

Vorlage 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									
Bebauungsplan Nr. 933 - Preusweg Nord - hier: - Bericht über das Ergebnis der zweiten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) Satz 1 Bau GB - Bericht über das Ergebnis der zweiten erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (1) BauGB - Bericht über das Ergebnis der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB - Empfehlung zum Satzungsbeschluss										
Beratungsfolge: TOP: __ <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

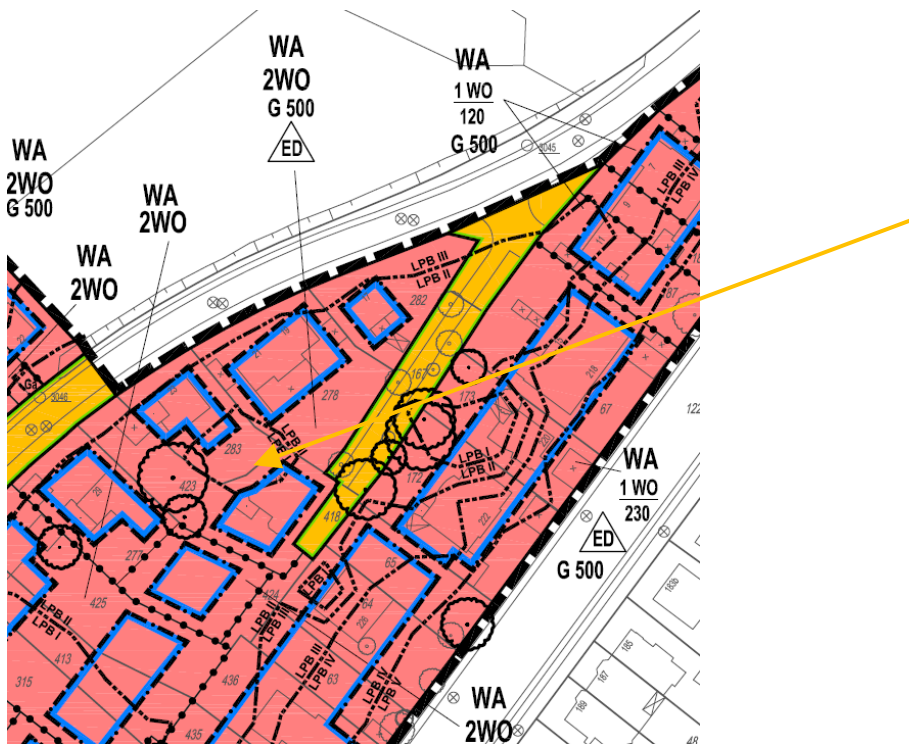
Während der zweiten erneuten Offenlage wurden zu verschiedenen Themen Eingaben eingereicht. Die Bedenken der Bürgerinnen und Bürger beziehen sich insbesondere auf die angestrebten Nachverdichtungsmöglichkeiten, die an die vorhandenen Strukturen im Plangebiet angepasst und im Vergleich zu den bisherigen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

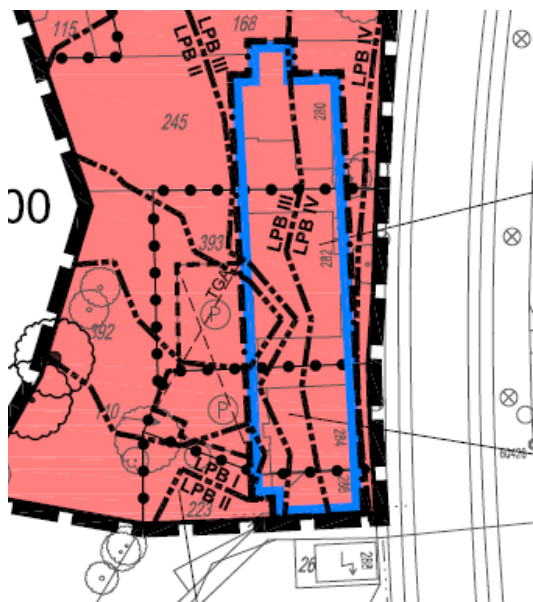
4. Bericht über die eingeschränkten Beteiligungen gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB

Es sind 4 eingeschränkte Beteiligungen durchgeführt worden.

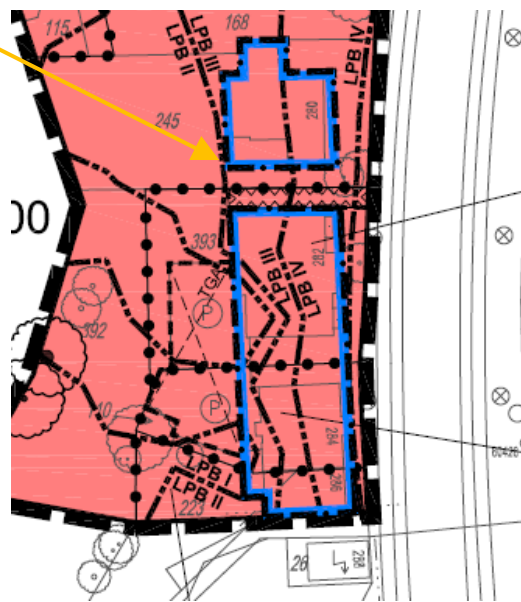
1. Teilung der überbaubaren Fläche im Bereich Lütticher Straße 280-282 und Festsetzung einer Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist

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

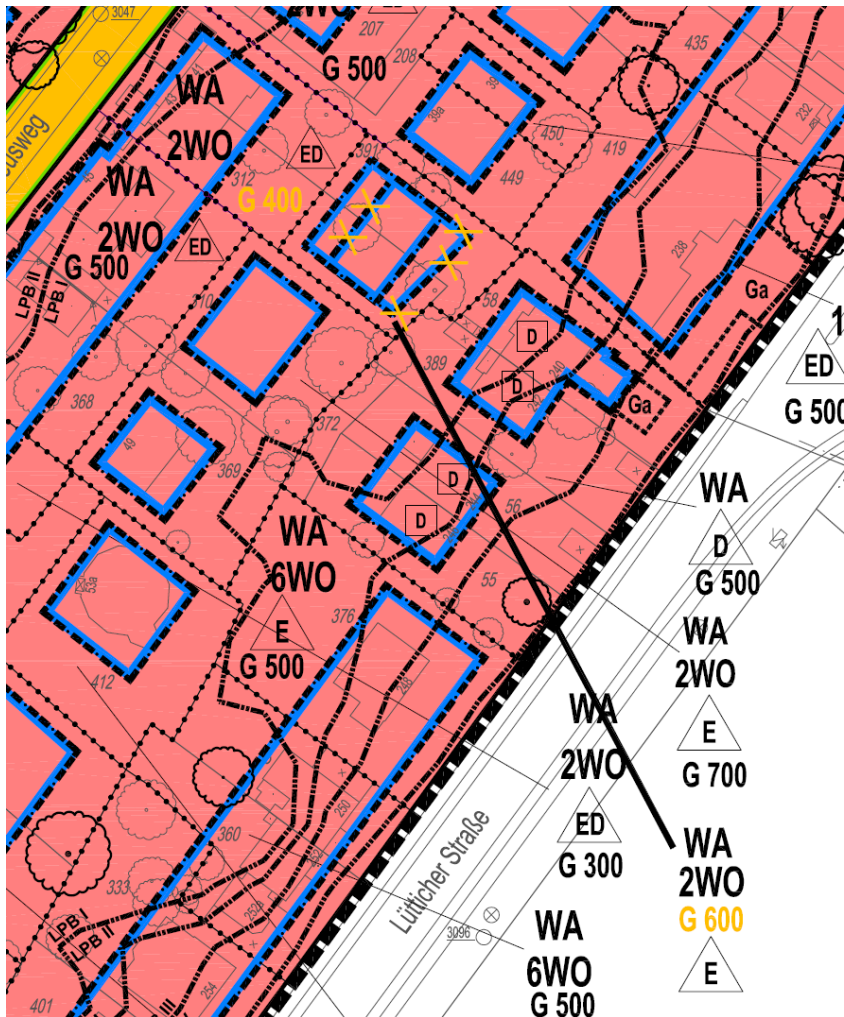


mit Teilung

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

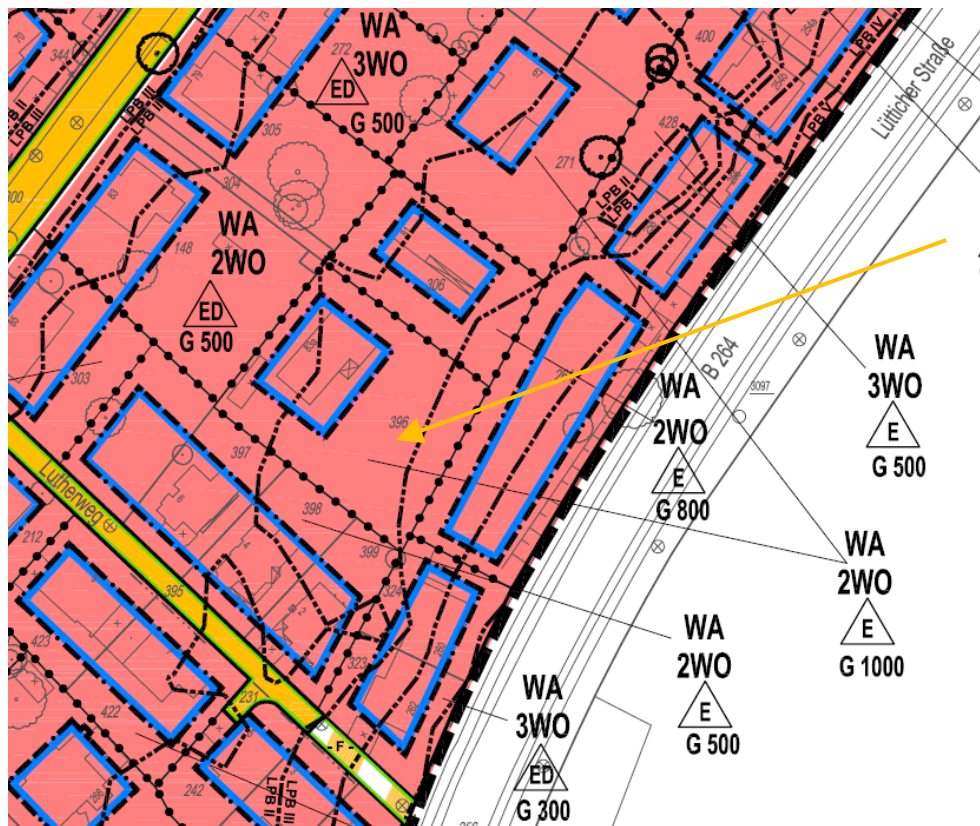
240-242 und Anpassung der Mindestgrundstücksgrößen

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.



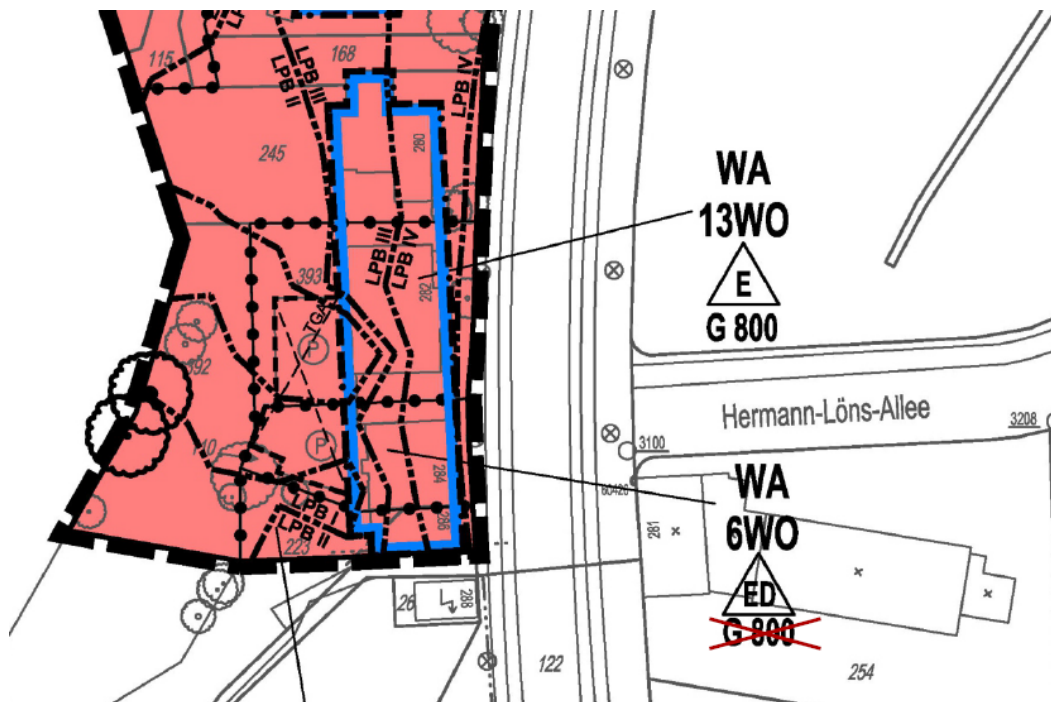
3. Erweiterung der überbaubaren Fläche im Bereich Preusweg 83a

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 m² überplant werden. Die tatsächliche Grundstücksgröße beträgt jedoch nur 456 m². 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.

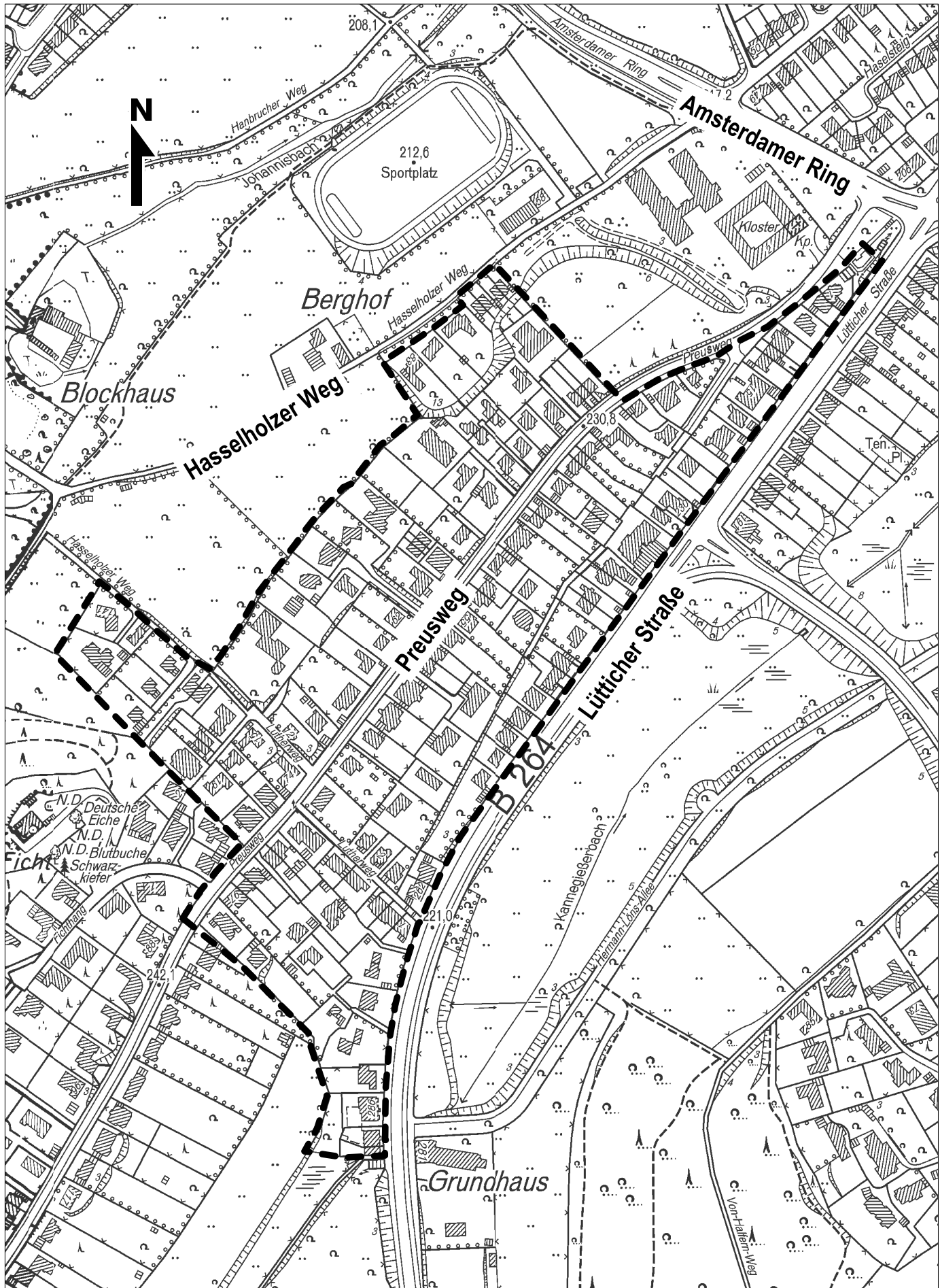
Als Ergebnis der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan entsprechend den oben formulierten Vorschlägen zu ändern und zu ergänzen. Weiterhin empfiehlt sie, den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 933 – Preusweg Nord - zu fassen.

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

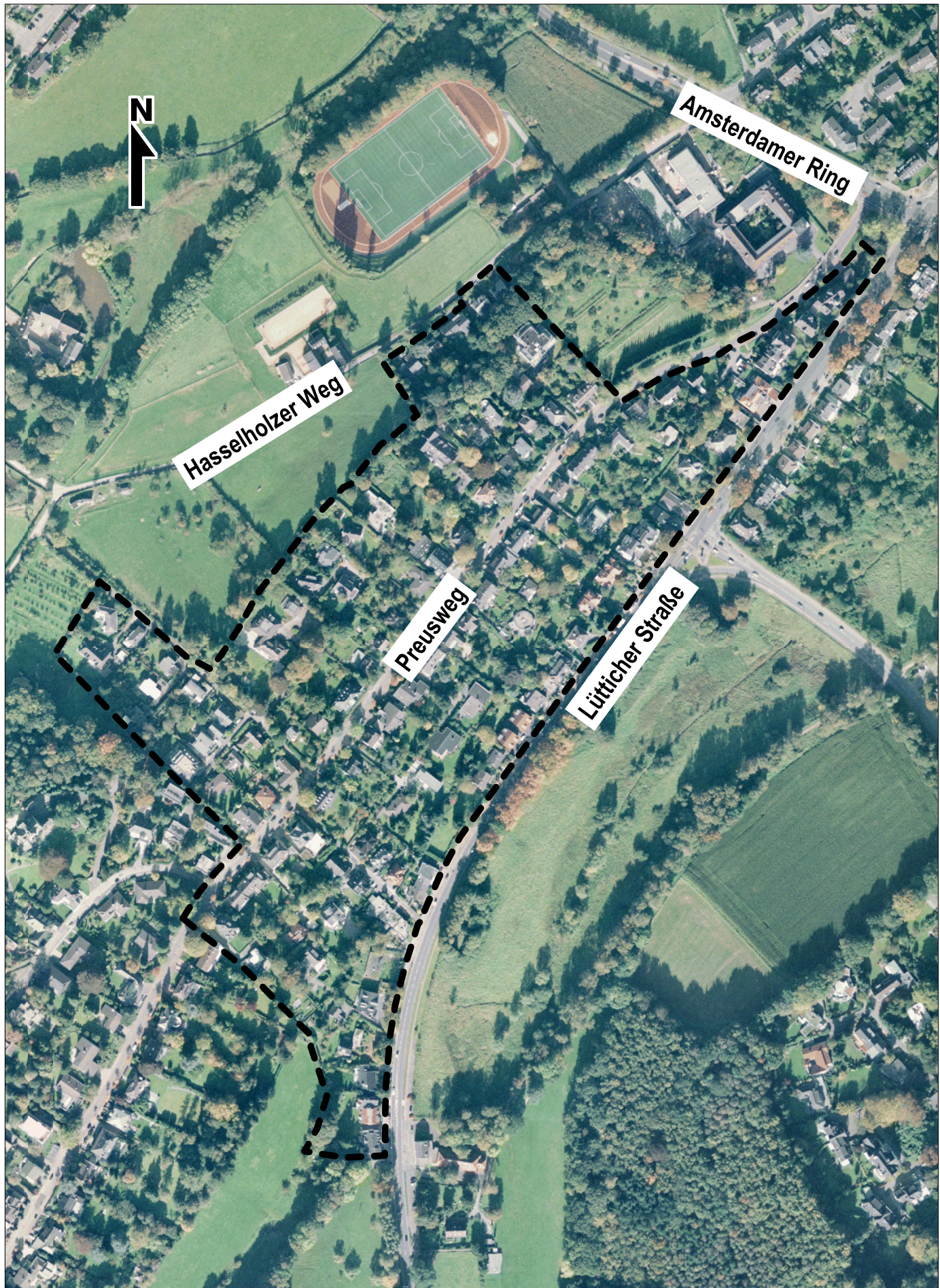
Bebauungsplan Nr. 933 - Preusweg Nord

----- Lage des Plangebietes



Bebauungsplan Nr. 933 - Preusweg Nord

----- Lage des Plangebietes





Bebauungsplan Nr. 933

Preusweg Nord

Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
- Lageplan
- Schriftlichen Festsetzungen

Beigelegt ist dem Bebauungsplan: - Begründung

Hinweis: Die DIN-Vorschrift 4109 wird zur Einsicht an der Stelle vorgehalten, an der der Bebauungsplan auf Dauer ausliegt.

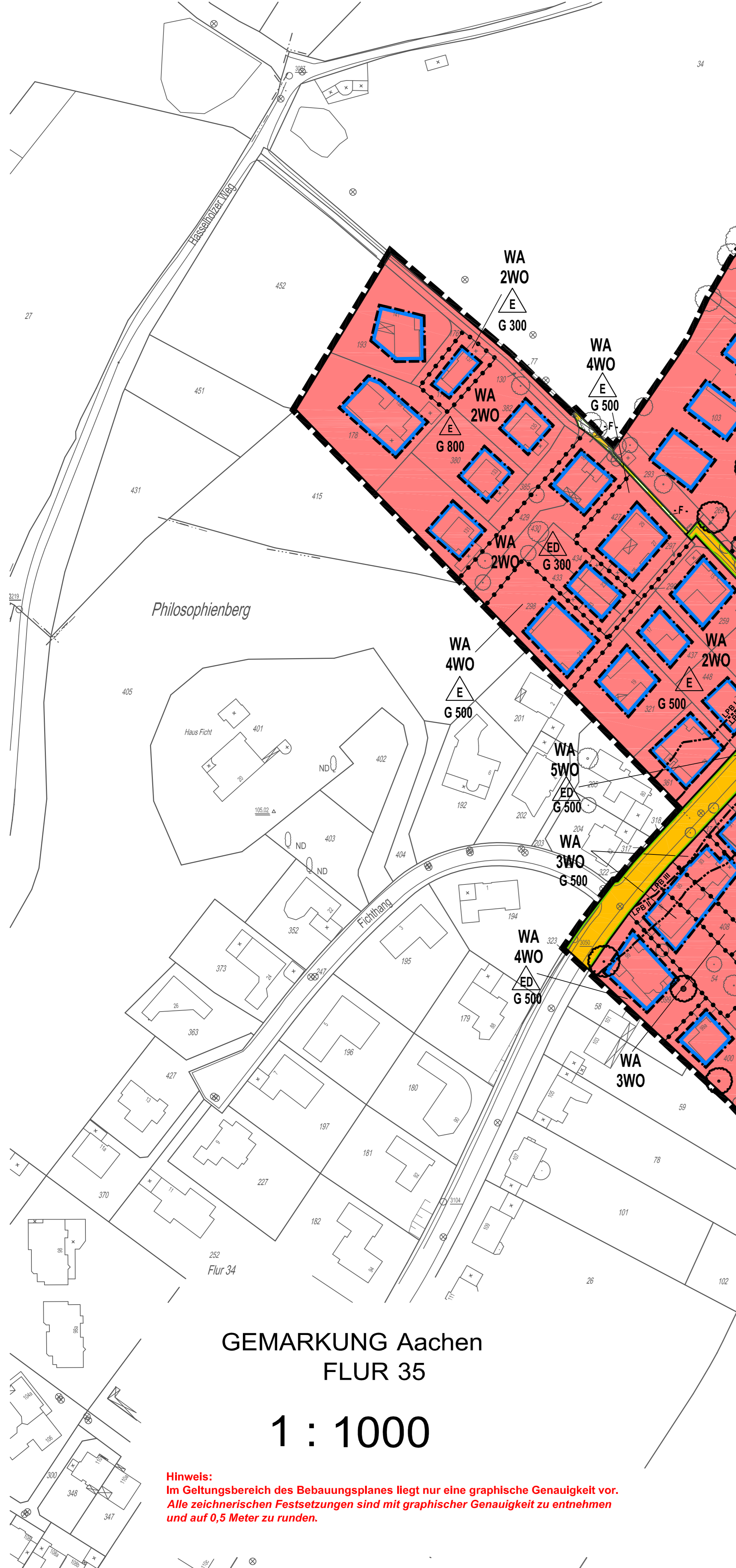
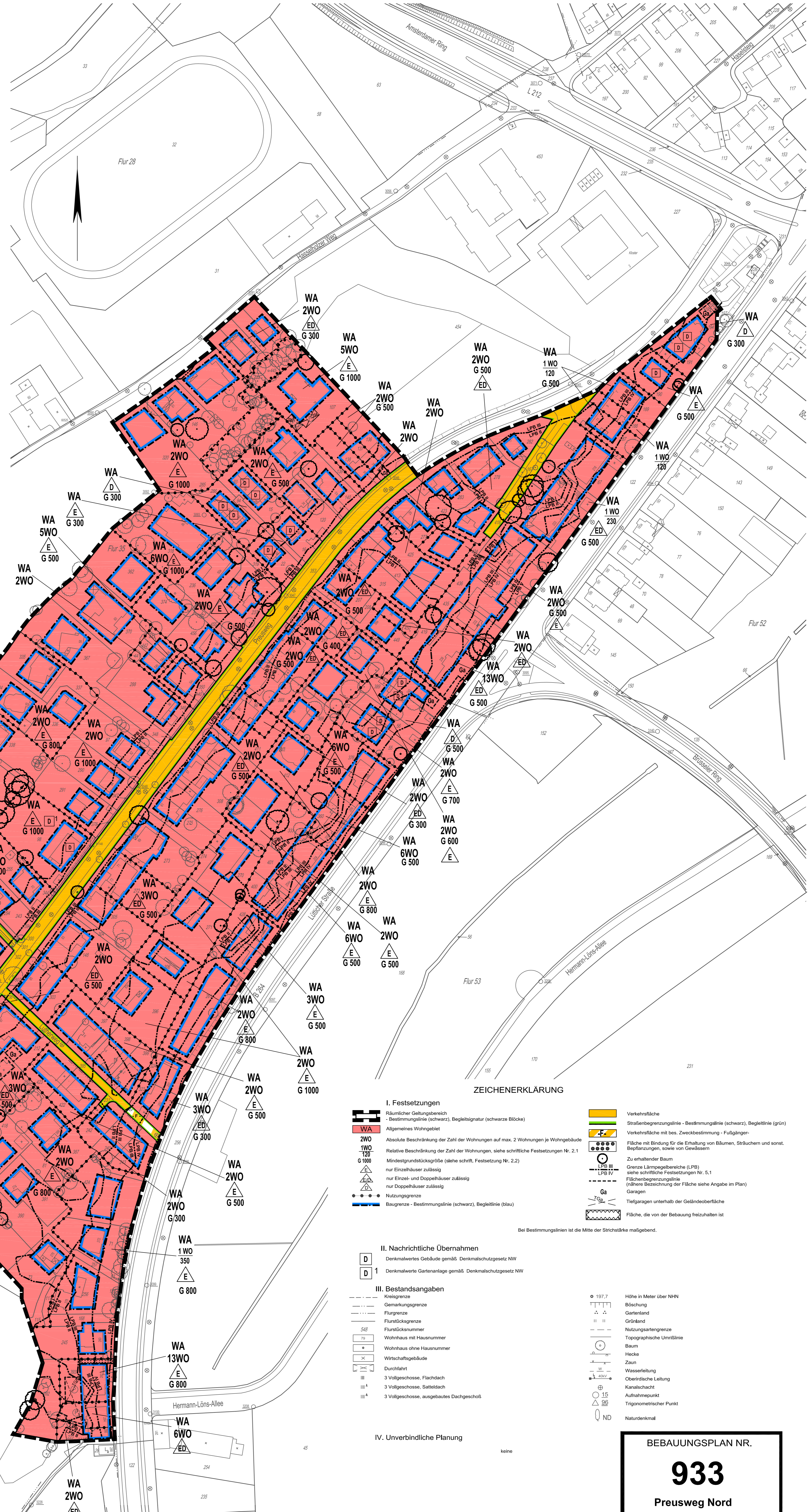
Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: Mai 2012), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den
Der Oberbürgermeister

Baudezernat
In Vertretung

Fachbereich Stadtentwicklung
und Verkehrsanlagen
Im Auftrag

Fachbereich Geoinformation
und Bodenordnung
Im Auftrag



GEMARKUNG Aachen
FLUR 35

1 : 1000

Hinweis:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nur eine graphische Genauigkeit vor.
Alle zeichnerischen Festsetzungen sind mit graphischer Genauigkeit zu entnehmen
und auf 0,5 Meter zu runden.

ZEICHENERKLÄRUNG

- I. Festsetzungen**
- Räumlicher Geltungsbereich - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (grün)
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Absolute Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
 - Relative Beschränkung der Zahl der Wohnungen, siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 2.1
 - Mittelgrundstückgröße (siehe schriftl. Festsetzung Nr. 2.2)
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - nur Doppelhäuser zulässig
 - Nutzungsgrenze
 - Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)
 - Verkehrsfäche
 - Sträßbegrenzungslinie - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (grün)
 - Verkehrsfäche mit bes. Zweckbestimmung - Fußgänger
 - Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen, sowie von Gewässern
 - Zu erhaltender Baum
 - Grenze Lämpfgebäude (LPB) siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 5.1
 - Flächbegrenzungslinie (nähere Bezeichnung der Fläche siehe Angabe im Plan)
 - Garagen
 - Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche
 - Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist
- Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strichstärke maßgebend.
- II. Nachrichtliche Übernahmen**
- Denkmalwertes Gebäude gemäß Denkmalschutzgesetz NW
 - Denkmalwerte Gartenanlage gemäß Denkmalschutzgesetz NW
- III. Bestandsangaben**
- Kriegsgrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Wohnhaus mit Hausnummer
 - Wohnhaus ohne Hausnummer
 - Wirtschaftsgebäude
 - Durchfahrt
 - 3 Vollgeschosse, Flachdach
 - 3 Vollgeschosse, Satteldach
 - 3 Vollgeschosse, ausgebauter Dachstuhl
 - Höhe in Meter über NN
 - Böschung
 - Gartenland
 - Grünland
 - Nutzungsgrenze
 - Topographische Umrisse
 - Baum
 - Hecke
 - Zaun
 - Wasserleitung
 - Oberirdische Leitung
 - Kanalschacht
 - Aufnahmepunkt
 - Trigonometrischer Punkt
 - Naturdenkmal
- IV. Unverbindliche Planung**

BEBAUUNGSPLAN NR.
933
Preusweg Nord

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am 19.04.2012 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.05.2012 bis 15.06.2012 öffentlich ausliegen.

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen geändert worden. Die Änderungen sind eingetragen. Der geänderte Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB in Anwendung des § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.04.2013 bis 31.05.2013 öffentlich ausliegen.

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen erneut geändert worden. Die Änderungen sind eingetragen. Der geänderte Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB in Anwendung des § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.10.2014 bis 28.11.2014 erneut öffentlich ausliegen.

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen erneut geändert worden. Die Änderungen sind eingetragen.

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Aachen am ... als Satzung beschlossen worden.

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet worden sind.

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der am ... erfolgten Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Aachen, den ... Der Oberbürgermeister

Schriftliche Festsetzungen

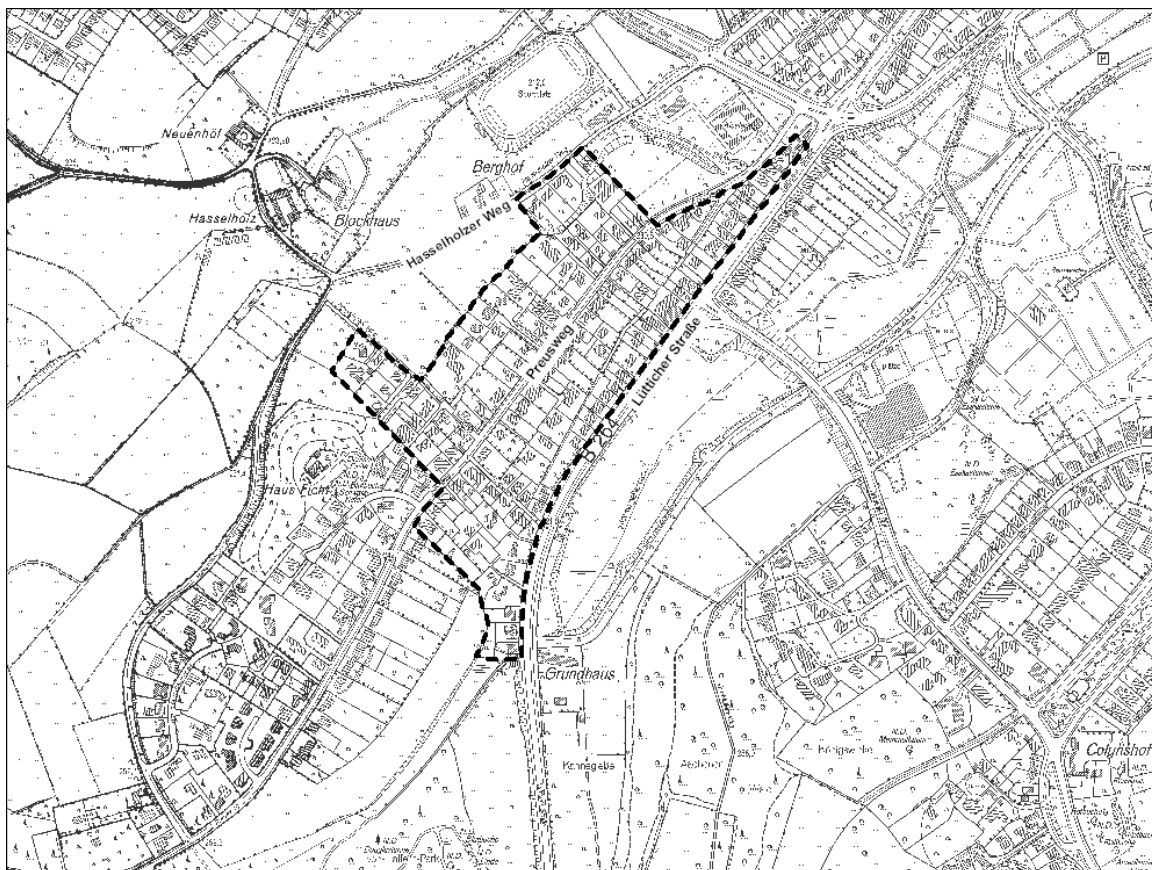
zum

Bebauungsplan Nr. 933 - Preusweg Nord -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen der Lütticher Straße, dem Lutherweg, dem Preusweg und dem Hasselholzer Weg

(Stand vom 30.06.2016)



Lage des Plangebietes

**Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der
Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der
Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:**

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet -WA- die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2.- 5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nichtstörenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Besondere Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Festsetzung relativer Werte

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist in den mit 1Wo/120 bezeichneten Bereichen in Wohngebäuden maximal eine Wohnung je angefangene 120 qm Grundstücksfläche zulässig. Mindestens 2 Wohnungen je Wohngebäude sind unabhängig von der Grundstücksgröße generell zulässig.

qm	Wo
0 - 120	2
241 - 360	2
361 - 480	3
481 - 600	4
601 - 720	5
721 - 840	6
841 - 960	7

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist in den mit 1Wo/230 bezeichneten Bereichen in Wohngebäuden maximal eine Wohnung je angefangene 230 qm Grundstücksfläche zulässig. Mindestens 2 Wohnungen je Wohngebäude sind unabhängig von der Grundstücksgröße generell zulässig.

qm	Wo
0 - 230	2
231 - 460	2
461 - 690	3
691 - 920	4
921 - 1150	5

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist in den mit 1Wo/350 bezeichneten Bereichen in Wohngebäuden maximal eine Wohnung je angefangene 350 qm Grundstücksfläche zulässig. Mindestens 2 Wohnungen je Wohngebäude sind unabhängig von der Grundstücksgröße generell zulässig.

qm	Wo
0 - 350	2
351 - 700	2
701 - 1050	3
1051 - 1400	4
1401 - 1750	5
1751 - 2100	6
2101 - 2450	7

2.2 Mindestgrundstücksgröße

Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird der im Plan mit „G“ bezeichnete Wert (300, 400, 500, 600, 700, 800, 1000) als jeweiliger Wert für die Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Maßgeblich für die Beurteilung ist der im Grundbuch eingetragene Wert der Grundstücksgröße. Außerhalb des Plangebietes liegende Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt.

3. Überschreitung der Baugrenzen

Über den § 23 (3) Satz 2 BauNVO hinaus, dürfen die Baugrenzen, wie nachfolgend festgesetzt, überschritten werden:

3.1 Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die fest mit dem Hauptgebäude verbunden sind, bis zu einer Größe von 30 qm je Grundstück ausnahmsweise zulässig, sofern sonstige Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

3.2 Balkone

Ausnahmsweise können Balkone außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, wenn sie eine Tiefe von max. 2,0 m und die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die einzelnen Balkone dürfen eine Größe von max. 10 m² nicht überschreiten.

4. Flächen für den ruhenden Verkehr

4.1 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen, im seitlichen Bauwuch und innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Stellplätze, Carports und Garagen

Für Grundstücke in der ersten Bebauungsreihe, von der Lütticher Straße und dem Preusweg aus gesehenen, wird festgesetzt:

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Ausnahmsweise sind zwischen Hauptgebäude und Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) und im seitlichen Bauwuch Stellplätze, Garagen und Carports zulässig, wenn die Breite dieser Anlagen 50% der Grundstücksbreite nicht überschreitet. Die Breite von Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen, Carports und Tiefgaragen an anderen Stellen auf dem Grundstück ist dabei anzurechnen.

5. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 * zu erfüllen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es ist für alle Fassaden ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res.}$ nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden wie folgt einzuhalten:

Dabei gilt für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume

- innerhalb des Lärmpegelbereichs I ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res.}$ von mind. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs II ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res.}$ von mind. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res.}$ von mind. 35 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res.}$ von mind. 40 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs V ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res.}$ von mind. 45 dB.

Dabei gilt für Büroräume

- innerhalb des Lärmpegelbereichs I ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res.}$ von mind. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs II ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res.}$ von mind. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res.}$ von mind. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res.}$ von mind. 35 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs V ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res.}$ von mind. 40 dB.

Dabei gilt für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

- innerhalb des Lärmpegelbereichs I ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res.}$ von mind. 35 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs II ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res.}$ von mind. 35 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res.}$ von mind. 40 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res.}$ von mind. 45 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs V ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res.}$ von mind. 50 dB.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämmmaße für Außenbauteile anzusetzen sind.

*Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von November 1989.

Hinweise

1. Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet.

Die bebaute Fläche ist nicht suchbar.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Bombenblindgängern / Kampfmitteln gewertet werden.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst / Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (Mo. – Do. 7.00 – 15.50, Fr. 07.00 – 14.00 Uhr) und außerhalb der Rahmendienstzeiten die Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen, die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens durchgeführt werden muss. Hierfür muss Kontakt zum Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgenommen werden.

2. Bodendenkmäler

Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, Tel.: +49 228 98340, Fax: +49 228 9834119, e-post: bodendenkmalpflege@lvr.de, unverzüglich zu informieren.

3. Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an den Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

Begründung

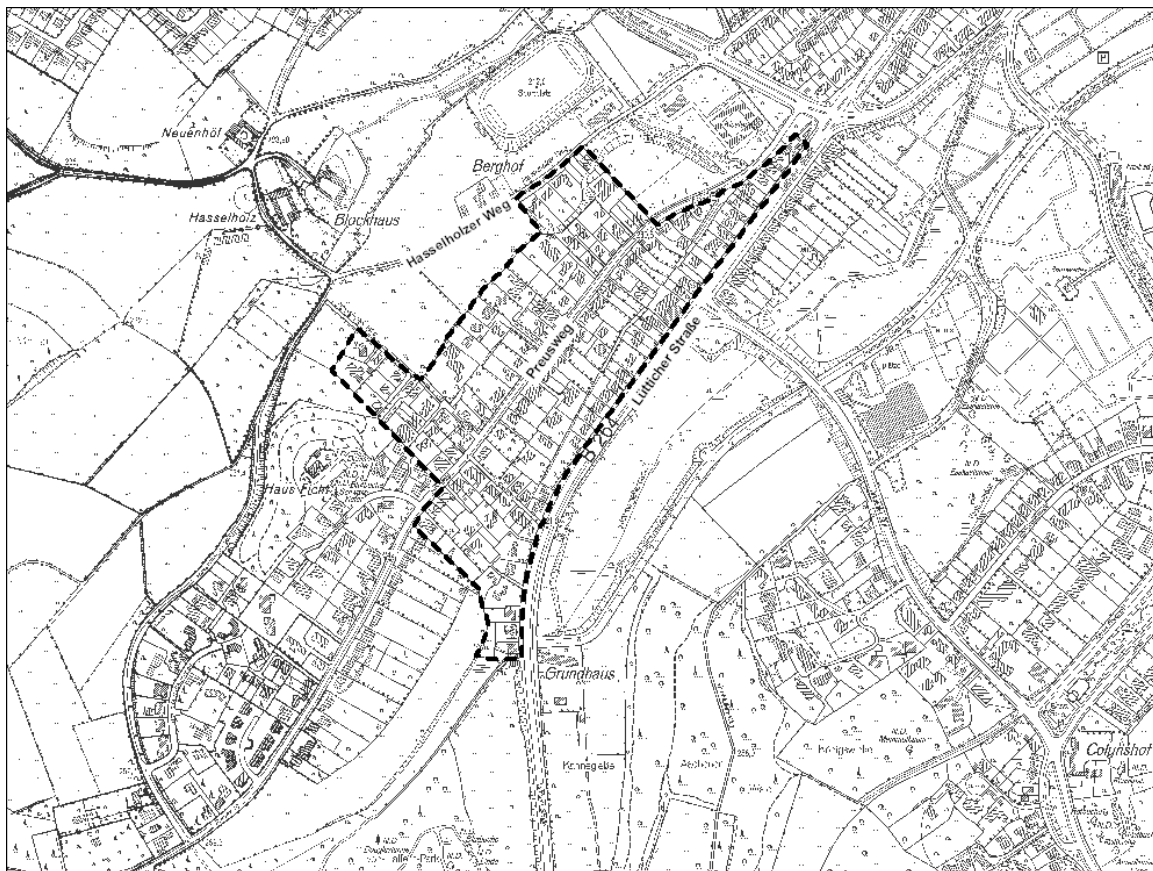
zum

Bebauungsplan Nr. 933 - Preusweg Nord -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen der Lütticher Straße, dem Lutherweg, dem Preusweg und dem Hasselholzer Weg

(Stand vom 30.06.2016)



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	S. 04
1.1 Beschreibung des Plangebietes.....	S. 04
1.2 Regionalplan.....	S. 04
1.3 Flächennutzungsplan (FNP).....	S. 04
1.4 Landschaftsplan.....	S. 04
1.5 Bestehendes Planungsrecht (Fluchtlinienpläne, Bebauungspläne).....	S. 04
1.6 Verfahren nach § 13 BauGB.....	S. 05
2. Anlass der Planung	S. 05
3. Ziel und Zweck der Planung	S. 06
3.1 Allgemeine Ziele.....	S. 06
3.2 Ziel der Planung.....	S. 06
3.3 Erschließung / Verkehr.....	S. 06
3.4 Baustruktur, Wohnungsanzahl und Grundstücksgrößen.....	S. 07
3.5 Freiraumkonzept.....	S. 10
3.6 Soziale Infrastruktur.....	S. 10
3.7 Jugend- und Familienfreundlichkeit.....	S. 10
3.7.1 Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben.....	S. 10
3.7.2 Erlebnisvielfalt im Gebiet.....	S. 11
3.7.3 Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen.....	S. 11
3.7.4 Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen.....	S. 11
3.7.5 Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen.....	S. 11
3.7.6 Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität von Kindern und Jugendlichen.....	S. 11
3.8 Klimaschutz und Klimaanpassung.....	S. 11
3.8.1 Standortwahl der Bebauung.....	S. 11
3.8.2 Städtebaulicher Entwurf.....	S. 11
3.8.3 Kubatur der Gebäude.....	S. 11
3.8.4 Solare Wärme- und Energiegewinnung.....	S. 11
3.8.5 Umgang mit Niederschlagswasser.....	S. 12
3.8.6 Umgang mit der Energieversorgung.....	S. 12
4. Begründung der Festsetzungen	S. 12
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	S. 15
4.2 Bauweise.....	S. 15
4.3 Höchstanzahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	S. 16
4.4 Mindestgrundstücksgröße.....	S. 17
4.5 Überbaubare Grundstücksflächen.....	S. 18
4.6 Überschreitung der Baugrenzen.....	S. 19
4.6.1 Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen.....	S. 19
4.6.2 Balkone.....	S. 19
4.7 Flächen für den ruhenden Verkehr.....	S. 20
4.7.1 Tiefgaragen.....	S. 20
4.7.2 Stellplätze, Carports und Garagen.....	S. 20

4.8 Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	S. 21
4.9 Verkehrsflächen	S. 21
4.10 Erhalt von Bäumen und Sträuchern	S. 21
4.11 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	S. 21
5. Umweltbelange	S. 21
5.1 Schutzgut Boden	S. 22
5.2 Schutzgut Wasser	S. 22
5.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	S. 23
5.4 Schutzgüter Luft und Klima	S. 23
5.5 Schutzgut Mensch Immissionsschutz – Lärm	S. 23
5.6 Schutz Kultur- und Sachgüter	S. 23
5.7 Fazit aus Umweltsicht	S. 23
6. Auswirkungen der Planung	S. 24
7. Kosten	S. 24
8. Plandaten	S. 24

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Abgrenzung

Das Plangebiet ist Teil des Aachener Südviertels und umfasst den Siedlungsbereich westlich der Lütticher Straße beidseits des Preuswegs. Im Süden reicht die Plangebietsgrenze bis an die letzten Gebäude an der Lütticher Straße und stößt kurz hinter dem Lutherweg gegenüber der Einmündung der Straße Fichthang wieder auf den Preusweg. Die Grundstücke westlich des Lutherweges zwischen Preusweg und Hasselholzer Weg sind ebenfalls noch Teil des Plangebietes.

Die Bebauung im südlichen Abschnitt des Preusweges bis an die Lütticher Straße ist Teil des Aufstellungsbeschlusses A 130 -Preusweg-. Ziel dieses Aufstellungsbeschlusses ist es, für die Bebauung am Preusweg Planungsrecht in zweiter Reihe zu schaffen; die Bearbeitung ruht derzeit.

Ursprünglich umfasste das Gebiet des Aufstellungsbeschlusses A130 auch die Häuser Preusweg 99 und Lütticher Straße 276 bis 286. Da für diese Grundstücke aufgrund der örtlichen Begebenheiten nicht dieselben Ziele verfolgt, sondern vielmehr Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Situation getroffen werden sollen, wurden die genannten Grundstücke in den Bebauungsplan Nr. 933 - Preusweg Nord - mit einbezogen.

Topographische Situation

Vom Außenring bis zur Einmündung der Straße „Fichthang“ steigt der Preusweg von etwa 220 m auf etwa 240 m ü. NN an, während die Lütticher Straße in etwa auf einem Niveau nach Süden führt. Zwischen der Lütticher Straße und dem Preusweg steigt das Gelände vom Außenring bereits bis zum Lutherweg um etwa 18m an.

An der nordwestlichen Seite des Preusweg steigt das Gelände zunächst um ca. 10 m relativ steil an, zum Hasselholzer Weg fällt das Gelände wiederum um etwa 15-20 m ab.

Diese topographischen Gegebenheiten wirkten sich in der Vergangenheit auf die Erschließung des Gebietes und die Anordnung der Gebäude aus. Im Bebauungsplan Nr. 933 schlägt sich dies in den differenzierten Festsetzungen nieder.

1.2 Regionalplan

Im Regionalplan (ehemals: Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Aachen) ist das Plangebiet als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt. Es ist umgeben von Bereichen zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung. Überlagert wird die Darstellung für den Freiraum von einem regionalen Grünzug.

1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen (FNP) stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbauflächen dar. Die Lütticher Straße ist als Hauptverkehrszug dargestellt.

1.4 Landschaftsplan

Die Grenze des Landschaftsplanes verläuft entlang der Grenze der Wohnbaufläche im FNP. An das Plangebiet schließt sich nach Nordwesten Landschaftsschutzgebiet an, ebenso südöstlich der Lütticher Straße und südwestlich des Plangebietes.

1.5 Bestehendes Planungsrecht (Fluchtlinienpläne, Bebauungspläne)

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes -Preusweg Nord- überlagert in weiten Teilen den Bebauungsplan Nr. 673 aus dem Jahr 1977, der ausschließlich die Verkehrsfläche des Preusweges, des Lutherweges und der Straße Fichthang sowie die Einmündung des Preusweges in den Außenring planungsrechtlich sichert.

Der Fluchtlinienplan 196 - Hasselholzer Weg - aus dem Jahr 1911 setzt Baufluchtlinien entlang des Hasselholzer Weges fest, im Wesentlichen aber geplante Straßen nördlich des Hasselholzer Weges um das Gut Blockhaus und das Gut Hasselholz. Dieser Straßenbau wurde nie realisiert.

Der Fluchtlinienplan 189 - Lütticher Straße - setzt Straßen und Bauflächen zwischen der Lütticher Straße, der Schanz und der Vaalser Straße fest, die aber nicht in der damals geplanten Form realisiert wurden. Der Plan wird nur in einem kleinen Teilbereich an der südlichen Ecke durch den Bebauungsplan - Preusweg Nord - überlagert. Die Grünfläche vor dem Kloster am Außenring ist im Fluchtlinienplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Dies entspricht auch der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 673. Die Verkehrsfläche führt an dem Haus Preusweg Nr. 1 vorbei zur Lütticher Straße. In den Flurstücksgrenzen sind diese Planungen heute noch erkennbar, sie wurden in den Festsetzungen der Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 673 weitgehend wieder aufgenommen.

Der Preusweg ist im Fluchtlinienplan 189 mit einer Breite von 12 m festgesetzt, der Abstand zwischen Baufluchtlinie und Straßenfluchtlinie beträgt im ersten Abschnitt des Preusweges 4 m.

In diesem Fluchtlinienplan ist der alte Verlauf des Preusweg noch erkennbar: Während heute der Preusweg auf der Höhe der Häuser Nr. 17, 19 und 21 in leichtem Bogen nach Nordwesten verschwenkt, knickte der Preusweg an dieser Stelle ursprünglich zweimal rechtwinklig in Richtung Achener Wald ab.

Zwischen den Grundstücken an der Lütticher Straße und am Preusweg verlief ursprünglich ein Weg, im Fluchtlinienplan Nr. 189 als "Culturweg sgt. Alte Lütticher Straße" bezeichnet. Die durch die Verlagerung des Preusweg entstandenen Flächen sind inzwischen mit Wohngebäuden bebaut.

Da der für den Bereich ursprünglich erarbeitete Bebauungsplan Nr. 894 N vom Oberverwaltungsgericht für unwirksam erklärt worden war, werden Vorhaben derzeit auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt.

1.6 Verfahren nach § 13 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 933 - Preusweg Nord – soll im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB aufgestellt werden, da der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändert werden soll.

2. Anlass der Planung

Das Plangebiet zeichnete sich ursprünglich durch eine großzügige, villenartige Bebauung mit entsprechenden Grundstückszuschnitten aus. Typisch für die Siedlungsentwicklung des Achener Südviertels ist allerdings die Tendenz zur Grundstücksteilung mit der Konsequenz einer für das Gebiet untypisch hohen Nachverdichtung. Die „gute Adresse“ des Achener Südviertels und hier die Wohnlage "Preusweg" dienen dabei mit als Verkaufsargument. Belegt werden kann dies auch mit Veröffentlichungen aus dem Immobilienmarkt (Capital-Immobilienkompass): „Das Südviertel steht in Aachen gleichlautend für exklusives Wohnen. Allerdings umfasst der Sammelbegriff knapp 25 Prozent der Stadt. Die Kunst besteht darin, aus dem Gebiet die wirklich grünen, ruhigen Lagen herauszupicken. Dabei bleiben am Ende in der Regel Ronheide, Am Hangeweier und der Preusweg übrig. Dorthin zog in den 80er-Jahren jeder, der in Aachen etwas auf sich hielt. Heute gehören Geduld und Glück dazu, eine der Villen oder Bungalows samt ihren großzügigen Gärten erstehen zu können. Vor allem Häuser mit modernem Standard sind rar. (...) Richtung Zentrum büßte die Lage durch eine überbordende Nachverdichtung an Exklusivität ein, nicht aber an Beliebtheit.“

Auf der Nordseite des Preusweges steigt das Gelände an, wodurch auf den Grundstücken in zweiter und vor allem in dritter Reihe eine besondere Fernsicht möglich ist. In der erhöhten, zurückgesetzten Lage befinden sich bereits zwei Wohnanlagen mit 5 bzw. 6 Wohnungen, die die beginnende Umwandlung des Gebietes signalisieren. Auf der Südseite des Preusweg wurden bereits 9 Gebäude im Innenbereich errichtet. Auch auf diesen Grundstücken ist, aufgrund der topographischen Situation, eine besondere Aussicht in Richtung Burtscheid vorhanden.

Die Genehmigung dieser Vorhaben erfolgte auf der Grundlage von § 34 BauGB in Verbindung mit den jeweiligen Fluchtlinienplänen. Dadurch wurden Vorhaben genehmigt, die sich zwar entsprechend des Rechtsbegriffs „einfügen“, die aber dazu führen, dass sich das städtebauliche Bild im Quartier verändert.

Es wird deutlich, dass die Fluchtlinienpläne in der Zeit ihrer Entstehung zur Steuerung der Bauaktivitäten noch ausreichen. In heutigen Zeiten mit dem Ziel der wirtschaftlichen Grundstücksnutzung bieten diese Instrumente, wie die bauliche Entwicklung im Südviertel zeigt, keine ausreichenden Steuerungsmöglichkeiten mehr.

Es ist zu befürchten, dass sich der Zulässigkeitsmaßstab ohne zusätzliches Steuerungsinstrument weiter erhöhen wird.

Für das gesamte Aachener Südviertel wurde ein Rahmenkonzept mit 5 Kriterien erarbeitet, die bei der Steuerung der weiteren Siedlungsentwicklung des gesamten Südviertels 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.

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

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Allgemeine Ziele

Der Bebauungsplan -Preusweg Nord- wird mit der Zielsetzung aufgestellt, die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten zu sichern und eine geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen.

So sollen im Bebauungsplan zum einen bestands- und struktursichernde Festsetzungen getroffen werden und zum anderen maßvolle Nachverdichtungen vor allem da ermöglicht werden, wo vorhandene Strukturen sinnvoll ergänzt werden können (bspw. „Blockrandbebauung“).

Nachverdichtungsmöglichkeiten mit dem Fokus auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprechend § 1a BauGB werden mit anderen Bebauungsplänen im Aachener Stadtgebiet, sowie mit der Schließung von Baulücken verfolgt. Im Geoinformationssystem der Stadt Aachen ist das Baulandkataster öffentlich einsehbar.

3.2 Ziel der Planung

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

Der Bebauungsplan soll als sogenannter „einfacher“ Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB im Wesentlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den überbaubaren Flächen treffen. Auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll verzichtet und stattdessen die Mindestgrundstücksgrößen und die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden.

3.3 Erschließung / Verkehr

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Lütticher Straße (B264), eine der Ausfahrtsstraßen aus der Aachener Innenstadt in Richtung Belgien. Die Lütticher Straße ist Teil des Außenrings, der vom Amsterdamer Ring über die Lütticher Straße und den Brüsseler Ring auch als Zubringer zur A4 bzw. als Hauptverbindung in Richtung Vaals dient. Im Kreuzungsbereich der Lütticher Straße und des Amsterdamer Rings zweigt der Preusweg ab und führt annähernd parallel zur Lütticher Straße nach Südwesten bis in den Aachener Wald. Der Preusweg dient ausschließlich der Erschließung des Wohngebietes sowie als Zufahrt zum Wanderparkplatz Adamshäuschen.

Der Lutherweg verbindet, teilweise durch PKW befahrbar, den Hasselholzer Weg mit der Lütticher Straße. Vom Preusweg aus kann der Lutherweg befahren werden; er dient der Erschließung der Häuser Lutherweg 2 - 9 südlich des Preusweges sowie der Häuser Nr. 15 bis einschließlich Nr. 29 auf der nördlichen Seite des Preusweges. Vor dem Haus Lutherweg 5 befindet sich eine kleine Wendeanlage, die bis an die Garage reicht. Weiter in Richtung Lütticher Straße ist der Lutherweg abgesperrt und nur noch für Fußgänger passierbar. Aufgrund der starken Geländeneigung wurde eine Treppe über die gesamte Breite des Lutherweges eingebaut. Nördlich des Preusweges zwischen den Häusern 29 und 14 führt der Weg über Privatgelände als schmaler Fußweg mit Treppenstufen weiter zum Hasselholzer Weg. Der Lutherweg wird bereits heute durch die Stadt Aachen unterhalten und ist öffentlich gewidmet. Er soll teilweise als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, um diese Wegeverbindung langfristig zu sichern. Die Flächen, die sich noch im Privatbesitz befinden, sollen langfristig von der Stadt erworben werden.

Vom Preusweg zweigen zahlreiche private Stichwege ab, um weiter zurück liegende Flächen zu erreichen. Am Ende des Preusweges zweigt der Hasselholzer Weg ab, der im Bogen am nordwestlichen Rand des Plangebietes zurück zum Außenring führt. Der Hasselholzer Weg ist allerdings für PKW nur auf einer Länge von etwa 120 m befahrbar, hinter der Einmündung der Straße "Am Adamshäuschen" ist er durch Poller abgesperrt. Als Flurweg führt er weiter zum Amsterdamer Ring.

Das Plangebiet ist im Hinblick auf die Verkehrsanbindung sowie auf die Anlagen der Ver- und Entsorgung bereits vollständig erschlossen. Die Erschließung der noch nicht bebauten Grundstücke in zweiter, dritter oder vierter Bauungsreihe soll privatrechtlich erfolgen.

3.4 Baustruktur, Wohnungsanzahl und Grundstücksgrößen

Baustruktur am Preusweg

Den Auftakt der Bebauung am Preusweg bildet - noch außerhalb des Plangebietes gelegen - das Kloster der Ordensgemeinschaft der Elisabethinnen am Amsterdamer Ring. An das Klostergebäude, das als Solitär die Ecke Amsterdamer Ring, Lütticher Straße markiert, schließen sich die Außenanlagen des Klosters (Garten und Park) an.

Nordwestliche Straßenseite:

An der Nordwestseite des Preusweges steigt das unbebaute Gelände zunächst weiter an, erst in einem Abstand von ca. 150 m zum Klostergebäude beginnt die Wohnbebauung. Aufgrund des ansteigenden Geländes allerdings etliche Meter oberhalb der Straße und von der vorderen Grundstücksgrenze um etwa 10 m zurückversetzt. Das ansteigende Gelände begünstigte die Errichtung von Garagen, die zwischen der Straßenbegrenzung und den Gebäuden in den Hang geschoben wurden. Bei zahlreichen Gebäuden wurde der Höhenunterschied durch Stützmauern abgefangen. An dieser Seite des Preusweges überwiegen die freistehenden Einfamilienhäuser, nur direkt angrenzend an das Klostergrundstück und in zweiter Reihe im mittleren Abschnitt des Preusweges wurden zwei Reihenhausgruppen mit je 3 Gebäuden errichtet. Hinzu kommt in diesem Abschnitt noch die denkmalgeschützte „Villensiedlung Preusweg“ (1933), bestehend aus 2 Doppelhäusern und 2 Einzelhäusern.

Im Laufe der Zeit wurden auch rückwärtige Grundstücksteile bebaut. Die Bebauung in zweiter und dritter Reihe und die vielen zusätzlichen Erschließungswege aber stehen beispielhaft für die Problematik vieler Siedlungsbereiche im Südviertel: Die exklusiven Lagen führen zu hohen Grundstückspreisen, die eine immer stärkere, dem Standort unangemessene Verdichtung der Bebauung bewirken. Deutlichstes Beispiel für diese Entwicklung ist die Reihenhausgruppe im mittleren nordwestlichen Abschnitt in zweiter Reihe: Die Grundstücksgrößen liegen hier unter 200 qm und weichen damit erheblich von dem in diesem Gebiet im Allgemeinen üblichen Grundstücksgrößen über 500 qm ab. Die Tatsache, dass auch diese Grundstücke vermarktbare sind, zeigt die große Bedeutung, die der Adresse „Preusweg“ zukommt.

Die nordwestlich des Preusweges vorhandenen Gebäude in zweiter / dritter Reihe wurden ca. 10 m oberhalb des Preusweges auf der Kuppe errichtet und verfügen durch die Aussicht in die Landschaft mit den landwirtschaftlichen Anwesen „Neuenhoff“, „Blockhaus“ und „Hasselholz“ über eine besondere Lagegunst. Hier finden sich ausschließlich villenartige Anwesen auf außergewöhnlich großen Grundstücken (über 800 qm bis zu fast 5000 qm).

Etwa in der Mitte des Preusweges quert der Lutherweg leicht versetzt den Preusweg und stellt für Fußgänger eine Verbindung vom Hasselholzer Weg zur Lütticher Straße dar. Über den Lutherweg erfolgt, auch durch weitere abzweigende Stichwege, die Erschließung zurückliegender Grundstücke. Die erhöhte Lage am Rand des Siedlungsgebietes bietet auch für diese Grundstücke mit teils mehr als 800 m² Größe eine besondere Qualität. Allerdings wurden am Lutherweg in jüngerer Zeit auch Doppelhäuser auf kleineren Grundstücken errichtet. Dies bestätigt den zunehmenden Trend zur Verdichtung und den Verlust der städtebaulichen Qualität eines großzügigen Villenviertels. Die Bebauung am Lutherweg hat sich inzwischen bis auf die Hangseite zum Hasselholzer Weg ausgedehnt und wird teils von dort erschlossen.

Rechnerisch betrachtet sind aber trotz der einsetzenden Nachverdichtung im nordwestlichen Abschnitt des Preusweges fast drei Viertel der Grundstücke mit freistehenden Wohngebäuden bebaut, davon 10 % mit Doppelhaushälften und etwa 17 % mit Reihenhäusern.

Südöstliche Seite des Preusweges:

Die südöstliche Seite des Preusweg ist durch eine relativ homogene Abfolge von großzügigen freistehenden Einfamilienhäusern und Villen gekennzeichnet, gleichmäßig verteilt befinden sich allerdings auch 5 Doppelhäuser älteren Baujahres in diesem Abschnitt. Zwischen dem Preusweg und der Lütticher Straße sind neun von achtzehn Grundstücken ab ca. 1985 in zweiter Reihe bebaut worden: zwei Grundstücke mit einem Doppelhaus (ca. 280 bzw. 560 qm), die übrigen mit Einzelhäusern auf Grundstücken von etwa 750 bis über 1500 qm Größe.

Zu Beginn des Preusweges, sowie gegenüber der Einmündung „Fichthang“ befinden sich zudem insgesamt drei Reihenhausergruppen mit je 3 Gebäuden.

Ins Verhältnis gesetzt bedeutet dies, dass im Bereich südöstlich des Preusweges etwas mehr als die Hälfte der Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut sind, 25 % mit Doppelhaushälften und der Rest mit Reihenhäusern.

Typisch für das Wohngebiet beidseits des Preusweg ist dennoch die Bebauung mit freistehenden Wohngebäuden. Wenn auch in der Vergangenheit Doppelhäuser und insgesamt 6 Reihenhausergruppen verteilt über das gesamte Plangebiet errichtet wurden, so überwiegen doch mit etwa 60 % der Bebauung beidseits des Preusweges die freistehenden Gebäude.

Wohnungsanzahl in den Gebäuden am Preusweg

Zur Bestimmung der Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Wohngebäuden wurde zu jedem Gebäude in den Bauakten recherchiert, wie viele Wohnungen genehmigt worden sind.

Bei der Mehrzahl der Gebäude am Preusweg handelt es sich noch um Einfamilienhäuser, vereinzelt und relativ gleichmäßig über das Wohngebiet am Preusweg verteilt, finden sich Mehrfamilienhäuser mit 4-6 Wohnungen je Wohngebäude wieder, die, ebenso wie die deutlich kleineren Grundstücke, einen Hinweis auf die Tendenz zu einer wirtschaftlicheren Grundstücksnutzung liefern. Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind sowohl als freistehende Gebäude, als Doppelhaushälften und auch als Reihenhäuser anzutreffen. Die hier inzwischen gleichmäßig verteilt im Plangebiet vorzufindenden Mehrfamilienhäuser sind größere Komplexe aus der jüngeren Vergangenheit mit 4 bis 6 Wohnungen.

Zu Beginn des Preusweges auf seiner südlichen Seite befinden sich eine Reihenhausgruppe, ein Doppelhaus und ein freistehendes Wohngebäude, die mit zu den ältesten Gebäuden im Plangebiet gehören und teilweise unter Denkmalschutz stehen (Preusweg 1, 3, 5, 7, 9 und 11). Hier wurden im Zuge von Umbauten und Modernisierungen in der Vergangenheit auch mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude genehmigt. In zwei Fällen befinden sich 4 Wohnungen, in einem Fall 6 Wohnungen in einem Gebäude. Ähnlich verhält es sich im Bereich südwestlich der Einmündung des Lutherweges in den Preusweg: Hier befinden sich verschiedene Wohngebäude (Reihenhausgruppe, Doppelhäuser und freistehende Gebäude), in denen bei Modernisierungen oder zum Dachausbau zum Teil drei bis vier Wohnungen genehmigt worden sind. In dem Wohngebäude nordöstlich der Einmündung des Lutherwegs sind 5 Wohnungen (ehemals für Zollbedienstete) genehmigt. Am Preusweg sind somit zwei Bereiche erkennbar, in denen eine höhere Wohnungsdichte als in den übrigen Abschnitten des Preusweges vorliegt.

Baustruktur und Wohneinheiten an der Lütticher Straße

Den Auftakt der Bebauung an der Lütticher Straße bilden nach der Einmündung des Amsterdamer Ringes zunächst die Rückseiten bzw. Gärten der Gebäude Preusweg 1, 3, 5, 7, 9 und 11. Erst das dann anschließende Wohngebäude, bei dem es sich um ein in jüngerer Zeit errichtetes Wohn- und Praxisgebäude mit 6 Wohneinheiten handelt, wird auch von der Lütticher Straße erschlossen. Zwar schließen sich dann überwiegend ältere Ein- bis Zweifamilienhäuser an, gegenüber der Einmündung des Brüsseler Ringes allerdings befindet sich ein Wohn- und Bürohaus mit 13 Wohnungen. Die beiden genannten Gebäudekomplexe mit 6 bzw. 13 Wohnungen prägen das Erscheinungsbild der Lütticher Straße. Fortgesetzt wird die Gebäudereihe durch ältere, repräsentative Einfamilienhäuser aus der Gründerzeit, teilweise denkmalgeschützt, und weitere Mehrfamilienhäuser im südlichen Bereich der Lütticher Straße. Im Abschnitt bis zum Lutherweg befinden sich Einfamilienhäuser aber auch 3 jüngere Gebäude mit je 6 Wohnungen, sowie zwei weitere mit je drei genehmigten Wohnungen.

Im Abschnitt südlich der Einmündung des Lutherweges ist eine heterogene Bebauung, bestehend aus freistehenden Einfamilienhäusern, einem Doppelhaus mit 13 Wohnungen in einer Haushälfte und einem Wohngebäude mit 4 Wohnungen vorhanden. Der „Innenbereich“ zwischen Lutherweg, Lütticher Straße und Preusweg ist mit 5 freistehenden Einfamilienhäusern und einem kleinen, 1951 als technisches Büro genehmigten Gebäude bebaut.

Ins Verhältnis gesetzt heißt dies, dass an der Lütticher Straße zwei Drittel der Gebäude freistehende Gebäude sind, ein Drittel der Gebäude sind Doppelhaushälften. Die Baustruktur an der Lütticher Straße wird zwar geprägt durch freistehende Gebäude, allerdings handelt es sich nicht mehr um die klassische Einfamilienhausbebauung wie am Preusweg, sondern aufgrund der Gebäudehöhen und Volumen überwiegt der Eindruck der Mehrfamilienhausbebauung. Dies bestätigt die bereits im Rahmenkonzept für das Aachener Südviertel getroffene Aussage, dass die Bebauung an den Ausfallstraßen, zu denen auch die Lütticher Straße gehört, eher durch Mehrfamilienhäuser geprägt ist.

Grundstücksgrößen

Die Grundstücksgrößen im gesamten Plangebiet liegen im Bereich unter 200 qm bis zu über 4.700 qm. Bei den kleinsten Grundstücken handelt es sich um die für das Plangebiet sehr untypische Reihenhausgruppe im nordwestlichen Abschnitt des Preusweges und ein Doppelhausgrundstück im Innenbereich zwischen Preusweg und Lütticher Straße. Weitere vergleichsweise kleine Grundstücke sind die Reihenhausmittelgrundstücke, die Flächen der denkmalgeschützten Doppelhausgruppe im nordwestlichen Bereich des Preusweges, sowie Reihen- und Doppelhausgrundstücke am Lutherweg und eine Doppelhaushälfte am Preusweg. Unter Vernachlässigung dieser Kleinstgrundstücke liegt im Plangebiet eine große Anzahl von Grundstücken mit mehr als 500 qm Fläche vor, eine weitere große Gruppe weist sogar Flächen von mehr als 1000 qm auf.

Nachfolgend wird die Verteilung beschrieben:

Die Grundstücke am Preusweg sind überwiegend größer als 500 qm, die Flächen im Blockinnenbereich zwischen Preusweg und Lutherweg sind im südwestlichen Bereich größer als 800 qm. In diese Größenordnung fallen auch die meisten Grundstücke im Blockinnenbereich zwischen Preusweg, Lutherweg und Lütticher Straße.

Die auf der Kuppe nordwestlich des Preusweges liegenden Grundstücke gehören gemeinsam mit den Grundstücken am Lutherweg/Hasselholzer Weg zu den größten Flächen im Plangebiet; abgesehen von einer in jüngerer Zeit errichteten Gebäudegruppe auf ca. 880 qm großen Grundstücken, liegen die Werte hier zwischen 1100 und über 4700 qm.

Zusammenfassende Bewertung

Festzustellen ist, dass das Wohngebiet am Preusweg als gehobener Wohnstandort im Aachener Stadtgebiet einzuordnen ist. Dies ist an der Baustruktur, der Größe der Gebäude und auch an den Grundstückszuschnitten erkennbar.

Deutlich ist aber die Tendenz zu einer unstrukturierten und unverhältnismäßigen Verdichtung durch Grundstücksteilungen und Erhöhung der Wohnungszahl. Dies führt zu einem Verlust an städtebaulicher Qualität (großzügige Baustruktur, hoher Freiflächenanteil, alter Baumbestand, Durchblicke und Bezüge zur Landschaft), die mit dem Bebauungsplan Nr. 933 gesteuert werden soll.

3.5 Freiraumkonzept

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Wesentlichen geprägt durch einen hohen Freiflächenanteil. Aufwändig gestaltete Vor- und Hausgärten, teilweise parkähnliche Anlagen mit altem Baumbestand, kennzeichnen noch heute das Plangebiet. Prägend sind auch die Blickbeziehungen von den höher liegenden Gebäuden in die freie Landschaft.

Da, wo die Strukturen noch heute den Siedlungsbereich prägen, sollen sie über den Bebauungsplan gesichert werden.

In den Bereichen, in denen eine Nachverdichtung bereits stattgefunden hat, sollen einzelne überbaubare Flächen festgesetzt werden, um die Strukturen maßvoll und geordnet zu ergänzen.

Damit die städtebaulichen Qualitäten in allen Bereichen angemessen aufrechterhalten werden können, sollen möglichst hohe Grundstücksgößen, differenzierte überbaubare Flächen, begrenzte Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports und darüber hinaus der prägende Baumbestand festgesetzt werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Grünflächen. Durch die Nähe zur offenen Landschaft werden weitere größere öffentliche Freiflächen im Plangebiet überflüssig.

3.6 Soziale Infrastruktur

Kindergärten befinden sich im Bereich Kronenberg, im Bereich des Jahnplatzes und in der Innenstadt. Diese sind insgesamt jedoch nicht fußläufig erreichbar. Ein Waldkindergarten befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Preusweges, ein Waldorf-Kindergarten im Von-Halfen-Park. Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in angemessener Entfernung zum Plangebiet. Nordwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Sportplatz, weitere Sporteinrichtungen liegen in der Nähe (Hangeweiher, Tennisvereine am Brüsseler Ring und Luxemburger Ring).

3.7 Familienfreundlichkeit

3.7.1 Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben

Das Plangebiet ist ein vollständig bebautes Wohngebiet am Rand des zusammenhängenden Siedlungsbereiches, das sich entlang des Preusweges und der Lütticher Straße in die Landschaft ausdehnt. Aufgrund der auch weiter oben beschriebenen Randbedingungen ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an die Planung.

3.7.2 Erlebnisvielfalt im Gebiet

Das Gebiet befindet sich im Übergangsbereich zum Aachener Wald, und ist darüber hinaus von Wiesen und Weiden umgeben, so dass ein ausgeprägtes Naturerlebnis möglich wird. Durch die vergleichsweise großen Grundstücke im Plangebiet kann der Bezug zur Natur bereits im eigenen Garten beginnen.

3.7.3 Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen

Die soziale Infrastruktur ist weiter oben bereits beschrieben worden, eine Ergänzung der Einrichtungen ist derzeit nicht erforderlich.

3.7.4 Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen

Die Sporteinrichtungen befinden sich in der Nähe des Plangebietes und sind fußläufig und mit dem Fahrrad gut erreichbar. Der umgebende Landschaftsraum ist über die Wald- und Flurwege gut erreichbar.

3.7.5 Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen

Im Plangebiet sind keine weiteren kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen vorgesehen, da der Bedarf gedeckt ist. Teile des Straßenraums (Gehwege, Wendeanlagen, Fußwege und Treppen) lassen sich sowohl zum Spielen als auch zum Aufenthalt nutzen.

3.7.6 Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität von Kindern und Jugendlichen

Die Fußwegeverbindungen sowie die Fortführung der Erschließungsstraßen in Wald- und Flurwege fördern die eigenständige Mobilität der Kinder und Jugendlichen. Das Plangebiet ist durch die Bushaltestelle an der Kreuzung Lütticher Straße/ Außenring gut an den ÖPNV angebunden. Die Lütticher Straße führt direkt zur Schanz, wo auch ein Bahnhofsteilpunkt eingerichtet wurde.

3.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

3.8.1 Standortwahl der Bebauung

Es handelt sich um eine überwiegend bestandssichernde Planung, da fast alle Grundstücke im Plangebiet bereits baulich genutzt sind. Auch mit den geplanten Nachverdichtungsmöglichkeiten erfolgt auch im Vergleich zur Bebaubarkeit gem. § 34 BauGB eine nur eingeschränkte Grundstücksausnutzung mit einer vergleichsweise geringen Bebauungs- und Einwohnerdichte.

Durch die Begrenzung sind die Auswirkungen auf das Kleinklima und auf das Verkehrsaufkommen auf dem Preusweg als eher gering einzuschätzen.

3.8.2 Städtebau

Die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes bietet die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten zu verbinden, so dass eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens bewirkt werden kann. Durch die Festsetzung von Baugrenzen, die sich am Bestand orientieren, wird eine weitere Ausdehnung der Bebauung in die Grundstückstiefen verhindert; bei der Neuausweisung von überbaubaren Flächen soll eine möglichst hohe Grundstücksgröße festgesetzt werden. Ausreichend große Grünflächen vermeiden Hitzestaus in den Sommermonaten und bieten eine bessere Abkühlung nachts.

3.8.3 Gebäudekubatur

Die vorgesehenen Baufelder ermöglichen die Errichtung kompakter Baukörper bzw. eine maßvolle Ergänzung der vorhandenen Substanz.

3.8.4 Solare Wärme- und Energiegewinnung

Da nur in einem begrenzten Umfang überbaubare Flächen festgesetzt werden sollen, wird auf Festsetzungen zur Nutzung von Solarenergie verzichtet.

3.8.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Der bebaute Teil des Plangebietes ist abwassertechnisch bereits vollständig über das vorhandene Trennsystem erschlossen. Das Gelände gehört zum Einzugsgebiet der ARA-Soers, wo es klärtechnisch keine Einleitungsbeschränkungen gibt. Kanaltechnisch sind ausreichend Kapazitäten frei.

Gemäß § 51 a LWG besteht bei erstmals nach dem 01.01.1996 bebauten Grundstücken die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser, soweit möglich, zu versickern oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, wenn die örtlichen Gegebenheiten dies zulassen. Der § 51 a LWG ist auf die noch bebaubaren Grundstücke anzuwenden.

3.8.6 Umgang mit der Energieversorgung

Da nur in einem begrenzten Umfang überbaubare Flächen festgesetzt werden sollen, wird auf Festsetzungen zur Regelung der Energieversorgung verzichtet.

4. Begründung der Festsetzungen

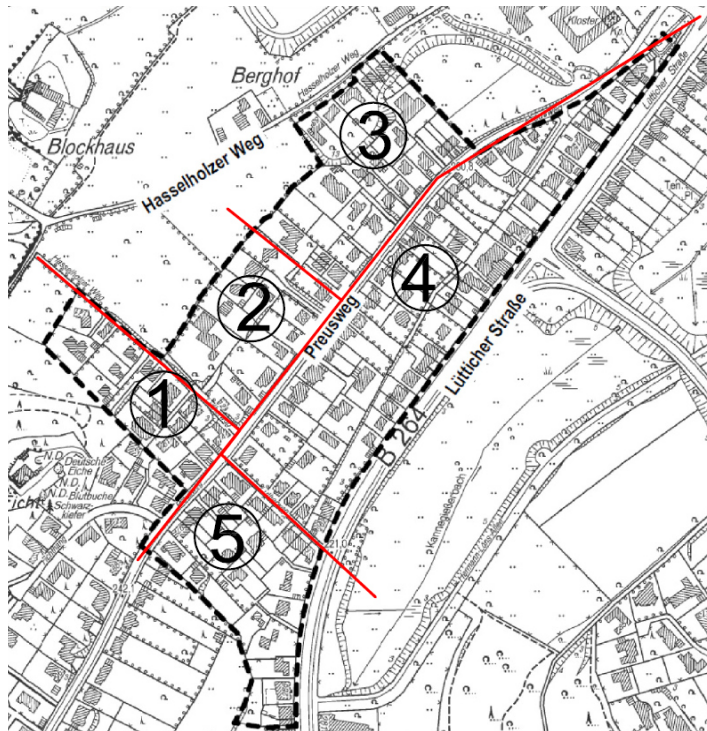
Der überwiegende Teil der Grundstücke im Plangebiet ist bereits bebaut; die Errichtung zusätzlicher Gebäude ist mit den geplanten Festsetzungen nur auf einzelnen Grundstücken im Plangebiet vorgesehen. Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, da mit den beabsichtigten Festsetzungen der Art der Nutzung, der Mindestgrundstücksgröße, der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, der Bauweise sowie der Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Carports die städtebaulichen Ziele erreicht werden können.

Anders als in unbebauten Gebieten, in denen für größere Bereiche Festsetzungen zusammengefasst werden können, um ein planerisches Ziel zu erreichen, sollen in dem Bebauungsplan - Preusweg Nord -, die städtebaulichen Ziele auf die teils kleinteiligen, bestehenden Strukturen in Form von differenzierten Festsetzungen übertragen werden.

Zum einen sollen bestands- und struktursichernde Festsetzungen getroffen werden, um den besonderen Siedlungscharakter zu sichern. Zum anderen sollen maßvolle Nachverdichtungen vor allem da ermöglicht werden, wo vorhandene Strukturen sinnvoll ergänzt werden können. Die strukturelle Ergänzung wird als Möglichkeit gesehen, eine maßvolle Nachverdichtung zuzulassen, ohne die vorhandene Siedlungscharakteristik wesentlich zu beeinflussen. Überplanungen sollen nur da vorgenommen werden, wo städtebauliche Ziele dies erfordern.

Während des Aufstellungsverfahrens wurde zu verschiedenen, vor allem in den Blockinnenbereichen liegenden Grundstücksteilen angeregt, zusätzliche überbaubare Flächen festzusetzen. Die Entscheidung für oder gegen die Festsetzung eines entsprechenden Baufensters kann nicht isoliert für ein Grundstück getroffen werden, sondern bedarf der Einordnung des Grundstückes in den städtebaulichen Kontext.

Aufgrund der in der Vergangenheit gemäß § 34 BauGB beurteilten und realisierten Bebauung, ergeben sich fünf Bereiche, in denen strukturell bedingt, unterschiedliche Ziele in Bezug auf Nachverdichtungsmöglichkeiten verfolgt werden sollen:



Bestandsgebiete Nr. 1 bis Nr. 6

1. Die Flächen zwischen Preusweg, Lutherweg und Fichthang.
2. Die Flächen zwischen Preusweg ab dem Haus Preusweg 56, Hasselholzer Weg und Lutherweg
3. Die Flächen zwischen Preusweg, Klostergelände und Hasselholzer Weg bis zum Haus Preusweg 52
4. Die Fläche zwischen Lütticher Straße, Preusweg und Lutherweg.
5. Die Flächen zwischen Lütticher Straße, Lutherweg, Preusweg und der freien Landschaft

Der unter **Nr. 1** genannte Teil des Plangebietes ist vollständig bebaut, so dass hier keine zusätzlichen überbaubaren Flächen festgesetzt oder weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten zugelassen werden sollen. Die Sicherung des Bestandes steht im Vordergrund.

Die unter **Nr. 2** beschriebene Fläche zeichnet sich durch den großzügig durchgrünten Blockinnenbereich und eine villenartige Bebauungsstruktur aus. An ihren Rändern (entspricht der ersten und dritten Bebauungsreihe) ist die Fläche fast vollständig bebaut, nur auf dem in „dritter Reihe“ liegenden Grundstück, Lutherweg 14, ist neben dem Hauptgebäude im Garten noch eine bebaubare Fläche vorhanden. Um den Blockinnenbereich klarer abgrenzen zu können, soll mit den vorgesehenen vier überbaubaren Flächen im Bereich Lutherweg 14 zukünftig die dritte Bebauungsreihe in einer Flucht fortgeführt werden können. Das Gebäude Lutherweg 14 genießt Bestandschutz.

Im Zuge der Erschließung der auf der Kuppe liegenden Flächen, wurde das Wohngebäude Preusweg 60c an dem privaten Stichweg errichtet und liegt in diesem Teil des Plangebietes als einziges Gebäude in der zweiten Reihe. Von einer Fortführung der Bebauung soll abgesehen werden, um die vorhandene Großzügigkeit des ansonsten zusammenhängenden Blockinnenbereiches und die intensive Durchgrünung mit prägendem Baumbestand zu sichern. Beides prägt in besonderem Maße den Innenbereich und bestimmt maßgeblich die Funktion als Erholungsraum. Diese Qualitäten sind charakteristisch für den Großraum „Südviertel“ und sollen erhalten werden.

Die unter **Nr. 3** benannte Fläche ist geprägt durch eine begrünte Böschungskante, die eine klare Zäsur im Inneren des Bereiches darstellt und als Fläche mit einer Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert werden soll. Sie teilt das Gebiet in zwei Bereiche, die einerseits über den Hasselholzer Weg und andererseits über den Preusweg erschlossen werden.

Die intensivere Grundstücksausnutzung befindet sich im Bereich Preusweg mit mehreren Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern, die in diesem Maße nicht als Vorbild für die weitere Bebauung der zwei unbebauten Grundstücke hinter Preusweg 52 in zweiter und dritter Reihe herangezogen werden soll.

Da es, aufgrund der vorgefundenen städtebaulichen Struktur und der vorhandenen Grundstücksgrößen (790 m² und 1100 m²) unverhältnismäßig wäre, hier keine überbaubaren Flächen zuzulassen, sollen die Festsetzungen so gewählt werden, dass eine sehr maßvolle Nachverdichtung mit Einzelhäusern und zwei Wohneinheiten je Wohngebäude entstehen kann. Die Qualität der drei großzügigen Grundstücke, die über den Hasselholzer Weg erschlossen werden, soll erhalten werden. Aus diesem Grund soll von einer Bebaubarkeit der hinteren Grundstücksteile abgesehen werden. Die prägende Durchgrünung und villenartige Bebauung, die hier den Übergang in die freie Landschaft einläuten, stehen im Fokus der Festsetzungen.

Augenfällig ist, dass der mit **Nr. 4** bezeichnete Bereich zwischen Preusweg, Lutherweg und Lütticher Straße eine relativ klare Baustruktur aufweist: Entlang des Preusweges, des Lutherweges und der Lütticher Straße sind weitestgehend alle Grundstücke bebaut, so dass ein relativ klar begrenzter Blockinnenbereich entsteht, der zum Teil einreihig bebaut ist. Sowohl der Blockrand als auch der Blockinnenbereich sollen mit der Festsetzung von überbaubaren Flächen auf den noch unbebauten Grundstücken strukturell ergänzt werden.

Im Bereich Preusweg 25 soll aufgrund des ortsbildprägenden Baumes und des schmalen Grundstückszuschnittes jedoch auf die Festsetzung einer überbaubaren Fläche verzichtet werden, damit die städtebaulichen Ziele wie der Erhalt der Grünstruktur (Sicherung des ortsbildprägenden Baumes) und die Vermeidung weiterer kleinteiliger Bauungsstrukturen umgesetzt werden können.

Im Gegensatz zu Bereich Nr. 2 handelt es sich in diesem Bereich bei den unbebauten Grundstücken im Blockinnenbereich um einzelne Freiflächen, die sich mit bebauten Grundstücken abwechseln. Somit kann an dieser Stelle die Schließung der Baulücken als geordnete Nachverdichtung angesehen werden. Das Maß der Nachverdichtung soll über die vorgesehenen Festsetzungen gesteuert werden, um die Grünstrukturen im Sinne der städtebaulichen Ziele zu berücksichtigen und die Qualitäten des Blockinnenbereiches als Erholungsraum aufrechtzuerhalten. So soll auf die jeweilige Grundstücks- und Eigentümersituation bezogen eine möglichst hohe Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden; als Bauweise wird das Einzelhaus favorisiert; die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sollen mit max. zwei so gering wie möglich gehalten werden.

Anders als in unbebauten Gebieten, in denen für größere Bereiche Festsetzungen zusammengefasst werden können, um ein planerisches Ziel zu erreichen, sollen im Bebauungsplan die städtebaulichen Ziele auf die teils kleinteiligen, bestehenden Strukturen in Form von Festsetzungen übertragen werden. Für die Festsetzungen im hinteren Grundstücksbereich Preusweg 31-35 sind die vorhandenen Strukturen der ersten Reihe am Preusweg mit einer Hausgruppe ausschlaggebend.

Aufgrund der Gleichbehandlung und den bestehenden Eigentumsrechten, soll eine zusammenhängende überbaubare Fläche auf den drei Grundstücken mit den entsprechenden Mindestabständen festgesetzt werden. Um die Dichte zu steuern ist vorgesehen, die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei pro Gebäude zu begrenzen. Mit den Festsetzungen wird allen drei Eigentümern, die aufgrund der vorgefundenen Strukturen gleich zu behandeln sind, die Möglichkeit eröffnet, die Grundstücke in nachbarschaftlicher Abstimmung zu bebauen. Um das „Windhundprinzip“ in Gänze auszuschließen, wäre die Festsetzung einer Hausgruppe im hinteren Grundstücksbereich notwendig. Damit würden jedoch Bauungsmöglichkeiten mit einer geringeren Verdichtung ausgeschlossen, weshalb auf die Festsetzung verzichtet werden soll.

Da sich im übrigen Bereich des süd-östlichen Preusweges aufgelockere Strukturen wiederfinden, ist es möglich, im weiteren Verlauf des Blockinnenbereiches ausschließlich geringer verdichtete Grundstücksbereiche auszuweisen. Somit kann insgesamt das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung verfolgt werden.

Mit den Nachverdichtungsmöglichkeiten in diesem Bereich kann dem Bedarf an höherwertigen Grundstücken Rechnung getragen werden, ohne den Charakter dieses Bereiches wesentlich zu verändern.

Der als **Nr. 5** bezeichnete Bereich süd-westlich des Lutherweges zwischen Preusweg und Lütticher Straße ist in seinen Randbereichen beinahe vollständig bebaut, so dass ein Blockrand entsteht, der wie im Bereich Nr. 4 durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen strukturell ergänzt werden soll.

Zugunsten gleicher Baufluchten soll zudem im Bereich Lütticher Straße 278 die überbaubare Fläche in Richtung Lütticher Straße verschoben werden, damit eine klar definierte Raumkante entsteht. Gleichzeitig kann hierdurch die Durchgrünung des hinteren, lärmabgewandten Grundstücksbereiches hergestellt werden.

Im Innenbereich sind trotz einzelner vorhandener Gebäude noch relativ große, unbebaute Teilflächen vorhanden. Hier sollen durch Verzicht auf weitere überbaubare Flächen die lockere Bebauung und der hohe Begrünungsanteil gesichert werden. Die Großzügigkeit im Innenbereich ist vorhanden, da die 5 Wohngebäude auf relativ großen Grundstücken verstreut errichtet wurden. Die Grundstücke werden teilweise vom Preusweg und von der Lütticher Straße erschlossen.

Der Bereich unmittelbar hinter den Häusern Preusweg 87 bis 91 ist mit eingeschossigen Gebäuden für untergeordnete Nutzungen (Garagen, technisches Büro) bebaut. Eine Struktur, die sich im gesamten Plangebiet nur hier wiederfindet und die Qualität der rückwärtigen Gartenbereiche als Erholungsräume mindert.

Um diese wieder herzustellen, wäre die aktive Rückführung in einen grüneren Zustand durch Überplanungen möglich. Anhand von näheren Untersuchungen für das Gebäude Preusweg 91 wurde aber festgestellt, dass eine Überplanung der Garagen zu sehr fragwürdigen städtebaulichen Lösungen führen könnte.

Da lediglich drei Grundstücke betroffen sind und es sich um eine Bestandssicherung und keine Nachverdichtung handelt, sollen die bestehenden Garagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen planungsrechtlich gesichert werden.

Von einer planungsrechtlichen Sicherung des technischen Büros soll jedoch abgesehen werden. Würde hier eine Baugrenze festgesetzt, wäre an dieser Stelle auch die Errichtung eines Hauptgebäudes möglich. Dies würde zu einer Verdichtung der Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich führen, die nicht dem städtebaulichen Ziel der Sicherung einer aufgelockerten Bebauung entspräche. Anstatt dessen soll in Anlehnung an die Nachbargrundstücke eine Garagenfläche in der Größe des heutigen Büros festgesetzt werden. Diese Nutzung wird als verträglicher als eine Büronutzung angesehen, da die Qualitäten der zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räume der Hauptgebäude durch eine tägliche Büronutzung stärker nachteilig beeinträchtigt werden können (Sozialabstand-Sichtschutz-Besucherverkehr) als durch eine Garagennutzung (kurzfristige Nutzung). Das Gebäude und die Nutzung genießen passiven Bestandsschutz.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung soll in dem Plangebiet entsprechend dem Bestand "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt werden. Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen ausgeschlossen werden, um den Gebietscharakter des Wohngebietes nicht zu gefährden und um mögliche Belästigungen sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auszuschließen.

4.2 Bauweise

Aufbauend auf der vorhandenen Baustruktur soll für die Bereiche, in denen heute die Bebauung mit Einzelhäusern vorhanden ist, die Festsetzung „Einzelhaus“ getroffen werden. Konkret handelt es sich dabei um den überwiegenden Teil der Flächen nordwestlich des Preusweges, den wesentlichen Teil der Grundstücke am Lutherweg und die wesentlichen Teile der Grundstücke an der Lütticher Straße. Hinzu kommen die Grundstücke im Blockinnenbereich zwischen Preusweg und Lütticher Straße, wo ab dem Haus Preusweg 43 nur Einzelhäuser vorhanden sind.

Die Grundstücke, die mit Doppelhaushälften bebaut sind, sollen, sofern diese nicht unter Denkmalschutz stehen, im Bebauungsplan die Festsetzung Einzel- und Doppelhäuser erhalten. Damit wird einerseits der Bestand gesichert, andererseits eröffnet die Festsetzung die grundsätzliche Möglichkeit, bei Neuerrichtung eines Gebäudes auf diesen Grundstücken auch ein freistehendes Einzelhaus zu bauen, was eher der planerischen Zielsetzung entspricht.

Vorhandene Hausgruppen sollen ebenfalls gesichert werden, indem auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet wird. Mit dem Verzicht kann zu einem späteren Zeitpunkt auch eine weniger dichte Bauweise (Einzel- oder Doppelhaus) realisiert werden.

Die südöstliche Seite des Preusweges ist durch eine relativ homogene Abfolge von großzügigen freistehenden Einfamilienhäusern und Villen gekennzeichnet. Gleichmäßig verteilt befinden sich allerdings auch 5 Doppelhäuser in diesem Abschnitt. Diese machen ein Viertel aller Grundstücke in diesem Straßenabschnitt aus. Hinzu kommen zwei Reihenhausgruppen mit je drei Wohngebäuden. Die Reihenhausgruppe am Anfang des Preusweges ist dabei noch nicht berücksichtigt. Da die Doppel- und Reihenhäuser gleichmäßig verteilt an der südöstlichen Seite des Preusweges errichtet wurden und hier innerhalb der straßenbegleitenden Bebauung insgesamt eine etwas höhere Dichte als an der nordwestlichen Seite vorliegt, wo fast drei Viertel der Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut sind, soll in diesem gesamten Bereich entlang des Preusweges die Festsetzung Einzel- und Doppelhaus getroffen werden. Für die vorhandenen Reihenhausgruppen soll auch in diesem Bereich auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet werden. Dies sichert den Bestand und bietet darüber hinaus die grundsätzliche Möglichkeit, auf Grundstücken, die mit einem Einzelhaus bebaut sind, bei Vorliegen der entsprechenden Grundstücksgröße, ein Doppelhaus zu errichten.

Mit der Festsetzung einer überbaubaren Fläche, durch die eine zusätzliche Bebauung ermöglicht wird, soll eine möglichst aufgelockerte Bebauung (geringe Dichte) verfolgt werden. Im Hinblick auf die Bauweise bedeutet dies die Festsetzung von Einzelhäusern. Um bestehende Strukturen zu berücksichtigen, soll jedoch im hinteren Grundstücksbereich Preusweg 31 – 33 von einer Festsetzung der Bauweise abgesehen werden.

(Siehe hierzu die Erläuterung zum Bestandsgebiet Nr. 4)

4.3 Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Aktenrecherche zu den einzelnen Wohngebäuden hat ergeben, dass im überwiegenden Teil des Plangebietes Einfamilienhäuser, teilweise mit Einliegerwohnungen, genehmigt worden sind. Die Festsetzungen sollen dem Bestand folgen, so dass entlang des Preusweges und am Lutherweg im Wesentlichen die Festsetzung von maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude getroffen werden soll.

Nordwestlich des Preusweges wurden insgesamt 5 Mehrfamilienhäuser mit 4 – 6 Wohnungen errichtet. Auf diesen Grundstücken soll, um den genehmigten Bestand planungsrechtlich zu sichern, die Wohnungsanzahl grundstücksbezogen festgesetzt werden.

Zwischen Preusweg und Lütticher Straße überwiegt noch die Bebauung mit Einfamilienhäusern, weshalb auch hier die Festsetzung von max. 2 Wohnungen je Wohngebäude getroffen werden soll. Da, wo heute bereits mehr genehmigte Wohneinheiten vorhanden sind, sollen diese gesichert werden, was vor allem den Abschnitt zwischen den Häusern Preusweg 85 und 103 (letzteres außerhalb des Plangebietes) betrifft. Dieser weist sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes durch die Bauweise und die Wohnungsanzahl eine insgesamt etwas höhere Dichte als die übrigen Abschnitte des Preusweges auf. Daher sollen hier grundsätzlich 3 Wohnungen zulässig sein. Für die Gebäude mit mehr als drei Wohnungen soll die Festsetzung entsprechend dem Bestand erfolgen.

Aufgrund der Lage im Blockinnenbereich zwischen Preusweg und Lütticher Straße, sollen hier Wohngebäude mit ausschließlich max. 2 Wohneinheiten zulässig sein. Die Funktion dieses Bereiches als grüner Erholungsraum kann mit einer möglichst geringen Dichte am besten erhalten werden.

Die Situation an der Lütticher Straße wird geprägt durch zwei große, relativ neu genutzte Wohn-/ Büro- und Praxisgebäude aus der Gründerzeit und weitere Mehrfamilienhäuser.

Da es sich um ein Wohngebiet an einer Ausfallstraße handelt, soll hier insgesamt eine stärkere bauliche Nutzung zulässig sein, allerdings mit grundsätzlich abnehmender Tendenz in Richtung Stadtausgang, um den Übergang in die freie Landschaft zu kennzeichnen. In einzelnen Gebäuden wird eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten möglich.

Wie die Festsetzung der Bauweise, soll auch die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude bestandsorientiert und dementsprechend kleinteilig erfolgen.

In den Festsetzungen der Wohnungsanzahl spiegelt sich somit die höhere Intensität der baulichen Nutzung an der Lütticher Straße wider.

Dies führt zu einer relativen Festsetzung im nördlichen Abschnitt, die stadtauswärts von 1 Wohneinheit je angefangene 120 m² Grundstücksgröße auf 1 Wohneinheit je angefangene 350 m² reduziert wird, um die Wohnungsanzahl auf ein angemessenes Maß festzulegen. Für die Gebäude, die in diesem Bereich bereits heute mehr als zwei Wohnungen aufweisen, soll eine entsprechende bestandsorientierte Festsetzung erfolgen.

Für die denkmalgeschützten Gebäude wurde die Anzahl der Wohnungen nicht festgesetzt. Sollten hier Änderungen angestrebt werden, würde eine diesbezügliche Regelung im Rahmen eines denkmalpflegerischen Erlaubnisverfahrens getroffen werden. Es ist davon auszugehen, dass die denkmalpflegerischen Belange eine ausreichend steuernde Wirkung auf die Anzahl der Wohneinheiten entfalten.

4.4 Mindestgrundstücksgröße

Die in jüngerer Zeit entstandenen Klein- und Kleinstgrundstücke zeigen die Tendenz einer starken Nachverdichtung im Plangebiet. Um das Maß der Nachverdichtung angemessen steuern zu können, sollen Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt werden, die sich am Bestand orientieren.

Grundsätzlich ist vorgesehen, in den Bestandsgebieten Nr. 1, 3, 4 und 5 beidseits des Preusweges und an der Lütticher Straße eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² festzusetzen. Zum einen soll hiermit der Bestand gesichert und zum anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten in Verbindung mit der vorgesehenen Bauweise da ermöglicht werden, wo die jetzigen Grundstücksgrößen eine Teilung erlauben.

Da, wie oben beschrieben, im weiter stadtauswärts liegenden Abschnitt der Lütticher Straße eine geringere Ausnutzbarkeit zulässig sein soll als im nördlicheren Abschnitt, soll die Mindestgrundstücksgröße hier auf 800 m² erhöht werden. Eine Überplanung des Bestandes soll bei geringerer Grundstücksgröße nicht verfolgt werden.

Entlang des Preuswegs im Bereich Nr. 2 soll die Mindestgrundstücksgröße für die Grundstücke Preusweg 56, 62, 64, 66 und 68 bestandsorientiert 1000 m² betragen. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke liegen innerhalb eines noch zusammenhängenden, weitestgehend unbebauten Blockinnenbereiches, der durch eine intensive Durchgrünung mit hohem Erholungswert geprägt ist. Die Sicherung dieser Qualität steht im Fokus der Festsetzungen und soll über diese zum Ausdruck gebracht werden. Aus gleichem Grund soll die Festsetzung auch für die auf der Kuppe errichteten, gegenüberliegenden Grundstücke in dritter Reihe übernommen werden.

Da mit der Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen die vorhandenen Strukturen gesichert und weitere Teilungen vermieden werden können, soll eine möglichst hohe bestandsorientierte Mindestgrundstücksgröße in den übrigen Bereichen der Gebiete Nr. 1, 3, 4 und 5 festgesetzt werden. Bei Grundstücken, die noch heute eine Größe von 800 m² bis über 1000 m² aufweisen handelt es sich meist um Grundstücke in exponierter Lage mit Aussicht auf den freien Landschaftsraum oder um Grundstücke in den Blockinnenbereichen zwischen Preusweg und Lütticher Straße. Die kleinsten Grundstücke befinden sich im als Nr. 3 bezeichneten Bereich.

Da, wo im Zusammenhang mit den anderen Festsetzungen und der vorhandenen, geringen Grundstücksgröße nicht mehr davon auszugehen ist, dass weiter geteilt werden kann oder aber mit einer Teilung keine stärkere Verdichtung möglich wird, wurde auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße ganz verzichtet.

Anders als in unbebauten Gebieten, in denen für größere Bereiche Festsetzungen zusammengefasst werden können, um ein planerisches Ziel zu erreichen, sollen im Bebauungsplan die städtebaulichen Ziele auf die teils kleinteiligen, bestehenden Strukturen in Form von Festsetzungen übertragen werden.

Hierzu zwei Beispiele:

1. Für den vorgesehenen Verzicht einer Mindestgrundstücksgröße im hinteren Grundstücksbereich Preusweg 31-35 sind die vorhandenen Strukturen der ersten Reihe am Preusweg mit einer Hausgruppe ausschlaggebend.

Aufgrund der Gleichbehandlung und der bestehenden Eigentumsrechte, soll eine zusammenhängende überbaubare Fläche auf den drei Grundstücken mit den entsprechenden Mindestabständen festgesetzt werden. Um die Dichte zu steuern ist vorgesehen, die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei pro Gebäude zu begrenzen. Auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße soll in diesem Bereich jedoch verzichtet werden.

Hierdurch wird allen drei Eigentümern, die aufgrund der vorgefundenen Strukturen gleich zu behandeln sind, die Möglichkeit eröffnet, die Grundstücke in nachbarschaftlicher Abstimmung zu bebauen. Um das „Windhundprinzip“ auszuschließen, wäre die Festsetzung einer Hausgruppe im hinteren Grundstücksbereich notwendig. Damit würden jedoch Bebauungsmöglichkeiten mit einer geringeren Verdichtung ausgeschlossen, weshalb auf die Festsetzung verzichtet werden soll.

Da sich im übrigen Bereich des süd-östlichen Preusweges aufgelockere Strukturen wiederfinden, ist es möglich, im weiteren Verlauf des Blockinnenbereiches ausschließlich geringer verdichtete Grundstücksbereiche auszuweisen. Somit kann insgesamt das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung verfolgt werden.

2. Um dem Charakter eines großzügig bebauten Wohnquartiers besser entsprechen zu können, soll die überbaubare Fläche im Blockinnenbereich hinter den Gebäuden Preusweg 41 – 43 mittig zwischen den überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden. Daraus resultiert, dass für die vorderen Grundstücksbereiche Preusweg 41-43 eine Mindestgrundstücksgröße von 400m² vorgesehen ist. Die Mindestgrundstücksgröße für den im Blockinnenbereich liegenden Grundstücksteil soll 600m² betragen.

Diese Beispiele zeigen, dass die bestehenden Strukturen einen großen Einfluss auf die Umsetzung der städtebaulichen Ziele haben können.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit den überbaubaren Grundstücksflächen sollen zum einen der Bestand gesichert und zum anderen vorhandene Strukturen weitergeführt werden. Überplanungen sollen bis auf wenige Ausnahmen vermieden werden. Auch wenn Gebäude überplant werden, genießen diese weiterhin Bestandschutz.

An der Lütticher Straße befinden sich im nordöstlichen Abschnitt einige Mehrfamilienhäuser mit entsprechend großen Bauvolumen. Entsprechend der bereits in der Rahmenplanung zum Aachener Südviertel dokumentierten städtebaulichen Zielsetzung, an den Ausfallstraßen die vorhandenen Mehrfamilienhäuser planungsrechtlich zu sichern und auch weitere Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen zuzulassen, werden hier Bauflächen mit einer Tiefe von bis zu 23 m festgesetzt. Dies ermöglicht auch eine gute Ausnutzung der Hanglage.

An der südöstlichen Seite des Preusweges, an der eine relativ geschlossene Reihe von Einfamilienhäusern straßenbegleitend errichtet wurde, sollen ebenfalls zusammenhängende überbaubare Flächen, mit einer Tiefe von überwiegend 18 m festgesetzt werden. Dieses Maß sichert die vorhandene Bebauung und ermöglicht in vielen Fällen noch Anbauten im rückwärtigen Bereich unter Ausnutzung des Gefälles.

Auch am südlichen Abschnitt des Lutherweges sollen entsprechend dem Bestand zusammenhängende Bauflächen festgesetzt werden, allerdings aufgrund der geringeren Grundstückstiefe mit einer Tiefe von 15 - 18m.

Die überbaubaren Flächen auf den Grundstücken, die südöstlich an den Preusweg grenzen, sollen in einer Flucht überwiegend im Abstand von fünf Metern zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden. Die Festsetzung orientiert sich am Bestand und ermöglicht weiterhin ein geordnetes Straßenbild mit Vorgartenbereich.

Auf der nordwestlichen Seite des Preusweges und in den Blockinnenbereichen sollen bestandsorientiert einzelne überbaubare Flächen festgesetzt werden, die teilweise Erweiterungen ermöglichen.

Zusätzliche einzelne überbaubare Flächen sollen auf den vorhandenen, noch unbebauten Grundstücken in zweiter und dritter Reihe hinter der Bebauung Preusweg 52, im Bereich der Blockränder und als Schließung der Baulücken im nord-östlichen Blockinnenbereich zwischen Preusweg, Lütticher Straße und Lutherweg festgesetzt werden.

Insgesamt rückt bei der Planung das Gleichgewicht zwischen dem Erhalt der Grünstruktur und einer maßvollen Nachverdichtung in den Vordergrund. Dem Bedarf an höherwertigen Grundstücken kann Rechnung getragen werden.

Denkmäler

Im Plangebiet befinden sich insgesamt 14 Baudenkmäler, zusammengefasst in drei Gruppen mit drei, vier bzw. sechs Gebäuden sowie ein weiteres einzelnes Gebäude. Für die Baudenkmäler soll die Bauweise so festgesetzt werden, wie sie der Bestand vorgibt, um das Denkmal planungsrechtlich zu sichern. Auf die Festsetzung der Wohnungsanzahl soll bei den Baudenkmalern verzichtet werden, weil diese im Einzelfall bei Umbauplanungen mit der Denkmalbehörde abzustimmen ist. Die Baugrenzen sollen relativ dicht am Bestand entlang geführt werden, um den Erhalt der denkmalwerten Gebäude in ihrer heutigen Kubatur zu sichern.

Nur auf den Gebäuderückseiten der Denkmäler Preusweg 68 und Lütticher Straße 240-246 (gerade Hausnummern) wurden die Bauflächen ausgedehnt, um hier noch Erweiterungsmöglichkeiten anzubieten, die sich aufgrund größerer Grundstückszuschnitte in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen würden.

Auch wenn es planungsrechtlich möglich wäre, ein Denkmal baulich zu erweitern, ist jede Erweiterung oder neue Bebauung in direkter Nähe zu Baudenkmalern nur in Abstimmung mit der Denkmalpflege möglich. Die bauliche Erweiterung oder Nachverdichtung darf das Erscheinungsbild des Denkmals nicht beeinträchtigen oder die historische Situation verunklären. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 9 DSchG ist einzuholen.

Wie die Baudenkmäler soll auch die unter Denkmalschutz stehende terrassierte Gartenanlage Preusweg 68 nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen werden.

4.6 Überschreitung der Baugrenzen

4.6.1 Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten

Die Überschreitung der Baugrenzen über den § 23 (3) Satz 2 BauNVO hinaus soll zum einen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten eingeschränkt möglich sein, um damit auf Erdgeschosebene die Wohnqualität steigern zu können.

Die Festsetzung wird notwendig, da ohne diesbezügliche Festsetzung die Gebäudeteile nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden könnten oder diese nur geringfügig überschreiten dürften. Der Zusatz zur Beschränkung der Größe in Bezug auf ein Grundstück wird als notwendig angesehen, um die Flächenversiegelung auf dem eigenen Grundstück zu begrenzen.

4.6.2 Balkone

Zum anderen soll in Anlehnung an diese Festsetzung, mit der Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, die Möglichkeit für Wohnungen in Obergeschossen geschaffen werden, qualitätvolle Außenräume zu realisieren. Die Größe der Grundstücke lässt diese Dichte zu. Trotzdem sollen die Balkone in ihrer Größe begrenzt werden, da sie in besonderem Maße die Fassade prägen.

Auf eine stärkere Erweiterung der überbaubaren Flächen soll bewusst verzichtet werden. Die Größe der überbaubaren Flächen wird als ausreichend angesehen, Hauptgebäude in angemessener Größe errichten zu können.

Von der Festsetzung sollen die die Baugrenzen überschreitenden Balkone, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits genehmigt waren, unberührt bleiben.

4.7 Flächen für den ruhenden Verkehr

4.7.1 Tiefgaragen

Die Garagenverordnung unterscheidet zwischen oberirdischen und unterirdischen Garagen. Bei den in das Gelände eingegrabenen Einzelgaragen im Plangebiet handelt es sich demnach vielfach um unterirdische Garagen, wenn deren Fußböden im Mittel mehr als 1,30m unter der Geländeoberfläche liegen. Eine Definition der Tiefgarage wird in der Garagenverordnung nicht gegeben.

Da im üblichen Sprachgebrauch von Tiefgaragen die Rede ist, wenn mehrere miteinander verbundene unterirdische Flächen für Garagenstellplätze mittels einer Rampe angefahren werden, werden die in das Gelände ohne Rampe und Zufahrt eingegrabenen Garagen als „Garagen“ im Sinne dieser Schriftlichen Festsetzungen gewertet.

Um auch die vorhandenen Tiefgaragen zu sichern, die außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb des seitlichen Bauwuchs liegen, sollen eigens dafür vorgesehene Flächen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Für die übrigen Bereiche wird es, vor allem vor dem Hintergrund der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten, als ausreichend angesehen, Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen und im seitlichen Bauwuch realisieren zu können.

4.7.2 Stellplätze, Carports und Garagen

Bei den Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports und Garagen wird unterschieden zwischen Grundstücken in erster Bebauungsreihe von der Lütticher Straße und dem Preusweg aus gesehen und Grundstücken in erster, zweiter, dritter oder vierter Bebauungsreihe. Während für die letztgenannten Grundstücke keine Festsetzungen bezogen auf Stellplätze, Carports und Garagen vorgesehen sind, soll die Ansiedlung für die erstgenannten Grundstücke beschränkt werden. Stellplätze, Carports und Garagen sollen hier innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Ausnahmsweise sollen diese Anlagen auch innerhalb des Bauwuchs und in den Vorgärten zugelassen werden, wenn die Breite der Anlagen insgesamt 50% der Grundstücksbreite nicht überschreitet.

Zum einen wurde die Begrenzung auf diese Bereiche vorgesehen, um den vorherrschenden Charakter der weitestgehend durchgrünten Vorgärten zu sichern, die den öffentlichen Verkehrsraum prägen. Hierbei soll mit einer beschränkten Ausdehnung auf die Vorgartenbereiche in städtebaulich vertretbarem Maße auf den Parkdruck reagiert werden. 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 unnötig erhöht werden sollte.

Da eine Überplanung der vorhandenen Garagen zu teils sehr fragwürdigen städtebaulichen Lösungen führen würde, sollen diese mit einer Festsetzung von Garagenflächen gesichert werden. Da keine zusätzlichen Erweiterungsflächen vorgesehen werden und es sich um lediglich sechs betroffene Grundstücke handelt, können die städtebaulichen Ziele grundsätzlich trotzdem weiter verfolgt werden.

Für die hinter der ersten Bebauungsreihe vom Preusweg und der Lütticher Straße aus gesehen liegenden Grundstücke, soll auf eine Festsetzung verzichtet werden, um die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports in best möglicher Lage zu gewährleisten. Dabei wird eine diesbezügliche 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.

4.8 Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Passiver Schallschutz

Im Bebauungsplan sollen Lärmpegelbereiche festgesetzt werden, die in den schriftlichen Festsetzungen durch die Festsetzung von Schalldämmmaßen ergänzt werden, die innerhalb der Lärmpegelbereiche gefordert werden.

Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche erfolgt auf Grundlage der aktuellen Lärmkartierung der Stadt Aachen nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie (Stand 2012). Nachträgliche bauliche Veränderungen (Abriss und Neubau von Gebäuden) sind bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche nicht berücksichtigt. Auf die Festsetzung von untergeordneten „Schallinseln“ wird verzichtet. Es gelten hier die nächst höheren Lärmpegelbereiche, um sicherzustellen, dass bei baulichen Veränderungen der Schutz vor Geräuschimmissionen eingehalten wird.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann von den Festsetzungen abgewichen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere bauliche Maßnahmen einen ausreichenden Schutz vor Schallimmissionen gewährleisten.

4.9 Verkehrsflächen

Der Preusweg wird entsprechend seinem tatsächlichen Ausbau als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Lutherweg kann vom Preusweg aus bis zu den Häusern Nr. 5 in südliche Richtung und Nr. 27 in nördlicher Richtung mit PKW befahren werden. Aus diesem Grund soll er in diesen Abschnitten als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Fläche der Wendemöglichkeit neben dem Haus Nr. 3 befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Aachen und soll auch als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Die verbleibenden Abschnitte des Lutherweges werden entsprechend ihrer Funktion als öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt. Da in beiden Teilabschnitten wegen des starken Gefälles Treppenstufen angelegt sind, scheidet eine offizielle Nutzung als Radwegverbindung aus.

Der im Plangebiet liegende Teil des Lutherweges zwischen Preusweg und Hasselholzer Weg befindet sich nicht im Eigentum der Stadt Aachen.

Diese öffentlich gewidmeten und durch die Stadt Aachen unterhaltenen Wegeflächen sollen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Stadt erworben werden.

4.10 Erhalt von Bäumen

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch seine Lage im Übergang zum Aachener Wald. Auf vielen Grundstücken befindet sich noch alter Baumbestand, der bei einer Ortsbegehung erfasst wurde. Insgesamt 51 Bäume sollen zum Erhalt festgesetzt werden. Die Festsetzung der Bäume dient dem Erhalt der Durchgrünung des Wohngebietes. Die z. T. sehr großen alten Bäume ergänzen den großzügigen parkähnlichen Charakter des Siedlungsbildes, der durch den Bebauungsplan gesichert werden soll.

Bäume, die innerhalb der überbaubaren Flächen liegen und unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen, sind entsprechend der Satzung zu behandeln.

4.11 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Nordwesten des Plangebietes soll ein zusammenhängender Grünbereich gesichert werden, da dieser in besonderem Maße prägend ist.

5. Umweltbelange

Der Bebauungsplan soll gem. § 13 BauGB aufgestellt werden. Dieses vereinfachte Verfahren soll angewendet werden, da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Gemäß § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) soll von einer formalen Umweltprüfung abgesehen werden. Folgende Belange des Umweltschutzes wurden untersucht:

5.1 Schutzgut Boden

In dem Bebauungsplangebiet befinden sich keine Eintragungen von Altlastenverdachtsflächen.

In geringem Umfang liegen Einträge von Podsolböden vor, die als besonders schutzwürdige Böden eingestuft werden (Geologischer Dienst NRW, 1998). Da es sich um ein sehr geringes Vorkommen handelt und das vorrangige Ziel des

Bebauungsplanes die Bestandsicherung ist, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Schutzmaßnahmen zu treffen.

5.2 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nach dem Wasserhaushaltsgesetz definierten Schutzgebiet (Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet).

Es wird geprägt von den in geringer Tiefe anstehenden Aachener Schichten nordwestlich und den Vaalser Schichten südöstlich des Preusweges, mit jeweils einer mittleren bis hohen Wasserdurchlässigkeit. Im gesamten Gebiet muss örtlich mit schwacher Staunässe gerechnet werden. Aufgrund der relativ geringen Versiegelung und der überwiegend günstigen Versickerungsfähigkeit der Böden trägt das Gebiet nennenswert zur Grundwasserneubildung bei. Durch zusätzliche Versiegelung anfallendes Niederschlagswasser sollte daher möglichst auf den entsprechenden Grundstücken versickert werden.

Das Grundwasser steht bei ca. drei bis fünf Metern unter Flur an, so dass möglicherweise vereinzelt Kellergeschosse ins Grundwasser einbinden können. In diesem Fall sind Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers erforderlich.

Auf dem Gelände selbst verläuft nur in der äußersten südöstlichen Ecke über einen Bereich von ca. 60 Metern der Vorfluter von Halfenpark, der anschließend in den Kannegießerbach mündet. Dieser passiert im Abstand von ca. 20 Metern parallel zur südöstlichen Bebauungsgrenze das Gelände. Beide Bäche gehören zum Einzugsgebiet der Wurm. Sie nehmen das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet auf. Das auf den neubebauten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann über die Regenwasserkanalisation in den Kannegießerbach bzw. in den Vorfluter von Halfenpark eingeleitet werden, wenn es nicht, was wasserwirtschaftlich gesehen wünschenswert wäre, aber rechtlich nicht zwingend erforderlich ist, auf dem Grundstück versickert wird.

Im Bereich des Vorfluters Von-Halfen-Park wird auf dem Flurstück 393 ein drei Meter breiter Korridor von Bebauung freigehalten, um das Gewässer zu sichern.

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Wurm, an deren Unterlauf derzeit noch Hochwassergefahr besteht. Solange dies der Fall ist, muss zusätzliches Niederschlagswasser, das noch nicht berücksichtigt wurde und der Wurm direkt oder indirekt (über die ARA) zugeleitet werden soll, grundsätzlich über Rückhaltungen gedrosselt ins Gewässer eingeleitet werden.

Das Plangebiet ist abwassertechnisch jedoch bereits vollständig über das vorhandene Trennsystem erschlossen. Das Gelände gehört zum Einzugsgebiet der ARA-Soers, wo es klärtechnisch keine Einleitungsbeschränkungen gibt. Kanaltechnisch sind ausreichend Kapazitäten frei.

Gemäß § 51 a LWG besteht bei erstmals nach dem 01.01.1996 bebauten Grundstücken die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, wenn die örtlichen Gegebenheiten dies zulassen. Der § 51 a LWG ist auf die wenigen noch bebaubaren Grundstücke anzuwenden.

5.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Es handelt sich um ein Wohnviertel mit überwiegend villenartiger Einfamilienhausbebauung, die aufgrund der großen Einzelgrundstücke eine großzügige Grünausstattung mit teilweise altem Baumbestand aufweist. Diese Grünstrukturen haben aus naturschutzfachlicher Sicht eine hohe Wertigkeit, die es zu erhalten gilt. Daher erfolgte eine Erhebung, welcher Baumbestand aufgrund seines Erscheinungsbildes, Alters oder seiner Art den Charakter des Wohngebietes entscheidend mitgestaltet bzw. belebt. Nach diesen Kriterien soll der erhaltenswerte Baumbestand im Bebauungsplan festgesetzt werden. Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen, sind weiterhin entsprechend der Satzung zu behandeln.

Die Bebauung von Freiflächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der grundsätzlich auszugleichen ist. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erübrigt sich, soweit dieser Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Da eine Bebauung der Grundstücksteile, auf denen neue überbaubare Flächen festgesetzt werden sollen, auch vor der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 34 BauGB zulässig war, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

5.4 Schutzgüter Luft und Klima

Die formulierten Ziele des Bebauungsplanes, u. a. die Sicherung der ausgeprägten Grünstruktur mit relativ großen Wohngrundstücken sowie eine nur maßvolle weitere bauliche Entwicklung, stehen im Einklang mit den Planungsempfehlungen aus dem Gesamtstädtischen Klimagutachten Aachen, 2000. Die als „streng formulierten Bebauungsgrenzen“ aus den klimaökologischen Empfehlungen des Gutachtens werden gebietsbezogen eingehalten, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.

5.5 Schutzgut Mensch Immissionsschutz – Lärm

Der Auszug aus dem Lärmkataster zeigt, dass an einigen Punkten erhebliche Lärmbelastungen vorliegen (entlang der Lütticher Str.). Die festgesetzten Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan basieren auf der aktuellen Lärmkartierung der Stadt Aachen nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie (Stand 2013). Im Hinblick auf die Rechtsprechung und die EU-Verordnung „Umgebungslärm“ gehen die schriftlichen Festsetzungen auf die bestehenden Lärmbelastungen ein.

5.6 Schutz Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich 14 in die Denkmalliste eingetragene Denkmäler. Diese wurden im Plan entsprechend markiert. Einige der Denkmäler sind Doppelvillen, bei Verlust der Denkmaleigenschaft einer Hälfte des Gebäudes (z.B. durch Brandschaden) hat auch ein evt. neu zu errichtendes Gebäude gem. § 9DSchG NW (Umgebungsschutz) die Bauflucht und das Baukörpervolumen des Bestandes aufzugreifen.

In dieser Region sind bisher noch keine systematischen Erfassungen der Bodendenkmäler durchgeführt worden. Aus diesem Grund sind noch keine Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut möglich. In den schriftlichen Festsetzungen befindet sich ein entsprechender Hinweis.

5.7 Fazit aus Umweltsicht

Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen dazu den derzeitigen Bestand zu sichern. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird Nachverdichtung nur in maßvollem Umfang zugelassen. Daher werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet.

Durch die aufgezeigten Schutzmaßnahmen können die Auswirkungen der Planung minimiert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes löst kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis aus.

Alle erforderlichen Maßnahmen, die aufgrund der Untersuchungen zum Umweltbelang Wasser erforderlich werden, können wegen der fehlenden Ermächtigungsgrundlage im Baugesetzbuch nicht im Bebauungsplan verbindlich geregelt werden. Hierzu werden durch die Untere Wasserbehörde eigenständige Verfahren durchgeführt.

6. Auswirkungen der Planung

Mit den geplanten Festsetzungen sollen die vorhandenen Strukturen gesichert und im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden.

Die Nachverdichtungsmöglichkeiten durch eine Erhöhung der Anzahl an Wohneinheiten beschränken sich auf die Blockränder. Nachverdichtungsmöglichkeiten durch eine strukturelle, bauliche Ergänzung sollen im Blockrand- und Blockinnenbereich geschaffen werden.

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 steuern. 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 (Bestandsgebiet Nr. 2), der durch alten Baumbestand geprägt ist.

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

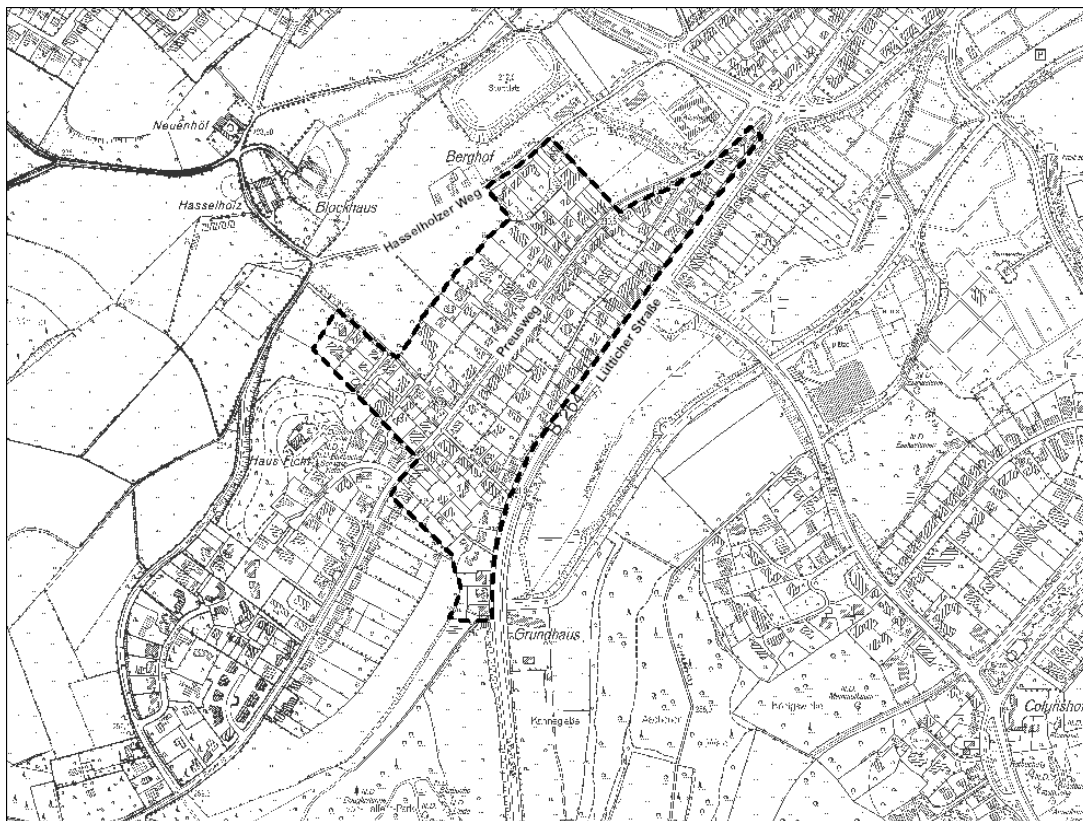
7. Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt Aachen voraussichtlich keine weiteren Kosten.

8. Plandaten

Wohnbaufläche	ca. 135.000 qm
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 7.800 qm
Fußweg	ca. 200 qm
überbaubare Flächen insgesamt	ca. 45.870 qm
davon überbaubare Fläche für die Errichtung neuer Gebäude	ca. 4.050 qm
Plangebietsgröße	ca. 142.800 qm (ca. 14,3 ha)

Abwägungsvorschlag über die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der zweiten erneuten Offenlage Bebauungsplan Nr. 933 - Preusweg Nord - für den Bereich zwischen Lütticher Straße, Lutherweg, Preusweg und Hasselholzer Weg im Stadtbezirk Aachen-Mitte (Stand 30.06.2016)



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Schreiben 1 vom 25.10.2014, , Preusweg 106 52074 Aachen.....	S.03
Stellungnahme der Verwaltung	S.04
Schreiben 2 vom 30.10.2014, , Preusweg 50a, 52074 Aachen.....	S. 05
Stellungnahme der Verwaltung	S. 06
Schreiben 3 vom 03.11.2014, , Preusweg 92, 52074 Aachen.....	S. 07
Stellungnahme der Verwaltung	S. 08
Schreiben 4 vom 19.11.2014, , Lütticher Straße 226, 52074 Aachen.....	S. 09
Stellungnahme der Verwaltung	S. 10
Schreiben 5 vom 15.11.2014, , Lütticher Straße 238, 52074 Aachen..... a	S. 11
Stellungnahme der Verwaltung	S. 15
Schreiben 6 vom 20.11.2014, , Preusweg 25, 52074 Aachen.....	S. 16
Stellungnahme der Verwaltung	S. 19
Schreiben 7.1 vom 21.11.2014 und Schreiben 7.2 vom 29.01.2015, Krefelder Straße 123, 52070 Aachen im Auftrag von , Preusweg 91a, 52074 Aachen.....	S. 22
Stellungnahme der Verwaltung	S. 28
Schreiben 8 vom 25.11.2014, , Preusweg 70, 52074 Aachen.....	S. 31
Stellungnahme der Verwaltung	S. 33
Schreiben 9 vom 25.11.2014, , Harscampstraße 63, 52062 Aachen im Auftrag von Lütticher Straße 242, 52074 Aachen.....	S. 36
Stellungnahme der Verwaltung	S. 42
Schreiben 10 vom 26.11.2014, , Borchersstraße 20, 52072 Aachen im Auftrag von , Lutherweg 14, 52074 Aachen.....	S. 44
Stellungnahme der Verwaltung	S. 46
Schreiben 11.1 und 11.2 vom 28.11.2014, , Preusweg 39, 52074 Aachen.....	S. 47
Stellungnahme der Verwaltung	S. 49
Schreiben 12 vom 02.06.2015, , Heusstraße 49, 52078 Aachen im Auftrag von , Preusweg 83, 52074 Aachen.....	S. 50
Stellungnahme der Verwaltung	S. 52
Schreiben 13 vom 02.06.2015, , Lutherweg 6, 52074 Aachen.....	S. 53
Stellungnahme der Verwaltung	S. 55

Schreiben 1 vom 25.10.2014, , Preusweg 106, 52074 Aachen

"bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de> Feedback Planv

Von: onlineservices@regioit-aachen.de

Gesendet: 25.10.2014 22:57:02

An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: 933

Kritik: Die Verkehrssituation am Preusweg ist in den letzten Jahren erheblich schlechter geworden. Das Verkehrsaufkommen ist um ein vielfaches angestiegen. Das Parkverhalten, insbesondere im unteren und mittleren Abschnitt des Preusweg, ist nicht akzeptabel, da nahezu keine Ausweichmöglichkeiten mehr bestehen. Der Preusweg ist eine 30km/h Zone und sollte auch so bleiben, aber es muss gewährleistet sein, dass ein Fahrrad überholt werden kann, was unter diesen Umständen nicht mal möglich ist, da der Preusweg schon eng ist und auf beiden Seiten durch parkende Autos zusätzlich verengt wird.

Besonders schwierig ist die Situation in der Einmündung zum Amsterdamer Ring. Hier wird durch die desolate Verkehrs- und Ampelregelung ein Einbiegen in den Ring unmöglich gemacht!!!!

Es muss ihrerseits dafür Sorge getragen werden, dass ein Verkehrsfluss mit einer angemessenen Wartezeit entstehen kann.

Als Lösungsvorschlag wäre eine vorgeschaltete Ampelanlage, die den freien Zufahrtsweg zum Preusweg gewährleistet. Das "mikrige Schild" mit dem freundlichen Hinweis, man möchte vor der Einmündung stehen bleiben, ist ein "Witz" und wird ignoriert und übersehen.

Der Hinweis, dass die neuen Bebauungen (933) alle mit Tiefgaragen ausgestattet werden sollen, ist sicherlich toll, aber jemand, der sich am Preusweg eine Immobilie leisten kann, hat auch in der Regel mehr als 2 Autos, die dann doch am Preusweg geparkt werden müssen.

Die Verkehrsplanung am Preusweg selbst und an dessen Einmündung ist dringend zu überdenken und zu ändern, um weitere verärgerte Bürger zu vermeiden und um eine Sicherheit zu gewährleisten, da ansonsten auch die Stadt für planerische Fehlentscheidungen zur Rechenschaft gezogen wird.

Es sind in der Vergangenheit viele Beschwerden zur Verkehrs- und Parksituation bei ihnen eingegangen, die alle bisher, auch nur im Entferntesten, umgesetzt wurden.

Wir bitten nun erneut zur Verbesserung der sehr angespannten Situation beizutragen.

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

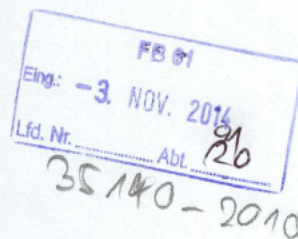
Rolle im Verfahren: sonstiger Betroffener

Anschrift:

Preusweg 106
52074 Aachen

Diese E-Mail wurde über den E-Mail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 25.10.2014 - 23:57:02



Schreiben 1 vom 25.10.2014, , Preusweg 106, 52074 Aachen

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Gestiegenes Verkehrsaufkommen, stockender Verkehrsfluss, Kreuzungsbereich Amsterdamer Ring/ Preusweg

Der Preusweg entspricht mit seiner jetzigen Breite von in der Regel mehr als 11m dem städtischen Standard einer Wohnsammelstraße. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, den Preusweg mit den bestehenden Breiten als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Sollte eines Tages die Umgestaltung des Preusweges als erforderlich angesehen werden, um den Verkehrsfluss zu verbessern oder die Parksituation zu entschärfen, wäre dies innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche möglich, da der jetzige Ausbau nicht festgesetzt werden soll.

Die bestehenden Verkehrsprobleme können im Rahmen der Aufstellung des B-Planes nicht gelöst werden, weshalb die Stellungnahme an die entsprechende Fachabteilung weitergeleitet wurde.

Allerdings können sich verschiedene Festsetzungen, die sich auf die Begrenzung der Dichte im Plangebiet beziehen, auf die zukünftige Verkehrsentwicklung positiv auswirken.

Der Kreuzungsbereich Preusweg/ Amsterdamer Ring liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

Stellungnahme der Fachabteilung: Parken entlang des Preusweges

Der Preusweg dient der Erschließung eines Wohngebietes. Die Geschwindigkeit ist auf 30 km/h begrenzt. Durch das Fahrbahnrandparken, das die Grundform des Parkens gem. StVO (Straßenverkehrsordnung) darstellt, wird eine Geschwindigkeitsdrosselung am Preusweg erreicht, die der Verkehrssicherheit zu Gute kommt. Diese ist in dieser Straßenkategorie höher zu bewerten, als der ungehinderte Verkehrsfluss und das zügige Vorankommen.

Derzeit ist kein Grund erkennbar, weshalb die Parkregelung verändert werden sollte.

Stellungnahme der Fachabteilung: Einmündung Preusweg/ Amsterdamer Ring

Die Einmündung des Preusweges in den Amsteramer Ring wird durch Beschilderung freigehalten. Der größte Teil der Verkehrsteilnehmer hält sich nach hiesigen Beobachtungen an die Aufforderung, den Einmündungsbereich bei Rot nicht zuzustellen.

Die Unfallzahlen für diesen Bereich sind unauffällig.

Auch bei der zu erwartenden verhältnismäßig geringen Verkehrszunahme wird sich die Situation gegenüber heute nicht wesentlich verändern.

Vorschlag der Verwaltung:

Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, weshalb die Eingabe in diesem Punkt nicht abwägungsrelevant ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

2. Auswirkungen der Nachverdichtung auf das Parken am Preusweg

Auch mit der Nachverdichtung des Gebietes wird voraussichtlich keine so wesentliche Verkehrsmehrbelastung entstehen, die die Regelung in Frage stellt, da sich die begrenzten Nachverdichtungsmöglichkeiten auf die gesamte Länge des Geltungsbereiches verteilen.

Zudem sind die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen, weshalb nicht davon auszugehen ist, dass durch die Nachverdichtung öffentliche Parkplätze dauerhaft durch die neuen Bewohner belegt werden.

Mit dem Bebauungsplan soll grundsätzlich eine nur maßvolle Nachverdichtung umgesetzt werden, die im Vergleich zur Bebaubarkeit nach § 34 BauGB die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude reglementiert. Die Anzahl der Wohneinheiten hat nicht nur einen Einfluss auf die Verkehrsdichte, sondern auch auf die Anzahl der privaten PKW, die geparkt werden müssen. Werden die Wohneinheiten begrenzt, wirkt sich dies positiv auf den öffentlichen Verkehrsraum aus.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen, da bereits vorgesehen ist, mit den Festsetzungen die Errichtung von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück in angemessener Weise möglich zu machen und die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude zu reglementieren.

Schreiben 2 vom 30.10.2014, , Preusweg 50a, 52074 Aachen

"bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de> Feedback Planv

Von: onlineservices@regioit-aachen.de

Gesendet: 30.10.2014 19:59:14

An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Preusweg Nord (933)

Kritik: die Parkplatzsituation und damit die Belastung durch erhöhte Verkehrsdichte. Der Preusweg bis jetzt schon teilweise nur einspurig befahrbar.
Naturflächen entfallen und Bäume werden gefällt.

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: im Plangebiet

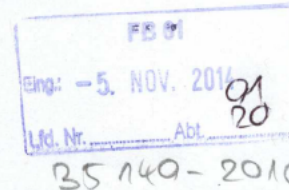
Rolle im Verfahren: Eigentümer

Anschrift:

Preusweg 50a
52074 Aachen

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 30.10.2014 - 19:59:14



Schreiben 2 vom 30.10.2014, , Preusweg 50a, 52074 Aachen

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Durch die Nachverdichtung wird die Verkehrsdichte erhöht und die Parksituation verschärft

Siehe hierzu die Stellungnahme und den Vorschlag der Verwaltung zum **Schreiben 1**.

Stellungnahme der Verwaltung:

2. Durch die vorgeschlagene Nachverdichtung entfallen Grünflächen; Bäume werden gefällt

Mit dem Bebauungsplan -Preusweg Nord- sollen zum einen die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten in dem Gebiet mit bestands- und struktursichernden Festsetzungen gesichert und zum anderen eine geordnete Nachverdichtung vor allem da ermöglicht werden, wo vorhandene Strukturen sinnvoll ergänzt werden können.

Die zentrale Frage bei der Untersuchung der Nachverdichtungsmöglichkeiten war, unter welchen Bedingungen sich das städtebauliche Ziel der Sicherung einer prägenden Durchgrünung weiterhin verfolgen lässt.

Die Verwaltung gelangte zu der Überzeugung, dass die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße, der maximalen Anzahl an Wohneinheiten in Wohngebäuden und der Bauweise zusammen mit der Festsetzung einer überbaubaren Fläche als ausreichend angesehen werden kann, die Nachverdichtung im Sinne der Ziele des Aufstellungsbeschlusses zu steuern. Dabei sollen die Festsetzungen so restriktiv wie möglich sein. Das heißt, dass eine möglichst hohe Mindestgrundstücksgröße, bei einer gleichzeitig geringen Anzahl an Wohneinheiten (2 pro Wohngebäude) angestrebt wird. Als Bauweise wird das Einzelhaus favorisiert.

Durch die vorgesehene Festsetzung der überbaubaren Fläche ist kein Baum, der aufgrund seiner ortsbildprägenden Wirkung zum Erhalt festgesetzt werden soll, betroffen. Bäume, die innerhalb der überbaubaren Flächen liegen und unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen, sind entsprechend der Satzung zu behandeln.

Da die Nachverdichtungen bereits heute aufgrund des aktuellen Rechtsstatus möglich sind, zeichnen sich hierdurch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange ab.

In den noch unbebauten Bereichen, in denen eine Nachverdichtung keine Ergänzung vorhandener Strukturen darstellen würde, soll von einer Nachverdichtung abgesehen werden.

Vorschlag der Verwaltung:

Der Eingabe soll nicht entsprochen werden, da bereits vorgesehen ist, die Festsetzungen für die Nachverdichtungsmöglichkeiten so restriktiv wie möglich zu halten und Nachverdichtungsmöglichkeiten nur dort zuzulassen, wo vorhandene Strukturen sinnvoll ergänzt werden können.

Schreiben 3 vom 03.11.2014,

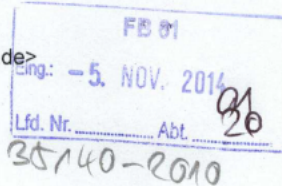
, Preusweg 92, 52074 Aachen

<bebauungsplan@mail.aachen.de> Bebauungsplan Nr. 933 Preusweg Nord - keine Nac

Von:

Gesendet: 03.11.2014 12:07:04

An: <bebauungsplan@mail.aachen.de>



Sehr geehrte Frau Gruber,

einer weiteren Nachverdichtung des unteren Preuswegs widerspreche ich hiermit förmlich als Eigentümer des Grundstücks Preusweg 92.

Begründung: Schon heute ist die Verkehrssituation auf dem unteren Preusweg durch auf der Straße parkende Fahrzeuge derart chaotisch, dass Versorgungsfahrzeuge nicht mehr durchkommen. Die Situation ist nicht mehr hinnehmbar. Hier ergeben sich täglich schwerwiegende Konflikte zwischen den Nutzern der einspurigen – weil durch parkende Autos gesperrte – Straße.

Auch möchte ich die Stadt in die Pflicht nehmen, eine jederzeitige Anfahrt und Durchkommensmöglichkeit für Notfallfahrzeuge zu gewährleisten! Diese ist insbesondere in den Wintermonaten nicht gewährleistet.

Weitere Nutzer und parkende Fahrzeuge kann der untere Preusweg nicht mehr aufnehmen!

Alternativ könnte man höchstens über eine Öffnung des oberen Hasselholz als Zu- und Abfahrtsmöglichkeit des oberen Preuswegs für Anlieger nachdenken.

Mit freundlichen Grüßen

Preusweg 92 – 52074 Aachen

Tel.: 0241 / – Mobil: 0172

E-Mail:

<http://www.

Schreiben 3 vom 03.11.2014, , Preusweg 92, 52074 Aachen

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Verzicht auf Nachverdichtung, da hierdurch die Verkehrsdichte erhöht und die Parksituation verschärft wird.

Siehe hierzu die Stellungnahme und den Vorschlag der Verwaltung zum **Schreiben 1**.

Stellungnahme der Verwaltung:

2. Lösungsvorschlag zur Verkehrsproblematik: befahrbare Verbindung zwischen Hasselholzer Weg und Preusweg

Eine Entlastung des Preusweges durch die Öffnung zum Hasselholzer Weg wird von der entsprechenden Fachverwaltung derzeit nicht als notwendig angesehen.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Eingabe ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht relevant.

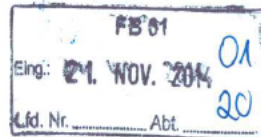
Schreiben 4 vom 19.11.2014,

Lütticher Straße 226, 52074 Aachen

52074 Aachen, 19.11.2014

Preusweg 17 A = Lütticher Str. 226
Tel. 72152

An den Oberbürgermeister der Stadt Aachen
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
AZ FB 61/620 – 35140 - 2010
Postfach



52058 Aachen

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 933 – Preusweg Nord –

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem geänderten Entwurf gemäß Bekanntmachung vom 09.10.2014 möchte ich folgendes anmerken.

Selten hat es eine solche Diskrepanz zwischen der äußerst breit dargestellten Leitvorstellung des Schutzes und der Erhaltung eines durchgrüntes Wohnviertels einerseits und der jetzt neu vorgenommenen und fast schuldbewusst heruntergespielten Zulassung weiterer Bebauungen in der zweiten Reihe andererseits gegeben. Wir wären betroffen von einer hinteren Bebauung des Grundstückes Preusweg Nr. 29 und eines Nachbargrundstückes, was im vorausgehenden Entwurf nicht vorgesehen war.

Unabhängig von konkreten Interessen lässt sich der übergeordnete Leitgedanke von der Logik her nicht harmonisieren mit der Planung einer weiteren Verdichtung. Die damit verbundenen Park- und Verkehrsprobleme werden geradezu schönfärberisch heruntergespielt. Die Parknot ist schon heute unübersehbar, verkehrstechnisch höchst kritisch und steht im krassen Widerspruch zu einem Wohnviertel mit Vorzeigecharakter. Der Preusweg ähnelt fast ständig einem öffentlichen Parkplatz und hat nichts gemein mit der verkehrsberuhigten Straßenanlage in einem Villenviertel.

Nebenbei bemerkt stimmt es nicht, dass der Verkehr vom Preusweg in den Amsterdamer Ring problemlos einmündet. Jedes Mal sind wahre fahrerische Kunststücke zu bewältigen, um Unfälle zu vermeiden. Es grenzt an ein Wunder, dass es dort nicht regelmäßig zu Unfällen kommt.

Verwaltung und Rat der Stadt Aachen sollten sich noch einmal eingehender mit den Grundwidersprüchen des neuen Entwurfes befassen.

Als Anlieger auch an der Lütticher Str. bitte ich Sie außerhalb der Thematik um Auskunft, ob unsere unbebauten Parzellen Flurstück 35, Flurstück 63, 410, 417 bauplanmäßig bebaut werden könnten.

Mit freundlichen Grüßen

Schreiben 4 vom 19.11.2014, , Lütticher Straße 226, 52074 Aachen

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Widersprüchlichkeit der städtebaulichen Idee mit der konkreten Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll zum einen die Charakteristik des Wohngebietes aufrechterhalten und zum anderen eine weitere bauliche Entwicklung maßvoll gesteuert werden.

Im Laufe des Aufstellungsverfahrens hat sich das Maß der weiteren Nachverdichtung geändert.

Während bis zur erneuten Offenlage eine fast ausschließlich bestandssichernde Planung verfolgt und von einer strukturellen Nachverdichtung im Blockinnenbereich zwischen Preusweg, Lütticher Straße und Lutherweg abgesehen werden sollte, soll diese nun nach eingehender Prüfung möglich gemacht werden.

Ausschlaggebend für die Entscheidung war, dass es sich bei den Freiflächen um einzelne Baulücken gemäß § 34 BauGB handelt, die zwischen zwei bis maximal vier zusammenhängende Grundstücke umfassen. Von einem Entzug der bestehenden Baurechte soll an dieser Stelle abgesehen werden, da mit einer Schließung der Baulücken die begonnene Struktur einer einreihigen Bebauung im Blockinnenbereich ergänzt und eine geordnete Nachverdichtung möglich gemacht werden kann. 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.

Im Unterschied zur Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit genutzt werden, den Grad der Nachverdichtung für den Blockinnenbereich stärker zu begrenzen und das städtebauliche Erscheinungsbild angemessen zu steuern. Aus diesem Grund soll eine möglichst hohe Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden; als Bauweise wird das Einzelhaus favorisiert; die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sollen mit max. zwei so gering wie möglich gehalten werden.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe in diesem Punkt nicht zu folgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

2. Auswirkungen der Nachverdichtung auf den Verkehr

Siehe hierzu die Stellungnahme und den Vorschlag der Verwaltung zum **Schreiben 1**.

Schreiben 5 vom 15.11.2014,

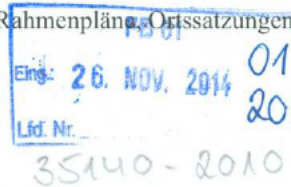
Lütticher Straße 238, 52074 Aachen

Einwendungen zum Bebauungsplan 933 Preusweg Nord

Seite 1 von 4

Stadt Aachen, z.Hd. Frau Gruber
Sachbearbeiterin

Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne, Rahmenpläne, Ortsatzungen)
Verwaltungsgebäude am Marschierort
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen

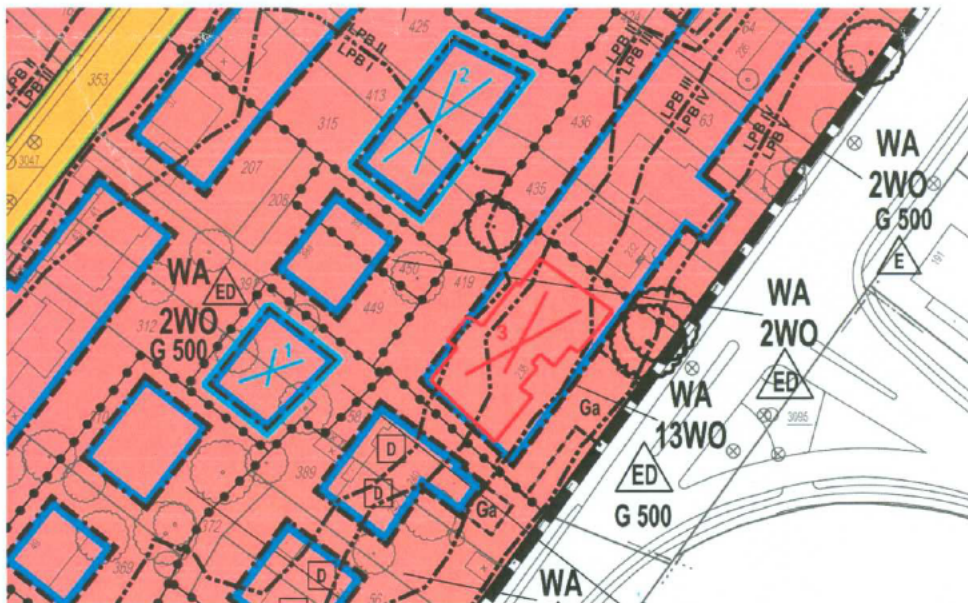


Zimmernummer: 457
fon: 0241 / 432-6107
fax: 0241 / 432-6199
mail: bebauungsplan@mail.aachen.de

Betreff: Bebauungsplan Preusweg Nord (933)
Zweite erneute öffentliche Auslegung: 27.10.2014 - 28.11.2014

Antragsteller:

Lütticher Straße 238, Flur 35 Nr.419, Aufteilungsplan Nr.3
Lütticher Straße 238, Flur 35 Nr.419
, Lütticher Straße 238, Flur 35 Nr.419
, Lütticher Straße 238, Flur 35 Nr.419
, Lütticher Straße 238, Flur 35 Nr.419



-Skizze-

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Gruber,

bezüglich des Bebauungsplans Preusweg Nord (933) möchten wir aus unserer Sicht folgende Einwände erheben:

Einwendungen zum Bebauungsplan 933 Preusweg Nord

Seite 2 von 4

Wir bewohnen die Wohnungen Lütticher Straße 238, Flur 35 Nr.419
(Gartenseite Richtung Preusweg, mit Nr.3 in der -Skizze- gekennzeichnet).

1) Durch die geplante Bebauung links von Preusweg 39a (mit Nr.1 der Skizze gekennzeichnet), zur Lütticher Straße 240 vorgezogen, befürchten wir die komplette Beschattung unserer Wohnungen (siehe „Foto Sonnenverlauf“).
Bitte erstellen sie ein Beschattungsgutachten für alle Wohnungen separat.

2) Durch die geplante Bebauung rechts von Preusweg 39 (mit Nr.2 der Skizze gekennzeichnet), werden sich nach unseren Befürchtungen die Lärmpegelbereiche (LPB) durch Reflexionen negativ verschieben, so dass der zurzeit ruhige Bereich LPB1 nicht gehalten werden kann.
Bitte erstellen sie eine neue Simulation mit den geplanten Bauten.

3) Durch die geplante Bebauung rechts von Preusweg 39 (mit Nr.2 der Skizze gekennzeichnet), wird es notwendig sein, erhaltenwerte Bäume auf den Grundstücken 315, 413 und 425 zu fällen. Bitte nehmen Sie diese zu erhaltenden Bäume mit in den Bebauungsplan auf und verhindern Sie die Baumfällungen. Insbesondere die auf/an den Grundstücksgrenzen 419/315 befindlichen Bäume müssen erhalten bleiben.
Bitte führen sie eine aktuelle Begehung durch, bevor durch Baumfällungen Fakten geschaffen werden. Mit Ersatzbepflanzungen ist uns nicht gedient.

Aus urheberrechtlichen Gründen kann das Luftbild leider nicht veröffentlicht werden.

Aus urheberrechtlichen Gründen kann die Grafik leider nicht veröffentlicht werden.

Einwendungen zum Bebauungsplan 933 Preusweg Nord

Seite 4 von 4

Mit freundlichem Gruß

Aachen den 15.11.2014

-Vorab per E-Mail, das unterschriebene Original wird per Post versandt-

Schreiben 5 vom 15.11.2014,

, Lütticher Straße 238, 52074 Aachen

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Durch die Nachverdichtung im hinteren Grundstücksbereich Preusweg 41-43 wird eine Komplettverschattung der Wohnungen Lütticher Straße 238 befürchtet und ein Verschattungsgutachten eingefordert

Grundsätzlich wird durch die gesetzlich geregelten Abstandsflächen gesundes Wohnen sichergestellt. Da nicht vorgesehen ist, diese zu unterschreiten, ist kein Verschattungsgutachten erforderlich.

Im April 2015 wurde eine eingeschränkte Beteiligung mit dem Ziel durchgeführt, die o.g. überbaubare Fläche in Richtung Preusweg zu verschieben, um dem Charakter eines aufgelockert bebauten Wohnquartiers besser entsprechen zu können.

Da keine Eingabe eingegangen ist, soll der Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss dementsprechend vereinfacht geändert werden. Siehe hierzu **Stellungnahme 9**.

Ein größerer Abstand wirkt sich grundsätzlich positiv auf die Besonnung aus.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe in diesem Punkt nicht zu entsprechen.

Stellungnahme der Verwaltung:

2. Durch die Nachverdichtung im Innenbereich entstehen Lärmreflexionen, durch die sich die Lärmpegelbereiche negativ verschieben

Durch die Realisierung der zusätzlichen Gebäude in der 2. Bauungsreihe würde eine geringe Erhöhung der Lärmpegel im Garten der Lütticher Straße 238 verursacht. Diese Lärmpegelerhöhung nimmt in Richtung Gebäude bzw. Terrasse (d.h. dem vornehmlich dem Aufenthalt dienenden Außenbereich) ab und ist aus fachlicher Sicht als lärmtechnisch nicht relevant einzustufen. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass eine Realisierung der ebenfalls im Bebauungsplan dargestellten Verdichtung der 1. Bauungsreihe an der Lütticher Straße zu einer Verbesserung der lärmtechnischen Situation für die Flächen im Innenbereich führen wird und die lärmtechnische Gebietsverträglichkeit nach Din 18005 im Terrassen/ Gartenbereich im Wesentlichen gegeben ist.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe in diesem Punkt nicht zu entsprechen.

Stellungnahme der Verwaltung:

3. Durch die Nachverdichtung der hinteren Grundstücksbereiche Preusweg 31 – 35 müssen erhaltenswerte Bäume gefällt werden

Aufgrund der Eingabe ist eine erneute Ortsbesichtigung erfolgt. Hierbei konnte auf den betroffenen Parzellen im Bereich des Preusweges von der entsprechenden Fachabteilung kein Baum verzeichnet werden, der aufgrund seines Erscheinungsbildes, Alters oder seiner Art den Charakter des Wohngebietes entscheidend mitgestaltet, belebt oder prägt.

Da im Bebauungsplan grundsätzlich nur die Bäume festzusetzen sind, welche die v. g. Eigenschaften aufweisen, konnte keiner der vor Ort angetroffenen Bäume als besonders schutzwürdig eingestuft werden.

Ein Teil der vor Ort in Augenschein genommenen Bäume unterliegt aufgrund der Baumart und in Kombination mit dem Stammumfang den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen. Somit besteht grundsätzlich für diesen Baumbestand ein Schutz zur Erhaltung. Allerdings weist keiner der geschützten Bäume die Wertigkeit auf, um eine Bebaubarkeit zu verhindern bzw. unzumutbar zu beeinträchtigen.

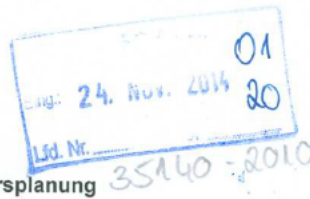
Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe in diesem Punkt nicht zu entsprechen.

Schreiben 6 vom 20.11.2014, , Preusweg 25, 52074 Aachen

Stadt Aachen
Oberbürgermeister
FB: Stadtentwicklung u. Verkehrsplanung

Lagerhausstrasse 20
52066 Aachen



Preusweg 25
52074 Aachen
Tel. 0241/ 78302

20. November 2014

Betr.: Bebauungsplan Nr. 933, Preusweg Nord

Hier.: Erneute Offenlegung ab 27.10.2014, Grundstück Preusweg 25

Bezug: Die aktuellen Festlegungen und meine Stellungnahmen zu diesem Thema vom 21.12.2010 und 16.08.2011.

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der erneuten Offenlegung nehme ich wie folgt Stellung:

1.)

Die aktuellen Vorgaben bezüglich der Bebaubarkeit der wenigen, noch freien Flächen entspricht nicht mehr dem ursprünglichen, im Erläuterungstext mehrfach formulierten Ziel, einen offenen, durchgrünten Bereich zu erhalten und somit einer Verdichtung entgegenzuwirken. Die in dem vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Baufelder in der zweiten Reihe südlich des Preusweges sollten aus diesen Gründen von einer Bebauung frei gehalten werden.

Offenbar haben Forderungen einflussreicher Anlieger Sie dazu bewogen, von Ihren bisher verfolgten Grundsätzen Abstand zu nehmen. Besonders deutlich wird das bei dem Grundstück Preusweg 29, auf dem sowohl vorne als auch hinten erhebliche zusätzliche Bauflächen ausgewiesen werden. Dadurch ist ein Wertzuwachs für das Grundstück von ca. 50 % wahrscheinlich. Für das Grundstück Hausnummer 25 hingegen ist eine Abwertung von 50 % zu erwarten, da die Nutzungsqualität des nach Westen ausgerichteten Gebäudes durch eine bis drei Meter zur Grenze mögliche Bebauung auf dem Nachbargrundstück erheblich gemindert wird.

Dazu gehört auch die bisher nicht gestattete Bebauung direkt am Preusweg. Diese Ungleichbehandlung zweier, nebeneinander liegender Grundstücke ist nicht hinnehmbar. Offenbar sind die speziellen Auswirkungen der Festlegungen gar nicht bedacht worden. Nicht einmal eine Erweiterung des vorhandenen Baukörpers nach Südwesten bis zum Grenzabstand wurde berücksichtigt. Hier wäre eine Erweiterung der Baufläche auszuweisen. Mit Rücksicht auf das vorhandene Gebäude Nr. 25 und seiner derzeitigen Ausrichtung mit Schlaf-, Wohn-, Essraum und Terrasse nach Südwesten, sollte der Grenzabstand eines möglichen Neubaus (Nr. 29) 5m betragen. Eine Ortsbesichtigung könnte zur Klarheit beitragen.

2.)

Die Festlegungen des vorliegenden Bebauungsplans für das Grundstück Preusweg Nr. 23 erlaubt eine einseitige Grenzbebauung zum Grundstück Preusweg Nr. 25. Für das Grundstück Preusweg Nr. 25 ist hingegen überhaupt keine Bebauung am Preusweg vorgesehen. Hier liegt eine grobe Ungleichbehandlung und eine Missachtung der nachbarschaftlichen Belange vor, die auf keinen Fall hinnehmbar sind. Es wird vorgeschlagen, die gegenwärtige Bebauungslücke auf dem Grundstück Preusweg Nr. 25 ebenfalls mit einer möglichen Grenzbebauung zum Grundstück Preusweg Nr. 23 zu beplanen.

Zur Vervollständigung der offenen Bauweise am Preusweg ist auch ein frei stehendes Wohnhaus denkbar, bei gleichzeitiger Beibehaltung und Festschreibung der vorhandenen Bebauung im Bebauungsplan auf dem Grundstück Preusweg 23 ohne eine Grenzbebauung.

3.)

Mit den Schreiben vom 21.12.2010 und vom 16.08.2011 habe ich zum BBP2 Stellung bezogen. Diese Briefe sind in der aktuellen Bearbeitung nicht beachtet worden. Sie werden im Textteil weder erwähnt, noch wird die Nichtberücksichtigung meiner Vorschläge begründet. Die kürzlich erhaltene Erklärung, das Schreiben gehöre wohl zu einem früheren Verfahrensschritt, ist nicht akzeptabel, da die Mitwirkungsrechte betroffener Bürger nicht durch interne Verwaltungsvorgänge der Stadt beschnitten werden dürfen. Auf Grund der langen Bearbeitungszeit des BBP2 von mittlerweile sieben Jahren, sollte zumindest sichergestellt sein, dass die berechtigten Wünsche der Betroffenen bis zum endgültigen Abschluss des Verfahrens präsent bleiben und gewertet werden. Sollten Sie an diesem Punkt anderer Meinung sein, bitte ich Sie ausdrücklich Ihre Rechtsabteilung um eine Stellungnahme zu ersuchen.

4.)

Eine Bebauung meines Grundstücks am Preusweg ist architektonisch möglich. Eine frühere Einschätzung der Verwaltung, ein so schmales Haus sei in dieser Lage unüblich und daher nicht akzeptabel, erscheint doch sehr willkürlich.

Auch der vorhandene Baumbestand (in dem möglichen Baufeld: eine Esche) im nördlichen Bereich des Grundstücks sollte in dem neuen Bebauungsplan keinen größeren Einfluss auf die inhaltlich-planerischen Festlegungen haben, da es sich hierbei um einen ca. 160 Jahre alten, stark in seiner Standsicherheit gefährdeten Baum handelt. Es ist davon auszugehen, dass er aus Gründen der Verkehrssicherheit in den nächsten Jahren ohnehin gefällt werden muss.

In diesem Zusammenhang möchte ich Sie auch noch einmal an die beiden vorangegangenen Briefe zu diesem Thema erinnern.

Wir hoffen unser Anliegen konnte entsprechend verständlich dargelegt werden und bedanken uns bereits im Voraus für Ihre Bemühungen diesen nachzugehen und bei einer Anpassung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Mit freundlichem Gruß

Anlage: Skizze



Schreiben 6 vom 20.11.2014, , Preusweg 25, 52074 Aachen

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Verzicht auf die Nachverdichtung im Innenbereich zwischen Lütticher Straße und Preusweg

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll zum einen die Charakteristik des Wohngebietes aufrechterhalten und zum anderen eine weitere bauliche Entwicklung maßvoll gesteuert werden.

Im Laufe des Aufstellungsverfahrens hat sich das Maß der weiteren Nachverdichtung geändert.

Während bis zur erneuten Offenlage eine fast ausschließlich bestandssichernde Planung verfolgt und von einer strukturellen Nachverdichtung im Blockinnenbereich zwischen Preusweg, Lütticher Straße und Lutherweg abgesehen werden sollte, soll diese nun nach eingehender Prüfung möglich gemacht werden.

Ausschlaggebend für die Entscheidung war, dass es sich bei den Freiflächen um einzelne Baulücken gemäß § 34 BauGB handelt, die zwischen zwei bis maximal vier zusammenhängende Grundstücke umfassen. Von einem Entzug der bestehenden Baurechte soll an dieser Stelle abgesehen werden, da mit einer Schließung der Baulücken die begonnene Struktur einer einreihigen Bebauung im Blockinnenbereich ergänzt und eine geordnete Nachverdichtung möglich gemacht werden kann. 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.

Im Unterschied zur Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit genutzt werden, den Grad der Nachverdichtung für den Blockinnenbereich stärker zu begrenzen und das städtebauliche Erscheinungsbild angemessen zu steuern. Aus diesem Grund soll eine möglichst hohe Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden; als Bauweise wird das Einzelhaus favorisiert; die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sollen mit max. zwei so gering wie möglich gehalten werden.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe in diesem Punkt nicht zu folgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

2. Erweiterung der vorhandenen überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Preusweg 25 und Reduzierung des Baufensters Preusweg 29

Das Grundstück Preusweg 25 ist von zwei Seiten erschlossen, weitet sich süd-östlich auf und ist hier mit einem Wohngebäude bebaut. Dieses bildet im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Preusweg 23 den Abschluss der Bebauung im Innenbereich zwischen Preusweg und Lütticher Straße und soll, bislang eng umgrenzt, mit einer überbaubaren Fläche gesichert werden. Grundsätzlich ist in diesem Bereich vorstellbar, die überbaubare Fläche in Richtung Süd-West in einem Abstand von 3m zur Grundstücksgrenze Preusweg 29 zu erweitern. Hierdurch wird die Möglichkeit eröffnet, das Gebäude zu erweitern oder ein neues, größeres Einzelhaus zu errichten, was den Zielen des Aufstellungsbeschlusses entspricht (villenartige Bebauung auf großen Grundstücken).

Die überbaubare Fläche auf dem Grundstück Preusweg 29 zugunsten einer Qualitätssteigerung des Grundstückes Preusweg 25 zurückzunehmen würde zu einer Ungleichbehandlung führen, da auf dem Nachbargrundstück keine Strukturen vorhanden sind, die eine Rücknahme begründen.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe in Teilen zu folgen und die vorhandene überbaubare Fläche zu erweitern. Weiterhin empfiehlt sie, auf die Reduzierung der überbaubaren Fläche Preusweg 29 zu verzichten.

Stellungnahme der Verwaltung:

3. Ausweisung einer weiteren überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Preusweg 25

Im nord-westlichen Bereich des Grundstückes Preusweg 25 soll auf die Festsetzung einer weiteren überbaubaren Fläche verzichtet werden, obwohl derzeit eine (aufgrund des Baumschutzes nur eingeschränkte) Bebauung gem. § 34 BauGB möglich wäre.

Ausschlaggebend für den beabsichtigten Verzicht sind die vorgefundenen Strukturen mit einer relativ geringen Grundstücksbreite und dem stark ortsbildprägendem Baumbestand, der aufgrund seiner Wirkung zum Erhalt festgesetzt werden soll. Diese führen dazu, dass eine überbaubare Fläche in der Breite als auch in der Tiefe begrenzt wäre, so

dass insgesamt nur ein vergleichsweise kleiner Baukörper realisiert werden könnte, was dem Ziel der Rahmenplanung widersprechen würde, kleinteilige Bebauungsstrukturen zukünftig zu vermeiden. (Einzelhaus von 5m Breite; Doppelhaushälfte von 8m 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. Bei der Einhaltung der vorderen Bauflucht von 5 m und einem notwendigen Abstand zum erhaltenswerten Baum wäre eine maximale Tiefe von 7,50 m denkbar.)

Mit dem Verzicht auf eine überbaubare Fläche im nord-westlichen Bereich des Grundstücks Preusweg 25 ist es zudem möglich, die von dem erhaltenswerten Baumbestand ausgehende Wohlfahrtswirkung im öffentlichen Straßenraum zu erhalten, was wiederum zur Sicherung der typischen Charakteristik des Gebietes beiträgt.

Auch wenn der Baum in seiner Standsicherheit gefährdet sein sollte, würde dies grundsätzlich eine Ersatzpflanzung nach sich ziehen, die bei der Ausweisung des Baufeldes zu berücksichtigen ist.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe in diesem Punkt nicht zu folgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

4. Die Festsetzungen führen zur Ungleichbehandlung der Grundstücke und damit zur Wertsteigerung umliegender Grundstücke und zum Wertverlust des Grundstückes Preusweg 25

Anders als in unbebauten Gebieten, in denen für größere Bereiche Festsetzungen zusammengefasst werden können, um ein planerisches Ziel zu erreichen, sollen in dem Bebauungsplan -Preusweg Nord-, die städtebaulichen Ziele auf die teils kleinteiligen, bestehenden Strukturen in Form von Festsetzungen übertragen werden.

Zum einen sollen bestands- und struktursichernde Festsetzungen getroffen werden und zum anderen maßvolle Nachverdichtungen vor allem da ermöglicht werden, wo vorhandene Strukturen sinnvoll ergänzt werden können.

Je nach vorgefundener Situation (mal mit, mal ohne erhaltenswerten Baumbestand; mal schmale, mal breite Grundstückszuschnitte;...) wird abgewägt, inwieweit sich die einzelnen Grundstücke für eine weitere bauliche Entwicklung eignen.

Die überbaubaren Flächen auf den Grundstücken, die südöstlich an den Preusweg grenzen, sollen in einer Flucht überwiegend im Abstand von fünf Metern zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden. Die Festsetzung orientiert sich am Bestand und ermöglicht weiterhin ein geordnetes Straßenbild mit Vorgartenbereich.

Die überbaubare Fläche des Grundstücks Preusweg 29 orientiert sich zum einen an dieser Flucht und zum anderen am Bestandsgebäude, das nicht überplant, sondern gesichert werden soll. Somit entsteht eine überbaubare Fläche, die bauliche Spielräume in Richtung Preusweg zulässt.

Im hinteren Grundstücksbereich des Preuswegs 29 sollen mit einer überbaubaren Fläche die vorhandenen Strukturen geordnet ergänzt werden. Die Festsetzungen einer Mindestgrundstücksgröße, der Bauweise und der maximalen Anzahl von Wohneinheiten im Gebäude sollen entsprechend den städtebaulichen Zielen die Dichte reglementieren.

Auch das Gebäude Preusweg 23 soll im Bestand gesichert werden. Aufgrund des relativ kleinen Gebäudes ist hier eine Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Süd-Ost vorgesehen. Auch wenn die überbaubare Fläche auf der Grundstücksgrenze liegt, ist es erforderlich, die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen einzuhalten. Die Realisierung einer grenzständigen Bebauung ist mit den vorhandenen Strukturen nicht möglich.

Da die Festsetzungen demnach nicht willkürlich getroffen werden, sondern sich aus den vorgefundenen Strukturen ergeben, kann nicht von einer Ungleichbehandlung gesprochen werden. Grundsätzlich werden dieselben Ziele als Grundlage zur Beurteilung einer weiteren Bebaubarkeit herangezogen.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe in diesem Punkt nicht zu entsprechen.

Stellungnahme der Verwaltung:

5. Fehlende Berücksichtigung zweier Eingaben im Verfahren

Am 16.06.2016 wurde die Verwaltung vom Planungsausschuss mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes –Preusweg Nord- beauftragt, nachdem das Oberverwaltungsgericht in Münster den Vorgängerbebauungsplan Nr. 894N –Lütticher Straße/ Hasselholzer Weg – Teil Nord- am 21.09.2010 für ungültig erklärt hatte.

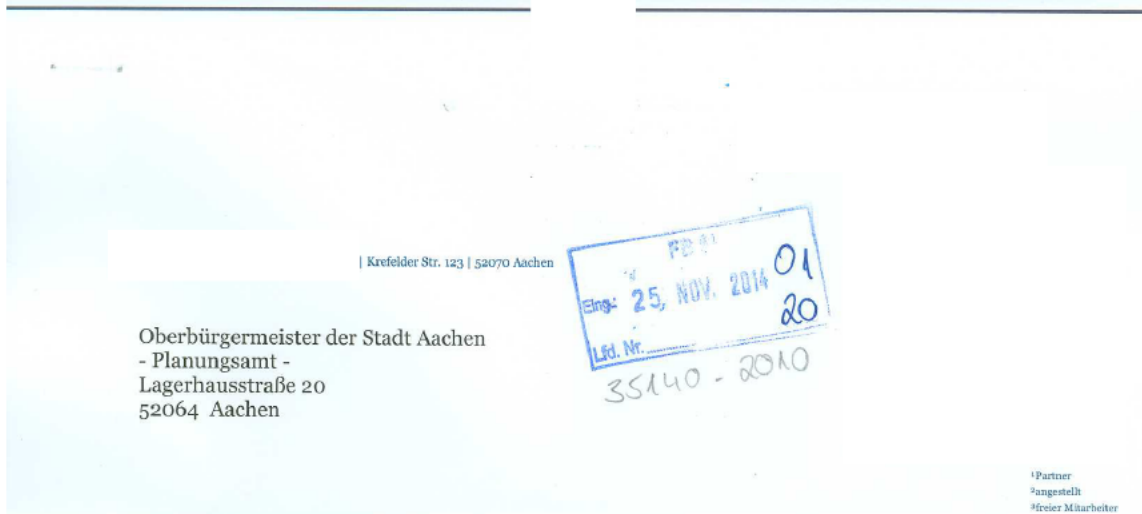
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit Bekanntmachung vom 14.07.2011 vom 25.07. bis zum 26.08.2011. Während dieser Zeit ist eine Eingabe von Herrn (16.08.) eingegangen, die in der Vorlage zur Offenlage zusammengefasst und mit einer Stellungnahme der Verwaltung ergänzt wurde.

Das Schreiben vom 21.12.2010 ist keinem Verfahrensschritt zuzuordnen und aus diesem Grund nicht abwägungsrelevant.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Eingabe ist in diesem Punkt nicht abwägungsrelevant.

Aachen



Az: /KU-nb

Aachen, den 21.11.2014

Bebauungsplan Nr. 933 - Preusweg Nord

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten in dieser Sache Herrn [Name] . Vollmacht anbei.

Herr Wollgarten ist Eigentümer der Grundstücke Preusweg 91 und 91a (Parzellen 365 und 418).

Der Bebauungsplan setzt für das unmittelbar an den Preusweg grenzende Hausgrundstück Nr. 91 eine Nutzung mit bis zu drei Wohnungen fest. Gleichzeitig sieht er im rückwärtigen Bereich eine überbaubare Fläche für zwei Garagen vor - nahezu identisch mit den dort bestehenden Garagen.

Nötig sind für drei Wohnungen aber auch drei Garagen.

Es wird daher beantragt, die überbaubare Fläche für eine dritte Garage zu erweitern.

Begründung

1. Dem Entwurf entgegenstehende private und öffentliche Interessen

Die Errichtung der dritten Garage im Rahmen der beabsichtigten Festsetzungen an anderer Stelle auf dem Grundstück scheidet aus.

AACHEN, HAMBURG, OBERÜRSEL.

Sitz: Aachen
AG Essen
PR 2703
UST-ID
DE 284149257

AACHEN
Krefelder Straße 123
52070 Aachen
T 0241 /
DW0241 /
F 0241 /
M



Im Rahmen der ersten Offenlage war nach Besprechungen in Ihrem Hause erwogen worden, die Garage in das Erdgeschoss des Wohnhauses mit Zufahrt vom Preusweg einzubeziehen. Diese Lösung kommt aber aus mehreren Gründen nicht in Betracht:

Die nutzbare Wohnfläche im Erdgeschoß würde erheblich eingeschränkt, was auf Dauer eine deutlich verminderte Rendite der erforderlichen Investitionen zur Folge hätte und die Entscheidung zur Modernisierung des aus den 30er-Jahren des letzten Jahrhunderts stammenden Hauses zumindest erschwert.

Damit wäre dem Ziel der Planung "Erhaltung der villenartigen Bebauung" für "exklusives Wohnen", wie es unter Pkt. 3.2 in Verbindung mit Pkt.2. der Begründung heißt, nicht gedient.

Unter Ziffer 3 "Ziel und Zweck der Planung" heißt es in der Begründung zur zweiten erneuten Offenlage, der Bebauungsplan werde aufgestellt, um die "vorhandenen städtebaulichen Qualitäten zu sichern und eine geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen". Ob es "geordneter Nachverdichtung" entspricht, wenn eine Garage in bestehenden Wohnraum verlagert wird, darf bezweifelt werden. Denn gleichzeitig will der Planentwurf einen unstreitig nach § 34 BauGB bestehenden Rechtsanspruch auf Genehmigung einer dritten Garage an der beantragten Stelle (vgl. Schreiben des FB 61 vom 11.12.2012 an mich) beseitigen.

Zudem würde der damit verbundene Wegfall eines Parkplatzes am Preusweg selbst den bereits jetzt erheblichen Parkdruck, der sich im Rahmen der Nachverdichtung noch erhöhen wird, - unnötigerweise - weiter steigern und durch Suchverkehr genau diejenigen Belastungen des Wohngebietes erzeugen, die vermieden werden sollen. Auch diese Konsequenz kann einer geordneten städtebaulichen Verdichtung nicht entsprechen.

Außerdem wäre diese Lösung bauplanerisch ein Unikum am Preusweg.

2. Begründung der Neuregelung

Die Begründung für die Verhinderung der nach heutiger Rechtslage noch genehmigungsfähigen dritten Garage kann nicht überzeugen.

Unter Pkt. 4.7.2 , 2. Absatz der Begründung heißt es:

"... sollen durch die Festsetzung die zumeist großzügigen Gartenbereiche als Ruhe- und Erholungsräume bestmöglich geschützt werden, da die notwendige verkehrliche Erschließung der Innenbereiche eine unausweichliche Belastung für diese Räume darstellt, die nicht unnötig erhöht werden sollte."

Dieser Grundsatz wird von der beabsichtigten Planung aber selbst nicht eingehalten.

- In nur ca. 30 m Entfernung wird auf der Parzelle 212 (Preusweg Nr. 87) in gleichem Abstand vom Preusweg neuer Wohnraum vorgesehen.
Auf der Parzelle 303 (Preusweg Nr. 85) soll in dem vorhandenen "großzügigen Gartenbereich" in Entfernung von ca. 55 m zu dem Grundstück meines Mandanten neue überbaubare Fläche für zwei Wohnungen ausgewiesen werden.
Zweifellos können von mehreren Wohnungen höhere Belastungen für Ruhe- und Erholungsräume ausgehen als von einer Garage.
- Der Schutz der Gartenbereiche als Ruhe- und Erholungsräume soll aber nur für die Grundstücke in erster Bebauungsreihe - jeweils gesehen von der Lütticher Straße und dem Preusweg - gelten.
Für die Grundstücke zwischen den Bebauungsreihen (Blockinnenbereich) gelten diese Einschränkungen aber nicht.
Ein sachlicher Grund für diese weitreichende Differenzierung wird nicht genannt und ist auch nicht erkennbar, breiten sich Schallwellen und andere Emissionen doch nach allen Seiten aus.
- Im weiteren Blockinnenbereich wird das Schutzziel durch die Ausweisung zusätzlicher Baufelder überhaupt aufgegeben.

3. Abwägung

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Als **private Belange** sind auf Seiten des Eigentümers in die Abwägung einzustellen:

- Das Eigentumsrecht an dem Grundstück Preusweg 91, das auch sein Recht umfasst zu bestimmen, wo und wie er baut.
- Sein Anspruch auf Genehmigung einer dritten Garage an beantragter Stelle nach § 34 BauGB (Recht zur Bebauung).
Soll dieses Recht zur Bebauung entzogen werden, so kommt ihm nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts bei der Abwägung ein erhebliches Gewicht zu (vgl. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Aufl., Rdnr. 370).
- Sein wirtschaftliches Interesse als Vermieter, dessen besonderes Gewicht sich auch aus § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ergibt, wonach "insbesondere... die Anforderungen kostensparenden Bauens" zu berücksichtigen sind.
- Das Interesse auf Verminderung des Parkdrucks am Preusweg.

Als **öffentlichen Belang**, der die Verhinderung der Garage an beantragter Stelle rechtfertigen soll, nennt die Begründung

- den bestmöglichen Schutz der Gartenbereiche als Ruhe- und Erholungsräume.

Wie unter 2. ausgeführt, kann dem Schutz durch ein Verbot einer weiteren Garage auf dem Grundstück Preusweg 91 kein großes Gewicht zukommen, weil die Planung selbst in den zusätzlichen Baufeldern und neuen Garagen im Blockinnenbereich diesen Schutz z. T. beseitigt, z. T. nicht unerheblich minimiert.

Die Nutzung einer dritten Garage neben den zwei vorhandenen dürfte zudem als zusätzliche Umweltbelastung kaum ins Gewicht fallen.

Schließlich liegt es im öffentlichen Interesse, dass der ohnehin zu erwartende steigende Parkdruck mit entsprechend mehr Emissionen im Preusweg nicht unnötigerweise weiter erhöht wird.

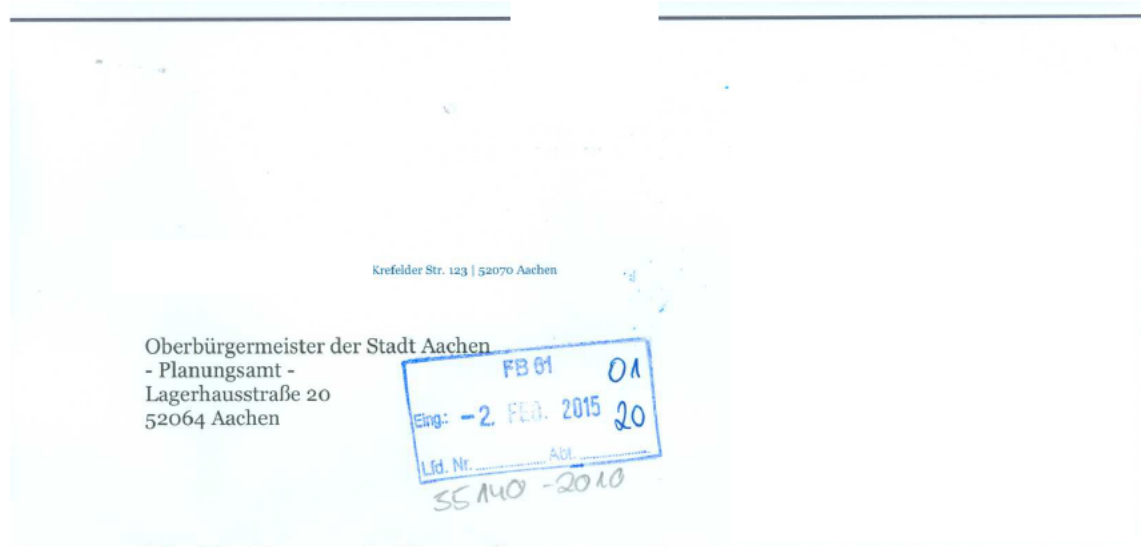
Im Ergebnis muss eine gerechte Abwägung also dazu kommen, dass eine dritte Garage an der beantragten Stelle im Bebauungsplan vorgesehen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

Schreiben 7.2 vom 29.01.2015,
von Herrn , Preusweg 91a, 52074 Aachen

, Krefelder Straße 123, 52070 Aachen im Auftrag



Az: /KU-nb

Aachen, den 29.01.2015

Bebauungsplan Nr. 933 - Preusweg Nord

Sehr geehrte Frau Melcher,

Ihr Schreiben vom 08.01.2015 kann nicht unwidersprochen bleiben:

Zunächst ist klarzustellen, dass es sich bei unserem Schreiben vom 24.11.2014 nicht um eine „Anfrage“, die vorgesehene Garagenfläche im hinteren Grundstücksbereich zu erweitern, handelt und außerdem geht es nicht darum, „weitere Garagen im rückwärtigen Gartenbereich zuzulassen“, wie Sie auf Seite 2 schreiben. Richtig ist, dass es nur um eine weitere Garage geht.

Vielmehr handelt es sich um eine Stellungnahme (Einwendung) nach § 3 Abs. 2 BauGB, die die Planungsbehörde nach § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB zu prüfen hat.

Prüfen heißt, dass die einzelnen Argumente sachlich erörtert werden müssen, damit die Entscheidung dem Maßstab des § 1 Abs. 7 BauGB standhält, d. h. Ergebnis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist.

Nichts dergleichen findet sich in Ihrem Schreiben vom 08.01.2015. Die Wiederholung Ihrer Planungsabsichten ersetzt keine Abwägung.

Wir hatten folgende Einwendungen vorgetragen:

Die Planung

- will dem Eigentümer sein bestehendes Recht auf Genehmigung einer dritten Garage entziehen,
- zwingt den Eigentümer zu unwirtschaftlichem Bauen,
- erhöht den Parkdruck im Preusweg und

AACHEN, HAMBURG, OBERURSEL

Sitz: Aachen
AG Essen
PR 2703
UST-ID
DE 284149257

AACHEN
Krefelder Straße 123
52070 Aachen
T 0241 /
DW0241 /
F 0241 /
M



- führt so zu vermeidbaren Umweltbelastungen.

Gleichzeitig kann die Planung das Ziel, „die großzügigen Gartenbereiche als Ruhe- und Erholungsräume bestmöglich zu schützen“ nicht erreichen, weil

- im Blockinnenbereich neuer Wohnraum ausgewiesen wird,
- der Schutz in diesem Bereich auch nicht durchgängig vorgesehen ist,
- auf dem unmittelbar angrenzendem Grundstück Preusweg 89 eine überbaubare Fläche für drei (!) Garagen neu vorgesehen wird. Zurzeit befindet sich dort ein Flachbau (Nebengebäude), der unseres Wissens baurechtlich nicht genehmigt und nicht genehmigungsfähig ist und als Büro o. ä. genutzt wird.

Damit liefert der Planentwurf in seiner jetzigen Fassung eine solide Grundlage für ein erfolgreiches Normenkontrollverfahren.

Anstelle jeder inhaltlichen Auseinandersetzung mit den vorgebrachten Argumenten, d. h. einer Prüfung im Sinne von § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB verweisen Sie auf eine „Unterbringung von drei Stellplätzen im Erdgeschoss des Gebäudes Preusweg 91“ aufgrund einer „mit der Verwaltung abgestimmten Planung“.

Diese Planung

- ist nur aufgrund der schon damals rechtswidrigen Ablehnung einer dritten Garage eingereicht worden,
- entfaltet – wie auch sonst – für den Eigentümer keinerlei Bindungswirkungen,
- setzt die Vernichtung von zwei Parkplätzen am Preusweg und die Beseitigung eines festgesetzten Straßenbaumes voraus.

Bei der Berufung auf diese „abgestimmte Planung“ handelt es sich um einen klassischen Zirkelschluss, der voraussetzt, was erst noch zu begründen wäre.

Schließlich wird erwartet, dass Sie künftig die Regeln ordnungsgemäßen Schriftverkehrs einhalten und die Beantwortung unserer Schreiben an uns und nicht an die Mandantschaft erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen

Schreiben 7.1 vom 21.11.2014 und **Schreiben 7.2** vom 29.01.2015, , Krefelder
Straße 123, 52070 Aachen im Auftrag von Herrn , Preusweg 91a, 52074 Aachen

Stellungnahme der Verwaltung:

Zwischen der ersten und zweiten Eingabe hat ein Telefonat zwischen dem Eigentümer und der Fachbereichsleitung stattgefunden. Offengebliebene Fragen des Eigentümers wurden als Reaktion auf das Telefonat schriftlich beantwortet, was offenbar als Abwägung gedeutet wurde und zur zweiten Eingabe geführt hat.

1. Errichtung einer dritten Garage im hinteren Grundstücksbereich Preusweg 91

Planungsabsichten

Grundsätzlich liegt gemäß Baugesetzbuch die Planungshoheit bei der Gemeinde, die die Bauleitpläne aufstellt, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bereits im Jahr 2005 wurde ein Rahmenplan für das Südviertel beschlossen, der das Ziel beinhaltet, die vorhandenen Strukturen zu erhalten und maßvoll weiterzuentwickeln. Hiermit sollte auf die damals einsetzende ungeordnete Nachverdichtung reagiert werden, durch die der Verlust der typischen städtebaulichen Qualitäten im Südviertel drohte.

Der Bebauungsplan –Preusweg Nord- soll gem. § 13 BauGB aufgestellt werden, da der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert werden soll.

Trotzdem kann es aufgrund der vorgefundenen Strukturen teilweise notwendig werden, nach § 34 BauGB vorhandenes Baurecht zu entziehen, sofern es für die städtebauliche Ordnung notwendig erscheint.

Anders als in unbebauten Gebieten, in denen für größere Bereiche Festsetzungen zusammengefasst werden können, um ein planerisches Ziel zu erreichen, sollen in dem Bebauungsplan -Preusweg Nord-, die städtebaulichen Ziele auf die teils kleinteiligen, bestehenden Strukturen in Form von Festsetzungen übertragen werden.

Zum einen sollen bestands- und struktursichernde Festsetzungen getroffen werden und zum anderen maßvolle Nachverdichtungen vor allem da ermöglicht werden, wo vorhandene Strukturen sinnvoll ergänzt werden können.

Überplanungen sollen nur da vorgenommen werden, wo städtebauliche Ziele dies erfordern.

Während des bisherigen Aufstellungsverfahrens wurde zu verschiedenen vor allem in den Blockinnenbereichen liegenden Grundstücksteilen angeregt, zusätzliche überbaubare Flächen festzusetzen. Die Entscheidung für oder gegen die Festsetzung eines entsprechenden Baufensters kann nicht isoliert für ein Grundstück getroffen werden, sondern bedarf der vorherigen Einordnung des Grundstückes in den städtebaulichen Kontext.

Siedlungsstruktur nord-östlich des Lutherweges

Augenfällig ist, dass der Bereich eine relativ klare Baustruktur aufweist: Entlang des Preusweges, des Lutherweges und der Lütticher Straße sind weitestgehend alle Grundstücke bebaut, so dass ein relativ klar begrenzter Blockinnenbereich entsteht, der zum Teil einreihig bebaut ist.

Sowohl der Blockrand als auch der Blockinnenbereich sollen mit der Festsetzung von überbaubaren Flächen auf den noch unbebauten Grundstücken strukturell ergänzt werden.

Mit der Festsetzung einer überbaubaren Fläche im hinteren Grundstücksbereich Preusweg 85 ist es möglich, den Blockrand im Bereich des Lutherweges klarer zu definieren.

Siedlungsstruktur süd-westlich des Lutherweges

Der Bereich südwestlich des Lutherweges im Bereich zwischen Preusweg und Lütticher Straße ist in den Randbereichen beinahe vollständig bebaut, während im Innenbereich noch relativ große, unbebaute Teilflächen vorhanden sind. Aufgrund der vorgefundenen Strukturen ist zum einen vorgesehen, die Blockränder zu ergänzen (geordnete Nachverdichtung) und zum anderen den hohen Begrünungsanteil und die lockere Bebauung im Innenbereich durch den Verzicht auf weitere überbaubare Flächen zu sichern.

Die Erweiterungsmöglichkeit, die durch die überbaubare Fläche im hinteren Grundstücksbereich des Grundstückes Preusweg 87 geschaffen wird, dient der Bestandssicherung und einer klareren Definition des Blockrandes.

Die städtebauliche Situation im Bereich Preusweg 87 - 91

Einmalig im Plangebiet ist die Struktur im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Preusweg 87, 89 und 91, bei denen die rückwärtigen Grundstücksbereiche mit untergeordneten, bauaufsichtlich genehmigten Gebäuden für untergeordnete Nutzungen bebaut sind (Garagen, technisches Büro). Eine Struktur, die sich im gesamten Plangebiet nur hier wiederfindet und die Qualität der rückwärtigen Gartenbereiche als Erholungsräume mindert.

Der Umgang mit der besonderen städtebaulichen Situation

Um diese Qualität wieder herzustellen, wäre die aktive Zurückführung in einen grüneren Zustand durch Überplanung möglich. Anhand von Entwürfen, die die vom Eingeber beauftragte Architektin der Verwaltung vorgestellt hat, gelangte die Verwaltung zu der Überzeugung, dass eine Überplanung der vorhandenen Garagen zu sehr fragwürdigen städtebaulichen Lösungen führen könnte, wenngleich eine architektonische Lösung (hier für einen Neubau) möglich wäre. Aus diesem Grund wurde im Entwurf zur zweiten erneuten Offenlage vorgesehen, die Garagennutzung im Bestand planungsrechtlich zu sichern.

Im Gegensatz zur Sicherung der Garagen im hinteren Grundstücksbereich Preusweg 91 soll die bestandsgeschützte Büronutzung auf dem Grundstück Preusweg 89 nicht gesichert werden.

Um die abwägungsrelevanten Interessen des betroffenen Eigentümers angemessen zu berücksichtigen, soll hier ebenfalls eine Fläche für Garagen festgesetzt werden, die sich an der Größe des vorhandenen Bürogebäudes orientiert. Im Zuge der Gleichbehandlung ist weiterhin beabsichtigt, die vorhandenen Garagen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Preusweg 87 planungsrechtlich zu sichern.

Umsetzungsmöglichkeiten einer weiteren Garage ohne eine Erweiterung der vorgesehenen Garagenfläche im hinteren Grundstücksbereich Preusweg 91

Durch die vorhandene insgesamt etwas höhere Dichte als in den übrigen Abschnitten des Preusweges ist für den Bereich Preusweg 87 – 97 grundsätzlich eine Festsetzung von drei Wohnungen je Wohngebäude vorgesehen. Sollten im Gebäude Preusweg 91 drei Wohneinheiten realisiert oder eine Neubebauung mit drei Wohneinheiten angestrebt werden, könnten die notwendigen Stellplätze auch als Garagenstellplätze gemäß den Festsetzungen auf dem Grundstück nachgewiesen werden, ohne diese in die Erdgeschossenebene verlagern oder eine zusätzliche Zufahrt herstellen zu müssen (bspw. mit der Ausnutzung der Hanglage in Zusammenhang mit der überbaubaren Fläche). Voraussetzung hierfür ist, dass die Zufahrt zu Haus Nr. 91a mitgenutzt werden kann, wie auch im Falle einer Garagenerweiterung vom Eingeber vorgesehen.

(Die Errichtung einer Zufahrt ist nicht zwangsläufig notwendig aber zulässig, so dass bei Realisierung ein öffentlicher Parkplatz und/ oder der Straßenbaum entfallen würde/n. Sollte der Straßenbaum dem privaten Bauvorhaben im Wege stehen, ist im Rahmen der Bauantragstellung eine Verpflanzung im selben Straßenabschnitt zu prüfen und gegebenenfalls umzusetzen, da Baumpflanzungen im öffentlichen Raum grundsätzlich zur Durchgrünung von Wohngebieten und zur Verbesserung des Stadtklimas erfolgen. Der Baum fällt derzeit nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen.)

Auch wenn es sich um ein gehobenes Wohnviertel handelt, das mit dem Bebauungsplan gesichert werden soll, behindern die Festsetzungen nicht die Anforderungen an kostensparendes Bauen. Die Unterbringung eines notwendigen Stellplatzes innerhalb einer Garage ist nicht vorgeschrieben und könnte beispielsweise auch mit einem nichtüberdachten Stellplatz im Vorgartenbereich, nachgewiesen werden.

Vorgesehene Festsetzungen zum ruhenden Verkehr

Der Planungsentwurf sieht vor, lediglich die von der Verkehrsfläche aus gesehen ersten Baureihen mit Festsetzungen zum ruhenden Verkehr zu versehen.

Dies liegt zum einen daran, dass ausschließlich die erste Bebauungsreihe unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzt, so dass nur hier gestalterische Absichten für die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus wahrnehmbaren Vorgartenbereiche zum Tragen kommen. Diese sollen als begrünte Bereiche wahrzunehmen sein. Zum anderen sollen auch bei den dichter bebauten „Blockrandbereichen“ in der ersten Baureihe die rückwärtigen Grundstücksbereiche zur Sicherung der prägenden Durchgrünung und Erholungsfunktion vordringlicher erhalten werden.

Dem gegenüber sind in den locker bebauten Blockinnenbereichen, für die unter anderem durch die Festsetzung von Grundstücksgrößen weiterhin planerisch Sorge getragen wird, die prägende Durchgrünung und die Erholungsfunktion bereits hinreichend gesichert, ohne dass es Festsetzungen zur Steuerung von Garagen, Stellplätzen und Carports sowie Zufahrtsbreiten bedarf.

Da sich die begrenzten Nachverdichtungsmöglichkeiten auf die gesamte Länge des Geltungsbereiches verteilen, werden die vorgesehenen Festsetzungen, die sich auch auf die Ausdehnung des ruhenden Verkehrs auf eigenem Grundstück beziehen, als ausreichend angesehen, um dem Parkdruck in städtebaulich vertretbarem Maß zu begegnen und die Umweltbelastungen möglichst gering zu halten.

Anzumerken ist, dass bereits heute eine dritte, innerhalb des Gebäudes Preusweg 91 gelegene Garage zusätzlich zu der vorhandenen Doppelgarage im hinteren Grundstücksbereich vorhanden ist, die durch die beabsichtigte Bauleitplanung nicht tangiert wird. Zwar mag dies aufgrund der Errichtung vor 1952 wegen ihrer Abmessungen nicht dazu geeignet sein, mit einem modernen SUV angefahren zu werden. Gleichwohl verfügt der Eingaber über drei Garagen auf dem Grundstück.

Das Ziel des Eingabers ist somit die Errichtung einer vierten Garage auf seinem Grundstück.

Da die vorgesehenen Festsetzungen ausreichende Spielräume lassen, notwendige Stellplätze auf dem Grundstück Preusweg 91 unterzubringen, soll hier von einer baulichen Ergänzung der vorhandenen Doppelgarage zugunsten der Durchgrünung und Erholungsfunktion der hinteren Grundstücksbereiche abgesehen werden.

Vorschlag der Verwaltung:

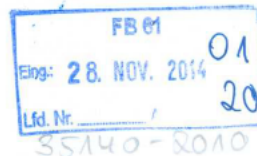
Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu entsprechen.

Schreiben 8 vom 25.11.2014,

, Preusweg 70, 52074 Aachen

Preusweg 70*52074 Aachen

Durch Boten
Oberbürgermeister
-Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Einspruch Bauungsplan
Postfach
52058 Aachen



Ihre Veröffentlichung Bauungsplan I. Änderung

**Betreff: Einspruch zum neuen Bauungsplan nach § 13a BauGB Nr. 933
Preusweg- Nord. Hasselholzer Weg/Preusweg/Lüttichstraße**

Datum: 25. November me/2

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bauungsplan legen wir erneut Widerspruch ein und beziehen uns aus den
Widerspruch vom 29. Mai 2013. Dazu ergänzen wir noch folgendes.

1. Auf dem Gelände Preusweg 72, welches bebaut werden soll und auf unserem Grundstück befinden sich geschützte Vogelarten, wie der Kautz, Eule usw. Diese Vögel finden dort und bei uns Ihre Nahrung. Der Nachbar Lutherweg 31, hat dort einen Nistkasten installiert. Die Vögel werden vertrieben, oder ihr Einzugsgebiet, wenn auf dem Grundstück Nr. 72 gebaut wird, wird versperrt.
2. Der Preusweg erleidet bei weiterem Verkehrsaufkommen einen Verkehrskollaps; da nicht nur die Anlieger, sondern viele Fahrschulen dort die schwierige Situation für die Fahrschüler (innen) zum Üben nutzen; viele Handwerker; Buse die ihre Gäste zum Parkplatz am Waldrand oberhalb des Preusweges fahren; sowie Taxen. Wanderer, Ausflügler die in den Wald oder von Halfenpark möchten, müssen die Straße befahren. Einige der Fahrzeuge verirren sich, weil sie die Hinweisschilder auf dem Amsterdamer Ring falsch deuten und versehentlich in den Preusweg fahren.
3. Wenn die Stadt, ohne Gutachten der Ansicht ist, der Preusweg verträgt das Verkehrsaufkommen, so bestreiten wir dieses und ein Gutachten wird unsere These bekräftigen. In gewissen Stoßzeiten können sie in den Preusweg nicht hinein bzw. herausfahren; dieses ist nur mit großem Risiko verbunden. Es müsste
4. unbedingt eine Rückstauampel auf der Einfahrkreuzung Amsterdamer Ring montiert werden.

Wir wohnen seit 42 Jahre hier und wissen wovon wir reden.

Preusweg 70 * D-52074 Aachen
TEL +49 (0)241 (privat) / +49 (0)24 (Büro) * FAX +49 (0)241

Blatt 2- Schreiben an die Stadt Aachen*Einspruch Bebauungsplan 933-25.11.2014

5. Spielende Kinder haben keine Möglichkeit die Fläche auf dem Preusweg teilweise zu nutzen, weil dort die 30 er Zone überwiegend nicht eingehalten wird.
6. Die neue Bebauung auf dem Grundstück Preusweg Nr. 72, stößt im hinteren Bereich an unser Grundstück Preusweg 70. Dadurch liegen wir verstärkt in der „Kuhle“ Es bildet sich dandurch eine erhöhte Kuppel.
7. Unsere Intimsphäre sehen wir, wenn die Bauten errichtet werden, stark verletzt, weil jeder in unserem Garten/Terrasse Einblick nehmen kann.
8. Die Frischluft wird gesperrt und kann nicht mehr ungehindert den Austausch zur Stadt gewährleisten.
9. Der Lärmschutz ist nicht geprüft, weil die Schallwellen der Güterzüge, die von der Strecke Westfriedhof I kommen, sich jetzt vollkommen anders verteilen werden.
10. Außerdem wird ein starker Autoverkehr in der Privatstraße, die an unser Grundstück vorbeiführt, hörbar sein und wir als ältere Mitbürger werden keine Erholung und Ruhe mehr auf unserem Gelände finden. Der Emissionsschutz wird sich enorm, durch die Autoabgase, zum Schlechteren verändern. (Feinstaub)
11. Die Abwasserrohre die auf den Preusweg laufen, sind für eine weitere Entsorgung nicht ausgerichtet Es besteht die Gefahr, dass neue Rohre auf Kosten der Anlieger verlegt werden müssen. Die Straße muss geöffnet und mit neuem Asphalt versehen werden. Die Kosten müssen dann sicherlich die jetzigen Anwohner tragen. Darauf weisen wir schon jetzt hin und werden uns dagegen wahren.
12. Eine weitere Gefahr besteht, wenn die Verdichtung auf dem Grundstück Nr. 72 mit diesen Einheiten geschieht, wird das Fließgrundwasser, welches jetzt dort nicht mehr versickern kann, zu uns geleitet und unser Haus unterspülen. Wir haben keine Unterkellerung.
13. Unabhängig davon, dass unser Grundstück bedeutend an Wert verliert und unsere Wohnqualität und unserer Mieter stark beeinträchtigt werden. Wäre uns dieses vor dem Kauf des Grundstückes bekannt gewesen, hätten wir von einem Kauf Abstand genommen. Auch wenn die Behörde der Stadt dieses als hinnehmbar ansieht, so darf sie auch nicht uns einen Schaden zu führen.
14. Eine Machbarkeitsstudie liegt bis heute nicht vor.
15. Wir möchten ausdrücklich auf den Bestandschutz hinweisen.

In einer Hinsicht soll die „Parkähnliche Gestaltung“ erhalten werden, anders herum werden dort Wohneinheiten geschaffen, die dieses verhindern!

Daher ist der Bebauungsplan zu stoppen und eine neue Bewertung vorzunehmen, wo auch fachliche Gutachten einfließen.

Mit freundlichem Gruß

Schreiben 8 vom 25.11.2014, , Preusweg 70, 52074 Aachen

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück Preusweg 72 existiert nicht. Aufgrund der räumlichen Einordnung („Die neue Bebauung (...), stößt im hinteren Bereich an unser Grundstück Preusweg 70“) und der vorangegangenen Eingabe zur erneuten Offenlage konnte die Eingabe jedoch eindeutig dem Grundstück Lutherweg 14 zugeordnet werden. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse werden die Flurstücke 103, 153, 241 und 338, Flur 35, Gemarkung Aachen als ein Grundstück gewertet.

1. Durch eine weitere Bebauung auf dem Grundstück Preusweg 72 (Lutherweg 14) werden geschützte Vogelarten vertrieben

Aufgrund der Nähe zum Aachener Wald und der lockeren Bebauung kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Hausgärten von Eulenvögeln wie dem Waldkauz gelegentlich als Nahrungshabitat genutzt werden. Die bestehenden Gärten stellen jedoch lediglich einen sehr kleinen Teilbereich ihres Nahrungshabitates dar. Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen sind durch die gemäß Bebauungsplanentwurf vorgesehene moderate Verdichtung der vorhandenen Bebauung nicht zu erwarten.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe in diesem Punkt nicht zu entsprechen.

2. + 4. Auswirkungen der Nachverdichtung auf das Verkehrsaufkommen/ Kreuzungsbereich zum Amsterdamer Ring

Siehe hierzu die Stellungnahme und den Vorschlag der Verwaltung zum **Schreiben 1**.

Stellungnahme der Verwaltung:

3. Erforderlichkeit eines Verkehrsgutachtens

Die Erstellung eines Gutachtens ist aus Sicht der Fachplaner nicht erforderlich.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe in diesem Punkt nicht zu folgen.

5. Durch Tempoüberschreitung kann die Verkehrsfläche von Kindern nicht genutzt werden.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Eingabe ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht relevant und wurde an die entsprechende Fachabteilung weitergeleitet.

Stellungnahme der Verwaltung:

6. Auf eine Nachverdichtung im Bereich des Grundstückes Preusweg 72 (Lutherweg 14) sollte aus verschiedenen Gründen verzichtet werden

Der in der Begründung mit Nr. 2 beschriebene Bereich, in dem sich auch das Grundstück Preusweg 72 bzw. Lutherweg 14 befindet, zeichnet sich durch den großzügig durchgrüntem Blockinnenbereich und eine villenartige Baustruktur aus. An seinen Rändern (entspricht der ersten und dritten Bauzeile) ist er fast vollständig bebaut, nur auf dem in „dritter Reihe“ liegenden Grundstück, Lutherweg 14, ist neben dem Hauptgebäude im Garten noch eine bebaubare Fläche vorhanden. Um den Blockinnenbereich klarer abgrenzen zu können, soll mit den vorgesehenen vier überbaubaren Flächen im Bereich Lutherweg 14 zukünftig die dritte Bauzeile mit einem Abstand von 13m zur Geltungsbereichsgrenze in einer Flucht fortgeführt werden können. Das Gebäude Lutherweg 14 genießt Bestandsschutz.

Mit der Planung ist es möglich, den durchgrüntem und durch den alten Baumbestand stark geprägten Innenbereich zu erhalten. Ein relativ großer Abstand von mindestens 45,50 m zwischen dem vorgesehenen Baufenster Preusweg 70 und den neuen Baufenstern im Bereich Lutherweg 14 wird eingehalten, womit direkte Beeinträchtigungen durch die Bebauung wie Verschattungen ausgeschlossen sind. Das Recht auf eine freie, ungehinderte Aussicht besteht nicht. Gesunde Wohnverhältnisse werden bereits durch die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß BauO NW gewährleistet.

Sollte sich ein Wertverlust durch die Nachverdichtung ergeben, ist dieser hinzunehmen.

Im Vergleich zur Zulässigkeit von Bauvorhaben gem. § 34 BauGB wird mit dem Bebauungsplan eine Nachverdichtung ermöglicht, die vor allem durch die Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten stärker reglementiert ist. Somit ist davon auszugehen, dass das vermehrte Verkehrsaufkommen, das durch das Baurecht des neuen Bebauungsplanes verursacht wird, geringer ausfallen wird, als das Verkehrsaufkommen, das durch die Schließung der Baulücken gem. § 34 BauGB verursacht würde. Zudem wird mit dem beabsichtigten Abstand von 13m zur Geltungsbereichsgrenze die Möglichkeit eröffnet, die neu zu errichtenden Gebäude auch nord-westlich zu erschließen, um so auf eine notwendige Erschließung über den Blockinnenbereich verzichten zu können, was auch den Sozialabstand erhöht. Da es sich um insgesamt vier überbaubare Flächen auf einem Grundstück von ca. 4490 m² handelt, wird die Verdichtung als maßvoll angesehen. Die zu erwartenden Verkehrs- und Feinstaubbelastung als hinnehmbar.

Die Frischluft- bzw. Kaltluftversorgung der dicht bebauten und daher klimatisch-lufthygienisch besonders belasteten Innenstadt, dies vorwiegend während austauscharmer Wetterlagen, wird durch die Bachtäler des südlich verlaufenden Kannegießerbaches und des nördlich des „Wohngebietes Preusweg“ verlaufenden Johannisbaches gewährleistet. Durch die geplante bauliche Verdichtung des höher gelegenen Wohnsiedlungsbereiches entlang des Preusweges wird diese Klimafunktion nicht beeinträchtigt. Vorhandene Kaltluftbildungs- und Kaltluftabflussräume der Talsysteme werden nicht beeinträchtigt.

Im Preusweg ist eine Trennkanalisation vorhanden; die Kanalisation stammt aus den Baujahren 1929 und 1972. Im unteren Abschnitt zwischen Amsterdamer Ring und Lutherweg (Baujahr 1972) sind der Schmutzwasserkanal und einige kurze Abschnitte des Regenwasserkanals in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Der obere Abschnitt zwischen Lutherweg und Hasselholzer Weg (Baujahr 1929) muss ebenfalls mittelfristig komplett erneuert werden. Beide Baumaßnahmen sind aufgrund von altersbedingter Abnutzung erforderlich, sie stehen also nicht ursächlich mit dem Bebauungsplanverfahren im Zusammenhang und sind nicht aufgrund der mit dem Planverfahren verbundenen, möglichen zusätzlichen Flächenbefestigung erforderlich. Die Stadtwerke Aachen AG (Stawag) hat die Baumaßnahmen nach dem derzeitigen Stand der Maßnahmenprioritäten für 2016 / 2017 eingeplant.

Die Kosten einer Kanalerneuerungsmaßnahme werden nicht auf die von der Maßnahme betroffenen Anlieger umgelegt. Die reinen Kanalbaukosten einschließlich Wiederherstellung der Straßenoberfläche werden aus dem Kanalgebührenhaushalt refinanziert. Lediglich für den Anteil der Oberflächenentwässerung - resp. Straßenabläufe zur Ableitung des Niederschlagswassers zur Kanalisation - jedoch nur im Preusweg im Bereich der Kanäle aus dem Jahre 1929 werden Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) auf die von der Maßnahme betroffenen Grundstückseigentümer umgelegt, weil der ältere Kanal bereits abgeschrieben ist. Für nicht abgeschriebene Abwasseranlagen - also für den Bauabschnitt aus dem Jahre 1972 - kann keine Erhebung von Beiträgen nach dem KAG erfolgen.

Bei einer Verdichtung der Bebauung in einer Hanglage muss nicht mit einem größeren Grundwasserandrang im Bereich der tieferliegenden Bebauung gerechnet werden, weil das auf den befestigten Flächen der hinzukommenden Bebauung aufgefangene Niederschlagswasser (zumindest der Dachflächen) der Regenwasserkanalisation zugeführt werden muss. Daher versickert im Falle einer zusätzlichen Bebauung künftig weniger Niederschlagswasser als heute auf den unbebauten Flächen des Grundstückes, und evtl. vorhandene Grundwasserströme werden nicht gegenüber dem heutigen Zustand zunehmen. Diese Sorge vor einer Zunahme der Grundwasserströme ist daher unbegründet.

Aus Sicht der Abteilung Gewässerschutz wird es keine Beeinträchtigungen für das Gebäude Haus Preusweg 70 geben, da der anstehende Boden in diesem Bereich sehr wasserdurchlässig (Vaalser Schichten) ist. Grundwasser steht erst bei einer Tiefe von mehr als fünf Meter unter Flur an und der Abstand zu der angesprochenen möglichen Neubebauung beträgt nahezu 50 Meter.

Ferner wird das Niederschlagswasser von künftig bebauten Flächen über die Kanalisation abgeleitet.

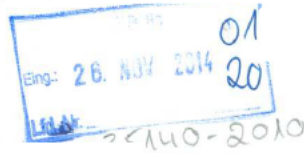
Aufgrund des großen Abstands der Bebauung zur nächsten Bahntrasse sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Schienenlärm im Plangebiet nicht zu erwarten. Die Orientierungswerte nach Din 18005 werden erheblich unterschritten.

Bei vollständiger Realisierung der vier möglichen Gebäude würden maximal 7 zusätzliche Wohneinheiten über den Lutherweg und ggf. über den anzulegenden Privatweg erschlossen. Hierdurch würde nur eine äußerst geringe Mehrbelastung an Lärm gegenüber dem Ist-Zustand verursacht, die als nicht erheblich einzustufen ist.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung schlägt vor, der Eingabe nicht zu folgen.

Schreiben 9 vom 25.11.2014, Harscampstraße 63, 52062 Aachen im Auftrag
von , Lütticher Straße 242, 52074 Aachen



Vorab per Fax an

An die
Stadt Aachen
- Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Lagerhausstraße 20
52058 Aachen

**Zweite öffentliche Auslegung des Entwurfes des B-Planes
Nr. 933 – Preusweg Nord - vom 27.10.2014 - 28.11.2014
hier: Grundstück Lütticher Straße 242**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf die in Kopie beiliegende Vollmacht zeigen wir an,
dass wir die Eigentümerin des oben angeführten Grundstücks, Frau
anwaltschaftlich in dem in Rede stehenden B-
Planverfahren vertreten.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin nehmen wir zu dem er-
neut ausgelegten Entwurf wie folgt Stellung:

TEL. 0241.
FAX 0241.

DATUM 25.11.2014
REG.-NR. 1278/14 CP11 CP
(Bei Beantwortung bitte angeben)
GERICHTSFACH 037

JÜRGEN LAPS
Fachanwalt für Verkehrsrecht
Fachanwalt für Strafrecht

ANDREA LAPS
Fachanwältin für Versicherungsrecht
Fachanwältin für Verkehrsrecht

MARKUS ENGELS
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Sozialrecht
Lehrbeauftragter a. d. HS Heilbronn

JULIA HÖHLER-RICHTERICH
Fachanwältin für Familienrecht

MARC OLIVER STINGLWAGNER
Fachanwalt für Bank- und
Kapitalmarktrecht

NIKOLAUS NEUMANN
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

RAMONA OFFERMANN
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Fachanwältin für Erbrecht

CARL PISTOR
Vorsitzender Richter am
Verwaltungsgericht a. D.

VCARD DER KANZLEI



GESELLSCHAFTER: J. LAPS, A. LAPS, ENGELS, HÖHLER-RICHTERICH, STINGLWAGNER, NEUMANN, OFFERMANN IN GBR
HARS CAMPSTRASSE 63, 52062 AACHEN — DEUTSCHE BANK: IBAN DE23 39070024 0106068000 · BIC: DEUTDEB390

- 2 -

Stellplätze, Carports und Garagen (siehe Ziffer 4.2 der schriftlichen Festsetzungen)

Nach dem Entwurf sind für das Grundstück unserer Mandantin derartige Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ausnahmsweise sollen zwischen Hauptgebäude und Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) und im zeitlichen Bauwuch Stellplätze, Garagen und Carports zulässig sein, wenn die Breite dieser Anlagen 50 Prozent der Grundstücksbreite nicht überschreitet. Dabei seien die Breite von Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen, Carport und Tiefgaragen an anderen Stellen auf dem Grundstück anzurechnen. Weiterhin sollen unabhängig von der Lage Garagen, Stellplätze und Carport innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig sein.

Diese Ausweisung berücksichtigt den Stellplatz- bzw. Garagenbedarf für das Grundstück Lütticher Straße 242 nur in unzureichender Weise. Die bereits bestehende Garage könnte nur unter Berufung auf die Ausnahmeregelung erweitert werden, ohne dass ersichtlich ist, welche Fallgestaltung hiervon überhaupt erfasst wird. Im Hinblick auf die Größe des Hauses, der dort (jedenfalls in zeitnaher Zukunft) lebenden erwachsenen Bewohner von mindestens fünf oder mehr Personen und deren Mobilitätsbedarf ist die vorgesehene Festsetzung für Stellplätze, Carports und Garagen, soweit es um das an die Lütticher Straße angrenzende Grundstück unserer Mandantin geht, unzureichend. Des Weiteren ermöglicht bereits die Größe des Hauses eine Mehrparteiennutzung, die wiederum einen gesteigerten Stellplatz- bzw. Garagenbedarf zur Folge hat. Mit der in Blick genommenen Ausweisung wird diesem Bedarf nicht ausreichend Rechnung getragen wird. Zudem werden die auf dem Seitenstreifen der Lütticher Straße vorhandenen Parkräume durch „Fremdparker“ vollständig in Anspruch genommen, so dass es ein Glücksfall ist, in der Nähe des eigenen Anwesens einen Parkplatz zu finden. Bei größeren Einkäufen und/oder bei der Begleitung von Kleinkindern stellt sich dieser Umstand als sehr belastend dar und entspricht nicht der planerischen Zielvorgabe in Ziffer 3.1 die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten im B-Plangebiet mit seiner villenartigen Bebauung zu sichern.

Für die Eigentümerin beantragen wir daher, entlang der Straßenbegrenzungslinie zur Lütticher Straße bzw. auf der dahinter liegenden Freifläche die Errichtung von

- 3 -

Stellplätzen, Carports und Garagen über die bisher beabsichtigte Festsetzung hinaus planerisch auszuweisen und abzusichern und nicht nur für einen näher nicht beschriebenen Ausnahmefall zuzulassen. Wegen des Anstiegs des Grundstücks in nordwestlicher Richtung zum Preusweg hin und der Nachbarbebauung ist zudem gewährleistet, dass sich in architektonischer Hinsicht eine Erweiterung der bisherigen Garage gut einfügen ließe.

Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche für das Anwesen Lütticher Straße 242

Der B-Planentwurf orientiert sich bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche zur Lütticher Straße hin an der bisher vorhandenen Bebauung und weist eine Baugrenze aus, die dem Umriss des vorhandenen Gebäudes auf dessen südöstlicher Seite entspricht. Insoweit erstrebt unsere Mandantin die zur Lütticher Straße hin ausgerichtete Baugrenze in südöstlicher Richtung vorzuziehen, so dass sie auf einer Linie mit den Baugrenzen der Grundstücke Lütticher Straße 250, 248, 238 und 232 mit der Folge liegen würde, dass die dort vorhandene Freifläche gemäß den ansonsten noch zu treffenden planerischen Festsetzungen und den Vorgaben des Denkmalschutzes bebaut werden könnte.

Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen für die Grundstücke Preusweg 41 und 43

Der nunmehr ausgelegte Entwurf des B-Planes Nr. 933 weist im südöstlichen, im vom Preusweg aus gesehenen hinteren Bereich der Grundstücke Preusweg 41 und 43 infolge der Festsetzung von Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche aus, die bis auf drei Meter an das Grundstück unserer Mandantin heranreicht. Insoweit ist nicht ersichtlich, dass diesen Festsetzungen eine planerisch ausreichende Abwägung zu Grunde liegt.

Nach Ziffer 2 der Begründung zum B-Planes Nr. 933 - Preusweg Nord - ist u.a. Anlass der Planung

- 4 -

- den Wohngebietscharakter zu erhalten,
- den Charakter eines aufgelockert bebauten Einfamilienhausgebietes zu erhalten,
- die ungeordnete Nachverdichtung zu verhindern und
- der Erhalt von grünen Strukturen.

Weiterhin wird gemäß den unter Ziffer 3.1 der Begründung beschriebenen Allgemeinen Zielen der Bebauungsplan – Preusweg Nord - mit der Zielsetzung aufgestellt, die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten zu sichern und eine geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen. So sollen im Bebauungsplan zum einen bestands- und struktursichernde Festsetzungen getroffen werden und zum anderen maßvolle Nachverdichtungen vor allem da ermöglicht werden, wo vorhandene Strukturen sinnvoll ergänzt werden können. Ergänzend hierzu beschreibt Ziffer 3.2 der Begründung unter der Überschrift „Ziel der Planung“ die planerischen Ziele im Einzelnen wie folgt:

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.

Die in Rede stehende beabsichtigte Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen in zweiter Reihe auf den Grundstücken Preusweg 41 und 43 orientiert sich nicht an diesen Vorgaben bzw. lässt eine hieran orientierte ausreichende Abwägung der einzustellenden Interessen nicht erkennen. Die bemängelte Festsetzung beruht auf einem starren Festhalten an der Vorgabe, bei einer Nachverdichtung durch die Ausweisung zusätzlicher Baumöglichkeiten Grundstücke mit einer Mindestgröße von jeweils 500 m² planerisch vorzusehen. Diese Vorgabe mag angehen für Grundstücke, die jeweils so groß sind, dass auch bei einer weiteren Bebauung die neu entstehenden Grundstücke 500 m² oder größer sind. Die Grundstücke Preusweg 41 und 43 sind jedoch jeweils zu klein, um diese Vorgabe zu erfüllen. Nur durch eine Vereinigung von Teilflächen dieser Grundstücke in deren südöstlichen Bereich und ein Heranreichen der Baugrenzen bis auf 3 m an die nordwestliche Grenze des Grundstücks Lütticher

- 5 -

Straße 242 lässt sich für die beiden genannten und am Preusweg gelegenen Grundstücke die planerische Vorgabe einer Mindestgröße von 500 m² erfüllen. Allerdings geht dieses starre Festhalten ausschließlich zulasten unserer Mandantin. Den Eigentümern der Grundstücke Preusweg 41 und 43 würden jeweils über 500 m² große Grundstücke in erster Linie zum Preusweg verbleiben und durch die Ausweisung einer zusätzlichen Bebauungsmöglichkeit auf einer ca. 500 m² großen Fläche einen erhebliche Wertsteigerung ihres Besitztums erfahren. Das Heranrücken einer Baugrenze bis auf 3 m an die nordwestliche Grenze ihres Grundstückes ist jedoch für unsere Mandantin mit erheblichen Werteinbußen verbunden. Ihr Grundstück würde infolge der Hanglage mit einem Gefälle zur Lütticher Straße hin wie auf einem Präsentierteller liegen und ihr Privatleben den Einblicken der Bewohner des neuen Grundstücks ausgesetzt sein. Hinzukommt der Umstand, dass die zentralen Wohnräumen des Anwesens Lütticher Str. 242 wegen des starken Verkehrs auf dieser Straße auf der nordwestlichen Gebäudeseite liegen. Wenn schon für die Grundstücke Preusweg 41 und 43 eine weitere Bebauungsmöglichkeit in zweiter Reihe zu dieser Straße geschaffen werden soll, geht es nicht an, dass die damit verbundenen Nachteile und Einbußen zulasten unserer Mandantin gehen.

Der aufgezeigte Mangel entspricht nicht der zentralen planerischen Vorgabe, dass mit dem B-Plan - Preusweg Nord – die vorhandenen städteplanerischen Qualitäten gewahrt werden sollen. Vielmehr wird durch das enge Heranrücken von Baugrenzen an das Grundstück unserer Mandantin der Charakter eines aufgelockerten Einfamilienhausgebietes erheblich beeinträchtigt und eine ungeordnete Nachverdichtung ermöglicht, die nur dem Vorteil zweier Grundstückseigentümer dient, deren Grundstücke für eine weitere Bebauung gemäß den planerischen Vorgaben jeweils zu klein sind. Ebenso widerspricht die in Rede stehende Ausweisung an dieser Stelle zudem dem planerischen Ziel Grünstrukturen zu erhalten und die vorhandene prägende Durchgrünung zu sichern.

Schließlich sind die im B-Planentwurf getroffenen und hier bemängelten Festsetzungen zu hinterfragen, weil Sonderregelungen für den Bereich der Grundstücke Preusweg 31- 36 wegen eines dort vorhandenen kleineren Grundstückes getroffen und zentrale Planvorgaben relativiert wurden. Auch die zurzeit vorhandenen jeweiligen Größen der Grundstücke Preusweg 41 und 43 gewährleisteten nicht, dass bei einer weiteren

- 6 -

Bebauung in zweiter Reihe zum Preusweg für jeden Grundstücksteil in erster Reihe zum Preusweg Grundstücksgrößen von mindestens 500 m² erhalten bleiben. Unsere Mandantin wendet sich dagegen, dass diesem Umstand zu ihren Lasten durch ein Heranrücken der Baugrenzen bis auf 3 m an ihr Grundstück Rechnung getragen werden soll. Sofern die angegriffene Festsetzung nicht gänzlich unterbleibt und für die Grundstücke Preusweg 41 und 43 unbedingt eine weitere Bebauung ermöglicht werden soll, sollen die damit verbundenen Nachteile auch deren Eigentümer tragen. Deren Grundstücke erfahren hierdurch eine erhebliche Wertsteigerung. So könnten die Baugrenzen für die Grundstücke Preusweg 41 und 43 in entsprechender Verlängerung der festgelegten Baugrenzen für die Grundstücke 45 und 47 ausgewiesen und jeweils in nordwestlicher Richtung verschoben werden. Eine derartige Festsetzung hätte für die Eigentümer der Grundstücke 41 und 43 lediglich zur Folge, dass ihnen keine 500 m² große Grundstücke für die in erster Linie zum Preusweg ausgerichtete Bebauung verblieben. Sie hätten die mit einer weiteren Bebauung ihrer Grundstücke verbundenen Nachteile in erster Linie selbst zu tragen, ihr Besitztum würde aber gleichwohl eine erhebliche Wertsteigerung erfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Schreiben 9 vom 25.11.2014, , Harscampstraße 63, 52062 Aachen im Auftrag
von , Lütticher Straße 242, 52074 Aachen

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Ausweitung der Möglichkeiten zur Unterbringung von Stellplätzen, Carports und Garagen auf dem eigenen Grundstück

Die Garagenverordnung unterscheidet zwischen oberirdischen und unterirdischen Garagen. Bei den in das Gelände eingegrabenen Einzelgaragen im Plangebiet handelt es sich demnach vielfach um unterirdische Garagen, wenn deren Fußböden im Mittel mehr als 1,30m unter der Geländeoberfläche liegen. Eine Definition der Tiefgarage wird in der Garagenverordnung nicht gegeben.

Da im üblichen Sprachgebrauch von Tiefgaragen die Rede ist, wenn mehrere miteinander verbundene Flächen für Garagenstellplätze mittels einer Rampe angefahren werden, werden die in das Gelände ohne Rampe und Zufahrt eingegrabenen Garagen als „Garagen“ im Sinne der Schriftlichen Festsetzungen gewertet.

Eine Erweiterung der bestehenden Garage um einen weiteren Garagenstellplatz im Bereich der Lütticher Straße 242 ist demnach bis zu 50% der Grundstücksbreite möglich.

Derzeit ist eine Wohneinheit in dem denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Auch wenn planungsrechtlich keine Festsetzung zur maximalen Anzahl an Wohneinheiten getroffen werden soll, ist diese aus denkmalpflegerischen Aspekten begrenzt. Zwei Garagen werden als ausreichend angesehen, um dem Stellplatzerfordernis zu entsprechen.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe in diesem Punkt nicht zu folgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

2. Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche

Die Lütticher Straße ist historisch durch die repräsentativen Villen, die entlang der Straße bis in den Aachener Wald hinein gebaut wurden, geprägt. Trotz der jüngeren Bebauung, welche die ehemaligen großzügigen Grünbereiche mittlerweile gefüllt haben, ist dieser Charakter noch spürbar und soll gesichert werden. Bei dem Gebäude Lütticher Straße 242 handelt es sich um den linken Teil der Villa „Sonneneck“, die 1903 – 1904 erbaut wurde und als Teil einer unter Denkmalschutz stehenden Gebäudegruppe wahrzunehmen ist. Die gewünschte Erweiterung des Baufensters würde sich auf das vordere, straßenzugewandte Erscheinungsbild auswirken und die städtebaulich besondere Situation verunklären. Aus diesem Grund soll die überbaubare Fläche ausschließlich im hinteren Gartenbereich, aufgrund der verhältnismäßig geringen Gartentiefe, nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten zulassen. Da beispielsweise Glasanbauten bis zu einer Größe von ca. 30 qm auch bei den aktuellen Festsetzungen aus planungsrechtlicher Sicht möglich wären, besteht keine Veranlassung das Planungsrecht an dieser Stelle aufzuweiten.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist eine Bebauung vor dem Baudenkmal Lütticher Straße 242 nur sehr eingeschränkt möglich. Die an dem Nachbargebäude Haus 240 vorhandene Bebauung ist nicht denkmalgerecht und wurde vor Unterschutzstellung errichtet. Ein ähnlicher Baukörper würde heute nicht mehr genehmigt. Gerade die straßenseitige Fassade mit Treppenaufgang ist unverzichtbarer Bestandteil des Denkmals und darf durch neue Baukörper nur sehr eingeschränkt verändert werden.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe in diesem Punkt nicht zu folgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

3. Verzicht der Bebauung in zweiter Reihe

Mit dem Bebauungsplan sollen zum einen die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten in dem Gebiet mit bestands- und struktursichernden Festsetzungen gesichert und zum anderen eine geordnete Nachverdichtung vor allem da ermöglicht werden, wo vorhandene Strukturen sinnvoll ergänzt werden können.

Die zentrale Frage bei der Untersuchung der Nachverdichtungsmöglichkeiten war, unter welchen Bedingungen sich das städtebauliche Ziel der Sicherung einer prägenden Durchgrünung weiterhin verfolgen lässt.

Die Verwaltung gelangte zu der Überzeugung, dass die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße, der maximalen Anzahl an Wohneinheiten in Wohngebäuden und der Bauweise zusammen mit der Festsetzung einer überbaubaren Fläche als ausreichend angesehen werden kann, die Nachverdichtung im Sinne der Ziele des Aufstellungsbeschlusses zu steuern. Dabei sollen die Festsetzungen so restriktiv wie möglich sein. Das heißt, dass eine möglichst hohe Min-

destgrundstücksgröße, bei einer gleichzeitig geringen Anzahl an Wohneinheiten (2 pro Wohngebäude) angestrebt wird. Als Bauweise wird das Einzelhaus favorisiert.

Durch die vorgesehene Festsetzung der überbaubaren Fläche ist kein Baum, der aufgrund seiner ortsbildprägenden Wirkung zum Erhalt festgesetzt werden soll, betroffen. Bäume, die innerhalb der überbaubaren Flächen liegen und unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen, sind entsprechend der Satzung zu behandeln.

Da die Nachverdichtungen bereits heute aufgrund des aktuellen Rechtsstatus möglich sind, zeichnen sich hierdurch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange ab.

In den noch unbebauten Bereichen, in denen eine Nachverdichtung keine Ergänzung vorhandener Strukturen darstellen würde, soll von einer Nachverdichtung abgesehen werden.

Anders als in unbebauten Gebieten, in denen für größere Bereiche Festsetzungen zusammengefasst werden können, um ein planerisches Ziel zu erreichen, sollen im Bebauungsplan die städtebaulichen Ziele auf die teils kleinteiligen, bestehenden Strukturen in Form von Festsetzungen übertragen werden. Für die Festsetzungen im hinteren Grundstücksbereich Preusweg 31-35 sind die vorhandenen Strukturen der ersten Reihe am Preusweg mit einer Hausgruppe ausschlaggebend.

Aufgrund der Gleichbehandlung und den bestehenden Eigentumsrechten, soll eine zusammenhängende überbaubare Fläche auf den drei Grundstücken mit den entsprechenden Mindestabständen festgesetzt werden. Um die Dichte zu steuern ist vorgesehen, die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei pro Gebäude zu begrenzen. Mit den Festsetzungen wird allen drei Eigentümern, die aufgrund der vorgefundenen Strukturen gleich zu behandeln sind, die Möglichkeit eröffnet, die Grundstücke in nachbarschaftlicher Abstimmung zu bebauen. Um das „Windhundprinzip“ in Gänze auszuschließen, wäre die Festsetzung einer Hausgruppe im hinteren Grundstücksbereich notwendig. Damit würden jedoch Bebauungsmöglichkeiten mit einer geringeren Verdichtung ausgeschlossen, weshalb auf die Festsetzung verzichtet werden soll.

Da sich im übrigen Bereich des süd-östlichen Preusweges aufgelockere Strukturen wiederfinden, ist es möglich, im weiteren Verlauf des Blockinnenbereiches ausschließlich geringer verdichtete Grundstücksbereiche auszuweisen. Somit kann insgesamt das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung verfolgt werden.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe in diesem Punkt nicht zu folgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

4. Abrücken der überbaubaren Fläche im hinteren Grundstücksbereich Preusweg 41-43 von der nord-westlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Lütticher Straße 242

Nach einer Ortsbesichtigung gelangte die Verwaltung zu der Überzeugung, dass die überbaubare Fläche im hinteren Grundstücksbereich des Preusweges 41-43 einen größeren Abstand zur nord-westlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Lütticher Straße 242 aufweisen sollte, um dem Charakter eines großzügig bebauten Wohnquartiers besser entsprechen zu können.

Im Vergleich zur zweiten erneuten Offenlage ist mit der Änderung vorgesehen, die überbaubare Fläche mit einer Tiefe von 15m in Richtung Preusweg zu verschieben und sie mittig zwischen beiden überbaubaren Flächen anzuordnen. Daraus resultiert, dass die für die vorderen Grundstücksbereiche Preusweg 41-43 vorgesehene Mindestgrundstücksgröße von 500 m² auf 400m² herabgesetzt werden muss. Im Gegenzug dazu soll jedoch die Mindestgrundstücksgröße für den im Blockinnenbereich liegenden Grundstücksteil auf 600m² heraufgesetzt werden, so dass insgesamt die ursprüngliche Dichte beibehalten werden kann.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt, weshalb auf eine Offenlage verzichtet werden kann. Den von der Planung Betroffenen wurde im Zuge einer eingeschränkten Beteiligung Gelegenheit gegeben, sich zur vorgesehenen Änderung zu äußern. Es sind keine Eingaben eingegangen.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen und die vereinfachte Änderung gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Schreiben 10 vom 26.11.2014,
, Lutherweg 14, 52074 Aachen

, Borchersstraße 20, 52072 Aachen im Auftrag von

ANWALTSBUERO

Fax 0241

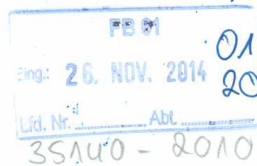
26 Nov 2014 14:17

P001/006

Postfach 102201 · D-52022 Aachen

Vorab per Telefax-Nr.: 432-6199

Stadt Aachen
- FB 61 -
52058 Aachen



Aachen, 26. November 2014
Az.: 00336/11 E/Ro

Bearbeitet durch:

Bedenken/Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 933 (Preusweg Nord)

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und unter Hinweis auf die in Ablichtung beigefügten Vollmachten der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Flurstücke Nm. 293, 269, 241, 103, 153 und 338 erheben wir nachfolgende Bedenken und Anregungen gegenüber dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 933:

1. Die verkehrsmäßige Erschließung der Flurstücke Nm. 293, 103, 153 und 338 sollte über den Hasselholzer Weg erfolgen, so dass die vorgenannten Grundstücke zukünftig unmittelbar von diesem aus angefahren werden können. Ausreichend hierfür wäre eine Heranführung des Hasselholzer Weges an das Flurstück Nr. 293, so dass von dort aus eine innere (private) Erschließung auf den Flurstücken Nm. 293, 103, 153 und 338 erfolgen könnte, und zwar entlang der nördlichen Grenze dieser Grundstücke.
2. Der südliche Bereich hinter den auf den genannten Flurstücken vorgesehenen Baufeldern sollte eine Grünfläche sein, die nicht durch eine (private) Erschließungsstraße beeinträchtigt wird. In jedem Fall – auch bei Ablehnung der verkehrlichen Erschließung über

ANWALTSBUE

Fax 0241

26 Nov 2014 14:17

P002/006

Seite 2 von 2 zum Schreiben vom 26.11.2014

den Hasselholzer Weg – sollte die Erschließung dieser Baufelder entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen erfolgen. Um hierfür einen adäquaten Abstand der zukünftig möglichen Bebauung von dieser Erschließungsstraße herzustellen, beantragen wir, die Baufenster auf den genannten Flurstücken unter Beibehaltung der vorgesehenen Abmessungen in der Weise nach Süden zu verschieben, dass die nördliche Baugrenze jeweils parallel zu der nördlichen Grundstücksgrenze und in einem Abstand von jeweils 13 m zu dieser verläuft. Damit würde auch für die – von Westen betrachtet – ersten 3 Baufenster ein Grenzabstand hergestellt, der mit dem vorgesehenen Grenzabstand für das vierte, östliche Baufenster identisch wäre.

Mit freundlichem Gruß

Schreiben 10 vom 26.11.2014, , Borchersstraße 20, 52072 Aachen im Auftrag von
, Lutherweg 14, 52074 Aachen

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Herstellung/ Ausbau einer verkehrlichen Anbindung zum Hasselholzer Weg um die Grundstücke besser erschließen zu können

Da eine Erschließung der Grundstücke über den Lutherweg möglich ist, wird die Notwendigkeit, eine zusätzliche verkehrliche Anbindung zum Hasselholzer Weg herzustellen, nicht gesehen.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe in diesem Punkt nicht zu folgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

2. Verschieben der Baufenster in Richtung Blockinnenbereich, um eine Erschließung der Gebäude von Nord-Westen zu ermöglichen

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. Mit diesem Abstand ist es möglich, eine Erschließung der zu planenden Gebäude im Nord-Westen herzustellen.

Durch die Verschiebung der Baufenster von maximal 5,50m wird der Blockinnenbereich räumlich zwar enger gefasst, kann jedoch in seiner Erholungsfunktion intensiver genutzt werden.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe in diesem Punkt zu folgen.

Schreiben 11.1 vom 28.11.2014,

Preusweg 39, 52074 Aachen

"bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de> Feedback Planv

Von: onlineservices@regioit-aachen.de

Gesendet: 28.11.2014 16:00:18

An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>

PS 01
-3. DEZ. 2014 01
20
35/40-2010
①

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Preusweg Nord

Kritik: Erweiterung der Bebauung in zweiter Reihe -Preusweg 31-35.

Reduzierung der vorgegebenen Grundstücksgrößen im Plangebiet, auf 500qm, um dann noch 2 WE auf 500qm zu erlauben.

Diese Art der Verdichtung ist zu massiv und entspricht nicht dem angestrebten Planungsziel. Das Argument, sich an der Parzellierung der Lütticher Straße zu orientieren, ist keins.

Die Lütticher Straße ist eine Ausfallstraße und hält keinen Raum für lockere Begrünung.

Wenn die Planung, den Eigentümern nicht das Recht nehmen darf, Ihre Grundstücke zu vermarkten und lapidar meint, es wird nur über nachbarschaftliche Absprachen eine Bebauung möglich sein, kann man auch über nachbarschaftliche Absprachen, die Grundstücke zusammen legen und so die für das Plangebiet erforderliche Grundstücksgröße erreichen.

Warum müssen dann Ausnahmeregelungen getroffen werden, welche nicht zu verstehen sind.

Erstaunlich ist auch, dass die Planung im unteren Teil des Preusweges, "plötzlich" eine solche Verdichtung vorsieht und von den Vorschlägen der 3 ehemaligen Varianten, jetzt die extremste Verdichtung bevorzugt. Quasi wird der BB-Plan Preusweg im unteren Teil anders behandelt, als im oberen Teil.

Die Argumente gegen diese Verdichtung, die bei ersten Offenlegung gesammelt wurden, existieren immer noch.

-erhöhtes Verkehrsaufkommen im beruhigten Innenbereich

- Schallreflektionen durch dicht stehende Hauswände

-Verschattung

-Reduzierung der Grünflächen

- Veränderung des Charakters des Wohngebietes

- etc.... die Argumentation führte ja zum Ergebnis der leicht verdichteten Variante beim letzten Ergebnis der Offenlage

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: im Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

Anschrift:

Preusweg 39
52074 Aachen

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 28.11.2014 - 16:00:18

Schreiben 11.2 vom 28.11.2014,

Preusweg 39, 52074 Aachen

"bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de> Feedback Planv

Von: onlineservices@regioit-aachen.de

Gesendet: 28.11.2014 17:20:35

An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>



Absender der Mail

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Preusweg Nord

Kritik: Ergänzungskommentar: Zu der Bebauung in zweiter Reihe Nr. 31-35.

Den 4 Leitziele, die bei der erneuten Offenlegung, als Titel stehen wird entgegen gewirkt, bzw. nicht erfüllt

Die Planung gestattet eine Reihenhausbauung mit insgesamt 6 WE. "Nett gedacht". Grob überschlagen wird eine "Blockbebauung" von etwa 800qm Wohnfläche gestattet, auf kleinsten Grundstücken.

Wie dies dann umgesetzt wird, kann man an vielen Beispielen im Südviertel sehen. Die Bauträger stehen auch schon in Warteposition.

Hier werden die Planungsziele unterwandert.

Deshalb sollten die Planvorgaben, vor Festsetzung in den entgeltigen Plan, unbedingt überprüft werden. Da ist etwas Kopfarbeit der Planer gefragt. Abweichungen, Zugeständnisse in bestimmte Teilbereichen, verlangen eine differenzierte Betrachtung.

In mehreren Bereichen ist der B-Plan, Preusweg Nord- genauer aus zu arbeiten. Bei der Bebauungsplanerstellung, sollte der Planer sehr sorgfältig mit seinen

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: im Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

Anschrift:

Preusweg 39
52074 Aachen

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 28.11.2014 - 17:20:35

Schreiben 11.1 und 11.2 vom 28.11.2014,

Preusweg 39, 52074 Aachen

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Aus der vorgesehenen Verdichtung des Blockinnenbereichs zwischen Preusweg, Lütticher Straße und Lutherweg resultieren so viele Nachteile, dass diese in Frage gestellt wird

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll zum einen die Charakteristik des Wohngebietes aufrechterhalten und zum anderen eine weitere bauliche Entwicklung maßvoll gesteuert werden.

Im Laufe des Aufstellungsverfahrens hat sich das Maß der weiteren Nachverdichtung geändert.

Während bis zur erneuten Offenlage eine fast ausschließlich bestandssichernde Planung verfolgt und von einer strukturellen Nachverdichtung im Blockinnenbereich zwischen Preusweg, Lütticher Straße und Lutherweg abgesehen werden sollte, soll diese nun nach eingehender Prüfung möglich gemacht werden.

Ausschlaggebend für die Entscheidung war, dass es sich bei den Freiflächen im Bereich zwischen der Bebauung am Preusweg und der Lütticher Straße um einzelne Baulücken gemäß § 34 BauGB handelt, die zwischen zwei bis maximal vier zusammenhängende Grundstücke umfassen. Von einem Entzug der bestehenden Baurechte soll an dieser Stelle abgesehen werden, da mit einer Schließung der Baulücken die begonnene Struktur einer einreihigen Bebauung im Blockinnenbereich ergänzt und eine geordnete Nachverdichtung möglich gemacht werden kann.

Im Unterschied zur Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit genutzt werden, den Grad der Nachverdichtung für den Blockinnenbereich stärker zu begrenzen und das städtebauliche Erscheinungsbild angemessen zu steuern. Aus diesem Grund soll eine möglichst hohe Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden; als Bauweise wird das Einzelhaus favorisiert; die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sollen mit max. zwei so gering wie möglich gehalten werden.

Anders als in unbebauten Gebieten, in denen für größere Bereiche Festsetzungen zusammengefasst werden können, um ein planerisches Ziel zu erreichen, sollen im Bebauungsplan die städtebaulichen Ziele auf die teils kleinteiligen, bestehenden Strukturen in Form von Festsetzungen übertragen werden. Für die Festsetzungen im hinteren Grundstücksbereich Preusweg 31-35 sind die vorhandenen Strukturen der ersten Reihe am Preusweg mit einer Hausgruppe ausschlaggebend.

Aufgrund der Gleichbehandlung und den bestehenden Eigentumsrechten, soll eine zusammenhängende überbaubare Fläche auf den drei Grundstücken mit den entsprechenden Mindestabständen festgesetzt werden. Um die Dichte zu steuern ist vorgesehen, die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei pro Gebäude zu begrenzen. Mit den Festsetzungen wird allen drei Eigentümern, die aufgrund der vorgefundenen Strukturen gleich zu behandeln sind, die Möglichkeit eröffnet, die Grundstücke in nachbarschaftlicher Abstimmung zu bebauen. Um das „Windhundprinzip“ in Gänze auszuschließen, wäre die Festsetzung einer Hausgruppe im hinteren Grundstücksbereich notwendig. Damit würden jedoch Bebauungsmöglichkeiten mit einer geringeren Verdichtung ausgeschlossen, weshalb auf die Festsetzung verzichtet werden soll.

Da sich im übrigen Bereich des süd-östlichen Preusweges aufgelockere Strukturen wiederfinden, ist es möglich, im weiteren Verlauf des Blockinnenbereiches ausschließlich geringer verdichtete Grundstücksbereiche auszuweisen. Somit kann insgesamt das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung verfolgt werden.

Da die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei pro Gebäude begrenzt und die Stellplätze der vorderen Bebauungsreihe nicht in den hinteren Grundstücksbereichen zugelassen werden sollen, ist nicht zu befürchten, dass die zusätzliche Verkehrsbelastung der Innenbereiche unzumutbare Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung hat. Aufgrund der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen, werden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet (Verschattung).

Es ist davon auszugehen, dass die abschirmende Wirkung der 2. Häuserreihe gegenüber der dominierenden Lärmemission durch die Lütticher Straße eventuelle negative Auswirkungen einer Reflektion aufhebt bzw. überwiegt. Somit ist nicht mit einer relevanten Lärmpegelerhöhung zu rechnen.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu entsprechen.

Schreiben 12 vom 02.06.2015,
, Preusweg 83, 52074 Aachen

, Heusstraße 49, 52078 Aachen im Auftrag von

Am

DR. SABINE STOLTEN RECHTSANWÄLTIN

Stadt Aachen
FB 61/20
Lagerhausstraße 20
52064 AACHEN

Postfach 42 01 07, 52036 Aachen



Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Neue Anschrift:
Heusstraße 49
52078 Aachen
Tel. 0241 – 997 456 70
Fax 0241 – 997 456 72

Konto 347 3162 Spk Aachen
BLZ 390 500 00
IBAN DE12 3905 0000 0003 4731 62
BIC AACSD33

In Kooperation mit:
RA'in Jutta Philipp-Sowka
Fachanwältin für Arbeitsrecht
Hans-Böckler-Straße 4
52349 Düren

Az. 804/15 Bö
Aachen, 02.06.2015

**Bebauungsplan Nr. 933 Preusweg Nord
– Baufenster Preusweg 83 –**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf die anliegende Originalvollmacht zeige ich die anwaltliche Vertretung von
Frau , Preusweg 83 in 52074 Aachen, an.

Es geht um den Bebauungsplan Nr. 933. Der Planentwurf sieht für das Grundstück meiner Mandantin lediglich ein Baufenster entlang der Straße vor. Die Grundstücksteilung soll zulässig sein; es können grundsätzlich zwei Wohnungen auf dem Grundstück errichtet werden. Eine Bebauung im rückwärtigen Bereich ist aber nicht vorgesehen.

Das Baufenster auf dem Grundstück meiner Mandantin hat aber eine derart ungünstigen Lage, dass ohne Abriss des vorhandenen Wohnhauses keine zweite Wohneinheit hergestellt werden kann.

Meine Mandantin möchte die angemessene wirtschaftliche Verwertbarkeit ihres Grundstücks erhalten. U.a. aus Altersgründen ist meine Mandantin gewillt, die von ihr zu bewirtschaftende Grundstücksfläche zu verkleinern und einen Grundstücksteil zu verkaufen. Eine Fläche ohne Baufenster ist aber nicht zu verkaufen.

MITGLIED IN: ARGE MIETRECHT + IMMOBILIEN – ARGE BAU- UND IMMOBILIENRECHT IM DEUTSCHEN ANWALTVEREIN
MEDIATORIN (DAA)

- 2 -

Meine Mandantin beantragt daher, im südöstlichen Bereich ihres Grundstücks ein zweites Baufenster vorzusehen. Anders ist eine Grundstücksteilung und damit eine angemessene Verwertung des großen Grundstücks nicht möglich.

Ein rückwärtiges Baufenster wäre auch keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ziele. Im Rahmen einer geordneten Nachverdichtung stellte sich das rückwärtige Baufenster als Alternative zu einer verdichteten Bebauung entlang des Preusweges dar, die auf dem Grundstück meiner Mandantin nach den Planvorgaben zwar zulässig, aber ohne Abriss nicht möglich ist. Außerdem sind im Bereich des Lutherweges und des gegenüberliegenden Stichweges eng aneinander liegende Baufenster vorgesehen und auch schon bebaut.

Das Grundstück meiner Mandantin ist in der Umgebung des Lutherweges das einzige Grundstück, das zu weit unter 20% bebaut ist. Die vorhandene Bebauung trägt damit ganz wesentlich zu einer Auflockerung des Plangebietes und insbesondere der Straßenfront Meine Mandantin wäre auch bereit, eine Verkleinerung des straßenseitigen Baufensters zugunsten eines rückwärtigen Baufensters zu akzeptieren.

bei.

Im übrigen besteht entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ein Erschließungsweg, über den der hintere Grundstücksteil bereits jetzt an den Preusweg angebunden ist.

Meine Mandantin wäre auch bereit, eine Verkleinerung des straßenseitigen Baufensters zugunsten eines rückwärtigen Baufensters zu akzeptieren.

Mit freundlichen Grüßen

- Rechtsanwältin -

RECHTSANWÄLTIN
MITGLIED IN: ARGE MIETRECHT + IMMOBILIEN – ARGE BAU- UND IMMOBILIENRECHT IM DEUTSCHEN ANWALTVEREIN
MEDIATORIN (DAA)

Schreiben 12 vom 02.06.2015,
, Preusweg 83, 52074 Aachen

Heusstraße 49, 52078 Aachen im Auftrag von

Stellungnahme der Verwaltung:

Festsetzung einer weiteren überbaubaren Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich Preusweg 83

Der Bereich zwischen Preusweg, Lutherweg und Lütticher Straße weist bis heute eine relativ klare Baustruktur auf: Entlang des Preusweges, des Lutherweges und der Lütticher Straße sind weitestgehend alle Grundstücke bebaut, so dass ein klar begrenzter Blockinnenbereich entsteht, der zum Teil einreihig bebaut ist. Sowohl der Blockrand als auch der Blockinnenbereich soll mit der Festsetzung von überbaubaren Flächen auf den noch unbebauten Grundstücken strukturell ergänzt werden. Hinter dem Grundstück Preusweg 83 wurde der Blockinnenbereich bereits mit einem Gebäude bebaut (Preusweg 83a). Es ist nicht vorgesehen, den Blockinnenbereich mit einer zweiten Reihe zu ergänzen, die durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche in dem hinteren Grundstücksbereich eröffnet würde. Aufgrund der Gleichbehandlung würde dies zu einer extremen Nachverdichtung auch auf den Nachbargrundstücken führen, womit die städtebaulichen Ziele konterkariert würden.

Die vorgesehenen Festsetzungen für eine Bebauung der ersten Reihe auf dem Grundstück Preusweg 83 (max. ein Doppelhaus mit je zwei Wohneinheiten) werden als angemessen angesehen, um eine maßvolle Nachverdichtung im Sinne der städtebaulichen Ziele zu ermöglichen.

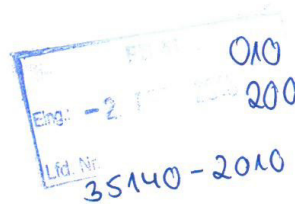
Auch wenn der Abriss notwendig wird, um das Grundstück möglichst wirtschaftlich nutzen zu können, rechtfertigt dies nicht ein Abweichen von der städtebaulichen Konzeption.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

Schreiben 13 vom 02.06.2015,

, Lutherweg 6, 52074 Aachen



Lutherweg 6
52074 Aachen

Stadt Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Frau Anika Gruber
Verwaltungsgebäude am Marschierort
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen

31. Januar 2016

Eingabe Bebauungsplan Preusweg Nord (933)

Sehr geehrte Frau Gruber,

vielen Dank für die telefonischen Erläuterungen zum Entwurf des Bebauungsplans Preusweg Nord. Wie besprochen, möchte ich hiermit eine Eingabe machen.

Zum Hintergrund: Meine Frau und ich sind Eigentümer der Grundstücke Preusweg 83a und Lutherweg 6. Wir finden unsere Interessen mit dem derzeit vorliegenden Entwurf nicht berücksichtigt und bitten diesen, wie folgt zu ändern:

1. Mit meinem Schreiben aus dem Jahr 2012, das Ihnen vorliegt, hatte ich beantragt, den existierenden Baukörper auf dem Grundstück Preusweg 83a um einen Meter zur Lütticher Straße ausweiten zu dürfen und die Bebauungsgrenze für eine Garage wie heute existierend festzuschreiben. Weiterhin hatte ich beantragt, ein weiteres Haus auf das Grundstück bauen zu dürfen. Sie haben mir gestern telefonisch erläutert, dass dies im aktuellen Entwurf nicht vorgesehen ist. Ich bitte Sie, den Sachverhalt nochmals zu prüfen.
Falls Sie bei Auffassung bleiben und die Bebauung mit einem weiteren Haus nicht vorsehen wollen, beantrage ich, die Bebauungsgrenze auf dem Grundstück soweit vorzuziehen wie beim Nachbargrundstück Preusweg 81. Auch beantrage ich, die Garagenbebauung im Plan festzuhalten.
2. Im Gegensatz zu den vorherigen Entwürfen des Bebauungsplans ist aktuellen Entwurf vorgesehen, dass auf unserem Nachbargrundstück Preusweg 85 ein weiteres Haus gebaut werden darf. Wir sind damit nicht einverstanden. Wir haben das Haus im Lutherweg 6 im Jahr 2006 mit der Aussage des vermittelnden Architekten gekauft, dass das Grundstück im Preusweg 85 nicht mit einem weiteren Haus bebaut werden soll. Gespräche mit der Ansprechpartnerin der Stadt seinerzeit, Frau Prenger Berninghoff, haben uns in dieser Auffassung bestätigt, genauso wie die dann

Seite 2 von 2

veröffentlichten Entwürfe zum Bebauungsplan. Ich beantrage, zum vorherigen Planentwurf zurückzukehren und den Bau eines weiteren Hauses auf dem Grundstück Preusweg 85 nicht zuzulassen.

Sehr geehrte Frau Gruber, bitte lassen Sie mich wissen, ob Sie meiner Argumentation folgen.

Mit freundlichen Grüßen

Schreiben 13 vom 02.06.2015, , Lutherweg 6, 52074 Aachen

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan soll mit der Zielsetzung aufgestellt werden, die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten zu sichern und eine geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen.

So sollen im Bebauungsplan zum einen bestands- und struktursichernde Festsetzungen getroffen und zum anderen maßvolle Nachverdichtungen vor allem da ermöglicht werden, wo vorhandene Strukturen sinnvoll ergänzt werden können.

Im Laufe des Aufstellungsverfahrens hat sich das Maß der weiteren Nachverdichtung geändert.

Während bis zur erneuten Offenlage eine fast ausschließlich bestandssichernde Planung verfolgt und von einer strukturellen Nachverdichtung auch im Bereich zwischen Preusweg, Lütticher Straße und Lutherweg abgesehen werden sollte, soll diese nun nach eingehender Prüfung möglich gemacht werden.

Ausschlaggebend für die Entscheidung war, dass es sich bei den Freiflächen um einzelne Baulücken gemäß § 34 BauGB handelt, die zwischen zwei bis maximal vier zusammenhängende Grundstücke umfassen. Von einem Entzug der bestehenden Baurechte soll an dieser Stelle abgesehen werden, da mit einer Schließung der Baulücken die begonnene Struktur einer einreihigen Bebauung im Blockinnenbereich ergänzt und eine geordnete Nachverdichtung möglich gemacht werden kann. 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.

Im Unterschied zur Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit genutzt werden, den Grad der Nachverdichtung für den Blockinnenbereich stärker zu begrenzen und das städtebauliche Erscheinungsbild angemessen zu steuern. Aus diesem Grund soll eine möglichst hohe Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden; als Bauweise wird das Einzelhaus favorisiert; die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sollen mit max. zwei so gering wie möglich gehalten werden.

1. Festsetzung einer weiteren überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Preusweg 83a

Das Grundstück Preusweg 83a liegt innerhalb des Blockinnenbereiches hinter dem Grundstück Preusweg 83. Es ist nicht vorgesehen, den Blockinnenbereich mit einer zweiten Reihe zu ergänzen, die durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche in dem hinteren Grundstücksbereich eröffnet würde. Aufgrund der Gleichbehandlung würde dies zu einer extremen Nachverdichtung auch auf den Nachbargrundstücken führen, womit die städtebaulichen Ziele konterkariert würden.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe in diesem Punkt nicht zu folgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

2. Verzicht auf die Festsetzung einer überbaubaren Fläche im hinteren Grundstücksbereich Preusweg 85

Der hintere Grundstücksbereich Preusweg 85 grenzt als Teil eines Eckgrundstückes an den Lutherweg, der in diesem Bereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden soll. Mit dem vorgesehenen Baufenster ist es möglich, den Blockrand an dieser Stelle zu schließen und die vorhandene Struktur mit den vorgesehenen Festsetzungen maßvoll zu ergänzen. Ein Anrecht auf eine freie Aussicht besteht nicht. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Ein Aufstellungsverfahren ist grundsätzlich ergebnisoffen, der Bebauungsplan erlangt erst nach Satzungsbeschluss Rechtskraft. Bei den Auskünften im Jahr 2006 kann es sich demnach lediglich um eine erste Einschätzung gehandelt haben, dass auf dem Grundstück Preusweg 85 nicht mehr gebaut werden kann, da zu diesem Zeitpunkt auch der Vorgängerbebauungsplan noch keine Rechtskraft erlangt hatte.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung schlägt vor, der Eingabe in diesem Punkt nicht zu folgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

3. Sicherung der vorhandenen Garagen auf dem Grundstück Preusweg 83a

Durch eine räumliche Begrenzung der Festsetzungen zum ruhenden Verkehr auf die erste Bebauungsreihe vom Preusweg und der Lütticher Straße aus gesehen, können Stellplätze und Garagen in best möglicher Lage auf dem im Blockinnenbereich liegenden Grundstück errichtet werden. Durch die vorgesehenen Festsetzungen werden auch bestehende Garagen im Blockinnenbereich nicht tangiert. § 12 BauNVO ist in diesem Bereich anzuwenden.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Eingabe ist nicht abwägungsrelevant, da keine Festsetzung bezüglich des ruhenden Verkehrs im Blockinnenbereich getroffen werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung:

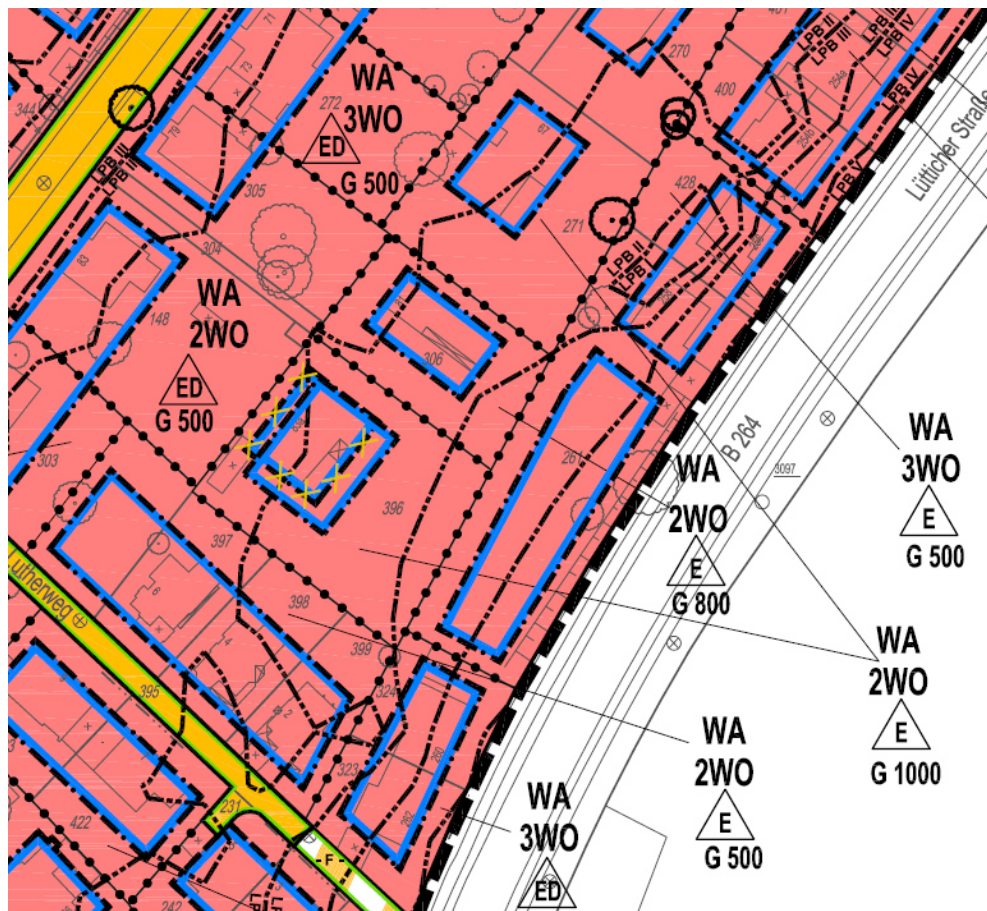
4. Vergrößerung des Baufensters Preusweg 83a in Anlehnung an die Tiefe des Baufensters Preusweg 81

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes unter anderem die villenartige Bebauung auf großen Grundstücken gesichert werden soll, entspricht eine Erweiterung der überbaubaren Fläche grundsätzlich den städtebaulichen Zielen. Das Maß des Baufensters soll jedoch in der Tiefe auf 18m und in der Breite auf 22m beschränkt werden, um so zusammen mit einer Mindestgrundstücksgröße von 1000 m² eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern und die Eröffnung einer zweiten Reihe innerhalb des Blockinnenbereiches zu vermeiden. Die Maße werden in Relation zu den vorgesehenen überbaubaren Flächen im nord-östlichen Blockinnenbereich als angemessen angesehen, das Grundstück mit einer Größe von 1570m² zu bebauen. Da zudem die Festsetzung „Einzelhäuser“ zusammen mit der maximalen Anzahl von zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude getroffen werden soll, kann das städtebauliche Ziel einer aufgelockerten Bebauung weiterhin verfolgt werden. Um die örtlichen Begebenheiten besser zu berücksichtigen, soll die überbaubare Fläche in Richtung Süd-Ost verschoben werden.

Da die vorgesehene Erweiterung nicht vollständig der Eingabe entspricht, ist eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt worden.

Auf eine erneute Offenlage konnte verzichtet werden, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden.

Eingeschränkte Beteiligung:



Im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung ist eine Eingabe am 15.07.2016 eingegangen.

Eingabe zur eingeschränkten Beteiligung:

Lutherweg 6
52074 Aachen

Stadtverwaltung Aachen
Frau Heike Ohlmann
Stellv. Abteilungsleiterin
FB 61
Lagerhausstraße 20
52058 Aachen

15. Juli 2016

Bebauungsplan Preusweg Nord – Ihr Schreiben vom 23. Juni 2016

Sehr geehrte Frau Ohlmann,

vielen Dank für Ihr Schreiben, vor allem aber für die bisher konstruktive Diskussion seitens Ihrer Mitarbeiterin Frau Gruber zu unserem Grundstück Preusweg 83a.

Der jetzt von Ihnen vorgeschlagenen Vergrößerung der Baufläche würden wir grundsätzlich zustimmen.

Allerdings sehen wir durch die Vorgabe, auf einem Grundstück von knapp 1600 Quadratmetern Größe maximal zwei Wohneinheiten zu erstellen, unsere Eigentumsrechte beschnitten.

Wir bitten Sie deshalb, Ihren Vorschlag zu überarbeiten und uns bis zu vier Wohneinheiten zu ermöglichen. Dabei sind aus unserer Sicht zwei Varianten denkbar. Präferiert wäre die Möglichkeit der Errichtung zweier Einzelhäuser. Wir würden aber auch zustimmen, wenn dies innerhalb eines Hauses mit baulich abgeschlossenen Einheiten möglich wäre.

Weiterhin bitten wir Sie, das Baufenster nicht in südöstlicher Richtung zu verschieben, sondern den nördlichsten Punkt dort zu belassen, wo er jetzt ist.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zur Eingabe im Zuge der eingeschränkten Beteiligung:

a) Vergrößerung des Baufensters:

Da der Eingabe der Vergrößerung des Baufensters auf ein Maß von 18m x 22m zustimmt, soll es zur Satzung vereinfacht geändert werden.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, die überbaubare Fläche im Bereich Preusweg 83 zu vergrößern.

Stellungnahme der Verwaltung zur Eingabe im Zuge der eingeschränkten Beteiligung:

b) Verschiebung des Baufensters

Die ursprünglich vorgesehene Position des Baufensters kann beibehalten werden, da keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe in diesem Punkt zu folgen.

Stellungnahme der Verwaltung zur Eingabe im Zuge der eingeschränkten Beteiligung:

c) Unterbringung von 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück:

Zum einen sollen mit dem Bebauungsplan bestands- und struktursichernde Festsetzungen getroffen werden, um den besonderen Siedlungscharakter zu sichern. Zum anderen sollen maßvolle Nachverdichtungen vor allem da ermöglicht werden, wo vorhandene Strukturen sinnvoll ergänzt werden können. Das Maß der Nachverdichtung soll über die vorgesehenen Festsetzungen gesteuert werden, um die Grünstrukturen im Sinne der städtebaulichen Ziele zu berücksichtigen und die Qualitäten des Blockinnenbereiches als Erholungsraum aufrechtzuerhalten. So soll eine möglichst hohe Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden; als Bauweise wird das Einzelhaus favorisiert; die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sollen mit max. zwei so gering wie möglich gehalten werden.

Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage des heutigen Bestands.

Das Grundstück Preusweg 83a liegt mit einer Größe von 1570 m² im Blockinnenbereich zwischen Preusweg, Lütticher Straße und nördlich des Lutherweges und ist mit einem Einzelhaus bebaut.

Aufgrund des Grundstückszuschnittes mit einer geringeren Breite als Tiefe soll davon abgesehen werden, ein weiteres Einzelhaus auf dem Grundstück als Fortsetzung der vorhandenen Blockinnenbebauung errichten zu können. Dieser Abschnitt des Blockinnenbereiches ist noch heute durch sehr großzügige Strukturen geprägt, die u.a. mit einer möglichst hohen Mindestgrundstücksgröße gesichert werden sollen. Eine Bebauung mit einem weiteren Einzelhaus würde zu einer kleinteiligen Gebäudestruktur führen. Die dann festzusetzende Mindestgrundstücksgröße müsste die vorgesehene Mindestgrundstücksgröße des Nachbargrundstückes von 800 m² unterschreiten. Eine Grundstücksbreite von ca. 18m würde zudem nicht den zu sichernden großzügigen Strukturen entsprechen und soll nur da möglich sein, wo die heutige Grundstücks- und Eigentümersituation keine andere Möglichkeit zulässt.

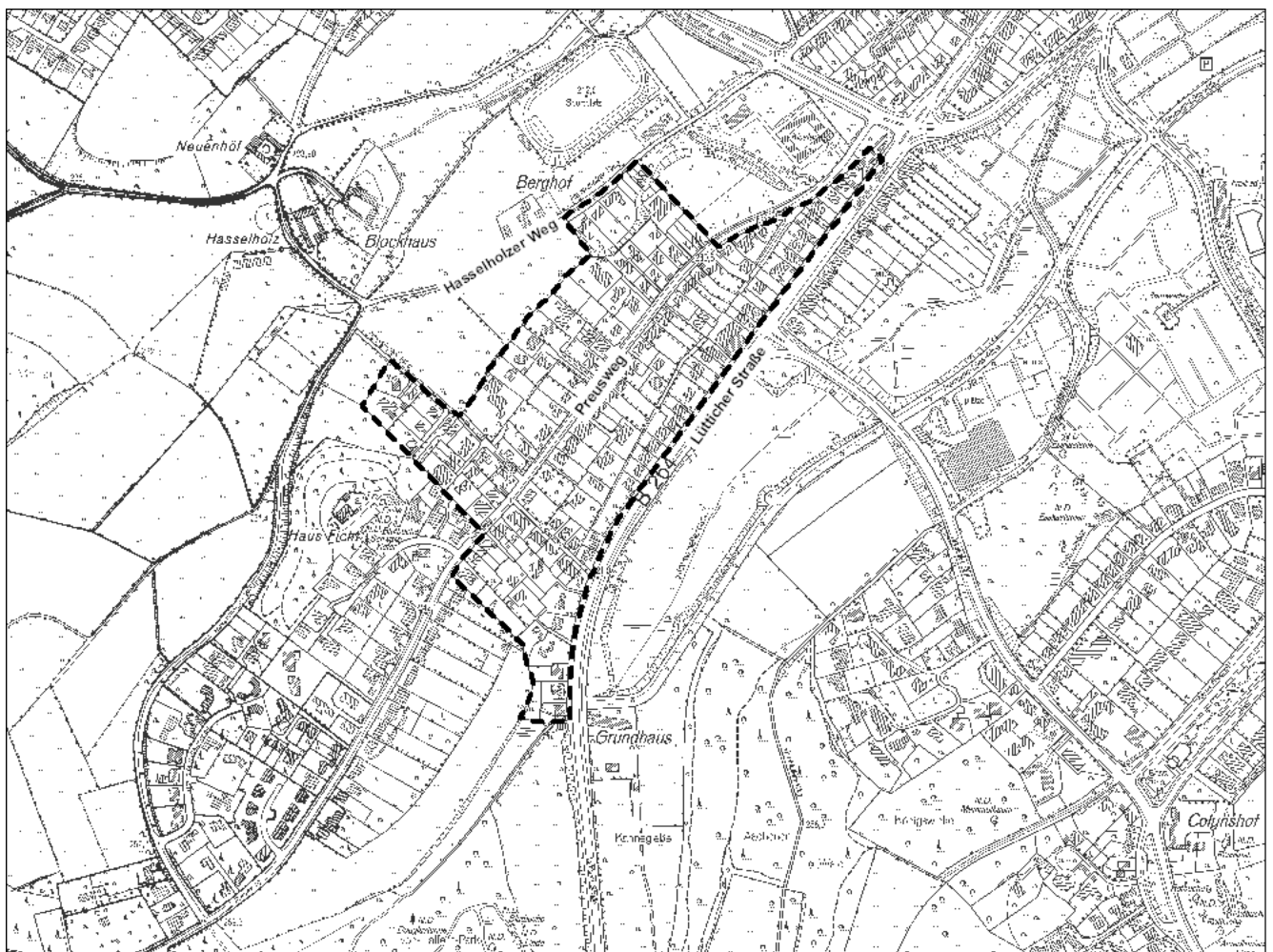
Für den gesamten Blockinnenbereich ist in Anlehnung an den Bestand vorgesehen, maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude festzusetzen, um die prägende Durchgrünung und die Erholungsfunktion des locker bebauten Bereiches weiterhin zu sichern. Würde an dieser Stelle die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude aufgrund der höheren Grundstücksausnutzung erhöht, müsste im Zuge der Gleichbehandlung an weiteren Stellen über eine Erhöhung der Wohneinheiten pro Wohngebäude nachgedacht werden. Mehrfamilienhäuser im Blockinnenbereich unterzubringen entspricht jedoch nicht der städtebaulichen Idee und würde durch die höhere Dichte die Erholungsfunktion des Bereiches in Frage stellen.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe in diesem Punkt nicht zu folgen.

Abwägungsvorschlag über die zweite erneute Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplan Nr. 933 - Preusweg Nord -

Für den Bereich zwischen der Lütticher Straße, dem Lutherweg, dem Preusweg und dem Hasselholzer Weg
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
(Stand 30.06.2016)



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Schreiben 1 vom 07.11.2014, Untere Wasserbehörde der Stadt Aachen, Reumontstraße 1, 52064 Aachen.....	S. 03
Stellungnahme der Verwaltung	S. 05

Schreiben 1 vom 07.11.2014, Untere Wasserbehörde, Reumontstraße 1, 52064 Aachen

Fachbereich Umwelt
Untere Wasserbehörde

Der Oberbürgermeister



Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen - FB36/30 - 52058 Aachen

Auskunft Rolf Deigmann

An

Eing.: 11. NOV. 2014 01
20
Lfd. Nr.

-FB 61/20 -

Gebäude Reumontstr. 1 / Zimmer 106
Telefon +49 (0) 241 / 432-3689
Telefax +49 (0) 241 / 432-3699
e-mail rolf.deigmann@mail.aachen.de
Internet www.aachen.de
Haltestellen Reumontstraße, Hauptbahnhof,
Misereor, Burtscheid Hauptstraße
Datum 07.11.2014

**B-Plan Preusweg Nord /zwischen Lütticher Straße, Lutherweg, Preusweg und Hasselholzer Weg
Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde als Träger öffentlicher Belange
Az.: FB 61/620-35140-2010**

Die Stellungnahme trifft Aussagen zu folgenden Themen, falls diesbezüglich Bedenken zu Teilen der Planung bestehen:

I.1. Grundwasser / Messstellen

I.2. Grundwasserschutz / festgesetzte und geplante Wasserschutzgebiete (§ 52 WHG)

I.3. Grundwasserschutz / Thermalquellenschutz (§ 53 WHG)

II.1. Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz (§ 5 (1) 1. WHG i.V.m. § 6 (1) 6. WHG)

II.2. Oberirdische Gewässer / Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG)

II.3. Oberirdische Gewässer / Ausbau (§ 27 WHG)

II.4. Oberirdische Gewässer / Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG)

III. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 55 (2) WHG)

Konto der Stadtkasse: Konto Nr. 34
Sparkasse Aachen BLZ 390 500 00
IBAN: DE 09 3905 0000 0000 0000 34
BIC: AACSD33

Öffnungszeiten Fachbereich Umwelt
Montag bis Donnerstag 8:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Freitag 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Fachbereich Umwelt

Seite 2

stadt aachen

Zu den vorgelegten Unterlagen (schriftliche Festsetzungen, Begründung und Rechtsplan) bestehen folgende Bedenken:

II.3. Oberirdische Gewässer / Ausbau (§ 27 WHG)

Der Vorfluter Von-Halfern-Park durchfließt verrohrt das Grundstück Lütticher Straße 282 innerhalb des Bebauungsplanbereiches.

Oberirdische Gewässer sind gemäß § 27 WHG so zu bewirtschaften, dass ein gutes ökologisches Potenzial bzw. ein guter ökologischer Zustand erreicht wird.

Bei verrohrten Gewässern bedeutet dies, dass grundsätzlich eine offene Wasserführung mit durchgängiger Sohle, Uferbereichen und Uferstreifen angestrebt werden muss. Die exakte Lage und die Breite eines Korridors, der dafür erforderlich ist, kann nur in einem wasserrechtlichen Plangenehmigungs- oder Planfeststellungsverfahren nach § 68 WHG ermittelt werden.

Gegen die Darstellung des betroffenen Planbereichs im Rechtsplan, die eine Überbauung des Gewässers zulässt, werden daher von mir Bedenken erhoben.

Diese Bedenken sind ausgeräumt, wenn z.B. im Rechtsplan gemäß § 9 BauGB ein Korridor im Bereich des momentanen Gewässerverlaufs auf den Flurstücken 392 und 393 ausgewiesen und durch Aufnahme in die schriftlichen Festsetzungen als „von Bebauung freizuhalten“, festgeschrieben wird. Dieser Korridor muss

- vorab in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 68 WHG ermittelt werden **oder**
- eine Mindestbreite von drei Metern aufweisen, da diese Breite ausreicht, ggf. die erforderlichen Rahmenbedingungen in einem späteren wasserrechtlichen Verfahren nach § 68 WHG zu erfüllen.

Gegenwärtig genießt die im Korridor befindliche Bebauung Bestandsschutz.

Im Auftrag


(Rolf Deigmann)

Schreiben 1 vom 07.11.2014, Untere Wasserbehörde, Reumontstraße 1, 52064 Aachen

Stellungnahme der Verwaltung:

Um die Eingabe dem Wasserhaushaltsgesetz entsprechend zu berücksichtigen, soll mit den Festsetzungen eine Überbauung des Gewässers im Bereich des Flurstücks 393 (Lütticher Straße 282) ausgeschlossen werden.

So ist vorgesehen, die überbaubare Fläche zwischen den Gebäuden Lütticher Straße 280 und 282 zu trennen und eine Fläche festzusetzen, die von Bebauung freizuhalten ist. Ohne diesbezügliche Festsetzung dürften in diesem Bereich Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden, was jedoch ausgeschlossen werden soll.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt, weshalb auf eine Offenlage verzichtet werden kann. Den von der Planung Betroffenen wurde im Zuge einer eingeschränkten Beteiligung Gelegenheit gegeben, sich zur vorgesehenen Änderung zu äußern. Es sind keine Eingaben eingegangen.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen und die vereinfachte Änderung gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.