

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0525/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 03.08.2016 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
<b>Bebauungsplan Nr. 933 - Preusweg Nord - hier:</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der zweiten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) Satz 1 Bau GB</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der zweiten erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (1) BauGB</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB</b> <b>- Empfehlung zum Satzungsbeschluss</b>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span>  <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>31.08.2016</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>01.09.2016</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	31.08.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung	01.09.2016	PLA	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz								
31.08.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung								
01.09.2016	PLA	Anhörung/Empfehlung								

### Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, 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

Außerdem empfiehlt sie dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 933

– Preusweg Nord - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, 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

Außerdem empfiehlt er dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 933

– Preusweg Nord - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

## **Erläuterungen:**

### **1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens**

Der Planungsausschuss der Stadt Aachen hat in seiner Sitzung am 02.12.2010 zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Planbereich -Preusweg Nord- beschlossen und den Aufstellungsbeschluss (A 236) am 16.12.2010 öffentlich bekannt gemacht. Aufgrund einer aktuellen Urteilsverkündung wurde der Aufstellungsbeschluss am 09.09.2013 ausgefertigt und am 01.10.2015 (erneut) öffentlich bekannt gemacht.

Im Rahmen der Programmberatung wurde mit Beschluss des PLA vom 16.06.2011 die frühzeitige Beteiligung in der Zeit vom 25.07.-26.08.2011 durchgeführt. Die Offenlage fand in der Zeit vom 14.05.-15.06.2012 statt. Da die Eingaben zu Änderungen führten, die die Grundzüge der Planung berühren, wurde der überarbeitete Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 29.04.-31.05.2013 erneut öffentlich ausgelegt.

Da verschiedene Eingaben auf eine Nachverdichtung abzielten, wurde vor dem Hintergrund eines schonenderen Umgangs mit Grund und Boden überlegt, ob und in welchen Bereichen sich mit einer baulichen Nachverdichtung die städtebaulichen Ziele weiterhin verfolgen lassen. Die Verwaltung gelangte zu der Überzeugung, dass eine Ergänzung der Bebauung innerhalb des Blockinnenbereiches zwischen Preusweg, Lutherweg und Lütticher Straße und im Bereich der Blockränder mit den städtebaulichen Zielen in Einklang zu bringen ist. Die Planung wurde entsprechend geändert. Die Veränderungssperre für den Bereich des Grundstückes Preusweg 55 wurde nicht weiter verlängert.

In der Zeit vom 27.10.-28.11.2014 wurde die überarbeitete Planung zum zweiten Mal erneut öffentlich ausgelegt, nachdem sie am 16.10.2014 öffentlich bekannt gemacht wurde.

Im Verfahrensbereich des Bebauungsplanes -Preusweg Nord- liegt das Grundstück Preusweg 91 (Flurstück 365, Flur 34, Gemarkung Aachen). Für dieses Grundstück liegt der Verwaltung ein Antrag auf Errichtung einer dritten Garage im hinteren Grundstücksbereich vor, der sich mit den städtebaulichen Zielen nicht vereinbaren lässt. Am 08.10.2015 wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens bis zum 23.07.2016 zurückgestellt. Eine Klage gegen die Zurückstellung wurde am 22.02.2016 vom Verwaltungsgericht Aachen abgewiesen.

Eine Veränderungssperre wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 17.06.2016 für das Grundstück erlassen.

### **2. Bericht über das Ergebnis der zweiten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) Satz 1 BauGB**

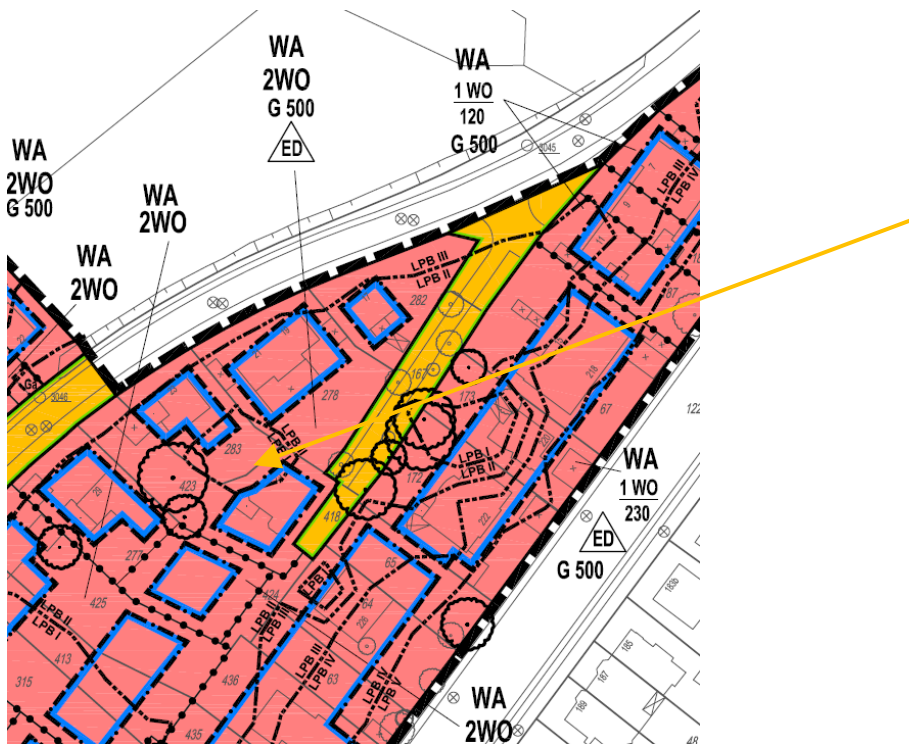
Während der zweiten erneuten Offenlage wurden zu verschiedenen Themen Eingaben eingereicht. Die Bedenken der Bürgerinnen und Bürger beziehen sich insbesondere auf die angestrebten Nachverdichtungsmöglichkeiten, die an die vorhandenen Strukturen im Plangebiet angepasst und im Vergleich zu den bisherigen Planungsabsichten erhöht wurden.

Die Eingaben und die Stellungnahmen der Verwaltung sind als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigefügt. Aufgrund einzelner Anregungen soll der Bebauungsplan vereinfacht geändert

werden. Die nachfolgenden zwei Änderungen wurden ohne erneute Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt, da sie den Eingaben entsprechen und die Grundzüge der Planung nicht berühren.

#### 1. Erweiterung der überbaubaren Fläche im Bereich Preusweg 25

Grundsätzlich ist es in diesem Bereich vorstellbar, einer Anregung des Eingebers zu entsprechen und die überbaubare Fläche in Richtung Süd-West mit einem Abstand von 3m zur Grundstücksgrenze Preusweg 29 zu erweitern. Hierdurch wird die Möglichkeit eröffnet, das Gebäude zu vergrößern, was den Zielen des Aufstellungsbeschlusses entspricht (villenartige Bebauung auf großen Grundstücken).



## 2. Verschiebung der überbaubaren Flächen im Bereich Lutherweg 14

Um auf eine notwendige Erschließung über den wertvollen, durchgrünten Blockinnenbereich weitestgehend verzichten zu können, soll der Abstand der überbaubaren Flächen zur Geltungsbereichsgrenze auf 13m erweitert werden, was der Eingabe zur 2. erneuten Offenlage entspricht.



### 3. Bericht über das Ergebnis der 2. erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Von den parallel angeschriebenen Behörden haben drei eine Stellungnahme abgegeben. Dabei wurden nur von der Unteren Wasserbehörde der Stadt Aachen Bedenken zur Planung geäußert. Die übrigen zwei Behörden äußerten nicht abwägungsrelevante Hinweise. Die standardmäßig vom Kampfmittelräumdienst vorgetragene Hinweise zu möglichen Bombenfunden wurden unter dem Punkt „Hinweise“ in die Schriftlichen Festsetzungen übernommen. Aufgrund der Eingabe der Unteren Wasserbehörde wurde eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt. Siehe hierzu Punkt 4.

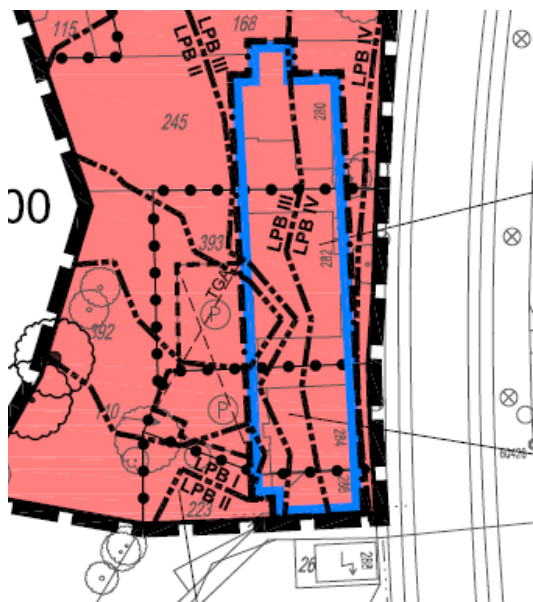
### 4. Bericht über die eingeschränkten Beteiligungen gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB

Es sind 4 eingeschränkte Beteiligungen durchgeführt worden.

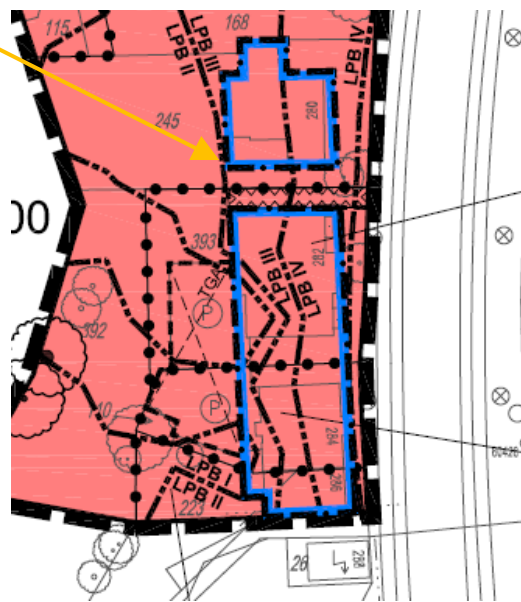
#### 1. Teilung der überbaubaren Fläche im Bereich Lütticher Straße 280-282 und Festsetzung einer Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist

Während der 2. erneuten Offenlage hat die Untere Wasserbehörde als Träger öffentlicher Belange eine Eingabe getätigt, auf deren Grundlage die vorgesehenen Festsetzungen im Bereich der Grundstücke Lütticher Straße 280 und Lütticher Straße 282 geändert werden sollen.

Da der Vorfluter „Von-Halfern-Park“ als Gewässer verrohrt über das Grundstück Lütticher Straße 282 verläuft, muss gemäß WHG grundsätzlich eine offene Wasserführung angestrebt werden, wofür ein Korridor von 3 m benötigt wird. Um die Möglichkeit einer Offenlegung nicht zu verbauen, soll der Entwurf des Bebauungsplanes vereinfacht geändert werden. Eine eingeschränkte Beteiligung ist durchgeführt worden. Es sind keine Eingaben eingegangen.



ohne Teilung

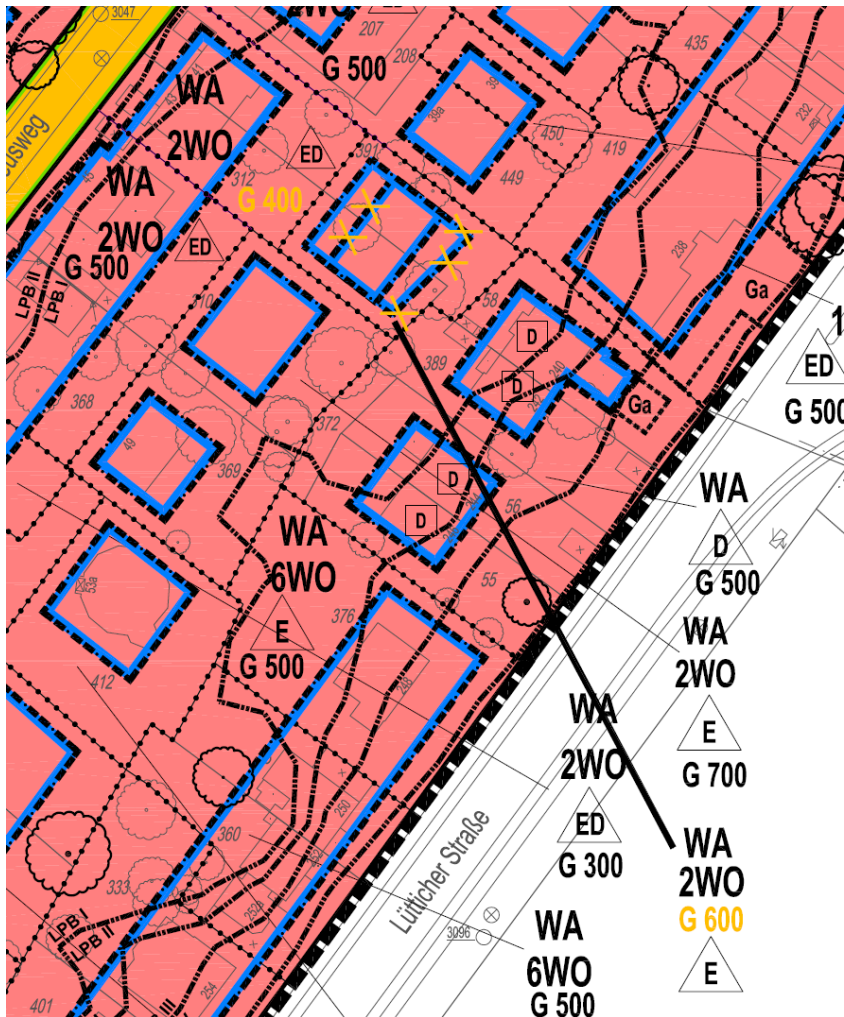


mit Teilung

## 2. Verschiebung der überbaubaren Fläche im Blockinnenbereich zwischen Preusweg 41-43 und Lütticher Straße

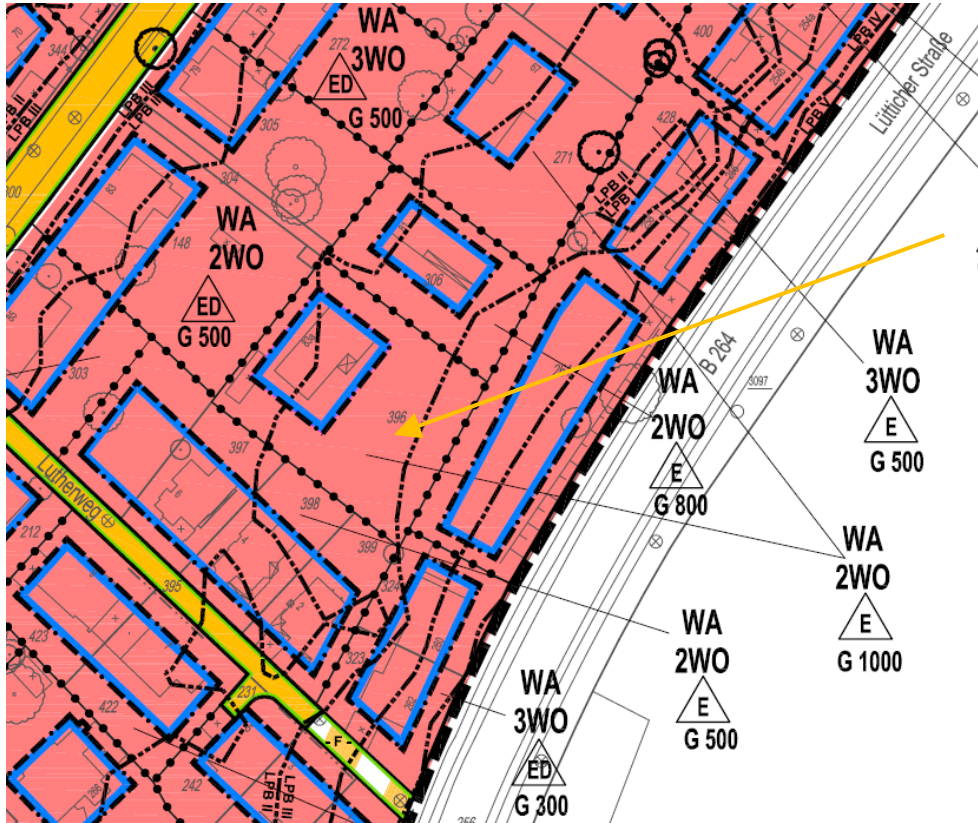
### 240-242 und Anpassung der Mindestgrundstücksgrößen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Eingabe zur überbaubaren Fläche im Blockinnenbereich zwischen Lütticher Straße 240-242 und Preusweg 41-43 eingegangen, die zu einer eingeschränkten Beteiligung führte. Da keine Eingaben eingegangen sind, soll nun die überbaubare Fläche in Richtung Preusweg verschoben werden, um dem Charakter eines großzügig bebauten Wohnquartiers besser entsprechen zu können. Zudem ist die Anpassung der Mindestgrundstücksgrößen auch in den Schriftlichen Festsetzungen vorgesehen.



### 3. Erweiterung der überbaubaren Fläche im Bereich Preusweg 83a

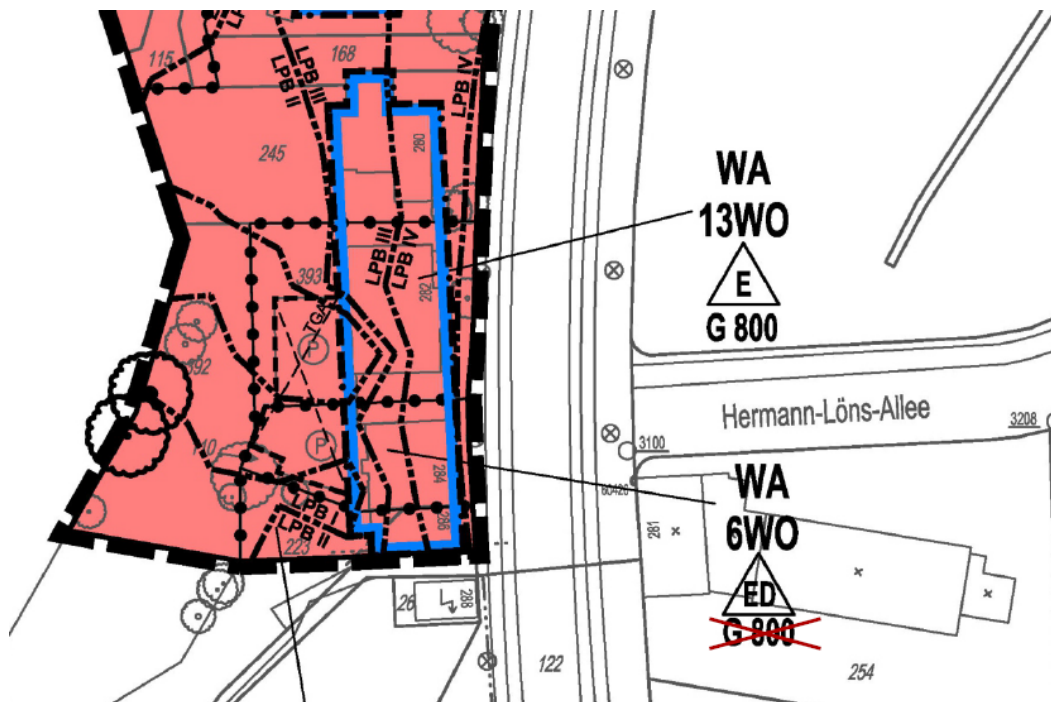
Da eine Erweiterung der überbaubaren Fläche grundsätzlich den städtebaulichen Zielen entspricht (Sicherung einer villenartigen Bebauung auf großen Grundstücken), wurde aufgrund einer Eingabe eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt. Das Baufenster soll auf ein Maß von 18m x 22m erweitert werden. (siehe hierzu die Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung)





#### 4. Verzicht auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße im Bereich Lütticher Straße 284

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte das Grundstück Lütticher Straße 284 mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> überplant werden. Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt jedoch nur 456 m<sup>2</sup>. Um hier der vorhandenen Situation gerecht zu werden, soll im weiteren Verfahren auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße verzichtet werden, weshalb eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt wurde. Es sind keine abwägungsrelevanten Eingaben eingegangen.



## **5. Redaktionelle Änderungen**

### Konkretisierung der Schriftlichen Festsetzungen in Bezug auf den ruhenden Verkehr

Um einer Eingabe zu entsprechen und Verständnisfragen vorzubeugen, sollen die Schriftlichen Festsetzungen bezüglich der Unterbringung von Stellplätzen, Carports und Garagen umformuliert und damit konkretisiert werden.

Da sich die unter 4.2 und 4.3 genannten Festsetzungen ausschließlich auf die Grundstücke in der ersten Bebauungsreihe an der Lütticher Straße und dem Preusweg beziehen, sollen diese zusammengefasst werden.

Punkt 4.3 der Schriftlichen Festsetzungen zur zweiten erneuten Offenlage entfällt demnach.

Die Umformulierung enthält keine inhaltliche Änderung der Festsetzung und ist aus diesem Grund nicht abwägungsrelevant.

### Anpassung der Begründung

Die Begründung wurde entsprechend den vorgesehenen Änderungen angepasst.

Aufgrund einer Eingabe wurde der Absatz zum ruhenden Verkehr erläuternd ergänzt (Definition der eingegrabenen Einzel- und Doppelgaragen, die ohne Rampe angefahren werden).

## **6. Zusammenfassung**

Zur 2. erneuten Offenlage sind verschiedene Eingaben erfolgt, die sich zum Teil auf das eigene Grundstück der Eingaber beziehen aber auch die Umsetzung der städtebaulichen Ziele mit der vorgesehenen Nachverdichtung in Frage stellen.

Während bis zur erneuten Offenlage die Bestandssicherung im Vordergrund stand, werden mit dem Entwurf zur 2. erneuten Offenlage Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen, die eine maßvolle Ergänzung vorhandener Strukturen zum Ziel haben. Die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Sinne einer Erhöhung der Anzahl an Wohneinheiten beschränken sich auf die Blockränder.

Nachverdichtungsmöglichkeiten im Sinne einer strukturellen baulichen Ergänzung werden im Blockrand- und Blockinnenbereich geschaffen.

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 reglementieren.

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 (in der Begründung Fläche Nr. 2), der durch alten Baumbestand geprägt ist. Hier soll auf eine bauliche Nachverdichtung verzichtet werden.

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 zur Bebaubarkeit gem. § 34 BauGB werden die Nachverdichtungsmöglichkeiten mit dem Bebauungsplan stärker reglementiert.

Nachverdichtungsmöglichkeiten mit dem Fokus auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden werden mit anderen Bebauungsplänen im Aachener Stadtgebiet, sowie mit der Schließung von Baulücken verfolgt.

## **7. Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

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.

Als Ergebnis der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan entsprechend den oben formulierten Vorschlägen zu ändern und zu ergänzen. Weiterhin empfiehlt sie, den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 933 – Preusweg Nord - zu fassen.

### **Anlage/n:**

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