

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0525/WP17-1
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35140-2010
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	04.08.2016
		Verfasser:	FB 61/010 // Dez. III
Bebauungsplan Nr. 933 - Preusweg Nord - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen der Lütticher Straße, dem Lutherweg, dem Preusweg und dem Hasselholzer Weg hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
14.09.2016	Rat	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum Bebauungsplan Nr. 933 zur Kenntnis. Er beschließt, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan und die Schriftlichen Festsetzungen gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern bzw. zu ergänzen:

- Erweiterung der überbaubaren Fläche im Bereich Preusweg 25
- Verschiebung der überbaubaren Flächen im Bereich Lutherweg 14
- Teilung der überbaubaren Fläche im Bereich Lütticher Straße 280-282 und Festsetzung einer Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist
- Verschiebung der überbaubaren Fläche im Blockinnenbereich zwischen Preusweg 41-43 und Lütticher Straße 240-242 und Anpassung der Mindestgrundstücksgrößen
- Erweiterung der überbaubaren Fläche im Bereich Preusweg 83a
- Verzicht auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße im Bereich Lütticher Straße 284

Er beschließt nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die zu sämtlichen Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 933 - Preusweg Nord - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen der Lütticher Straße, dem Lutherweg, dem Preusweg und dem Hasselholzer Weg in der so geänderten Fassung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

FB61/0650/WP16 – Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation

FB61/0862/WP16 – Bericht über das Ergebnis der Offenlage

FB61/0862/WP16-1 – Bericht über das Ergebnis der Offenlage

FB61/0038/WP17 – Bericht über das Ergebnis der erneuten Offenlage

FB61/0525/WP17 – Bericht über das Ergebnis der 2. erneuten Offenlage

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

In seiner Sitzung am 02.12.2010 hat der Planungsausschuss den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes - Preusweg Nord - gefasst, nachdem die Bezirksvertretung Aachen - Mitte in ihrer Sitzung am 01.12.2010 die Empfehlung dazu gegeben hatte.

Mit dem Bebauungsplan sollen die im Rahmenplan für das Südviertel formulierten städtebaulichen Ziele umgesetzt werden:

- Der Wohngebietscharakter ist zu erhalten.
- Der Charakter eines aufgelockert bebauten Einfamilienhausgebietes ist zu erhalten.
- Die ungeordnete Nachverdichtung ist zu verhindern.
- Die Grünstrukturen sollen erhalten werden.
- Frischluftschneisen sollen bei der Bebauung berücksichtigt werden.

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren.

In der Zeit vom 25.07.2011 bis 26.08.2011 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

Nachdem sich der Planungsausschuss am 19.04.2012 mit dem Ergebnis der Bürgerinformation befasst hat, hat er die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 933 beschlossen. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hatte am 18.04.2012 aus bezirklicher Sicht eine entsprechende Empfehlung abgegeben.

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 14.05.2012 bis zum 15.06.2012 stattgefunden. Parallel dazu wurden 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen keine Bedenken zur Planung geäußert wurden.

Am 11.04.2013 hat die Bezirksvertretung Aachen-Mitte dem Planungsausschuss empfohlen, als Ergebnis der Offenlage den Bebauungsplan und die schriftlichen Festsetzungen wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen:

- Erweiterung der überbaubaren Flächen, um die bestehenden Hauptgebäude da in Gänze sichern zu können, wo städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen
- Erweiterung der überbaubaren Fläche im Bereich Preusweg 83a entsprechend einer Eingabe
- Festsetzung einer Fläche für Tiefgaragen im Bereich Preusweg 28
- Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße von 500 qm auf 300 qm im Bereich Preusweg 51
- Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße von 1000 qm auf 800 qm im Bereich Preusweg 81
- Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße von 1000 qm auf 500 qm für das Flurstück 374 hinter Preusweg 52
- Erhöhung der Mindestgrundstücksgröße von 500 qm auf 800 qm im Bereich Preusweg 53a
- Änderung der Lärmschutzfestsetzungen
- Ergänzung der schriftlichen Festsetzung in Bezug auf Tiefgaragen
- Differenzierung der schriftlichen Festsetzung in Bezug auf Garagen, Carports und Stellplätze entsprechend einer Eingabe

Außerdem hat sie empfohlen, den so geänderten Bebauungsplan für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen.

Der Planungsausschuss ist dieser Empfehlung am 12.04.2013 gefolgt und hat die Änderungen ebenso wie die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Beide Gremien haben dem Rat der Stadt empfohlen, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Der geänderte Bebauungsplan Nr. 933 wurde vom 29.04.2013 bis 31.05.2013 erneut öffentlich ausgelegt.

Als Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung hat der Planungsausschuss am 25.09.2014 nach vorheriger Empfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte beschlossen, 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

Weiterhin beschloss der Ausschuss die zweite erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 933 -Preusweg Nord- nach § 13 BauGB in der so geänderten Fassung.

Sowohl Planungsausschuss als auch Bezirksvertretung Aachen-Mitte haben dem Rat der Stadt empfohlen, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

In der Zeit vom 27.10.-28.11.2014 wurde die überarbeitete Planung zum zweiten Mal erneut öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte wird sich in ihrer Sitzung am 31.08.2016 mit dem Ergebnis dieser zweiten erneuten Offenlage beschäftigen, der Planungsausschuss wird am 01.09.2016 darüber beraten

Die Ergebnisse dieser Beratungen werden in der Ratssitzung mitgeteilt.

Anlage/n:

Begründung

Schriftliche Festsetzungen

Begründung

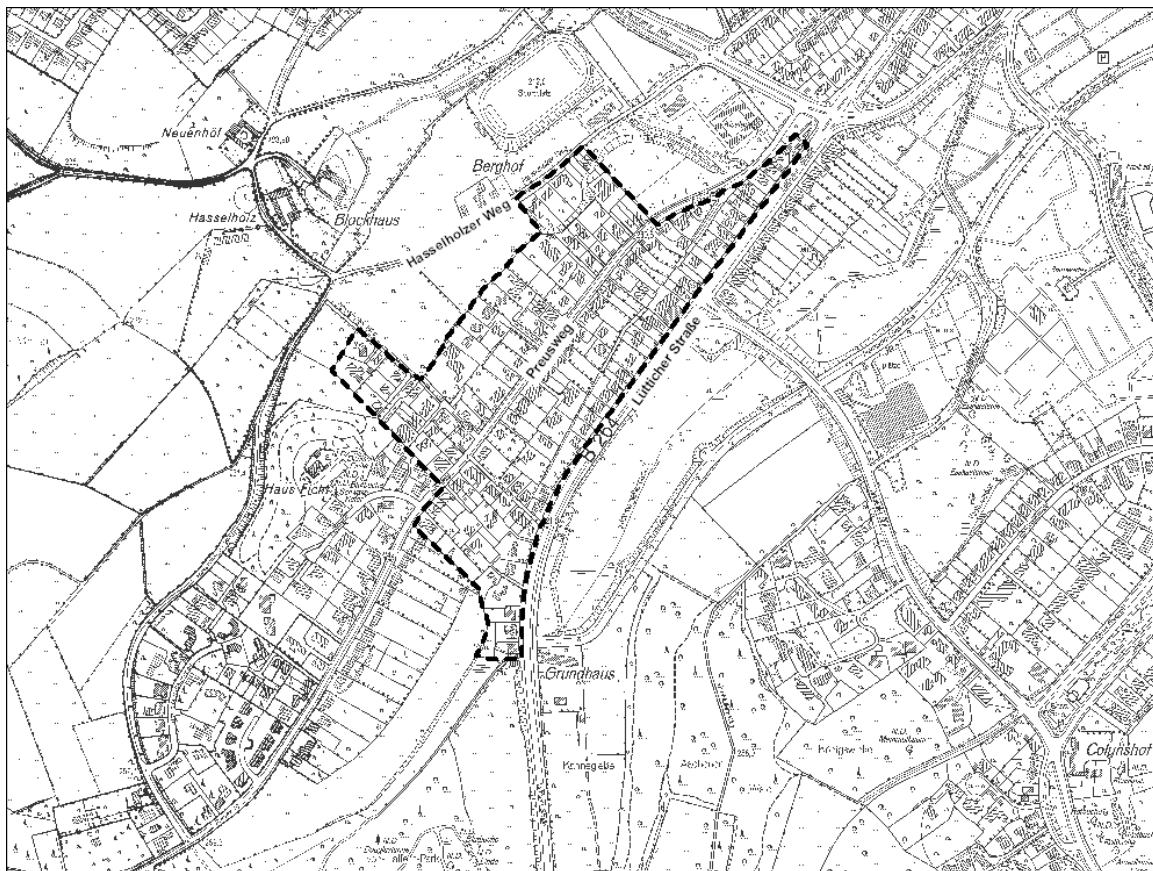
zum

Bebauungsplan Nr. 933 - Preusweg Nord -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen der Lütticher Straße, dem Lutherweg, dem Preusweg und dem Hasselholzer Weg

(Stand vom 30.06.2016)



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	S. 04
1.1 Beschreibung des Plangebietes.....	S. 04
1.2 Regionalplan.....	S. 04
1.3 Flächennutzungsplan (FNP).....	S. 04
1.4 Landschaftsplan.....	S. 04
1.5 Bestehendes Planungsrecht (Fluchtlinienpläne, Bebauungspläne).....	S. 04
1.6 Verfahren nach § 13 BauGB.....	S. 05
2. Anlass der Planung	S. 05
3. Ziel und Zweck der Planung	S. 06
3.1 Allgemeine Ziele.....	S. 06
3.2 Ziel der Planung.....	S. 06
3.3 Erschließung / Verkehr.....	S. 06
3.4 Baustruktur, Wohnungsanzahl und Grundstücksgrößen.....	S. 07
3.5 Freiraumkonzept.....	S. 10
3.6 Soziale Infrastruktur.....	S. 10
3.7 Jugend- und Familienfreundlichkeit.....	S. 10
3.7.1 Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben.....	S. 10
3.7.2 Erlebnisvielfalt im Gebiet.....	S. 11
3.7.3 Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen.....	S. 11
3.7.4 Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen.....	S. 11
3.7.5 Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen.....	S. 11
3.7.6 Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität von Kindern und Jugendlichen.....	S. 11
3.8 Klimaschutz und Klimaanpassung.....	S. 11
3.8.1 Standortwahl der Bebauung.....	S. 11
3.8.2 Städtebaulicher Entwurf.....	S. 11
3.8.3 Kubatur der Gebäude.....	S. 11
3.8.4 Solare Wärme- und Energiegewinnung.....	S. 11
3.8.5 Umgang mit Niederschlagswasser.....	S. 12
3.8.6 Umgang mit der Energieversorgung.....	S. 12
4. Begründung der Festsetzungen	S. 12
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	S. 15
4.2 Bauweise.....	S. 15
4.3 Höchstanzahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	S. 16
4.4 Mindestgrundstücksgröße.....	S. 17
4.5 Überbaubare Grundstücksflächen.....	S. 18
4.6 Überschreitung der Baugrenzen.....	S. 19
4.6.1 Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen.....	S. 19
4.6.2 Balkone.....	S. 19
4.7 Flächen für den ruhenden Verkehr.....	S. 20
4.7.1 Tiefgaragen.....	S. 20
4.7.2 Stellplätze, Carports und Garagen.....	S. 20

4.8 Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	S. 21
4.9 Verkehrsflächen	S. 21
4.10 Erhalt von Bäumen und Sträuchern	S. 21
4.11 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	S. 21
5. Umweltbelange	S. 21
5.1 Schutzgut Boden	S. 22
5.2 Schutzgut Wasser	S. 22
5.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	S. 23
5.4 Schutzgüter Luft und Klima	S. 23
5.5 Schutzgut Mensch Immissionsschutz – Lärm	S. 23
5.6 Schutz Kultur- und Sachgüter	S. 23
5.7 Fazit aus Umweltsicht	S. 23
6. Auswirkungen der Planung	S. 24
7. Kosten	S. 24
8. Plandaten	S. 24

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Abgrenzung

Das Plangebiet ist Teil des Aachener Südviertels und umfasst den Siedlungsbereich westlich der Lütticher Straße beidseits des Preuswegs. Im Süden reicht die Plangebietsgrenze bis an die letzten Gebäude an der Lütticher Straße und stößt kurz hinter dem Lutherweg gegenüber der Einmündung der Straße Fichthang wieder auf den Preusweg. Die Grundstücke westlich des Lutherweges zwischen Preusweg und Hasselholzer Weg sind ebenfalls noch Teil des Plangebietes.

Die Bebauung im südlichen Abschnitt des Preusweges bis an die Lütticher Straße ist Teil des Aufstellungsbeschlusses A 130 -Preusweg-. Ziel dieses Aufstellungsbeschlusses ist es, für die Bebauung am Preusweg Planungsrecht in zweiter Reihe zu schaffen; die Bearbeitung ruht derzeit.

Ursprünglich umfasste das Gebiet des Aufstellungsbeschlusses A130 auch die Häuser Preusweg 99 und Lütticher Straße 276 bis 286. Da für diese Grundstücke aufgrund der örtlichen Begebenheiten nicht dieselben Ziele verfolgt, sondern vielmehr Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Situation getroffen werden sollen, wurden die genannten Grundstücke in den Bebauungsplan Nr. 933 - Preusweg Nord - mit einbezogen.

Topographische Situation

Vom Außenring bis zur Einmündung der Straße „Fichthang“ steigt der Preusweg von etwa 220 m auf etwa 240 m ü. NN an, während die Lütticher Straße in etwa auf einem Niveau nach Süden führt. Zwischen der Lütticher Straße und dem Preusweg steigt das Gelände vom Außenring bereits bis zum Lutherweg um etwa 18m an.

An der nordwestlichen Seite des Preusweg steigt das Gelände zunächst um ca. 10 m relativ steil an, zum Hasselholzer Weg fällt das Gelände wiederum um etwa 15-20 m ab.

Diese topographischen Gegebenheiten wirkten sich in der Vergangenheit auf die Erschließung des Gebietes und die Anordnung der Gebäude aus. Im Bebauungsplan Nr. 933 schlägt sich dies in den differenzierten Festsetzungen nieder.

1.2 Regionalplan

Im Regionalplan (ehemals: Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Aachen) ist das Plangebiet als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt. Es ist umgeben von Bereichen zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung. Überlagert wird die Darstellung für den Freiraum von einem regionalen Grünzug.

1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen (FNP) stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbauflächen dar. Die Lütticher Straße ist als Hauptverkehrszug dargestellt.

1.4 Landschaftsplan

Die Grenze des Landschaftsplanes verläuft entlang der Grenze der Wohnbaufläche im FNP. An das Plangebiet schließt sich nach Nordwesten Landschaftsschutzgebiet an, ebenso südöstlich der Lütticher Straße und südwestlich des Plangebietes.

1.5 Bestehendes Planungsrecht (Fluchtlinienpläne, Bebauungspläne)

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes -Preusweg Nord- überlagert in weiten Teilen den Bebauungsplan Nr. 673 aus dem Jahr 1977, der ausschließlich die Verkehrsfläche des Preusweges, des Lutherweges und der Straße Fichthang sowie die Einmündung des Preusweges in den Außenring planungsrechtlich sichert.

Der Fluchtlinienplan 196 - Hasselholzer Weg - aus dem Jahr 1911 setzt Baufluchtlinien entlang des Hasselholzer Weges fest, im Wesentlichen aber geplante Straßen nördlich des Hasselholzer Weges um das Gut Blockhaus und das Gut Hasselholz. Dieser Straßenbau wurde nie realisiert.

Der Fluchtlinienplan 189 - Lütticher Straße - setzt Straßen und Bauflächen zwischen der Lütticher Straße, der Schanz und der Vaalser Straße fest, die aber nicht in der damals geplanten Form realisiert wurden. Der Plan wird nur in einem kleinen Teilbereich an der südlichen Ecke durch den Bebauungsplan - Preusweg Nord - überlagert. Die Grünfläche vor dem Kloster am Außenring ist im Fluchtlinienplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Dies entspricht auch der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 673. Die Verkehrsfläche führt an dem Haus Preusweg Nr. 1 vorbei zur Lütticher Straße. In den Flurstücksgrenzen sind diese Planungen heute noch erkennbar, sie wurden in den Festsetzungen der Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 673 weitgehend wieder aufgenommen.

Der Preusweg ist im Fluchtlinienplan 189 mit einer Breite von 12 m festgesetzt, der Abstand zwischen Baufluchtlinie und Straßenfluchtlinie beträgt im ersten Abschnitt des Preusweges 4 m.

In diesem Fluchtlinienplan ist der alte Verlauf des Preusweg noch erkennbar: Während heute der Preusweg auf der Höhe der Häuser Nr. 17, 19 und 21 in leichtem Bogen nach Nordwesten verschwenkt, knickte der Preusweg an dieser Stelle ursprünglich zweimal rechtwinklig in Richtung Achener Wald ab.

Zwischen den Grundstücken an der Lütticher Straße und am Preusweg verlief ursprünglich ein Weg, im Fluchtlinienplan Nr. 189 als "Culturweg sgt. Alte Lütticher Straße" bezeichnet. Die durch die Verlagerung des Preusweg entstandenen Flächen sind inzwischen mit Wohngebäuden bebaut.

Da der für den Bereich ursprünglich erarbeitete Bebauungsplan Nr. 894 N vom Oberverwaltungsgericht für unwirksam erklärt worden war, werden Vorhaben derzeit auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt.

1.6 Verfahren nach § 13 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 933 - Preusweg Nord – soll im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB aufgestellt werden, da der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändert werden soll.

2. Anlass der Planung

Das Plangebiet zeichnete sich ursprünglich durch eine großzügige, villenartige Bebauung mit entsprechenden Grundstückszuschnitten aus. Typisch für die Siedlungsentwicklung des Achener Südviertels ist allerdings die Tendenz zur Grundstücksteilung mit der Konsequenz einer für das Gebiet untypisch hohen Nachverdichtung. Die „gute Adresse“ des Achener Südviertels und hier die Wohnlage "Preusweg" dienen dabei mit als Verkaufsargument. Belegt werden kann dies auch mit Veröffentlichungen aus dem Immobilienmarkt (Capital-Immobilienkompass): „Das Südviertel steht in Aachen gleichlautend für exklusives Wohnen. Allerdings umfasst der Sammelbegriff knapp 25 Prozent der Stadt. Die Kunst besteht darin, aus dem Gebiet die wirklich grünen, ruhigen Lagen herauszupicken. Dabei bleiben am Ende in der Regel Ronheide, Am Hangeweier und der Preusweg übrig. Dorthin zog in den 80er-Jahren jeder, der in Aachen etwas auf sich hielt. Heute gehören Geduld und Glück dazu, eine der Villen oder Bungalows samt ihren großzügigen Gärten erstehen zu können. Vor allem Häuser mit modernem Standard sind rar. (...) Richtung Zentrum büßte die Lage durch eine überbordende Nachverdichtung an Exklusivität ein, nicht aber an Beliebtheit.“

Auf der Nordseite des Preusweges steigt das Gelände an, wodurch auf den Grundstücken in zweiter und vor allem in dritter Reihe eine besondere Fernsicht möglich ist. In der erhöhten, zurückgesetzten Lage befinden sich bereits zwei Wohnanlagen mit 5 bzw. 6 Wohnungen, die die beginnende Umwandlung des Gebietes signalisieren. Auf der Südseite des Preusweg wurden bereits 9 Gebäude im Innenbereich errichtet. Auch auf diesen Grundstücken ist, aufgrund der topographischen Situation, eine besondere Aussicht in Richtung Burtscheid vorhanden.

Die Genehmigung dieser Vorhaben erfolgte auf der Grundlage von § 34 BauGB in Verbindung mit den jeweiligen Fluchtlinienplänen. Dadurch wurden Vorhaben genehmigt, die sich zwar entsprechend des Rechtsbegriffs „einfügen“, die aber dazu führen, dass sich das städtebauliche Bild im Quartier verändert.

Es wird deutlich, dass die Fluchtlinienpläne in der Zeit ihrer Entstehung zur Steuerung der Bauaktivitäten noch ausreichen. In heutigen Zeiten mit dem Ziel der wirtschaftlichen Grundstücksnutzung bieten diese Instrumente, wie die bauliche Entwicklung im Südviertel zeigt, keine ausreichenden Steuerungsmöglichkeiten mehr.

Es ist zu befürchten, dass sich der Zulässigkeitsmaßstab ohne zusätzliches Steuerungsinstrument weiter erhöhen wird.

Für das gesamte Aachener Südviertel wurde ein Rahmenkonzept mit 5 Kriterien erarbeitet, die bei der Steuerung der weiteren Siedlungsentwicklung des gesamten Südviertels berücksichtigt werden sollen:

- Der Wohngebietscharakter ist zu erhalten.
- Der Charakter eines aufgelockert bebauten Einfamilienhausgebietes ist zu erhalten.
- Die ungeordnete Nachverdichtung ist zu verhindern.
- Die Grünstrukturen sollen erhalten werden.
- Frischluftschneisen sollen bei der Bebauung berücksichtigt werden.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes war es, nachdem der ursprünglich erarbeitete BP 894 N für unwirksam erklärt worden war, durch einen neuen Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung zu regeln.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Allgemeine Ziele

Der Bebauungsplan -Preusweg Nord- wird mit der Zielsetzung aufgestellt, die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten zu sichern und eine geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen.

So sollen im Bebauungsplan zum einen bestands- und struktursichernde Festsetzungen getroffen werden und zum anderen maßvolle Nachverdichtungen vor allem da ermöglicht werden, wo vorhandene Strukturen sinnvoll ergänzt werden können (bspw. „Blockrandbebauung“).

Nachverdichtungsmöglichkeiten mit dem Fokus auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprechend § 1a BauGB werden mit anderen Bebauungsplänen im Aachener Stadtgebiet, sowie mit der Schließung von Baulücken verfolgt. Im Geoinformationssystem der Stadt Aachen ist das Baulandkataster öffentlich einsehbar.

3.2 Ziel der Planung

Die planerischen Ziele im Einzelnen sind:

1. Sicherung der geordneten städtebaulichen Struktur und des vorhandenen Charakters im Plangebiet.
2. Erhaltung der villenartigen Bebauung auf großzügigen Grundstücken.
3. Sicherung der vorhandenen prägenden Durchgrünung.
4. Maßvolle Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung

Der Bebauungsplan soll als sogenannter „einfacher“ Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB im Wesentlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den überbaubaren Flächen treffen. Auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll verzichtet und stattdessen die Mindestgrundstücksgrößen und die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden.

3.3 Erschließung / Verkehr

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Lütticher Straße (B264), eine der Ausfahrtsstraßen aus der Aachener Innenstadt in Richtung Belgien. Die Lütticher Straße ist Teil des Außenrings, der vom Amsterdamer Ring über die Lütticher Straße und den Brüsseler Ring auch als Zubringer zur A4 bzw. als Hauptverbindung in Richtung Vaals dient. Im Kreuzungsbereich der Lütticher Straße und des Amsterdamer Rings zweigt der Preusweg ab und führt annähernd parallel zur Lütticher Straße nach Südwesten bis in den Aachener Wald. Der Preusweg dient ausschließlich der Erschließung des Wohngebietes sowie als Zufahrt zum Wanderparkplatz Adamshäuschen.

Der Lutherweg verbindet, teilweise durch PKW befahrbar, den Hasselholzer Weg mit der Lütticher Straße. Vom Preusweg aus kann der Lutherweg befahren werden; er dient der Erschließung der Häuser Lutherweg 2 - 9 südlich des Preusweges sowie der Häuser Nr. 15 bis einschließlich Nr. 29 auf der nördlichen Seite des Preusweges. Vor dem Haus Lutherweg 5 befindet sich eine kleine Wendeanlage, die bis an die Garage reicht. Weiter in Richtung Lütticher Straße ist der Lutherweg abgesperrt und nur noch für Fußgänger passierbar. Aufgrund der starken Geländeneigung wurde eine Treppe über die gesamte Breite des Lutherweges eingebaut. Nördlich des Preusweges zwischen den Häusern 29 und 14 führt der Weg über Privatgelände als schmaler Fußweg mit Treppenstufen weiter zum Hasselholzer Weg. Der Lutherweg wird bereits heute durch die Stadt Aachen unterhalten und ist öffentlich gewidmet. Er soll teilweise als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, um diese Wegeverbindung langfristig zu sichern. Die Flächen, die sich noch im Privatbesitz befinden, sollen langfristig von der Stadt erworben werden.

Vom Preusweg zweigen zahlreiche private Stichwege ab, um weiter zurück liegende Flächen zu erreichen. Am Ende des Preusweges zweigt der Hasselholzer Weg ab, der im Bogen am nordwestlichen Rand des Plangebietes zurück zum Außenring führt. Der Hasselholzer Weg ist allerdings für PKW nur auf einer Länge von etwa 120 m befahrbar, hinter der Einmündung der Straße "Am Adamshäuschen" ist er durch Poller abgesperrt. Als Flurweg führt er weiter zum Amsterdamer Ring.

Das Plangebiet ist im Hinblick auf die Verkehrsanbindung sowie auf die Anlagen der Ver- und Entsorgung bereits vollständig erschlossen. Die Erschließung der noch nicht bebauten Grundstücke in zweiter, dritter oder vierter Bauungsreihe soll privatrechtlich erfolgen.

3.4 Baustruktur, Wohnungsanzahl und Grundstücksgrößen

Baustruktur am Preusweg

Den Auftakt der Bebauung am Preusweg bildet - noch außerhalb des Plangebietes gelegen - das Kloster der Ordensgemeinschaft der Elisabethinnen am Amsterdamer Ring. An das Klostergebäude, das als Solitär die Ecke Amsterdamer Ring, Lütticher Straße markiert, schließen sich die Außenanlagen des Klosters (Garten und Park) an.

Nordwestliche Straßenseite:

An der Nordwestseite des Preusweges steigt das unbebaute Gelände zunächst weiter an, erst in einem Abstand von ca. 150 m zum Klostergebäude beginnt die Wohnbebauung. Aufgrund des ansteigenden Geländes allerdings etliche Meter oberhalb der Straße und von der vorderen Grundstücksgrenze um etwa 10 m zurückversetzt. Das ansteigende Gelände begünstigte die Errichtung von Garagen, die zwischen der Straßenbegrenzung und den Gebäuden in den Hang geschoben wurden. Bei zahlreichen Gebäuden wurde der Höhenunterschied durch Stützmauern abgefangen. An dieser Seite des Preusweges überwiegen die freistehenden Einfamilienhäuser, nur direkt angrenzend an das Klostergrundstück und in zweiter Reihe im mittleren Abschnitt des Preusweges wurden zwei Reihenhausergruppen mit je 3 Gebäuden errichtet. Hinzu kommt in diesem Abschnitt noch die denkmalgeschützte „Villensiedlung Preusweg“ (1933), bestehend aus 2 Doppelhäusern und 2 Einzelhäusern.

Im Laufe der Zeit wurden auch rückwärtige Grundstücksteile bebaut. Die Bebauung in zweiter und dritter Reihe und die vielen zusätzlichen Erschließungswege aber stehen beispielhaft für die Problematik vieler Siedlungsbereiche im Südviertel: Die exklusiven Lagen führen zu hohen Grundstückspreisen, die eine immer stärkere, dem Standort unangemessene Verdichtung der Bebauung bewirken. Deutlichstes Beispiel für diese Entwicklung ist die Reihenhausergruppe im mittleren nordwestlichen Abschnitt in zweiter Reihe: Die Grundstücksgrößen liegen hier unter 200 qm und weichen damit erheblich von dem in diesem Gebiet im Allgemeinen üblichen Grundstücksgrößen über 500 qm ab. Die Tatsache, dass auch diese Grundstücke vermarktbare sind, zeigt die große Bedeutung, die der Adresse „Preusweg“ zukommt.

Die nordwestlich des Preusweges vorhandenen Gebäude in zweiter / dritter Reihe wurden ca. 10 m oberhalb des Preusweges auf der Kuppe errichtet und verfügen durch die Aussicht in die Landschaft mit den landwirtschaftlichen Anwesen „Neuenhoff“, „Blockhaus“ und „Hasselholz“ über eine besondere Lagegunst. Hier finden sich ausschließlich villenartige Anwesen auf außergewöhnlich großen Grundstücken (über 800 qm bis zu fast 5000 qm).

Etwa in der Mitte des Preusweges quert der Lutherweg leicht versetzt den Preusweg und stellt für Fußgänger eine Verbindung vom Hasselholzer Weg zur Lütticher Straße dar. Über den Lutherweg erfolgt, auch durch weitere abzweigende Stichwege, die Erschließung zurückliegender Grundstücke. Die erhöhte Lage am Rand des Siedlungsgebietes bietet auch für diese Grundstücke mit teils mehr als 800 m² Größe eine besondere Qualität. Allerdings wurden am Lutherweg in jüngerer Zeit auch Doppelhäuser auf kleineren Grundstücken errichtet. Dies bestätigt den zunehmenden Trend zur Verdichtung und den Verlust der städtebaulichen Qualität eines großzügigen Villenviertels. Die Bebauung am Lutherweg hat sich inzwischen bis auf die Hangseite zum Hasselholzer Weg ausgedehnt und wird teils von dort erschlossen.

Rechnerisch betrachtet sind aber trotz der einsetzenden Nachverdichtung im nordwestlichen Abschnitt des Preusweges fast drei Viertel der Grundstücke mit freistehenden Wohngebäuden bebaut, davon 10 % mit Doppelhaushälften und etwa 17 % mit Reihenhäusern.

Südöstliche Seite des Preusweges:

Die südöstliche Seite des Preusweg ist durch eine relativ homogene Abfolge von großzügigen freistehenden Einfamilienhäusern und Villen gekennzeichnet, gleichmäßig verteilt befinden sich allerdings auch 5 Doppelhäuser älteren Baujahres in diesem Abschnitt. Zwischen dem Preusweg und der Lütticher Straße sind neun von achtzehn Grundstücken ab ca. 1985 in zweiter Reihe bebaut worden: zwei Grundstücke mit einem Doppelhaus (ca. 280 bzw. 560 qm), die übrigen mit Einzelhäusern auf Grundstücken von etwa 750 bis über 1500 qm Größe.

Zu Beginn des Preusweges, sowie gegenüber der Einmündung „Fichthang“ befinden sich zudem insgesamt drei Reihenhausergruppen mit je 3 Gebäuden.

Ins Verhältnis gesetzt bedeutet dies, dass im Bereich südöstlich des Preusweges etwas mehr als die Hälfte der Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut sind, 25 % mit Doppelhaushälften und der Rest mit Reihenhäusern.

Typisch für das Wohngebiet beidseits des Preusweg ist dennoch die Bebauung mit freistehenden Wohngebäuden. Wenn auch in der Vergangenheit Doppelhäuser und insgesamt 6 Reihenhausergruppen verteilt über das gesamte Plangebiet errichtet wurden, so überwiegen doch mit etwa 60 % der Bebauung beidseits des Preusweges die freistehenden Gebäude.

Wohnungsanzahl in den Gebäuden am Preusweg

Zur Bestimmung der Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Wohngebäuden wurde zu jedem Gebäude in den Bauakten recherchiert, wie viele Wohnungen genehmigt worden sind.

Bei der Mehrzahl der Gebäude am Preusweg handelt es sich noch um Einfamilienhäuser, vereinzelt und relativ gleichmäßig über das Wohngebiet am Preusweg verteilt, finden sich Mehrfamilienhäuser mit 4-6 Wohnungen je Wohngebäude wieder, die, ebenso wie die deutlich kleineren Grundstücke, einen Hinweis auf die Tendenz zu einer wirtschaftlicheren Grundstücksnutzung liefern. Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind sowohl als freistehende Gebäude, als Doppelhaushälften und auch als Reihenhäuser anzutreffen. Die hier inzwischen gleichmäßig verteilt im Plangebiet vorzufindenden Mehrfamilienhäuser sind größere Komplexe aus der jüngeren Vergangenheit mit 4 bis 6 Wohnungen.

Zu Beginn des Preusweges auf seiner südlichen Seite befinden sich eine Reihenhausgruppe, ein Doppelhaus und ein freistehendes Wohngebäude, die mit zu den ältesten Gebäuden im Plangebiet gehören und teilweise unter Denkmalschutz stehen (Preusweg 1, 3, 5, 7, 9 und 11). Hier wurden im Zuge von Umbauten und Modernisierungen in der Vergangenheit auch mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude genehmigt. In zwei Fällen befinden sich 4 Wohnungen, in einem Fall 6 Wohnungen in einem Gebäude. Ähnlich verhält es sich im Bereich südwestlich der Einmündung des Lutherweges in den Preusweg: Hier befinden sich verschiedene Wohngebäude (Reihenhausgruppe, Doppelhäuser und freistehende Gebäude), in denen bei Modernisierungen oder zum Dachausbau zum Teil drei bis vier Wohnungen genehmigt worden sind. In dem Wohngebäude nordöstlich der Einmündung des Lutherwegs sind 5 Wohnungen (ehemals für Zollbedienstete) genehmigt. Am Preusweg sind somit zwei Bereiche erkennbar, in denen eine höhere Wohnungsdichte als in den übrigen Abschnitten des Preusweges vorliegt.

Baustruktur und Wohneinheiten an der Lütticher Straße

Den Auftakt der Bebauung an der Lütticher Straße bilden nach der Einmündung des Amsterdamer Ringes zunächst die Rückseiten bzw. Gärten der Gebäude Preusweg 1, 3, 5, 7, 9 und 11. Erst das dann anschließende Wohngebäude, bei dem es sich um ein in jüngerer Zeit errichtetes Wohn- und Praxisgebäude mit 6 Wohneinheiten handelt, wird auch von der Lütticher Straße erschlossen. Zwar schließen sich dann überwiegend ältere Ein- bis Zweifamilienhäuser an, gegenüber der Einmündung des Brüsseler Ringes allerdings befindet sich ein Wohn- und Bürohaus mit 13 Wohnungen. Die beiden genannten Gebäudekomplexe mit 6 bzw. 13 Wohnungen prägen das Erscheinungsbild der Lütticher Straße. Fortgesetzt wird die Gebäudereihe durch ältere, repräsentative Einfamilienhäuser aus der Gründerzeit, teilweise denkmalgeschützt, und weitere Mehrfamilienhäuser im südlichen Bereich der Lütticher Straße. Im Abschnitt bis zum Lutherweg befinden sich Einfamilienhäuser aber auch 3 jüngere Gebäude mit je 6 Wohnungen, sowie zwei weitere mit je drei genehmigten Wohnungen.

Im Abschnitt südlich der Einmündung des Lutherweges ist eine heterogene Bebauung, bestehend aus freistehenden Einfamilienhäusern, einem Doppelhaus mit 13 Wohnungen in einer Haushälfte und einem Wohngebäude mit 4 Wohnungen vorhanden. Der „Innenbereich“ zwischen Lutherweg, Lütticher Straße und Preusweg ist mit 5 freistehenden Einfamilienhäusern und einem kleinen, 1951 als technisches Büro genehmigten Gebäude bebaut.

Ins Verhältnis gesetzt heißt dies, dass an der Lütticher Straße zwei Drittel der Gebäude freistehende Gebäude sind, ein Drittel der Gebäude sind Doppelhaushälften. Die Baustruktur an der Lütticher Straße wird zwar geprägt durch freistehende Gebäude, allerdings handelt es sich nicht mehr um die klassische Einfamilienhausbebauung wie am Preusweg, sondern aufgrund der Gebäudehöhen und Volumen überwiegt der Eindruck der Mehrfamilienhausbebauung. Dies bestätigt die bereits im Rahmenkonzept für das Aachener Südviertel getroffene Aussage, dass die Bebauung an den Ausfallstraßen, zu denen auch die Lütticher Straße gehört, eher durch Mehrfamilienhäuser geprägt ist.

Grundstücksgrößen

Die Grundstücksgrößen im gesamten Plangebiet liegen im Bereich unter 200 qm bis zu über 4.700 qm. Bei den kleinsten Grundstücken handelt es sich um die für das Plangebiet sehr untypische Reihenhausgruppe im nordwestlichen Abschnitt des Preusweges und ein Doppelhausgrundstück im Innenbereich zwischen Preusweg und Lütticher Straße. Weitere vergleichsweise kleine Grundstücke sind die Reihenhausmittelgrundstücke, die Flächen der denkmalgeschützten Doppelhausgruppe im nordwestlichen Bereich des Preusweges, sowie Reihen- und Doppelhausgrundstücke am Lutherweg und eine Doppelhaushälfte am Preusweg. Unter Vernachlässigung dieser Kleinstgrundstücke liegt im Plangebiet eine große Anzahl von Grundstücken mit mehr als 500 qm Fläche vor, eine weitere große Gruppe weist sogar Flächen von mehr als 1000 qm auf.

Nachfolgend wird die Verteilung beschrieben:

Die Grundstücke am Preusweg sind überwiegend größer als 500 qm, die Flächen im Blockinnenbereich zwischen Preusweg und Lutherweg sind im südwestlichen Bereich größer als 800 qm. In diese Größenordnung fallen auch die meisten Grundstücke im Blockinnenbereich zwischen Preusweg, Lutherweg und Lütticher Straße.

Die auf der Kuppe nordwestlich des Preusweges liegenden Grundstücke gehören gemeinsam mit den Grundstücken am Lutherweg/Hasselholzer Weg zu den größten Flächen im Plangebiet; abgesehen von einer in jüngerer Zeit errichteten Gebäudegruppe auf ca. 880 qm großen Grundstücken, liegen die Werte hier zwischen 1100 und über 4700 qm.

Zusammenfassende Bewertung

Festzustellen ist, dass das Wohngebiet am Preusweg als gehobener Wohnstandort im Aachener Stadtgebiet einzuordnen ist. Dies ist an der Baustruktur, der Größe der Gebäude und auch an den Grundstückszuschnitten erkennbar.

Deutlich ist aber die Tendenz zu einer unstrukturierten und unverhältnismäßigen Verdichtung durch Grundstücksteilungen und Erhöhung der Wohnungszahl. Dies führt zu einem Verlust an städtebaulicher Qualität (großzügige Baustruktur, hoher Freiflächenanteil, alter Baumbestand, Durchblicke und Bezüge zur Landschaft), die mit dem Bebauungsplan Nr. 933 gesteuert werden soll.

3.5 Freiraumkonzept

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Wesentlichen geprägt durch einen hohen Freiflächenanteil. Aufwändig gestaltete Vor- und Hausgärten, teilweise parkähnliche Anlagen mit altem Baumbestand, kennzeichnen noch heute das Plangebiet. Prägend sind auch die Blickbeziehungen von den höher liegenden Gebäuden in die freie Landschaft.

Da, wo die Strukturen noch heute den Siedlungsbereich prägen, sollen sie über den Bebauungsplan gesichert werden.

In den Bereichen, in denen eine Nachverdichtung bereits stattgefunden hat, sollen einzelne überbaubare Flächen festgesetzt werden, um die Strukturen maßvoll und geordnet zu ergänzen.

Damit die städtebaulichen Qualitäten in allen Bereichen angemessen aufrechterhalten werden können, sollen möglichst hohe Grundstücksgößen, differenzierte überbaubare Flächen, begrenzte Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports und darüber hinaus der prägende Baumbestand festgesetzt werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Grünflächen. Durch die Nähe zur offenen Landschaft werden weitere größere öffentliche Freiflächen im Plangebiet überflüssig.

3.6 Soziale Infrastruktur

Kindergärten befinden sich im Bereich Kronenberg, im Bereich des Jahnplatzes und in der Innenstadt. Diese sind insgesamt jedoch nicht fußläufig erreichbar. Ein Waldkindergarten befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Preusweges, ein Waldorf-Kindergarten im Von-Halfen-Park. Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in angemessener Entfernung zum Plangebiet. Nordwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Sportplatz, weitere Sporteinrichtungen liegen in der Nähe (Hangeweiher, Tennisvereine am Brüsseler Ring und Luxemburger Ring).

3.7 Familienfreundlichkeit

3.7.1 Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben

Das Plangebiet ist ein vollständig bebautes Wohngebiet am Rand des zusammenhängenden Siedlungsbereiches, das sich entlang des Preusweges und der Lütticher Straße in die Landschaft ausdehnt. Aufgrund der auch weiter oben beschriebenen Randbedingungen ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an die Planung.

3.7.2 Erlebnisvielfalt im Gebiet

Das Gebiet befindet sich im Übergangsbereich zum Aachener Wald, und ist darüber hinaus von Wiesen und Weiden umgeben, so dass ein ausgeprägtes Naturerlebnis möglich wird. Durch die vergleichsweise großen Grundstücke im Plangebiet kann der Bezug zur Natur bereits im eigenen Garten beginnen.

3.7.3 Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen

Die soziale Infrastruktur ist weiter oben bereits beschrieben worden, eine Ergänzung der Einrichtungen ist derzeit nicht erforderlich.

3.7.4 Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen

Die Sporteinrichtungen befinden sich in der Nähe des Plangebietes und sind fußläufig und mit dem Fahrrad gut erreichbar. Der umgebende Landschaftsraum ist über die Wald- und Flurwege gut erreichbar.

3.7.5 Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen

Im Plangebiet sind keine weiteren kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen vorgesehen, da der Bedarf gedeckt ist. Teile des Straßenraums (Gehwege, Wendeanlagen, Fußwege und Treppen) lassen sich sowohl zum Spielen als auch zum Aufenthalt nutzen.

3.7.6 Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität von Kindern und Jugendlichen

Die Fußwegeverbindungen sowie die Fortführung der Erschließungsstraßen in Wald- und Flurwege fördern die eigenständige Mobilität der Kinder und Jugendlichen. Das Plangebiet ist durch die Bushaltestelle an der Kreuzung Lütticher Straße/ Außenring gut an den ÖPNV angebunden. Die Lütticher Straße führt direkt zur Schanz, wo auch ein Bahnhofsteilpunkt eingerichtet wurde.

3.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

3.8.1 Standortwahl der Bebauung

Es handelt sich um eine überwiegend bestandssichernde Planung, da fast alle Grundstücke im Plangebiet bereits baulich genutzt sind. Auch mit den geplanten Nachverdichtungsmöglichkeiten erfolgt auch im Vergleich zur Bebaubarkeit gem. § 34 BauGB eine nur eingeschränkte Grundstücksausnutzung mit einer vergleichsweise geringen Bebauungs- und Einwohnerdichte.

Durch die Begrenzung sind die Auswirkungen auf das Kleinklima und auf das Verkehrsaufkommen auf dem Preusweg als eher gering einzuschätzen.

3.8.2 Städtebau

Die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes bietet die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten zu verbinden, so dass eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens bewirkt werden kann. Durch die Festsetzung von Baugrenzen, die sich am Bestand orientieren, wird eine weitere Ausdehnung der Bebauung in die Grundstückstiefen verhindert; bei der Neuausweisung von überbaubaren Flächen soll eine möglichst hohe Grundstücksgröße festgesetzt werden. Ausreichend große Grünflächen vermeiden Hitzestaus in den Sommermonaten und bieten eine bessere Abkühlung nachts.

3.8.3 Gebäudekubatur

Die vorgesehenen Baufelder ermöglichen die Errichtung kompakter Baukörper bzw. eine maßvolle Ergänzung der vorhandenen Substanz.

3.8.4 Solare Wärme- und Energiegewinnung

Da nur in einem begrenzten Umfang überbaubare Flächen festgesetzt werden sollen, wird auf Festsetzungen zur Nutzung von Solarenergie verzichtet.

3.8.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Der bebaute Teil des Plangebietes ist abwassertechnisch bereits vollständig über das vorhandene Trennsystem erschlossen. Das Gelände gehört zum Einzugsgebiet der ARA-Soers, wo es klärtechnisch keine Einleitungsbeschränkungen gibt. Kanaltechnisch sind ausreichend Kapazitäten frei.

Gemäß § 51 a LWG besteht bei erstmals nach dem 01.01.1996 bebauten Grundstücken die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser, soweit möglich, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, wenn die örtlichen Gegebenheiten dies zulassen. Der § 51 a LWG ist auf die noch bebaubaren Grundstücke anzuwenden.

3.8.6 Umgang mit der Energieversorgung

Da nur in einem begrenzten Umfang überbaubare Flächen festgesetzt werden sollen, wird auf Festsetzungen zur Regelung der Energieversorgung verzichtet.

4. Begründung der Festsetzungen

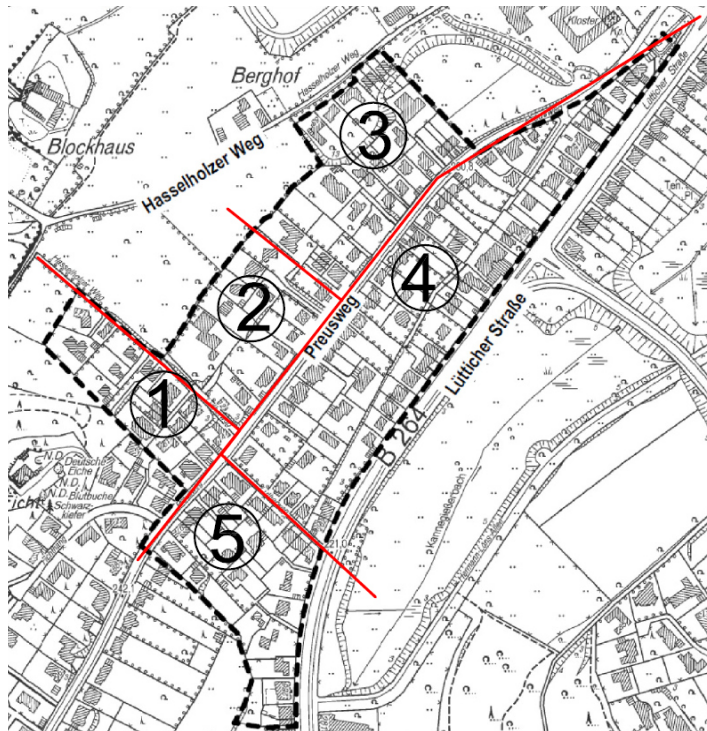
Der überwiegende Teil der Grundstücke im Plangebiet ist bereits bebaut; die Errichtung zusätzlicher Gebäude ist mit den geplanten Festsetzungen nur auf einzelnen Grundstücken im Plangebiet vorgesehen. Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, da mit den beabsichtigten Festsetzungen der Art der Nutzung, der Mindestgrundstücksgröße, der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, der Bauweise sowie der Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Carports die städtebaulichen Ziele erreicht werden können.

Anders als in unbebauten Gebieten, in denen für größere Bereiche Festsetzungen zusammengefasst werden können, um ein planerisches Ziel zu erreichen, sollen in dem Bebauungsplan - Preusweg Nord -, die städtebaulichen Ziele auf die teils kleinteiligen, bestehenden Strukturen in Form von differenzierten Festsetzungen übertragen werden.

Zum einen sollen bestands- und struktursichernde Festsetzungen getroffen werden, um den besonderen Siedlungscharakter zu sichern. Zum anderen sollen maßvolle Nachverdichtungen vor allem da ermöglicht werden, wo vorhandene Strukturen sinnvoll ergänzt werden können. Die strukturelle Ergänzung wird als Möglichkeit gesehen, eine maßvolle Nachverdichtung zuzulassen, ohne die vorhandene Siedlungscharakteristik wesentlich zu beeinflussen. Überplanungen sollen nur da vorgenommen werden, wo städtebauliche Ziele dies erfordern.

Während des Aufstellungsverfahrens wurde zu verschiedenen, vor allem in den Blockinnenbereichen liegenden Grundstücksteilen angeregt, zusätzliche überbaubare Flächen festzusetzen. Die Entscheidung für oder gegen die Festsetzung eines entsprechenden Baufensters kann nicht isoliert für ein Grundstück getroffen werden, sondern bedarf der Einordnung des Grundstückes in den städtebaulichen Kontext.

Aufgrund der in der Vergangenheit gemäß § 34 BauGB beurteilten und realisierten Bebauung, ergeben sich fünf Bereiche, in denen strukturell bedingt, unterschiedliche Ziele in Bezug auf Nachverdichtungsmöglichkeiten verfolgt werden sollen:



Bestandsgebiete Nr. 1 bis Nr. 6

1. Die Flächen zwischen Preusweg, Lutherweg und Fichthang.
2. Die Flächen zwischen Preusweg ab dem Haus Preusweg 56, Hasselholzer Weg und Lutherweg
3. Die Flächen zwischen Preusweg, Klostergelände und Hasselholzer Weg bis zum Haus Preusweg 52
4. Die Fläche zwischen Lütticher Straße, Preusweg und Lutherweg.
5. Die Flächen zwischen Lütticher Straße, Lutherweg, Preusweg und der freien Landschaft

Der unter **Nr. 1** genannte Teil des Plangebietes ist vollständig bebaut, so dass hier keine zusätzlichen überbaubaren Flächen festgesetzt oder weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten zugelassen werden sollen. Die Sicherung des Bestandes steht im Vordergrund.

Die unter **Nr. 2** beschriebene Fläche zeichnet sich durch den großzügig durchgrünten Blockinnenbereich und eine villenartige Bebauungsstruktur aus. An ihren Rändern (entspricht der ersten und dritten Bebauungsreihe) ist die Fläche fast vollständig bebaut, nur auf dem in „dritter Reihe“ liegenden Grundstück, Lutherweg 14, ist neben dem Hauptgebäude im Garten noch eine bebaubare Fläche vorhanden. Um den Blockinnenbereich klarer abgrenzen zu können, soll mit den vorgesehenen vier überbaubaren Flächen im Bereich Lutherweg 14 zukünftig die dritte Bebauungsreihe in einer Flucht fortgeführt werden können. Das Gebäude Lutherweg 14 genießt Bestandschutz.

Im Zuge der Erschließung der auf der Kuppe liegenden Flächen, wurde das Wohngebäude Preusweg 60c an dem privaten Stichweg errichtet und liegt in diesem Teil des Plangebietes als einziges Gebäude in der zweiten Reihe. Von einer Fortführung der Bebauung soll abgesehen werden, um die vorhandene Großzügigkeit des ansonsten zusammenhängenden Blockinnenbereiches und die intensive Durchgrünung mit prägendem Baumbestand 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.

Die unter **Nr. 3** benannte Fläche ist geprägt durch eine begrünte Böschungskante, die eine klare Zäsur im Inneren des Bereiches darstellt und als Fläche mit einer Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert werden soll. Sie teilt das Gebiet in zwei Bereiche, die einerseits über den Hasselholzer Weg und andererseits über den Preusweg erschlossen werden.

Die intensivere Grundstücksausnutzung befindet sich im Bereich Preusweg mit mehreren Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern, die in diesem Maße nicht als Vorbild für die weitere Bebauung der zwei unbebauten Grundstücke hinter Preusweg 52 in zweiter und dritter Reihe herangezogen werden soll.

Da es, aufgrund der vorgefundenen städtebaulichen Struktur und der vorhandenen Grundstücksgrößen (790 m² und 1100 m²) unverhältnismäßig wäre, hier keine überbaubaren Flächen zuzulassen, sollen die Festsetzungen so gewählt werden, dass eine sehr maßvolle Nachverdichtung mit Einzelhäusern und zwei Wohneinheiten je Wohngebäude entstehen kann. Die Qualität der drei großzügigen Grundstücke, die über den Hasselholzer Weg erschlossen werden, soll erhalten werden. Aus diesem Grund soll von einer Bebaubarkeit der hinteren Grundstücksteile abgesehen werden. Die prägende Durchgrünung und villenartige Bebauung, die hier den Übergang in die freie Landschaft einläuten, stehen im Fokus der Festsetzungen.

Augenfällig ist, dass der mit **Nr. 4** bezeichnete Bereich zwischen Preusweg, Lutherweg und Lütticher Straße eine relativ klare Baustruktur aufweist: Entlang des Preusweges, des Lutherweges und der Lütticher Straße sind weitestgehend alle Grundstücke bebaut, so dass ein relativ klar begrenzter Blockinnenbereich entsteht, der zum Teil einreihig bebaut ist. Sowohl der Blockrand als auch der Blockinnenbereich sollen mit der Festsetzung von überbaubaren Flächen auf den noch unbebauten Grundstücken strukturell ergänzt werden.

Im Bereich Preusweg 25 soll aufgrund des ortsbildprägenden Baumes und des schmalen Grundstückszuschnittes jedoch auf die Festsetzung einer überbaubaren Fläche verzichtet werden, damit die städtebaulichen Ziele wie der Erhalt der Grünstruktur (Sicherung des ortsbildprägenden Baumes) und die Vermeidung weiterer kleinteiliger Bauungsstrukturen umgesetzt werden können.

Im Gegensatz zu Bereich Nr. 2 handelt es sich in diesem Bereich bei den unbebauten Grundstücken im Blockinnenbereich um einzelne Freiflächen, die sich mit bebauten Grundstücken abwechseln. Somit kann an dieser Stelle die Schließung der Baulücken als geordnete Nachverdichtung angesehen werden. Das Maß der Nachverdichtung soll über die vorgesehenen Festsetzungen gesteuert werden, um die Grünstrukturen im Sinne der städtebaulichen Ziele zu berücksichtigen und die Qualitäten des Blockinnenbereiches als Erholungsraum aufrechtzuerhalten. So soll auf die jeweilige Grundstücks- und Eigentümersituation bezogen 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.

Anders als in unbebauten Gebieten, in denen für größere Bereiche Festsetzungen zusammengefasst werden können, um ein planerisches Ziel zu erreichen, sollen im Bebauungsplan die städtebaulichen Ziele auf die teils kleinteiligen, bestehenden Strukturen in Form von Festsetzungen übertragen werden. Für die Festsetzungen im hinteren Grundstücksbereich Preusweg 31-35 sind die vorhandenen Strukturen der ersten Reihe am Preusweg mit einer Hausgruppe ausschlaggebend.

Aufgrund der Gleichbehandlung und den bestehenden Eigentumsrechten, soll eine zusammenhängende überbaubare Fläche auf den drei Grundstücken mit den entsprechenden Mindestabständen festgesetzt werden. Um die Dichte zu steuern ist vorgesehen, die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei pro Gebäude zu begrenzen. Mit den Festsetzungen wird allen drei Eigentümern, die aufgrund der vorgefundenen Strukturen gleich zu behandeln sind, die Möglichkeit eröffnet, die Grundstücke in nachbarschaftlicher Abstimmung zu bebauen. Um das „Windhundprinzip“ in Gänze auszuschließen, wäre die Festsetzung einer Hausgruppe im hinteren Grundstücksbereich notwendig. Damit würden jedoch Bauungsmöglichkeiten mit einer geringeren Verdichtung ausgeschlossen, weshalb auf die Festsetzung verzichtet werden soll.

Da sich im übrigen Bereich des süd-östlichen Preusweges aufgelockere Strukturen wiederfinden, ist es möglich, im weiteren Verlauf des Blockinnenbereiches ausschließlich geringer verdichtete Grundstücksbereiche auszuweisen. Somit kann insgesamt das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung verfolgt werden.

Mit den Nachverdichtungsmöglichkeiten in diesem Bereich kann dem Bedarf an höherwertigen Grundstücken Rechnung getragen werden, ohne den Charakter dieses Bereiches wesentlich zu verändern.

Der als **Nr. 5** bezeichnete Bereich süd-westlich des Lutherweges zwischen Preusweg und Lütticher Straße ist in seinen Randbereichen beinahe vollständig bebaut, so dass ein Blockrand entsteht, der wie im Bereich Nr. 4 durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen strukturell ergänzt werden soll.

Zugunsten gleicher Baufluchten soll zudem im Bereich Lütticher Straße 278 die überbaubare Fläche in Richtung Lütticher Straße verschoben werden, damit eine klar definierte Raumkante entsteht. Gleichzeitig kann hierdurch die Durchgrünung des hinteren, lärmabgewandten Grundstücksbereiches hergestellt werden.

Im Innenbereich sind trotz einzelner vorhandener Gebäude noch relativ große, unbebaute Teilflächen vorhanden. Hier sollen durch Verzicht auf weitere überbaubare Flächen die lockere Bebauung und der hohe Begrünungsanteil gesichert werden. Die Großzügigkeit im Innenbereich ist vorhanden, da die 5 Wohngebäude auf relativ großen Grundstücken verstreut errichtet wurden. Die Grundstücke werden teilweise vom Preusweg und von der Lütticher Straße erschlossen.

Der Bereich unmittelbar hinter den Häusern Preusweg 87 bis 91 ist mit eingeschossigen Gebäuden für untergeordnete Nutzungen (Garagen, technisches Büro) bebaut. Eine Struktur, die sich im gesamten Plangebiet nur hier wiederfindet und die Qualität der rückwärtigen Gartenbereiche als Erholungsräume mindert.

Um diese wieder herzustellen, wäre die aktive Rückführung in einen grüneren Zustand durch Überplanungen möglich. Anhand von näheren Untersuchungen für das Gebäude Preusweg 91 wurde aber festgestellt, dass eine Überplanung der Garagen zu sehr fragwürdigen städtebaulichen Lösungen führen könnte.

Da lediglich drei Grundstücke betroffen sind und es sich um eine Bestandssicherung und keine Nachverdichtung handelt, sollen die bestehenden Garagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen planungsrechtlich gesichert werden.

Von einer planungsrechtlichen Sicherung des technischen Büros soll jedoch abgesehen werden. Würde hier eine Baugrenze festgesetzt, wäre an dieser Stelle auch die Errichtung eines Hauptgebäudes möglich. Dies würde zu einer Verdichtung der Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich führen, die nicht dem städtebaulichen Ziel der Sicherung einer aufgelockerten Bebauung entspräche. Anstatt dessen soll in Anlehnung an die Nachbargrundstücke eine Garagenfläche in der Größe des heutigen Büros festgesetzt werden. Diese Nutzung wird als verträglicher als eine Büronutzung angesehen, da die Qualitäten der zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räume der Hauptgebäude durch eine tägliche Büronutzung stärker nachteilig beeinträchtigt werden können (Sozialabstand-Sichtschutz-Besucherverkehr) als durch eine Garagennutzung (kurzfristige Nutzung). Das Gebäude und die Nutzung genießen passiven Bestandsschutz.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung soll in dem Plangebiet entsprechend dem Bestand "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt werden. Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen ausgeschlossen werden, um den Gebietscharakter des Wohngebietes nicht zu gefährden und um mögliche Belästigungen sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auszuschließen.

4.2 Bauweise

Aufbauend auf der vorhandenen Baustruktur soll für die Bereiche, in denen heute die Bebauung mit Einzelhäusern vorhanden ist, die Festsetzung „Einzelhaus“ getroffen werden. Konkret handelt es sich dabei um den überwiegenden Teil der Flächen nordwestlich des Preusweges, den wesentlichen Teil der Grundstücke am Lutherweg und die wesentlichen Teile der Grundstücke an der Lütticher Straße. Hinzu kommen die Grundstücke im Blockinnenbereich zwischen Preusweg und Lütticher Straße, wo ab dem Haus Preusweg 43 nur Einzelhäuser vorhanden sind.

Die Grundstücke, die mit Doppelhaushälften bebaut sind, sollen, sofern diese nicht unter Denkmalschutz stehen, im Bebauungsplan die Festsetzung Einzel- und Doppelhäuser erhalten. Damit wird einerseits der Bestand gesichert, andererseits eröffnet die Festsetzung die grundsätzliche Möglichkeit, bei Neuerrichtung eines Gebäudes auf diesen Grundstücken auch ein freistehendes Einzelhaus zu bauen, was eher der planerischen Zielsetzung entspricht.

Vorhandene Hausgruppen sollen ebenfalls gesichert werden, indem auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet wird. Mit dem Verzicht kann zu einem späteren Zeitpunkt auch eine weniger dichte Bauweise (Einzel- oder Doppelhaus) realisiert werden.

Die südöstliche Seite des Preusweges ist durch eine relativ homogene Abfolge von großzügigen freistehenden Einfamilienhäusern und Villen gekennzeichnet. Gleichmäßig verteilt befinden sich allerdings auch 5 Doppelhäuser in diesem Abschnitt. Diese machen ein Viertel aller Grundstücke in diesem Straßenabschnitt aus. Hinzu kommen zwei Reihenhausgruppen mit je drei Wohngebäuden. Die Reihenhausgruppe am Anfang des Preusweges ist dabei noch nicht berücksichtigt. Da die Doppel- und Reihenhäuser gleichmäßig verteilt an der südöstlichen Seite des Preusweges errichtet wurden und hier innerhalb der straßenbegleitenden Bebauung insgesamt eine etwas höhere Dichte als an der nordwestlichen Seite vorliegt, wo fast drei Viertel der Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut sind, soll in diesem gesamten Bereich entlang des Preusweges die Festsetzung Einzel- und Doppelhaus getroffen werden. Für die vorhandenen Reihenhausgruppen soll auch in diesem Bereich auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet werden. Dies sichert den Bestand und bietet darüber hinaus die grundsätzliche Möglichkeit, auf Grundstücken, die mit einem Einzelhaus bebaut sind, bei Vorliegen der entsprechenden Grundstücksgröße, ein Doppelhaus zu errichten.

Mit der Festsetzung einer überbaubaren Fläche, durch die eine zusätzliche Bebauung ermöglicht wird, soll eine möglichst aufgelockerte Bebauung (geringe Dichte) verfolgt werden. Im Hinblick auf die Bauweise bedeutet dies die Festsetzung von Einzelhäusern. Um bestehende Strukturen zu berücksichtigen, soll jedoch im hinteren Grundstücksbereich Preusweg 31 – 33 von einer Festsetzung der Bauweise abgesehen werden.

(Siehe hierzu die Erläuterung zum Bestandsgebiet Nr. 4)

4.3 Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Aktenrecherche zu den einzelnen Wohngebäuden hat ergeben, dass im überwiegenden Teil des Plangebietes Einfamilienhäuser, teilweise mit Einliegerwohnungen, genehmigt worden sind. Die Festsetzungen sollen dem Bestand folgen, so dass entlang des Preusweges und am Lutherweg im Wesentlichen die Festsetzung von maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude getroffen werden soll.

Nordwestlich des Preusweges wurden insgesamt 5 Mehrfamilienhäuser mit 4 – 6 Wohnungen errichtet. Auf diesen Grundstücken soll, um den genehmigten Bestand planungsrechtlich zu sichern, die Wohnungsanzahl grundstücksbezogen festgesetzt werden.

Zwischen Preusweg und Lütticher Straße überwiegt noch die Bebauung mit Einfamilienhäusern, weshalb auch hier die Festsetzung von max. 2 Wohnungen je Wohngebäude getroffen werden soll. Da, wo heute bereits mehr genehmigte Wohneinheiten vorhanden sind, sollen diese gesichert werden, was vor allem den Abschnitt zwischen den Häusern Preusweg 85 und 103 (letzteres außerhalb des Plangebietes) betrifft. Dieser weist sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes durch die Bauweise und die Wohnungsanzahl eine insgesamt etwas höhere Dichte als die übrigen Abschnitte des Preusweges auf. Daher sollen hier grundsätzlich 3 Wohnungen zulässig sein. Für die Gebäude mit mehr als drei Wohnungen soll die Festsetzung entsprechend dem Bestand erfolgen.

Aufgrund der Lage im Blockinnenbereich zwischen Preusweg und Lütticher Straße, sollen hier Wohngebäude mit ausschließlich max. 2 Wohneinheiten zulässig sein. Die Funktion dieses Bereiches als grüner Erholungsraum kann mit einer möglichst geringen Dichte am besten erhalten werden.

Die Situation an der Lütticher Straße wird geprägt durch zwei große, relativ neu genutzte Wohn-/ Büro- und Praxisgebäude aus der Gründerzeit und weitere Mehrfamilienhäuser.

Da es sich um ein Wohngebiet an einer Ausfallstraße handelt, soll hier insgesamt eine stärkere bauliche Nutzung zulässig sein, allerdings mit grundsätzlich abnehmender Tendenz in Richtung Stadtausgang, um den Übergang in die freie Landschaft zu kennzeichnen. In einzelnen Gebäuden wird eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten möglich.

Wie die Festsetzung der Bauweise, soll auch die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude bestandsorientiert und dementsprechend kleinteilig erfolgen.

In den Festsetzungen der Wohnungsanzahl spiegelt sich somit die höhere Intensität der baulichen Nutzung an der Lütticher Straße wider.

Dies führt zu einer relativen Festsetzung im nördlichen Abschnitt, die stadtauswärts von 1 Wohneinheit je angefangene 120 m² Grundstücksgröße auf 1 Wohneinheit je angefangene 350 m² reduziert wird, um die Wohnungsanzahl auf ein angemessenes Maß festzulegen. Für die Gebäude, die in diesem Bereich bereits heute mehr als zwei Wohnungen aufweisen, soll eine entsprechende bestandsorientierte Festsetzung erfolgen.

Für die denkmalgeschützten Gebäude wurde die Anzahl der Wohnungen nicht festgesetzt. Sollten hier Änderungen angestrebt werden, würde eine diesbezügliche Regelung im Rahmen eines denkmalpflegerischen Erlaubnisverfahrens getroffen werden. Es ist davon auszugehen, dass die denkmalpflegerischen Belange eine ausreichend steuernde Wirkung auf die Anzahl der Wohneinheiten entfalten.

4.4 Mindestgrundstücksgröße

Die in jüngerer Zeit entstandenen Klein- und Kleinstgrundstücke zeigen die Tendenz einer starken Nachverdichtung im Plangebiet. Um das Maß der Nachverdichtung angemessen steuern zu können, sollen Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt werden, die sich am Bestand orientieren.

Grundsätzlich ist vorgesehen, in den Bestandsgebieten Nr. 1, 3, 4 und 5 beidseits des Preusweges und an der Lütticher Straße eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² festzusetzen. Zum einen soll hiermit der Bestand gesichert und zum anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten in Verbindung mit der vorgesehenen Bauweise da ermöglicht werden, wo die jetzigen Grundstücksgrößen eine Teilung erlauben.

Da, wie oben beschrieben, im weiter stadtauswärts liegenden Abschnitt der Lütticher Straße eine geringere Ausnutzbarkeit zulässig sein soll als im nördlicheren Abschnitt, soll die Mindestgrundstücksgröße hier auf 800 m² erhöht werden. Eine Überplanung des Bestandes soll bei geringerer Grundstücksgröße nicht verfolgt werden.

Entlang des Preuswegs im Bereich Nr. 2 soll die Mindestgrundstücksgröße für die Grundstücke Preusweg 56, 62, 64, 66 und 68 bestandsorientiert 1000 m² betragen. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke liegen innerhalb eines noch zusammenhängenden, weitestgehend unbebauten Blockinnenbereiches, der durch eine intensive Durchgrünung mit hohem Erholungswert geprägt ist. Die Sicherung dieser Qualität steht im Fokus der Festsetzungen und soll über diese zum Ausdruck gebracht werden. Aus gleichem Grund soll die Festsetzung auch für die auf der Kuppe errichteten, gegenüberliegenden Grundstücke in dritter Reihe übernommen werden.

Da mit der Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen die vorhandenen Strukturen gesichert und weitere Teilungen vermieden werden können, soll eine möglichst hohe bestandsorientierte Mindestgrundstücksgröße in den übrigen Bereichen der Gebiete Nr. 1, 3, 4 und 5 festgesetzt werden. Bei Grundstücken, die noch heute eine Größe von 800 m² bis über 1000 m² aufweisen handelt es sich meist um Grundstücke in exponierter Lage mit Aussicht auf den freien Landschaftsraum oder um Grundstücke in den Blockinnenbereichen zwischen Preusweg und Lütticher Straße. Die kleinsten Grundstücke befinden sich im als Nr. 3 bezeichneten Bereich.

Da, wo im Zusammenhang mit den anderen Festsetzungen und der vorhandenen, geringen Grundstücksgröße nicht mehr davon auszugehen ist, dass weiter geteilt werden kann oder aber mit einer Teilung keine stärkere Verdichtung möglich wird, wurde auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße ganz verzichtet.

Anders als in unbebauten Gebieten, in denen für größere Bereiche Festsetzungen zusammengefasst werden können, um ein planerisches Ziel zu erreichen, sollen im Bebauungsplan die städtebaulichen Ziele auf die teils kleinteiligen, bestehenden Strukturen in Form von Festsetzungen übertragen werden.

Hierzu zwei Beispiele:

1. Für den vorgesehenen Verzicht einer Mindestgrundstücksgröße im hinteren Grundstücksbereich Preusweg 31-35 sind die vorhandenen Strukturen der ersten Reihe am Preusweg mit einer Hausgruppe ausschlaggebend.

Aufgrund der Gleichbehandlung und der bestehenden Eigentumsrechte, soll eine zusammenhängende überbaubare Fläche auf den drei Grundstücken mit den entsprechenden Mindestabständen festgesetzt werden. Um die Dichte zu steuern ist vorgesehen, die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei pro Gebäude zu begrenzen. Auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße soll in diesem Bereich jedoch verzichtet werden.

Hierdurch wird allen drei Eigentümern, die aufgrund der vorgefundenen Strukturen gleich zu behandeln sind, die Möglichkeit eröffnet, die Grundstücke in nachbarschaftlicher Abstimmung zu bebauen. Um das „Windhundprinzip“ auszuschließen, wäre die Festsetzung einer Hausgruppe im hinteren Grundstücksbereich notwendig. Damit würden jedoch Bebauungsmöglichkeiten mit einer geringeren Verdichtung ausgeschlossen, weshalb auf die Festsetzung verzichtet werden soll.

Da sich im übrigen Bereich des süd-östlichen Preusweges aufgelockere Strukturen wiederfinden, ist es möglich, im weiteren Verlauf des Blockinnenbereiches ausschließlich geringer verdichtete Grundstücksbereiche auszuweisen. Somit kann insgesamt das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung verfolgt werden.

2. Um dem Charakter eines großzügig bebauten Wohnquartiers besser entsprechen zu können, soll die überbaubare Fläche im Blockinnenbereich hinter den Gebäuden Preusweg 41 – 43 mittig zwischen den überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden. Daraus resultiert, dass für die vorderen Grundstücksbereiche Preusweg 41-43 eine Mindestgrundstücksgröße von 400m² vorgesehen ist. Die Mindestgrundstücksgröße für den im Blockinnenbereich liegenden Grundstücksteil soll 600m² betragen.

Diese Beispiele zeigen, dass die bestehenden Strukturen einen großen Einfluss auf die Umsetzung der städtebaulichen Ziele haben können.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit den überbaubaren Grundstücksflächen sollen zum einen der Bestand gesichert und zum anderen vorhandene Strukturen weitergeführt werden. Überplanungen sollen bis auf wenige Ausnahmen vermieden werden. Auch wenn Gebäude überplant werden, genießen diese weiterhin Bestandschutz.

An der Lütticher Straße befinden sich im nordöstlichen Abschnitt einige Mehrfamilienhäuser mit entsprechend großen Bauvolumen. Entsprechend der bereits in der Rahmenplanung zum Aachener Südviertel dokumentierten städtebaulichen Zielsetzung, an den Ausfallstraßen die vorhandenen Mehrfamilienhäuser planungsrechtlich zu sichern und auch weitere Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen zuzulassen, werden hier Bauflächen mit einer Tiefe von bis zu 23 m festgesetzt. Dies ermöglicht auch eine gute Ausnutzung der Hanglage.

An der südöstlichen Seite des Preusweges, an der eine relativ geschlossene Reihe von Einfamilienhäusern straßenbegleitend errichtet wurde, sollen ebenfalls zusammenhängende überbaubare Flächen, mit einer Tiefe von überwiegend 18 m festgesetzt werden. Dieses Maß sichert die vorhandene Bebauung und ermöglicht in vielen Fällen noch Anbauten im rückwärtigen Bereich unter Ausnutzung des Gefälles.

Auch am südlichen Abschnitt des Lutherweges sollen entsprechend dem Bestand zusammenhängende Bauflächen festgesetzt werden, allerdings aufgrund der geringeren Grundstückstiefe mit einer Tiefe von 15 - 18m.

Die überbaubaren Flächen auf den Grundstücken, die südöstlich an den Preusweg grenzen, sollen in einer Flucht überwiegend im Abstand von fünf Metern zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden. Die Festsetzung orientiert sich am Bestand und ermöglicht weiterhin ein geordnetes Straßenbild mit Vorgartenbereich.

Auf der nordwestlichen Seite des Preusweges und in den Blockinnenbereichen sollen bestandsorientiert einzelne überbaubare Flächen festgesetzt werden, die teilweise Erweiterungen ermöglichen.

Zusätzliche einzelne überbaubare Flächen sollen auf den vorhandenen, noch unbebauten Grundstücken in zweiter und dritter Reihe hinter der Bebauung Preusweg 52, im Bereich der Blockränder und als Schließung der Baulücken im nord-östlichen Blockinnenbereich zwischen Preusweg, Lütticher Straße und Lutherweg festgesetzt werden.

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

Denkmäler

Im Plangebiet befinden sich insgesamt 14 Baudenkmäler, zusammengefasst in drei Gruppen mit drei, vier bzw. sechs Gebäuden sowie ein weiteres einzelnes Gebäude. Für die Baudenkmäler soll die Bauweise so festgesetzt werden, wie sie der Bestand vorgibt, um das Denkmal planungsrechtlich zu sichern. Auf die Festsetzung der Wohnungsanzahl soll bei den Baudenkmalen verzichtet werden, weil diese im Einzelfall bei Umbauplanungen mit der Denkmalbehörde abzustimmen ist. Die Baugrenzen sollen relativ dicht am Bestand entlang geführt werden, um den Erhalt der denkmalwerten Gebäude in ihrer heutigen Kubatur zu sichern.

Nur auf den Gebäuderückseiten der Denkmäler Preusweg 68 und Lütticher Straße 240-246 (gerade Hausnummern) wurden die Bauflächen ausgedehnt, um hier noch Erweiterungsmöglichkeiten anzubieten, die sich aufgrund größerer Grundstückszuschnitte in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen würden.

Auch wenn es planungsrechtlich möglich wäre, ein Denkmal baulich zu erweitern, ist jede Erweiterung oder neue Bebauung in direkter Nähe zu Baudenkmalen nur in Abstimmung mit der Denkmalpflege möglich. Die bauliche Erweiterung oder Nachverdichtung darf das Erscheinungsbild des Denkmals nicht beeinträchtigen oder die historische Situation verunklären. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 9 DSchG ist einzuholen.

Wie die Baudenkmäler soll auch die unter Denkmalschutz stehende terrassierte Gartenanlage Preusweg 68 nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen werden.

4.6 Überschreitung der Baugrenzen

4.6.1 Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten

Die Überschreitung der Baugrenzen über den § 23 (3) Satz 2 BauNVO hinaus soll zum einen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten eingeschränkt möglich sein, um damit auf Erdgeschosebene die Wohnqualität steigern zu können.

Die Festsetzung wird notwendig, da ohne diesbezügliche Festsetzung die Gebäudeteile nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden könnten oder diese nur geringfügig überschreiten dürften. Der Zusatz zur Beschränkung der Größe in Bezug auf ein Grundstück wird als notwendig angesehen, um die Flächenversiegelung auf dem eigenen Grundstück zu begrenzen.

4.6.2 Balkone

Zum anderen soll in Anlehnung an diese Festsetzung, mit der Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, die Möglichkeit für Wohnungen in Obergeschossen geschaffen werden, qualitätvolle Außenräume zu realisieren. Die Größe der Grundstücke lässt diese Dichte zu. Trotzdem sollen die Balkone in ihrer Größe begrenzt werden, da sie in besonderem Maße die Fassade prägen.

Auf eine stärkere Erweiterung der überbaubaren Flächen soll bewusst verzichtet werden. Die Größe der überbaubaren Flächen wird als ausreichend angesehen, Hauptgebäude in angemessener Größe errichten zu können.

Von der Festsetzung sollen die die Baugrenzen überschreitenden Balkone, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits genehmigt waren, unberührt bleiben.

4.7 Flächen für den ruhenden Verkehr

4.7.1 Tiefgaragen

Die Garagenverordnung unterscheidet zwischen oberirdischen und unterirdischen Garagen. Bei den in das Gelände eingegrabenen Einzelgaragen im Plangebiet handelt es sich demnach vielfach um unterirdische Garagen, wenn deren Fußböden im Mittel mehr als 1,30m unter der Geländeoberfläche liegen. Eine Definition der Tiefgarage wird in der Garagenverordnung nicht gegeben.

Da im üblichen Sprachgebrauch von Tiefgaragen die Rede ist, wenn mehrere miteinander verbundene unterirdische Flächen für Garagenstellplätze mittels einer Rampe angefahren werden, werden die in das Gelände ohne Rampe und Zufahrt eingegrabenen Garagen als „Garagen“ im Sinne dieser Schriftlichen Festsetzungen gewertet.

Um auch die vorhandenen Tiefgaragen zu sichern, die außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb des seitlichen Bauwuchs liegen, sollen eigens dafür vorgesehene Flächen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Für die übrigen Bereiche wird es, vor allem vor dem Hintergrund der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten, als ausreichend angesehen, Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen und im seitlichen Bauwuch realisieren zu können.

4.7.2 Stellplätze, Carports und Garagen

Bei den Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports und Garagen wird unterschieden zwischen Grundstücken in erster Bebauungsreihe von der Lütticher Straße und dem Preusweg aus gesehen und Grundstücken in erster, zweiter, dritter oder vierter Bebauungsreihe. Während für die letztgenannten Grundstücke keine Festsetzungen bezogen auf Stellplätze, Carports und Garagen vorgesehen sind, soll die Ansiedlung für die erstgenannten Grundstücke beschränkt werden. Stellplätze, Carports und Garagen sollen hier innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Ausnahmsweise sollen diese Anlagen auch innerhalb des Bauwuchs und in den Vorgärten zugelassen werden, wenn die Breite der Anlagen insgesamt 50% der Grundstücksbreite nicht überschreitet.

Zum einen wurde die Begrenzung auf diese Bereiche vorgesehen, um den vorherrschenden Charakter der weitestgehend durchgrünten Vorgärten zu sichern, die den öffentlichen Verkehrsraum prägen. Hierbei soll mit einer beschränkten Ausdehnung auf die Vorgartenbereiche in städtebaulich vertretbarem Maße auf den Parkdruck reagiert werden. Zum anderen sollen durch die Festsetzung die zumeist großzügigen Gartenbereiche als Ruhe- und Erholungsräume best möglich geschützt werden, da die notwendige verkehrliche Erschließung der Innenbereiche eine unausweichliche Belastung für diese Räume darstellt, die nicht unnötig erhöht werden sollte.

Da eine Überplanung der vorhandenen Garagen zu teils sehr fragwürdigen städtebaulichen Lösungen führen würde, sollen diese 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.

Für die hinter der ersten Bebauungsreihe vom Preusweg und der Lütticher Straße aus gesehen liegenden Grundstücke, soll auf eine Festsetzung verzichtet werden, um die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports in best möglicher Lage zu gewährleisten. Dabei wird eine diesbezügliche Begrenzung durch den §12 Baunutzungsverordnung als ausreichend angesehen. Heute finden sich diese Anlagen in verschiedenen Bereichen der Grundstücke, was eine einheitliche bestandsorientierte Festsetzung nicht sinnvoll erscheinen lässt.

4.8 Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Passiver Schallschutz

Im Bebauungsplan sollen Lärmpegelbereiche festgesetzt werden, die in den schriftlichen Festsetzungen durch die Festsetzung von Schalldämmmaßen ergänzt werden, die innerhalb der Lärmpegelbereiche gefordert werden.

Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche erfolgt auf Grundlage der aktuellen Lärmkartierung der Stadt Aachen nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie (Stand 2012). Nachträgliche bauliche Veränderungen (Abriss und Neubau von Gebäuden) sind bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche nicht berücksichtigt. Auf die Festsetzung von untergeordneten „Schallinseln“ wird verzichtet. Es gelten hier die nächst höheren Lärmpegelbereiche, um sicherzustellen, dass bei baulichen Veränderungen der Schutz vor Geräuschimmissionen eingehalten wird.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann von den Festsetzungen abgewichen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere bauliche Maßnahmen einen ausreichenden Schutz vor Schallimmissionen gewährleisten.

4.9 Verkehrsflächen

Der Preusweg wird entsprechend seinem tatsächlichen Ausbau als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Lutherweg kann vom Preusweg aus bis zu den Häusern Nr. 5 in südliche Richtung und Nr. 27 in nördlicher Richtung mit PKW befahren werden. Aus diesem Grund soll er in diesen Abschnitten als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Fläche der Wendemöglichkeit neben dem Haus Nr. 3 befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Aachen und soll auch als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Die verbleibenden Abschnitte des Lutherweges werden entsprechend ihrer Funktion als öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt. Da in beiden Teilabschnitten wegen des starken Gefälles Treppenstufen angelegt sind, scheidet eine offizielle Nutzung als Radwegverbindung aus.

Der im Plangebiet liegende Teil des Lutherweges zwischen Preusweg und Hasselholzer Weg befindet sich nicht im Eigentum der Stadt Aachen.

Diese öffentlich gewidmeten und durch die Stadt Aachen unterhaltenen Wegeflächen sollen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Stadt erworben werden.

4.10 Erhalt von Bäumen

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch seine Lage im Übergang zum Aachener Wald. Auf vielen Grundstücken befindet sich noch alter Baumbestand, der bei einer Ortsbegehung erfasst wurde. Insgesamt 51 Bäume sollen zum Erhalt festgesetzt werden. Die Festsetzung der Bäume dient dem Erhalt der Durchgrünung des Wohngebietes. Die z. T. sehr großen alten Bäume ergänzen den großzügigen parkähnlichen Charakter des Siedlungsbildes, der durch den Bebauungsplan gesichert werden soll.

Bäume, die innerhalb der überbaubaren Flächen liegen und unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen, sind entsprechend der Satzung zu behandeln.

4.11 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Nordwesten des Plangebietes soll ein zusammenhängender Grünbereich gesichert werden, da dieser in besonderem Maße prägend ist.

5. Umweltbelange

Der Bebauungsplan soll gem. § 13 BauGB aufgestellt werden. Dieses vereinfachte Verfahren soll angewendet werden, da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Gemäß § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) soll von einer formalen Umweltprüfung abgesehen werden. Folgende Belange des Umweltschutzes wurden untersucht:

5.1 Schutzgut Boden

In dem Bebauungsplangebiet befinden sich keine Eintragungen von Altlastenverdachtsflächen.

In geringem Umfang liegen Einträge von Podsolböden vor, die als besonders schutzwürdige Böden eingestuft werden (Geologischer Dienst NRW, 1998). Da es sich um ein sehr geringes Vorkommen handelt und das vorrangige Ziel des

Bebauungsplanes die Bestandsicherung ist, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Schutzmaßnahmen zu treffen.

5.2 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nach dem Wasserhaushaltsgesetz definierten Schutzgebiet (Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet).

Es wird geprägt von den in geringer Tiefe anstehenden Aachener Schichten nordwestlich und den Vaalser Schichten südöstlich des Preusweges, mit jeweils einer mittleren bis hohen Wasserdurchlässigkeit. Im gesamten Gebiet muss örtlich mit schwacher Staunässe gerechnet werden. Aufgrund der relativ geringen Versiegelung und der überwiegend günstigen Versickerungsfähigkeit der Böden trägt das Gebiet nennenswert zur Grundwasserneubildung bei. Durch zusätzliche Versiegelung anfallendes Niederschlagswasser sollte daher möglichst auf den entsprechenden Grundstücken versickert werden.

Das Grundwasser steht bei ca. drei bis fünf Metern unter Flur an, so dass möglicherweise vereinzelt Kellergeschosse ins Grundwasser einbinden können. In diesem Fall sind Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers erforderlich.

Auf dem Gelände selbst verläuft nur in der äußersten südöstlichen Ecke über einen Bereich von ca. 60 Metern der Vorfluter von Halfenpark, der anschließend in den Kannegießerbach mündet. Dieser passiert im Abstand von ca. 20 Metern parallel zur südöstlichen Bebauungsgrenze das Gelände. Beide Bäche gehören zum Einzugsgebiet der Wurm. Sie nehmen das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet auf. Das auf den neubebauten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann über die Regenwasserkanalisation in den Kannegießerbach bzw. in den Vorfluter von Halfenpark eingeleitet werden, wenn es nicht, was wasserwirtschaftlich gesehen wünschenswert wäre, aber rechtlich nicht zwingend erforderlich ist, auf dem Grundstück versickert wird.

Im Bereich des Vorfluters Von-Halfen-Park wird auf dem Flurstück 393 ein drei Meter breiter Korridor von Bebauung freigehalten, um das Gewässer zu sichern.

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Wurm, an deren Unterlauf derzeit noch Hochwassergefahr besteht. Solange dies der Fall ist, muss zusätzliches Niederschlagswasser, das noch nicht berücksichtigt wurde und der Wurm direkt oder indirekt (über die ARA) zugeleitet werden soll, grundsätzlich über Rückhaltungen gedrosselt ins Gewässer eingeleitet werden.

Das Plangebiet ist abwassertechnisch jedoch bereits vollständig über das vorhandene Trennsystem erschlossen. Das Gelände gehört zum Einzugsgebiet der ARA-Soers, wo es klärtechnisch keine Einleitungsbeschränkungen gibt. Kanaltechnisch sind ausreichend Kapazitäten frei.

Gemäß § 51 a LWG besteht bei erstmals nach dem 01.01.1996 bebauten Grundstücken die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, wenn die örtlichen Gegebenheiten dies zulassen. Der § 51 a LWG ist auf die wenigen noch bebaubaren Grundstücke anzuwenden.

5.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Es handelt sich um ein Wohnviertel mit überwiegend villenartiger Einfamilienhausbebauung, die aufgrund der großen Einzelgrundstücke eine großzügige Grünausstattung mit teilweise altem Baumbestand aufweist. Diese Grünstrukturen haben aus naturschutzfachlicher Sicht eine hohe Wertigkeit, die es zu erhalten gilt. Daher erfolgte eine Erhebung, welcher Baumbestand aufgrund seines Erscheinungsbildes, Alters oder seiner Art den Charakter des Wohngebietes entscheidend mitgestaltet bzw. belebt. Nach diesen Kriterien soll der erhaltenswerte Baumbestand im Bebauungsplan festgesetzt werden. Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen, sind weiterhin entsprechend der Satzung zu behandeln.

Die Bebauung von Freiflächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der grundsätzlich auszugleichen ist. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erübrigt sich, soweit dieser Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Da eine Bebauung der Grundstücksteile, auf denen neue überbaubare Flächen festgesetzt werden sollen, auch vor der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 34 BauGB zulässig war, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

5.4 Schutzgüter Luft und Klima

Die formulierten Ziele des Bebauungsplanes, u. a. die Sicherung der ausgeprägten Grünstruktur mit relativ großen Wohngrundstücken sowie eine nur maßvolle weitere bauliche Entwicklung, stehen im Einklang mit den Planungsempfehlungen aus dem Gesamtstädtischen Klimagutachten Aachen, 2000. Die als „streng formulierten Bebauungsgrenzen“ aus den klimaökologischen Empfehlungen des Gutachtens werden gebietsbezogen eingehalten, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.

5.5 Schutzgut Mensch Immissionsschutz – Lärm

Der Auszug aus dem Lärmkataster zeigt, dass an einigen Punkten erhebliche Lärmbelastungen vorliegen (entlang der Lütticher Str.). Die festgesetzten Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan basieren auf der aktuellen Lärmkartierung der Stadt Aachen nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie (Stand 2013). Im Hinblick auf die Rechtsprechung und die EU-Verordnung „Umgebungslärm“ gehen die schriftlichen Festsetzungen auf die bestehenden Lärmbelastungen ein.

5.6 Schutz Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich 14 in die Denkmalliste eingetragene Denkmäler. Diese wurden im Plan entsprechend markiert. Einige der Denkmäler sind Doppelvillen, bei Verlust der Denkmaleigenschaft einer Hälfte des Gebäudes (z.B. durch Brandschaden) hat auch ein evt. neu zu errichtendes Gebäude gem. § 9DSchG NW (Umgebungsschutz) die Bauflucht und das Baukörpervolumen des Bestandes aufzugreifen.

In dieser Region sind bisher noch keine systematischen Erfassungen der Bodendenkmäler durchgeführt worden. Aus diesem Grund sind noch keine Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut möglich. In den schriftlichen Festsetzungen befindet sich ein entsprechender Hinweis.

5.7 Fazit aus Umweltsicht

Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen dazu den derzeitigen Bestand zu sichern. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird Nachverdichtung nur in maßvollem Umfang zugelassen. Daher werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet.

Durch die aufgezeigten Schutzmaßnahmen können die Auswirkungen der Planung minimiert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes löst kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis aus.

Alle erforderlichen Maßnahmen, die aufgrund der Untersuchungen zum Umweltbelang Wasser erforderlich werden, können wegen der fehlenden Ermächtigungsgrundlage im Baugesetzbuch nicht im Bebauungsplan verbindlich geregelt werden. Hierzu werden durch die Untere Wasserbehörde eigenständige Verfahren durchgeführt.

6. Auswirkungen der Planung

Mit den geplanten Festsetzungen sollen die vorhandenen Strukturen gesichert und im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden.

Die Nachverdichtungsmöglichkeiten durch eine Erhöhung der Anzahl an Wohneinheiten beschränken sich auf die Blockränder. Nachverdichtungsmöglichkeiten durch eine strukturelle, bauliche Ergänzung sollen im Blockrand- und Blockinnenbereich geschaffen werden.

Um die Charakteristik des Gebietes zu sichern, wird es zum einen als notwendig angesehen, die Dichte im Plangebiet über die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße, der Bauweise und der Anzahl der Wohneinheiten zu steuern. Zum anderen sollen die Bereiche erhalten werden, die noch heute die typischen Merkmale aufweisen, die den Großraum „Südviertel“ kennzeichnen. Dazu gehört beispielsweise der großzügige Blockinnenbereich zwischen Preusweg, Hasselholzer Weg und Lutherweg (Bestandsgebiet Nr. 2), der durch alten Baumbestand geprägt ist.

Durch die Festsetzungen rückt bei der Planung das Gleichgewicht zwischen dem Erhalt der Grünstruktur einerseits und einer maßvollen Nachverdichtung andererseits 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. Bereits heute besteht vielfach ein Baurecht gemäß § 34 BauGB, das bislang nicht ausgeübt wurde. Im Gegensatz zu einer Bebaubarkeit gem. § 34 BauGB werden die Nachverdichtungsmöglichkeiten mit dem Bebauungsplan stärker reglementiert.

7. Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt Aachen voraussichtlich keine weiteren Kosten.

8. Plandaten

Wohnbaufläche	ca. 135.000 qm
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 7.800 qm
Fußweg	ca. 200 qm
überbaubare Flächen insgesamt	ca. 45.870 qm
davon überbaubare Fläche für die Errichtung neuer Gebäude	ca. 4.050 qm
Plangebietsgröße	ca. 142.800 qm (ca. 14,3 ha)

Schriftliche Festsetzungen

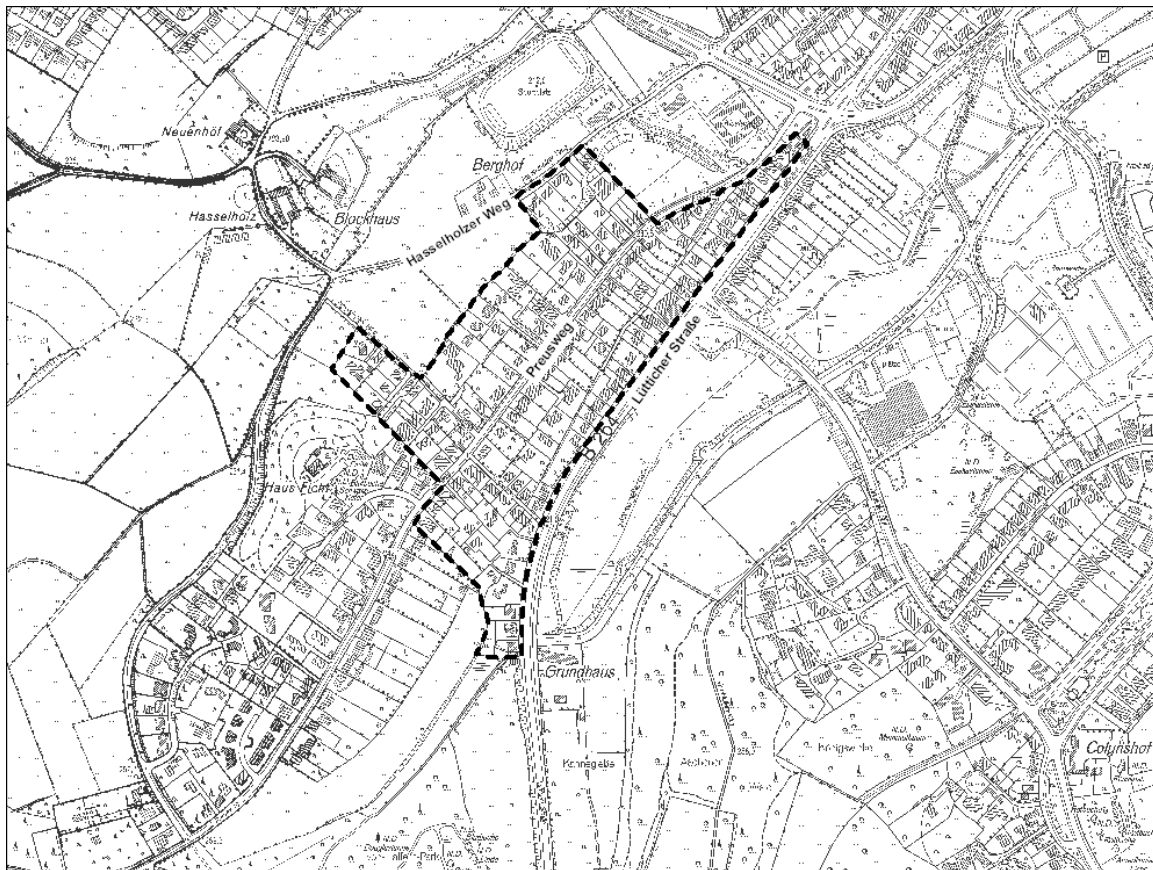
zum

Bebauungsplan Nr. 933 - Preusweg Nord -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen der Lütticher Straße, dem Lutherweg, dem Preusweg und dem Hasselholzer Weg

(Stand vom 30.06.2016)



Lage des Plangebietes

**Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der
Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der
Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:**

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet -WA- die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2.- 5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nichtstörenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Besondere Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Festsetzung relativer Werte

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist in den mit 1Wo/120 bezeichneten Bereichen in Wohngebäuden maximal eine Wohnung je angefangene 120 qm Grundstücksfläche zulässig. Mindestens 2 Wohnungen je Wohngebäude sind unabhängig von der Grundstücksgröße generell zulässig.

qm	Wo
0 - 120	2
241 - 360	2
361 - 480	3
481 - 600	4
601 - 720	5
721 - 840	6
841 - 960	7

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist in den mit 1Wo/230 bezeichneten Bereichen in Wohngebäuden maximal eine Wohnung je angefangene 230 qm Grundstücksfläche zulässig. Mindestens 2 Wohnungen je Wohngebäude sind unabhängig von der Grundstücksgröße generell zulässig.

qm	Wo
0 - 230	2
231 - 460	2
461 - 690	3
691 - 920	4
921 - 1150	5

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist in den mit 1Wo/350 bezeichneten Bereichen in Wohngebäuden maximal eine Wohnung je angefangene 350 qm Grundstücksfläche zulässig. Mindestens 2 Wohnungen je Wohngebäude sind unabhängig von der Grundstücksgröße generell zulässig.

qm	Wo
0 - 350	2
351 - 700	2
701 - 1050	3
1051 - 1400	4
1401 - 1750	5
1751 - 2100	6
2101 - 2450	7

2.2 Mindestgrundstücksgröße

Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird der im Plan mit „G“ bezeichnete Wert (300, 400, 500, 600, 700, 800, 1000) als jeweiliger Wert für die Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Maßgeblich für die Beurteilung ist der im Grundbuch eingetragene Wert der Grundstücksgröße. Außerhalb des Plangebietes liegende Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt.

3. Überschreitung der Baugrenzen

Über den § 23 (3) Satz 2 BauNVO hinaus, dürfen die Baugrenzen, wie nachfolgend festgesetzt, überschritten werden:

3.1 Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die fest mit dem Hauptgebäude verbunden sind, bis zu einer Größe von 30 qm je Grundstück ausnahmsweise zulässig, sofern sonstige Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

3.2 Balkone

Ausnahmsweise können Balkone außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, wenn sie eine Tiefe von max. 2,0 m und die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die einzelnen Balkone dürfen eine Größe von max. 10 m² nicht überschreiten.

4. Flächen für den ruhenden Verkehr

4.1 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen, im seitlichen Bauwuch und innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Stellplätze, Carports und Garagen

Für Grundstücke in der ersten Bebauungsreihe, von der Lütticher Straße und dem Preusweg aus gesehenen, wird festgesetzt:

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Ausnahmsweise sind zwischen Hauptgebäude und Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) und im seitlichen Bauwuch Stellplätze, Garagen und Carports zulässig, wenn die Breite dieser Anlagen 50% der Grundstücksbreite nicht überschreitet. Die Breite von Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen, Carports und Tiefgaragen an anderen Stellen auf dem Grundstück ist dabei anzurechnen.

5. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 * zu erfüllen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es ist für alle Fassaden ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden wie folgt einzuhalten:

Dabei gilt für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume

- innerhalb des Lärmpegelbereichs I ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs II ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 35 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 40 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs V ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 45 dB.

Dabei gilt für Büroräume

- innerhalb des Lärmpegelbereichs I ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs II ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 35 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs V ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 40 dB.

Dabei gilt für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

- innerhalb des Lärmpegelbereichs I ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 35 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs II ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 35 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 40 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 45 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs V ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 50 dB.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämmmaße für Außenbauteile anzusetzen sind.

*Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von November 1989.

Hinweise

1. Kampfmittel
Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet.
Die bebaute Fläche ist nicht suchbar.
Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Bombenblindgängern / Kampfmitteln gewertet werden.
Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst / Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (Mo. – Do. 7.00 – 15.50, Fr. 07.00 – 14.00 Uhr) und außerhalb der Rahmendienstzeiten die Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen, die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens durchgeführt werden muss. Hierfür muss Kontakt zum Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgenommen werden.

2. Bodendenkmäler
Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, Tel.: +49 228 98340, Fax: +49 228 9834119, e-post: bodendenkmalpflege@lvr.de, unverzüglich zu informieren.

3. Kriminalprävention
Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an den Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.