

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0038/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35140-2010
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	28.08.2014
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/20
Bebauungsplan Nr. 933 - Preusweg Nord - hier: - Bericht über das Ergebnis der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung - Beschluss zur zweiten erneuten Offenlage			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
24.09.2014	B 0	Anhörung/Empfehlung	
25.09.2014	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss als Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung, den Bebauungsplan und die schriftlichen Festsetzungen wie folgt zu ändern und zu ergänzen:

- Umstellung der Verfahrensart
- Festsetzung von Garagenflächen im Bebauungsplan
- Festsetzung von zusätzlichen überbaubaren Flächen im Bereich hinter Preusweg 29, Preusweg 31 – 35, Preusweg 41 – 43, Preusweg 45 und Preusweg 55 – 57 mit den im Text erläuterten Festsetzungen
- Verzicht auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für die Grundstücke Preusweg 31 – 35
- Erhöhung der Mindestgrundstücksgröße von 500 m² auf 700 m² im Bereich Preusweg 49
- Erweiterung der überbaubaren Flächen im Bereich Preusweg 87 und Lutherweg 2 – 6 hinter Preusweg 85
- Geringe Erweiterung der überbaubaren Flächen im Bereich Preusweg 50, Preusweg 60 und Preusweg 67
- Bestandsorientierte Änderung der Festsetzungen für das Grundstück Lutherweg 25 – 29
- Reduzierung der überbaubaren Fläche im Bereich Preusweg 34
- Änderung der überbaubaren Fläche im Bereich Lütticher Straße 270 (Flurstück 424)
- Änderung der Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten im Bereich Lütticher Straße 270, 272, 278 und 280
- Nachrichtliche Übernahme der unter Denkmalschutz stehenden terrassierten Gartenanlage Preusweg 68
- Erhöhung der Mindestgrundstücksgröße von 500 m² auf 1000 m² für die Grundstücke Preusweg 56, 62, 64, 66 und 68

- Verzicht auf eine schriftliche Festsetzung zur Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Dämmmaßnahmen
- Ergänzung der schriftlichen Festsetzungen zur Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen und Balkonen
- Aufhebung der Beschränkung auf bestimmte Grundstücksteile bezüglich der schriftlichen Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen

Außerdem empfiehlt sie dem Planungsausschuss, für den so geänderten Bebauungsplan nach § 13 BauGB Nr. 933 - Preusweg Nord - gem. § 3 Abs. 2 BauGB die zweite erneute öffentliche Auslegung zu beschließen.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt als Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung, den Bebauungsplan und die schriftlichen Festsetzungen wie folgt zu ändern und zu ergänzen:

- Umstellung der Verfahrensart
- Festsetzung von Garagenflächen im Bebauungsplan
- Festsetzung von zusätzlichen überbaubaren Flächen im Bereich hinter Preusweg 29, Preusweg 31 – 35, Preusweg 41 – 43, Preusweg 45 und Preusweg 55 – 57 mit den im Text erläuterten Festsetzungen
- Verzicht auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für die Grundstücke Preusweg 31 – 35
- Erhöhung der Mindestgrundstücksgröße von 500 m² auf 700 m² im Bereich Preusweg 49
- Erweiterung der überbaubaren Flächen im Bereich Preusweg 87 und Lutherweg 2 – 6 hinter Preusweg 85
- Geringe Erweiterung der überbaubaren Flächen im Bereich Preusweg 50, Preusweg 60 und Preusweg 67
- Bestandsorientierte Änderung der Festsetzungen für das Grundstück Lutherweg 25 – 29
- Reduzierung der überbaubaren Fläche im Bereich Preusweg 34
- Änderung der überbaubaren Fläche im Bereich Lütticher Straße 270 (Flurstück 424)
- Änderung der Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten im Bereich Lütticher Straße 270, 272, 278 und 280
- Nachrichtliche Übernahme der unter Denkmalschutz stehenden terrassierten Gartenanlage Preusweg 68
- Erhöhung der Mindestgrundstücksgröße von 500 m² auf 1000 m² für die Grundstücke Preusweg 56, 62, 64, 66 und 68
- Verzicht auf eine schriftliche Festsetzung zur Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Dämmmaßnahmen
- Ergänzung der schriftlichen Festsetzungen zur Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen und Balkonen

- Aufhebung der Beschränkung auf bestimmte Grundstücksteile bezüglich der schriftlichen Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt er die zweite erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 933 -Preusweg Nord- nach § 13 BauGB in der vorgelegten Fassung.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 933 - Preusweg Nord -

hier: Bericht über das Ergebnis der erneuten Offenlage Empfehlung zur zweiten erneuten Offenlage

Nachdem die Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 10.04.2013 die Empfehlung zum erneuten Offenlagebeschluss gefasst hatte, hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 11.04.2013 die erneute Offenlage beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 29.04. bis einschließlich zum 31.05.2013 stattgefunden.

Es wurden 18 Träger öffentlicher Belange angeschrieben, von denen einer Bedenken gegen die Planung vorgebracht hat.

Die Eingabe ist mit einer Stellungnahme der Verwaltung der Vorlage als Anlage beigefügt und Grundlage der Beratung.

7 Bürger haben sich während der erneuten Offenlage schriftlich zur Planung geäußert.

Auch diese Eingaben sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung der Vorlage als Anlage beigefügt.

Eine wesentliche Änderung, die sich auf Grundlage der Eingaben ergeben hat, betrifft die mögliche Nachverdichtung. So soll, neben den bislang vorgesehenen Nachverdichtungsmöglichkeiten, auch eine maßvolle Nachverdichtung des Blockinnenbereichs zwischen Preusweg, Lütticher Straße und Lutherweg möglich sein, da sie mit den städtebaulichen Grundsätzen auch der übrigen Bebauungspläne übereinstimmt.

Ausgangspunkt der erneuten Betrachtung war die Veränderungssperre für das Grundstück Preusweg 50, die am 17.11.2011 öffentlich bekannt gemacht wurde. Am 07.11.2013 wurde beschlossen, diese auslaufen zu lassen.

Nachfolgend werden die vorgesehenen Änderungen im Einzelnen erläutert:

Erläuterung der Änderungen

Umstellung der Verfahrensart

Während die Aufstellung des Bebauungsplans bislang gem. § 13 a BauGB erfolgen sollte, soll das Verfahren nun gem. § 13 BauGB weitergeführt werden. Ausschlaggebend hierfür war die Addition der gesamten überbaubaren Flächen in den B-Plangebieten -Lütticher Straße / Hasselholzer Weg (Teil Süd)- und -Preusweg Nord-, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

Die Summe der noch zu bebauenden überbaubaren Flächen würde zukünftig zwar mit ca. 33 500 m² unter der Höchstgrenze gem. § 13a (1) Nr. 2 liegen, die Summe der überbaubaren Flächen insgesamt (inklusive der bereits bebauten Grundstücke) würde sich jedoch auf über 70 000 m² belaufen. Da die Rechtsprechung bezüglich der Ermittlung der Grundfläche für die Aufstellung eines B-Planes gem.

§13a BauGB nicht eindeutig ist, soll die Verfahrensart umgestellt werden, um eine größere Rechtssicherheit zu erlangen.

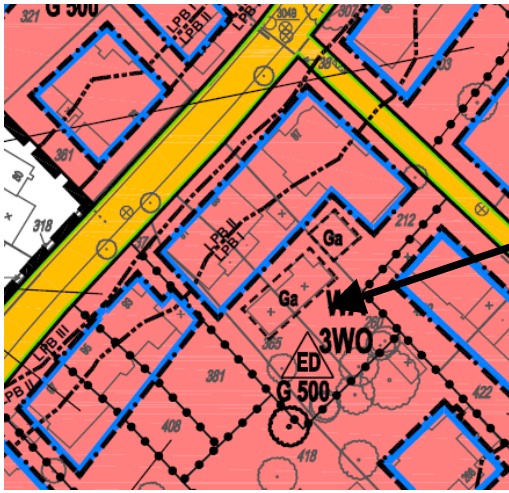
Festsetzung von Garagenflächen

Grundsätzlich soll mit den schriftlichen Festsetzungen die Ansiedlung von Stellplätzen, Garagen und Carports aus städtebaulichen Gründen beschränkt werden. In der Planung zur erneuten Offenlage führte dies zu Überplanungen einzelner Bestandsgaragen. Die festsetzungskonforme Errichtung von den Garagen auf anderen Stellen des Grundstückes führt aber zu teils sehr fragwürdigen Lösungen. Für den Bereich Preusweg 91 ist während der erneuten Offenlage eine Eingabe bei der Verwaltung eingegangen, die auch Bestandteil des Abwägungsdokumentes ist. Hierin ist die Unterbringung von drei notwendigen Garagen innerhalb des Erdgeschosses vorgesehen, die von der Straße über eine Einfahrt angefahren werden können. Auch wenn dem Vorhaben die schriftlichen Festsetzungen nicht entgegenstehen, ist durch die Erschließungssituation ein nur mangelhafter Bezug der Erdgeschosebene zum öffentlichen Straßenraum möglich.

Städtebaulich gesehen, wird diese Erschließungssituation im Vergleich mit der bestehenden Garage im rückwärtigen Grundstücksbereich als größerer Mangel angesehen. Um diese Situation zu entschärfen, soll die vorhandene Doppelgarage im rückwärtigen Gartenbereich zusätzlich über eine „Garagenfläche“ gesichert werden. So wäre es möglich, die Garagen innerhalb des Gebäudes auf eine zu reduzieren, so dass die restliche Gebäudebreite für Aufenthaltsräume zur Verfügung stünde. Der Bezug zum öffentlichen Raum könnte somit aufrechterhalten werden.

Da eine Überplanung der anderen Garagen ähnliche Probleme hervorrufen kann, soll zur zweiten erneuten Offenlage der gesamte bislang überplante Bestand mit einer Festsetzung von Garagenflächen gesichert werden. Da keine zusätzlichen Erweiterungsflächen vorgesehen werden und es sich um lediglich sechs betroffene Grundstücke handelt, können die städtebaulichen Ziele grundsätzlich trotzdem weiter verfolgt werden.

Im Bereich Preusweg 89 soll auf eine überbaubare Fläche zur Sicherung eines als technisches Büro genutzten Gebäudes in zweiter Reihe weiterhin verzichtet werden, da hierdurch ein Ausbau möglich gemacht würde, der aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle nicht gewollt ist. Anstatt dessen soll auch hier, in Anlehnung an die beiden Nachbargrundstücke, eine weitere, siebte Garagenfläche festgesetzt werden. Somit wird auf eine aktive Zurückführung in einen grüneren Zustand verzichtet. Das Bürogebäude genießt weiterhin passiven Bestandschutz. Eine über den Bestand hinausgehende Versiegelung wird hierdurch nicht ermöglicht. Auf die Ausweisung einer weiteren überbaubaren Fläche soll verzichtet werden, da eine Nachverdichtung in dem Bereich unverhältnismäßig hoch wäre und den städtebaulichen Zielen widersprechen würde.



Preusweg 89 und 91

Festsetzung von zusätzlichen überbaubaren Flächen im Blockinnenbereich zwischen Preusweg und Lütticher Straße hinter den Gebäuden Preusweg 29, Preusweg 31 – 35, Preusweg 41 – 43, Preusweg 45 und Preusweg 55 – 57

Während bislang von einer Schließung der Baulücken abgesehen werden sollte, um den großen Freiflächenanteil im Blockinnenbereich zwischen Preusweg, Lütticher Straße und Lutherweg zu sichern, soll nun eine Nachverdichtung möglich gemacht werden.

Diese Nachverdichtung ist als Ergebnis eines Abwägungsprozesses zu sehen. Ausschlaggebend war hierbei, dass es sich bei den Freiflächen um einzelne Baulücken handelt, die zwischen zwei bis maximal vier zusammenhängende Grundstücke umfassen. Es handelt sich also nicht um eine größere, zusammenhängende Freifläche, wie sie nord-westlich des Preusweges zwischen Preusweg 54b und Lutherweg 15 zu finden ist, sondern um mehrere kleine Freiflächen, die sich mit bebauten Grundstücken in zweiter Reihe abwechseln. Somit kann an dieser Stelle die Schließung der Baulücken als geordnete Nachverdichtung angesehen werden.

Obwohl die Baulücken auch nach § 34 BauGB hätten bebaut werden können, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes weiterhin als notwendig angesehen.

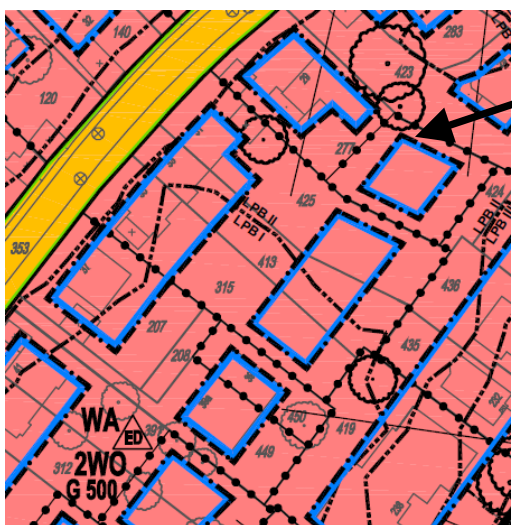
Im Unterschied zum § 34 BauGB soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit genutzt werden, den Grad der Nachverdichtung für den Blockinnenbereich zu begrenzen und das städtebauliche Erscheinungsbild stärker zu steuern. Je nach vorgefundener Situation sollen überbaubare Flächen, eine Mindestgrundstücksgröße, die Bauweise und die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt werden. Städtebauliches Ziel ist, die vorhandene einreihige Bebauung im Blockinnenbereich mit einer maßvollen Nachverdichtung zu ergänzen, die den Erhalt der Grünstrukturen so weit es geht berücksichtigt und die Qualitäten des Blockinnenbereiches als Erholungsraum aufrecht erhält.

Aus diesem Grund soll eine möglichst hohe Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden; als Bauweise wird das Einzelhaus favorisiert; die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sollen mit max. zwei so gering wie möglich gehalten werden.

Durch die vorgesehene Festsetzung der überbaubaren Flächen ist kein Baum, der zum Erhalt festgesetzt werden soll, betroffen. Bäume, die innerhalb der überbaubaren Flächen liegen und unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen, sind entsprechend der Satzung zu behandeln.

Preusweg 29

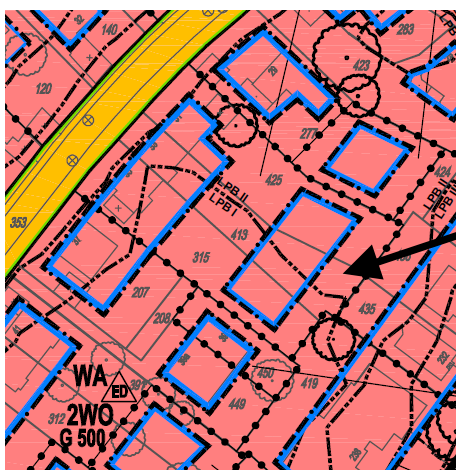
Hier soll die Errichtung eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten auf einer Grundstücksfläche von 500 qm ermöglicht werden.



Preusweg 29

Preusweg 31 – 35

Die vorgefundene Situation mit einer vorhandenen Hausgruppe in der ersten Reihe des Preusweges ist ausschlaggebend für die Festsetzungen im hinteren Gartenbereich. Hier soll die Bebauung lediglich über die Festsetzung einer überbaubaren Fläche in Kombination mit der Festsetzung einer maximalen Anzahl an Wohneinheiten gesteuert werden. Auch wenn mit den Festsetzungen die Errichtung von zwei Einzelhäusern möglich gemacht wird, ohne das mittlere Grundstück zu bebauen, erscheint die Lösung aufgrund der einzuhaltenden Grenzabstände unwahrscheinlich. Auf die Festsetzung einer Hausgruppe, die dieses Problem ausschließen würde, soll bewusst verzichtet werden, um andere, geringer verdichtete Lösungen nicht auszuschließen, auf die sich die Nachbarn verständigen können.

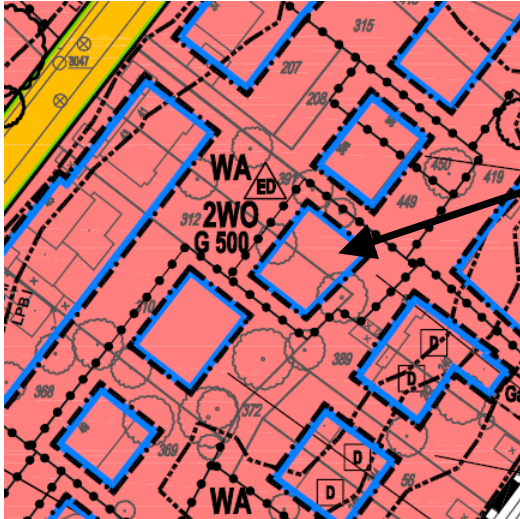


Preusweg 31 – 35

Preusweg 41 – 43

Auch hier ist die vorgefundene Situation in der ersten Reihe des Preusweges ausschlaggebend für die Festsetzungen im hinteren Gartenbereich. Um die Mindestgrundstücksgrößen für das vordere Doppelhaus weiterhin aufrecht zu erhalten, soll im hinteren Grundstücksbereich eine überbaubare

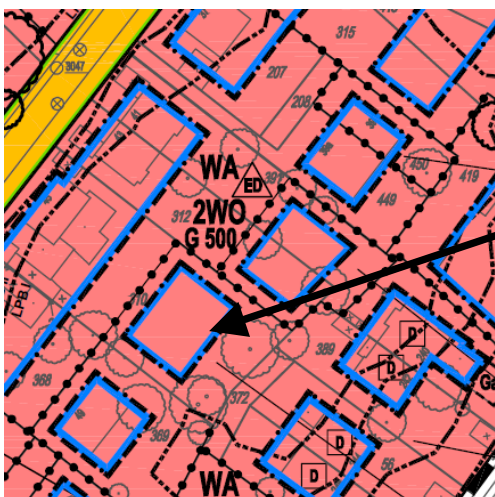
Fläche für ein Einzelhaus festgesetzt werden, die an beide äußere Grundstücksgrenzen bis auf 3,0 m heranrückt. Auch hier wird für die Bebauung eine Einigung der Nachbarn notwendig. Die vorgesehene Nachverdichtung mit einem Einzelhaus mit max. zwei Wohneinheiten auf einem Grundstück von mindestens 500 qm entspricht jedoch einer für diesen Bereich angemessenen Nachverdichtung.



Preusweg 41 – 43

Preusweg 45

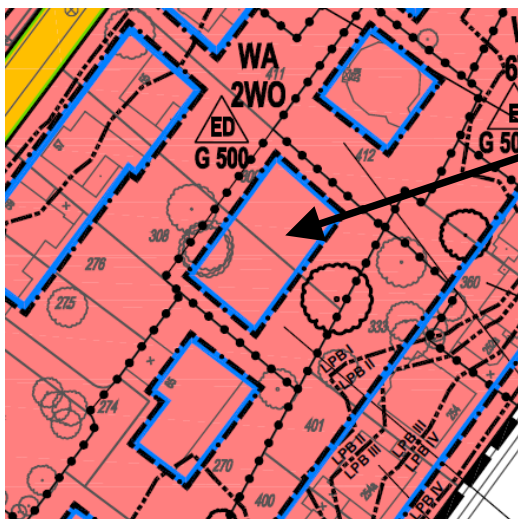
Durch die Bebauung des großen Grundstückes mit einem Einzelhaus in der ersten Reihe des Preusweges, ist es möglich, für den hinteren Gartenbereich Festsetzungen zu treffen, die der im Süd-Westen des Blockinnenbereiches vorhandenen villenartigen Struktur entsprechen. Mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 700 qm, einer großzügigen überbaubaren Fläche, eines Einzelhauses und der Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei, kann eine Nachverdichtung erreicht werden, durch die die schützenswerten Grünstrukturen in angemessener Weise erhalten werden.



Preusweg 45

Preusweg 55 – 57

Aufgrund sehr ähnlicher Grundstückszuschnitte und der Bebauung mit Einzelhäusern in der ersten Reihe des Preusweges, können im hinteren Grundstücksbereich für beide Grundstücke dieselben Festsetzungen getroffen werden. Dazu zählen die Bebauung mit einem Einzelhaus mit je zwei Wohneinheiten und eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm. Mit der Festsetzung eines zusammenhängenden Baufensters, das bis auf 3,0 m an die äußeren Grundstücksgrenzen heranrückt, ist es zum einen möglich, dass die Grundstücke separat mit jeweils einem Einzelhaus bebaut werden oder sich zum anderen die Eigentümer auf eine Bebauung der Grundstücke mit insgesamt nur einem Gebäude einigen. Letzt genannte Möglichkeit würde die villenartige Bebauung und den Erhalt der Grünstrukturen stärker in den Fokus rücken.



Preusweg 55 - 57

Die Festsetzungen im Bebauungsplan lösen keinen Bauzwang aus. Das heißt, dass Eigentümer sich gegen eine Verdichtung des eigenen Grundstückes entscheiden können, um so die vorhandenen Qualitäten der im Blockinnenbereich gelegenen grünen Ruheräume in jetzigem Ausmaß zu erhalten.

Verzicht auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für die Grundstücke Preusweg 31 - 35

Da mit einer Bebauung der überbaubaren Fläche im hinteren Gartenbereich und einer darauf folgenden Grundstücksteilung eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm auch für die Gebäude in erster Bebauungsreihe nur schwer bis gar nicht einzuhalten wäre, soll auf diese Festsetzung verzichtet werden. Eine stärkere Nachverdichtung als geplant, ist aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte auch mit Verzicht auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße nicht zu erwarten.

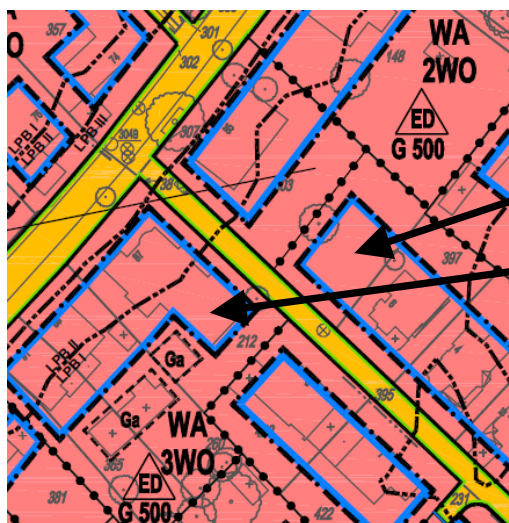
Erhöhung der Mindestgrundstücksgröße von 500 m² auf 700 m² im Bereich Preusweg 49

Das städtebauliche Ziel für den Blockinnenbereich ist es, eine möglichst großzügige Bebauungsstruktur zuzulassen, mit der die prägende Durchgrünung weitestgehend erhalten werden kann. Dieses Ziel soll Ausdruck finden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Aus diesem Grund soll für das Grundstück die Mindestgröße entsprechend dem Bestand heraufgesetzt werden.

Erweiterung der überbaubaren Flächen im Bereich Preusweg 87 und Lutherweg 2 – 6 hinter Preusweg 85

Die überbaubare Fläche im Bereich Preusweg 87 soll erweitert werden, um das vorhandene Schwimmbad aktiv zu sichern. Mit der Festsetzung wird auch die Erweiterung des Hauptgebäudes in gleicher Höhe möglich, womit der Blockrand eine klarere Definition erhalten würde.

Während für das Grundstück Preusweg 85 bislang nur die Möglichkeit bestand, das Grundstück mit einem Einzel- oder Doppelhaus in der ersten Reihe des Preusweges zu bebauen, sollen nun mit den vorgesehenen Festsetzungen die Bebauungsmöglichkeiten erweitert werden. Als städtebauliches Pendant zur Erweiterung der überbaubaren Fläche Preusweg 87 soll auch der hintere Grundstücksbereich des Grundstückes Preusweg 85 bebaut werden können. Hierdurch würde der Blockrand auch in diesem Bereich eine klarere Definition erfahren. Da es sich um bebaute Grundstücke handelt, soll zum einen der jetzige Bestand gesichert und zum anderen eine mit den Zielen des Aufstellungsbeschlusses konforme Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden. Durch die geforderten Mindestgrundstücksgrößen von 500 m² und einer vorhandenen Größe des Grundstückes von 1490 m² sind die Verdichtungsmöglichkeiten zwar variabel aber ausreichend beschränkt. So soll es nur möglich gemacht werden, auf dem gesamten Grundstück entweder ein Doppelhaus anstatt eines Einzelhauses am Preusweg zu errichten oder zwei Einzelhäuser, wovon eins über den Lutherweg erschlossen werden würde.



Preusweg 85 und 87

Geringe Erweiterung der überbaubaren Flächen im Bereich Preusweg 50, 60 und 67

Die überbaubaren Flächen sollen in den Bereichen Preusweg 50, Preusweg 60 und Preusweg 67 etwas erweitert werden. Zum einen soll mit den Erweiterungen der überbaubaren Flächen im Bereich der Gebäude Preusweg 50 und 60 der vorhandene Bestand (ein auf einer Garage errichtetes Badezimmer und ein Anbau) gesichert werden. Zum anderen soll mit der Erweiterung der überbaubaren Fläche im Bereich Preusweg 67 generell eine Erweiterung des Gebäudes ermöglicht werden. Diese Erweiterung wird vor dem Hintergrund der geplanten Nachverdichtung in dem Bereich als auch in Hinblick auf die Grundstücksgröße als angemessen angesehen.



Preusweg 50



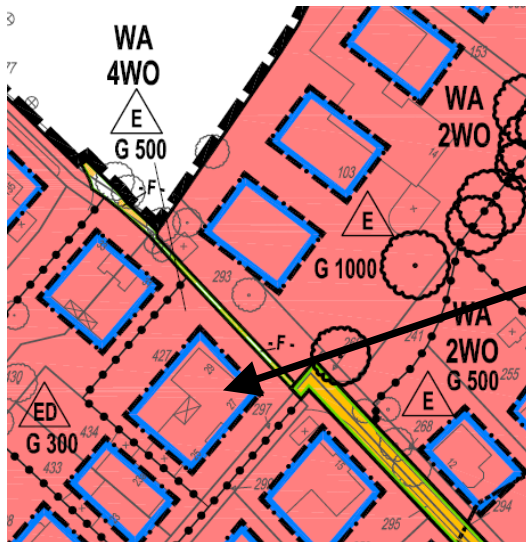
Preusweg 60



Preusweg 67

Bestandsorientierte Änderungen der Festsetzungen für das Grundstück Lutherweg 25 – 29

Die Festsetzungen für das Grundstück sollen geändert werden, um den Bestand zu sichern. Planungsrechtlich handelt es sich um ein Einzelhaus mit vier Wohneinheiten auf einem Grundstück, das eine Größe von über 500 und unter 1000 qm aufweist. Die bislang vorgesehenen Festsetzungen mit max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude würden zu einer Überplanung des Bestandes führen. Mit der Festsetzung eines Einzelhauses mit max. 4 Wohneinheiten und einer Mindestgrundstücksgröße von 500 qm soll jedoch der jetzige Bestand gesichert werden, ohne Gefahr zu laufen, das Grundstück unverhältnismäßig stark nachverdichten zu können. Auf die Möglichkeit, ein Doppelhaus zu errichten, soll zukünftig verzichtet werden, um eine Erhöhung der Wohneinheiten auf insgesamt 8 auszuschließen.



Lutherweg 25-29

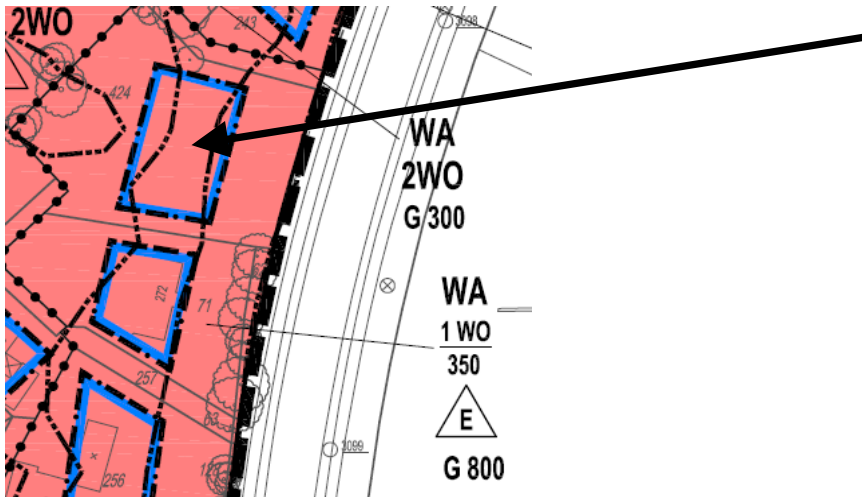
Reduzierung der überbaubaren Fläche im Bereich Preusweg 34

Die überbaubare Fläche im Bereich Preusweg 34 soll um den notwendigen Grenzabstand von 3,0 m reduziert werden, da nicht unmittelbar auf die Grenze gebaut werden darf, wie es das einzelne Baufenster bislang suggeriert.

Änderung der überbaubaren Fläche im Bereich Lütticher Straße 270 (Flurstück 424)

Die zwei vorgesehenen überbaubaren Flächen auf dem Flurstück 424 (Lütticher Straße 270) sollen zu einer zusammengefasst werden. Dies ermöglicht zum einen weiterhin die Bebauung mit zwei Zweifamilienhäusern und zum anderen die Bebauung des Grundstückes mit einem Mehrfamilienhaus. Durch einen kompakteren Baukörper könnte nicht nur der Straßenraum besser gefasst, sondern gleichzeitig der Lärm in den hinteren Gartenbereichen reduziert werden.

Eine Erhöhung der Bewohnerdichte ist aufgrund der vorgesehenen relativen Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten nicht möglich.



Lütticher Straße 270

Änderung der Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten im Bereich Lütticher Straße 270, 272, 278 und 280

Die relative Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten soll sich einerseits näher am Bestand orientieren und andererseits, als Instrument zur Regulierung der Dichte, weiterhin den Übergang zur freien Landschaft kenntlich machen. Mit der Festsetzung ist es möglich, in den Gebäuden, in denen heute 2 Wohneinheiten vorhanden sind, die Anzahl der Wohneinheiten um 1 – 2 zu erhöhen. 3 – 4 Wohneinheiten je Gebäude werden als angemessen angesehen, da die Lütticher Straße bereits heute durch Mehrfamilienhäuser geprägt ist und sich die Dichte in Richtung Stadtausgang reduziert. Die Anzahl der Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern Lütticher Straße 282 und 284 sollen bestandssichernd festgesetzt werden.

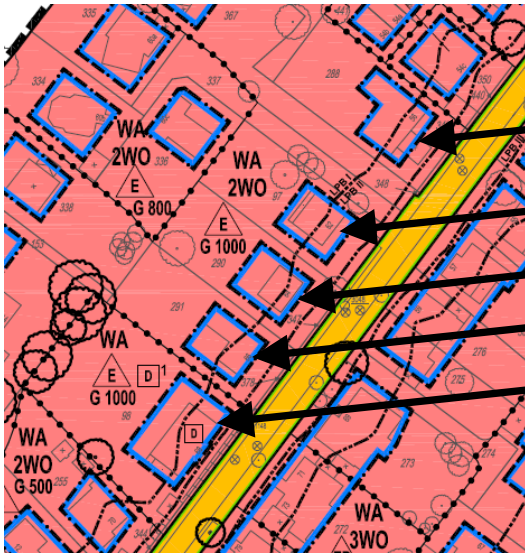
Nachrichtliche Übernahme der unter Denkmalschutz stehenden terrassierten Gartenanlage Preusweg 68

Laut einer Stellungnahme des LVR steht neben dem Gebäude Preusweg 68 auch die terrassierte Gartenanlage unter Denkmalschutz. Eine nachrichtliche Übernahme soll im Bebauungsplan erfolgen.

Erhöhung der Mindestgrundstücksgröße von 500 m² auf 1000 m² für die Grundstücke Preusweg 56, 62, 64, 66 und 68

Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Preusweg 56, 62, 64, 66 und 68 liegen innerhalb eines noch zusammenhängenden, weitestgehend unbebauten Blockinnenbereiches, in dem das Grundstück Preusweg 60c als einziges bebaut ist und dementsprechend gesichert werden soll.

Von einer Fortführung der Bebauung soll abgesehen werden, um die vorhandene Großzügigkeit des städtebaulichen Erscheinungsbildes und die intensive Durchgrünung des Bereiches zu sichern. Beides prägt in besonderem Maße den Innenbereich und bestimmt maßgeblich die Funktion als Erholungsraum. Diese Qualitäten sind charakteristisch für den Großraum „Südviertel“ und sollen erhalten werden. Um dieses Ziel mit den Festsetzungen zu verfolgen, soll für die genannten Grundstücke eine bestandsorientierte Mindestgrundstücksgröße von 1000 m² festgesetzt werden.



Preusweg 56, 62, 64, 66 und 68

Verzicht auf eine schriftliche Festsetzung zur Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Dämmmaßnahmen

Auf die Festsetzung soll verzichtet werden, da die geringfügige Überschreitung von überbaubaren Grundstücksflächen zum Zwecke der Energieeinsparung durch den § 248 BauGB zulässig ist, soweit diese mit nachbarrechtlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist.

Ergänzung der schriftlichen Festsetzungen zur Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen und Balkonen

Da Terrassen keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, sondern ein Teil der Hauptnutzung, sind sie nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Da die Baugrenzen teils sehr eng die vorhandenen Gebäude umfahren, soll die „Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen mit Wintergärten und Terrassenüberdachungen“ um Terrassen bis zu einer Größe von 30 m² ergänzt werden. Von der Festsetzung sollen die die Baugrenzen überschreitenden Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits genehmigt waren, unberührt bleiben.

In Anlehnung an die Festsetzung zu Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die sich auf die Erdgeschosebene beziehen, soll mit der schriftlichen Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen mit Balkonen, die Möglichkeit für Wohnungen in Obergeschossen geschaffen werden, qualitätvolle Außenräume zu realisieren. Die Größe der Grundstücke lässt diese Dichte zu. Von der Festsetzung sollen die die Baugrenzen überschreitenden Balkone, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits genehmigt waren, unberührt bleiben.

Aufhebung der Beschränkung auf bestimmte Grundstücksteile bezüglich der schriftlichen Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen

Auf die Beschränkung zur Überschreitung der Baugrenzen auf bestimmte Grundstücksteile soll verzichtet werden, da das Ausmaß der negativen städtebaulichen Wirkung eher als gering eingeschätzt werden kann.

Ursprünglich sollte die Festsetzung getroffen werden, um die Errichtung von Terrassen und Wintergärten in den Vorgärten zu vermeiden und somit das großzügige, grüne und öffentlich geprägte Erscheinungsbild zu bewahren. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen und der Tatsache, dass es sich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen meist um bebaute Grundstücke handelt, ist nicht davon auszugehen, dass nun sämtliche Eigentümer die Baugrenzen zur öffentlichen Straßenseite mit privaten Außenräumen überschreiten. Dennoch kann diese Lage im Einzelfall die optimale Lösung in Bezug auf das Verhältnis Grundriss zur Sonnenausrichtung darstellen. Vor allem, da die Möglichkeit zur Überschreitung der Baugrenzen nun auch durch Balkone möglich gemacht werden soll.

Da die Orientierung zur Sonne insbesondere auf den Grundstücken nord-westlich der öffentlichen Verkehrsflächen von Interesse ist und diese, aufgrund der topographischen Lage, einen zumeist eher geringen Bezug zum öffentlichen Straßenraum aufweisen, wird die Gefahr, das städtebauliche Erscheinungsbild unzumutbar negativ zu beeinflussen als hinnehmbar eingeschätzt.

Redaktionelle Änderungen

Überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits zur erneuten Offenlage erläutert, sollen die überbaubaren Flächen generell da, wo es die städtebaulichen Ziele erlauben, so erweitert werden, dass sie den kompletten Bestand umfahren, womit die Eigentumsrechte besser geschützt werden können. Bei der digitalen Überprüfung des Planes wurde festgestellt, dass die Baugrenzen an einzelnen Stellen die Gebäude nicht komplett umfahren. Da es sich hierbei nur um einige Zentimeter handelt und die zeichnerischen Festsetzungen dem Plan nur mit graphischer Genauigkeit zu entnehmen und auf 0,5 Meter zu runden sind, sollen die geringfügigen Erweiterungen redaktionell geändert werden. Da, wo es die städtebaulichen Ziele nicht erlauben, soll weiterhin auf die aktive Sicherung des kompletten Bestandes verzichtet werden. Bei den Gebäuden handelt es sich um den Lutherweg 14 und die Lütticher Straße 278. Die städtebaulichen Gründe hierfür wurden bereits in der Vorlage zur erneuten Offenlage erläutert.

Schriftlichen Festsetzungen

Um den Begriff „Vorgarten“ eindeutig räumlich zuordnen zu können, wurden die Schriftlichen Festsetzungen unter dem Punkt „Flächen für den ruhenden Verkehr“ um die Definition „zwischen Hauptgebäude und Straßenbegrenzungslinie“ ergänzt.

Hinweise in den schriftlichen Festsetzungen

Standardmäßig sollen die Hinweise zum Umgang mit Kampfmitteln, zur Bodendenkmalpflege und Kriminalprävention in den schriftlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Da keine Besonderheiten vorliegen, kann die Ergänzung redaktionell erfolgen.

Art der baulichen Nutzung

In den schriftlichen Festsetzungen soll u.a. die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzung nach § 4 (3) Nr. 2 BauGB nicht zulässig sein. Dies betrifft nicht die „Handwerksbetriebe“, wie bislang formuliert, sondern „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“.

Änderungen in der Begründung

In der Begründung sollen die Erläuterungen zum passiven Schallschutz konkretisiert werden, um ein besseres Verständnis zu ermöglichen.

Grundsätzlich fand zur zweiten erneuten Offenlage eine Aktualisierung der Begründung statt.

Zusammenfassung

Mit dem Entwurf zur zweiten erneuten Offenlage wird eine stärkere Nachverdichtung im Blockinnenbereich zwischen Preusweg und Lütticher Straße ermöglicht. Ursächlich hierfür sind die Eingaben der Bürger, die dazu geführt haben, die städtebauliche Haltung in Bezug auf weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten zu überprüfen. Die zentrale Frage hierbei war, ob und inwieweit sich die städtebaulichen Ziele einer prägenden Durchgrünung mit einer weiteren Nachverdichtung im Plangebiet vereinbaren lassen. Ausgangspunkt der Betrachtung sind die heute vorhandenen Strukturen.

Die Verwaltung gelangte zu dem Schluss, dass mit einer zusätzlichen Nachverdichtung des Blockinnenbereichs zwischen Preusweg und Lütticher Straße und im süd-östlichen Bereich des Lutherweges die vorhandenen Strukturen ergänzt werden können, womit die Bereiche eine zum Teil klarere Definition erfahren. Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße, der maximalen Anzahl an Wohneinheiten in Wohngebäuden und der Bauweise werden zusammen mit der Festsetzung einer überbaubaren Fläche als ausreichend angesehen, die Nachverdichtung im Sinne der Ziele des Aufstellungsbeschlusses zu steuern.

Für die übrigen Bereiche soll von einer weiteren Nachverdichtung abgesehen werden.

Vor dem Hintergrund der Eingabe zu Preusweg 68 wurde insbesondere der Blockinnenbereich zwischen Preusweg 54b und Lutherweg 15 nochmals auf seine Nachverdichtungsmöglichkeiten hin untersucht.

Um die vorhandene Großzügigkeit des städtebaulichen Erscheinungsbildes und die intensive Durchgrünung des Bereiches zu sichern, soll die Bebauung in zweiter Reihe (Preusweg 60c) nicht fortgeführt werden. Beides prägt in besonderem Maße den Innenbereich und bestimmt maßgeblich die Funktion als Erholungsraum. Diese Qualitäten sind charakteristisch für den Großraum „Südviertel“ und sollen erhalten werden.

Insgesamt rückt bei der Planung das Gleichgewicht zwischen dem Erhalt der Grünstruktur und einer Nachverdichtung stärker in den Vordergrund. Dem Bedarf an höherwertigen Grundstücken kann Rechnung getragen werden.

Da durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche kein Bauzwang ausgelöst wird, können die Eigentümer an den entsprechenden Stellen auch von einer Nachverdichtung absehen.

Empfehlung zur zweiten erneuten Offenlage

Als Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan entsprechend den oben formulierten Vorschlägen zu ändern und zu ergänzen und das Verfahren gem. § 13 BauGB weiterzuführen. Da durch die vorgeschlagenen Änderungen die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine zweite erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Aus diesem

Grund empfiehlt die Verwaltung weiterhin, für den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB die zweite erneute öffentliche Auslegung zu beschließen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
7. Abwägungsvorschlag der Behördenbeteiligung