

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0522/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 02.08.2016 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
Bebauungsplan Nr. 968 - Weißhausstraße / Höfchensweg - nach § 13 BauGB hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden - Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>31.08.2016</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>01.09.2016</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	31.08.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung	01.09.2016	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
31.08.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung								
01.09.2016	PLA	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis.

Sie 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.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 968 Weißhausstraße / Höfchensweg - nach § 13 BauGB in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sollen Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der erneuten Auslegung und die Frist zur Stellungnahme soll angemessen verkürzt werden.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB zur Kenntnis.

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.

Er beschließt gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 968 Weißhausstraße / Höfchensweg - nach § 13 BauGB in der vorgelegten Fassung.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sollen Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der erneuten Auslegung und die Frist zur Stellungnahme soll angemessen verkürzt werden.

finanzielle Auswirkungen

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Der Planungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 28.02.2008 beschlossen, für das Gebiet Weißhausstraße / Höfchensweg einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB zu erarbeiten (**Programmberatung**). Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte schloss sich in ihrer Sitzung am 02.04.2008 dem Beschluss des Planungsausschusses an. Zu diesem Zeitpunkt lag jedoch noch kein Vorentwurf der Bebauungsplanfestsetzungen vor.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.03.2015 die Verwaltung erneut beauftragt, für das Plangebiet – Weißhausstraße / Höfchensweg – einen Bebauungsplan zu erarbeiten (**erneute Programmberatung**), da sich der Verfahrensbereich leicht geändert hatte und die Planaufstellung nunmehr im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen sollte. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat sich in ihrer Sitzung am 06.05.2015 diesem Beschluss angeschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** fand statt in der Zeit vom 08.06. bis 19.06.2015. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 08.06. bis 13.07.2015 beteiligt.

In seiner Sitzung am 17.03.2016 fasste der Planungsausschuss den **Aufstellungs- und Offenlagebeschluss** für den geänderten Geltungsbereich. Außerdem beschloss der Planungsausschuss die parallele Änderung Nr. 138 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Wiesengrundstücks am Höfchensweg gegenüber der Einmündung der Trautnerstraße. In ihrer Sitzung am 09.03.2016 hatte die Bezirksvertretung Aachen-Mitte die Empfehlung hierzu gegeben.

Die **öffentliche Auslegung** der Planung fand statt in der Zeit vom 02.05.2016 bis 03.06.2016. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im selben Zeitraum beteiligt.

Die Entscheidung über ein am 12.05.2014 für das Grundstück Piusstraße 8-14 beantragtes Bauvorhaben (Mehrfamilienhaus im rückwärtigen Grundstücksbereich) wurde zurückgestellt, da es den Zielen des Bebauungsplans entgegensteht, insbesondere dem Ziel „Erhalt der Grünstrukturen“. Der Rat der Stadt hat am 11.03.2015 eine **Veränderungssperre** für das Grundstück beschlossen. Der Bebauungsplan muss bis zum Ende der Geltungsdauer der Veränderungssperre am 11.04.2017 zur Rechtskraft gebracht werden, um das Bauvorhaben rechtssicher ablehnen zu können.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 02.05.2016 bis 03.06.2016 stattgefunden. Insgesamt sind sieben Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern zur Planung eingegangen.

Drei der Schreiben beziehen sich auf die geplante Bebauung der bisher unbebauten Wiesenfläche am Höfchensweg gegenüber der Einmündung der Trautnerstraße. Eine Bebauung des Grundstücks wird kritisch gesehen aufgrund von Umweltbelangen (Kaltluftabfluss, Artenschutz), aus städtebaulichen Gründen (sehr große überbaubare Fläche, ungünstige Lage der Erschließung im Süden, zu schmale Zufahrt im Norden) und aus formalen Gründen (Anwendung des vereinfachten Verfahrens unzulässig). Die umweltrechtlichen und städtebaulichen Bedenken werden von der Verwaltung nicht geteilt. Nach einer juristischen Prüfung erscheint jedoch die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB rechtlich nicht sicher, sofern die Planung auch Baurecht für ein im baulichen Außenbereich liegendes Grundstück schaffen soll. Dies wäre bei dem unbebauten Grundstück am Höfchensweg der Fall. Die Verwaltung empfiehlt daher, das Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen und in einem separaten Bebauungsplanverfahren zu entwickeln. Die Schaffung von Baurecht auf einem unbebauten Grundstück im Außenbereich gehört nicht zu den Zielen des Bebauungsplans.

Weitere Anregungen der Öffentlichkeit sind eine leichte Erweiterung der überbaubaren Fläche, eine Erhöhung der zulässigen Wohnungszahl von zwei auf drei sowie eine weitere Baumöglichkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich. Ein Eingabesteller äußert allgemeine Kritik an den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Eingaben der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage beigefügt (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit).

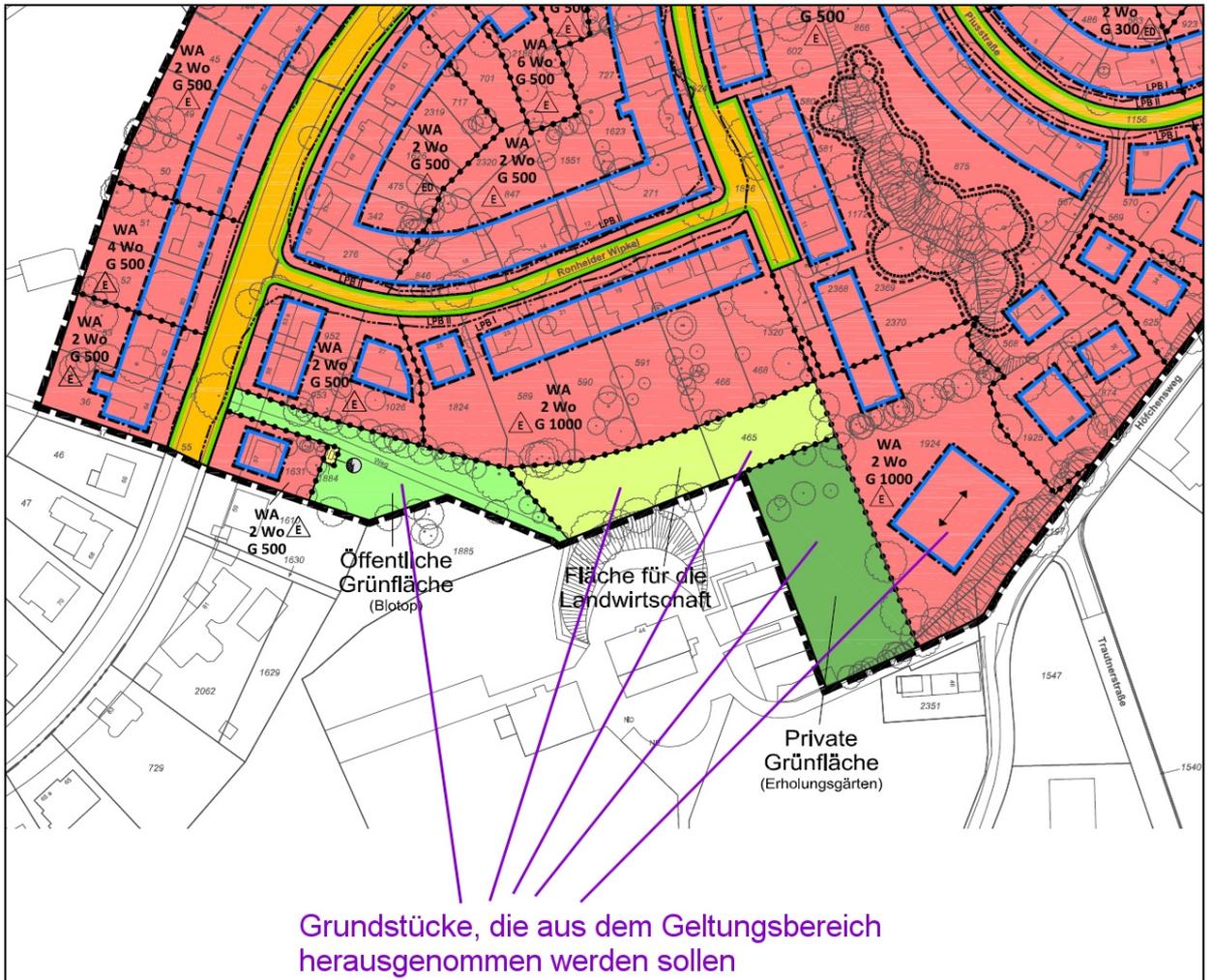
3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Parallel wurden zehn Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es wurde eine Anregung zur Planung abgegeben. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

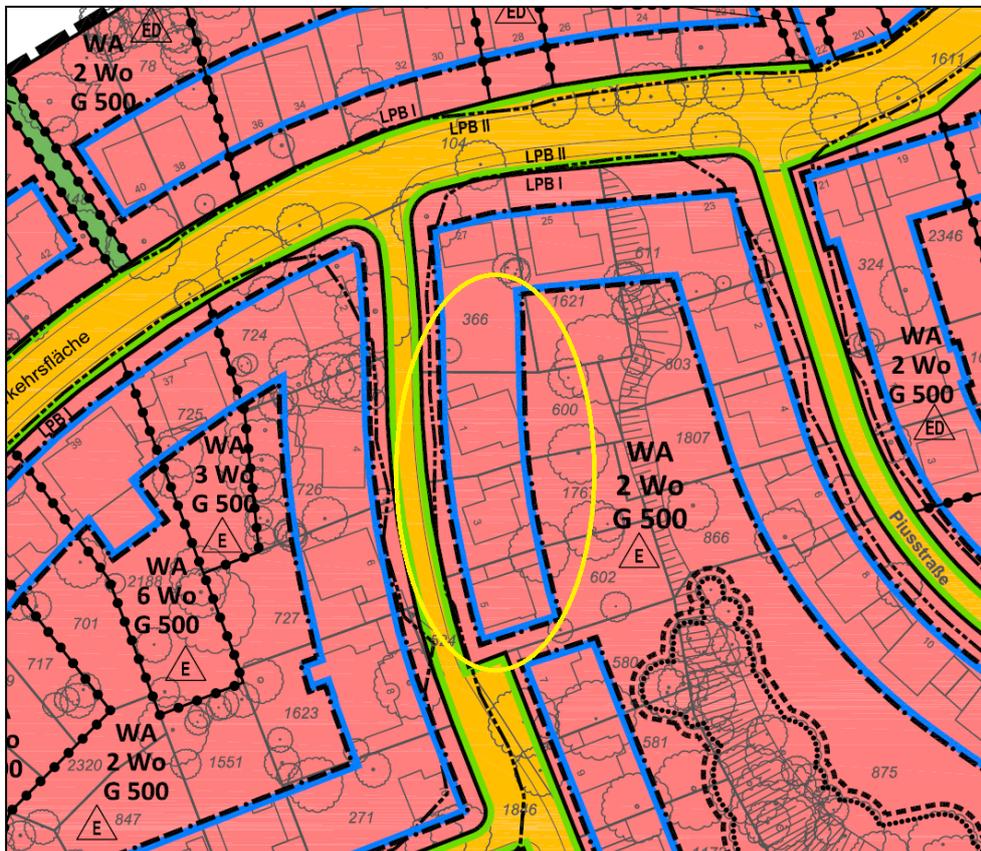
Die Eingaben der Behörden sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage beigefügt (Abwägungsvorschlag Behörden).

4. Änderungen des Bebauungsplans nach der öffentlichen Auslegung

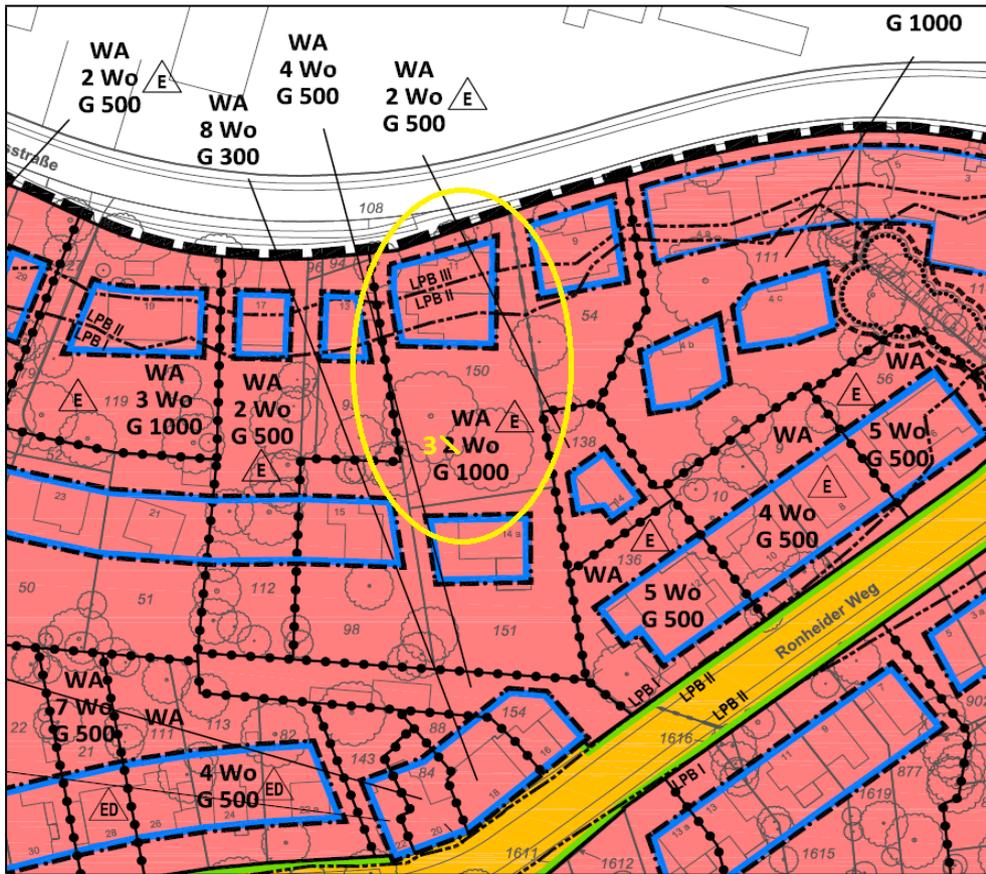
Neben der o.g. Verkleinerung des Geltungsbereichs um das Wiesengrundstück am Höfchensweg schlägt die Verwaltung vor, auch die westlich angrenzenden Grünflächen aus dem Geltungsbereich herauszunehmen, da diese Flächen ohne eine Bebauung dieses Grundstücks weiterhin dem Außenbereich zugehörig sind und daher nicht bebaubar sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt sich dann – den Zielen der Planung entsprechend – auf den bereits bebauten Bereich.



Als Reaktion auf eine Anregung der Öffentlichkeit schlägt die Verwaltung vor, die Tiefe der überbaubaren Fläche im Bereich Ronheider Winkel 1-5 von 17 m auf 19 m zu vergrößern:



Ebenfalls als Reaktion auf eine Anregung der Öffentlichkeit sollen auf dem Grundstück Weißhausstraße 11 jetzt drei statt bisher zwei Wohneinheiten zulässig sein:



Neben den zu erhaltenden Baumgruppen sollen nun auch 21 besonders ortsbildprägende Einzelbäume im Rechtsplanentwurf zum Erhalt festgesetzt werden. Insbesondere aufgrund dieser Ergänzung des Plans ist eine erneute Offenlage erforderlich.

Aufgrund der Verkleinerung des Geltungsbereichs entfällt in den schriftlichen Festsetzungen der Punkt „Gebäudeausrichtung“.

5. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

4. Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung

Durch den Bebauungsplan Nr. 968 - Weißhausstraße / Höfchensweg - soll der bestehende Siedlungscharakter und die Grünstrukturen im Plangebiet erhalten werden.

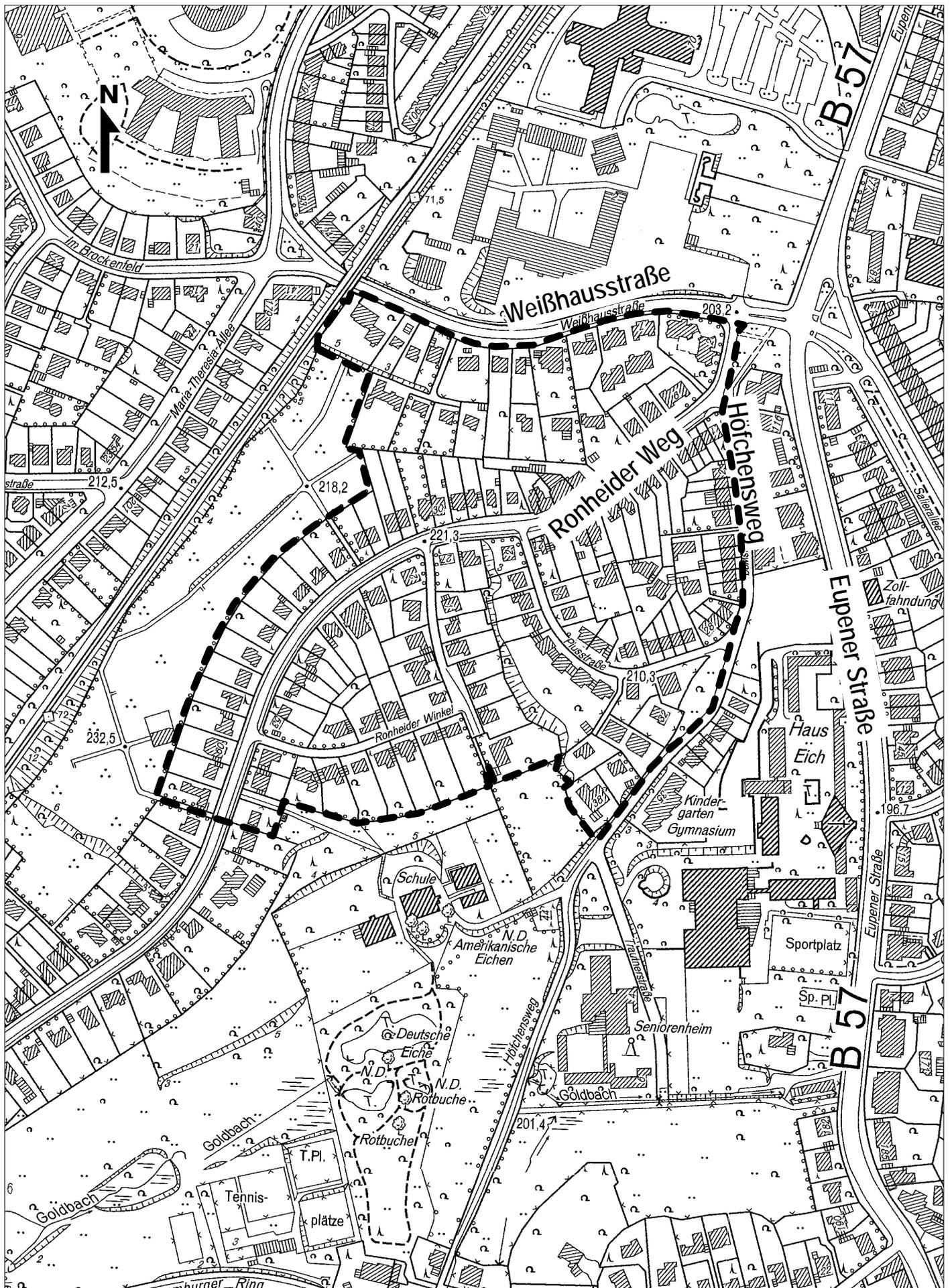
Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg – den Planentwurf in der vorliegenden Form erneut öffentlich auszulegen. Um angesichts der laufenden Veränderungssperre das Verfahren zu beschleunigen, sollen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen möglich sein und die Dauer der Auslegung auf zwei Wochen verkürzt werden.

Anlage/n:

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

Bebauungsplan Nr. 968 - Weißhausstraße/ Höfchensweg

----- Lage des Plangebietes



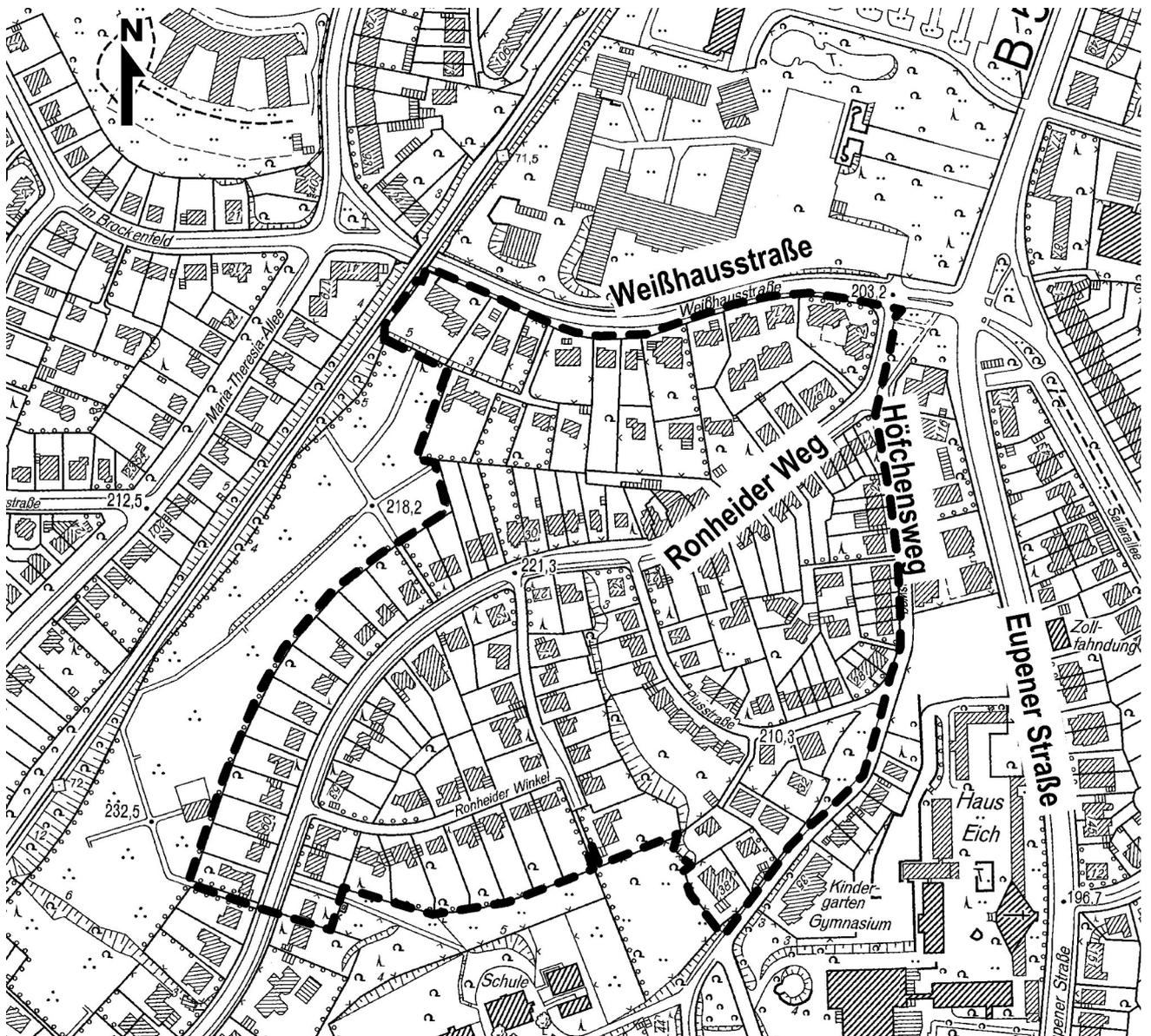
Bebauungsplan Nr. 968 - Weißhausstraße/ Höfchensweg

----- Lage des Plangebietes



Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 968 - Weißhausstraße / Höfchensweg -

für den Bereich zwischen Weißhausstraße, Eupener Straße, Höfchensweg
und der Bahnlinie Aachen - Hergenrath im Stadtbezirk Aachen-Mitte



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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

2. Mindestgrundstücksgröße

Der im Plan mit „G“ bezeichnete Wert (z.B. G 500) gibt die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße in m² an. Maßgeblich für die Beurteilung ist der im Grundbuch eingetragene Wert der Grundstücksgröße. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende Grundstücksteile werden hierbei nicht berücksichtigt.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in den mit „1Wo/100“, „1Wo/110“, „1Wo/150“ bzw. „1Wo/300“ bezeichneten Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebiets in Wohngebäuden maximal eine Wohnung je angefangene 100 m², 110 m², 150 m² bzw. 300 m² Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt. Mindestens zwei Wohnungen je Wohngebäude sind unabhängig von der Grundstücksgröße generell zulässig.

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude im mit „1Wo/100“ bezeichneten Gebiet beträgt somit:

Grundstücksfläche in m ²	Anzahl der zulässigen WE
0-100	2
101-200	2
201-300	3
301-400	4
401-500	5
usw.	

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude im mit „1Wo/110“ bezeichneten Gebiet beträgt somit:

Grundstücksfläche in m ²	Anzahl der zulässigen WE
0-110	2
111-220	2
221-330	3
331-440	4
441-550	5
usw.	

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude im mit „1Wo/150“ bezeichneten Gebiet beträgt somit:

Grundstücksfläche in m ²	Anzahl der zulässigen WE
0-150	2
151-300	2
301-450	3
451-600	4
601-750	5
usw.	

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude im mit „1Wo/300“ bezeichneten Gebiet beträgt somit:

Grundstücksfläche in m ²	Anzahl der zulässigen WE
0-300	2
301-600	2
601-900	3
901-1.200	4
1.201-1.500	5
usw.	

4. Überschreitung der Baugrenzen

- 4.1. Ausnahmsweise können Balkone außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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. 10 m² nicht überschreiten.
- 4.2. Über den § 23 (3) Satz 2 BauNVO hinaus dürfen die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen, überdachte Terrassen und Wintergärten ausnahmsweise überschritten werden, wenn sie in ihrer Summe die Größe von 25 m² je Grundstück nicht überschreiten.

5. Garagen, Carports, unterirdische Garagen und Stellplätze

- 5.1. Auf den Grundstücken, deren Vorgärten direkt an
 - die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen oder
 - den Höfchensweg im Abschnitt zwischen Piusstraße und Ronheider Weggrenzen, sind Garagen, Carports und unterirdische Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Garagen, Carports und unterirdische Garagen, die zwischen der gedachten Verlängerung der hinteren und vorderen Baugrenzen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Bauwich) errichtet werden.
- 5.2. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Garagen bis zu einer Tiefe von maximal zwei Meter zulässig. Der nicht durch bauliche Anlagen überdeckte Teil der Dachfläche ist extensiv zu begrünen.
- 5.3. In den Vorgärten der unter 5.1. genannten Grundstücke sind offene Stellplätze nur bis zu einer Breite von maximal 50% der Grundstücksbreite zulässig. Die Breite von Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports an anderen Stellen auf dem Grundstück ist dabei anzurechnen.

6. **Schutz vor gesundheitsschädlichen Schallimmissionen**

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 und Unterrichtsräume

- innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II ein Schalldämmmaß von erf. R'w,res. von mind. 30 dB

- innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf. R'w,res. von mind. 35 dB

Für Büroräume

- innerhalb der Lärmpegelbereiche I, II und III ein Schalldämmmaß von erf. R'w,res. von mind. 30 dB

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

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.

Hinweise

1. **Kampfmittel**

Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel/Bombenblindgänger im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und umgehend die Bauverwaltung der Stadt Aachen oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Hierfür muss Kontakt zum Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW, Bezirksregierung Düsseldorf 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 auch sicherheitstechnische Maßnahmen an den Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) der Polizei NRW bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

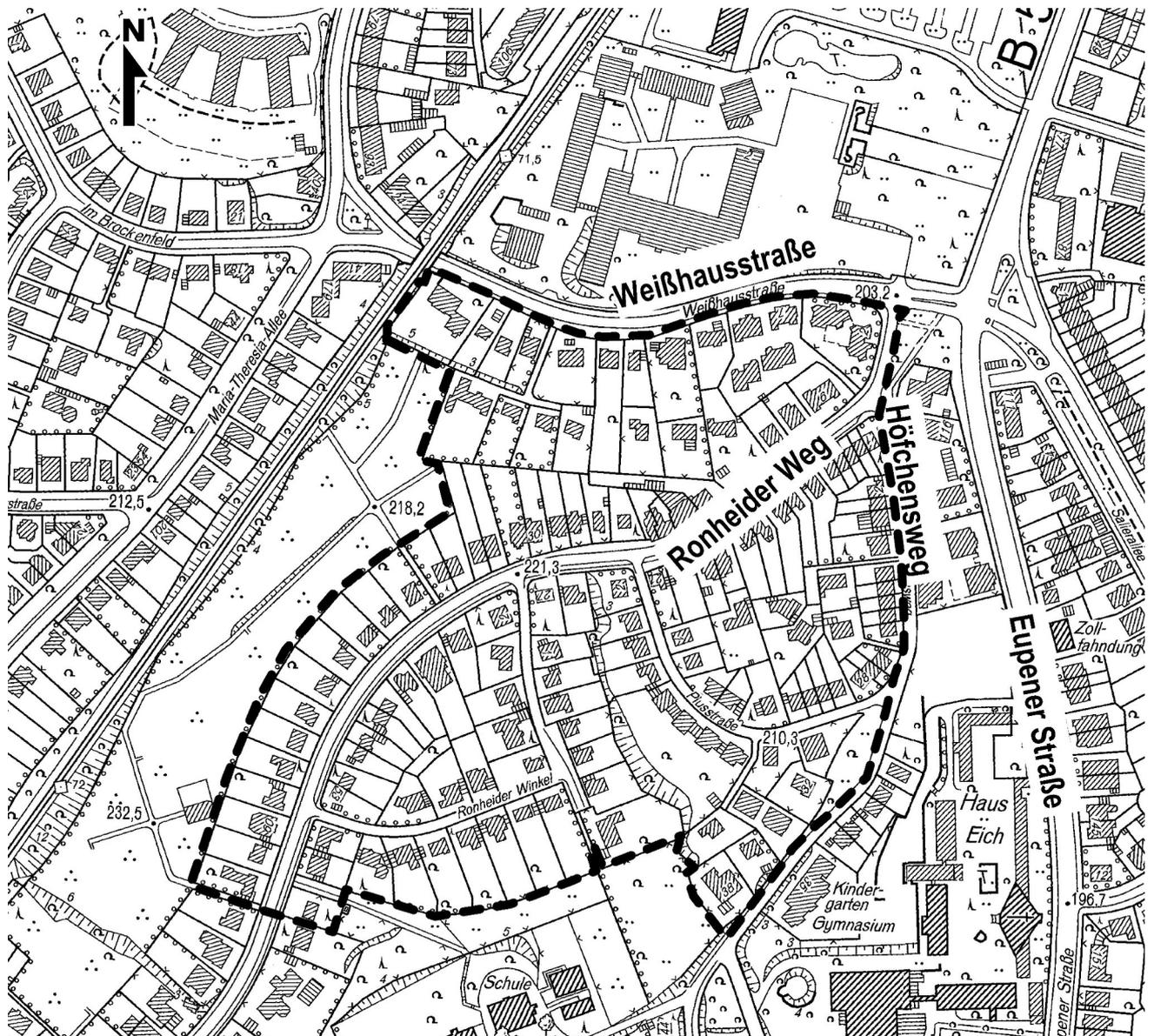
Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg – beschlossen hat.

Aachen, den

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 968 - Weißhausstraße / Höfchensweg -

für den Bereich zwischen Weißhausstraße, Eupener Straße, Höfchensweg
und der Bahnlinie Aachen - Hergenrath im Stadtbezirk Aachen-Mitte



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation _____	3
1.1. Beschreibung des Plangebietes _____	3
1.2. Regionalplan _____	3
1.3. Flächennutzungsplan (FNP) _____	4
1.4. Landschaftsplan _____	4
1.5. Bestehendes Planungsrecht _____	4
1.6. Zurückstellung / Veränderungssperre _____	4
1.7 Vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB _____	4
2. Anlass der Planung _____	4
3. Ziel und Zweck der Planung _____	5
3.1. Ziel der Planung _____	5
3.2. Erschließung / Verkehr _____	6
3.3. Freiraumkonzept _____	6
3.4. Jugend- und Familienfreundlichkeit _____	6
3.5. Klimaschutz und Klimaanpassung _____	6
4. Begründung der Festsetzungen _____	7
4.1. Art der baulichen Nutzung _____	7
4.2. Überbaubare Grundstücksflächen _____	8
4.3. Überschreitung der Baugrenzen _____	9
4.4. Garagen, Carports und unterirdische Garagen _____	9
4.5. Höchstzahl der Wohnungen _____	10
4.6. Mindestgrundstücksgrößen _____	11
4.7. Bauweise _____	11
4.8. Verkehrsflächen _____	12
4.9. Grünflächen / Flächen für die Landwirtschaft _____	12
4.10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) _____	12
4.11. Baumschutz _____	13
5. Umweltbelange _____	13
6. Auswirkungen der Planung _____	15
7. Kosten _____	15
8. Plandaten _____	16

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist Teil des Aachener Südviertels, welches überwiegend aus gehobenen Wohngebieten besteht. Das Plangebiet umfasst die Wohnbebauung zwischen der Weißhausstraße und dem Ronheider Weg und zwischen dem Ronheider Weg und dem Höfchensweg. Die gesamte Wohnbebauung an der Piusstraße sowie die gesamte Bebauung an der Straße Ronheider Winkel liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Höhenlage des Plangebiets steigt von Nordosten nach Südwesten um insgesamt ca. 25 m an. Im zentralen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Geländesprung von ca. 3 bis 5 m Höhe zwischen Piusstraße und Ronheider Winkel.

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Verfahrensbereich ist mit freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut. Im nördlichen Bereich des Ronheider Wegs befinden sich einige Doppelhäuser und am Höfchensweg und an der Piusstraße auch einzelne Hausgruppen aus drei bis fünf Häusern. Die Wohnhäuser Ronheider Weg 10 und Ronheider Weg 18 stehen unter Denkmalschutz.

Die Größe der Grundstücke im Plangebiet liegt zwischen ca. 230 und ca. 3.200 qm; ein Grundstück besitzt eine Größe von über 4.600 qm. Im Bereich der Hausgruppen befinden sich mit um 300 qm die kleinsten Grundstücke. Die meisten Grundstücke haben eine Größe zwischen 500 und 1000 qm. Im südlichen Bereich der Straße Ronheider Winkel und an der Weißhausstraße befinden sich besonders viele große Grundstücke.

An der nordwestlichen Seite des Ronheider Wegs (bis Hausnummer 36) befinden sich neben Ein- bis Zweifamilienhäusern auch zahlreiche Mehrfamilienhäuser mit bis zu acht Wohnungen. Im östlichen Bereich der Weißhausstraße befinden sich zwei für das Südviertel eher untypische Wohnanlagen mit zehn bzw. 24 Wohneinheiten. Die Bebauung in den übrigen Bereichen des Plangebiets (Ronheider Winkel, südöstliche Straßenseite des Ronheider Wegs, Piusstraße, Höfchensweg, Weißhausstraße) ist bis auf wenige Ausnahmen geprägt von Ein- bis Zweifamilienhäusern.

Südlich der Einmündung der Piusstraße in den Höfchensweg befindet sich eine kleine öffentliche Grünfläche mit mehreren Bäumen. Im zentralen Bereich des Plangebiets zwischen der Bebauung an der Piusstraße und der Straße Ronheider Winkel befindet sich eine große zusammenhängende Gruppe von alten Bäumen auf privaten Grundstücken.

Eine besondere Qualität des Gebiets stellen die teilweise sehr großen Gärten mit wertvollen Grünstrukturen, insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, dar.

Bis zur öffentlichen Auslegung der Planung umfasste der Geltungsbereich des Festsetzungsentwurfs auch das unbebaute Wiesengrundstück am Höfchensweg gegenüber der Einmündung der Trautnerstraße. Zum Planentwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung wurde dieses Grundstück aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

1.2. Regionalplan

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

1.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der geltende Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt für den gesamten Planbereich „Wohnbaufläche“ dar.

1.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988 der Stadt Aachen.

1.5. Bestehendes Planungsrecht

In seiner Sitzung am 24.08.2006 hat der Planungsausschuss der Stadt Aachen die Aufstellung des Bebauungsplanes A 204 „Weißhausstraße / Höfchensweg“ zur Sicherung der Ziele des Rahmenkonzepts für das Aachener Südviertel beschlossen (siehe Kap. 3).

Im Bereich der kleinen Grünfläche südlich der Einmündung der Piusstraße in den Höfchensweg gilt der Bebauungsplan Nr. 587 – Höfchensweg – vom 29.06.1976, der in diesen Bereichen Verkehrsfläche festsetzt. Im Bereich des Fußwegs zur Kleingartenanlage zwischen den Grundstücken Ronheider Weg 40 und 42 gilt der Bebauungsplan Nr. 733, der hier „Private Grünfläche (Dauerkleingärten)“ festsetzt. Diese Festsetzungen der alten Bebauungspläne werden nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 968 – Weißhausstraße Höfchensweg – durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

1.6. Zurückstellung / Veränderungssperre

Für das Grundstück Piusstraße 8-14 (Gem. Aachen, Flur 74, Flurstück 875) liegt ein Antrag auf Vorbescheid vor für die Errichtung eines Wohnhauses im südlichen unbebauten Grundstücksbereich. Da sich hier schützenswerter Baumbestand befindet, ist zu befürchten, dass durch die Realisierung des Vorhabens die Ziele des Bebauungsplans – insbesondere der Erhalt der Grünstrukturen – gefährdet würden. Der Rat der Stadt hat daher am 11.03.2015 eine Veränderungssperre für das Grundstück beschlossen.

1.7. Vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB

Nach § 13 Baugesetzbuch kann ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert wird. Dies ist der Fall, da der Bebauungsplan im Wesentlichen lediglich den Bestand planungsrechtlich sichert. Für manche Grundstücke wird die Bebaubarkeit eingeschränkt. Auf einigen Grundstücken lässt die Planung geringe Baulückenschließungen zu. Die derzeit vorhandene Art der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verändert.

Die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts ist im Rahmen der vereinfachten Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Trotzdem sollen die Umweltbelange im weiteren Planverfahren geprüft und soweit möglich berücksichtigt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Vor der förmlichen öffentlichen Auslegung der Planung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde jedoch ein erster Vorentwurf der Planung ausgestellt (Bürgerinformation), um allen Betroffenen und Interessierten zu ermöglichen, sich bereits in einem frühen Planungsstadium über die geplanten Festsetzungen zu informieren und Stellung zu nehmen.

2. Anlass der Planung

Das Plangebiet zeichnet sich in weiten Teilen durch Ein- bis Zweifamilienhausbebauung auf großzügigen Grundstücken mit ökologisch teils sehr wertvollem Baumbestand aus. Typisch für die Siedlungsentwicklung des

Aachener Südviertels in jüngerer Zeit ist allerdings die Tendenz zu Grundstücksteilungen und zur Nachverdichtung. Dies erfolgt entweder dadurch, dass die auf den großen Grundstücken vorhandenen Wohngebäude abgebrochen und durch großvolumige Mehrfamilienhäuser ersetzt werden oder durch Grundstücksteilungen und die Errichtung von Gebäuden „in zweiter Reihe“. Dies führte in weiten Teilen des Südviertels dazu, dass rückwärtig errichtete Gebäude teils nur unzureichend erschlossen wurden, das städtebauliche Bild und der Siedlungscharakter sich sehr nachteilig veränderten und die Grünstrukturen teilweise verschwanden.

Das Plangebiet ist derzeit von einer ähnlichen Entwicklung bedroht. Es 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. Eine starke weitere Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser ist städtebaulich jedoch nicht wünschenswert. Dies entspricht in weiten Teilen auch den Interessen der Anwohner an einer aufgelockerten Bebauung im Gebiet. Um die bauliche Entwicklung des Gebietes planungsrechtlich zu steuern, soll der Bebauungsplan Nr. 968 - Weißhausstraße / Höfchensweg - zur Rechtskraft gebracht werden.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1. Ziel der Planung

Der Bebauungsplan – Weißhausstraße / Höfchensweg – soll die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten im Plangebiet sichern und eine maßvolle weitere Verdichtung ermöglichen. Dies soll in einer städtebaulich geordneten Weise erfolgen, die auf Grundlage der derzeitigen planungsrechtlichen Situation (§ 34 Baugesetzbuch) nicht gewährleistet werden kann. So soll der Bebauungsplan zum einen bestandserhaltende Festsetzungen treffen, zum anderen auch in städtebaulich und ökologisch verträglichen Bereichen maßvolle Nachverdichtung ermöglichen. Die Art der Festsetzungen soll bewusst einen Spielraum zur adäquaten Weiterentwicklung des Wohngebiets und der einzelnen Gebäude bieten, beispielsweise durch Anbauten oder die Errichtung einer Einliegerwohnung in Einfamilienhäusern. 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.

Die planungsrechtlichen Ziele entsprechend des Rahmenkonzepts für das Aachener Südviertel sind im Einzelnen:

- Sicherung der geordneten städtebaulichen Struktur und des vorhandenen Charakters im Plangebiet
- Erhaltung der villenartigen Bebauung auf großzügigen Grundstücken
- Sicherung der vorhandenen prägenden Durchgrünung
- Maßvolle Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung

Wie auch in den anderen bereits aufgestellten bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen im Südviertel wird die Aufstellung eines „einfachen Bebauungsplans“ entspr. § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch vorgeschlagen, der lediglich solche Festsetzungen trifft, die für die Erreichung der o.g. städtebaulichen Ziele erforderlich sind. Dies sind die Art der baulichen Nutzung, die öffentlichen Verkehrsflächen, die überbaubaren Flächen, Mindestgrundstücksgößen sowie Obergrenzen für die Zahl Wohnungen in den Wohngebäuden. Auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) soll verzichtet werden. Über die Festsetzungen des Bebauungsplan hinaus gelten – beispielsweise für die Geschoszahl oder die Gebäudehöhe – bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet die Kriterien des Einfügungsgebots nach § 34 Baugesetzbuch.

3.2. Erschließung / Verkehr

Der Bau neuer Erschließungsanlagen oder eine Verbreiterung der bestehenden Straßen ist nicht vorgesehen. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen ist ausreichend, um die derzeitigen Verkehre aufzunehmen. Um eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu vermeiden, soll die weitere bauliche Entwicklung im Gebiet durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesteuert werden und eine zu starke Nachverdichtung vermieden werden. Auch das Leitungs- und Kanalnetz würde bei einer erheblichen weiteren Verdichtung an seine Leistungsgrenzen stoßen. Für die durch den Bebauungsplan zulässige Zunahme von Wohneinheiten ist es jedoch ausreichend.

Einige Grundstücke im Plangebiet werden über private Zufahrten bzw. Stichwege erschlossen, die teilweise nur die Mindestbreite von drei Metern aufweisen. Sie sind gerade ausreichend, um die Erschließung der über sie angebundenen Grundstücke sicherzustellen, lassen jedoch keinen Begegnungsverkehr oder die gleichzeitige Nutzung durch unterschiedliche Verkehrsteilnehmer zu. Die bauliche Verdichtung auf den rückwärtigen Grundstücken und Grundstücksteilen soll daher durch den Bebauungsplan gesteuert und teilweise begrenzt werden.

3.3. Freiraumkonzept

Obwohl in den vergangenen Jahrzehnten bereits Wohnhäuser in zweiter Baureihe errichtet wurden (z.B. an der Weißhausstraße oder am Höfchensweg), 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. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg – um einen Bebauungsplan zur Bestandssicherung handelt, werden keine neuen kinder- und jugendspezifischen Anlagen geschaffen.

3.5. Klimaschutz und Klimaanpassung

Flächeninanspruchnahme und Standortwahl der Bebauung

Im Sinne von § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten im bebauten Innenbereich gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen bevorzugt zur baulichen Entwicklung genutzt werden, um den Flächenverbrauch im unbebauten Außenbereich zu reduzieren. Der Bebauungsplan Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg - schränkt durch die Freihaltung einiger rückwärtiger Grundstücke und Grundstücksteile die Möglichkeit der Nachverdichtung im Innenbereich teilweise ein. Dies ist jedoch nur auf einigen wenigen Grundstücken der Fall (siehe Kap. 4.2.). Auf den Grundstücken, auf denen eine Bebauung städtebaulich verträglich ist, soll diese auch planungsrechtlich ermöglicht werden. Auch durch die Begrenzung der Wohnungszahl und die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen werden Nachverdichtungsmöglichkeiten eingeschränkt, jedoch soll auch hier in den städtebaulich verträglichen Bereichen eine begrenzte Verdichtung möglich sein.

In anderen Bereichen des Stadtgebiets befinden sich zahlreiche Grundstücke, auf denen eine städtebaulich und ökologisch sinnvolle Entwicklung im Bestand möglich ist. Eine Verortung dieser Grundstücke erfolgt im Baulandkataster, welches im Geoinformationssystem der Stadt Aachen öffentlich einsehbar ist. Beispielsweise lassen sich Baulücken in der Innenstadt oder anderen dichter bebauten Gebieten meist ohne erhebliche ökologische Bedenken bebauen. Die Erschließung ist in der Regel unproblematisch, da sich die Grundstücke meist direkt an öffentlichen Verkehrsflächen befinden. Auch die Konversion von Flächen, deren Nutzung aufgegeben wurde, wird im Stadtgebiet häufig durchgeführt und hat selten negative städtebauliche Auswirkungen. Im Südviertel jedoch erfüllen

die großen unbebauten Gärten wichtige ökologische Funktionen (Kaltluftentstehung und -abfluss in Richtung Innenstadt) und eine ungesteuerte bauliche Verdichtung würde den Charakter der Wohngebiete erheblich verändern. Auch die vorhandene Infrastruktur aus den 1950er- bis 1970er-Jahren (Straßen, Kanalisation) würde durch eine starke Nachverdichtung im Gebiet überfordert. Das städtebauliche Ziel des Erhalts des bestehenden Siedlungscharakters und der Durchgrünung wird daher für das Plangebiet und das gesamte Südviertel höher gewichtet, als die Bewahrung der Nachverdichtungsmöglichkeiten im Sinne des Bodenschutzes.

Städtebaulicher Entwurf

Die Ausrichtung der neu zu errichtenden Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen kann frei gewählt werden. Die Firstrichtung bei Sattel- oder Pultdächern kann so gewählt werden, dass eine günstige Ausrichtung zur Sonne besteht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen eine Überschreitung der Baugrenzen für nachträgliche Dämmmaßnahmen ermöglichen. Die geplante Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ bietet Möglichkeiten zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten und kann damit einen Beitrag zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens leisten.

Kubatur der Gebäude

Die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen die Errichtung kompakter, energieeffizienter Gebäude. Die Dachform soll durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt werden und kann frei gewählt werden.

Solare Wärme- und Energiegewinnung

Festsetzungen zur Nutzung von Solarenergie zählen nicht zu den Zielen des Bebauungsplans.

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 planungsrechtlichen Festsetzungen zur Steuerung der Nachverdichtung und zum Erhalt der Grünstrukturen treffen soll.

Umgang mit Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist über die Kanäle in den vorhandenen Straßen abwassertechnisch bereits vollständig erschlossen. Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nur wenige Neubauten errichtet werden können, und die mögliche bauliche Verdichtung im Vergleich zur Zulässigkeit ohne Bebauungsplan sogar eingeschränkt wird, können die möglichen neuen Gebäude ebenfalls an die Kanäle angeschlossen werden. Der Bau zentraler Rückhalte-Einrichtungen 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 „Allgemeines Wohngebiet“ entspr. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zwar handelt es sich um ein ruhiges Wohngebiet mit wenigen gewerblichen Nutzungen, jedoch soll auch in Zukunft ein dem Allgemeinen Wohngebiet entsprechendes Nutzungsspektrum planungsrechtlich nicht ausgeschlossen werden, um eine Belebung und Durchmischung des Quartiers nicht zu verhindern. Allerdings sollen

die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen werden, um den Charakter des Gebiets durch mögliche Lärm- und Verkehrsbelastungen nicht zu beeinträchtigen.

4.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sollen den Neubau weiterer Wohngebäude auf die städtebaulich verträglichen Bereiche beschränken. Die Tiefe der überbaubaren Flächen wurde in der Regel so gewählt, dass moderate bauliche Erweiterungen an den bestehenden Gebäuden (Anbauten, Wintergärten etc.) möglich sind. Ausnahmen bestehen lediglich bei solchen Grundstücken, die bereits mit vergleichsweise großen Gebäuden bebaut sind. Alle bestehenden Hauptgebäude 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.

Die Anbaumöglichkeiten befinden sich in der Regel seitlich oder hinter den Bestandgebäuden, da Erweiterungen bevorzugt in diese Richtungen erfolgen, und um die Vorgartenbereiche von Bebauung freizuhalten. Die alten, mittlerweile aufgehobenen Fluchtlinien- bzw. Durchführungspläne setzten in den meisten Bereichen des Plangebiets eine einheitlich breite, nicht bebaubare Vorgartenzone fest. In diesen Bereichen sind die straßenseitigen Baugrenzen so gewählt, dass die bestehende Bauflucht erhalten bleibt, um den städtebaulichen Charakter eines großzügigen Straßenraums zu wahren. In den übrigen Fällen orientiert sich die Lage der überbaubaren Flächen an der Lage der Bestandsgebäude.

In weiten Teilen des Plangebiets befindet sich die derzeit vorhandene Bebauung ausschließlich unmittelbar an den öffentlichen Straßen, die rückwärtigen Gartenbereiche sind unbebaut (z.B. an der Straße Ronheider Winkel). In diesen Fällen soll sich die überbaubare Grundstücksfläche nur im vorderen Bereich der Grundstücke befinden und eine Bebauung der Grundstücke im rückwärtigen Bereich nicht ermöglicht werden, um im Sinn der Planungsziele die zusammenhängenden Grünbereiche so weit wie möglich zu erhalten.

In anderen Bereichen des Plangebiets hat sich zusätzlich zu den Gebäuden unmittelbar an den öffentlichen Straßen im Lauf der vergangenen Jahrzehnte auch eine Bebauung im rückwärtigen Bereich entwickelt (z.B. am Höfchensweg und an der Weißhausstraße). Während die Bebauung entlang der Straßen auf der Grundlage von Fluchtlinien- bzw. Durchführungsplänen errichtet wurde, die die Ausrichtung der Gebäude und den Abstand zur Straße regelten, stellen die rückwärtigen Gebäude eine städtebaulich ungeordnete Bebauung dar. Die Gebäude werden über schmale private Zufahrten bzw. Stichwege erschlossen, die teilweise nur die Mindestbreite von drei Metern aufweisen und keinen Gehweg besitzen. Sie sind gerade ausreichend, um die Erschließung der über sie angebundenen Grundstücke sicherzustellen, lassen jedoch keinen Begegnungsverkehr oder die gleichzeitige Nutzung durch unterschiedliche Verkehrsteilnehmer zu. Auch die brandschutztechnische Erschließung ist teilweise unzureichend.

Zwischen der Piusstraße und dem Höfchensweg befinden sich insgesamt fünf Wohnhäuser im rückwärtigen Bereich. Die Errichtung eines weiteren Gebäudes (z.B. in rückwärtigen Bereich der Grundstücke Ronheider Weg 11 und 13) soll planungsrechtlich nicht ermöglicht werden, da – neben den o.g. Gründen – über die bestehende lediglich drei Meter breite Zufahrt bereits drei Häuser erschlossen werden.

Auch zwischen Piusstraße und Ronheider Winkel, insbesondere im rückwärtigen Bereich der Häuser Piusstraße 8 bis 14, wäre auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch eine Bebauung möglich (unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen). Hier befinden sich zahlreiche große und erhaltenswerte Bäume als Gruppe, die in besonderem Maß zur Durchgrünung und Charakterbildung des Quartiers beitragen. Die Baumgruppe soll zum

Erhalt festgesetzt werden (siehe auch Kap. 4.10.). Um diese wertvolle Baumgruppe zu erhalten, soll in diesem Bereich keine überbaubare Fläche festgesetzt werden.

Auch südlich der Weißhausstraße hat sich eine zweite, rückwärtige Baureihe entwickelt (Hausnummern 15 bis 27 sowie Ronheider Weg Nr. 14). Lediglich der rückwärtige Bereich des Grundstücks Weißhausstraße 17 ist bis heute unbebaut und stellt aus städtebaulicher Sicht innerhalb der klar ablesbaren Gebäudereihe eine Baulücke dar. Da sich eine Bebauung in diesem Bereich in eine vorhandene geordnete städtebauliche Struktur einfügen würde, soll hier ausnahmsweise die Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses planungsrechtlich ermöglicht werden, obwohl es sich um eine rückwärtige Bebauung handelt.

Darüber hinaus wird an insgesamt vier Stellen (neben den Häusern Ronheider Winkel 1, 10 und 16 und Piusstraße 1) die Errichtung eines zusätzlichen freistehenden Wohnhauses planungsrechtlich ermöglicht. Es handelt sich hierbei um Baulücken, die auch vor Aufstellung des Bebauungsplans nach § 34 Baugesetzbuch bebaubar wären.

4.3. Überschreitung der Baugrenzen

Gebäudeteile, die fest mit dem Gebäude verbunden sind (Balkone, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten), sind als Teile des Hauptgebäudes anzusehen und daher ohne anderslautende Festsetzung ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (Ausnahme: sog. „untergeordnete“ Balkone gem. § 6 Abs. 7 BauO NRW). Die Größe der überbaubaren Flächen orientiert sich jedoch an den Ausmaßen der derzeitigen bzw. künftig zulässigen Hauptbaukörper. Die Festsetzungen zur Überschreitung der Baugrenzen sollen eine geringfügige Überschreitung durch die genannten Gebäudeteile zulassen und so die gestalterische Freiheit bei der Gebäudeplanung erhöhen, ohne eine entsprechende Verkleinerung des Hauptbaukörpers zu erzwingen. Um straßenseitig die einheitlichen Baufluchten zu erhalten, soll die Überschreitung nur nach hinten und zur Seite zulässig sein.

4.4. Garagen, Carports und unterirdische Garagen

Die Grundstücke, die direkt an die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie an den Höfchensweg im Abschnitt zwischen Piusstraße und Ronheider Weg grenzen, besitzen fast ausschließlich völlig unbebaute, einheitlich tiefe Vorgärten. Dies trägt erheblich bei zu einem optisch großzügigen Straßenraum und prägt den Siedlungscharakter in positiver Weise. Die unbebauten Vorgärten sollen daher auch zukünftig erhalten bleiben. Hierzu ist der planungsrechtliche Ausschluss von Garagen und Carports im Bebauungsplan erforderlich. Ohne eine entsprechende Festsetzung hätten die wenigen vorhandenen Garagen, die die Bauflucht der Hautgebäude zur Straße hin überschreiten Vorbildgebende Wirkung und würden bewirken, dass weitere Garagen oder überdachte Stellplätze in den Vorgartenbereichen errichtet werden könnten.

Im Sinn des Ziels des Bebauungsplans, die unbebauten rückwärtigen Gartenbereiche der Grundstücke von Bebauung freizuhalten, sollen Garagen und Carports auch in den Grundstücksbereichen hinter den überbaubaren Flächen ausgeschlossen werden.

Die schriftliche Festsetzung soll daher nur die Errichtung von Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Flächen sowie im Bauwuch erlauben. Da Tiefgaragen und deren Zufahrten ähnlich negative Auswirkungen haben, soll die Festsetzung auch für unterirdische Garagen gelten.

Da sich Tiefgaragen – insbesondere bei Mehrfamilienhäusern – innerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten Bautiefe häufig nicht sinnvoll realisieren lassen, soll ausnahmsweise eine geringfügige Überschreitung von maximal zwei Metern zulässig sein. Um den durchgrünten Charakter des Gebiets nicht zu vermindern, ist die Dachfläche der Tiefgarage zu begrünen.

Die Vorgärten entlang der öffentlichen Straßen sind derzeit noch weitgehend grün und unversiegelt. Um auch dies langfristig zu sichern, soll die Breite von offenen Stellplätzen in den Vorgärten durch eine entsprechende Festsetzung auf maximal 50 % der Grundstücksbreite begrenzt werden.

4.5. Höchstzahl der Wohnungen

Zur Ermittlung der derzeitigen Zahl der Wohnungen in den Gebäuden im Plangebiet wurde 2009 eine Bestandsaufnahme in Form einer Zählung der Haustürklingeln an den 143 Wohnhäusern im Plangebiet durchgeführt. Diese wurde durch Einsichtnahme in die Bauakten einiger Gebäude ergänzt.

Die Bestandsaufnahme ergab, dass es sich bei dem Plangebiet trotz Nachverdichtungstendenzen nach wie vor um ein Wohngebiet aus überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäusern handelt. Die insgesamt etwa 30 Mehrfamilienhäuser beinhalten überwiegend drei bis vier Wohnungen. Im Plangebiet befinden sich drei Wohnanlagen aus mehreren Gebäuden (Weißhausstraße / Ecke Ronheider Weg und Höfchensweg 34/34a) mit 10, 11 bzw. 24 Wohnungen. Darüber hinaus existieren noch sechs Mehrfamilienhäuser mit fünf bis acht Wohnungen. Die Mehrfamilienhäuser befinden sich an der westlichen Straßenseite des Ronheider Wegs und an der Weißhausstraße. Auf rückwärtigen Grundstücken (nicht unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen) befinden sich keine Mehrfamilienhäuser.

Alle bestehenden Mehrfamilienhäuser sollen planungsrechtlich gesichert werden, d.h. die derzeit vorhandene Zahl der Wohnungen soll auch in Zukunft zulässig sein. Eine weitere Erhöhung der Wohnungszahl soll für diese Gebäude jedoch ausgeschlossen werden.

An der nordwestlichen Straßenseite des Ronheider Wegs vom Anfang der Straße an der Weißhausstraße bis zur Hausnummer 36 befinden sich bereits so viele Mehrfamilienhäuser, dass dieser Bereich städtebaulich nicht mehr die Charakteristik eines Ein- bis Zweifamilienhausgebiets besitzt. In diesem Straßenabschnitt befinden sich 17 Wohnhäuser, von denen nur noch 8 weniger als vier Wohnungen beinhalten. Bei nur fünf der Häuser handelt es sich noch um Ein- oder Zweifamilienhäuser. In diesem Bereich wird daher eine Höchstzahl von vier Wohnungen je Gebäude als städtebaulich verträglich erachtet.

In den übrigen Bereichen des Plangebiets befinden sich überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser. Um den Siedlungscharakter zu erhalten und einer Umwandlung in Mehrfamilienhäuser zuvorzukommen, soll hier – abgesehen von den vorhandenen Mehrfamilienhäusern – eine Höchstzahl von zwei Wohnungen je Gebäude gelten. Auf den Grundstücken, auf denen sich derzeit Gebäude mit nur einer Wohneinheit befinden, besteht somit die Möglichkeit, eine zweite Wohneinheit einzurichten (z.B. eine Einliegerwohnung). Dies verändert den Siedlungscharakter nicht wesentlich, bietet den Eigentümern jedoch die Möglichkeit einer besseren Nutzung ihres Gebäudes bzw. Grundstücks.

Auf den Grundstücken Weißhausstraße 1-5, Weißhausstraße 35/37, Ronheider Weg 4-4c und Höfchensweg 34/34a befinden sich jeweils mehrere Gebäude auf einem gemeinsamen Grundstück. Hier kann keine gebäudebezogene Festsetzung der zulässigen Wohnungszahl erfolgen, denn sonst wäre nach Teilung des Grundstücks eine Verdopplung der Wohnungszahl möglich bzw. die freistehenden Gebäude dürften nicht baulich miteinander verbunden werden. Beides wäre nicht im Sinn der Planungsziele. Für diese Grundstücke soll daher eine relative Höchstzahl der Wohnungen im Verhältnis zur Grundstücksgröße festgesetzt werden. Um die vorhandene Wohnungsdichte auf dem Grundstück zu erhalten, soll der Wert so gewählt werden, dass sich die Gesamtzahl der Wohnungen nach einer Grundstücksteilung nicht vergrößern kann (z.B. 1 Wohnung je angefangene 150 m² Grundstücksfläche).

Auch für die Grundstücke Ronheider Weg 20/22 soll ein solcher relativer Wert festgesetzt werden. Hierbei handelt es sich um zwei sehr kleine Grundstücke mit ungünstigem Zuschnitt (Gesamtgröße ca. 640 m²). Durch Festsetzung eines relativen Werts kann eine Veränderung des Zuschnitts oder eine Vereinigung der Grundstücke erfolgen ohne Verschlechterung der baulichen Nutzbarkeit. Der festgesetzte Wert wurde so gewählt, dass sich das Bauvolumen und die Versiegelung auf dem Grundstück (durch eine evtl. erforderliche Tiefgarage) nicht wesentlich vergrößern können.

4.6. Mindestgrundstücksgröße

Die bestehenden Größen der bebauten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans reichen von unter 300 m² bis über 2000 m². Hinzu kommt das mit mehreren Häusern bebaute, sehr große Grundstück Piusstraße 8-14 von über 5000 m² Größe.

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Gebiet besitzt eine Größe von 500 bis 1000 m². Die kleinsten Grundstücke von weniger als 500 qm Größe befinden sich im östlichen Teil des Plangebiets zwischen dem Höfchensweg und der Piusstraße sowie im nordöstlichen Abschnitt des Ronheider Wegs. Die größeren Grundstücke (über 1000 m²) sind überwiegend im nördlichen Bereich des Plangebiets zwischen Weißhausstraße und Ronheider Weg zu finden, sowie am Ronheider Winkel. 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, soll eine differenzierte, an den bestehenden Grundstücksgrößen orientierte Festsetzung der Mindestgrößen erfolgen:

Im Bereich der größeren Grundstücke im Norden des Plangebiets sollen alle Grundstücke, die derzeit größer als 1000 m² sind, mit einer **Mindestgröße von 1000 m²** festgesetzt werden. Dies gilt ebenfalls für die zusammenhängende Gruppe von sechs großen Grundstücken am Ronheider Winkel (Hausnummern 15-25). Die Festsetzung erlaubt lediglich eine Teilung der Grundstücke, die größer als 2000 m² sind. Auch für das große unbebaute Grundstück am Höfchensweg (neben Hausnummer 38) soll eine Mindestgröße von 1000 m² gelten, um durch eine geringe Bebauungsdichte einen Übergangsbereich zur angrenzenden offenen Landschaft (Goldbachtal) zu schaffen.

Für die kleinen Grundstücke (unter 500 m²) soll nur teilweise eine Festsetzung der Mindestgröße erfolgen. Die Grundstücke am Höfchensweg und an der Piusstraße, die mit Hausgruppen bebaut sind, können aufgrund ihres Zuschnitts und ihrer geringen Größe de facto kaum noch sinnvoll geteilt werden. Sollte dies in Einzelfällen doch möglich sein, ist eine Teilung angesichts des vorhandenen baulichen Kontexts (enge Reihenhausbebauung) städtebaulich verträglich. In diesem Bereich soll daher keine Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße erfolgen. Für die übrigen kleinen Grundstücke, die sich nicht innerhalb dieser dichten Reihenhausbebauung befinden (Piusstraße 5 bis 9 und Ronheider Weg 18 bis 22), soll entsprechend ihrer Größe eine **Mindestgröße von 200 bzw. 300 m²** festgesetzt werden.

Für alle anderen Grundstücke soll die Festsetzung einer **Mindestgröße von 500 m²** erfolgen. Da sich unter diesen auch einige Grundstücke von über 1000 m² Größe befinden, ist in wenigen Fällen eine Grundstücksteilung möglich, was jedoch aufgrund des städtebaulichen Umfelds als verträglich erachtet wird.

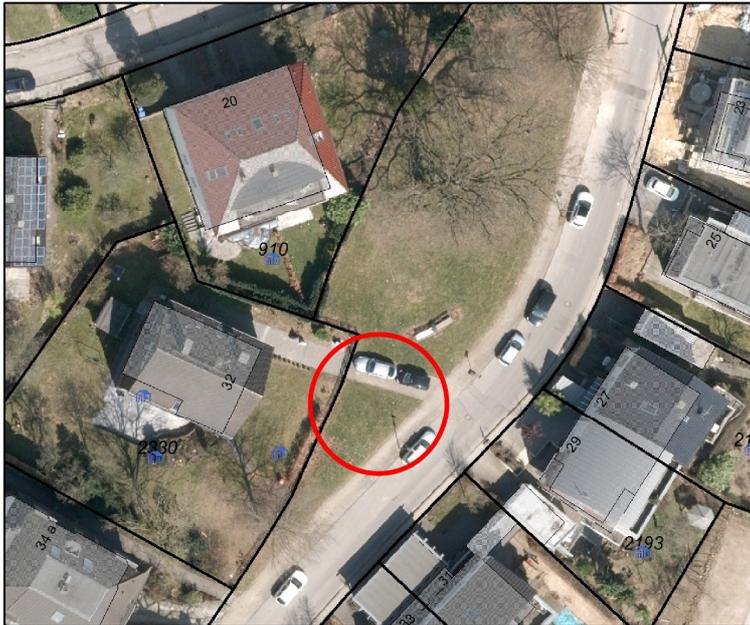
4.7. Bauweise

Ergänzend zu den übrigen Festsetzungen soll für alle Baugrundstücke im Plangebiet die vorhandene Bauweise planungsrechtlich gesichert werden, um den bestehenden Bebauungscharakter auch in dieser Hinsicht zu erhalten. In den Teilbereichen des Bebauungsplans, in denen sich ausschließlich Einzelhäuser befinden, sollen auch in Zukunft nur Einzelhäuser zulässig sein. In den Bereichen, in denen sich neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser

oder ausschließlich Doppelhäuser befinden, sollen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sein. Im Bereich der Hausgruppen ist keine Festsetzung der Bauweise erforderlich, da die Hausgruppe bereits die Bauweise mit der höchsten baulichen Dichte darstellt.

4.8. Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan soll 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. (siehe auch Kap. 3.2.)



© Stadt Aachen

Die öffentliche Grünfläche an der Einmündung Piusstraße / Höfchensweg (Parzelle Gem. Aachen, Flur 74, Flurstück 2197) wird im südlichen Bereich von der Zufahrt zu dem Grundstück Höfchensweg 32 durchquert. Der nördliche Teil der Grünfläche soll dauerhaft als Grünfläche erhalten bleiben (s. Kap. 4.9). Der südliche Teil soll als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, da hierüber das Grundstück Höfchensweg 32 erschlossen wird (s. Abb.).

4.9. Grünflächen / Flächen für die Landwirtschaft

Die bestehende kleine öffentliche Grünfläche am Höfchensweg (an der Einmündung Piusstraße) prägt das Straßenbild in positiver Weise und wird von den Bewohnern als wertvoll erachtet. Sie soll daher nicht bebaut und als Grünfläche festgesetzt werden.

Zwischen den Grundstücken Ronheider Weg 40 und 42 befindet sich ein Zugang zur dahinter liegenden Kleingartenanlage. Er ist Bestandteil der Gartenanlage und soll daher ebenfalls als Grünfläche festgesetzt werden. Der dauerhafte Bestand der Kleingartenanlage wird im Übrigen durch den dort geltenden Bebauungsplan Nr. 733 von 1986 gesichert.

4.10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Schallimmissionen werden im Bebauungsplan in Form von Lärmpegelbereichen die notwendigen Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile festgesetzt. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche basieren auf der aktuellen Lärmkartierung der Stadt Aachen nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie (Stand 2013). Mit diesen Festsetzungen wird dem Schutzbedürfnis der Bewohner und Nutzer der Gebäude innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen. Ziel ist die Sicherstellung der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 an den betroffenen Fassadenabschnitten und somit die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse.

Nach Erstellung der Lärmkartierung von 2013 erfolgte bauliche Veränderungen (Abriss oder Neubau von Gebäuden) sind bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche nicht berücksichtigt. Auf die Festsetzung von untergeordneten,

kleinteiligen "Schallinseln" an den schallabgewandten Seiten von Bestandsgebäuden wird verzichtet. Es gelten hier die nächsthöheren Lärmpegelbereiche, um sicherzustellen, dass bei baulichen Veränderungen (z.B. Abriss der Gebäude) der Schutz vor Geräuschmissionen eingehalten wird. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann aber von den Festsetzungen abgewichen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere bauliche Maßnahmen einen ausreichenden Schutz vor Schallmissionen gewährleisten.

4.11. Baumschutz

Auf den Grundstücken im Plangebiet befindet sich umfangreicher, teilweise alter und ortsbildprägender Baumbestand, der einen charakteristischen Bestandteil des Siedlungsbildes darstellt. Bei einer Ortsbegehung durch ein Büro für Landschaftsarchitektur im Frühjahr 2015 wurden 24 Einzelbäume und zwei Baumgruppen im Plangebiet als besonders erhaltenswürdig bewertet. Ausschlaggebende Kriterien bei der Beurteilung waren unter anderem die Größe, der ortsbildprägende Charakter, die Vitalität sowie die Frage, ob es sich um eine heimische Art handelt.

Neben zwei Baumgruppen sollen 21 der 24 vom Büro vorgeschlagenen Einzelbäume im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden, um die bestehenden, über viele Jahrzehnte gewachsenen Grünstrukturen und den Siedlungscharakter zu erhalten. Sie befinden sich überwiegend in den rückwärtigen Gartenbereichen der Grundstücke außerhalb der überbaubaren Flächen. Nur wenige festgesetzte Bäume schränken die Bebaubarkeit der Grundstücke geringfügig ein. Im Fall des Verlusts der geschützten Bäume ist der Grundstückseigentümer zu Ersatzpflanzungen verpflichtet.

5. Umweltbelange

Bei der Bestandssicherung des durchgrünten Wohngebietes handelt es sich um kein Vorhaben, das nach den Vorschriften des UVPG einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. (Katalog der UVPG-pflichtigen Projekte bzw. nach Einzelfallprüfung). Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit eines Natura 2000 Gebietes vor. Der Geltungsbereich liegt weder im FFH-Gebiet noch durch seine Innenstadtlage im Einflussbereich des FFH-Gebiets Brander Wald.

Im vereinfachten Aufstellungsverfahren nach § 13 Baugesetzbuch wird von einer Umweltprüfung und von dem Umweltbericht abgesehen. Zur sachgerechten Abwägung sind die betroffenen Umweltbelange jedoch hinreichend zu würdigen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt hat bereits mit der rechtmäßig zulässigen Bebauung nach § 34 BauGB stattgefunden, so dass sich kein Ausgleichserfordernis ergibt.

Boden

Bodenschutzrechtliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen nicht. Zum Erhalt des durchgrünten Wohnviertels ist ein sparsamer Umgang mit Boden anzustreben. Dies bedeutet, die überbaubaren Grundstücksbereiche am vorhandenen Baubestand zu orientieren und nur geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zuzulassen.

Baumschutz

Darüber hinaus werden die besonders gebietsprägenden Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die vorhandenen Grün- und Freiflächen werden so weit wie möglich erhalten und teilweise als Grünfläche festgesetzt.

Lärmschutz

Ausweislich der nachfolgenden Karte „Umgebungslärm“ (Lärmkataster) werden die Richtwerte von 55 dB(A) tags und 45/40dB(A) nachts für ein WA-Gebiet insbesondere im Bereich der Weißhausstraße überschritten. Da es sich um einen bestandssichernden Bebauungsplan handelt, kann auf weitergehende Lärmuntersuchungen verzichtet werden. Eine Darstellung der Isophonen des Lärmkatasters erfolgt im Rechtsplan und die entsprechenden Lärmpegelbereiche werden in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen.



Ministerium für Klimaschutz, Umwelt,
 Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz
 des Landes Nordrhein-Westfalen



0 0.1 0.2 KM

© LANUV NRW, © Straßen.NRW, © Geobasis.NRW, © BKG, © Planet Observer



Ministerium für Klimaschutz, Umwelt,
 Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz
 des Landes Nordrhein-Westfalen



0 0.1 0.2 KM

© LANUV NRW, © Straßen.NRW, © Geobasis.NRW, © BKG, © Planet Observer

Gewässerschutz / Hochwasserschutz

Aus Sicht des Gewässerschutzes und des Hochwasserschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Eine Anpassung der Entwässerungsinfrastruktur ist laut Stellungnahme der Stadtwerke Aachen AG (Stawag) nicht erforderlich. Die Grundstücke am östlichen Rand des Plangebiets befinden sich im sensiblen Bereich des Burtscheider Thermalquellenzugs. Bei der vorgesehenen Ausweisung als Wohngebiet sind jedoch keine negativen Auswirkungen für das Thermalwasser zu befürchten. Im Bereich der drei südlichen Grundstücke am Höfchensweg steht das Grundwasser bei ca. vier bis fünf Meter unter Flur an. Bei der Errichtung von Tiefgaragen besteht damit die Möglichkeit, ins Grundwasser einzubinden. Sollte dies geschehen, ist die Untere Wasserbehörde frühzeitig zu informieren.

Stadtklima / Luftthygiene

Im Hinblick auf den Klimaschutz ist festzustellen, dass der südliche Bereich des Plangebietes von klimatisch-lufthygienisch wirksamen Kaltluftabflüssen aus dem nördlichen Goldbachtal tangiert wird. Bei der geplanten Sicherung des Bestands mit nur geringen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten ist nicht mit negativen Auswirkungen auf den Kaltluftabfluss zu rechnen.

Artenschutz

Die Artenschutzprüfung (ASP) kommt zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten (Kleinspecht, Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse) durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht auszuschließen ist. Unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden die artenschutzrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Verbote gemäß § 44 BNatSchG eingehalten:

- begrenzter Zeitraum für die Baufeldfreimachung,
- Erhalt von (Alt-) Baumbeständen und
- Kontrolle von (Alt-) Baumbeständen vor Gehölzentnahmen und im Bedarfsfall angepasste Maßnahmen zur Vermeidung / vorgezogenem Ausgleich

Die Einhaltung der Maßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.

Eine vertiefende Art-zu-Art-Betrachtung (ASP Stufe II) ist nicht erforderlich.

6. Auswirkungen der Planung

Die weitere bauliche Verdichtung kann durch Aufstellung des Bebauungsplans in einem weniger starken Maß erfolgen, als dies ohne den Bebauungsplan der Fall wäre. Gleichzeitig sichern die vorgesehenen Festsetzungen die bestehende Bebauung in ihrem Bestand und ermöglichen ausreichend große Gebäudeerweiterungen, um die Wohnhäuser 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 wenigen weiteren Wohngebäuden ermöglicht. Der das Gebiet prägende wertvolle Baumbestand wird geschützt und die ökologisch wertvollen unbebauten Gartenbereiche werden von weiterer Bebauung freigehalten. Eine weitere Erhöhung der Zahl der Wohnungen in den Bestandsgebäuden ist nur in geringem Umfang möglich. Die Errichtung weiterer Mehrfamilienhäuser wird bis auf wenige Ausnahmen ausgeschlossen.

7. Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

8. Plandaten

Plangebietsgröße:	13,28 ha	
Wohngebiet:	11,79 ha	(88,7%)
Öffentliche Verkehrsfläche:	1,37 ha	(10,3%)
Private Grünfläche:	0,02 ha	(0,1%)
Öffentliche Grünfläche:	0,27 ha	(1,9%)
Fläche für die Landwirtschaft:	0,11 ha	(0,9%)

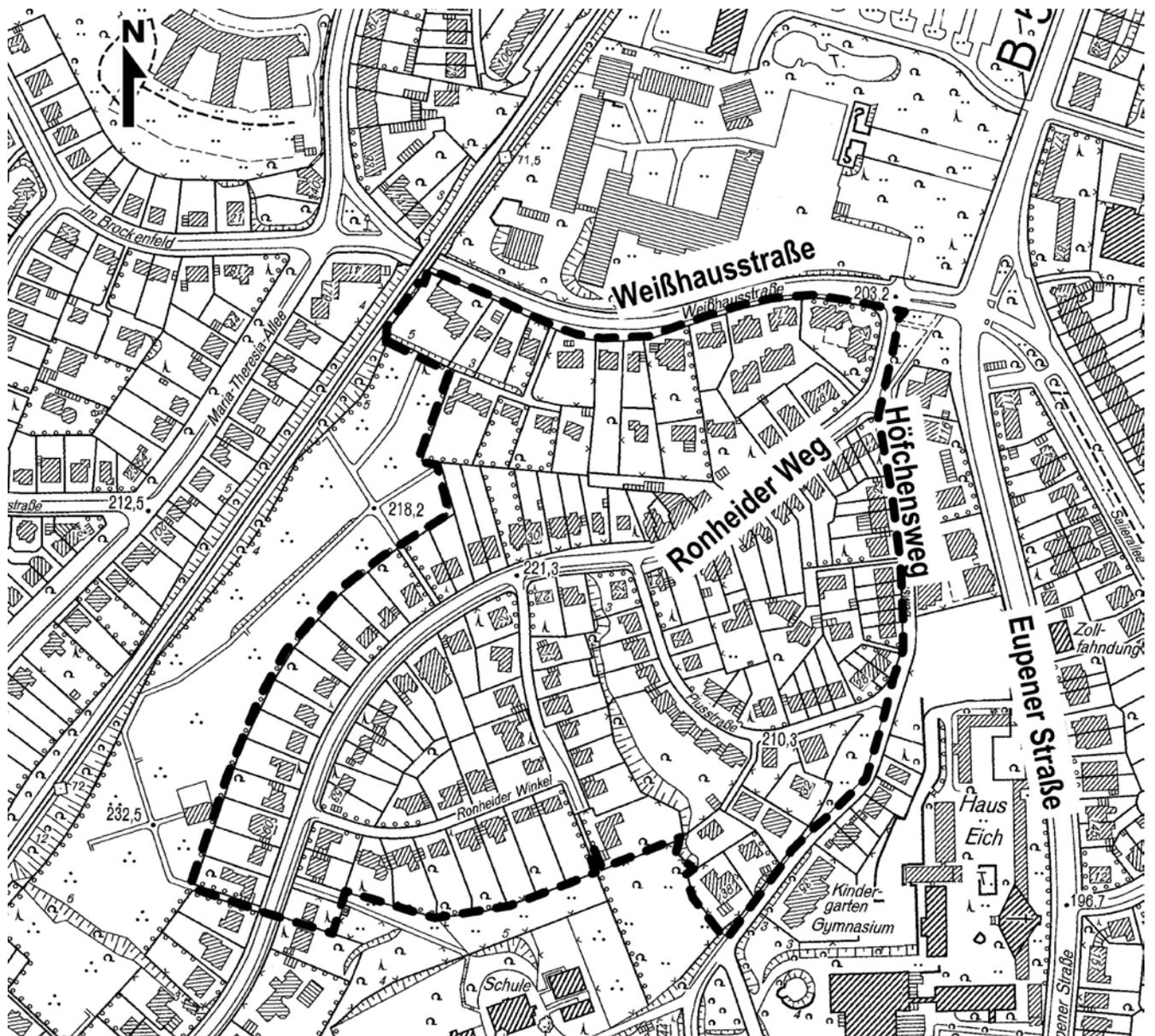
Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg – beschlossen hat.

Aachen, den

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 968 - Weißhausstraße / Höfchensweg –

für den Bereich zwischen Weißhausstraße, Eupener Straße, Höfchensweg und der Bahnlinie Aachen-Hergenrath
im Stadtbezirk Aachen-Mitte



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1.</u> . <u>(Schreiben vom 30.05.2016)</u>	<u>3</u>
<u>2.</u> <u>(Schreiben vom 31.05.2016)</u>	<u>5</u>
<u>3.</u> <u>(Schreiben v. 02.06.2016)</u>	<u>7</u>
<u>4.</u> <u>(Schreiben vom 02.06.2016)</u>	<u>13</u>
<u>5.</u> <u>(Schreiben vom 03.06.2016)</u>	<u>20</u>
<u>6.</u> <u>(Schreiben vom 03.06.2016)</u>	<u>24</u>
<u>7.</u> <u>(Schreiben vom 03.06.2016)</u>	<u>25</u>

Allgemeiner Hinweis zum Abwägungsdokument:

Zu jeder Eingabe erfolgt die Stellungnahme der Verwaltung. Fett hervorgehoben steht jeweils am Ende der Ausführung der Beschlussvorschlag.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (1) BauGB zum Bauungsplan Nr. 968 mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1. (Schreiben vom 30.05.2016)

An den
Oberbürgermeister
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Postfach
52058 Aachen

Aachen, den 30.5.2016
Az. FB 61/620-35051-2014

Bebauungsplan Nr. 968 - Weißhausstraße / Höfchensweg -

Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

Was mir nicht gefällt: Ich bin Pächter des als „Landwirtschaft Nutzfl.“ ausgewiesenen Grundstücks oberhalb der Grundschule. Die ökologische Situation im Landschaftsschutzgebiet ist mir seit Jahren vertraut. So weiß ich das auf dem zur Bebauung freigegebenen Grundstück Ringeltauben leben, ich habe dort eine Vielzahl seltener Vögel beobachtet u. a. das Käufchen, selbst Orchideen habe ich dort gefunden.

Das besagte Grundstück gehört zum Einzugsbereich Goldbachquelle. Der Wasserverband plant dort eine umfangreiche ökologische Sanierung. Der BUND Aachen schlägt in diesem

Meine Verbesserungsvorschläge: Zusammenführung von, teils unter Naturschutz zu stellen, mir ist berichtet worden, das sogar Feuersalamander vorkommen sollen. Eine Bebauung würde den Lebensraum vieler Arten gefährden. Das Grundstück sollte Landschaftsschutzgebiet bleiben, oder gegebenenfalls einer höheren Schutzstufe zugestuft werden.

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.
Eingaben auch unter: www.aachen.de/bauleitplanung
oder bebauungsplan@mail.aachen.de

Name:
Straße:
Wohnort: 52076 Höfchen
Unterschrift: _____

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen

Stellungnahme der Verwaltung

Da das primäre Ziel des Bebauungsplans darin besteht, das Wohngebiet mit der bestehenden Bebauung planungsrechtlich zu sichern, soll die derzeit unbebaute Wiesenfläche am Höfchensweg östlich der Grundschule (Flurstück 1924) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden. Auch die im Bebauungsplanentwurf als Grünflächen und Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Außenbereichsgrundstücke im Süden des Plangebiets sollen aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden. Für die genannten Grundstücke soll eventuell zu einem späteren Zeitpunkt ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Da sich die Eingabe allein auf diesen Bereich bezieht, erübrigt sich eine Stellungnahme der Verwaltung.

2.

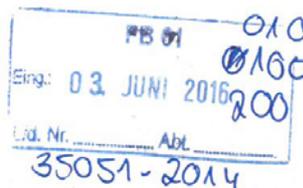
(Schreiben vom 31.05.2016)

Absender:

52064 Aachen

Aachen, den 31. Mai 2016

An die
Stadt Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Lagerhausstr. 20



52062 Aachen

Bebauungsplan Nr. 968 – Weißhausstr. / Höfchensweg -

hier: Antrag auf Anpassung der überbaubaren Flächen für das Grundstück

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Miteigentümer des 2-Familienhauses beantragen wir eine geringfügige
Änderung der überbaubaren Flächen für das oben genannte Grundstück.

Begründung:

Das in 1963 errichtete Wohnhaus verfügt über 2 Wohnungen mit je ca. 100 qm. Als Eigentümer der Erdgeschosswohnung (3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC) beabsichtigen wir, auf der sehr großzügigen Vorgartenfläche und zum Garten hinaus jeweils einen zusätzlichen Wohnraum zu errichten, um einen zeitgemäßen Zuschnitt der Wohnung auch für große Familien zu ermöglichen und flexibler auf Zukunftsanforderungen reagieren zu können.

Die jetzige überbaubare Fläche steht diesen Zielen mit dem hausnahen und schräg zur Gebäudeachse gewählten Verlauf teilweise entgegen. Wir wären daher dankbar, wenn sie unserem Anliegen auf moderate Anpassung der Grenzverläufe (Verschiebung der Baugrenze zur Straße ca. 1,5m - 2 m zum Garten ca. 3 - 4 m) entsprechend der beigefügten Skizze (rote Linien) entgegen kommen würden.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Ausschnitt aus Entwurf des B-Plans 968 mit gewünschter Anpassung der Baugrenzen

Eigentümer



Anlage
ausgepflanzter
Beland der
Baumgrenzen

Stellungnahme der Verwaltung

Da im Festsetzungsentwurf die Baugrenzen auf dem Grundstück der Eingabesteller () sehr nah am vorhandenen Wohnhaus liegen, und das Gebäude nicht parallel zur Straße errichtet wurde, besitzen die Eigentümer nach dem jetzigen Entwurf so gut wie keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten. Das Anliegen der Eingabesteller widerspricht nicht den Zielen des Bebauungsplans. Die überbaubare Fläche im Bereich Ronheider Winkel 1 bis 3 soll daher straßenseitig um 0,5 m und gartenseitig um 1,5 m erweitert werden. Die Tiefe der überbaubaren Fläche erhöht sich dadurch von 17,0 auf 19,0 m.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung zu folgen.

3.

(Schreiben vom 02.06.2016)

Aachen, den 02.06.2016

52066 Aachen

Stadt Aachen
FB Stadtentwicklung und
Verkehrsanlagen
Herrn Kelberlau
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen
vorab per eMail / per Boten



Bebauungsplan Nr.: 968 Weißhausstraße/ Höfchensweg, Aachen;
Offenlage:
Widerspruch gegen das auf dem Nachbargrundstück (Nr. 1924) unseres Hauses
geplante Baufenster und die Begründung dafür

Sehr geehrter Herr Kelberlau,

im Auftrag von Familie _____ als unmittelbar betroffener Nachbar möchten wir
fristgerecht der o.g. Planung für das Flurstück Nr. 1924 mit Nachdruck widersprechen.

Leider sind unsere Bedenken und Anregungen auf die Vorentwurfs-Planung vom
Februar 2015 in keiner Form in die jetzige Offenlage eingeflossen, sodass wir zu Größe,
Zuschnitt, Lage im Grundstück und Erschließung des sogenannten Baufensters heute
im Detail Stellung nehmen. Grundlage für eine alternative Planung ist nach wie vor der
Ihnen vorliegende zeichnerische Gegenvorschlag vom Juni 2015.

Im Einzelnen (Punkt aus der „Begründung“):

Punkt 1.1:

Das Grundstück Nr. 1924 als „Baulücke“ zwischen der Grundschule und Haus Nr. 46 zu
bezeichnen, ist zumindest „weit her geholt“. Dass dieser Begriff hier für die Begründung
einer sogenannten „städtebaulichen Arrondierung“ erhalten muss, ist ebenso
zweifelhaft, wie zu denken, dass ein möglichst großes Baufenster dort zu einer
„aufgelockerten Südviertel-typischen Bebauung“ führen wird;
dies umso mehr, als die Erschließung für ein solches Baufenster nicht dargestellt oder
zurzeit nicht darstellbar ist.

-1-

Punkt 1.3:

Die Klassifizierung der Parzelle 1924 als „Arrondierung“ der Grünfläche wäre vielleicht auch eine Alternative?

Punkt 1.7:

Der Zulässigkeitsmaßstab für Parzelle 1924 wird allein durch das außergewöhnliche Baufenster in Frage gestellt. Wir haben -wenn denn überhaupt Wohnbaufläche als Äquivalent für an anderer Stelle des B-Plans entfallende hier „Gebraucht“ wird- einen Alternativentwurf für das (die) Baufenster vorgelegt. Dieser könnte sich auch der Stichstraße zur Schule als Erschließungsweg bedienen. Die Erschließung des jetzigen Baufensters vom Höfchensweg aus benötigt landschaftlich fragwürdige Einschnitte in die heutige, begrünte Böschung.

Punkt 2:

Wenn sich das Plangebiet in weiten Teilen durch Ein- bis Zweifamilienhausbebauung auszeichnet, warum wird dann hier nicht entsprechend vorgeplant bzw. die „im Interesse der Anwohner aufgelockerte Bebauung“ nicht zwingender vorgegeben? (s. dazu unsere Alternativskizze).

Punkt 3.1:

Die formulierten planungsrechtlichen Ziele sehen wir gerade hier (Parzelle 1924) weitgehend verpasst.

Punkt 3.2:

Zur Erschließung haben wir bereits Stellung genommen, soweit es um diese direkt vom Höfchensweg aus geht. Darüber hinaus wird es bei der angestrebten, lockeren Bebauung (im großen Baufenster) auch im Grundstück selbst zu unnötigem Verkehr an denkbar ungünstiger zentraler Stelle kommen.

Punkt 3.5:

Für das Grundstück Nr. 1924 trifft die „bevorzugte Nachverdichtungsmöglichkeit“ entsprechend § 1 a/ 2 des Baugesetzbuch nicht zu. Die Errichtung kompakter, energieeffizienter „Gebäude“ widerspricht der angestrebten lockeren „Südviertel-Bebauung“ an dieser Stelle. Eben dieses Thema könnte zur Begründung einer dann doch großflächigen Nutzung des vorgegebenen Baufensters herangezogen werden.

Punkt 4.2:

Die Lage der überbaubaren Flächen orientiert sich hier leider nicht an den Bestandsgebäuden (ein Eckgrundstück sollte dies sogar in 2 Richtungen tun).

Die hohe Wohnflächennachfrage kann eventuell zur „städtebaulichen Arrondierung“ im Allgemeinen, aber nicht hier herangezogen werden, da es sich zurzeit eben nicht um eine „Fläche innerhalb eines bebauten Bereichs“ handelt (s. auch Punkt 1.1 und 1.3). Auf unseren, Ihnen vorliegenden „Testentwurf“ wird übrigens auch hier nicht eingegangen.

Punkt 4.6:

Hier wird durch Festsetzung eines relativen Werts eine Argumentationshilfe für ein späteres „Aushebeln“ der Restriktionen zu Grundstücksgrößen und Wohnungsanzahl auch im Falle von Parzelle 1924 geliefert.

Punkt 4.10:

Auch hier stellt sich die Frage, wie in Punkt 1.3, nach der Arrondierung der Grünflächen unter Einbezug von Parzelle 1924.

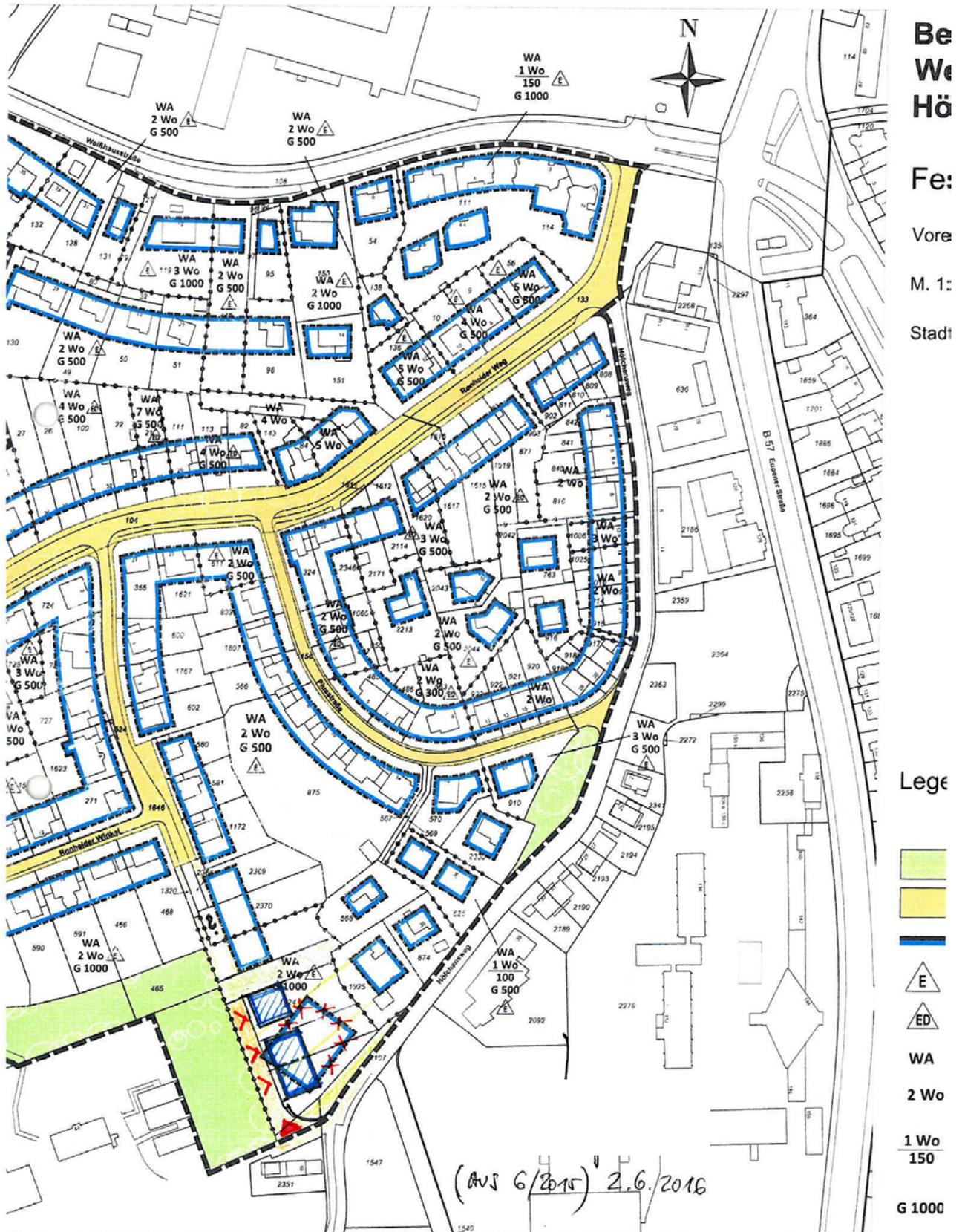
Bei geschickterer und/oder zwingenderer Planvorgabe des (der) Baufenster, hier ist eine Bebauungsmöglichkeit in ähnlicher Größe wie durch das heutige Baufenster vorgegeben, keineswegs ausgeschlossen oder widerspricht den Grundzügen des B-Plans 968 (siehe unsere Alternativskizze aus 2015).

Insofern bitten wir diese Ausführungen ernst zu nehmen und im endgültigen Rechtsplan entsprechend zu verarbeiten.

Gerne beteiligen wir uns auch an der Erarbeitung zielführender Alternativen.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen
Alternativskizze



Aa Iren, 01.6.2016

110000
52066 Aa Iren

An Herrn

110000
52062 Aa Iren

Betr. Bebauungsplan 968
Weißhausstr. / Höfchensweg, Aa Iren

Hiermit bevollmächtigen wir Herrn
Dipl.-Ing. Wolfgang Ziegelmayr in
unserem Auftrag unsere Interessen
als Anlieger gegenüber der Stadt
Aa Iren, FB Stadtentwicklung wahr-
zunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Da das primäre Ziel des Bebauungsplans darin besteht, das Wohngebiet mit der bestehenden Bebauung planungsrechtlich zu sichern, soll die derzeit unbebaute Wiesenfläche am Höfchensweg östlich der Grundschule (Flurstück 1924) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden. Für das Grundstück soll eventuell zu einem späteren Zeitpunkt ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Da sich die Eingabe allein auf diesen Bereich bezieht, erübrigt sich eine Stellungnahme der Verwaltung.

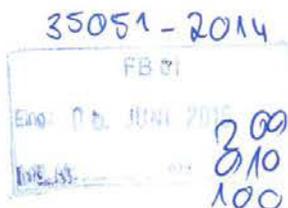
4.

(Schreiben vom 02.06.2016)



DELHEID SOIRON HAMMER

RECHTSANWÄLTE



Stadt Aachen
Fachbereich
Stadtentwicklung
- durch Fach -
52062 Aachen

Aachen, den 02.06.2016
Az.: 1864/15 WB19 / WB
Sekretariat: Frau Hilgers
Tel: 94668-18 Fax: -19

./.. Stadt Aachen

Bebauungsplan Weißhausstraße/Höfchensweg

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Weißhausstr./
Höfchensweg nehme ich im Rahmen der förmlichen Beteiligung der
Öffentlichkeit wie folgt Stellung:

Zunächst verweise ich auf meinen Schriftsatz vom 19.06.2015 im
Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu dem Festset-
zungsverfahren und beziehe die dortigen Ausführungen in diese
Stellungnahme mit ein.

1.

Der Bestand des Wohngebäudes meines Mandanten verfügt über
drei Geschosse. Diese sind jeweils über ein außen liegendes Treppen-
haus erschlossen. Bei der grundlegenden Sanierung des Gebäudes

Dr. Johannes Delheid
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Lehrbeauftragter für Gesellschafts-
recht an der Katho NRW

Carlo Soiron

Friedhelm Hammer
Fachanwalt für Transport- und
Speditionsrecht
Fachanwalt für Informations-
technologierecht

Günter Stieldorf
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Lehrbeauftragter für Arbeitsrecht an
der Katho NRW
Zwangsverwalter

Dr. Johannes Günter
Fachanwalt für Insolvenzrecht
Fachanwalt für Sozialrecht

Markus Cosler
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Lehrbeauftragter für Baurecht an der
FH Hannover

Dr. Martin Weber
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Erbrecht

Frank Gävert
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Sozialrecht
Fachanwalt für Medizinrecht

Achim Delheid
Fachanwalt für Verkehrsrecht
Fachanwalt für Versicherungsrecht

Melanie Bentz
Fachanwältin für Bau- und
Architektenrecht

Heiner Höfken
Richter am AG a.D.

Hans-Werner Fröhlich
Justiziar des Bistums Aachen a.D.

Prof. Dr. Christof Stock
Fachanwalt für Medizinrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Markus Meyer
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

Marc Soiron
Fachanwalt für Miet- und Wohnungs-
eigentumsrecht
Lehrbeauftragter an der Verwaltungs-
und Wirtschafts-Akademie Aachen

Christian Deutz

Markus Friedland
Fachanwalt für gewerblichen
Rechtsschutz

Georg Jacquemain
Fachanwalt für Familienrecht

Alexander Hammer, LL.M.
Fachanwalt für Versicherungsrecht

Prof. Dr. Bernhard Schreven
Wirtschaftsprüfer

David Deußen

Dr. Martin Fröhlich

Friedrichstraße 17-19
52070 Aachen
Parkhaus Adalbertsteinweg
Postfach 50 04 52
D-52088 Aachen

tel +49.(0)241.946 68-0
fax +49.(0)241.946 68-77
kanzlei@delheid.de
www.delheid.de

Gerichtsfach 011

Aachener Bank: IBAN
DE47 3906 0180 2108 7920 11
BIC: GENODE1AAC

Sparkasse Aachen: IBAN
DE16 3905 0000 0002 0391 39
BIC: AACSDE33XXX



- 2 -

Ende der achtziger Jahre wurde das Wohngebäude bereits so gestaltet, dass es mit drei in sich geschlossenen Wohneinheiten genutzt werden kann. Auch wenn das Gebäude als Einfamilienhaus genehmigt worden ist, entspricht es in seiner grundlegenden Gestaltung einem vorhandenen Mehrfamilienhaus. Dieser Bestand des Gebäudes ist bei der Festsetzung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten zu berücksichtigen. Entsprechend des Bestandes sind für das Gebäude damit mindestens drei Wohneinheiten festzusetzen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Schaffung von drei Wohneinheiten in dem Bestandsgebäude auf Grund des Bestands keine Vergrößerung des bestehenden Gebäudes bzw. von außen wahrnehmbare Umbauarbeiten erfordert.

2.

Die Festsetzungen für das Grundstück meines Mandanten in dem Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigen nicht hinreichend die Bebauung entlang der Weißhausstraße, die sich städtebaulich von dem übrigen Plangebiet absetzt. Sowohl an der östlichen Seite des Plangebietes als auch an der westlichen Seite befinden sich Mehrfamilienhäuser mit einer Vielzahl von Wohneinheiten. In dem Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan wird die Bebauung im östlichen Bereich der Weißhausstraße sodann auch als „untypische Wohnanlage mit 10 bzw. 24 Wohneinheiten“ bezeichnet. Mittig gelegen befindet sich mit der Hausnummer 19 ein Wohngebäude mit drei Wohneinheiten. Dieses Gebäude entspricht der Bebauung an der Weißhausstraße und ist typisch für die Bandbreite zwischen den sieben Einfamilienhäusern und einer entsprechenden Anzahl von Mehrfamilienhäusern.

Neben dem Wohngebäude meines Mandanten mit einer Fläche von ca. 375 m² (zuzüglich der Büroflächen im Erdgeschoss mit einer Fläche von ca. 175 m²) befinden sich nur sechs weitere Einzelhäuser, von denen fünf eine Größe aufweisen, für die lediglich eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² festgesetzt werden soll. Dem durch die vorbezeichneten, großflächigen Gebäude geprägte Charakter der Bebauung entlang der Weißhausstraße, mit der großflächigen gewerblichen Nutzung auf der gegenüberliegenden Straßenseite, würde die Zulassung von mindestens drei Wohneinheiten auf dem Grundstück meines Mandanten entsprechen.



- 3 -

Bei der Entscheidung über die zu treffenden Festsetzungen für das Grundstück meines Mandanten ist weiter zu berücksichtigen, dass sich im vorderen Bereich des Grundstücks, unmittelbar angrenzend bzw. zusammen mit dem Wohngebäude gebaut, ein großflächiges Büro mit einer Nutzfläche von ca. 175 m² befindet. Auch diese gewerbliche bzw. freiberufliche Nutzung entspricht nicht einer villenartigen Bebauung mit einer Beschränkung auf ein Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten.

Es liegt damit für diesen Bereich keine villenartige Bebauung vor, die eine Beschränkung auf 2 Wohneinheiten städtebaulich rechtfertigt. Soweit nach den planungsrechtlichen Zielen entsprechend des Rahmenkonzept für das Aachener Südviertel „der vorhandene Charakter“ gesichert werden soll, bedarf diese Sicherung nicht der Reduzierung auf zwei Wohneinheiten.

3.

Eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² ist an der Weißhausstraße, mit Ausnahme des Grundstücks meines Mandanten und des (wesentlich kleineren) östlich unmittelbar angrenzenden Grundstücks, nur für solche Grundstücke festgesetzt, auf denen mehr als zwei Wohneinheiten errichtet werden dürfen. Eine solche Festsetzung wäre damit für das Grundstück meines Mandanten ebenfalls nur dann zu rechtfertigen, wenn die Zahl der zulässigen Wohneinheiten nicht auf zwei beschränkt wird.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass das Grundstück meines Mandanten mit einer Größe von rund 1.800 m² die Mindestgrundstücksgröße um 80 % überschreitet. Bereits mit einer Mindestgrundstücksgröße von 850 m² wäre damit die Errichtung von zwei Gebäuden mit jeweils zwei Wohneinheiten möglich. Diese Grundstücksgröße würde damit noch deutlich über die Grundstücksgrößen der ganz überwiegenden Anzahl der anderen Grundstücke in dem Plangebiet hinausgehen.

4.

Zudem wird mit dem Entwurf des Bebauungsplans die Breite des Grundstücks meines Mandanten nicht hinreichend beachtet. Das Grundstück ist an der Weißhausstraße 31 m breit. Selbst unter Berücksichtigung von bauordnungsrechtlichen Abstandflächen mit jeweils 3 m an den Außenseiten und 6 m zwischen zwei Wohnhäusern würde ein bebaubarer Bereich mit einer Breite von 19 m verbleiben.



- 4 -

Es könnten damit zwei einzelne, freistehende Wohnhäuser mit einer ausreichenden und der Umgebung entsprechenden Breite von 9,5 m errichtet werden.

Aufgrund der Breite des Grundstücks meines Mandanten wäre damit nach einem Abriss des Wohngebäudes eine Teilung mit einer Grundstücksgrenze im rechten Winkel auf die Weißhausstraße möglich. Dann würden einer Bebauung mit zwei Wohnhäusern auch nicht mehr, wie in den Abwägungsvorschlag ausgeführt, die zwei als besonders erhaltungswürdig eingestuft Rotbuchen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks entgegenstehen.

Die vorhandenen Buchen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks führen zu einer im Entwurf enthaltenen, besonderen Belastung des Grundstücks meines Mandanten, soweit dieser von einer Bebauung vollständig freigehalten werden soll. Damit verträglich ist dann keine Festsetzung von max. 2 Wohnungen für das Grundstück bzw. eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m². Vor dem Hintergrund des Ausschlusses einer rückwärtigen Bebauung des Grundstücks wäre dann zumindest eine Teilung des Grundstücks in zwei mindestens 850 m² große Grundstücke mit jeweils maximal 2 Wohnungen zuzulassen.

Hier ist auch zu beachten, dass eine Bebauung des rückwärtigen Teils eines anderen Grundstücks an der Weißhausstraße, in dem sich ebenfalls in den Entwurf der Planurkunde aufgenommene Bäume befinden, zugelassen werden soll. Während für das erstgenannte Grundstück nur eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² festgesetzt werden soll, soll für das vergleichbare, sogar rund 200 m² größere Grundstück meines Mandanten eine doppelt so große Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden.

5.

Bei der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße ist die tatsächliche Größe des vorhandenen Grundstücks zu berücksichtigen. Bei einer Größe von 1.800 m² bedeutet die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² eine deutlich größere Belastung für den Grundstückseigentümer als bei einem Grundstück, das ohnehin lediglich eine Größe von 1.000 m² aufweist.

Wie in dem Entwurf der Begründung zutreffend ausgeführt, wird mit dem Plan das Baurecht im Vergleich zum unbeplanten Zustand nach § 34 BauGB einge-



- 5 -

schränkt. Mit der Beschränkung auf ein Einzelhaus mit max. 2 Wohnungen wird erheblich in das Eigentumsrecht meines Mandanten eingegriffen.

Vor Aufstellung des Bebauungsplans liegt das Grundstück im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Errichtung eines zweiten Gebäudes auf dem Grundstück ist planungsrechtlich zulässig. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans würde die Bebaubarkeit des Grundstücks damit erheblich eingeschränkt.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt damit ein Eingriff in das private Eigentum, der besonderer Rechtfertigung aus Gründen des Allgemeinwohls bedarf. Das Bundesverfassungsgericht stellt hohe Anforderungen an die planerische Rechtfertigung eines solchen Eingriffs. Besteht ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen Entziehung desselben erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. Im Rahmen der Abwägung ist zu beachten, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-) Enteignung auswirken kann.

- BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, 1 BvR 1402/01; BVerfG, Beschluss vom 22.2.1999, 1 BvR 565/91 -

Als Richtschnur für die Berücksichtigung des privaten Eigentums in der planerischen Abwägung ist damit grundsätzlich zu beachten, dass für jeden Eingriff in das private Eigentum hinreichend gewichtige öffentliche Interessen angeführt werden müssen, die die (partielle) Einschränkung der aktuell bestehenden privaten Eigentümerbefugnisse rechtfertigen. Das private Eigentum gehört dabei in hervorgehobener Weise zu den abwägungsbeachtlichen Belangen.

- BVerwG, Beschluss vom 6.10.1992, 4 NB 36/92; BVerwG, Urteil vom 1.11.1974, 4 C 38/71 -

Bei einer Überplanung, die mit dem Entzug von bestehenden Rechten verbunden ist, ist gerade auch diese gravierende Folgen für das betroffene private Eigentum vom Plangeber sachgerecht zu prüfen und abzuwägen.

- OVG NRW, Urteil vom 6.12.2007, 7 D 160/06.NE -



- 6 -

Im Ergebnis ist damit aus den dargestellten Gründen eine Beschränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks meines Mandanten mit einem Einzelhaus mit einer Beschränkung auf max. 2 Wohnungen nicht gerechtfertigt. Die Festsetzung in dem Entwurf ist damit so zu ändern, dass entweder in dem zugelassenen Einzelhaus mindestens drei Wohnungen zulässig sind oder die Vorgabe einer Mindestgrundstücksgrenze von 1.000 m² zumindest auf eine Mindestgrundstücksgröße von 850 m² reduziert wird, so dass eine Teilung des Grundstücks und eine Bebauung jeder Teilfläche mit einem Einzelhaus zulässig ist.

Mit freundlichem Gruß

- Rechtsanwalt -

Stellungnahme der Verwaltung

Das Wohnhaus wurde als Dreifamilienhaus gestaltet und besitzt eine vergleichsweise große Grundfläche. Darüber hinaus unterscheidet es sich mit seiner Dreigeschossigkeit ebenfalls von den benachbarten Gebäuden an der Weißhausstraße. Es handelt sich also um ein Gebäude mit sehr großer Wohnfläche, in dem sich ohne Gebäudeerweiterungen drei Wohneinheiten mit einer für das Südviertel typischen Größe (ca. 100-150 m²) einrichten ließen. Auch die Größe des Grundstücks von etwa 1.800 m² ist für ein Ein- bis Zweifamilienhaus außerordentlich. Bei Beibehaltung der im Festsetzungsentwurf vorgesehenen Höchstzahl der Wohnungen wäre das Grundstück des Eingabestellers das Einzige dieser Größe, auf dem sich nur zwei Wohneinheiten realisieren ließen, da auch eine Grundstücksteilung nicht zulässig ist. Das bestehende Eigentumsrecht würde erheblich eingeschränkt. Die Verwaltung schlägt daher vor, der Anregung des Eingabestellers zu folgen und die Festsetzung der maximal zulässigen Wohnungszahl von zwei auf drei Wohnungen zu erhöhen.

Die im Planentwurf festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 1000 m² soll nicht verringert werden, da hierdurch eine Längsteilung des Grundstücks und die Errichtung von zwei Einzelhäusern anstelle des derzeitigen Wohnhauses möglich wäre. Eine solche Nachverdichtung würde den Zielen des Bebauungsplans widersprechen, denn der Charakter des nördlichen Plangebiets an der Weißhausstraße ist nach wie vor geprägt von großzügigen Grundstücken und soll erhalten werden. Auch die durch eine Längsteilung entstehende Grundstücksbreite von jeweils gut 15 m entspricht nicht dem derzeitigen städtebaulichen Charakter im nördlichen Bereich des Plangebiets. Das öffentliche Interesse an einem weitgehenden Erhalt des Gebietscharakters wird in diesem Fall höher gewichtet als das Interesse des Eigentümers an einer intensiveren baulichen Nutzung seines Grundstücks.

Das vom Eingabesteller zum Vergleich angeführte Grundstück Weißhausstraße 17, bei dem die Festsetzungen eine Separierung des rückwärtigen Grundstücksbereichs und die Errichtung eines weiteren Wohnhauses erlauben, ist nicht mit dem Grundstück des Eingabestellers vergleichbar, da es wesentlich tiefer ist und rückwärtig in einen Bereich hineinreicht, in dem sich eine städtebaulich klar ablesbare weitere Bebauungsreihe befindet. Eine Bebauung wäre hier also auch vor Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 34 BauGB zulässig gewesen. Im Gegensatz zum Grundstück des Eingabestellers befinden sich auf dem Grundstück der Hausnummer 17 keine Bäume, die als zu erhalten festzusetzen sind.

Insofern treffen auch die Ausführungen des Eingabestellers bezüglich der Entziehung des Baurechts durch den Bebauungsplan nicht zu. Im rückwärtigen Grundstücksbereich wäre auch vor Aufstellung des Bebauungsplans keine weitere Bebauung zulässig, da sich die hierdurch entstehende dritte Baureihe nicht aus der näheren Umgebung ableiten lässt, und die hohe Bebauungsdichte im östlich angrenzenden Bereich nicht gebietstypisch ist. Folglich wird durch den Bebauungsplan kein Recht zur Bebauung entzogen, sondern durch die Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße und zur Zahl der Wohnungen lediglich das bisherige Recht zur intensiveren baulichen Nutzung des Grundstücks eingeschränkt.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung teilweise zu folgen.

5.

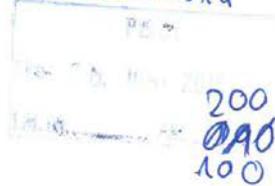
(Schreiben vom 03.06.2016)



Stadt Aachen
Fachbereich
Stadtentwicklung
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen

DELHEID SOIRON HAMMER

35051-2014



RECHTSANWÄLTE

Aachen, den 03.06.2016
Az.: 1747/16 WB19 / WB
Sekretariat: Frau Hilgers
Tel: 94668-18 Fax: -19

I. Stadt Aachen

Bebauungsplan Nr. 968 - Weißhausstr./ Höfchensweg -

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeige ich Ihnen an, mit der Wahrnehmung der rechtlichen Interessen von

52066 Aachen beauftragt zu sein. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Anlass meiner Mandatierung ist die Aufstellung des Bauungsplans Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg -. Namens und in Vollmacht meiner Mandanten nehme ich im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit wie folgt Stellung:

1.

In dem Entwurf der Planurkunde des Bauungsplans befindet sich auf den Flurstücken Nrn. 2.369, 2.370 u. 1.924 eine zusammenhän-

Dr. Johannes Delheid
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Lehrbeauftragter für Gesellschaftsrecht an der Katho NRW

Carlo Soiron

Friedhelm Hammer
Fachanwalt für Transport- und Speditionsrecht
Fachanwalt für Informations-technologie-recht

Günter Stieldorf

Fachanwalt für Arbeitsrecht
Lehrbeauftragter für Arbeitsrecht an der Katho NRW
Zwangsverwalter

Dr. Johannes Günter
Fachanwalt für Insolvenzrecht
Fachanwalt für Sozialrecht

Markus Cosler
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Lehrbeauftragter für Baurecht an der FH Hannover

Dr. Martin Weber
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Erbrecht

Frank Gävert
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Sozialrecht
Fachanwalt für Medizinrecht

Achim Delheid
Fachanwalt für Verkehrsrecht
Fachanwalt für Versicherungsrecht

Melanie Bentz
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Heiner Höfken
Richter am AG a.D.

Hans-Werner Fröhlich
Justiziar des Bistums Aachen a.D.

Prof. Dr. Christof Stock
Fachanwalt für Medizinrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Markus Meyer
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Marc Soiron
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Lehrbeauftragter an der Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie Aachen

Christian Deutz

Markus Friedland
Fachanwalt für gewerblichen Rechtsschutz

Georg Jacquemain
Fachanwalt für Familienrecht

Alexander Hammer, LL.M.
Fachanwalt für Versicherungsrecht

Prof. Dr. Bernhard Schreven
Wirtschaftsprüfer

David Deußen
Dr. Martin Fröhlich

Friedrichstraße 17-19
52070 Aachen
Parkhaus Adalbertsteinweg
Postfach 50 04 52
D-52088 Aachen
tel +49.(0)241.94668-0
fax +49.(0)241.94668-77
kanzlei@delheid.de
www.delheid.de

Gerichtsfach 011
Aachener Bank: IBAN
DE47 3906 0180 2108 7920 1*
BIC: GENODE33XXX
Sparkasse Aachen: IBAN
DE16 3905 0000 0002 0391 3
BIC: AACSDE33XXX



- 2 -

gende Baugrenze, nach der auf diesen Flurstücken Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen errichtet werden können. In dem Plan wird jedoch nicht dargestellt, dass die beiden erstgenannten Flurstücke bereits bebaut sind. Auf beiden Grundstücken befinden sich bereits Einzelhäuser. Auf dem Flurstück Nr. 2.370 befindet sich zudem eine Doppelgarage, die unmittelbar an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet worden ist. Zu dem nördlichen Teil des benachbarten Flurstücks Nr. 1.924 führt damit lediglich ein maximal 3 m breiter Streifen mit einer Länge von rund 40 m. Schon auf Grund dieser Zuwegung ist dieser Teil des Grundstücks nicht für eine Bebauung geeignet, da der gesamte Bauverkehr und die Anlieferung des gesamten Baumaterials nur über dieses schmale Flurstück erfolgen könnten. Eine Bebauung in verträglicher Weise mit den angrenzenden Grundstücken ist nicht möglich.

Wie in dem Auszug aus dem GeoPortal ersichtlich, grenzt das Flurstück Nr. 1.320 (Wegegrundstück) nur an den Straßenrandbereich der öffentlichen Verkehrsfläche Ronnheider Winkel und nicht an die dort dargestellte befahrbare Straßenfläche. Auch dies zeigt die für eine Bebauung und Wohnnutzung ungeeignete Zuwegung. Diese Zuwegung ist im Übrigen unversiegelt. Allein für die Zuwegung müsste damit eine Fläche von rund 115 m² neu versiegelt werden.

Anders als das vorgesehene Baufenster im südlichen Bereich des Flurstücks, das direkt über den Höfchensweg erschlossen werden kann, fehlt es damit an einer planerisch und städtebaulich vertretbaren Erschließung.

Eine Bebauung würde auch den Ausführungen zum Anlass der Planung in dem Entwurf der Begründung zu dem Bebauungsplan widersprechen. Dort wird kritisch herausgestellt, dass in weiten Teilen des Südviertels rückwärtig errichtete Gebäude teils nur unzureichend erschlossen sind und sich das städtebauliche Bild und der Siedlungscharakter sehr nachteilig veränderten und die Grundstrukturen teilweise verschwanden. Mit diesen Maßgaben ist eine Bebauung des Flurstücks städtebaulich und planerisch nicht zu rechtfertigen.

2.

Das Flurstück Nr. 1.924 liegt im Außenbereich. Es liegt sicher nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Damit würde durch den Bebauungsplan erstmals eine Bebauung dieses Außenbereichsgrundstücks zugelassen.



- 3 -

Ein „Außenbereich im Innenbereich“ kann wegen der Beschränkung des vereinfachten Verfahrens auf Gebiete nach § 34 BauGB jedoch nicht im vereinfachten Verfahren überplant werden.

- Schrödter, in: Schrödter, BauGB, 8. Aufl. 2015, § 34, Rn. 11 -

In dem gewählten vereinfachten Verfahren kann damit die Festsetzung eines Bau Fensters auf dem bisherigen Außenbereichsgrundstück nicht erfolgen. Entsprechend der Festsetzungen für die westlich angrenzenden Grundstücke ist damit eine Grünfläche für diesen Bereich festzusetzen.

3.

Der nördliche Teil des Flurstücks Nr. 1.924 ist ausweislich des Geo Datensystems im Landschaftsplan als „Landschaftsschutzgebiet“ ausgewiesen. Auch die unmittelbar angrenzenden, weitläufigen Flächen um die Grundschule sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, übergehend in die „Feuchtwiesen im Goldbachtal“.

Die Flurstücke im Anschluss an die rückwärtigen Gärten der Grundstücke südlich des Ronheider Winkels bilden mit dem nördlichen Teil des Flurstücks Nr. 1.924 einen durchgehenden Grünzug. Dieser Grünzug als Übergang von der Bebauung im südlichen Bereich des Plangebietes zu den nachfolgenden geschützten Grünflächen sollte erhalten werden. Ein weitergehender Eingriff durch die Versiegelung eines Teils der geschützten Fläche mit einem Neubauvorhaben ist zu vermeiden.

Dies entspricht auch der Altbebauung, bei der das (abgebrochene) Gebäude auf den aktuellen Flurstücken Nrn. 2.369 und 2.370 den Abschluss der Bebauung bildete und der angrenzende Grünbereich unberührt blieb.

4.

Nach der Klimafunktionskarte des gesamtstädtischen Klimagutachtens Aachen befindet sich das Flurstück Nr. 1.924 in einem Kaltluftabfluss in Richtung Burtscheid und Innenstadt. Zum Schutz und zur Verbesserung der lufthygienisch-klimatischen Verhältnisse der angrenzenden städtischen Bereiche wird eine weitere Verdichtung bislang unbebauter Bereiche üblicherweise strikt ausgeschlossen. In gleicher Weise ist auch der nördliche Teil dieses Flurstücks als Bestandteil des



- 4 -

bislang durchgehenden Grünzugs entlang der Gärten der südlich gelegenen Bebauung an dem Ronheider Weg und dem Ronheider Winkel von einer (neuen) Bebauung freizuhalten.

Bestandteil des gesamtstädtischen Klimagutachtens ist eine „Karte der Planungsempfehlungen“; diese enthält auch „Spezielle Planungsempfehlungen“. Das vorbenannte Grundstück befindet sich in einem Bereich mit der Empfehlung „negative Auswirkungen der Bebauung auf Kaltluftströme minimieren“. Der Bereich soll damit nicht nur freigehalten werden, wie für andere Bereiche empfohlen, sondern die Auswirkungen der Bebauung sollen sogar reduziert werden. Damit unvereinbar ist eine gegenteilige Steigerung negativer Auswirkungen durch die Behinderung des Kaltluftstroms mit einem zusätzlichen Baukörper.

Zudem wird mit dem Klimagutachten für den betroffenen Bereich empfohlen, die „Bebauungsgrenzen streng einzuhalten“. Mit dieser Grenze wird das Flurstück Nr. 1.924 von der Bebauung ausgegrenzt. Aus Gründen des Klimaschutzes wird damit eine Bebauung „streng“ ausgeschlossen.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass aus den dargestellten Gründen der nördliche Teil des Flurstücks Nr. 1.924 für eine Bebauung nicht geeignet ist. Einer Festsetzung von Baugrenzen auf diesem Außenbereichsgrundstück stehen u.a. landschaftsplanerische und lufthygienische, durchgreifende Bedenken entgegen. Die Festsetzung von Baugrenzen ist damit auf die bereits seit vielen Jahren bebauten Flurstücke Nrn. 2.369 und 2.370 zu beschränken.

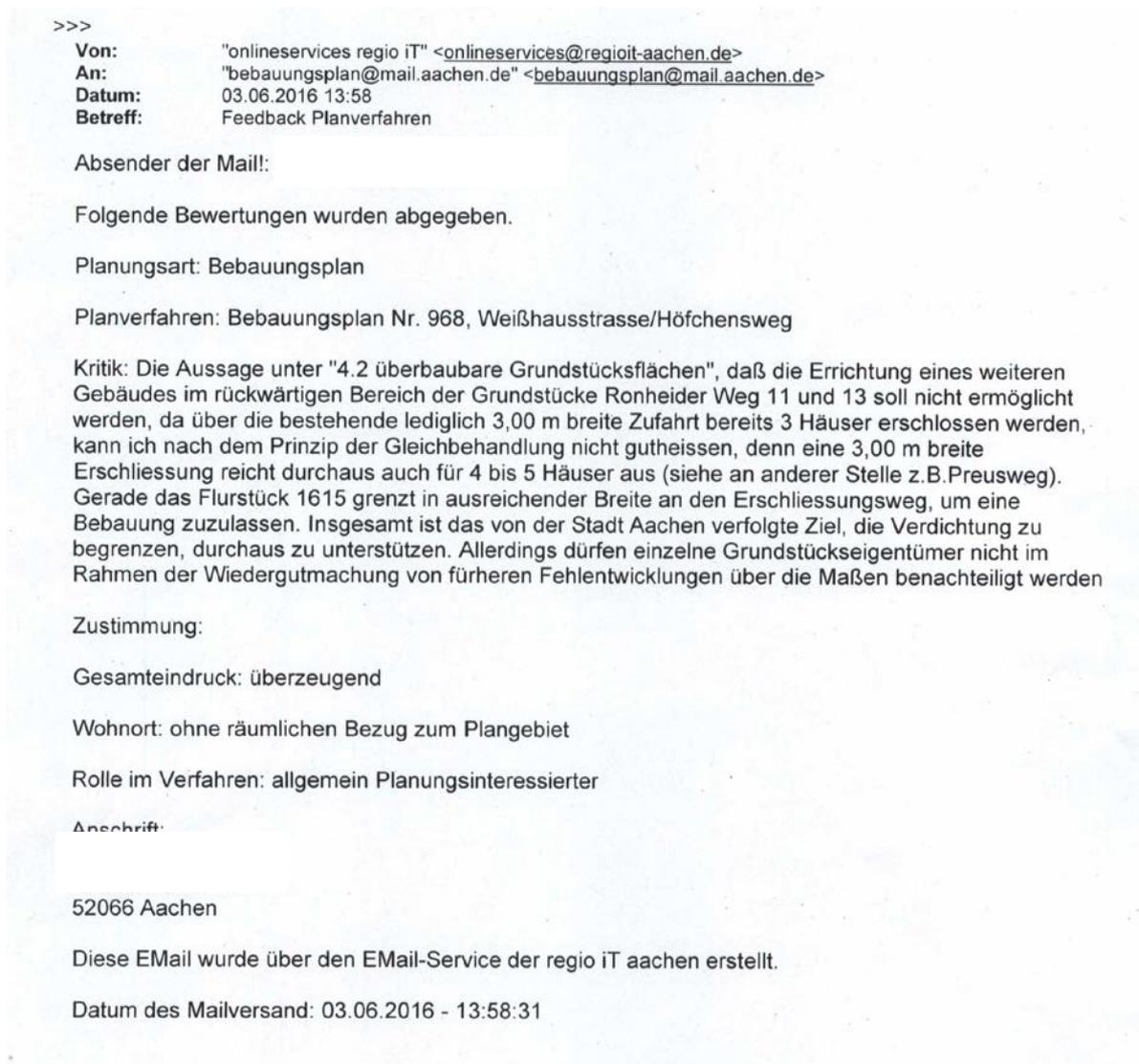
- Rechtsanwalt -

Stellungnahme der Verwaltung

Da das primäre Ziel des Bebauungsplans darin besteht, das Wohngebiet mit der bestehenden Bebauung planungsrechtlich zu sichern, soll die derzeit unbebaute Wiesenfläche am Höfchensweg östlich der Grundschule (Flurstück 1924) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden. Für das Grundstück soll eventuell zu einem späteren Zeitpunkt ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Da sich die Eingabe allein auf diesen Bereich bezieht, erübrigt sich eine Stellungnahme der Verwaltung.

6. (Schreiben vom 03.06.2016)



Stellungnahme der Verwaltung

Die Ansicht, eine nur drei Meter breite Erschließung (hier über eine Länge von ca. 55 m) sei ausreichend für vier bis fünf Wohnhäuser, wird von der Verwaltung nicht geteilt. Auf der Zufahrt ist kein Begegnungsverkehr von zwei Pkw möglich, und selbst die Begegnung von einem durchschnittlich breiten Pkw und einem Fußgänger oder Radfahrer ist problematisch. Je mehr Wohnungen über eine derart schmale Zufahrt erschlossen werden, umso größer ist die Häufigkeit solcher Begegnungsfälle und damit auch das Unfallrisiko. Es mag sein, dass in anderen Bereichen des Stadtgebiets auch vier oder fünf Wohnhäuser über eine schmale private Zufahrt erschlossen werden. Dennoch soll durch den Bebauungsplan eine solche Entwicklung möglichst vermieden werden.

Auch städtebaulich stellt die Bebauung der rückwärtigen Gartenbereiche der Grundstücke eine ungeordnete Nachverdichtung dar, die mit dem Verlust ökologisch wertvoller Grünstrukturen einhergeht. Primäres Ziel des Bebauungsplans ist daher, die Nachverdichtung auf die Bereiche zu beschränken, in denen eine klare städtebauliche Ordnung vorhanden ist, in die sich eine weitere Bebauung einfügt. Neben der Bebauung unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen, sind dies in Einzelfällen auch Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich, sofern dort eine städtebauliche Ordnung erkennbar ist. Auch in diesen Fällen sollen jedoch nicht mehr als ein bis zwei Wohnhäuser über eine private Zufahrt erschlossen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung nicht zu folgen.

7. (Schreiben vom 03.06.2016)

Stadtverwaltung Aachen
Der Oberbürgermeister
FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Verwaltungsgebäude am Marschierort
Lagerhausstraße 20

52064 Aachen

per Mail: bebauungsplan@mail.aachen.de

D-52074 Aachen

Tel. (0241) 77 55 00
Fax (0241) 77 202

Konten: Commerzbank Aachen
IBAN: DE25 3904 0013 0501 2422 00

HRB 14093
Geschäftsführer: Marius Sauren

Besprechungen nach Vereinbarung

telefonische Rücksprache
nach 13.00 Uhr

Betr.: Bebauungsplan Nr. 968
Weißhausstraße / Höfchensweg

Aachen, 03.06.2016R/s
- Dat Kenn: StB_20160111_183230.DOCX/ 1 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümerin eines Objektes im Bebauungsplan nehmen wir wie folgt zur
Offenlage Stellung:

Zunächst beziehen wir uns auf unsere Stellungnahme vom 19.06.2015 und
machen diese auch vorliegend zu unserer Stellungnahme.

Zur Stellungnahme der Verwaltung bezüglich unseres obigen Schreibens
nehmen wir wie folgt Stellung, soweit überhaupt dazu Stellung genommen
worden ist.

Es ist ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz, wenn die Verwaltung nur
bei einzelnen Grundstücken die Errichtung neuer Häuser planungsrechtlich
ermöglicht.

Die Behauptung, dass es wichtig ist, durch den Bebauungsplan die vorhandene
Eigenart des Gebiets zu sichern und somit dessen Attraktivität zu wahren, geht
an der Wirklichkeit vorbei. Es handelt sich vorliegend um ein Viertel aus den
60iger Jahren, dass mit den heutigen Anforderungen in keinsten Weise zu
vergleichen ist. Der Wille der Verwaltung führt zu einer Versteinigung des
Stadtviertels.

Es ist einfach eine Tatsache, dass die Leute heute lieber in einer
Eigentumswohnung, als in einem Einfamilienhaus wohnen. Hier ist es Aufgabe
der Stadt, dies zu ermöglichen.

- 2 -

Es ist unrichtig, dass der geplante Bebauungsplan nur soweit in die Eigentumsrechte der Grundstückbesitzer eingreift, wie dies für die Erreichung der städtebaulichen Ziele unbedingt erforderlich ist. Im Gegenteil; wie bereits ausgeführt wird eine Ungleichheit eingeführt. Die Großfamilie kann auf erheblichen Quadratmetern unterkommen, für den gleichen Platz könnten ohne weiteres 2 oder 3 „Normalfamilien“ ebenfalls dort unter kommen. Die Anbindung an Wohnungen ist deshalb ungeeignet. Damit ist ein erheblicher Eingriff in das Eigentum der Eigentümerin im Plangebiet verbunden.

Soweit für die Ablehnung dieser Meinung auf Kleinwohnungen verwiesen wird, ist hier kein Vergleich mit Kleinwohnungen, sondern mit Normalwohnungen angebracht.

Soweit die Höchstzahl der Wohnungen gebäudebezogen ist, ist die Höchstzahl der Wohnungen jedoch bezogen auf die Grundstücksfläche. Die Grundstücksflächen werden durch den Grundbuchauszug festgelegt. Im Grundbuchauszug sind über 1000 m² vorhanden. Die Festlegung der Mindestgrößen ist insoweit auch zu pauschal.

Abschließend ist auch noch darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan zu einer Versteinerung führt. Die in der Regel älteren Bewohnern werden, anstatt umzuziehen, werden weiter in den Häusern verbleiben, so dass überdurchschnittliche Ein-Personen-Haushalte auf Übergroßen Grundstücken und Gebäuden verbleiben werden, weil eine Verkehrsfähigkeit der Grundstücke durch den Bebauungsplan verhindert wird.

Wir bitten deshalb um Änderung.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung

Die Erfahrung mit anderen bestandssichernden Bebauungsplänen im Südviertel, die ebenfalls in Wohngebieten aus den 1950er- bis 1970er-Jahren liegen, zeigt, dass die Ziele des Bebauungsplans mit den Interessen der überwiegenden Zahl der Bewohner in Einklang stehen. In den meisten anderen Wohngebieten im Stadtgebiet lassen sich kleine und mittelgroße Häuser und Wohnungen realisieren. Im Südviertel jedoch sollen durch die Bebauungspläne die vorhandenen großzügigen Grundstücks- und Wohnungstypen – soweit vorhanden – weitgehend erhalten bleiben. Es ist auch langfristig in Aachen mit einer Nachfrage nach großen Grundstücken und Wohnungen zu rechnen, dem durch den Erhalt des Siedlungscharakters im Plangebiet Rechnung getragen werden soll. Der Bebauungsplan soll auf der Grundlage nachvollziehbarer Kriterien Bereiche definieren, in denen eine Nachverdichtung städtebaulich verträglich ist, und diese planungsrechtlich ermöglichen. In den übrigen Bereichen des Plangebiets soll nur eine geringe Verdichtung (Erweiterung von Gebäuden, Erhöhung der Wohnungsanzahl) zulässig sein. Dies führt zwangsläufig dazu, dass nur bei einzelnen Grundstücken die Errichtung neuer Häuser zulässig ist.

Dass das Einfamilienhaus als Wohnform stark an Attraktivität verliert, ist nicht erkennbar. Gerade bei jungen Familien besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach Einfamilienhäusern mit Garten.

Eine Reduzierung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch die Planung („Eingriff in das Eigentum“) lässt sich in einigen Fällen nicht verhindern, um die Ziele des Bebauungsplans zu erreichen. In diesen Fällen wird das öffentliche Interesse am Erhalt des Siedlungscharakters und den weiteren städtebaulichen Zielen höher gewichtet als das Interesse der betroffenen Grundstückseigentümer an einer intensiveren baulichen Nutzungsmöglichkeit ihrer Grundstücke. Die festgesetzten Wohnungszahlen, überbaubaren Flächen und Mindestgrundstücksgrößen berücksichtigen auch den Zulässigkeitsrahmen gemäß § 34 BauGB. Sie sollen die Erreichung der planungsrechtlichen Ziele bei geringstmöglicher Einschränkung der Bebaubarkeit gewährleisten.

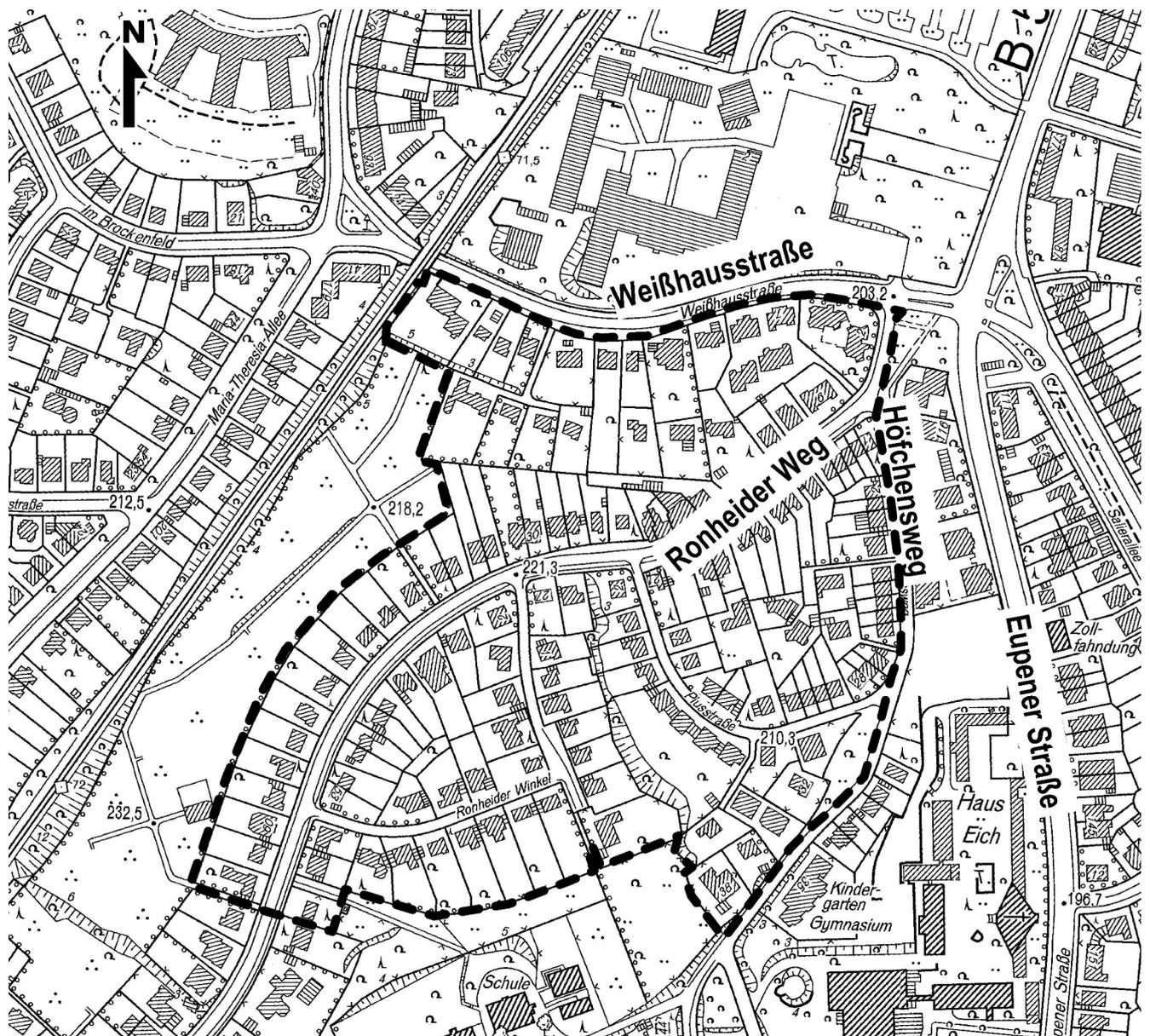
Die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen basieren auf den Grundstücksgrößen im Liegenschaftskataster. Die Grundbuchangaben sind für die Gemeinde nur begrenzt einsehbar. Sie können von den Katasterangaben abweichen, da die Grundbuch-Grundstücke gelegentlich aus mehreren Kataster-Grundstücken bestehen. Sollte dies beim Grundstück des Eingabestellers der Fall sein, besteht durch Vereinigung der Flurstücke die Möglichkeit, die Größe entsprechend zu vergrößern.

Aus Sicht der Verwaltung ist nicht damit zu rechnen, dass der Verkaufswert der Wohnhäuser und Grundstücke durch den Bebauungsplan derart gemindert wird, dass die Bewohner gezwungen sind, gegen ihren Willen in ihren Häusern zu verbleiben.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung nicht zu folgen.

Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplan Nr. 968 - Weißhausstraße / Höfchensweg - nach § 13 BauGB

für den Bereich zwischen Weißhausstraße, Eupener Straße, Höfchensweg und der Bahnlinie Aachen-Hergenrath
im Stadtbezirk Aachen-Mitte



Lage des Plangebietes

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 968 mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

Polizeipräsidium Aachen, E-Mail vom 02.06.2016

Bebauungsplan - Änderung FNP Nr. 138 sowie Aufstellung Bebauungsplan Nr. 968 - Weißhausstraße - Höfchensweg Hier: Beteiligung von Behörden etc.

Von: "Kaefer, Stephan" <Stephan.Kaefer@polizei.nrw.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 02.06.2016 10:15
Betreff: Änderung FNP Nr. 138 sowie Aufstellung Bebauungsplan Nr. 968 - Weißhausstraße - Höfchensweg Hier: Beteiligung von Behörden etc.



Bezug: Ihr Schreiben vom 26.04.2016

Sehr geehrter Herr Kelberlau,

aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn die erschlossene Fläche unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und hier insbesondere StVO und RAST an das öffentliche Straßennetz angebunden wird.

Dies gilt hier insbesondere für das in Ihrer Begründung zur öffentlichen Auslegung in der Fassung vom 17.03.2016 unter Punkt 4.9 aufgeführten öffentlichen Grünfläche an der Einmündung Piusstraße / Höfchensweg.

Falls der südliche Teil als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, da hierüber das Grundstück Höfchensweg 32 erschlossen werden wird, ist die Zuwegung nach RAST und StVO entsprechend neu zu dimensionieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Stephan Kaefer, Polizeihauptkommissar
Polizeipräsidium Aachen
Direktion Verkehr
Führungsstelle
Hubert-Wienen-Straße 25
52070 Aachen
Telefon: +49-241-9577-40110 CN-Pol: 07-342-40110
Telefax: +49-241-9577-40105 CN-Pol: 07-342-40105
E-Mail: stephan.kaefer@polizei.nrw.de
Funktionspostfach: VerkehrsraumStadt.Aachen@polizei.nrw.de

Stellungnahme der Verwaltung

Ob die Baugrundstücke unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden, kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Zuwegung zum Grundstück Höfchensweg 32 ist momentan 3,0 m breit und gepflastert. Die im Planentwurf festgesetzte Verkehrsfläche vor diesem Grundstück ist so groß, dass das Grundstück vorschriftsgemäß an die Straße angebunden werden kann. Die tatsächliche Dimensionierung der Zuwegung liegt in der Verantwortlichkeit des Bauherrn.