

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0525/WP17-1
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35140-2010
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	04.08.2016
		Verfasser:	FB 61/010 // Dez. III
<b>Bebauungsplan Nr. 933 - Preusweg Nord - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen der Lütticher Straße, dem Lutherweg, dem Preusweg und dem Hasselholzer Weg hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB</b>			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
14.09.2016	Rat	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum Bebauungsplan Nr. 933 zur Kenntnis. Er beschließt, 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

Er beschließt nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die zu sämtlichen Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 933 - Preusweg Nord - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen der Lütticher Straße, dem Lutherweg, dem Preusweg und dem Hasselholzer Weg in der so geänderten Fassung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

## **Erläuterungen:**

Der Inhalt der Vorlagen

FB61/0650/WP16 – Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation

FB61/0862/WP16 – Bericht über das Ergebnis der Offenlage

FB61/0862/WP16-1 – Bericht über das Ergebnis der Offenlage

FB61/0038/WP17 – Bericht über das Ergebnis der erneuten Offenlage

FB61/0525/WP17 – Bericht über das Ergebnis der 2. erneuten Offenlage

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

In seiner Sitzung am 02.12.2010 hat der Planungsausschuss den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes - Preusweg Nord - gefasst, nachdem die Bezirksvertretung Aachen - Mitte in ihrer Sitzung am 01.12.2010 die Empfehlung dazu gegeben hatte.

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.

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren.

In der Zeit vom 25.07.2011 bis 26.08.2011 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

Nachdem sich der Planungsausschuss am 19.04.2012 mit dem Ergebnis der Bürgerinformation befasst hat, hat er die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 933 beschlossen. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hatte am 18.04.2012 aus bezirklicher Sicht eine entsprechende Empfehlung abgegeben.

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 14.05.2012 bis zum 15.06.2012 stattgefunden. Parallel dazu wurden 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen keine Bedenken zur Planung geäußert wurden.

Am 11.04.2013 hat die Bezirksvertretung Aachen-Mitte dem Planungsausschuss empfohlen, als Ergebnis der Offenlage den Bebauungsplan und die schriftlichen Festsetzungen wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen:

- Erweiterung der überbaubaren Flächen, um die bestehenden Hauptgebäude da in Gänze sichern zu können, wo städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen
- Erweiterung der überbaubaren Fläche im Bereich Preusweg 83a entsprechend einer Eingabe
- Festsetzung einer Fläche für Tiefgaragen im Bereich Preusweg 28
- Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße von 500 qm auf 300 qm im Bereich Preusweg 51
- Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße von 1000 qm auf 800 qm im Bereich Preusweg 81
- Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße von 1000 qm auf 500 qm für das Flurstück 374 hinter Preusweg 52
- Erhöhung der Mindestgrundstücksgröße von 500 qm auf 800 qm im Bereich Preusweg 53a
- Änderung der Lärmschutzfestsetzungen
- Ergänzung der schriftlichen Festsetzung in Bezug auf Tiefgaragen
- Differenzierung der schriftlichen Festsetzung in Bezug auf Garagen, Carports und Stellplätze entsprechend einer Eingabe

Außerdem hat sie empfohlen, den so geänderten Bebauungsplan für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen.

Der Planungsausschuss ist dieser Empfehlung am 12.04.2013 gefolgt und hat die Änderungen ebenso wie die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Beide Gremien haben dem Rat der Stadt empfohlen, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Der geänderte Bebauungsplan Nr. 933 wurde vom 29.04.2013 bis 31.05.2013 erneut öffentlich ausgelegt.

Als Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung hat der Planungsausschuss am 25.09.2014 nach vorheriger Empfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte beschlossen, den Bebauungsplan und die schriftlichen Festsetzungen wie folgt zu ändern und zu ergänzen:

- Umstellung der Verfahrensart
- Festsetzung von Garagenflächen im Bebauungsplan
- Festsetzung von zusätzlichen überbaubaren Flächen im Bereich hinter Preusweg 29, Preusweg 31 – 35, Preusweg 41 – 43, Preusweg 45 und Preusweg 55 – 57 mit den im Text erläuterten Festsetzungen
- Verzicht auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für die Grundstücke Preusweg 31–35
- Erhöhung der Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> auf 700 m<sup>2</sup> im Bereich Preusweg 49
- Erweiterung der überbaubaren Flächen im Bereich Preusweg 87 und Lutherweg 2 – 6 hinter Preusweg 85
- Geringe Erweiterung der überbaubaren Flächen im Bereich Preusweg 50, Preusweg 60 und Preusweg 67
- Bestandsorientierte Änderung der Festsetzungen für das Grundstück Lutherweg 25 – 29
- Reduzierung der überbaubaren Fläche im Bereich Preusweg 34
- Änderung der überbaubaren Fläche im Bereich Lütticher Straße 270 (Flurstück 424)

- Änderung der Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten im Bereich Lütticher Straße 270, 272, 278 und 280
- Nachrichtliche Übernahme der unter Denkmalschutz stehenden terrassierten Gartenanlage Preusweg 68
- Erhöhung der Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> auf 1000 m<sup>2</sup> für die Grundstücke Preusweg 56, 62, 64, 66 und 68
- Verzicht auf eine schriftliche Festsetzung zur Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Dämmmaßnahmen
- Ergänzung der schriftlichen Festsetzungen zur Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen und Balkonen
- Aufhebung der Beschränkung auf bestimmte Grundstücksteile bezüglich der schriftlichen Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen

Weiterhin beschloss der Ausschuss die zweite erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 933 -Preusweg Nord- nach § 13 BauGB in der so geänderten Fassung.

Sowohl Planungsausschuss als auch Bezirksvertretung Aachen-Mitte haben dem Rat der Stadt empfohlen, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

In der Zeit vom 27.10.-28.11.2014 wurde die überarbeitete Planung zum zweiten Mal erneut öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte wird sich in ihrer Sitzung am 31.08.2016 mit dem Ergebnis dieser zweiten erneuten Offenlage beschäftigen, der Planungsausschuss wird am 01.09.2016 darüber beraten

Die Ergebnisse dieser Beratungen werden in der Ratssitzung mitgeteilt.

**Anlage/n:**

Begründung

Schriftliche Festsetzungen