

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0862/WP16-1
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	15.04.2013
		Verfasser:	FB 61/20 // Dez. III
<b>Bebauungsplan Nr. 933 - Preusweg Nord - hier: - Bericht über das Ergebnis der Offenlage - Beschluss zur erneuten Offenlage</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
10.04.2013B 0	Anhörung/Empfehlung 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 da in Gänze sichern zu können, wo städtebauliche Gründe nicht entgegen stehen**
- 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 da in Gänze sichern zu können, wo städtebauliche Gründe nicht entgegen stehen**
- 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:**

### **Bebauungsplan Nr. 933 -Preusweg Nord-**

#### **hier: Bericht über das Ergebnis der Offenlage Empfehlung zur erneuten Offenlage**

Die erste vorgesehene Änderung in der Beschlussfassung soll konkretisiert werden, um die städtebaulichen Ziele eindeutig zu formulieren. Anstatt „Erweiterung der überbaubaren Flächen, um die bestehenden Hauptgebäude komplett zu sichern“ soll es heißen:

**„Erweiterung der überbaubaren Flächen, um die bestehenden Hauptgebäude da in Gänze sichern zu können, wo städtebauliche Gründe nicht entgegen stehen“.**

### **Erläuterung der Änderungen**

Wie bereits in der Originalvorlage erläutert „sollen generell 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.“. Da, wo es die städtebaulichen Ziele nicht erlauben, soll jedoch auf eine aktive Sicherung des kompletten Bestandes verzichtet werden. Bei den Gebäuden handelt es sich um die Lütticher Straße 278, den Lutherweg 14, den Preusweg 87 und 89.

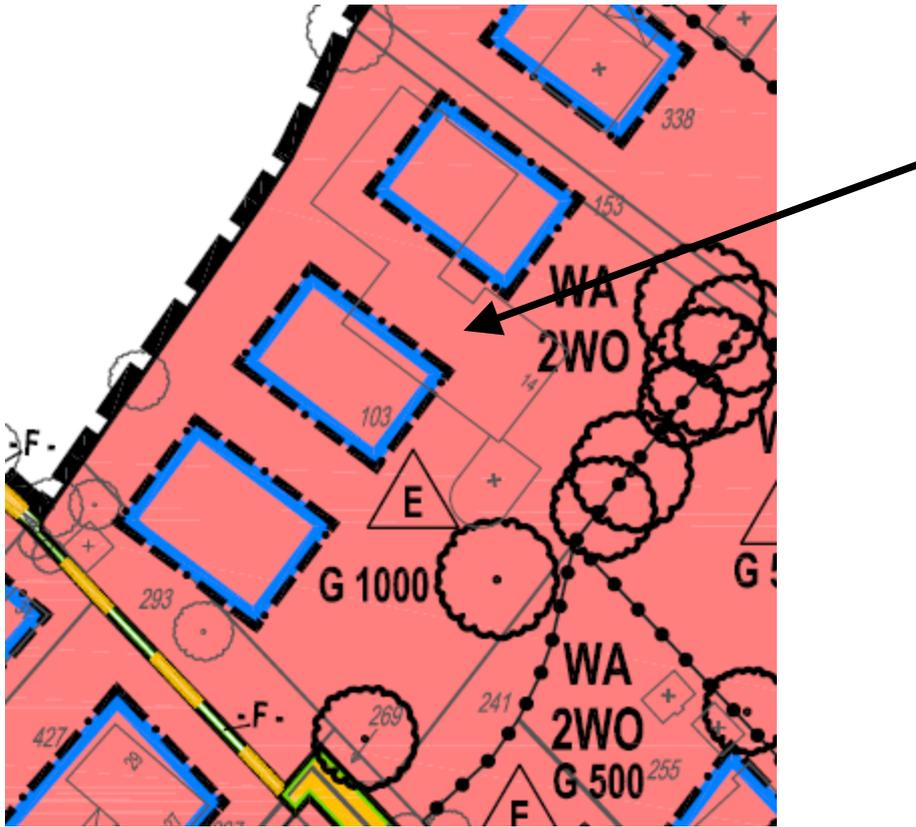
Die städtebaulichen Gründe werden hierfür in der Begründung aufgeführt und sind als Anlage mit Ausschnitten des Bebauungsplanes dieser Vorlage beigelegt.

## Anlage

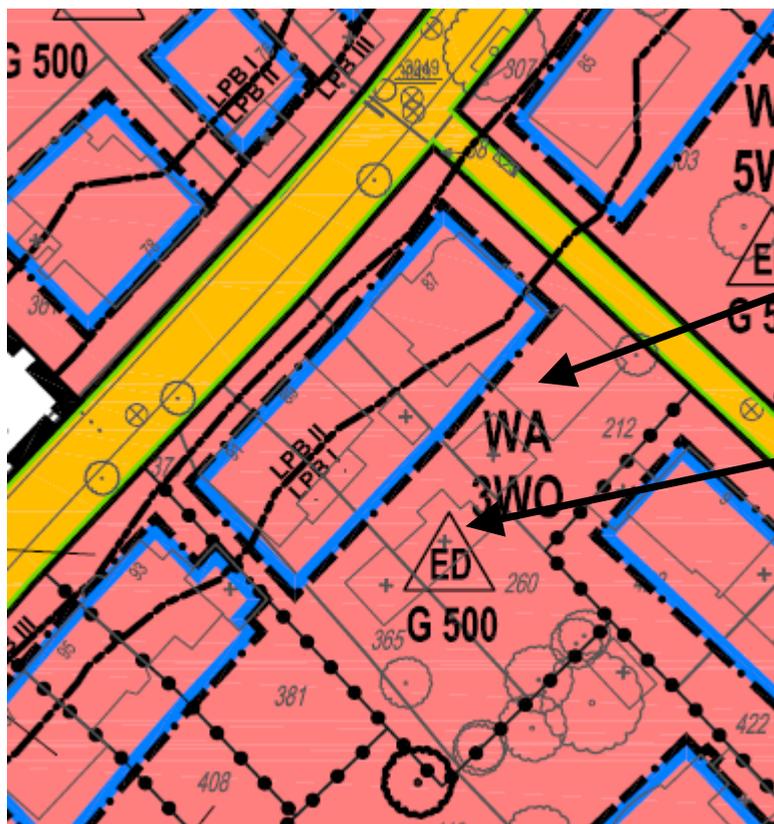
Lütticher Straße 278



„Hier soll die überbaubare Fläche zugunsten gleicher Baufuchten in Richtung Lütticher Straße verschoben werden, wodurch eine klar definierte Raumkante entsteht, die die Lütticher Straße räumlich fasst. Gleichzeitig kann hierdurch die Durchgrünung des hinteren, lärmabgewandten Grundstücksbereiches hergestellt werden.“



„Hier soll im Einklang mit den städtebaulichen Zielen die Möglichkeit gegeben werden, das Grundstück zu teilen und mit einer Mindestgrundstücksgröße von 1000 qm drei Einzelhäuser als Ergänzung einer vorhandenen „dritten Reihe“ zu errichten.“



#### Preusweg 87

„Hier wurde auf der Gebäuderückseite parallel zum Lutherweg ein eingeschossiges Schwimmbadgebäude mit darüber liegender Terrasse errichtet. Dieses ist von seiner Grundfläche her nicht mehr als Nebenanlage zu bezeichnen. Würde es mit einer Baugrenze umfahren, wäre an dieser Stelle auch die Errichtung eines mehrgeschossigen Anbaus möglich, da über die Gebäudehöhen nach § 34 BauGB entschieden werden soll. Dies würde zu einer Verdichtung der Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich führen, die nicht dem städtebaulichen Ziel der Sicherung einer aufgelockerten Bebauung entspräche. Darüber hinaus würde als Folge einer Baufläche an der südlichen Seite des Lutherwegs im Sinne einer Gleichbehandlung auch auf dem gegenüberliegenden Gartengrundstück Preusweg / Ecke Lutherweg eine überbaubare Fläche ausgewiesen werden müssen. Diese aber steht im Widerspruch zu der städtebaulichen Zielsetzung der maßvollen Nachverdichtung, und soll auch unter Berücksichtigung einer hierzu eingegangenen Stellungnahme nicht weiter verfolgt werden. Durch den Verzicht einer überbaubaren Fläche, genießt der Gebäudeteil passiven Bestandschutz.

#### Preusweg 89

Im Bereich hinter dem Gebäude Preusweg 89 ist in den 1950er Jahren ein eingeschossiges Gebäude als technisches Büro genehmigt worden, das aus bereits oben unter „Preusweg 87“ genannten Gründen nicht mit einer überbaubaren Fläche gesichert werden soll. Das Gebäude und die Nutzung genießen passiven Bestandschutz.

Der Bereich unmittelbar hinter den Häusern Preusweg 87 bis 91 (ungerade Hausnummern) ist bislang mit eingeschossigen Gebäuden für untergeordnete Nutzungen (Garagen, technisches Büro, Schwimmbad) bebaut. Entsprechend dem planerischen Ziel, die vorhandene bauliche Struktur der aufgelockerten Bebauung zu erhalten, sollen auch in diesem Bereich keine weiteren Wohngebäude errichtet werden. Ganz im Gegenteil soll in diesem durch ungeordnete Nutzungen geprägten Bereich, wie er in dem Plangebiet einzigartig ist, die Durchgrünung aktiv auf einen grüneren Zustand zurückgeführt werden. Damit soll dem planerischen Konzept einer aufgelockerten Bebauung mit starker Durchgrünung Folge geleistet werden.“