

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0244/WP17-1
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	24.09.2015
		Verfasser:	FB 61/0101 // Dez. III
Bebauungsplan Nr. 929 - Soerser Weg / Wohnbebauung - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich zwischen der Krefelder Straße, dem Salvatorberg und der Karolingerstraße hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
21.10.2015	Rat	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt, 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 Soerser 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.

Der Rat der Stadt beschließt, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die zu sämtlichen Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er beschließt weiterhin den so geänderten Bebauungsplan Nr. 929 – Soerser Weg / Wohnbebauung – für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich zwischen der Krefelder Straße, dem Salvatorberg und der Karolingerstraße gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

FB61/1089/WP16 – Offenlagebeschluss

FB61/0244/WP17 – Ergebnis der Offenlage sowie der Beteiligung der Behörden einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

In seiner Sitzung am 05.02.2009 hat der Planungsausschuss auf Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Mitte den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans – Soerser Weg / Wohnbebauung – gefasst. Am 06.05.2010 hat der Planungsausschuss mit der Programmberatung die Verwaltung beauftragt, für das Gebiet zwischen der Krefelder Straße, der Kardinalstraße, dem Salvatorberg, dem Gelände der Gärtnerei Behrens und der Merowingerstraße einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB zu erarbeiten.

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürgerinnen und Bürger in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren. In der Zeit vom 28.06.2010 bis 09.07.2010 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Die Bürgerinnen und Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

Der Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 03.04.2014 mit dem Ergebnis dieser freiwilligen Beteiligung beschäftigt und den Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan Nr. 929 gefasst. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hatte am 02.04.2014 aus bezirklicher Sicht eine entsprechende Empfehlung ausgesprochen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans fand in der Zeit vom 19.05.2014 bis 20.06. 2014 statt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen sieben Eingaben ein.

Parallel dazu wurden 14 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Anregungen zur Planung wurden nicht abgegeben.

In seiner Sitzung am 17.09.2015 hat der Planungsausschuss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung beraten und wie folgt beschlossen:

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

Er 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 Soerser 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.“

Auch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat sich mit dem Offenlageergebnis beschäftigt und einen gleichlautenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

Anlage/n:

Begründung

Schriftliche Festsetzungen

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 Mindestgrundstücksgröße 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. Bundesimmissionsschutz-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

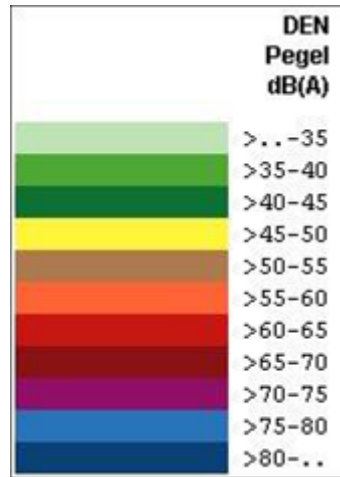
Maximalbelastung vor den Gebäuden in der Straße:

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
Merowingstraße	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 Baugrundkarte 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 (Kaltluftsammel- 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 21.10.2015 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 22.10.2015

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

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 schalldämmte 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 21.10.2015 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 22.10.2015

(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.