

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0627/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	35085-2010
		Datum:	17.02.2012
		Verfasser:	FB 61/20 // Dez. III
Bebauungsplan Nr. 941 - Eupener Straße/ Höfchensweg - hier: Offenlagebeschluss			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
14.03.2012	B 0	Anhörung/Empfehlung	
15.03.2012	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 941

- Eupener Straße/Höfchensweg - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 941 - Eupener Straße/Höfchensweg - in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 941 - Eupener Straße/Höfchensweg -

hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens /Beschlusslage

Die Marienviertel-Burtscheid GmbH + Co KG hatte für eine Wohnbebauung auf dem Areal zwischen der Eupener Straße, dem Höfchensweg und Haus Eich ein privates Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Aus diesem Verfahren ist der Entwurf des Büros Mronz + Schaefer Architekten, Köln als Sieger hervorgegangen. Zur Umsetzung der geplanten Wohnbebauung soll für das Plangebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Vorhabenträger ist inzwischen die Provinzial-Leben-Baubetreuungs-GmbH in Zusammenarbeit mit der Marienviertel-Burtscheid GmbH + Co KG.

Der Planungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 14.04.2011 einstimmig beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan dazu aufzustellen. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hatte sich in ihrer Sitzung am 25.05.2011 einstimmig dem Beschluss angeschlossen.

Die Hochbauplanung wird im Weiteren durch das Düsseldorfer Büro Rhode Kellermann Wawrowsky RKW bearbeitet. Geplant ist die Errichtung straßenbegleitender Wohngebäude entlang des Höfchenswegs sowie der Eupener Straße, die durch einen Baukörper parallel zu „Haus Eich“ ergänzt werden. Im Bereich zwischen diesen Gebäuden soll ein begrünter Innenhof mit Kleinkinderspielplatz auf der Tiefgarage entstehen.

Die vorhandene Bebauung am Höfchensweg unterscheidet sich deutlich von der an der Eupener Straße vorhandenen prägenden Substanz. Dies findet in der Planung für diesen Bereich Berücksichtigung. Insgesamt entstehen 45 Wohneinheiten, verteilt auf vier Baukörper, von denen drei über der gemeinsamen Tiefgarage mit 48 Stellplätzen errichtet werden sollen.

Der Entwurf des Büro Mronz + Schaefer wurde im Architektenbeirat diskutiert, nach dem Wechsel des Architekturbüros soll der Entwurf am 15.03.2012 erneut im Architektenbeirat vorgestellt werden, über das Ergebnis wird in der Sitzung des Planungsausschusses mündlich berichtet.

2. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 587 aus dem Jahr 1972. Dieser setzt für diesen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf - Gymnasium und kirchliche Einrichtungen - eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,6 sowie max. 4 Vollgeschosse, am Höfchensweg max. 3 Vollgeschosse, fest. Mit Rechtskraft des Bebauungsplan –Eupener Straße, Höfchensweg- wird dieser Plan überlagert und seine Festsetzungen in diesem Bereich werden nicht mehr angewendet.

3. **Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation**

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, wurden die Bürgerinnen und Bürger dennoch in einem sehr frühen Stadium über die Planung informiert.

In der Zeit vom 20.06.2011 bis 01.07.2011 wurde die Planung öffentlich ausgestellt und am 30.06.2010 eine Anhörungsveranstaltung durchgeführt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich mündlich und schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

Von der Möglichkeit sich zu äußern, wurde reger Gebrauch gemacht. In der Veranstaltung waren ca. 60 Personen anwesend. Insgesamt wurde von 14 Bürgerinnen und Bürgern eine schriftliche Äußerung zur Planung abgegeben, ergänzt wurden diese durch Unterschriftenlisten weiterer Anwohner aus dem Quartier.

Die wesentlichen Inhalte der schriftlichen Äußerungen werden nachfolgend zusammengefasst und durch eine Stellungnahme der Verwaltung ergänzt. Mit der Vorlage zum Satzungsbeschluss erfolgt dann die vom Gesetzgeber vorgesehene Abwägung über die während der Offenlage vorgebrachten Anregungen zur Planung. Die Niederschrift der Informationsveranstaltung ist als Anlage beigefügt.

Bestehendes Planungsrecht, Aufstellungsverfahren

Von den Bürgern wurde u. a. erfragt, warum das bestehende Planungsrecht (kirchliche Nutzung) geändert werden soll, warum der neue Bebauungsplan im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt wird und warum keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Es wurden rein wirtschaftliche Interessen unterstellt und kritisiert.

Weiterhin wurde die Frage aufgeworfen, welche Einrichtungen bzw. Verbände die Planung prüfen würden.

Die Zusammenarbeit mit dem Umweltamt und den Naturschutzverbänden wurden angeregt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die mit dem bestehenden Planungsrecht von 1972 angestrebte Nutzung wurde bis heute nicht umgesetzt da der Bedarf nach entsprechenden Gebäuden nicht mehr besteht. Die Fläche soll einer neuen, dem derzeitigen Bedarf entsprechenden Nutzung zugeführt werden.

Auf der wissenschaftlichen Grundlage der „Szenarien zur Entwicklung des Wohnungsmarktes und wohnungspolitische Folgerungen“ (empirica, März 2009) wurde die „Aachen-Strategie Wohnen“ erarbeitet. Darin heißt es:

„Vor allem höhere Einkommensgruppen und junge Familien werden derzeit nicht ausreichend am Aachener Wohnungsmarkt bedient. Diese Wohnungssuchenden sind mobil und anspruchsvoll. Sie können nicht jeden Preis zahlen, sind aber bereit, in das Umland zu ziehen, wenn dort das gesuchte Objekt zu einem besseren Preis-Leistungs-Verhältnis angeboten wird.“

Im weiteren heißt es, dass „(...) ein (quantitativ und/oder qualitativ) nicht ausreichendes innerstädtisches Angebot für diese Einkommensgruppe tendenziell zu einer verstärkten Abwanderung ins Umland führt – und sich damit negativ auf die Einwohnerzahl der Stadt Aachen auswirkt. Gerade vor dem Hintergrund der angestrebten Campus-Entwicklung bieten sich hier neue Chancen für die Stadt, diese potenziellen Wohnungssuchenden mit höheren Einkommen gerade über ein ansprechendes Wohnungsangebot langfristig an den Wohnstandort Stadt Aachen zu binden.“

Ergebnisse aus Gutachten und Diskussionen sind

- Aachen sollte die Innenentwicklung intensivieren.
- Aachen sollte ein großzügiges und hinsichtlich Lage, Größe, Zuschnitt und Qualitäten diversifizierteres Grundstücks- und Baulandangebot schaffen. Dazu sind die vorhandenen Baulandreserven vorrangig zu entwickeln und eine Intensivierung der Innenentwicklung anzustreben.
- Aachen sollte darauf hinwirken, die Vielfalt der gebauten Objekte und Wohnungen zu erhöhen, was ebenfalls eine große typologische Bandbreite und damit verbunden eine kleinräumig organisierte Vielfalt der Baugebiete erfordert.
- Aachen sollte für neue Wohnformen und Baugruppen sehr offen sein.
- Aachen sollte besonderen Wert auf Barrierefreiheit, Energieeffizienz und altersgerechtes Bauen legen.

Im Sinne einer ausgewogenen Wohnraumversorgung sind auch Angebote für hochwertiges Wohnen in gehobenen Lagen erforderlich, um den künftigen Nachfragern in diesem Segment des Wohnungsmarktes gerecht werden zu können.“

Aufgrund dieser strategischen Ansätze ist für die innenstadtnahe Freifläche zwischen Höfchensweg und Eupener Straße geplant, hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Um die geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten, stellt die Stadt Aachen für den Geltungsbereich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Zielsetzung „Wohnen“ auf.

Dieser wird inklusive eines entsprechenden Vertrages speziell für das geplante Vorhaben erstellt, um die Umsetzung der Planung sicher zu stellen. Das Vorhaben wird in Abstimmung mit der Stadt vom Vorhabenträger entwickelt und umgesetzt. Dieser trägt u.a. auch die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes, der zugehörigen Gutachten sowie der Anpassung der Erschließung. Die Planung muss zwangsläufig auch unter wirtschaftlichen Aspekten durchgeführt werden, sonst ließe sich der Entwurf nicht umsetzen.

Das beabsichtige sog. „beschleunigte“ Verfahren hat der Gesetzgeber eingeführt, damit innerstädtische Flächen zügig entwickelt werden können. Es werden die gleichen Ziele wie die der Bodenschutzklausel gemäß § 1 BauGB verfolgt, welche den Grundsatz einer Vermeidung von zusätzlicher Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzung verfolgt. Stattdessen sollen Flächen im Innenbereich wiedernutzbar gemacht bzw. nachverdichtet werden. Mit diesen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ werden entsprechende Bauleitplanverfahren

gegenüber Neuausweisungen von Baugebieten an Siedlungsändern begünstigt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen somit nicht nur dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, sondern sichern darüber hinaus auch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in ihrem Bestand.

Um das „beschleunigte“ Verfahren anwenden zu können, sind bestimmte Kriterien zu erfüllen. Hierzu gehört u.a., dass das geplante Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Die Kriterien wurden bei der vorliegenden Planung erfüllt. Dessen ungeachtet werden die relevanten Umweltbelange im Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Umweltbehörden geprüft und entsprechend berücksichtigt. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt. Die Umweltverbände können sich im Rahmen der formellen Beteiligungen im Verfahren äußern.

Verkehr, Erschließung, Parken

Es wurde vorgebracht, dass durch das Vorhaben eine zusätzliche Verkehrsbelastung am Höfchensweg, der bereits als Zufahrt zum Kindergarten, zur Grundschule, zum Gymnasium und zu Seniorenanlage stark belastet sei, ausgelöst würde. Die bereits angespannte Parksituation am Höfchensweg werde noch verschärft. Diesbezüglich wurde angeregt, wie auch bei der umgebenden Bebauung, einen Stellplatznachweis von 2 Stellplätzen /Wohneinheit zu fordern.

Es besteht der Wunsch, den Höfchensweg in seinem Charakter einer ruhigen, begrünten Anliegerstraße zu erhalten.

Die Gehwegbereiche seien für die dort angesiedelten Nutzungen deutlich zu schmal und müssten verbreitert werden, die geplante Bebauung sei zu nah am Gehweg vorgesehen. Es wurde vorgeschlagen, keine Anbindung der geplanten Gebäude an den Höfchensweg zuzulassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Von der Stadt Aachen wird ein Stellplatznachweis von 1 Stellplatz/Wohneinheit gefordert. Für die geplanten Wohneinheiten sind 53 Stellplätze vorgesehen (48 in der Tiefgarage, 5 auf den Privatflächen am Höfchensweg. Dies ergibt einen Schlüssel von 1,1 Stellplätzen/Wohneinheit. Aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV sowie der Nähe zur Burtscheider Innenstadt, welche zu Fuß und mit dem Rad in kurzer Zeit zu erreichen ist, ist die von den Bürgern vorgeschlagene Erhöhung des Stellplatzschlüssels auf 2 nicht angebracht.

Durch das geplante Vorhaben erfolgt absolut betrachtet eine Erhöhung der Verkehre am Höfchensweg sowie an der Eupener Straße. Diese Erhöhung wird sich jedoch, im Vergleich zu den derzeit vorhandenen Verkehrsbewegungen, in einem verträglichen Maße bewegen.

Von den 13 zusätzlichen Wohneinheiten am Höfchensweg werden im Gegensatz zu der in der Bürgerinformation vorgestellten Planung nur noch 5 Wohneinheiten auch von diesem erschlossen werden, d. h. die Stellplätze zu diesen Wohnungen liegen auf dem eigenen Grundstück am Höfchensweg. Die Bewohner der restlichen Wohnungen am Höfchensweg erhalten Stellplätze in der Tiefgarage. Der durch diese Wohneinheiten ausgelöste zusätzliche Verkehr ist geringer als die Verkehrsmenge, die entstehen würde, wenn das Grundstück entlang des Höfchenswegs nach § 34 BauGB bzw. nach den Festsetzungen des alten

Bebauungsplanes bebaut werden würde. Diese Wohnungsanzahl verteilt sich auf eine Straßenslänge von ca. 160 m, verglichen mit der Wohnungsanzahl auf gleicher Länge z. B. auf der gegenüberliegenden Seite des Höfchenswegs zwischen Haus Nr. 2 und Haus Nr. 28 (160m Straßenslänge) sind im Bestand ca. 24 Wohnungen (2 Wohnungen je Einfamilienhaus) möglich und damit beinahe doppelt so viele, wie im Bebauungsplan Nr. 941 am Höfchensweg geplant sind.

Auch durch die Umsetzung des derzeit gültigen Planungsrechtes, in Bezug auf eine mögliche Erweiterung des Gymnasiums oder die Errichtung sonstiger kirchlicher Einrichtung wäre voraussichtlich deutlich mehr Verkehr und Lärm im Bereich des Plangebietes zu erwarten.

An dem Charakter des Höfchenswegs werden durch die Umsetzung der Planung keine verändernden Umgestaltungen entstehen. Die Begrünung des Höfchenswegs wird durch die Gestaltung der Vorgärten sowie durch den Erhalt der Eichen in Verbindung mit dem geplanten, naturnah gestalteten Spielplatz weiterhin fortgeführt. Zudem erfolgen weitere Baumpflanzungen im Bereich des Spielplatzes.

Im Zuge der Errichtung der Gebäude wird der Gehweg an der östlichen Seite des Höfchenswegs durch den Vorhabenträger im Bereich des Bauvorhabens auf 2 m verbreitert, was die Erreichbarkeit der Einrichtungen am Höfchensweg verbessert.

Denkmalschutz

Es wurde angemerkt, dass „Haus Eich“ von dem nördlich von diesem Komplex geplanten Gebäude optisch erdrückt werde.

Die Beteiligung der entsprechenden Fachbehörden wird hinterfragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung wurde der LVR bereits beteiligt. Der Seitenflügel ist nicht in die Denkmalliste der Stadt Aachen eingetragen. Unter Schutz stehen lediglich die Toreinfahrt und der Gebäudeteil von Haus Eich, der sich direkt an der Eupener Straße befindet. Eine relevante Beeinträchtigung des geschützten Bauteils konnte daher nicht erkannt werden.

Von der Eupener Straße ist die Zufahrt, das Eingangstor sowie Teile des Gebäudes von Haus Eich weiterhin sichtbar. Durch den vorhandenen Wildwuchs auf den Flächen im Geltungsbereich entlang der Eupener Straße ist derzeit z.T. von Haus Eich deutlich weniger erkennbar. Es sind keine Beeinträchtigung erkennbar, da die geplanten Gebäude von der Straßenslänge zurückversetzt werden und in ausreichendem Maße die Sicht auf das Baudenkmal sowie die Anlage des Haus Eich freigeben.

Im weiteren Verfahren wird der LVR im Rahmen der Offenlage ein zweites Mal zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Dem Eigentümer des Nachbargrundstückes wurde die Planung vorgelegt und dieser hat seine Zustimmung dazu gegeben. Auf der Grenze soll eine etwa 1 m hohe Hecke gepflanzt werden.

Lärm, Luftschadstoffe

Es wird befürchtet, dass die Lärm- und Luftschadstoffimmissionen am Höfchensweg sowie im Bereich der Tiefgarageneinfahrt an der Eupener Straße unzumutbar zunehmen würden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der zu erwartenden Schallimmissionen der geplanten Tiefgarage wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese Untersuchung stellt fest, dass unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorschriften und Regelungen die Immissionsrichtwerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) an allen Immissionsorten sowohl innerhalb des Tages- als auch des Nachzeitraumes eingehalten werden. Weiterhin werden die Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich der kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen tags und nachts an allen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten. Somit werden hinsichtlich der geplanten Tiefgarage gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Im Hinblick auf die geplante Tiefgarage wurde zudem eine Luftschadstoffuntersuchung erstellt, die die lufthygienische Situation umfassend gutachterlich untersuchte. Im Ergebnis wird hier festgestellt, dass die Einhaltung der jeweils relevanten Jahresmittelwerte sowie das Kurzzeitkriterium an allen Immissionsorten sowie im gesamten Untersuchungsbereich gegeben sind. Dies gilt auch für den Einfahrtsbereich sowie für den Nahbereich der Abluftöffnungen der Tiefgarage. Insgesamt liegen die Immissionen deutlich unterhalb der Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV).

Beide Untersuchungen wurden für eine Tiefgarage mit 60 Stellplätzen durchgeführt. Aufgrund weiterführender Planungen wurden die Anzahl der bislang geplanten Wohneinheiten und Stellplätze reduziert, so dass die Berechnungen und Ergebnisse in Bezug auf Lärm- und Luftschadstoffimmissionen den absoluten „worst-case“ darstellen.

Für die Flachdächer der geplanten Bebauung ist eine extensive Begrünung vorgesehen. Diese wird sich, genau wie die geplanten Grünbereiche, positiv auf das Kleinklima auswirken.

Städtebaulicher Entwurf, Architektur

Die geplante Bebauung wurde generell als zu hoch angesehen und damit der Einfamilienhauscharakter des Viertels zerstört. Es wird eine Anpassung an die bestehende Umgebung gefordert und hinterfragt, warum der Vorhabenträger sich nicht wie die anderen Anwohner, an die Traufhöhen von 6,5 m und die Zweigeschossigkeit halten müsse.

Es wurde angemerkt, dass die geplante Bebauung zu dicht sei und dies eher einem innerstädtischen Charakter entsprechen würde. Im Südviertel würden die Bebauungspläne nur 1WE/500 m² zulassen.

Die Fassadengestaltung bemängelt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zielsetzung des Rahmenkonzeptes „Aachener Südviertel“ ist es u. a., den Einfamilienhauscharakter im Südviertel zu erhalten. Dabei ist der Typ „Freistehendes Einfamilienhaus“ der im Südviertel vorherrschende. Dennoch muss man innerhalb des gesamten Bereiches, für den das Rahmenkonzept im Jahr 2005 aufgestellt wurde, Bereiche unterschiedlicher Dichte differenzieren. Je näher man z. B. in Richtung Innenstadt vorrückt,

umso dichter wird die Bebauung. Dies drückt sich in der Zunahme von Mehrfamilienhäusern, z. B. mit hochwertigen Eigentumswohnungen aus, aber auch durch die Zunahme von Doppelhäusern sowie Reihenhausbebauung.

Festzustellen ist auch eine Häufung von Mehrfamilienhäusern an den Ausfallstraßen zu denen auch die Eupener Straße als Verbindung aus der Innenstadt in Richtung Belgien zählt.

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 941 liegt an der am nördlichen Randbereich des Aachener Südviertels, die Nähe zur Innenstadt und die Lage an der Eupener Straße spiegeln sich wie oben beschrieben in der Umgebungsbebauung wieder. Der Einfamilienhauscharakter des Südviertels ist lediglich am Höfchensweg zu erkennen, wobei sich dieser im östlichen Bereich nur in Teilen wiederfinden lässt. Hier wird die Baustruktur nicht mehr durch freistehende Einfamilienhäuser auf großzügigen, parkähnlichen Grundstücken geprägt, sondern eher durch Reihen- und Doppelhäuser, durch den nördlich an das Plangebiet grenzenden Mietwohnungsbau, die Hofsituation von Haus Eich und auch die nachfolgenden Gebäuden des Katechetischen Institutes und des Pius-Gymnasiums.

Die geplanten Gebäude nehmen die vorhandenen Fluchten der angrenzenden Bebauung weitgehend auf. So entstehen klare Raumkanten entlang der öffentlichen Verkehrsräume. Die Gebäudetypologie der großzügigen Stadthäuser im Bereich der Eupener Straße spiegelt sich in der Kubatur der geplanten Gebäude entlang dieser Straße wider. Am Höfchensweg ist die Typologie von überwiegend kleinteiliger Struktur geprägt, worauf die geplante Bebauung mit Kubatur und Gliederung ebenfalls eingeht. Die jeweils obersten Geschosse werden, analog zu der angrenzenden nördlichen Bebauung, zurückversetzt, so dass diese aus dem Straßenraum nicht mehr in vollem Umfang in Erscheinung treten.

Das Einfügen der geplanten Gebäudehöhen in die Umgebung wurde mittels einer Verbindungslinie zwischen den bestehenden Gebäuden überprüft. Am Höfchensweg liegen die geplanten Gebäudehöhen unterhalb dieser Verbindungslinie. An der Eupener Straße wird diese Linie durch das zurückversetzte fünfte Geschoss überschritten. Diese Überschreitung ist nicht zuletzt der anvisierten Wohnqualität durch größere Geschosshöhen geschuldet.

Belange der Nachbarn

Die nördlich angrenzenden Nachbarn befürchten eine Verschattung ihrer Wohnungen durch die geplante Bebauung. Weiterhin wird gefordert, dass die Privatsphäre bezgl. Einblicke berücksichtigt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Festzustellen ist, dass die Errichtung der geplanten Wohnbebauung Auswirkungen auf die Besonnungssituation der unmittelbar nördlich des Plangebietes angrenzenden Wohnbebauung hat. Die Kriterien der DIN 5034-1 an eine Mindestbesonnungsdauer der Fassaden werden jedoch auch mit Umsetzung der Planung an diesen Gebäuden eingehalten.

Aufgrund der geplanten Grundrissgestaltung mit einer Ost-West-Ausrichtung und Nebenräumen in der nach Norden ausgerichteten Fassade, werden die Einblicke in beiderseitigem Interesse bereits auf ein Minimum reduziert.

In der Bauausführung sind weitere Maßnahmen zu Reduzierung der Einblicke denkbar (z.B. mattierte Fenster). Darüber hinaus wird in Abstimmung mit den Nachbarn bei der Umsetzung der Planung ein Sichtschutz für die Erdgeschosswohnungen vorgesehen.

Durch die Festsetzung von maximalen Wand- bzw. Gebäudehöhen und durch die einzuhaltenden Abstandflächen werden die maßgebenden Faktoren zur Berücksichtigung der Belange der umliegenden Bebauung, wie z. B. Belichtung, Belüftung und Besonnung, umfassend berücksichtigt und somit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Grünstrukturen, Spielplatz

Es wurde angeregt, mit den vorhandenen Grünstrukturen umsichtig umzugehen und möglichst viel zu erhalten. Bemängelt wurde der Entfall von Bäumen, u.a. wertvolle Bäume an der Eupener Straße, welche der Baumschutzsatzung unterliegen.

Weiterhin sei der Bereich, der von der Planung betroffen sei, Teil des Landschaftsschutzgebietes.

Es wird vorgeschlagen, besser einen größeren Spielplatz einzurichten statt zwei kleine.

Bei der Einrichtung eines Wildnis-Abenteuer-Wäldchens sollte eine größere Fläche mit mehr Bäumen vorgesehen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vom Fachbereich Umwelt als erhaltenswert eingestuft vier Eichen am Höfchensweg werden erhalten und in einem als naturnah gestalteten Spielplatz/Spielhain integriert. Es erfolgt hier eine Gestaltung, die die Bäume in ausreichendem Maße schützen wird. In Bezug auf die geplante Bebauung wurde für die übrigen betroffenen, nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume auf dem Grundstück eine Ausnahmegenehmigung nach Baumschutzsatzung in Aussicht gestellt. Hierzu ist dann jedoch die Durchführung von Ersatzmaßnahmen erforderlich, welche mit dem Fachbereich Umwelt abgestimmt sind. Die Maßnahmen werden auf dem Grundstück selbst in Form von Hecken-, Strauch- und Baumpflanzungen erfolgen.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes und außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Aachen.

Die Spielplatzsatzung der Stadt Aachen besagt, dass aufgrund der Vorschrift des § 9 Abs. 2 BauO NRW bei der Errichtung von Gebäuden, mit mehr als einer Wohnung Spielflächen bereitzustellen sind. Diese müssen von den Wohnungen aus einsehbar sein. Die Bereitstellung soll auf dem Grundstück selbst erfolgen, es sei denn, eine solche Spielfläche wird auf einem anderen Grundstück nachgewiesen oder eine geeignete öffentliche Spielfläche ist vorhanden oder wird geschaffen. Diese Vorschriften betreffen den geforderten, hausnahen Kleinkinderspielplatz, welcher in der Mitte der geplanten Gebäudeanlage vorgesehen ist.

Entsprechend dem Ratsbeschluss aus dem Jahr 2004 sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen oder vorhabenbezogenen Bebauungsplänen 10 qm öffentliche Kinderspielfläche pro Kind einzuplanen. Da im Umfeld Schulhöfe vorhanden sind, kann die

Fläche um 50 % reduziert werden. Dieser öffentliche Spielplatz ist in Verbindung mit den zu erhaltenen Eichen am Höfchensweg als naturnaher Spielplatz vorgesehen.

Der öffentliche Spielplatz ist nicht von jeder Wohnung aus einsehbar. Somit ist eine Zusammenlegung beider Spielplätze nicht möglich und hinsichtlich des Vorhabens sind zwei Spielplätze nachzuweisen.

Es ist nicht vorgesehen einen sog. Abenteuerspielplatz zu errichten. Dies wäre in Verbindung mit der geplanten sowie der bestehenden Wohnbebauung hinsichtlich der Lärmentwicklung im Bereich solcher Anlagen nicht vereinbar. Darüber hinaus befinden sich in der Nähe des Plangebietes weitläufige Grünstrukturen, die für solche Aktivitäten geeigneter sind.

2. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Es wurden 23 Behörden an der Planung beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Der LVR regt an, die Gestaltung des Baukörpers an der südlichen Grenze in enger Abstimmung zwischen dem LVR und den Architekten zu führen.

3. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Mit dem Bebauungsplan Nr. 941 - Eupener Straße, Höfchensweg - werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 45 Wohneinheiten und 48 Stellplätzen in einer Tiefgarage geschaffen. Am Höfchensweg entsteht ein Kinderspielplatz, der auch von der Eupener Straße erreichbar sein wird. Die Kosten für die Spielplatzpflege werden in den ersten 5 Jahren vom Vorhabenträger übernommen, im Anschluss daran muss der Unterhalt von der Stadt Aachen übernommen werden. FB 45 wird die Unterhaltungskosten einwerben, die PSP - Stelle für den Spielplatzunterhaltungsetat ist entsprechend zu erhöhen.

Mit der Errichtung der Wohnanlage kann auf einem innenstadtnahen Grundstück die derzeit große Nachfrage nach Wohnraum in Aachen bedient werden. Bereits in der Planungsphase war ein reges Interesse an Wohnungen im Plangebiet festzustellen, so dass von einer relativ zügigen Umsetzung auszugehen ist.

Die Bürgerinformation hat Widerstände und Kritik bei den Anwohnern des Höfchenswegs und der angrenzenden Bereiche deutlich gemacht. Diese bezogen sich im Wesentlichen auf die Verkehrsbelastung des Höfchenswegs, die Zufahrt zur Tiefgarage, die Bebauungsdichte und den Eingriff in die vorhandene Vegetation auf dem Gelände.

Die Bebauung einer Fläche innerhalb eines bereits seit vielen Jahren bebauten Wohngebietes bringt immer auch Veränderungen mit sich, die bei den Anwohnern auf Kritik stoßen. In den Stellungnahmen der Verwaltung weiter oben wurde ausgeführt, dass die Auswirkungen des Vorhabens geprüft und sofern erforderlich durch geeignete Maßnahmen gemildert werden. Mit dem Bebauungsplan sollen im Sinne der §§ 1 und 1a BauGB und unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Wohnraum geschaffen werden. Dazu wird dieser Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt.

Da im Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch keine abschließende Beurteilung zum Schutzgut Wasser vorliegt, sind Maßnahmen zum Wasserschutz noch zu erwarten, die ggf. zur Anpassung der Schriftlichen Festsetzungen, zumindest aber einer vertraglichen Regelung führen.

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 941 - Eupener Straße/Höfchensweg - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Niederschrift der Anhörungsveranstaltung
4. Entwurf des Rechtsplanes
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung
7. Entwurf der Hochbauplanung, Stand 31.01.2012, wird am 15.3.2012 im Architektenbeirat diskutiert)