

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0650/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	35140-2010
		Datum:	28.03.2012
		Verfasser:	FB 61/20 // Dez. III
Bebauungsplan Nr. 933 - Preusweg Nord - hier: Offenlagebeschluss			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
18.04.2012	B 0	Anhörung/Empfehlung	
19.04.2012	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 933 Preusweg Nord in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 933 Preusweg Nord in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Der Bebauungsplan soll, nachdem der für das identische Plangebiet aufgestellte BP 894 N durch Beschluss des OVG für unwirksam erklärt wurde, neu aufgestellt werden. 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. Zur Sicherung der Planung wurde, da ein Bauantrag für ein Grundstück am Preusweg eingereicht worden war, am 14.09.2011 der Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre gefasst worden. Bekanntgemacht wurde diese am 17.11.2011. Sollte der Bebauungsplan nicht vor Dezember 2012 rechtskräftig werden, ist, da die Zurückstellung des Bauantrages vom 17.12.2010 datiert, die Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich.

In der Programmberatung am 16.06.2011 im Planungsausschuss und am 29.06.2011 in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte wurden dem Planungsausschuss und der Bezirksvertretung Aachen-Mitte zwei Alternativen und eine Variante zur weiteren baulichen Entwicklung des Plangebietes vorgestellt. Alternative 1 stellte dar, wie sich eine intensive Bebauung der großen Grundstücke auswirken würde. Ergebnis der Beratung war, dass diese Darstellung nicht weiterverfolgt werden soll, sondern die Varianten 2 (jetzt **A**) und 3 (jetzt **B**) sowie eine Abwandlung der Variante 3 (Variante **C**) mit einer Ergänzung der Bebauung am Hasselholzer Weg in der Bürgerinformation ausgestellt werden. Der Planungsausschuss hat beschlossen, den Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.

2. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation

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.

Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben 14 Bürgerinnen und Bürger bzw. Eigentümer Gebrauch gemacht.

Da es sich um eine freiwillige Bürgerinformation handelt, kann in diesem Verfahrensschritt auf eine förmliche Abwägung verzichtet werden. Zum Satzungsbeschluss erfolgt dann die vom Gesetzgeber vorgesehene Abwägung über die während der Offenlage vorgebrachten Anregungen zur Planung. Die wesentlichen Inhalte der schriftlichen Äußerungen werden nachfolgend zusammengefasst und durch eine Stellungnahme der Verwaltung ergänzt.

Ausgestellt waren:

- Variante A als sehr restriktive Entwurfsalternative mit vollständiger Sicherung des Bestandes, bei der keine weitere Bebauung im Blockinnenbereich zwischen

Preusweg und Lütticher Straße vorgesehen ist und nur an den Randbereichen nordwestlich des Preusweges die Bebauung ergänzt wird.

- Variante B, die den Bestand sichert und eine teilweise Nachverdichtung ermöglicht.
- Variante C, die ergänzend zu den Nachverdichtungsmöglichkeiten in Variante B noch die Ergänzung der Bebauung auf den größeren Grundstücken im nordöstlichen Abschnitt des Hasselholzer Weges mit aufnimmt.

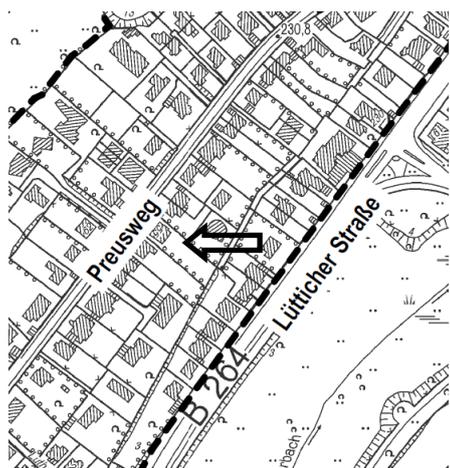
Zentraler Inhalt der Bürgereingaben sind die geplanten zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten in den Varianten B und C.

Einerseits sprechen sich fünf Eingabesteller gegen eine Ergänzung der Bebauung aus, da dies ihrer Ansicht nach nicht den grundsätzlichen Zielen der Planung entspricht. Begründet wird dies u.a. mit der zunehmenden Verdichtung, durch die der Charakter des Villenviertels mit Gartenanlagen verloren gehe, sowie mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen.

Im Gegensatz dazu werden auch Anregungen vorgebracht mit dem Ziel, die Bebauung durch Ergänzungen auf den noch unbebauten Grundstücksteilen zu intensivieren.

Die Entscheidung für oder gegen die Festsetzung eines entsprechenden Baufensters kann nicht isoliert für ein Grundstück getroffen werden, vielmehr war eine generelle Entscheidung darüber notwendig, ob und in welchem Umfang die verbleibenden Flächen in den Blockinnenbereichen noch bebaut werden sollen.

Nachfolgend die Darstellung der wesentlichen Eingaben und Stellungnahmen der Verwaltung:



Angeregt wurde, auf einem Grundstücksteil im Bereich zwischen dem Preusweg und der Lütticher Straße eine überbaubare Fläche festzusetzen, da diese Fläche auch nach § 34 BauGB bebaubar sei. Diese Möglichkeit wurde in den Varianten B und C aufgezeigt, soll aber nach Auswertung der Eingaben und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele (Sicherung der geordneten städtebaulichen Struktur und des vorhandenen Charakters im Plangebiet, Erhaltung der villenartigen Bebauung auf großzügigen Grundstücken, Sicherung der vorhandenen prägenden

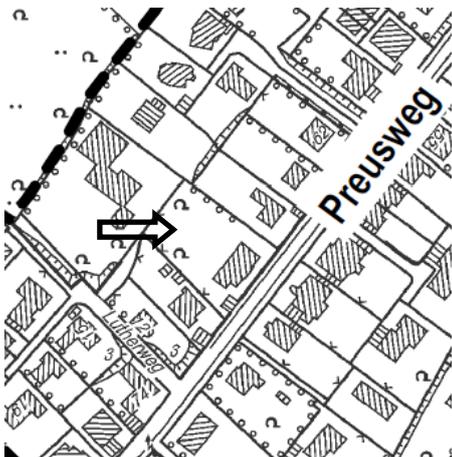
Durchgrünung, Maßvolle Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung) nicht weiterverfolgt werden. Im Innenbereich südöstlich des Preusweges besteht, da erst 9 von 18 Grundstücken bebaut worden sind, noch die Möglichkeit, die großzügige Baustruktur zu erhalten und große Freiflächenanteile zu sichern. Die Größen der hier bereits bebauten Grundstücke liegen überwiegend im Bereich um 1000 qm, was mit einer Ergänzung der Bebauung auf den noch

freien Flächen nicht durchzuhalten wäre. Im Sinne der Gleichbehandlung aller noch freien Flächen müssten weiter kleinere Baufelder ausgewiesen werden, wodurch die Bebauung in diesem Abschnitt stark nachverdichtet werden würde. Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 1000 qm und der Einzelhausbebauung im südwestlichen Teil des innen liegenden Bereiches dokumentiert die planerische Zielsetzung, hier im Innenbereich die aufgelockerte Bebauung und starke Durchgrünung zu erhalten



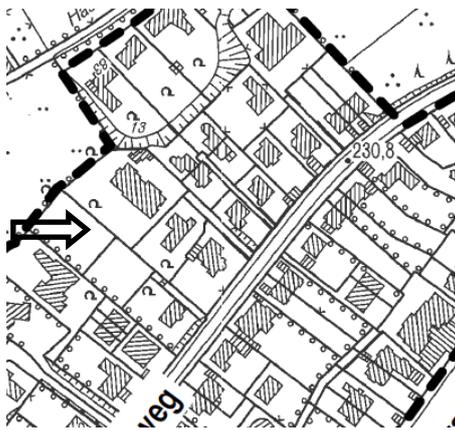
Angeregt wurde auch, auf einen schmalen, nur mit einer Garage bebauten Grundstücksteil am Preusweg eine überbaubare Fläche für ein Einfamilienhaus vorzusehen. Das Grundstück ist beidseitig erschlossen und am südlichen Ende mit einem Wohngebäude bebaut. Hier wurde davon abgesehen, eine Baufläche festzusetzen, weil damit ein vergleichsweise kleiner Baukörper realisiert werden könnte, der sich nicht in die Umgebung einfügt. (Einzelhaus von 5 m Breite, Doppelhaushälfte von 8

m Breite nur realisierbar, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ohne Grenzabstand gebaut wird. Dies allerdings ist relativ unwahrscheinlich, da dort ein freistehendes Gebäude vorhanden ist) Dies wird durch die bereits in der Rahmenplanung getroffenen Aussagen zur Vermeidung zu kleinteiliger Bebauung im Aachener Südviertel untermauert.



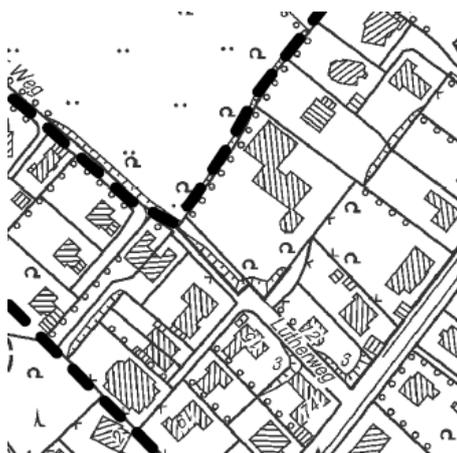
Eine Anregung bezieht sich u. a. darauf, dass hinter dem denkmalgeschützten Gebäude an der nordwestlichen Seite des Preusweges noch eine weitere Bebauung zugelassen werden soll, bzw. dass das Grundstück aus dem Plangebiet genommen werden soll. Dieser Anregung soll nicht gefolgt werden, da auch hier nicht nur das eine Grundstück isoliert betrachtet werden kann, sondern alle Gartengrundstücke zwischen Haus Nr. 56 und Nr. 70 einschließlich (gerade Hausnummern) betrachtet

werden müssen. Die Ergänzung der Bebauung auf diesen Flächen war in der ersten Phase des Aufstellungsverfahrens dargestellt worden, nach Beschluss des Planungsausschusses aber nicht weiterverfolgt worden, weil sie nicht den städtebaulichen Zielen entspricht, sondern zu einer extremen Nachverdichtung führen würde.



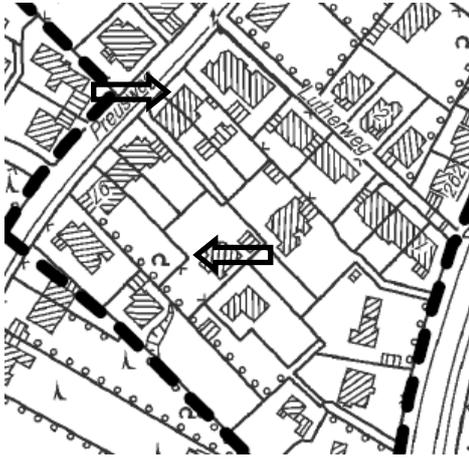
Thematisiert werden auch die Baufelder im Bereich hinter Preusweg Nr. 52. Hier werden einerseits Bedenken gegen eine zusätzliche Bebauung bzw. die erforderliche Erschließung vorgebracht, andererseits regt der Eigentümer der mittleren Fläche an, das Baufeld um 90 ° zu drehen. Auch in diesem Abschnitt wurden die Festsetzungen auf der Basis getroffen, die großzügige, teilweise villenartige Bebauung auf relativ großen Grundstücken zu sichern und die

Nachverdichtung zu steuern. Allerdings liegt in diesem Abschnitt des Preusweges mit z. B. der hier bereits vorhandenen Reihenhausergruppe und weiteren im Blockinnenbereich errichteten Gebäuden auf kleineren Grundstücken (u.a. denkmalgeschützte Doppelhausergruppe, einzelne Mehrfamilienhäuser) insgesamt eine etwas intensivere Bebauung vor, als in den übrigen Bereichen des Plangebietes. Entlang der Haupteerschließung sind seit langem alle Grundstücke bebaut, durch private Stichwege ist auch die zweite bzw. dritte Reihe erschlossen und überwiegend bebaut worden. Das Grundstück des Eingabestellers liegt in zweiter Reihe, auf den Nachbargrundstücken sind jeweils durch private Wege erschlossen auch die zweite und dritte Reihe bebaut. Da in diesem Abschnitt des Plangebietes allerdings nur noch diese zwei hintereinander liegenden Grundstücke frei sind, erscheint es unverhältnismäßig, auf dem Grundstück des Eingabestellers keine Bebauung zuzulassen. Daher sollen auf diesen Grundstücken jeweils eine überbaubare Fläche vorgesehen werden. Die Erschließung der Flächen ist privatrechtlich geregelt, die Erschließung der mittleren Fläche auch durch eine Baulast.



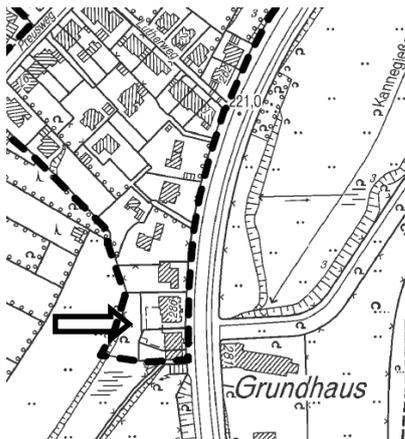
In der rückwärtigen Bebauungsreihe nordwestlich des Preusweges befindet sich ein etwa 5100 qm großes Grundstück, das mit einem villenartigen Einzelgebäude aus den 1950er Jahren und einem zugehörigem Garagengebäude mit Dienstwohnung bebaut ist. Erschlossen wird das Grundstück vom Lutherweg. Es wurde angeregt, durch Baufenster die Ergänzung der Bebauung und ggf. Ersatz des bestehenden Gebäudes zu ermöglichen. Die Gesamtgröße des Grundstückes eröffnet die

Möglichkeit, einzelne Grundstücke abzuteilen und die Bebauung zu ergänzen, die Grundstücksgrößen liegen bei ca. 1200 bis 1300 qm. Entsprechend sollen die Bauflächen festgesetzt werden.



Ebenfalls ein weiteres Baufeld in zweiter Reihe sowie die Erhöhung der Anzahl der zulässigen Wohnungen auf drei Wohnungen regt ein Eigentümer im südwestlichen Abschnitt des Preusweges im Bereich zwischen dem Lutherweg, dem Preusweg und der Lütticher Straße an. Diese Anregungen soll nur insoweit Berücksichtigung finden, dass die Wohnungsanzahl in diesem Abschnitt am Preusweg aufgrund des genehmigten Bestandes auf drei erhöht werden soll und das im Blockinnenbereich vorgesehene Baufenster um das

vorhandenen Gebäude so angeordnet wird, dass an der südwestlichen Seite ein weiterer Raum angebaut werden kann. Wie weiter oben beschrieben sollen zum Erhalt der vorhandenen baulichen Struktur auch in diesem Innenbereich keine weiteren Gebäude errichtet werden, die Mindestgrundstücksgröße soll auf 800 qm festgesetzt werden, da die Grundstücke zwischen 800 und 1500 qm groß sind und somit in dieser Dimension gesichert werden können.



Eine Eingabestellerin regt an, auf ihrem Grundstück im südlichen Abschnitt des Plangebietes, angrenzend an die landwirtschaftliche Fläche eine Baumöglichkeit vorzusehen. Diese Fläche ist nicht mehr Teil des Bebauungszusammenhanges, und eine Bebauung würde hier eine zweite Bebauungsreihe eröffnen. Darüber hinaus handelt es sich um eine Fläche im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet, die nicht bebaut werden soll.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Es wurden 16 Behörden an der Planung beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Der Landschaftsverband Rheinland weist darauf hin, dass die Anzahl der Wohnungen nur im Rahmen eines Denkmalspflegerischen Erlaubnisverfahrens geregelt werden kann. Dies soll in die Begründung aufgenommen werden.

4. Offenlagebeschluss

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

Durch das OVG wurde damals zwar ausgeführt, dass es sich um ein vertretbares Anliegen der Stadt handele, gehobene Wohngebiete zu sichern. In einer Stadt in der Größenordnung wie Aachen sei aufweist, bestehe ein Interesse, derartige Gebiete zu erhalten und zu sichern. Allerdings bedarf jede einzelne der Festsetzungen des Bebauungsplans der städtebaulichen Rechtfertigung unter besonderer Berücksichtigung des in Art. 14 GG geschützten Eigentums. Der Bebauungsplan (Nr. 894 N) nehme in Einzelbereichen gewichtige Eingriffe in das Eigentum vor, bei denen in der Abwägung die Belange der Eigentümer nicht hinreichend berücksichtigt bzw. gewichtet worden seien. In diesem Kontext wurde zum einen auf die Überplanung von Doppel- und Einzelhäusern im Bestand durch die Festsetzung "Einzelhäuser" insbesondere an den Blockrandbereichen Bezug genommen. Auch die Anordnung und Größe des Baufensters in zweiter Reihe auf dem Grundstück einer der Antragssteller wurde in Bezug genommen.

Dies betreffe das Plankonzept insgesamt und nicht lediglich eine einzelne Festsetzung, so dass der Bebauungsplan für unwirksam erklärt wurde.

Auf der Grundlage des Rahmenkonzeptes für das Aachener Südviertel wurde ein Rahmenkonzept mit 5 Kriterien erarbeitet, die bei der Steuerung der weiteren Siedlungsentwicklung des gesamten Südviertel 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.

Der Bebauungsplan -Preusweg Nord - wird mit der Zielsetzung aufgestellt, die vorhandene städtebauliche Situation zu sichern d. h. wo noch vorhanden den Charakter eines relativ großzügig angelegten Einfamilienhaus-Wohngebietes zu erhalten und für die Zukunft Fehlentwicklungen zu vermeiden. Städtebauliches Ziel ist es nun, einerseits, eine weitere, unkontrollierte Nachverdichtung des Gebiets zu verhindern, dabei aber die städtebaulich geordnete bauliche Weiterentwicklung in diesem Gebiet zu ermöglichen.

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

Diese Ziele sollen durch die Festsetzung von Baugrenzen, der Bauweise, der Wohnungsanzahl und der Mindestgrundstücksgröße erreicht werden.

Die Baugrenzen sollen so um den Bestand gelegt werden, dass Erweiterungen der vorhandenen Gebäude möglich sind, aber die noch durch Großzügigkeit und geringe Bauungsanteile geprägten Blockinnenbereich im weiteren nicht bebaut werden.

Mit der Bauweise sollen überwiegend freistehende Einzelhäuser festgesetzt werden, was dem Bestand entspricht.

Wo eine Durchmischung von Einzel- und Doppelhäusern vorhanden ist, sollen größere Abschnitte mit der Festsetzungen Einzel- und Doppelhaus versehen werden. Für die vorhandenen Hausgruppen sollen keine Festsetzungen zur Bauweise getroffen werden, um hier auch Einzel- und Doppelhäuser zulassen zu können.

Als Höchstzahl für Wohnungen je Wohngebäude soll überwiegend der Wert 2 festgelegt werden, Ausnahmen bilden bereits vorhandenen Mehrfamilienhäuser, und der mittlere und nördliche Abschnitt an der Lütticher Straße, wo die Bebauung eher durch Mehrfamilienhäuser geprägt wird.

Die Mindestgrundstücksgröße soll entlang der Haupteinfahrtsstraße im Wesentlichen auf 500 qm festgesetzt werden. In den zurückliegenden Bereichen und in den Blockinnenbereichen sollen Werte von 800 und 1000 qm gesichert werden. Für die kleineren Grundstücke sollen aufgrund der im Gebiet vereinzelt vorhandenen Kleinstgrundstücke, die auf ein großes Interesse zu intensive baulichen Verwertung hinweisen, eine Mindestgrundstücksgröße von 300 qm festgesetzt werden, sofern sie diese noch erreichen.

Die geplanten Abgrenzungen der Festsetzungsebenen Bauweise, Mindestgrundstücksgröße und Wohnungsanzahl sind in den beiliegenden Graphiken einzeln dargestellt.

Die Überlagerung dieser drei Festsetzungsebenen führt dazu, dass z. T. basierend auf dem Bestand sehr kleinteilige Festsetzungseinheiten entstehen. Dies lässt sich aber nicht vermeiden, um den Bestand planungsrechtlich zu sichern und Überplanungen wo möglich, zu vermeiden. Die Graphiken verdeutlichen die Zielsetzung, wenn nicht durchgehend mit allen Festsetzungen, so doch in den einzelnen Ebenen eine möglichst klare Gliederung zu erhalten.

In dem beiliegenden Rechtsplanentwurf sind die Festsetzungsentwürfe wiedergegeben, mit denen die dargestellten städtebaulichen Ziele erreicht werden sollen. Die Verwaltung empfiehlt, den auf der Grundlage der Variante - A – aus der Bürgerinformation ausgearbeiteten Entwurf des Bebauungsplan Nr. 933 - Preusweg Nord - in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Schematische Darstellung zu den Festsetzungsebenen Bauweise, Höchstzahl der Wohnungen und Mindestgrundstücksgröße