

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0244/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 13.08.2015 Verfasser: Dez. III / FB 61/201									
Bebauungsplan Nr. 929 - Soerser Weg / Wohnbebauung hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) 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>16.09.2015</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>17.09.2015</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	16.09.2015	B 0	Anhörung/Empfehlung	17.09.2015	PLA	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz								
16.09.2015	B 0	Anhörung/Empfehlung								
17.09.2015	PLA	Anhörung/Empfehlung								

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 929 – Soerser Weg / Wohnbebauung – gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- für das Grundstück Soerser Weg 7a die rückwärtige überbaubare Fläche zu streichen und die straßenseitige überbaubare Fläche zu vergrößern;
- für das Grundstück Soerser Weg 10 die vordere überbaubare Fläche bis zur Gebäudeflucht des Soerser Weges zu verschieben und nur noch zwischen den rückwärtigen Baufelder den Bestand zu sichern;
- für das Grundstück Soerser Weg 11 die überbaubare Fläche entgegen dem Bestand auf fünf Baufelder mit Grenzabständen und für den gesamten rückwärtigen Bereich 2 Wohneinheiten je Gebäude festzusetzen;
- für das Grundstück Soerser Weg 13 a die überbaubare Fläche entgegen dem Bestand auf ein Baufeld mit Grenzabstand festzusetzen;
- für das Grundstück Soerser Weg 26 die rückwärtige überbaubare Fläche um 4,0 m nach Osten analog der genehmigten Bauvoranfrage zu schieben;
- für das Grundstück Soerser Weg 38 die überbaubare Fläche analog des Nachbargrundstückes als Rechteck festzusetzen;
- für das Grundstück Soerer Weg 42 die vordere überbaubare Fläche zu erweitern und anstelle von 7 Wohneinheiten je Gebäude 1 Wohneinheit je 123 m² Grundstücksfläche festzusetzen;

- in der Begründung wird der Wechsel der Verfahrensart vom „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB zum „Bebauungsplan in einem Gebiet nach § 34“ gemäß § 13 BauGB aufgenommen.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 929 - Soerser Weg / Wohnbebauung - gemäß § 13 BauGB als Satzung zu beschließen.

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

Sie empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 929 – Soerser Weg / Wohnbebauung – gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- für das Grundstück Soerser Weg 7a die rückwärtige überbaubare Fläche zu streichen und die straßenseitige überbaubare Fläche zu vergrößern;
- für das Grundstück Soerser Weg 10 die vordere überbaubare Fläche bis zur Gebäudeflucht des Soerser Weges zu verschieben und nur noch zwischen den rückwärtigen Baufelder den Bestand zu sichern;
- für das Grundstück Soerser Weg 11 die überbaubare Fläche entgegen dem Bestand auf fünf Baufelder mit Grenzabständen und für den gesamten rückwärtigen Bereich 2 Wohneinheiten je Gebäude festzusetzen;
- für das Grundstück Soerser Weg 13 a die überbaubare Fläche entgegen dem Bestand auf ein Baufeld mit Grenzabstand festzusetzen;
- für das Grundstück Soerser Weg 26 die rückwärtige überbaubare Fläche um 4,0 m nach Osten analog der genehmigten Bauvoranfrage zu schieben;
- für das Grundstück Soerser Weg 38 die überbaubare Fläche analog des Nachbargrundstückes als Rechteck festzusetzen;
- für das Grundstück Soerer Weg 42 die vordere überbaubare Fläche zu erweitern und anstelle von 7 Wohneinheiten je Gebäude 1 Wohneinheit je 123 m² Grundstücksfläche festzusetzen;
- in der Begründung wird der Wechsel der Verfahrensart vom „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB zum „Bebauungsplan in einem Gebiet nach § 34“ gemäß § 13 BauGB aufgenommen.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 929 - Soerser Weg / Wohnbebauung - gemäß § 13 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Empfehlung zum Satzungsbeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Aufstellungsbeschluss wurde gefasst:

in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 04.02.2009 und im Planungsausschuss am 05.02.2009

Programmberatung erfolgte:

im Planungsausschuss am 06.05.2010 und in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 09.06.2010

Offenlagebeschluss wurde gefasst:

Im Planungsausschuss am 02.04.2014 und in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 03.04.2014

Die öffentliche Auslegung fand statt vom 19.05.2014 bis 20.06.2014.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen sieben Eingaben ein. Die Eingaben sowie die Stellungnahmen der Verwaltung sind der Vorlage als Anlage mit dem Titel „Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung“ beigefügt.

In einer Eingabe mit vier Unterzeichnern und einer beigefügten Unterschriftenliste von 140 Personen wird das Planungskonzept generell kritisiert. Im Laufe des Verfahrens sei es zu einer immer dichteren Bauweise gekommen, was aus Umweltgründen nicht gerechtfertigt sei. Das Planungsziel hat sich im Laufe des Verfahrens jedoch nicht geändert und beinhaltet eine verträgliche Nachverdichtung bei Beibehaltung des Siedlungscharakters. Die überbaubare Fläche hat sich bei der Konkretisierung des Bebauungsplanes sogar um ca. 870 m² verkleinert. Schließlich handelt es sich beim Plangebiet um ein innerstädtisches Quartier, dessen Eigenart sich nicht wesentlich verändern soll, wodurch Umweltbetrachtungen nur im eingeschränkten Maße erforderlich werden. Der Anregung soll daher nicht gefolgt werden.

Zwei Anregungen betreffen die Baumöglichkeit in der Nachbarschaft, die als zu dicht empfunden wird. Für das Grundstück Soerser Weg 7a wird daher empfohlen, im Einvernehmen mit den Eigentümern, das rückwärtige Baufeld zu streichen und dafür das straßenseitige Baufeld zu vergrößern. Hierfür wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Bei der zweiten Eingabe des Soerser Weg 21a, die sich auf die Bebaubarkeit auf dem Nachbargrundstück Soerser Weg 19 bezieht, ist die Wegnahme des Baurechtes aufgrund der vorhandenen Dichte in der Umgebung nicht gerechtfertigt.

Vier Anregungen betreffen die Baumöglichkeit auf dem eigenen Grundstück. Bei der Eingabe zum Soerser Weg 8 wird eine Anbaumöglichkeit eingefordert, die bereits gegeben ist. Für das Grundstück Soerser Weg 10 und 38 wurde bei der Festsetzung der überbaubaren Fläche

vorhandene Bäumen berücksichtigt, wodurch die Bebaubarkeit eingeschränkt wurde. Da die Eigentümer jedoch nachweisen konnten, dass die Bäume nicht erhalten werden können, wird vorgeschlagen die überbaubare Fläche entsprechend anzupassen. Hierfür wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Für das Grundstück Soerser Weg 11 wurde von den Eigentümern eine von der Bestandsbebauung abweichende Bebauung und der Erhöhung auf 3 Wohneinheiten je Gebäude vorgeschlagen.

Die beiden rückwärtigen Gebäude sind als Studentenwohnheime in den 1960er Jahren genehmigt worden. Bei Gemeinschaftsbad und –küche sind diese jedoch nur als eine Wohneinheit zu betrachten. Damit besteht kein Grund für den rückwärtigen Bereich von den 2 Wohneinheiten je Gebäude – wie es im gesamten Umfeld festgesetzt wurde - abzuweichen. Eine Bauweise auf mehrere Baufelder wurde geprüft und ist in Teilen städtebaulich integrierbar. Hierfür wird ebenfalls eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Nach Ablauf der Frist der Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Eigentümer des Geländes Soerser Weg 42 dargelegt, dass er für den auf seinem Gelände als zu erhalten festgesetzte Baum eine Fällgenehmigung erteilt wurde und fragt nach ob eine seitliche Erweiterung möglich sei. Ein baulicher Abschluss an der Brandwand ist positiv zu sehen. Daher wird vorgeschlagen im vorderen Bereich die überbaubare Fläche zu vergrößern, jedoch bei Beibehaltung der bereits hohen Anzahl von 7 Wohnungen. Das gelingt nur, wenn die Anzahl der Wohnungen ins Verhältnis des Grundstückes gesetzt wird – 1 WE je 123 m² Grundstück.

Im Laufe des Verfahrens wurde festgestellt, dass die überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Soerser Weg 26 nicht mit der genehmigten Bauvoranfrage übereinstimmt. Daher wird vorgeschlagen analog der Bauvoranfrage das Baufeld um 4 m nach Osten zu verschieben.

Die vorgeschlagenen Planänderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, so dass zum Satzungsbeschluss eine vereinfachte Änderung möglich ist.

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

Parallel wurden 14 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Keine davon hat eine Anregung zur Planung abgegeben.

4. Erläuterungen zu den Änderungen und der eingeschränkten Beteiligungen und Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Die Verwaltung schlägt vor die überbaubaren Flächen für die Grundstücke Soerser Weg 7a, 10, 11, 13 a, 26, 38 und 42 zu ändern. Hierdurch werden nicht die Grundzüge der Planung berührt. Damit können diese Änderung im einfachen Verfahren durchgeführt werden, wenn den von der Änderung Betroffenen die Gelegenheit der Stellungnahme gegeben wird.

Die von der Planänderung Betroffenen wurden darüber informiert. Es gingen Stellungnahmen ein, die sich grundsätzlich nicht gegen die Änderungen wendeten.

Hinsichtlich der Änderung des Baufeldes im Soerser Weg 10 wurden Befürchtungen zur Höhe vorgetragen. Die Höhe wird jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern über § 34 BauGB beurteilt.

Aus der Nachbarschaft des Geländes Soerser Weg 11 wurden aufgrund eines einseitigen Grenzbaus intensive Gespräche mit beiden Nachbarn geführt. Die Festsetzung einer überbaubaren Fläche für eine grenzständige Bebauung auf beiden Seiten wurde jedoch von einer Seite nicht befürwortet. Beide Nachbarn haben jedoch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche mit Grenzabständen annehmen.

Die Eingaben aus dieser eingeschränkten Beteiligung und die Stellungnahme der Verwaltung sind in der Anlage „Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung“ beigefügt worden.

Das Planverfahren wurde gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Mit der Anwendung des § 13 a „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sollen Brachflächen im beschleunigten Verfahren entwickelt werden, die sich in innerstädtischen Bereichen befinden. Ein Planungsrecht nach § 34 BauGB ist in diesen Fällen meist nur teilweise gegeben.

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 929 – Soerser Weg / Wohnbebauung - handelt es sich jedoch um ein bereits fast vollständig bebautes Gebiet, bei dem Planungsrecht gemäß § 34 BauGB vorliegt. Ziel der Planung ist es den Siedlungscharakter unter weitgehender Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsmöglichkeiten zu erhalten. Die vorhandene Bebauungsstruktur und der noch vorhandene Durchgrünungsgrad sind hierbei maßgebend. Ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB kann auch dann angewendet werden, wenn „...die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert (wird)...“. Dies ist hier der Fall. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 ist insofern auch einfacher, da damit der Nachweis der zulässigen Grundfläche – was im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a gefordert wird – entfällt.

Der klassische Fall der Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ist auf dem unbebauten Gelände der Gärtnerei Behrens gegeben. Hier würde der Nachweis der zulässigen Grundfläche sich ungünstig auswirken, wenn der Bebauungsplan Nr. 929 – Soerser Weg / Wohnbebauung – in einem „engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang“ aufgestellt würden. Beide Bebauungspläne haben trotz ihrer räumlichen Nähe jedoch keinen sachlichen Zusammenhang. Beim Gelände Behrens handelt es sich um eine Entwicklung eines neuen Wohngebietes. Beim Bebauungsplan Nr. 929 soll der vorhandene Siedlungscharakter sichergestellt werden.

Die Verwaltung schlägt vor das Planverfahren nicht mehr als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB, sondern als „Bebauungsplan in einem Gebiet nach § 34“ gemäß § 13 BauGB zu behandeln. Die Begründung soll entsprechend angepasst werden.

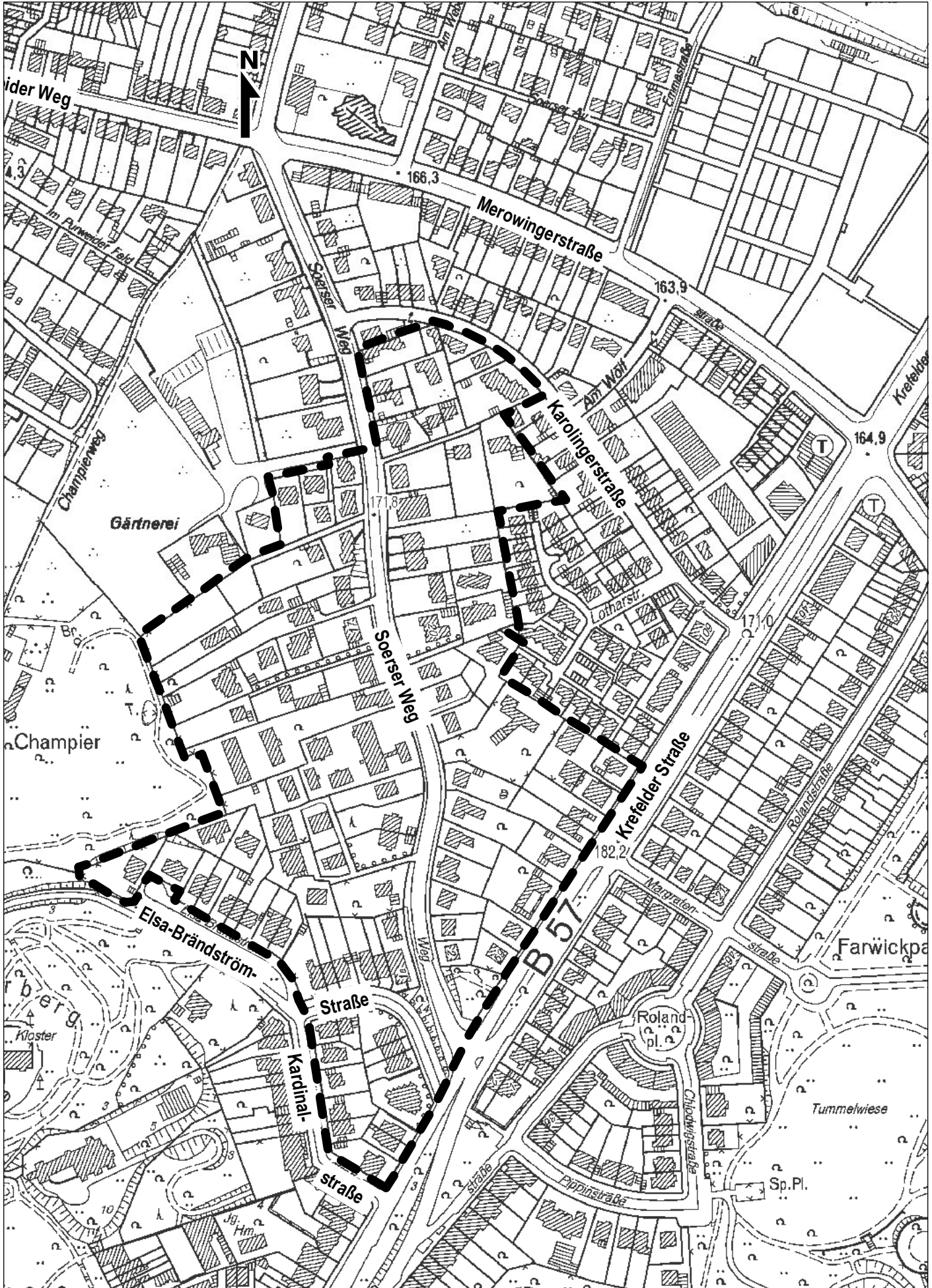
Alle zeichnerischen Änderungen sind in einer Übersicht dargestellt und dem Dokument Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung beigelegt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan Nr. 929 – Soerser Weg / Wohnbebauung – mit den o.g. Änderungen der überbaubaren Fläche und der Verfahrensart als Satzung gemäß § 13 BauGB zu beschließen. Damit wird für das Bestandsgebiet am Soerser Weg sichergestellt, dass einerseits die Eigenart des Quartiers (der überdurchschnittlich hohe Durchgrünungsgrad und die größeren Grundstückszuschnitte) erhalten bleibt und andererseits eine maßvolle bauliche Entwicklung noch gegeben ist.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung mit Übersicht der Änderungen
4. Entwurf des Rechtsplanes mit den Änderungen
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung mit den Änderungen

Bebauungsplan Nr.929 - Soerser Weg/ Wohnbebauung

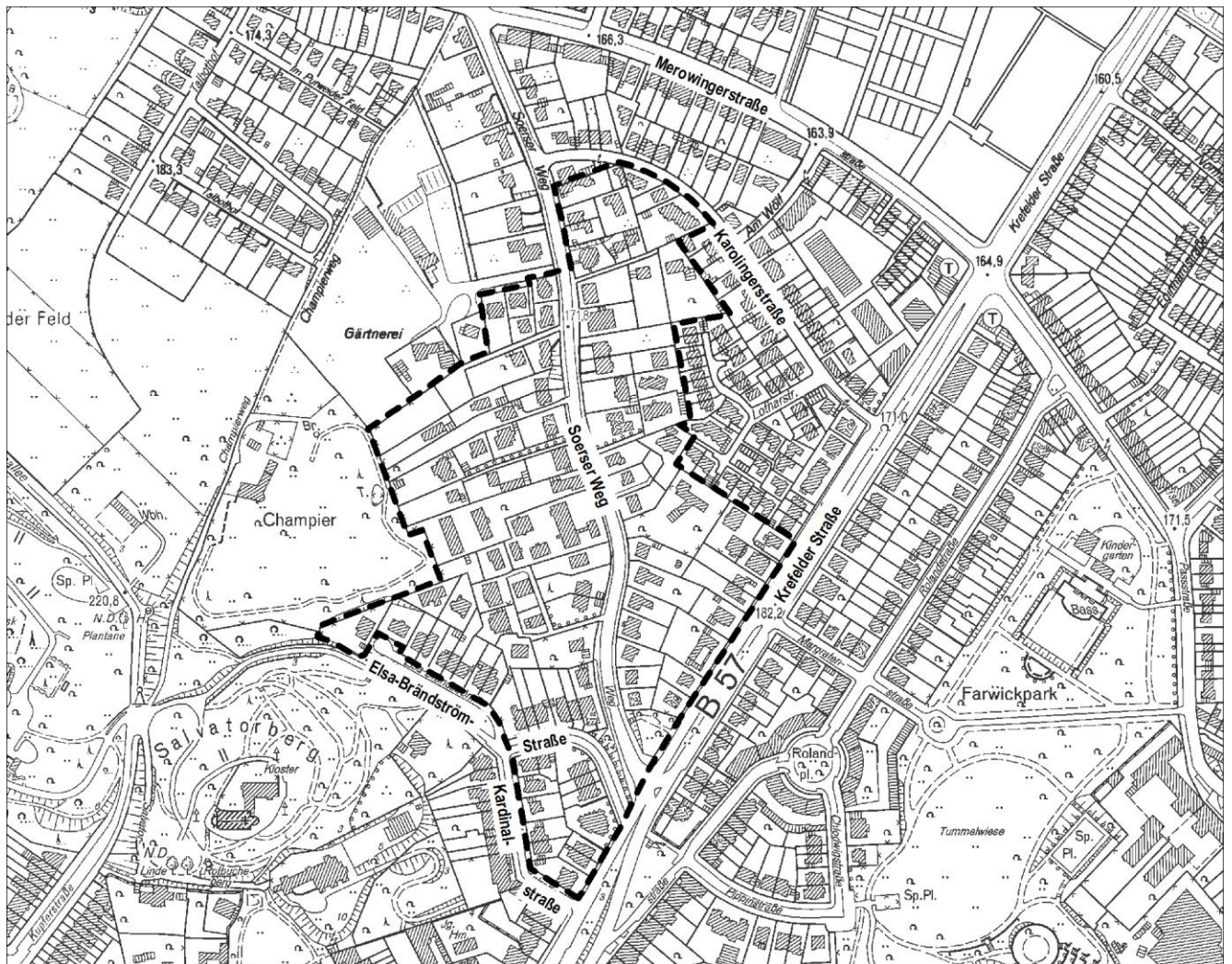


Bebauungsplan Nr. 929 - Soerser Weg/ Wohnbebauung



**Abwägungsvorschlag
über die Beteiligung der Öffentlichkeit
zum
Bebauungsplan Nr. 929 - Soerser Weg / Wohnbebauung –
im
Rahmen der öffentlichen Auslegung
und der vereinfachten Beteiligung**

Für den Bereich zwischen der Krefelder Straße, dem Salvatorberg, dem Champierweg und der Karolingerstraße
im Stadtbezirk Aachen-Mitte



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung aller Eingaben mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1. Eheleute , Birkenstr. , 52078 Aachen zum Soerser Weg 38
 2. zum Soerser Weg 30
Dem Schreiben liegen 139 Unterschriften bei
 3. , Soerser Weg
 4. zum Soerser Weg 11
Und zur eingeschränkten Beteiligung wegen Änderung Soerser Weg 11 gingen ein:
 - 4a. , Breite Straße , 41238 Mönchengladbache
 - 4b. Soerser Weg
 5. , Soerser Weg
Und zur eingeschränkten Beteiligung wegen Änderung Soerser Weg 10 gingen ein:
 - 5a. , Soerser Weg
 - 5b. , Soerser Weg
 6. , Soerser Weg
 7. , Soerser Weg
- Außerhalb der Frist zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen vorgebracht:
8. , Fichthang , 52074 Aachen, Eigentümer Grundstück Soerser Weg
 9. Bauvoranfrage Soerser Weg 26
10. Übersicht über alle zeichnerischen Änderungen

1. Eheleute

zum Soerser Weg - Seite 1

Stadt Aachen
FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Frau Hildersperger

Lagerhausstraße 20
52064 Aachen



16.06.2014

Eingabe zum Bebauungsplan Nr. 929 –Soerser Weg / Wohnbebauung

Sehr geehrte Frau Hildersperger,

wie bereits telefonisch besprochen, möchten wir als Eigentümer des Grundstückes Soerser Weg , Gemarkung Aachen, Flur , Flurstück , hiermit eine Eingabe zum oben angeführten Bebauungsplan machen.

Während in der ursprünglichen Bürgerbeteiligung vom Juni 2010 noch ein sinnvolles rechteckiges Baufenster unter Einbezug sämtlicher unterkellerten Räume vorgeschlagen wurde, ist dies in der offengelegten Fassung nicht mehr der Fall. Die unterkellerten Bereiche unseres Hauses werden vom aktuellen Bebauungsplan nicht vollständig umfasst. Um die tatsächliche Lage des Kellers darzustellen, haben wir den Bauplan des Gebäudes beigefügt. Des Weiteren scheint die straßenseitige Begrenzung des Baufensters dem eingezeichneten Baum in Stufen zu folgen. Dieser Baum (Obstbaum, Kirsche, Stammumfang 1,30m) ist zwischenzeitlich bereits nach telefonischer Abstimmung mit Frau Flocke aus dem FB Umwelt zusammen mit weiteren Bäumen im vorderen Bereich, die ebenfalls nicht unter die Baumschutzsatzung fallen, gefällt worden. Die Änderungen haben wir zusammen mit der Lage des Kellers in den beiliegenden, durch amtlichen Vermesser erstellten Lageplan eingezeichnet.

Weiterhin haben wir bei der Beantragung des Neubaus unseres Hauses Soerser Weg unter dem Aktenzeichen FB63/315-01442-2014 im Gespräch mit dem Bauamt die Auflage erhalten, deutlich weiter vorne zu bauen, um eine Mindestüberdeckung von 2/3 zum Nachbarhaus zu gewährleisten. Dies steht im direkten Widerspruch zu dem aktuell vorgesehen Baufenster und zu dem vom Planungsamt bereits genehmigten Bauantrag. Gleichzeitig würde dadurch die Abschattung des Nachbargrundstückes Soerser Weg 40 in unzulässiger Weise vergrößert.

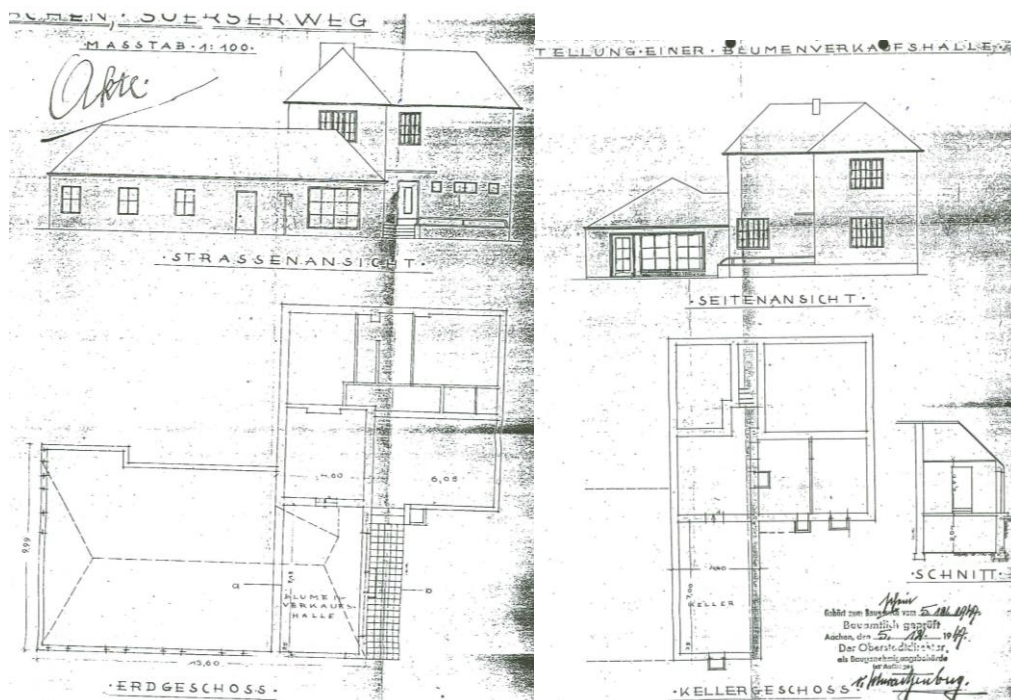
In der Summe stellt das im aktuellen Bebauungsplan vorgesehene Baufenster einen erheblichen Eingriff in unser Eigentumsrecht als Grundstückseigentümer dar, der nicht allein mit städtebaulichen Gründen gerechtfertigt werden kann. Wir beantragen hiermit die Wiedereinsetzung des Baufensters in der Fassung des Entwurfs der überbaubaren Flächen vom Juni 2010.

Vielen Dank für die Bearbeitung.

Mit freundlichen Grüßen,

1. Eheleute

zum Soerser Weg – Seite 2



1. Eheleute

zum Soerser Weg – Seite 3



Planungskonzept in der frühzeitigen Beteiligung



Rechtsplanentwurf öffentliche Auslegung

Zu 1. Eheleute

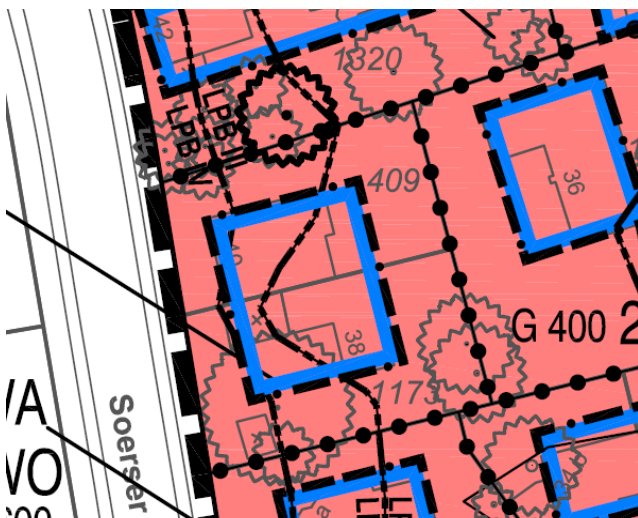
zum Soerser Weg

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der Konkretisierung der Planung von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur öffentlichen Auslegung sind Fachinformationen eingegangen und in die Planung eingeflossen. Zum Zeitpunkt des Vorentwurfes des Rechtsplanes waren zwar die Baumstandorte eingemessen worden, die Bäume sind jedoch noch nicht einer Bewertung unterzogen worden. Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung wurden die als besonders erhaltenswert definierten Bäume bestimmt und als solche auch festgesetzt. Darüber hinaus wurde die Entscheidung getroffen die überbaubare Fläche nur außerhalb von Baumstandorten festzusetzen. Auf dem Grundstück befand sich ein besonders großer Baum, dem deswegen ein Vorrang eingeräumt wurde.

Der Baum unterlag nicht der Baumschutzsatzung. Die Entfernung erfolgte damit rechtmäßig. Es besteht daher kein Grund mehr die überbaubare Fläche nicht entsprechend dem Planungskonzept der frühzeitigen Beteiligung festzusetzen.

Beschlussentwurf: Es wird empfohlen der Anregung zu folgen und die überbaubare Fläche entsprechend dem Planungskonzept zur frühzeitigen Beteiligung zu ändern.



Vorschlag für den Rechtsplan zum Satzungsbeschluss

2.
dem Schreiben liegen 139 Unterschriften bei

zum Soerser Weg

An den
Fachbereich Stadtentwicklung und
Verkehrsanlagen FB 61
Stadtverwaltung Aachen

52058 Aachen



Betr: Bauungsplan Nr. 929 –Soerser Weg/Wohnbebauung- in der Fassung v. 11.03.2014

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir erheben Einspruch gegen den o.g. Bauungsplan und legen dazu die Unterschriften von 140 Bürgern bei.

Begründungen:

1. Wegen der erheblichen Bearbeitungsdauer des Bauungsplans (BP 929) von mehr als 5 Jahren ist die Begründung der Stadt Aachen für die entfallene Umweltprüfung im „beschleunigten Verfahren“ haltlos. Der vorgelegte BP wird dem Klimagutachten der Stadt von 2001 für die Soers und dem Masterplan 2030 zur Änderung des Flächenplans in keiner Weise gerecht.
2. Mit einer zulässigen Neuversiegelung von 9.000 qm –das ist fast die Hälfte der Grundflächen der vorhandenen Gebäude- bleibt der BP weit unter den vom Planungsausschuss 2010 gesetzten Zielvorgaben, das sind Sicherung des Bauungscharakters mit Einfamilienhäusern und Vorgärten, der vorhandenen prägenden Durchgrünung und die Erhaltung großzügiger Grundstücke.
3. Der vorliegende Entwurf 2014 hat sich gravierend und „über Nacht“ in Richtung eines „Verdichtungsplans“ verändert. Die Vorgängerversionen von 2010 bis 2013, die im Internet von uns Bürgern verfolgt werden konnten, zeigten eine maßvolle Steuerung der baulichen Entwicklung, insbesondere ohne die Möglichkeit einer Doppelbebauung auf größeren Grundstücken. Wir Bürger fühlen uns daher fehlinformiert.

Wir verlangen eine aktualisierte Umweltprüfung und Revision des BP durch den Planungsausschuss der Stadt Aachen und die Einbindung der Bürger -auch und gerade in einem „beschleunigten Verfahren“. Zwischenzeitlich sollten alle Baugenehmigungsanträge entsprechend den Vorgaben des öffentlich ausgestellten BP-Entwurfs vom Juli 2010 behandelt werden.

Aachen, den 19.06.2014

Zu 2.

zum Soerser Weg

Stellungnahme der Verwaltung

Zum beschleunigten Verfahren und Erfordernis einer Umweltprüfung

Der Gesetzgeber hat durch den § 13 a BauGB die Möglichkeit eines beschleunigten Verfahrens eingeräumt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen. In einem vorwiegend bebauten Gebiet, bei dem sich aus der vorhandenen Eigenart ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, ist naturgemäß der Eingriff in den Naturhaushalt gering. Aus Sicht des Gesetzgebers stellt eine solche Planung keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Entbehrlichkeit eines Umweltberichtes entbindet die Gemeinde jedoch nicht im Rahmen der Abwägung die umweltrelevanten Belange im jeweiligen Einzelfall zu untersuchen. Wie in der Begründung nachzulesen, wurden die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Wasser auf der Grundlage des Rechtsplanentwurfes betrachtet und bewertet. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist nicht an eine Zeitvorgabe gebunden. Der Gemeinde obliegt es in welchen Zeiträumen das Verfahren durchgeführt wird.

Berücksichtigung des Klimagutachtens von 2001, dem Masterplan 2013 und des FNP

Der FNP der Stadt Aachen aus dem Jahre 1980 stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes „Wohnbauflächen“ dar. Nur im Einmündungsbereich des Soerser Weges auf die Krefelder Straße ist eine Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und setzt „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Die kleine Grünfläche am Einmündungsbereich des Soerser Weges ist als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt.

In dem noch nicht gültigen aber bereits in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung veröffentlichten neu aufgestellten FNP werden Grünflächen, die kleiner als 5.000 m² sind, nicht mehr dargestellt. Für den Planbereich wird daher ausschließlich „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan widerspricht auch nicht dem neu aufgestellten FNP, der sich aus dem Masterplan 2013 entwickelt hat und die Belange des Klimaschutzes berücksichtigt.

Ziel des Bebauungsplanes / Neuversiegelung-Verdichtung / Doppelbebauung

Die überbaubaren Flächen sind mit dem aktuellen Rechtsplanentwurf in seiner Gesamtsumme nicht größer, sondern um 870 m² kleiner geworden. Im Rechtsplanentwurf wurden gegenüber dem Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung mehr Baufelder für Neubebauung festgesetzt. Im Vorentwurf wurden 7 zusätzliche Baufelder für die Errichtung von Neubauten auf ungeteilten Grundstücken vorgeschlagen. Im Rechtsplanentwurf wurden insgesamt 13 Baufelder für Neubauten auf ungeteilten Grundstücken festgesetzt. Gleichzeitig wurde jedoch die Summe aller Bauflächen reduziert. Die bauliche Entwicklung ist ein ebenso wichtiges städtebauliches Ziel, wie die Erhaltung der Grünstrukturen. Im Planverfahren wird die Abwägung durchgeführt, wie eine verträgliche Nachverdichtung bei Beibehaltung des Siedlungscharakters möglich ist. Dieses Ziel hat sich im Laufe des Verfahrens nicht geändert.

Baugenehmigungen nach Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung beurteilen

Im Rechtsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung sind alle bis zu diesem Zeitpunkt eingegangenen Belange berücksichtigt. Für die Beurteilung von Vorhaben ist somit der offengelegte Rechtsplan bindend.

Beschlussentwurf: Es wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.

3. , Soerser Weg

09. Juni 2014

Soerser Weg
52070 Aachen
Tel.:
E-Mail:



Stadt Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
z.Hd. Herr Kriesel
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen

Bebauungsplan Soerser Weg Wohnbebauung (929)

Sehr geehrter Herr Kriesel,

wie Sie unserer Absenderadresse entnehmen können, wohnen wir als Eigentümer im Haus Soerser Weg (Parzelle) und damit mitten im Bereich des Bebauungsplans 929 Soerser Weg. Dies vorausgeschickt, begrüßen wir es ausdrücklich, dass mittels dieses Bebauungsplans die weitere Verdichtung unseres Wohnumfeldes eingeschränkt bzw. verhindert werden soll.

Gerade aus diesem Grund verstehen wir nicht, warum man auf unserem südlichen Nachbargrundstück (Parzelle) die Mindestgrundstücksgröße auf 400 qm vermindert, obwohl alle umliegenden Parzellen, wie auch unsere eigene, eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm aufweisen.

Aus uns unerfindlichen Gründen hat man hier eine Änderung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 2010 zugelassen, der im gesamten zentralen Planbereich eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm vorsah. Für die Parzelle war folglich bisher nur ein zusätzliches Baufeld geplant und nicht zwei, wie im neuen Entwurf.

Wir halten die Nachbarparzelle für zu klein und zu schmal, um eine solche Ausnahme zu rechtfertigen. Dies kommt auch in Größe und Schnitt der beiden zusätzlich vorgesehenen neuen Baufelder deutlich zum Ausdruck.

Das Argument, dass man dem Eigentümer der Nachbarparzelle auch die Möglichkeit einräumen sollte, noch in vierter Reihe zu bauen, wie es auf einigen der umliegenden Grundstücke zulässig ist, halten wir angesichts der Enge der Parzelle für nicht stichhaltig, da diese Vergleichsgrundstücke alle deutlich breiter sind.

Die Kleinteiligkeit der Grundstücke und die nachträgliche Verdichtung der Bebauung soll durch den Bebauungsplan und die darin vorgesehene Mindestgrundstücksgröße von 600 qm ja gerade verhindert werden. Aufgabe des Bebauungsplans ist es nicht, eine Bebauung in vierter Reihe zu gewährleisten, sondern mittelgroße Grundstücke mit lockerer Bebauung zu erhalten.

Wir möchten Sie daher bitten, die Ausnahme hinsichtlich der Mindestgrundstücke für die Parzelle aufzuheben.

Verbunden mit der Bitte, uns den Erhalt dieses Schreibens zu bestätigen, verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen,

**Zu 3. , Soerser Weg
Stellungnahme der Verwaltung**

Im Rahmen der Konkretisierung des Rechtsplanentwurfes wurde das Nachverdichtungspotential nach § 34 BauGB Baugesetzbuch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen geprüft. Gleichzeitig wurden die rückwärtigen Gartenbereiche auf ihre ökologische Wertigkeit hin betrachtet. Für jedes zusammenhängende unbebaute Gebiet wurde das Baurecht gegenüber dem Erhalt von Grünfläche bewertet. Ergebnis ist, dass aufgrund eines beachtlichen Baumbestandes, der Größe des unbebauten Gebietes und des Fehlens von Erschließungswegen ausschließlich für zwei Freibereiche der Erhalt der Freifläche höher bewertet wird als das Baurecht: zwischen Krefelder Straße und Soerser Weg und nördlich der Else-von-Brandström-Straße. Für alle anderen rückwärtigen Bereiche reichen die städtebaulichen Gründe nicht aus, um eine Wegnahme des Baurechtes, das gemäß § 34 BauGB gegeben ist, zu begründen.

So hat das Grundstück Soerser Weg 19, Flurstück 2012 entsprechend der südlichen Bestandsbebauung des Soerser Weges 15 und 15a entsprechendes Baurecht. Da die Freistelle jedoch nicht ausreichend groß für einen zu schützenden Grünbereich ist, wurde dort eine entsprechende überbaubare Fläche vorgesehen. Damit wird eine Bebauung in vier Reihen möglich: 19a, 19 und Neubauten auf der Höhe des Soerser Weges 15 und 15a. Für das Grundstück Soerser Weg 19 sind somit drei Gebäude planungsrechtlich zulässig.

Das Grundstück Soerser Weg 19 hat eine Fläche von 1784 m². Bei einer Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 600 m² könnte nur eine Zweiteilung vorgenommen werden. Bei drei festgesetzten Baufeldern ist es nur konsequent, dass auch eine entsprechende Dreiteilung des Grundstückes vorgenommen werden kann. Im gesamten Bebauungsplan wurde versucht Mindestgrundstücksgrößen auf überschaubare drei Größenordnungen zu bündeln: 600 m², 400 m² und 300 m².

Somit wurde für das Grundstück die Mindestgrundstücksgröße von 400 m² festgesetzt. Damit könnte der Eigentümer seine Parzelle zwar in vier Grundstücksteile zerlegen. Jedoch ist das nicht sinnvoll, da nur drei überbaubare Flächen gegeben sind. Es ist daher davon auszugehen, dass bei Auslastung der Festsetzungen drei Grundstückspartellen vorgenommen werden, die dann zwischen 500 und 600 m² groß sind.

Beschlussentwurf: Es wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.

4.

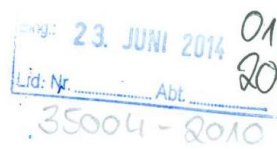
zum Soerser Weg – Seite 1

Bebauungsplan Nr. 929 – Bürgerbeteiligung

Grundstück Soerser Weg , 52070 Aachen

18.06.2014/TD

Flurstück Flur , Gemarkung Aachen



Sehr geehrte Frau Hilpertsperger,

Ich komme zurück auf unser am 16.06.2014 geführtes Gespräch und übersende Ihnen in der Anlage den mit Grundstückseigentümerinnen abgestimmten Bebauungsvorschlag und eine zugehörige Änderungsskizze für Ihre Bauleitplanung.

Im o.a. Gespräch hatten wir festgestellt das es sich bei dem Plangrundstück mit 4048m² um eines der größten des Plangebietes handelt. Diese ist am Soerser Weg mit einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten bebaut. Dies wollten sie überprüfen, die Anzahl der Bestandswohnungen ist Grundlage der Festlegung im Bebauungsplan, sollte sich die Angabe bestätigen so müsste der Wert am Soerser Weg von 4WO/600m² auf 6 WO/600m² erhöht werden.

Die 2 Bestandsgebäude im hinteren Grundstücksteil sind Studentenwohnheime mit 27 Zimmern zzgl. Gemeinschaftsräumen. Es ist deshalb unverständlich warum eines der Gebäude eine Zuordnung von 3WO/600m² bekommen hat während das andere der Zone mit 2WO/600m² zugeordnet wurde. Hier muss mindestens eine Angleichung zum höheren Wert erfolgen.

Grundsätzlich ist es wünschenswert, die Nutzung des Grundstücks weniger am vorhandenen Bestand zu orientieren sondern eine für das Grundstück optimierte städtebauliche Entwicklung einzuleiten. Die Eigentümer haben deshalb einen Bebauungsvorschlag erarbeiten lassen, der Grundlage für den Bebauungsplan werden sollte.

Das Grundstück wird über eine ausreichend breite Mittelstraße erschlossen, die in einem Wendehammer, der auch Bewegungsfläche für die Feuerwehr ist mündet. In lockerer Bebauung werden an dem Weg Baukuben aufgereiht, die Erschließung wird am Ende von einem Querriegel gefasst. In Ausnutzung der Topographie sollen die notwendigen Stellplätze als Garagen in die Gebäude integriert werden, am Wendehammer ist Platz für Besucherparken.

Der Bebauungsvorschlag lässt sich einfach umsetzen, wenn den hinteren Bauflächen durchgängig 3WO/600m² zugewiesen würde, dies entspricht auch der Relation 2WO/400m² die bei einem Grundstück Soerser Weg 19 angewendet wurde.

Wir möchten Sie bitten die Planungsüberlegungen in den Bebauungsplan einfließen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen.

4.

zum Soerser Weg – Seite 2



Rechtsplanentwurf öffentliche Auslegung



Vorschlag Eigentümer

Zu 4.

zum Soerser Weg

Stellungnahme der Verwaltung

Anzahl Wohneinheiten: Im Rechtsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung wurde entsprechend dem Bestand für das Gebäude Soerser Weg 11 max. 4 Wohneinheiten für das Gebäude 11a max. 3 Wohneinheiten und für das Gebäude 11 b max. 2 Wohneinheiten festgesetzt. Aufgrund des Umfangs der Bestandsbauten wurde lediglich durch Klingelzählungen die Anzahl der Wohnungen im Bestand ermittelt und entsprechend festgesetzt. Aufgrund der Eingabe wurden nun die Antragsunterlagen überprüft. Bei den Bestandsgebäuden 11 a und b handelt es sich um ein Studentenwohnheim aus den 1960er Jahren. Wobei ein Gebäude aus 25 Zimmern und das andere Gebäude aus 20 Zimmern mit je einem Bad und einer Küche umfassen. Im mittleren Gebäude wurde zusätzlich eine Hausmeisterwohnung eingerichtet.

Im bauordnungsrechtlichen Sinne ist trotz hoher Zimmeranzahl aufgrund der Gemeinschaftseinrichtung nur von einer Wohneinheit je Gebäude auszugehen. Nur die Hausmeisterwohnung stellt eine zusätzliche Wohnung dar. Für das zur Straße gelegene Gebäude wurden 4 Wohneinheiten genehmigt. Prinzipiell wird im Plangebiet eine Abstufung der Wohneinheiten angestrebt. Entlang des Soerser Weges sind 3 WE je Gebäude verträglich, in den rückwärtigen Bereichen soll jedoch die Einfamilienhausstruktur mit maximal 2 WE gesichert und damit auch die Frequentierung der nur privat erschlossenen Bereiche reduziert werden. Aufgrund des genehmigten Bestandes von 4 WE wird für das Gebäude 11 abweichend vom Prinzip und dem Bestand folgend 4 WE festgesetzt. Für alle rückwärtigen Baufelder sind jedoch nur 2 WE je Gebäude gerechtfertigt.

Grundstücksfläche: Im Umfeld des Grundstückes sind nur große Grundstücke über 600 m² gegeben. Eine Ausweisung von nur 400 m² Mindestgrundstücke ist städtebaulich nicht herleitbar.

Überbaubare Fläche: Es werden 5 Reihen für Gebäude vorgeschlagen. Angrenzend sind drei und vier Reihen im Bestand gegeben. Im gesamten Plangebiet ist als Ausreißer nur im nördlichen Rand fünf Reihen im Bereich von Grundstücksgrößen über 400 m² gegeben. Die städtebauliche Struktur begründet daher nicht die Dichte von fünf Reihen. Es sollen daher nicht mehr als vier Reihen festgesetzt werden. Allerdings kann die überbaubare Fläche dem Entwurf angepasst und mehrere einzelne Baufelder angeboten werden. Zusätzlich wurde, wie in der Eingabe vorgeschlagen, auf einen benachbarten Grenzbau insoweit reagiert, dass das Baufeld entsprechend bis zur Grenze gezogen wird.

Für die eingeschränkte Beteiligung wurde die überbaubare Fläche dahin gehend geändert, dass statt drei Baufeldern vier Baufelder allerdings nur in drei Reihen festgesetzt werden. Das Baufeld in der zweiten Reihe wird entsprechend der Nachbarbebauung grenzständig gesetzt. Die Wohneinheiten sollen im rückwärtigen Bereich auf 2 WE je Gebäude begrenzt werden.



Vorschlag für den Rechtsplan für die eingeschränkte Beteiligung

Die nördlichen Nachbarn sind von der Änderung betroffen. Daher wurden die Eigentümer des Soerser Weges 13 a und 13 b über die Änderung informiert und hatten die Gelegenheit Stellungnahmen abzugeben.

Bebauungsplan - Bebauungsplan - Bebauungsplan Nr. 929 - Soerser Weg / Wohnbebauung

Von:

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

Datum: 04.05.2015 08:43

Betreff: Bebauungsplan Nr. 929 - Soerser Weg / Wohnbebauung

zu Soerser Weg

Sehr geehrte Frau Hildersperger,

hiermit möchte ich Ihnen mitteilen, daß Sie beim am weitesten von der Straße entfernten Baufeld das an meinem Grundstück liegt. (4. Reihe) die Ausrichtung parallel mit der langen Seite zu unserer gemeinsamen Grenze als Beeinträchtigung empfinden und wie im bisherigen Plan eine ortogonale Ausrichtung mit der kurzen Seite zur Grenze befürworten würden.
Bitte um Verständnis wünsche einen schönen Tag und verbleibe,

mit freundlichen Grüßen

Breite Strasse
D-41238 Mönchenaldbach. Deutschland

**Zu 4a Eingeschränkte Beteiligung zum Soerser Weg 11 –
Stellungnahme der Verwaltung**

Eigentümer Soerser Weg

Zwischenzeitlich wurde die überbaubare Fläche auf Wunsch der Eigentümer so geändert, dass die Ausrichtung der Häuser entsprechend der Anregung geändert wurde.

Beschlussentwurf: Der Anregung wird gefolgt und das letzte Baufeld wird auf die kurze Seite zum Nachbargrundstück gedreht.

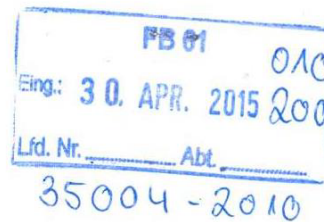
4b Eingeschränkte Beteiligung zum Soerser Weg 11 –

, Soerser Weg

Soerser Weg
52070 Aachen

29. April 2015

Stadt Aachen
FB61/201
Frau Hildersperger
Lagerhausstraße 20
52058 Aachen



Bebauungsplan Nummer 929

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Hildersperger,

mit Schreiben vom 09. April 2015 hatten Sie mich darüber informiert, dass der Bebauungsplan geändert werden soll und mein Grundstück davon betroffen ist. Insbesondere soll ermöglicht werden, dass die Bebauung auf dem Nachbargrundstück entlang der Grenze erfolgen kann.

Hierzu nehme ich wie folgt Stellung:

Der frühere Eigentümer des Nachbargrundstücks, Herr _____ hat mit Schreiben vom 15. März 1969 die Eintragung einer Baulast auf seinem Grundstück bewilligt. Diese Baulast bezweckt, dass auf dem Grundstück des Herrn _____ im Abstand bis zu 3,00 m im Verlauf des auf meinem Grundstück befindlichen Baukörpers keine weiteren Gebäude errichtet werden. Eine Kopie der Bewilligung füge ich zu Ihrer Information bei.

Eine Bebauung des Nachbargrundstücks bis an die Grenze würde eine erhebliche Beeinträchtigung zu Lasten meines Grundstücks bedeuten. Insbesondere würden die Fensteröffnungen dadurch verschlossen und der Abfluss von Regenwasser von dem Dach meines Hauses behindert.

Ich bitte Sie daher, die geplante Änderung des Bebauungsplans nicht vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

- ARCHITEKT

ANERKANNTER UND VEREIDIGTER BAUSACHVERSTÄNDIGER DER HANDWERKSKAMMER AACHEN

KOHLSCHEID - FRIEDRICHSTRASSE - FERNRUF

Frau Kohlscheid, den 20. Sept. 1968

Bardenberg
Niederbardenbergerstr.

Betr.: Ihr Baumaßnahme in Aachen, Soerser Weg

Sehr geehrte

Zur Realisierung der an der Grundstücksgrenze vorgenommenen Umbaumaßnahme verlangt die Baubehörde der Stadt Aachen die Eintragung einer Baulast.

Die Baulast bezweckt, daß auf dem Grundstück des Herrn Mertens, im Abstand bis zum 3,00 m im Verlauf des auf Ihrem Grundstück befindlichen Baukörpers keine weiteren Gebäude errichtet werden.

Bezüglich der Eintragung der Baulast habe ich schon früher mit Herrn Rücksprache genommen. war zu dieser Zeit mit der Eintragung einverstanden zumal es sich bei dem betroffenen Geländestreifen um die Zufahrt zu den beiden Studentenwohnheimen handelt.

Ich bitte Sie die Genehmigung zur Eintragung der Baulast bei Herrn einzuholen und gleichzeitig mit Herrn auf diesem Schreiben zu unterschreiben.


Hochachtungsvoll.

Ich bin mit der Baulasteintragung einverstanden.

15.3.1969
Aachen, den 1968

Zu 4b Eingeschränkte Beteiligung zum Soerser Weg 11 – Stellungnahme der Verwaltung

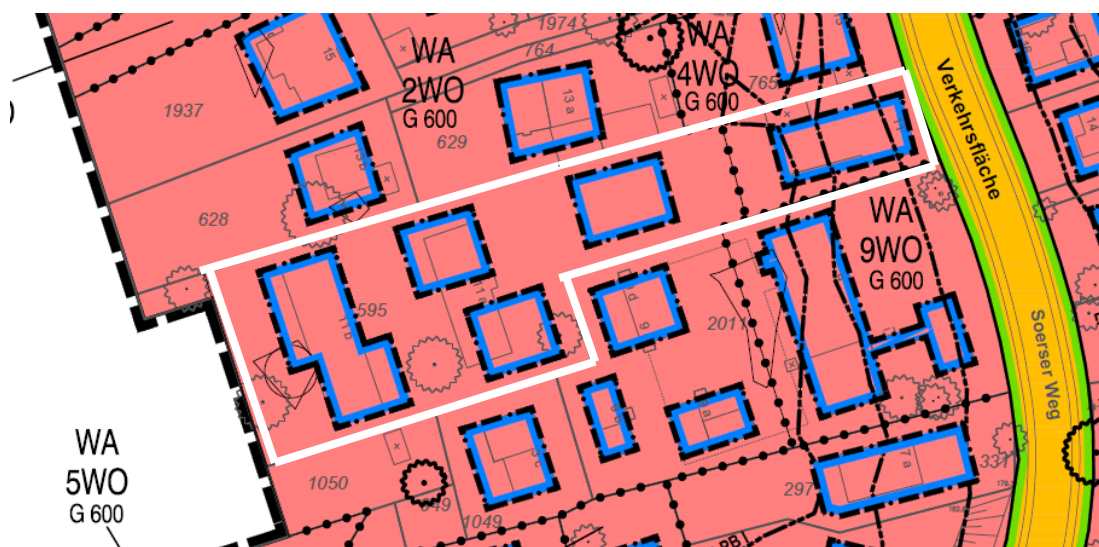
, Soerser Weg

Gemäß der bauordnungsrechtlichen Genehmigung ist das grenzständige Gebäude mit einer Wohnnutzung genehmigt. Allerdings sind die Fensteröffnungen zum Nachbargrundstück nicht Gegenstand der Genehmigung. Eine Baulast wurde scheinbar beabsichtigt, jedoch erfolgte keine Eintragung im Baulastenkataster. Daraus folgt, dass der Nachbar auf die Schließung der grenzständigen Fenster bestehen kann.

Einseitige Grenzbebauungen führen zwischen Nachbarn oft zu Problemen und sind zu vermeiden. Beiden Nachbarn wurde der Vorschlag unterbreitet, dass eine überbaubare Fläche festgesetzt wird, die entweder eine beidseitige Bebauung oder eine Bebauung mit einem Grenzabstand vorsieht. Die Eigentümer des Geländes Soerser Weg bevorzugten eine grenzständige Bebauung. Für die Eigentümerin des Geländes Soerser Weg ist es wichtig, dass der Nachbar 3,0 m entfernt bleibt. Ihr grenzständiges Gebäude ist dann nur durch den Bestandschutz gesichert. Aus städtebaulichen Gründen fügen sich die überbaubaren Flächen mit Grenzabstand besser in die Baudichte der unmittelbaren Umgebung ein. Es wird daher die Baufelder mit Grenzabstand empfohlen. Die Baufelder für das Gelände Soerser Weg wurde anhand den Architektenplanungen der Eigentümer angepasst.

Beschlussentwurf:

Die überbaubare Fläche wird für das Gelände Soerser Weg auf fünf Baufelder mit Grenzabständen festgesetzt. Die überbaubare Fläche für das Gelände Soerser Weg wird mit Grenzabstand festgesetzt.



Vorschlag für den Rechtsplan zum Satzungsbeschluss

5. , Soerser Weg

Soerser Weg
52070 Aachen

Stadt Aachen
Verwaltungsgebäude am Marschierort
Frau Hildersperger
Lagerhausstraße 20

52064 Aachen



09.06.2014



Stellungnahme Bauplan 929 AC-Soers
Vorab per E-Mail

Sehr geehrte Frau Hildersperger,

besten Dank für das freundliche und informative Gespräch am 04.06.2014.

Zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 929 möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

uns erscheint die geplant zu bebauende Fläche im Verhältnis zum Gesamtgrundstück und im Vergleich zu den umliegenden Grundstücken als zu gering.

Außerdem schränkt die geplante Fläche eine mögliche, flexible Teilnutzung des Grundstückes erheblich ein. Eine über die Bestandsbebauung hinaus gehende Nutzung des Grundstückes wird hierdurch erschwert.

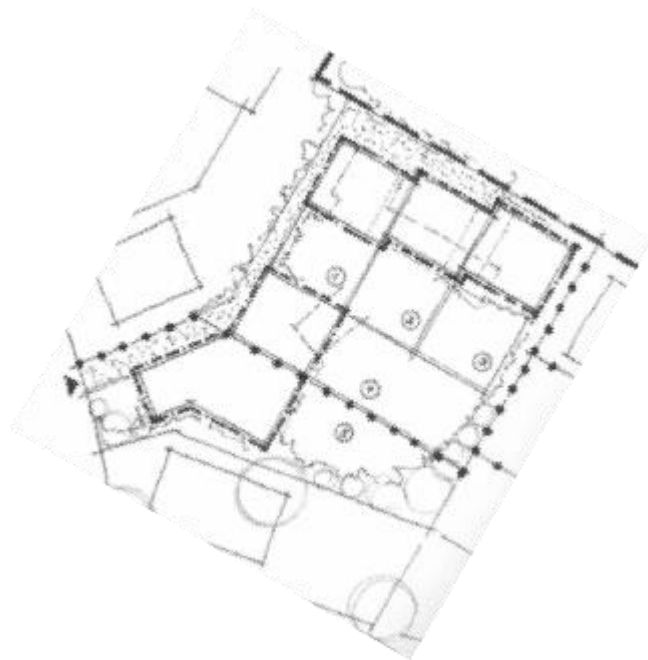
Wir werden ihnen unmittelbar nach unserem Urlaub eine, mit einem Architekten erstellte Planzeichnung, die unseren Vorstellungen entspricht, zukommen lassen.

Grundsätzlich gehen wir konform mit der Idee, die ihr Bebauungsplan zum Ausdruck bringt. Allerdings sind wir als Eigentümer auch darauf bedacht, dass es hier nicht zu einer Entwertung des Grundstückes kommt.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung

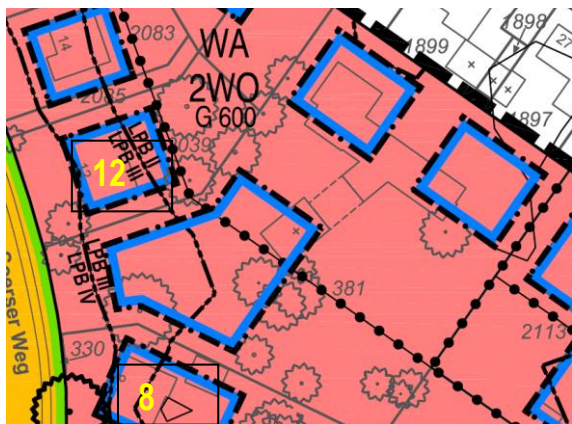


Vorschlag Eigentümer

Zu 5. **Soerser Weg** Stellungnahme der Verwaltung

Die überbaubare Fläche im Rechtsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung wurde einem Bebauungsvorschlag des Eigentümers angepasst. Zwei Bestandsbäume im vorderen Bereich des Soerser Weges waren der Grund dort keine Baufläche festzusetzen. Der Eigentümer hat die Bäume prüfen lassen und es wurde aufgrund rückläufiger Vitalität eine Fällgenehmigung erteilt. Damit kann die überbaubare Fläche bis in die Flucht der vorderen Häuser entlang des Soerser Weges geschoben werden. In diesem Bereich können dem Planungsprinzip des gesamten Bebauungsplanes folgend 3 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt werden. Im rückwärtigen Bereich werden vom Eigentümer drei Häuser vorgeschlagen. Diese durchgängige Bebauung entspricht nicht der städtebaulichen Struktur im Blockinnenbereich. Es soll daher bei zwei Baufeldern bleiben.

Für die eingeschränkte Beteiligung wurde die überbaubare Fläche für das Gelände Soerser Weg 10 dahingehend geändert, dass diese bis in der Bauflucht der angrenzenden Bebauung verschoben wurde.



Vorschlag für den Rechtsplan für die eingeschränkte Beteiligung
Die Nachbarn Soerser Weg und wurden von der Änderung informiert und haben Stellungnahmen abgegeben.

5a. Eingeschränkte Beteiligung zum Soerser Weg 10,

, Soerser Weg

Fachbereich Stadtentwicklung
und Verkehrsanlagen FB 61
Stadtverwaltung Aachen
Frau Hildersperger
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen

Soerser Weg
52070 Aachen, den 29.04.2015

Ihr Schreiben vom 09.04.2015

Bebauungsplan Nr. 929

Hier: **Änderung des Bebauungsplans Soerser Weg 10**

Sehr geehrte Frau Hildersperger!

Was den Bebauungsplan 929 allgemein betrifft, bin ich grundsätzlich gegen jede weitere Bebauung der Soers. Der Stadtteil hat in den letzten Jahren schon zu viele Bausünden erlebt, die die Natur, Umwelt und den Verkehr belasten. Der restliche Ortsteil, in dem teilweise noch Häuser mit Gärten= grüne Lunge existieren, sollte in seinem Charakter erhalten bleiben.

Im folgenden meine Stellungnahme zur **Änderung des B.929 bezüglich Soerser Weg10:**
Hier betrifft mein Einwand das große Wohnfeld im vorderen Grundstück von Soerser Weg 10, das in der Skizze drei Wohneinheiten umfasst:

Anfangen vom ersten Haus des oberen Soerser Weges in der Reihe der geraden Hausnummern bis Nummer 16 gibt es nur Ein- und Zweifamilienhäuser mit maximal zwei Geschossen. Sollte ein Gebäude auf dem Grundstück Nr.10 an vorderer Front mit drei Wohneinheiten neu erbaut werden, die übereinander- also dreigeschossig- erbaut würden, würde dies architektonisch nicht in das harmonische Bild der übrigen Häuserreihe passen. Der positive Eindruck des "Gesamtensembles" des oberen Soerser Weges auf der Seite der geraden Hausnummern würde beeinträchtigt werden (siehe auch Baugesetzbuch, Paragr. 34: "Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden").

Mit freundlichen Grüßen

**Zu 5a Eingeschränkte Beteiligung zum Soerser Weg 10,
Stellungnahme der Verwaltung**

, Soerser Weg

Das Prinzip der Baudichte sieht vor, dass in der ersten Reihe entlang des Soerser Weges drei Wohneinheiten gerechtfertigt sind. In den weiteren Reihen ist aufgrund der z.T. komplizierten Privaterschließungen nur noch 2 WE je Gebäude angemessen. Mit dem Vorrücken der überbaubaren Fläche an den Blockrand wird der unbebaute Innenbereich größer. Die Höhe der Gebäude regelt nicht der Bebauungsplan. Dies wird gemäß § 34 Baugesetzbuch beurteilt und übersteigt die Höhe der benachbarten Gebäude nicht.

Beschlussentwurf: Es wird empfohlen der Anregung nicht zu folgen, da sie bereits berücksichtigt wird.

5b. Eingeschränkte Beteiligung zum Soerser Weg 10, Rechtsanwalt Kirsch



Original

Kanand Steinbusch
Kirsch Heck C. Willms GbR



Stadt Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Lagerhausstraße 20

52064 Aachen
Vorab per Telefax: 432 - 6199



Datum
11.05.2015

Unser Zeichen
1321/15KI BH

Sekretariat
Frau Hofmann/ Frau Haße

Durchwahl
0241/94661-35 o. /-21

Sachbearbeiter
RA Kirsch
E-Mail-Direkt
kirsch@asw-acide
Fax-Direkt
0241/ 94661-45

Stadt AC

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 929
- Soerser Weg / Wohnbebauung – im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Krefelder Straße, dem Salvatorberg, dem Champierweg und der Karolingerstraße**

Sehr geehrte Frau Hildersperger,

in obiger Sache nehmen wir Bezug auf unser Schreiben vom 04.05.2015.
Bekanntlich vertreten wir die rechtlichen Interessen der

beide als Eigentümer des Grundstückes Soerser Weg in 52070 Aachen.

Unsere Mandanten haben im Übrigen inhaltlich Folgendes einzuwenden:

Laut Ansicht der Verwaltung sollen entlang des Soerser Weges, auch im vorderen Bereich des Grundstückes Soerser Weg 10 drei Wohneinheiten je Gebäude erstellt werden. Dies führt dann erwartungsgemäß zu einer dreigeschossigen Bauweise.

1.

Eine entsprechende dreigeschossige Bauweise, möglicherweise sogar in einer Ausführung mit Flachdach, würde das vorhandene städtebauliche Bild empfindlich stören.

2.

Eine dreigeschossige Bauweise hat in jedem Fall eine erhebliche Auswirkung im Bereich des „Schattenwurfs“. So wäre im Rahmen eines Schattendiagramms festzustellen, dass die Verschattung ganzjährig vormittags bis zum späten Nachmittag große Teile des Grundstückes unserer Mandantschaft betreffe.

Norbert Kanand[†]
Fachanwalt für Versicherungsrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

Friedhelm Steinbusch[†]
Fachanwalt für Medizinrecht
Anwaltsmediator DAA

Michael Kirsch[†]
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Familienrecht

Dr. jur. Erich Heck[†]
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Strafrecht

Christiane Willms[†]
Fachanwältin für Medizinrecht
Fachanwältin für Erbrecht

† Friedrich Schneider bis 31.12.2012

Dr. jur. Elmar Willms[†]

Benedikt Schultheis[†]

Kerstin Rüdter[†]

Rafael Böttcher[†]
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Sabrina Prümm[†]
Fachanwältin für Familienrecht
Fachanwältin für Miet- u. WEG-Recht
Anwaltsmediatorin DAA

Cornelia Riehl[†]

Volker Weingran[†]
Fachanwalt für Verkehrsrecht
ADAC Vertragsanwalt

Dirk Vatter[†]
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

Martin Quadfileg[†]

Bastian Kaiser[†]
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Nicole Strlewe[†]

In Bürogemeinschaft mit:
Helga Buck[†]

† Aachen
Ollgsbendengasse 12-14 • 52070 Aachen
Postfach 100630
52006 Aachen
Telefon 0241 94661-0
Telefax 0241 94661-57

† Würselen
Klosterstraße 9 • 52146 Würselen
Ecke Morlaixplatz
Telefon 02405 40822-0
Telefax 02405 40822-20

† Düren
Schenkelstraße 9 • 52349 Düren
Telefon 02421 99001-0
Telefax 02421 99001-19

3.

Ein dreigeschossiger Bau würde dazu führen, dass Teile des Hauses Nr. teilweise vollends verschattet wären.

Beweis: noch vorzulegendes Schattendiagramm

4.

Der Gutachterausschuss der Stadt Aachen hat bereits im Hinblick auf einen vorhanden alten Baumbestand eine 50 %-ige Wertminderung hinsichtlich der „Belichtung und Verschattung“ des Grundstückes Soerser Weg angenommen. Entsprechendes würde durch die Errichtung des Gebäudes entstehen.

Zur Vertretung unserer Mandanten Frau
beide Eigentümer des Grundstückes Soerser Weg bitten wir nochmals um vollständige

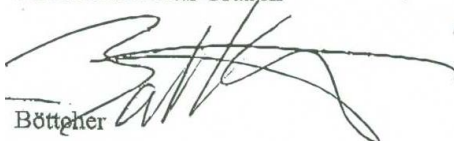
Akteneinsicht.

Die Akteneinsicht kann auch dadurch ersetzt werden, dass uns gegen übliche Verwaltungskosten und Kopierkostenerstattung ein vollständiger Aktenauszug überlassen wird.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass nach unseren Mandanten vorliegenden Informationen bereits zu Gunsten eines Bauantragstellers/einer Bauantragstellerin betr. das

Grundstück Soerser Weg 10 ein Bauvorbescheid ergangen worden ist. Wir bitten hier höflich um kurzfristige Überlassung dieses Bescheides.

Mit freundlichen Grüßen



Böttcher

Rechtsanwalt

(für den nach Diktat verreisten Rechtsanwalt Kirsch)

Zu 5b. Eingeschränkte Beteiligung zum Soerser Weg 10, Rechtsanwalt Kirsch für Soerser Weg 12 Stellungnahme der Verwaltung

Die Eigentümer des Soerser Weges 10 haben einen positiven Bauvorbescheid für ein Gebäude mit 3 Wohneinheiten in der ersten Reihe und angrenzend daran ein Gebäude mit 2 Wohneinheiten erhalten. Damit werden die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Beurteilung der Geschossigkeit und Höhe des Gebäudes wurde gemäß § 34 Baugesetzbuch vorgenommen und umfasst ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach und Staffelgeschoss. Die Einfügung ist damit gegeben. Die dargelegten Aussagen zur Wertminderung sind nicht relevant, da das Bauvorhaben die gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt. Die geforderten Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt.

Beschlussentwurf: Der Anregung soll nicht gefolgt werden.

5c „Bebauungsplan Nr. 929, Soerserweg“;

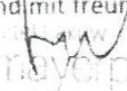
Eingeschränkte Beteiligung; Ihr Schreiben vom 8.4.2015; Gespräch in Ihrem Büro vom 22.4.2015

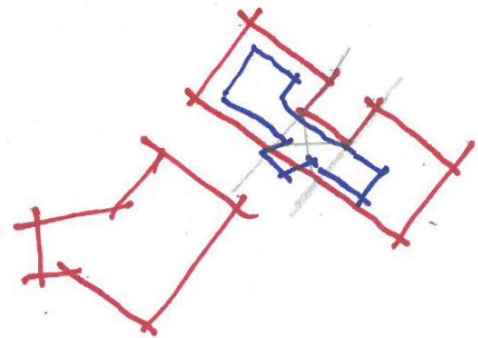
Sehr geehrte Frau Hildersperger,

Wie in o.g. Gespräch angekündigt, hier unsere Stellungnahme, die wir i.A. von abgeben.

Das straßenseitige Baufenster betreffend werden wir in Kürze einen Bauantrag mit Bezug auf die lt. § 34 BAU GB positiv beschiedene Bauvoranfrage vorlegen.

Die hinteren beiden Baufenster bitten wir leicht bis auf die südliche Flucht des Bestandsgebäudes zu verschieben und wie im Rechtsplan teils beinhaltet zu verbinden.

Mit Dank und mit freundlichen Grüßen,

Ziegelmayer partner
Wolfgang Ziegelmayer



**Zu 5c Eingeschränkte Beteiligung zum Soerser Weg 10, Architekt Ziegelmayer für Soerser Weg 10
Stellungnahme der Verwaltung**

Es ist nicht gerechtfertigt die überbaubare Fläche für das Gelände Soerser Weg 10 zu vergrößern. Es konnte jedoch Einvernehmen hergestellt werden, wenn die überbaubare Fläche für das vordere Baufeld reduziert wird, dass dann für das rückwärtige Baufeld der Bestand durch eine überbaubare Fläche gesichert werden kann.

Beschlussentwurf: Der Anregung den Bestand zu berücksichtigen kann gefolgt werden, wenn das vordere Baufeld verkleinert wird.



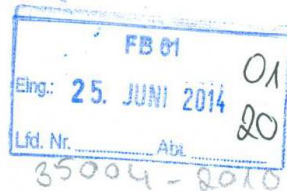
Vorschlag für den Rechtsplan zum Satzungsbeschluss

6. , Soerser Weg

Stadtverwaltung Aachen
A63
Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Soerser Weg
52070 Aachen, den 16.6.14

Wohnbebauungsplan 929 - Soerser Weg
Hier: **Soerser Weg**



Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan 929 lege ich Widerspruch ein.

Begründung:

Im Plan 929 ist zum bestehenden Gebäude Soerser Weg eine weitere Bebauungsfläche ausgewiesen, die sich lediglich auf eine kleine Fläche in Erweiterung der jetzigen Terrasse im Erdgeschoss bezieht - angrenzend an das Wohngebäude.

Ich weise daraufhin, dass diese Erweiterungsfläche für den Ausbau einer geplanten behindertengerechten Wohnung im Erdgeschoss möglicherweise zu klein sein wird. Um in dieser Angelegenheit kompetente Auskünfte zu erhalten, werde ich einen Fachmann mit der Prüfung beauftragen.

Mit freundlichen Grüßen

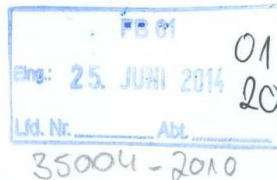
Zu 6. , Soerser Weg Stellungnahme der Verwaltung

Die überbaubare Fläche für das Gebäude Soerser Weg beträgt 13,0 x 22,0 m. Das Bestandsgebäude kann nach Hinten um 12,0 m erweitert werden. Damit ist ein Spielraum von über 150 m² Grundfläche gegeben. Die rückwärtige Flucht wurde an dem südlich angrenzenden Nachbargebäude in der Bebauungstiefe angepasst. Eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche ist damit städtebaulich nicht gerechtfertigt. Allerdings wurde ein zu erhaltener Baum im nördlich Bauwich festgesetzt, der nicht existiert. Die zeichnerische Darstellung dieses Baumes soll daher gelöscht werden.

Beschlussentwurf: Es wird empfohlen der Anregung nicht zu folgen. Der fälschlich dargestellte Baum soll jedoch im B-Plan entfernt werden.

7. , Soerser Weg – Seite 1

Herrn
Harald Kriesel
Planungsamt Stadt Aachen
Postfach
52058 Aachen



Aachen, den 17.06.2014

Anmerkung zum Bebauungsplan Nr. 929

Sehr geehrter Herr Kriesel,

da meine Ausführungen etwas umfassender werden, als es das Formblatt zulässt, sende ich Ihnen auf diesem Wege meine Anmerkungen.

Zu der Frage: „Was mir gefällt“ ...

Sicherlich muss für eine Hochschulstadt mehr Wohnraum geschaffen werden.
Nicht jede Verdichtung in gewachsenen Strukturen ist sinnig.

Zu der Frage: „Was mir nicht gefällt“ ...

Die hohe Verdichtung, welche die schützenswerte Struktur der Soers zerstört! Die Makler und Projektentwickler, welche seit Anfang 2013 von Haus zu Haus ziehen und einem suggerieren, bei der Größe des vorhandenen Grundstücks unbedingt eine Bauvoranfrage zu stellen, damit sich der Grundstückswert erhöht. Darüber hinaus erklären sie, sie hätten gute Kontakte in die Politik oder wären sogar selbst dort tätig und wüssten, der Bebauungsplan würde geändert. Das Klingelschild-Prinzip greift nicht. In meiner Immobilie gibt es eine Klingelanlage für vier Personen – alle mit unterschiedlichen Namen versehen, obwohl nur eine Familie das Objekt bewohnt. Dies

7. , Soerser Weg – Seite 2

war ein freundlicher Hinweis der Polizei, nachdem zweimal bei mir eingebrochen wurde. Somit habe ich damals den Elektriker beauftragt, eine 4 Haushalte-Anlage zu installieren und ich habe ältere Patienten in der Soers, die genau so verfahren sind, so dass das Ablesen von Klingelschildern über Studenten meiner Meinung nach nicht aussagekräftig ist.

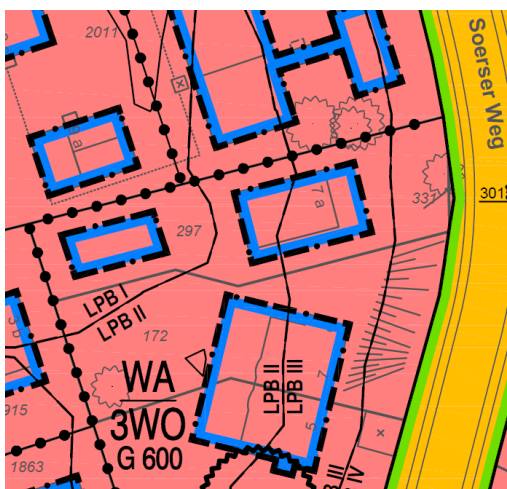
Mein Wohnhaus befindet sich auf dem Soerser Weg in 52070 Aachen und ich sehe nicht ein, weshalb es auf Grundstück, Flur . Nr. (Haus Soerser Weg) zur Öffnung eines weiteren Baufeldes kommt. Würden sich Politiker und Verwaltung der Mühe unterziehen, sich wirklich die Örtlichkeit einmal anzuschauen, so kämen sie sicherlich zur gleichen Einsicht, dass dieses erweiterte Baufenster eine zu hohe Verdichtung bedeutet, und ich bewerte die angedachte Genehmigung „städtebaulich“ somit völlig anders; denn ich sehe die Grünstruktur und sehe den Innenbereich. Und somit möchte ich Ihrem Vorschlag nicht entsprechen.

Sicherlich ist mir klar, dass mittels dieses Bebauungsplan die weitetere Verdichtung im nahen Wohnumfeld verhindert werden soll. Will man auf dem Grundstück Soerser Weg mehr bauliche Grundfläche schaffen, so ist dies sicherlich ohne Weiteres zum Straßenbereich des Soerser Weges möglich. Ich bitte deshalb darum, den bisherigen Bebauungsplanentwurf auf dem Jahre 2010 beizubehalten, denn damals war man Meinung, dass diese Nachbarschaftsparzelle für zu klein und zu schmal anzusehen ist, um eine solche Ausnahme zu rechtfertigen.

Mit freundlichen Grüßen

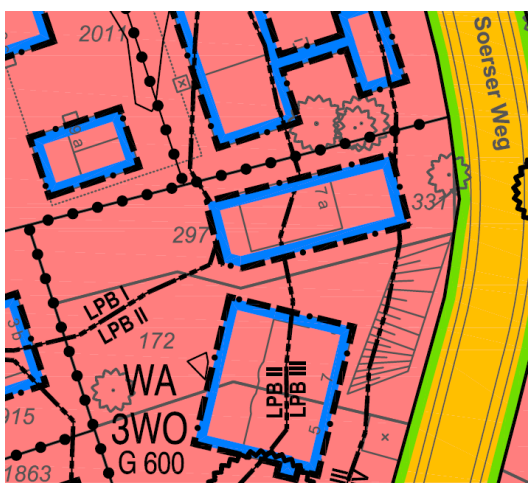
Zu 7. Soerser Weg – Seite 2 Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund der nördlich angrenzenden Bebauung in zweiter Reihe wurde im rückwärtigen Bereich des Soerser Weg ein weiteres Baufeld festgesetzt. Mit den Eigentümern des Geländes Soerser Weg wurde das rückwärtige Baufeld einvernehmlich besprochen. Allerdings ist der Grundstücksteil sehr schmal, so dass unter Einhaltung der seitlichen Abstände eine Baubreite von nur 7,0 m möglich ist. Zwischenzeitlich haben sich die Vorstellungen der Eigentümer dahingehend geändert, dass nicht mehr im rückwärtigen Garten ein Neubau entstehen soll, sondern das bestehende Gebäude mit 5,0 m nach hinten verlängert werden soll. Das rückwärtige Baufeld kann daher aufgegeben werden. Das Baufeld wurde zum Ausgleich zum Soerser Weg verlängert.



Rechtsplanentwurf öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf: Es wird empfohlen der Anregung zu folgen und das rückwärtige Baufeld auf dem Gelände Soerser Weg zu streichen und die überbaubare Fläche für das Bestandsgebäude zu vergrößern.



Vorschlag für den Rechtsplan zum Satzungsbeschluss

8. , Fichthang , 52074 Aachen, Eigentümer Grundstück Soerser Weg

Anregung nach der Beteiligung der Öffentlichkeit am 06.07.2015

Auf dem Grundstück Soerser Weg 42 befindet sich das einzige dreigeschossige Dreifensterhaus, das um 1900 errichtet wurde. Eine Fortführung der typisch städtischen Blockrandbebauung wurde jedoch nicht weiterverfolgt, so dass das bei weiten ältere, einseitig grenzständige Gebäude als Fremdkörper in der von freistehenden und jüngeren Einfamilienhäusern dominierenden Umgebung wirkt. Die festgesetzte überbaubare Fläche umfasst ausschließlich den Bestand, da seitlich ein Baum steht, der als besonders erhaltenswert festgesetzt wurde. Der Baum ist jedoch hinfällig und eine Fällgenehmigung wurde erteilt. Der Eigentümer hat daraufhin den Wunsch geäußert, einen baulichen Abschluss an der dominanten und unattraktiven Brandwand errichten zu dürfen.



Brandwand



Rechtsplanentwurf öffentliche Auslegung

Zu 8. , Fichthang , 52074 Aachen, Eigentümer Grundstück Soerser Weg

Stellungnahme der Verwaltung

Die Baustruktur in diesem Bereich ist aufgrund des aus der Reihe fallenden Dreifensterhaus in der Tat sehr heterogen und wirkt chaotisch. Ein baulicher Abschluss kann hier eine gestalterische Verbesserung erbringen. Dieser Belang ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Der festgesetzte Baum war jedoch der Grund, die überbaubare Fläche nur auf den Bestand zu beziehen. Insbesondere die erste Reihe entlang des Soerser Weges verträgt eine Vergrößerung. Für das Grundstück wurde aufgrund des Bestandes 7 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt. Würde nun die seitliche Baugrenze erweitert, könnte in diesem Neubau weitere 7 Wohneinheiten errichtet werden. Die hohe Anzahl von 7 Wohneinheiten übersteigt das Konzept von 3 Wohneinheiten in der ersten Reihe bei weitem. Eine Erweiterung der Wohneinheiten kann daher nicht empfohlen werden. Die Grundstücksgröße beträgt 861 m². Teilt man diese durch die festgesetzten 7 Wohneinheiten, so würde mit dem Verhältnis von 1 Wohneinheit je 123 m² Grundstücksfläche die Anzahl der Wohneinheiten gleich bleiben, aber der Eigentümer hat die Möglichkeit diese unterschiedlich auf Alt- und Neubau zu verteilen.

Beschlussentwurf: Es wird daher empfohlen, die überbaubare Fläche in der Tiefe des Baufeldes der Nachbarbebauung zu erweitern. Der seitliche Abstand soll 4,0 m betragen. Die Festsetzung von 7 Wohneinheiten je Gebäude soll geändert werden in 1 Wohneinheit je 123 m² Grundstücksfläche.

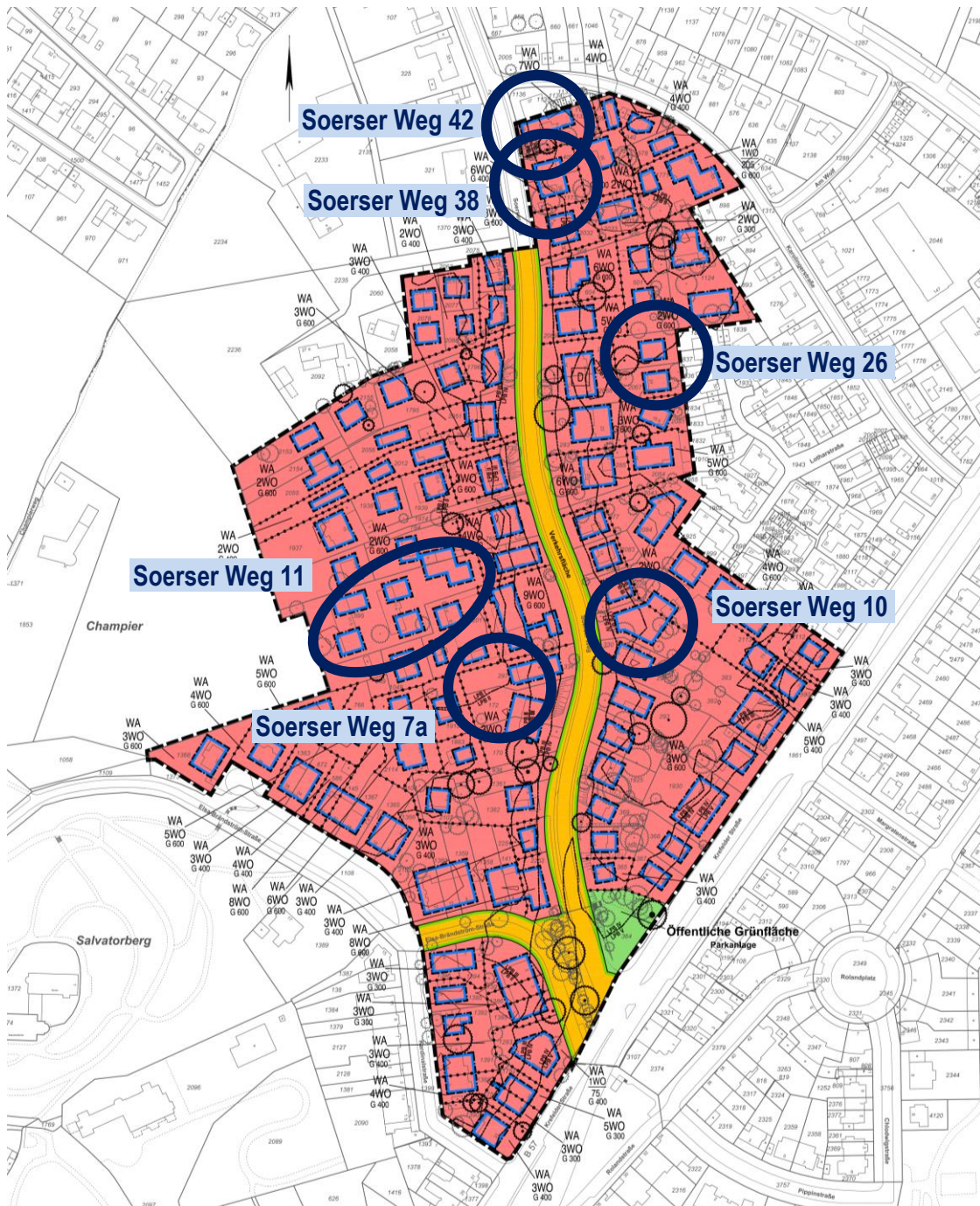


Vorschlag für den Rechtsplan zum Satzungsbeschluss

Zu 9. Genehmigte Bauvoranfrage Soerser Weg 26 Stellungnahme der Verwaltung

Im Laufe des Verfahrens wurde festgestellt, dass die überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Soerser Weg 26 nicht mit der genehmigten Bauvoranfrage übereinstimmt. Daher wird vorgeschlagen entsprechend der Bauvoranfrage das Baufeld um 4,0 m nach Osten zu verschieben.

10. Darstellung aller Änderungen





Bebauungsplan Nr. 929

Soerser Weg/ Wohnbebauung

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: Dezember 2013), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister

Baudezernat Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung
 In Vertretung Im Auftrag Im Auftrag

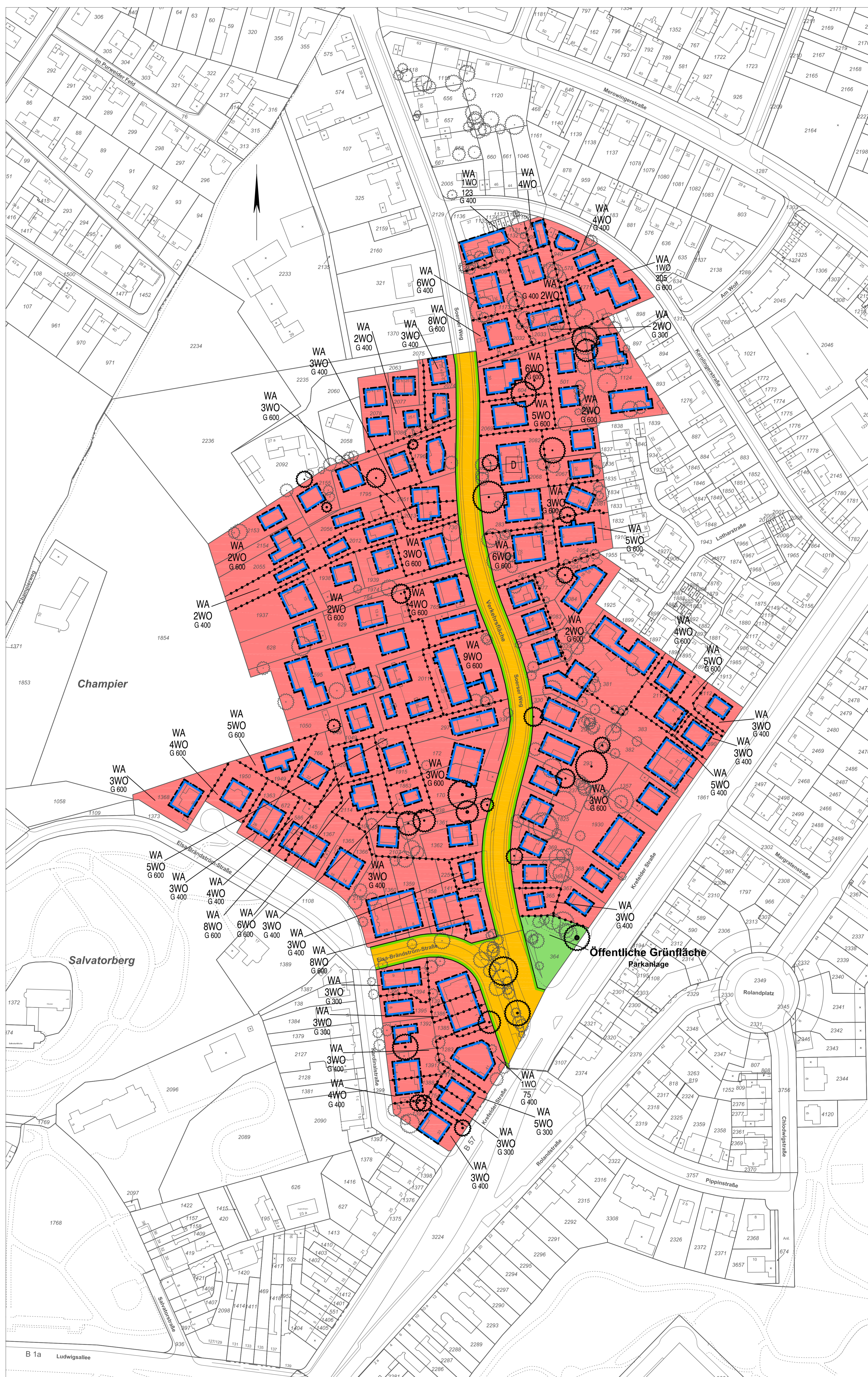
ZEICHENERKLÄRUNG

- I. Festsetzungen**
- Räumliche Geltungsbereich - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (schwarz)
 - Algemeines Wohngebiet (WA)
 - Absolute Beschreibung der Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude (2WO)
 - Relative Beschreibung der Zahl der Wohnungen (siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 2) (1WO)
 - Mindestgrundstückgröße (siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 2) (205)
 - Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)
 - Nutzungsgrenze gleichzeitig Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)
 - Vorherrschende
 - Straßenbegrenzungslinie - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (grün)
 - Grünlücke
 - Zu erhaltenen Baum
 - Nutzungsgrenze
 - Grenze Lärmgebiete (LPG) (siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 5)
 - LPG III
 - LPG IV
- Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Straßbreite maßgebend.
- II. Nachrichtliche Übernahmen**
- Denkmalwertes Gebäude gemäß Denkmalschutzgesetz NW
- III. Bestandsangaben**
- Kriegsgrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - Wohnhaus mit Hausnummer
 - Wohnhaus ohne Hausnummer
 - Wirtschaftsgebäude
 - Durchein
 - 3 Vollgeschosse, Flachdach
 - 3 Vollgeschosse, Satteldach
 - 3 Vollgeschosse, ausgebauter Dachstuhl
 - Naturschutzgebiet
 - Höhe in Meter über NN
 - Böschung
 - Gartenband
 - Grüfband
 - Nutzungsgrenze
 - Topographische Umrisse
 - Baum
 - Hacke
 - Zaun
 - Wasserleitung
 - Oberirdische Leitung
 - Kanalabzweig
 - Aufnahmepunkt
 - Trigonometrischer Punkt
- IV. Unverbindliche Planung**
- Keine

1 : 1000

Gemarkung Aachen
 Flur 70

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.



Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am 03.04.2014 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.05.2014 bis 20.06.2014 öffentlich ausliegen.

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

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Aachen am 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 erlangten Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister
 Im Auftrag

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister
 Im Auftrag

Der Oberbürgermeister
 Im Auftrag

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister
 In Vertretung

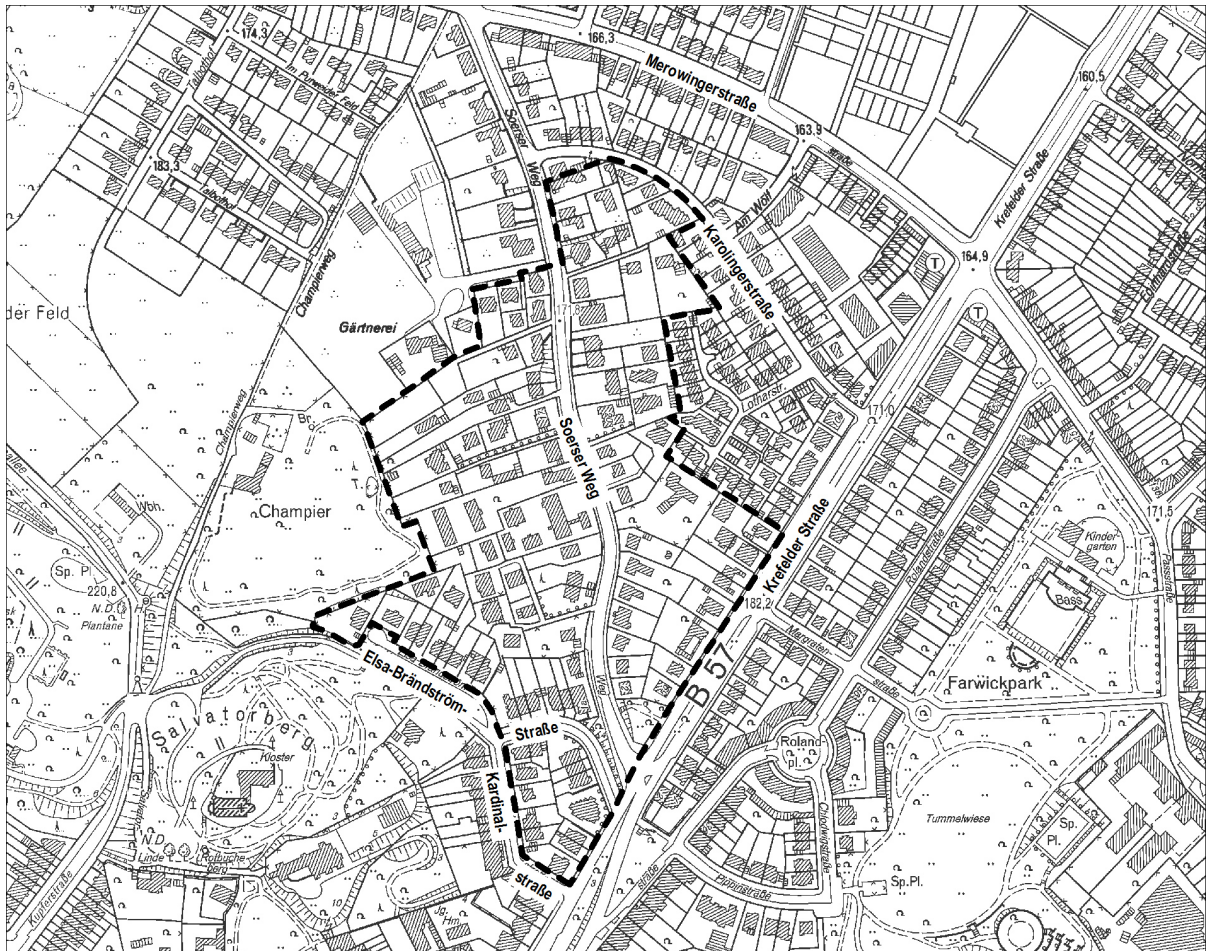
Oberbürgermeister

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister
 Im Auftrag

Bebauungsplan Nr.
929
 Soerser Weg/ Wohnbebauung

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 929 - Soerser Weg / Wohnbebauung -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte
für den Bereich zwischen der Krefelder Straße, dem Salvatorberg und der Karolingerstraße
zur Satzung



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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in dem mit 1/205 bezeichneten Bereich in Wohngebäuden maximal eine Wohnung je angefangene 205 m² Grundstücksfläche zulässig. Mindestens 2 Wohnungen je Wohngebäude sind unabhängig von der Grundstücksgröße allgemein zulässig.

Grundstücksgröße (m ²)	Anzahl der Wohnungen
0-205	2
206-410	2
411-615	3
616-820	4

Grundstücksgröße (m ²)	Anzahl der Wohnungen
821-1025	5
1026-1230	6
1231-1435	7
1436-1640	8

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in dem mit 1/75 bezeichneten Bereich in Wohngebäuden maximal eine Wohnung je angefangene 75 m² Grundstücksfläche zulässig. Mindestens 2 Wohnungen je Wohngebäude sind unabhängig von der Grundstücksgröße allgemein zulässig.

Grundstücksgröße (m ²)	Anzahl der Wohnungen
0-75	2
76-150	2
151-225	3
226-300	4
301-375	5
376-450	6
451-525	7
526-600	8

Grundstücksgröße (m ²)	Anzahl der Wohnungen
601-675	9
676-750	10
751-825	11
826-900	12
901-975	13
976-1050	14
1051-1125	15
1126-1200	16

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in dem mit 1/123 bezeichneten Bereich in Wohngebäuden maximal eine Wohnung je angefangene 123 m² Grundstücksfläche zulässig. Mindestens 2 Wohnungen je Wohngebäude sind unabhängig von der Grundstücksgröße allgemein zulässig.

Grundstücksgröße (m ²)	Anzahl der Wohnungen
0-123	2
124-246	2
247-369	3
370-492	4

Grundstücksgröße (m ²)	Anzahl der Wohnungen
493-615	5
616-738	6
739-861	7

2.2. Mindestgrundstücksgröße

Der im Plan mit G bezeichnete Wert (300, 400 bzw. 600) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 als jeweiliger Wert für die Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Maßgeblich für die Beurteilung ist der im Grundbuch eingetragene Wert der Grundstücksgröße. Außerhalb des Geltungsbereiches liegende Grundstücksteile werden hierbei nicht berücksichtigt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1. Überschreitung der Baugrenzen

Auf den Grundstücken, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die fest mit dem Hauptgebäude verbunden sind, über die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen hinaus bis zu einer Größe von 30 m² je Grundstück ausnahmsweise zulässig, sofern sonstige Vorschriften nicht entgegenstehen.

Auf den übrigen Grundstücken sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die fest mit dem Hauptgebäude verbunden sind, über die Baugrenzen hinaus bis zu einer Größe von 30 m² je Grundstück ausnahmsweise zulässig, sofern sonstige Vorschriften nicht entgegenstehen.

Ausnahmsweise können Balkone außerhalb der überbaubaren Fläche auf der straßenabgewandten Seite von Gebäuden 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. 10m² nicht überschreiten.

4. Anlagen für den ruhenden Verkehr

4.1. Für Grundstücke, die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, gilt:

- Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, im Bauwich und ausnahmsweise in den Vorgärten zulässig.
- Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und im Bauwich zulässig.
- Die Breite von Stellplätzen, Garagen und Carports inklusive aller Zufahrten darf 50 % der Grundstücksbreite nicht überschreiten.

5. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.1. 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 der nachfolgenden Räume ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. R_{w,res.} nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden einzuhalten:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u. Unterrichtsräume:

- 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

Für Büroräume:

- 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

Im Einzelfall sind im Baugenehmigungsverfahren die Korrekturwerte für das erforderliche Schalldämm-Maß gemäß 5.2 der DIN 4109 in Verbindung mit der Tabelle 9 anzuwenden.

Bei Aufenthaltsräumen im Lärmpegelbereich V und IV und bei Räumen mit Schlaffunktion im Lärmpegelbereich III sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße für Außenbauteile gem. DIN 4109 ausreichend sind.

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

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat in seiner Sitzung am 23.09.2015 den Bebauungsplan Nr. 929 – Soerser Weg / Wohnbebauung – als Satzung beschlossen hat.

Es wird bestätigt, dass die oben genannten schriftlichen Festsetzungen den Ratsbeschlüssen entsprechen und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den 24.09.2015

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Hinweise

1. **Kampfmittel**

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet / Bombenabwurf- und Kampfgebiet. 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 sicherheitstechnischen Maßnahmen an den Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 929 - Soerser Weg / Wohnbebauung -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte
für den Bereich zwischen der Krefelder Straße, dem Salvatorberg und der Karolingerstraße



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation
 - 1.1. Beschreibung des Plangebietes
 - 1.2. Regionalplan
 - 1.3. Flächennutzungsplan (FNP)
 - 1.4. Landschaftsplan
 - 1.5. Bestehendes Planungsrecht
 - 1.6. Bauleitplanverfahren
2. Anlass der Planung
3. Ziel und Zweck der Planung
 - 3.1. Ziel der Planung
 - 3.2. Erschließung / Verkehr
 - 3.3. Freiraumkonzept
 - 3.4. Jugend- und Familienfreundlichkeit
 - 3.5. Klimaschutz und Klimaanpassung
4. Begründung der Festsetzungen
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Bauweise
 - 4.3. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 4.4. Mindestgrundstücksgrößen
 - 4.5. Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.6. Garagen und Stellplätze
 - 4.7. Verkehrsflächen
 - 4.8. Grünflächen
 - 4.9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)
 - 4.10. Baumschutz
5. Umweltbelange
6. Auswirkungen der Planung
7. Kosten
8. Plandaten

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1. Beschreibung des Plangebietes

Das 10,8 ha große Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Aachener Innenstadt im Stadtteil Soers. Es erstreckt sich beidseits des südlichen Abschnittes des Soerser Wegs und umfasst Teilbereiche der Bebauung am Soerser Weg, an der Karolingerstraße, an der Krefelder Straße, an der Elsa-Brändström-Straße und an der Kardinalstraße. Es wird begrenzt durch die Krefelder Straße, den Salvatorberg, das Gelände der Gärtnerei Behrens und die Karolingerstraße.

Der ursprüngliche Entwurf des Bebauungsplans zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung umfasste noch einige Grundstücke zwischen der Karolingerstraße und der Merowingerstraße sowie das Grundstück Karolingerstraße 37. Dieser Bereich ist im Entwurf zur öffentlichen Auslegung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen worden, da hier der Bebauungsplan Nr. 513 Geltung besitzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 513 sind in diesem Bereich zur Erreichung der Ziele des Bebauungsplans Nr. 929 – Soerser Weg / Wohnbebauung – (Erhalt des Siedlungscharakters und der vorhandenen Grünstrukturen) ausreichend.

Bei der Wohnbebauung handelt es sich überwiegend um Ein- bis Zweifamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken. Vereinzelt sind Mehrfamilienhäuser gegeben. In den vergangenen Jahrzehnten hat ein bis heute anhaltender Prozess der Nachverdichtung stattgefunden, der dazu geführt hat, dass sich der großzügige Charakter zunehmend in Richtung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur verändert hat. Vielfach wurden Gebäude in bis zu vier Baureihen errichtet und über schmale Privatwege an den Soerser Weg angeschlossen. Durch zahlreiche Grundstücksteilungen liegen im Gebiet heute sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen von unter 400 m² bis ca. 4.000 m² vor. Eine klare räumliche Zuordnung der Grundstücksgrößen ist hierbei nicht möglich. Im Süden und Norden des Plangebiets befinden sich tendenziell eher kleine Grundstücke, während die größeren Grundstücke überwiegend im mittleren Bereich des Plangebiets liegen.

Auch die Gebäudetypologien im Plangebiet sind sehr verschiedenartig. Sie reichen vom kleinen eingeschossigen Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von nur 80 m² bis hin zu Mehrfamilienhäusern mit bis zu acht Wohneinheiten. Die überwiegende Bauweise ist das Einzelhaus. Es gibt jedoch auch insgesamt zwanzig Doppelhäuser sowie, besonders im südlichen Planbereich, insgesamt vier Hausgruppen aus jeweils drei Wohnhäusern.

Bei dem unmittelbar an das Plangebiet anschließenden Salvatorberg handelt es sich um ein Flächendenkmal. Die Doppelhäuser Soerser Weg 24a und 26 sind als Baudenkmal eingetragen. Hierbei handelt es sich um zweigeschossige symmetrisch aufgebaute Doppelhäuser mit einem mittigen Dreiecksgiebel. Sie wurden 1914 errichtet und von dem Architekten Emil Fahrenkamp entworfen. Auch auf der Gebäuderückseite sieht der Entwurf zwei symmetrisch angeordnete Vorbauten sowie Austritte im Obergeschoss vor. Durch die Fensterreihen wird ein horizontaler Gesamteindruck vermittelt. Frühere Planunterlagen lassen erkennen, dass auch die Gartenanlage gestaltet war.

1.2. Regionalplan

Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan Region Aachen von 2003) stellt das gesamte Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

1.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aachen aus dem Jahre 1980 stellt den überwiegenden Teil des Plangebiets als "Wohnbauflächen" dar. Nur im Einmündungsbereich des Soerser Wegs auf die Krefelder Straße ist eine Grünfläche dargestellt. Eine Änderung bzw. nachträgliche Anpassung des FNP ist nicht erforderlich.

1.4. Landschaftsplan

Der Bebauungsplan liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans 1988 der Stadt Aachen. Der im Westen an das Plangebiet angrenzende Landschaftsbereich ist in weiten Teilen als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

1.5. Bestehendes Planungsrecht

Der gesamte Planbereich östlich des Soerser Wegs sowie die straßenbegleitende Bebauung und die dahinter liegende Bebauung der zweiten, teilweise dritten Baureihe westlich des Soerser Wegs befinden sich im Bereich des Durchführungsplans Nr. 463. Dieser Bebauungsplan besitzt Rechtsmängel und wird zur planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben nicht mehr angewendet. Der Bebauungsplan wird in einem separaten Verfahren aufgehoben.

ben. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben galten daher bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 929 – Soerser Weg / Wohnbebauung – die Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch.

Die Verkehrsfläche zwischen Kardinalstraße, Soerser Weg und Krefelder Straße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 542. Außerdem befinden sich Teile des südlichen Planbereichs im Geltungsbereich der rechtskräftigen Fluchtlinienpläne Nr. 309 und Nr. 236. Innerhalb des Planbereichs des Bebauungsplans - Soerser Weg / Wohnbebauung - werden diese Pläne überlagert und mit Rechtskraft des Bebauungsplans im Überschneidungsbereich nicht mehr angewendet.

1.6. Bauleitplanverfahren

Das Planverfahren wurde gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Mit der Anwendung des § 13 a BauGB sollen Brachflächen im vereinfachten Verfahren entwickelt werden, die sich in innerstädtischen Bereichen befinden. Eine angemessene Bebaubarkeit ist in diesen Fällen nach § 34 BauGB nicht gegeben, weswegen ein Bauleitplanverfahren erforderlich wird.

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 929 – Soerser Weg / Wohnbebauung – handelt es sich jedoch um ein bereits fast vollständig bebautes Gebiet, bei dem Planungsrecht gemäß § 34 BauGB vorliegt. Ziel der Planung ist es den Siedlungscharakter unter weitgehender Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsmöglichkeit zu erhalten. Die vorhandene Bebauungsstruktur und der noch vorhandene Durchgrünungsgrad sind hierbei maßgebend. Ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB kann auch dann angewendet werden, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Dies ist hier der Fall. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist insofern auch einfacher, da damit der Nachweis der zulässigen Grundfläche – was im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a gefordert wird – entfällt. Der klassische Fall der Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ist auf dem unbebauten Gelände der Gärtnerei Behrens gegeben. Hier würde der Nachweis der zulässigen Grundfläche sich ungünstig auswirken, wenn der Bebauungsplan Nr. 929 – Soerser Weg / Wohnbebauung – in einem „engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang,“ aufgestellt würde. Beide Bebauungspläne haben trotz ihrer räumlichen Nähe jedoch keinen sachlichen Zusammenhang. Beim Gelände Behrens handelt es sich um eine Entwicklung eines neuen Wohngebietes. Beim Bebauungsplan Nr. 929 soll der vorhandene Siedlungscharakter sichergestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 929 wird daher nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 BauGB als Satzung beschlossen. Der Wechsel von § 13 a auf § 13 BauGB ist unproblematisch durchführbar, da die gleichen Verfahrensschritte gefordert sind.

2. Anlass der Planung

Im Bereich des oberen Soerser Weges befinden sich – analog den Südvierteln - Einfamilienhäuser und villenartige Bebauungen auf großen Grundstücken. Die Gebäude wurden in zweiter bis hin zur fünften Reihe errichtet ohne eine geordnete Erschließung. Es werden im Plangebiet Tendenzen zur Nachverdichtung und zur Grundstücksteilung beobachtet. Durch diese Nachverdichtung besteht die Gefahr, dass der Charakter des Wohngebietes sich grundlegend verändert und für die städtebaulichen Gegebenheiten es zu unverträglichen Verdichtungen kommt.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1. Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist die maßvolle planungsrechtliche Steuerung der Nachverdichtung im Plangebiet unter Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen auf den Grundstücken. Eine weitere bauliche Entwicklung soll nur in den städtebaulich verträglichen Bereichen stattfinden. Größere zusammenhängende Bereiche, die zum jetzigen Zeitpunkt noch unbebaut sind sowie Bereiche mit ökologisch wertvollem und ortsbildprägendem Baumbestand sollen von weiterer Bebauung freigehalten werden.

Die Umsetzung der Planung dient der Sicherung eines qualitativ vollen Wohngebiets im Übergangsbereich von der dicht bebauten Innenstadt zur umgebenden freien Landschaft der Soers. Im Plangebiet ist ein Generationswechsel der Bewohnerschaft ablesbar, der es erforderlich macht, den Gebäudebestand an sich ändernde qualitative Bedürfnisse, Wohnflächenansprüche und technische Anforderungen, wie beispielsweise steigende energetische Standards anzupassen. Die Art der Festsetzungen soll bewusst einen Spielraum zur adäquaten Weiterentwicklung des Wohn-

gebiets und der einzelnen Gebäude bieten mit Möglichkeiten zu zeitgemäßem Wohnungsneu- und –umbau. Den Grundstückseigentümern bietet der Bebauungsplan zudem Planungssicherheit durch den Erhalt des Gebietscharakters und den Schutz vor einer fortschreitenden Veränderung des Gebiets durch starke bauliche Verdichtung.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen so genannten „einfachen Bebauungsplan“ nach § 30 Baugesetzbuch. Neben der Festsetzung von Verkehrs- und Grünflächen werden nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise, zur Anzahl der Wohnungen und zur Grundstücksgröße getroffen. Diese planungsrechtlichen Instrumente sind ausreichend, um die Ziele der Planung zu erreichen. Über die Festsetzungen des Bebauungsplan hinaus gelten – beispielsweise für die Geschosshöhe oder die Gebäudehöhe – bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet die Kriterien des § 34 Baugesetzbuch.

3.2. Erschließung / Verkehr

Der Bau neuer Erschließungsanlagen im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Die Leistungsfähigkeit des Soerser Wegs und der angrenzenden Straßen ist ausreichend, um die durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Baumöglichkeiten entstehenden Verkehre aufzunehmen. Die vorhandenen privaten Zufahrten sind jedoch mit ihrer geringen Breite nur gerade ausreichend, um die Erschließung der über sie angebotenen Grundstücke sicherzustellen. Die bauliche Verdichtung auf den rückwärtigen Grundstücken und Grundstücksbereichen soll daher durch den Bebauungsplan gesteuert werden.

3.3. Freiraumkonzept

Obwohl in den vergangenen Jahrzehnten bereits eine starke Entwicklung zur Nachverdichtung stattgefunden hat, ist das Plangebiet nach wie vor geprägt von großzügigen Grundstücken mit einem großen Anteil an Gartenfläche und teilweise altem Baumbestand. Diese städtebauliche Situation soll durch die Konzentration der Nachverdichtung auf städtebaulich verträgliche Bereiche so weit wie möglich erhalten bleiben.

3.4. Jugend- und Familienfreundlichkeit

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 929 – Soerser Weg / Wohnbebauung – um einen Bebauungsplan zur Bestandssicherung handelt, werden keine neuen kinder- und jugendspezifischen Anlagen geschaffen.

3.5. Klimaschutz und Klimaanpassung

Ziel der Planung ist, Maßnahmen zu entwickeln, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Standortwahl der Bebauung: Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Steuerung eines bereits bebauten Innenbereichs. Der unbebaute Außenbereich wird nicht in Anspruch genommen. Die Baumöglichkeiten für weitere Wohnhäuser bzw. Gebäudeerweiterungen befinden sich innerhalb des bereits bebauten Bestands. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur kann auch durch die Bewohner der Neubauten genutzt werden. Die nahe Lage zur Innenstadt und zur freien Landschaft gewährleistet kurze Wege für die Versorgung, Arbeits- und Freizeitwege. Eine regelmäßige Busanbindung in das Stadtzentrum ist auf dem Soerser Weg vorhanden.

Städtebaulicher Entwurf: Die Ausrichtung der neu zu errichtenden Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen kann frei gewählt werden. Die Firstrichtung bei geneigten Dächern kann so gewählt werden, dass eine günstige Ausrichtung zur Sonne besteht. Die geplante Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ bietet Möglichkeiten zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Auf diese Weise kann eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens bewirkt werden.

Kubatur der Gebäude: Die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen die Errichtung kompakter, energieeffizienter Gebäude.

Solare Wärme- und Energiegewinnung: Da der Bebauungsplan das Ziel hat, die städtebauliche Nachverdichtung im Plangebiet zu steuern, sollen keine Festsetzungen zur Nutzung von Solarenergie getroffen werden.

Umgang mit Frei- und Dachflächen: Im Plangebiet befinden sich keine größeren Frei- oder Dachflächen, die sich in städtischem Besitz befinden. Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Flächen sollen nicht getroffen werden, da der Bebauungsplan nur die notwendigen städtebaulichen Regelungen zur Steuerung der Nachverdichtung und Erhalt der Grünstrukturen treffen soll.

Umgang mit Niederschlagswasser: Das Plangebiet ist abwassertechnisch bereits vollständig erschlossen über die Kanäle im Soerser Weg und den angrenzenden Straßen. Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nur wenige Neubauten errichtet werden können, und im Vergleich zur Zulässigkeit ohne Bebauungsplan sogar Baumöglichkeiten zurückgenommen werden, können die neuen Gebäude ebenfalls an die Kanäle angeschlossen werden. Der Bau zentraler Rückhalteeinrichtungen ist nicht erforderlich. Festsetzungen zur Dachbegrünung sollen aus den o.g. Gründen nicht getroffen werden.

Umgang mit der Energieversorgung: Da es sich um ein bereits fast vollständig bebautes Wohngebiet handelt, soll auf Festsetzungen zur Energieversorgung verzichtet werden.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gem. § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies entspricht der derzeitigen Art der Nutzung im Gebiet. Auch in Zukunft wird ein dem Allgemeinen Wohngebiet entsprechendes Nutzungsspektrum planungsrechtlich ermöglicht werden. Allerdings werden die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sein, um den Charakter eines ruhigen Wohngebietes durch mögliche Lärm- und Verkehrsbelastungen nicht zu beeinträchtigen.

4.2. Bauweise

Eine Festsetzung der Zulässigkeit von Einzel-, Doppelhäusern oder Hausgruppen wird nicht erfolgen. Vielmehr kann die planungsrechtliche Zulässigkeit von Grundstücksteilungen – und damit auch die Zulässigkeit der Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen anstelle bestehender Einzelhäuser – über die Festsetzung der Mindestgrundstückgröße gesteuert werden (siehe Kap. 4.4.).

4.3. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Ermittlung der derzeitigen Zahl der Wohnungen in den Gebäuden im Plangebiet wurde im März 2009 eine Bestandsaufnahme in Form einer Zählung der Haustürklingeln an den Wohnhäusern durchgeführt. Diese wurde durch Einsichtnahme in die Bauakten einiger Gebäude ergänzt.

Die Bestandsaufnahme ergab, dass es sich bei dem Plangebiet, trotz signifikanter Nachverdichtungstendenzen, nach wie vor um ein Wohngebiet aus überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäusern handelt. Die Mehrfamilienhäuser beinhalten überwiegend drei bis sechs Wohnungen. Insgesamt fünf Häuser beinhalten bis zu acht Wohnungen. In einem Gebäude an der Krefelder Straße befinden sich 16 Wohneinheiten. Die Mehrfamilienhäuser befinden sich überwiegend unmittelbar an den ausgebauten öffentlichen Straßen und Wegen (Soerser Weg, Krefelder Straße, Elsa-Brändström-Straße, Kardinalstraße, Karolingerstraße). Neun der Mehrfamilienhäuser befinden sich im rückwärtigen Bereich und sind nur über private Wege an die öffentlichen Straßen angeschlossen.

Die privaten Erschließungswege besitzen in der Regel nur die notwendige Mindestbreite von drei Metern. Sie besitzen keinen Gehweg und erlauben keinen Begegnungsverkehr. Sie sind daher nicht geeignet, eine Vielzahl von Wohnungen zu erschließen. Die Errichtung weiterer Mehrfamilienhäuser mit drei oder mehr Wohnungen soll daher auf den Grundstücken, die nicht direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden sind, nicht zugelassen werden. Auf diesen Grundstücken soll daher eine Höchstzahl der Wohnungen von maximal zwei festgesetzt werden. Entlang der öffentlichen Straßen wird die Entstehung von Mehrfamilienhäusern mit bis zu drei Wohnungen als städtebaulich verträglich erachtet.

Unabhängig von dieser Differenzierung werden die bestehenden Mehrfamilienhäuser, die über diese geplanten Festsetzungen hinausgehen, planungsrechtlich gesichert werden. Eine weitere Erhöhung der Wohnungszahl wird für diese Gebäude jedoch ausgeschlossen.

Auf dem Grundstück Karolingerstraße 29/31 befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit zwei Eingängen und insgesamt acht Wohnungen. Um den derzeitigen Bestand planungsrechtlich zu sichern, wird hier auch in Zukunft die Errichtung eines Achtfamilienhauses nicht ausgeschlossen. Würde hier eine Höchstzahl der Wohnungen von acht festgesetzt, wäre nach einer Teilung des Grundstücks die Errichtung zweier Doppelhaushälften mit jeweils acht Wohneinheiten

möglich, was einer Verdopplung der Wohnungsdichte entspräche. Da eine solche Nachverdichtung den Planungszielen widersprechen würde, wird für das Grundstück eine relative Höchstzahl der Wohnungen im Verhältnis zur Grundstücksgröße gelten. Um die vorhandene Wohnungsdichte auf dem Grundstück zu erhalten, wurde der Wert (1 Wohnung je angefangene 205 m² Grundstücksfläche) so gewählt, dass sich die Gesamtzahl der Wohnungen nach einer Grundstücksteilung nicht vergrößern kann.

Auf dem Grundstück Krefelder Straße 41 befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit 16 Wohnungen. Hier liegt eine ähnliche Situation vor, wie bei dem o.g. Grundstück an der Karolingerstraße. Auch hier wird ein relativer Wert für die Zahl der zulässigen Wohnungen festgesetzt, der verhindert, dass sich nach Abriss des Bestandsgebäudes und Teilung des Grundstücks die derzeitige bereits hohe Wohnungsdichte nochmals erhöhen kann.

Auf dem Gelände Soerser Weg 42 wurde bis zur öffentlichen Auslegung ein zu erhaltener Baum neben dem Bestandsgebäude festgesetzt. Da der Baum jedoch als nicht mehr erhaltenswert betrachtet und eine Erlaubnis zur Fällung gegeben wurde, wurde eine Erweiterungsmöglichkeit geprüft. Ein baulicher Abschluss der vorhandenen Brandwand ist positiv. Im vorderen Bereich wurde die überbaubare Fläche vergrößert. Um jedoch die bereits hohe Anzahl von 7 Wohneinheiten je Gebäude nicht noch zu erhöhen, wurde ebenso eine Verhältniszahl von 1 WE / 123 m² Grundstück festgesetzt.

4.4. Mindestgrundstücksgrößen

Die bestehenden Größen der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind sehr unterschiedlich und reichen von ca. 240 m² bis über 3500 m². Eine größere Zahl von eher kleinen Grundstücken liegt im Süden und im äußersten Norden des Plangebiets. Hier befinden sich zahlreiche Grundstücke von weniger als 600 m² Größe und fast keine Grundstücke, die größer als 1.200 m² sind. Im zentralen Bereich des Plangebiets dagegen befinden sich zahlreiche große und sehr große Grundstücke von über 1.200 m² Größe.

Um einerseits den Zielen des Bebauungsplans nachzukommen und einer weiteren starken Grundstücksteilung und baulichen Nachverdichtung zuvorzukommen, andererseits jedoch die bauliche Nutzbarkeit durch Teilung der Grundstücke nicht übermäßig einzuschränken, wird im Norden und im Süden des Plangebiets die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 400 m² erfolgen. Im übrigen Bereich befinden sich überwiegend Grundstücke, die mindestens 600 m² groß sind. Hier wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt. Für die Grundstücke, die zwischen 300 m² und 400 m² groß sind, wird eine Mindestgröße von 300 m² gelten, um eine Teilung – und somit beispielsweise die Errichtung von Doppelhäusern – planungsrechtlich auszuschließen. Das Grundstück Karolingerstraße 35a ist kleiner als 300 m². Hier ist keine Festsetzung einer Mindestgröße erforderlich, da eine weitere Nachverdichtung praktisch nicht mehr möglich ist.

Auf Grundlage dieser Festsetzungen ist eine Teilung nur der Grundstücke möglich, die größer als 1.200 m² sind. Die einzige Ausnahme stellt das Grundstück Soerser Weg 36 dar, welches bei einer Festsetzung von mindestens 400 m² Grundstücksgröße einmal geteilt werden könnte. Eine mögliche Nachverdichtung durch Abriss des Bestandsgebäudes und Errichtung zweier Doppelhaushälften mit maximal je zwei Wohnungen ist in diesem städtebaulichen Umfeld hinsichtlich der Bebauungsdichte jedoch verträglich.

4.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sollen den Neubau weiterer Wohngebäude auf die städtebaulich verträglichen Bereiche beschränken und erlauben gleichzeitig moderate bauliche Erweiterungen an den bestehenden Gebäuden.

Die Summe der Flächen auf den jeweiligen Grundstücken, die überbaut werden können, folgt keiner einheitlichen Grundflächenzahl, orientiert sich jedoch auch an der Größe des Grundstücks. So wird bei kleinen Grundstücken, die bereits zu einem hohen Anteil überbaut sind, nur eine vergleichsweise kleine Erweiterungsmöglichkeit zugelassen. Große Grundstücke dagegen, die baulich noch nicht stark ausgenutzt sind, werden entweder eine oder mehrere zusätzliche überbaubaren Flächen erhalten, oder, wo dies städtebaulich nicht verträglich ist, eine großzügige Erweiterungsmöglichkeit des Bestandsgebäudes erhalten. Eine Ausnahme bilden solche Grundstücke, die aufgrund erheblichen Baumbestands oder dem Vorhandensein von zu erhaltenden Bäumen nicht großzügig bebaut werden können.

Die bestehenden Gebäude befinden sich in Gänze innerhalb der überbaubaren Flächen, damit sie nach einem eventuellen Wegfall des Bestandsschutzes (bspw. durch Brand) in derselben Art und Größe wiedererrichtet werden können. Nur in Abstimmung mit den Eigentümern wurde im Falle der sehr großen Grundstücke des Soerser Weg 10 und 11 die überbaubare Fläche an eine Neubebauung orientiert und in Teilen die Bestandsgebäude überplant.

Die Erweiterungsmöglichkeiten befinden sich in der Regel seitlich oder hinter den Bestandgebäuden, da Erweiterungen bevorzugt in diese Richtungen erfolgen und um die Vorgartenbereiche von Bebauung freizuhalten. Eine einheitlich breite unbebaute Vorgartenzone befindet sich nur entlang der Krefelder Straße, der Elsa-Brändström-Straße und teilweise entlang der Kardinalstraße. In diesen Bereichen sind die straßenseitigen Baugrenzen so gewählt, dass die Fluchtlinie erhalten bleibt. In den übrigen Fällen orientiert sich die Lage der Baugrenzen vorwiegend an der Lage der Bestandsgebäude.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde untersucht, auf welchen Grundstücken nach § 34 Baugesetzbuch über den derzeitigen Bestand hinaus eine Bebauung mit zusätzlichen Gebäuden zulässig wäre. Dies ist auf einigen Grundstücken im Nordosten des Plangebiets der Fall, auf mehreren Grundstücken westlich des Soerser Wegs sowie in einem größeren zusammenhängenden Gebiet zwischen der straßenbegleitenden Bebauung am Soerser Weg und an der Krefelder Straße. In den Bereichen, in denen eine weitere Bebauung den in Kap. 3.1. genannten Zielen der Planung nicht widerspricht, soll der Bebauungsplan ebenfalls zusätzliche Baumöglichkeiten vorsehen. Diese Baumöglichkeiten befinden sich im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Karolingerstraße 29/31 sowie Soerser Weg 11, 19, 23a, 25i/k, 26, 32 und 34.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden im vereinfachten Verfahren aufgrund von Eingaben die überbaubaren Flächen für die Grundstücke Soerser Weg 7a, 10, 11, 26, 38 und 42 mit den Eigentümern und z.T. mit Einbindung der betroffenen Nachbarn geändert.

Auch in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke Elsa-Brändström-Straße 4 bis 12 und Soerser Weg 1a, 1b sowie der Grundstücke Krefelder Straße 59 bis 71 und Soerser Weg 2a bis 8 wäre nach § 34 – ungeachtet eventueller baumschutzrechtlicher Aspekte – unter Umständen eine Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch möglich. In diesen Bereichen soll der Bebauungsplan Nr. 929 – Soerser Weg / Wohnbebauung – jedoch keine weiteren Baumöglichkeiten zulassen. Es handelt sich um zwei größere zusammenhängende unbebaute Gebiete mit beachtlichem Baumbestand und ökologisch wertvollen Grünstrukturen. Es sind in diesen Bereichen bisher keine Entwicklungen zur Nachverdichtung eingetreten.

Obwohl die Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke durch die Planung unter Umständen eine Wertminderung und einen Eingriff ins Eigentumsrecht darstellt, werden die genannten Bereiche von weiterer Bebauung freigehalten. Eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche wäre nur durch die Anlage neuer privater Erschließungswege realisierbar, würde die bisher ruhigen Erholungsbereiche beeinträchtigen und hätte den Verlust von Grünstrukturen und eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens zur Folge. Die Beschränkung des Baurechts in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird dadurch ausgeglichen werden, dass die Bestandsgebäude – soweit dies unter Berücksichtigung des Baumschutzes möglich ist – angemessen große Erweiterungsmöglichkeiten erhalten.

Im Sinne von § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch werden Nachverdichtungsmöglichkeiten im bebauten Innenbereich gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen bevorzugt zur baulichen Entwicklung genutzt werden. Der Bebauungsplan Nr. 929 – Soerser Weg / Wohnbebauung - schränkt durch die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücke und Grundstücksteile die Möglichkeit der Nachverdichtung im Innenbereich ein. Das städtebauliche Ziel des Erhalts des bestehenden Siedlungscharakters und der Durchgrünung wird für das Plangebiet jedoch höher gewichtet, als die Bewahrung der Nachverdichtungsmöglichkeiten im Sinne des Bodenschutzes.

4.6. Garagen und Stellplätze

Auf den Grundstücken, die direkt an die öffentlichen Straßen angrenzen, wird aus städtebaulichen Gründen die Errichtung von Garagen und Stellplätzen begrenzt werden. Um die Großzügigkeit der Straßenräume zu erhalten und die bisher unbebauten Vorgärten von Garagen und Carports freizuhalten, werden diese nur innerhalb der überbaubaren Flächen und im Bauwuch zulässig sein. Stellplätze werden ausnahmsweise auch in den Vorgärten zulässig sein, um dem hohen Parkdruck zu begegnen. Die rückwärtigen Gartenbereiche werden aus Lärmschutzgründen von Garagen, Carports und Stellplätzen freigehalten.

4.7. Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan wird nicht den Bau neuer Erschließungsanlagen ermöglichen. Die vorhandenen Straßen werden entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und sind ausreichend dimensioniert, um das Verkehrsaufkommen auch in Zukunft aufzunehmen.

4.8. Grünflächen

Die dreieckige städtische Fläche an der Einmündung Soerser Weg / Krefelder Straße wird derzeit als öffentliche Grünfläche genutzt und wird als solche dauerhaft erhalten bleiben. Sie wird daher durch eine entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

4.9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Lärmsituation im Plangebiet unter den Aspekten der aktuellen Gesetzgebung und Rechtsprechung ausreichend zu würdigen. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Krefelder Straße und dem Soerser Weg sind in der Nähe dieser Straße bei Neubaumaßnahmen besondere Anforderungen an die Schallschutzwirkung von Außenbauteilen zu erfüllen. Es wird daher im Bebauungsplan die aktuelle durchschnittliche Lärmsituation in Form von Lärmpegelbereichen (LPB) festgesetzt. Die Lärmausbreitung kann durch Isophonen zeichnerisch dargestellt werden. Die somit festgesetzten Isophonen im Bebauungsplan basieren auf der aktuellen Lärmkartierung der Stadt Aachen nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie (Stand 2013). Auf Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ sollen in den schriftlichen Festsetzungen für die unterschiedlichen LPB die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße für Außenbauteile von Gebäuden festgesetzt werden. Eventuell erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen sind so für jede Fassade einzeln bestimmbar.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämmmaße für Außenbauteile anzusetzen sind. Insbesondere wäre ein solcher Fall denkbar, wenn sich die örtlichen Gegebenheiten z.B. durch eine Neubebauung ändern würden.

4.10. Baumschutz

Auf den Grundstücken im Plangebiet befindet sich umfangreicher, teilweise alter und ortsbildprägender Baumbestand, der einen charakteristischen Bestandteil des Siedlungsbildes darstellt. Bei einer örtlichen Untersuchung durch ein Fachbüro im Sommer 2010 wurden 35 Bäume als ortsbildprägend und erhaltenswert bewertet. Sie befinden sich über das gesamte Plangebiet verteilt, insbesondere jedoch im südlichen und im östlichen Bereich. Diese Bäume sollen im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden. Die Festsetzung dient dem Ziel, die bestehenden Grünstrukturen und den Siedlungscharakter zu erhalten. Im Rahmen der Beteiligung zur öffentlichen Auslegung konnten zwei als zu erhalten festgesetzte Bäume nachgewiesen werden, dass diese aus verschiedenen Gründen Fällgenehmigungen erteilt wurden (Soerser Weg 8 und 42). Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Herbst 2015 wurde die Anzahl der zu erhaltenswerten Bäume auf die 33 reduziert. Darüber hinaus wurde für die Grundstücke Soerser Weg 10 und 38 nachgewiesen, dass dort Bäume gefällt werden durften, die unter die Baumschutzsatzung fielen und dadurch die überbaubare Fläche entsprechend angepasst werden konnte.

5. Umweltbelange

Das Plangebiet „Soerser Weg“ liegt westlich der Krefelder Straße zwischen Elsa-Brandström /Kardinalstraße im Süden, erstreckt sich beidseitig entlang des Soerser Weges und grenzt im Norden an die Merowionger Straße und ist weitgehend bebaut. Derzeit besteht ein Baurecht nach § 34 BauGB. Durch die Festsetzung von Baufeldern im Plangebiet wird sich das Baurecht in der Summe um rund 1000 m² reduzieren.

5.1. Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Grün- und Freiflächen, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, Elektromagnetische Felder, Erschütterungen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in der Bauleitplanung sicherzustellen.

Teilaspekt Immissionsschutz – Lärm: Das Umsetzungsgesetz der Umgebungslärmrichtlinie (BImSchG § 47a-f) fordert eine Lärmaktionsplanung. Das heißt, die zuständige Gemeinde, hier die Stadt Aachen, muss Vorschläge erarbeiten, um den Lärm zu reduzieren. Maßnahmen sollten bevorzugt dort eingesetzt werden, wo Bebauungsplanver-

fahren durchgeführt werden. Grundsätzlich ist zur Sicherstellung gesunder Raumverhältnisse für die Gebäudeteile, in denen die Wohnräume eine freie Sichtverbindung zu einer wesentlichen Schallquelle aufweisen, ein erhöhter Schallschutz erforderlich (BauGB § 1, Abs.7, § 1a, § 2a und § 9). Das notwendige Schalldämmmaß ergibt sich aus der geplanten Nutzung. Bei der Errichtung neuer Gebäude ist in jedem Fall die DIN 4109 zu berücksichtigen. Aufenthaltsflächen (Terrassen o.ä.) oder Erholungsflächen sollten nicht in unmittelbarer Nähe der Lärmquelle eingerichtet werden. Für städtebauliche Abwägungsbelange wird die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" mit den entsprechenden Orientierungswerten (Verkehrslärm) verwendet. Für WA-Gebiete gelten 55/45 dB(A), für MI-Gebiete 60/50 dB(A) und für GE-Gebiete 65/55 dB(A) Tag/Nacht. Grundsätzlich gilt in der Lärmbewältigung die Regel des Verursacherprinzips. D.h., der Veranlasser muss feststellen, ob eine Belastung vorliegt und diese dann entsprechend berücksichtigen.

Das Plangebiet ist nach dem FNP der Stadt Aachen überwiegend als WA-Gebiet ausgewiesen.
Die im Lärmkataster verwendeten Verkehrsaufkommen der einzelnen Straßen im Umfeld des Plangebietes sind:

Krefelder Straße (B57)	28.000 KFZ/24h
Soerser Weg	7.000 KFZ/24h
Kardinalstraße	250 KFZ/24h
Elsa-Brandström-Straße	500 KFZ/24h

Das Plangebiet wird im Straßenrandbereich der Krefelder Straße und des Soerser Weges teilweise erheblich mit Lärm beaufschlagt. Lediglich am Rand der Elsa-Brandström-Str. und der Kardinalstraße treten geringe Belastungen auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit 55/45 dB(A) Tag/Nacht * für WA-Gebiete werden teilweise deutlich überschritten.

*Bei diesen Beurteilungskriterien handelt es sich um die nationalen Regelwerke, wie RLS 90 in Verbindung mit der 16. Bundesimmissionschutz-Verordnung, DIN 18005, TA-Lärm. Diese sind als Beurteilungsgrundlage z.B. für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm anzuwenden. Im direkten Vergleich zu den Berechnungen der EU- Verordnung, wie das Lärmkataster der Stadt Aachen, können kleine Unterschiede auftreten, weil die Berechnungsverfahren divergieren

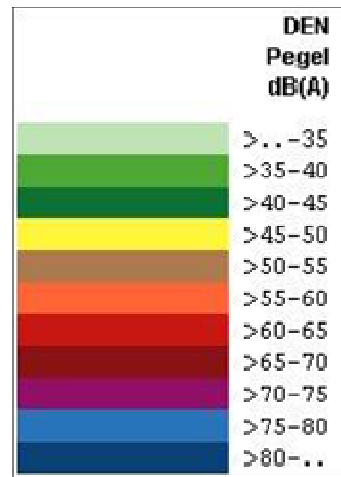
Maximalbelastung vor den Gebäuden in der Straße:

Merowingerstraße	67/57 dB(A) Lden/Lnight
Krefelder Straße (B57)	75/65 dB(A) Lden/Lnight
Soerser Weg	68/58 dB(A) Lden/Lnight
Kardinalstraße	51/41 dB(A) Lden/Lnight
Elsa-Brandström-Straße	56/47 dB(A) Lden/Lnight

Zur Kennzeichnung verwendet werden Lden und der Lnight, beide in dB(A) angegeben – BimSchG § 47 a-g, Lärmkataster der EU-Verordnung. Der Lden ist ein mittlerer Pegel über das ganze Jahr, wobei der Lärm in den Abendstunden mit 5 dB Zuschlag und in den Nachtstunden mit 10 dB Zuschlag gewichtet wird. Der Lnight wird als mittlerer Pegel über alle Nachtstunden – 22:00 bis 6:00 Uhr – des Jahres gebildet

Weitere Lärmarten wie Bahnlärm, Gewerbelärm, Sportlärm sind nicht gegeben.

Um ein gesundes Wohnen und Schlafen zu ermöglichen, ist zum Schutz vor Straßenverkehrslärm passiver Schallschutz anhand der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen. Dies gilt insbesondere, wenn Neu- und Umbauten bzw. Erweiterungen vorgenommen werden.



Im Planausschnitt der aktuellen Lärmkarte nach EU-Richtlinie können die erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel abgeschätzt werden.

Es sind die straßennahen Gebäudeflächen zu kennzeichnen, die eine freie Sichtverbindung zur Lärmquelle Straße aufweisen. Durch eine entsprechende Markierung können die unterschiedlichen erforderlichen Schalldämmmaße nach DIN 4109 für Außenbauteile von Gebäuden festgelegt werden. Für die Straßen errechnen sich folgende Schalldämmmaße:

Straße	Schalldämmmaß	Zusatz
Krefelder Straße	40 dB Lärmpegelbereich IV	Zusätzlich zum Einbau von Schallschutzfenstern ist eine mechanische Belüftung für alle Aufenthaltsräume vorzusehen
Soerser Weg	35 dB Lärmpegelbereich III	Zusätzlich zum Einbau von Schallschutzfenstern ist eine mechanische Belüftung für alle Aufenthaltsräume vorzusehen
Kardinalstraße im Einflussbereich der Krefelder Straße	35 dB Lärmpegelbereich III	
Elsa-Brandström-Straße im Einflussbereich der Krefelder Straße	35 dB Lärmpegelbereich III	

Aufenthaltsflächen (Terrassen o.ä.) oder Erholungsflächen sollten nicht in unmittelbarer Nähe der Straßen eingerichtet werden oder sind durch geeignete Maßnahmen vor Lärmeinwirkungen zu schützen. Parallel zu den o.g. Straßenabschnitten sind folgende Flächen als lärmbelastete Fläche zu kennzeichnen:

Krefelder Straße	bis 25 m vom Fahrbahnrand
Soerser Weg	bis 20 m vom Fahrbahnrand
Merowingerstraße	bis 10 m vom Fahrbahnrand

5.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Grundsätzlich ist die Natur auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen zu schützen und die Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen zu sichern. Da im Wesentlichen das durch den Bebauungsplan gesicherte Baurecht mit dem bereits Bestehenden identisch ist, ergibt sich kein Ausgleichserfordernis. Bei der Ausweisung der Baufelder ist der Baumbestand entsprechend der Stellungnahme der ULB vom 28.06.2010 zu berücksichtigen.

5.3. Schutzgut Boden

Bei der Erörterung des Schutzgutes Boden wird grundsätzlich auf seinen Wert als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanze und Bodenorganismen, für Wasser und Nährstoffe, als Filter und Puffer, sowie seine Seltenheit und kulturelle Bedeutung eingegangen.

Schädliche Bodenveränderungen/ Altlastenverdachtsflächen: Es liegen im Kataster für altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Aachen keine Eintragungen vor.

Schutzwürdige Böden: Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken, da in diesem Bereich keine schutzwürdigen Böden ausgewiesen werden.

5.4. Schutzgut Wasser

Der Erhalt der Gewässer und ihrer Funktionen für den Menschen und den Naturhaushalt sowie die Gefahrenabwehr stehen im Vordergrund.

Grundwasserschutz: Die Aussagen der Bodenkarte und der Baugrunderkarte sind leicht widersprüchlich. Sie weisen jedoch überwiegend auf das Vorkommen von Böden mit geringer Wasserdurchlässigkeit und dem örtlichen Auftreten von Staunässe hin. Das Grundwasser steht im nördlichen Plangebiet bei ca. zwei bis drei Meter unter Flur an. Zum Süden hin steigt der Flurabstand zunächst bis auf fünf Meter und am äußersten Rand des Plangebietes bis auf acht Meter an. Sollten Tiefgeschosse neu zu errichtender Bauwerke in das Grundwasser einbinden, sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers sowohl während der Baumaßnahmen als auch danach erforderlich (z.B. die Ausbildung druckwasserdichter Tiefgeschosse oder eine Umleitung des Grundwasserstromes um die Baukörper herum). Hydrogeologische Gutachten, zur Ermittlung der Schutzmaßnahmen würden dann erforderlich. Wegen der überwiegend feuchten Böden und der weitläufig anstehenden Staunässe kann es sinnvoll sein, auch Baukörper, die nicht ins Grundwasser einbinden, druckwasserdicht gegen das Erdreich auszubilden. Gutachten, die diesen Sachverhalt klären, werden empfohlen.

Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz: Der Planbereich liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Gewässerrandstreifen, noch tangiert er ein Oberflächengewässer. Der Vorfluter „Soerser Hochkirchen“ verläuft in einem Abstand von ca. 350 Metern vom Nordrand des Gebietes entfernt. Grundsätzlich ist aus Gründen des Hochwasserschutzes der Niederschlagswasserabfluss von Grundstücken auf das im Generalentwässerungsplan festgesetzte Maß zu begrenzen. Da nach Inkrafttreten des Bebauungsplans der zulässige Versiegelungsgrad sogar minimal geringer im Vergleich zum bestehenden Baurecht nach § 34 ausfallen wird, ist eine Verschärfung der Hochwassergefahr aus diesem Gebiet nicht zu besorgen.

Entwässerung und Wassertechnische Erschließung: Das anfallende Niederschlagswasser unbebauter Grundstücke ist grundsätzlich, dem § 55 (2) WHG in Verbindung mit § 51 a LWG entsprechend, zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten, wenn dies möglich ist und die entsprechenden Flächen nicht bereits kapazitätsmäßig in den vorhandenen Kanalleitungen der Stadt Aachen berücksichtigt wurden. Dies ist bei der ersten Inanspruchnahme von Bauflächen von Bedeutung – hier einiger weniger Baugrundstücke. Für den Bestand ist die entwässerungstechnische Fragestellung als geklärt anzusehen.

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.

5.5. Schutzgut Luft und Klima / Energie

Themen wie Luftqualität, Kaltluftbildung, Kaltlufttransport, Luftleitbahnen, Temperatur und Schwüle, Strömungsverhältnisse, Filterfunktion, Luftqualität/Luftschadstoffe, sensible Nutzung (Kinder, Kranke, Senioren), klimarelevante Freiräume werden behandelt. Im Sinne des Klimaschutzes ist die Energie- und Wärmeversorgung für zukünftige Bebauung von Bedeutung (Energieträger, eingesetzte Technik, regenerativer Energien etc.)

Das Planungsgelände liegt in der Soers, die klimatisch und lufthygienisch besonders während austauscharmer Wetterlagen (Inversionslagen) als besonders belastet bewertet werden muss (Kaltluftammel- und Luftschadstoff-Akkumulationsraum). Da es sich um einen den Bestand sichernden Bebauungsplan handelt, der nur geringfügige Neuversiegelung vorsieht, ist die zusätzliche Versiegelung aus klimatisch-lufthygienischer Sicht zwar nicht empfehlenswert jedoch tolerabel.

6. Auswirkungen der Planung

Die vorgesehenen Festsetzungen sichern die Bebauung in ihrem Bestand und ermöglichen ausreichend große Gebäudeerweiterungen, um die Wohnhäuser an sich ändernden Bedürfnissen und künftigen Entwicklungen anzupassen. Zusätzlich wird in den Bereichen des Plangebiets, in denen es städtebaulich und ökologisch verträglich ist, die Errichtung von insgesamt 15 weiteren Wohngebäuden ermöglicht. Die ökologisch wertvollen unbebauten Gartenbereiche im Süden des Plangebietes werden von weiterer Bebauung freigehalten. Die bauliche Nachverdichtung kann durch Aufstellung des Bebauungsplans in einem weniger starken Maß erfolgen, als dies ohne den Bebauungsplan der Fall wäre.

Eine weitere Erhöhung der Wohnungszahl in den Bestandsgebäuden ist nur in geringem Umfang möglich. Die Errichtung weiterer Mehrfamilienhäuser mit mehr als drei Wohnungen wird ausgeschlossen.

7. Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

8. Plandaten

Wohngebiet:	10,5 ha
öffentliche Verkehrsfläche:	0,25 ha
öffentliche Grünfläche:	0,05 ha
Plangebietsgröße:	10,8 ha

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 23.09.2015 den Bebauungsplan Nr. 929 – Soerser Weg / Wohnbebauung – als Satzung beschlossen hat.

Es wird bestätigt, dass die oben genannte Begründung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den 24.09.2015

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister