

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0305/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	35137-2010
		Datum:	09.11.2010
		Verfasser:	FB 61/20 // Dez. III
Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB - Preusweg Nord - zwischen Lütticher Straße, Lutherweg, Preusweg und Hasselholzer Weg hier: Aufstellungsbeschluss			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
01.12.2010	B 0	Anhörung/Empfehlung	
02.12.2010	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung die Aufstellung des Bebauungsplanes - Preusweg Nord - für den Planbereich zwischen Lütticher Straße, Lutherweg, Preusweg und Hasselholzer Weg im Stadtbezirk Aachen-Mitte zu beschließen.

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

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung die Aufstellung des Bebauungsplanes Preusweg Nord für den Planbereich zwischen Lütticher Straße, Lutherweg, Preusweg und Hasselholzer Weg im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

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

Erläuterungen:

1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsanlass)

Für das Plangebiet des Bebauungsplan – Preusweg Nord – war ursprünglich der Bebauungsplan Nr. 894 N – Lütticher Straße, Hasselholzer Weg – Teil Nord aufgestellt worden. Dieser ist mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 18.09.2008 in Kraft getreten.

Gegen den Bebauungsplan hatte zwei Anwohner aus dem Plangebiet Normenkontrollverfahren beantragt und mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Münster vom 21.09.2010 wurde der Bebauungsplan für unwirksam erklärt.

Die Verwaltung hatte die Bezirksvertretung Aachen-Mitte und den Planungsausschuss jeweils in der nachfolgenden Sitzung darüber informiert.

Das Plangebiet ist Teil des „Rahmenkonzept Aachener Südviertel“ aus dem Jahr 2005. In diesem Konzept wurden 5 Kriterien für die Siedlungsentwicklung festgelegt:

- 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.

Um entsprechende dieser Ziele die städtebauliche Entwicklung im Bereich zwischen Lütticher Straße, Lutherweg, Preusweg und Hasselholzer Weg weiter lenken zu können, soll ein neuer Bebauungsplan mit den nachfolgend genannten Zielen aufgestellt werden. Diese sind identisch mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 894 N, da diese im Normenkontrollverfahren nicht beanstandet wurden. (siehe unter 2.)

Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes – Preusweg Nord -

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

2. Wesentliche Inhalte der Urteilsbegründung

Das Gericht hat in der Urteilbegründung dargelegt, dass die grundsätzliche städtebauliche Konzeption des Planes nicht zu beanstanden ist, ebenso wenig wird das städtebauliche Erfordernis des Planes verneint. Zur Unwirksamkeit des Planes führte die Tatsache, dass in das Privateigentum eingegriffen wird, ohne hinreichend städtebauliche Gründe dafür nennen.

Auszüge aus der Urteilsbegründung:

- Die städtebauliche Erforderlichkeit des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Begründung. Ein wesentliches, wenn nicht gar das zentrale Ziel des vorliegenden Bebauungsplanung liegt darin, die geordnete städtebauliche Struktur des hier überplanten gehobenen Wohngebietes im Aachener Südviertel mit seiner villenartigen Bebauung auf großzügigen Grundstücken zu erhalten und eine ungeordnete Nachverdichtung insbesondere in zweiter und dritter Reihe zu verhindern. Hierbei handelt es sich um eine nachvollziehbare planerische Konzeption der Gemeinde
- Der Bebauungsplan ist beanstandungsfrei im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt worden. Es handelt sich um eine „andere Maßnahme ...der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Dazu gehört u. a. die Überplanung besiedelter, nach § 34 BauGB zu beurteilender Bereiche, mit denen der Zweck verfolgt wird, vorhandene städtebauliche Strukturen zu sichern oder sie nur in wenigen Beziehungen die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zu ändern.
- Die beanstandungsfreie Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu erwarten sind, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
- Ein Mangel des Planes lag darin, dass für die Bürger nicht ersichtlich war, wo die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), auf die sich eine textliche Festsetzung bezieht, einsehbar ist. Dieser Mangel wurde durch Ergänzung der Planurkunde und erneute öffentliche Bekanntmachung wohl wirksam geheilt.
- Der Bebauungsplan Nr. 894N weist aber Abwägungsmängel auf, die zu seiner Unwirksamkeit führen:
 - Die baulichen Nutzbarkeiten der rückwärtigen Grundstücksbereiche wurden deutlich beschränkt, ohne hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe für den z. T. weitgehenden Entzug von Baurechten abgewogen zu haben, die der Bedeutung des Eigentums angemessen Rechnung tragen würden.
 - Für die vorderen Grundstücksbereiche führt der Bebauungsplan durch die Überplanung von Doppelhäusern und Hausgruppen mit der Festsetzung von Einzelhäusern zum Entzug bislang bestehender Baurechte, ohne dies ausreichend städtebaulich zu begründen.

Aus der Urteilsbegründung geht hervor, dass es grundsätzlich nicht zu beanstanden ist, die Bebauungspläne für das Südviertel auf der Basis des im Jahr 2005 aufgestellten Rahmenkonzeptes Aachener Südviertel aufzustellen. Allerdings wurde deutlich, dass für die einzelnen Festsetzungen,

insbesondere wenn in das Eigentum eingegriffen wird, gewichtige städtebauliche Gründe angeführt werden müssen, damit der Plan der gerichtlichen Überprüfung standhält.

3. Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bereich zwischen Lütticher Straße, Lutherweg, Preusweg und Hasselholzer Weg den Bebauungsplan – Preusweg Nord – aufzustellen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. A-Plan