

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0862/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	35140-2010
		Datum:	14.03.2013
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/20
Bebauungsplan Nr. 933 - Preusweg Nord - hier: - Bericht über das Ergebnis der Offenlage - Beschluss zur erneuten Offenlage			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
10.04.2013	B 0	Anhörung/Empfehlung	
11.04.2013	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Offenlage zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss 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 komplett zu sichern
- 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 empfiehlt sie, den so geänderten Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB Nr. 933 – Preusweg Nord – gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen.

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

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Offenlage zur Kenntnis.

Er beschließt 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 komplett zu sichern
- 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 beschließt er, den so geänderten Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB Nr. 933 – Preusweg Nord – gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen.

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

Erläuterungen:

Der Bebauungsplan Nr. 933 - Preusweg Nord - soll als einfacher Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Nachdem die Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 18.04.2012 die Empfehlung zum Offenlagebeschluss gefasst hatte, hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 19.04.2012 die Offenlage beschlossen. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 14.05.2012 bis zum 15.06.2012 stattgefunden.

Es wurden 16 Träger öffentlicher Belange angeschrieben, von denen keiner Bedenken gegen die Planung vorgebracht hat.

8 Bürger haben sich während der Offenlage schriftlich zur Planung geäußert. Eine Stellungnahme bezüglich der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Preusweg 91a wurde schriftlich zurückgezogen, da mit der vorgesehenen überbaubaren Fläche zum Zeitpunkt der Offenlage den Belangen der Eigentümer doch ausreichend entsprochen wurde.

Die verbleibenden 7 Eingaben der Bürger sowie die dazugehörigen Stellungnahmen der Verwaltung sind der Vorlage als Anlage beigefügt und sind Grundlage der Beratung.

Um die Planung zu sichern, wurde am 14.09.2011 der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Bekannt gemacht wurde diese am 17.11.2011. Da sich durch die erneute Offenlage die Aufstellung des Bebauungsplanes verzögert, wird eine Verlängerung der Veränderungssperre notwendig. Es ist vorgesehen, diese im Juni beschließen zu lassen.

Erläuterung der Änderungen

Generell sollen da, wo es die städtebaulichen Ziele erlauben, die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes so erweitert werden, dass sie den kompletten Bestand umfassen; das heißt, dass auch Gebäudeteile in die überbaubaren Flächen einbezogen werden sollen. Mit der Änderung können die Eigentumsrechte besser geschützt werden.

Entsprechend einer Eingabe soll die überbaubare Fläche, die das Gebäude Preusweg 83a sichert, um einen Meter in südöstliche Richtung erweitert werden, da die städtebauliche Konzeption durch die relativ geringe Erweiterung nicht negativ beeinträchtigt wird.

Um Überplanungen zu vermeiden, sollen die zur Offenlage vorgesehenen Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße für die Grundstücke Preusweg 51 und Preusweg 81, sowie für das Flurstück 374, hinter Preusweg 52, geändert werden. Für das Grundstück Preusweg 51 soll die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 500 qm auf 300 qm herabgesetzt werden; für das Grundstück Preusweg 81 von 1000 qm auf 800 qm und für das Flurstück 374 von 1000 qm auf 500 qm.

Im Blockinnenbereich zwischen Preusweg, Lutherweg und Lütticher Straße soll ausschließlich der Bestand gesichert werden. Die großzügige Durchgrünung und lockere Bebauung stehen hier im

Fokus der Zielsetzungen. Um das städtebauliche Ziel auch über die Festsetzungen zu verdeutlichen, sollen möglichst hohe Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt werden, die den Bestand nicht überplanen. Für das Grundstück Preusweg 53a soll deshalb die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 500 qm auf 800 qm erhöht werden.

Eine Eingabe zielt auf die Sicherung der Garagen im Blockinnenbereich zwischen Preusweg, Lutherweg und Lütticher Straße ab. Mit den vorgesehenen Festsetzungen zur Offenlage wurden die Garagen, Carports und Stellplätze auch in diesen Bereichen begrenzt. Zukünftig soll auf eine Festsetzung in den Bereichen hinter der ersten Bebauungsreihe vom Preusweg und der Lütticher Straße aus gesehen verzichtet werden, um die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen in best möglicher Lage zu gewährleisten. Dabei wird eine 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.

Die Festsetzungen, die die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen begrenzen, sollen zukünftig nur für die Grundstücke in erster Bebauungsreihe vom Preusweg und von der Lütticher Straße aus gesehen getroffen werden. Zum einen wurde die Begrenzung auf diese Bereiche vorgesehen, um den vorherrschenden Charakter der weitestgehend durchgrünter Vorgärten zu sichern, die den öffentlichen Verkehrsraum prägen.

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 noch erhöht werden sollte.

Ergänzt werden sollen die Festsetzungen zum ruhenden Verkehr um eine Festsetzung, die die Errichtung von Tiefgaragen steuert. Diese sollen innerhalb der überbaubaren Flächen und im seitlichen Bauwich zugelassen werden, was vor dem Hintergrund der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten als ausreichend angesehen wird. Vor dem Hintergrund der Bestandssicherung, sollen zudem im Rechtsplan beide vorhandenen Tiefgaragen über die Festsetzung einer „Fläche für Tiefgaragen“ gesichert werden. Dies führt im Bereich Preusweg 28 zu einer weiteren Festsetzung.

Im Laufe des Verfahrens wurde, aufgrund geänderter Rechtsprechung, eine Anpassung der Lärmschutzfestsetzungen erforderlich. Anstatt Schalldämmmaße entlang der Baugrenzen festzusetzen, sollen nun Lärmpegelbereiche festgesetzt werden, innerhalb derer bestimmte Schalldämmmaße für Fassaden einzuhalten sind. Mit der Anpassung kann dem Urteil entsprochen werden.

Hinweise

Zur erneuten Offenlage soll eine Festsetzung bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten redaktionell geändert werden. Während in der Offenlage eine Festsetzung von 5 Wohneinheiten für das Gebäude Preusweg 52 und eine Festsetzung von 2 Wohneinheiten für das Nachbargebäude Preusweg 54c

vorgesehen war, sollen nun die Festsetzungen für beide Gebäude getauscht werden. Die neuen Festsetzungen würden damit wieder dem Bestand entsprechen und ihn sichern.

Um sicher zu stellen, dass der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann, wurde die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Nr. 2 für den Bebauungsplan – Preusweg Nord – nach der Offenlage nachgeholt. Hierzu wurde eine Prüfung hinsichtlich der Umweltaspekte durch den Fachbereich Umwelt durchgeführt. Diese ergab, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursachen wird.

Gleichzeitig wurden 5 Träger öffentlicher Belange beteiligt, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können. Da jedoch auch keiner von ihnen Bedenken geäußert hat, kann das Verfahren nach § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes - Preusweg Nord - angewendet werden.

Zusammenfassung

Mit den Änderungen der geplanten Festsetzungen wird deutlich gemacht, dass die Sicherung des Bestandes stärker in den Fokus des Bebauungsplanes tritt, ohne die städtebaulichen Ziele aus den Augen zu verlieren.

Empfehlung zur erneuten Offenlage

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander empfiehlt die Verwaltung, die von der Öffentlichkeit vorgetragene Bedenken zurückzuweisen, soweit sie nicht zu einer oben genannten Änderung geführt haben.

Da durch die vorgeschlagenen Änderungen die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine erneute Offenlage erforderlich.

Als Ergebnis der Offenlage empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu ändern und zu ergänzen. Da die Vorprüfung nicht vor Verfahrensbeginn, sondern nach der Offenlage durchgeführt wurde, empfiehlt die Verwaltung weiterhin, den Bebauungsplan - Preusweg Nord - für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Anlagen:

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