

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0231/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 04.08.2015 Verfasser: Dez. III / FB 61/201									
Bebauungsplan Nr. 964 -Eilendorfer Straße/Am Tiergarten. hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB - Offenlagebeschluss										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 35%;">Gremium</td> <td style="width: 45%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>02.09.2015</td> <td>B-1</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>17.09.2015</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	02.09.2015	B-1	Anhörung/Empfehlung	17.09.2015	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
02.09.2015	B-1	Anhörung/Empfehlung								
17.09.2015	PLA	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

De Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 964 -Eilendorfer Straße/Am Tiergarten- in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 964 -Eilendorfer Straße/Am Tiergarten- in der vorgelegten Fassung.

finanzielle Auswirkungen

Investive Auswirkungen	Ansatz 2015	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2015	Ansatz 2016 ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2016 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 / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			

Deckung ist gegeben

Deckung ist gegeben

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 2015	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2015	Ansatz 2016 ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2016 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 / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			

Deckung ist gegeben

Deckung ist gegeben

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 964 -Eilendorfer Straße/Am Tiergarten-

hier: Offenlagebeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

- Aufstellungsbeschluss	PLA:	21.04.2005
- Programmberatung	PLA:	04.12.2014
- Programmberatung	Bezirk:	21.01.2015
- Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	vom	16.03. bis zum 27.03.2015
- öffentliche Anhörung	am	17.03.2015

Wenn auch im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren. In der Zeit vom 16.03.2015 bis 27.03.2015 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Die Bürger hatten zusätzlich die Möglichkeit, sich in der öffentlichen Anhörungsveranstaltung über die Planung zu informieren und sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

Es wurden 11 Behörden an der Planung beteiligt. Es wurde lediglich eine Anregung vorgebracht. Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben ca. 120 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht.

Der Flächennutzungsplan (FNP 1980) weicht mit seinen Darstellungen von den Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans ab. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen

2. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation

Obwohl es sich hier um eine freiwillige Bürgerinformation handelt, werden die eingegangenen Anregungen dennoch in die Abwägung aufgenommen. Die Niederschrift der Informationsveranstaltung sowie die Eingaben und Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage beigefügt.

Die Bürgerinnen und Bürger befürchten vor allem, mögliche Verkehrsprobleme und zusätzliche Belastungen des bestehenden Straßennetzes durch Verkehre aus dem neuen Wohngebiet. Die Sorgen der Anwohner wurden geprüft und die Auswirkungen eingeschätzt. Nach der Prognose ist mit einem Anstieg der Verkehrsbelastung um 56 Fahrten je Spitzenstunde zu rechnen. Die Auswirkungen auf die umgebenden öffentlichen Straßen, werden jedoch von der zuständigen Fachverwaltung als verträglich eingestuft. Die

Befürchtung der Anwohner, dass ein hoher Anteil dieses Verkehrs in die westlichen Wohngebiete strömt wird nicht geteilt. Durch die verwinkelte Führung der Planstraße und die geplante Beschränkung als Spielstraße, ist von einer Nutzung als Abkürzung nicht auszugehen, so dass eine Trennung der Planstraße durch eine Abpollerung –wie durch die Anwohner gewünscht- nicht sinnvoll erscheint. Sollten sich widererwarten doch erhebliche Belastungen im Bereich der Straße Am Tiergarten einstellen, kann die zuständige Behörde jederzeit reagieren und geeignete Maßnahmen anordnen.

Weiterhin wird befürchtet, dass die Anzahl der Stell- und Parkplätze im Wohngebiet nicht ausreicht und sich in der Folge der Parkdruck in die benachbarten Wohngebiete verlagert. Hierzu ist festzustellen, dass auf der Ebene des Bebauungsplans keine verbindliche Regelung des ruhenden Verkehrs erfolgen kann. Bei der Erstellung des Bebauungsplans wurde jedoch darauf geachtet, dass ausreichend Flächen für die Unterbringung notwendiger privater Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet und öffentlicher Parkplätze in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden sind, um den erforderlichen Bedarf im Wohngebiet zu decken.

Ein weiteres Augenmerk wird auf die Überplanung der Bestandsimmobilie, Eilendorfer Straße 143 (Flurstück 433 und 454), gelegt. Die Grundstücke liegen inmitten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanverfahrens und werden durch diesen überplant. Aus dem bisher - durch den Bebauungsplan Nr. 4 Brand - festgesetzten Gewerbegebiet soll nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 964 ein allgemeines Wohngebiet werden. Eine Enklave eines Gewerbegebietes inmitten eines Wohngebietes ist aus städtebaulichen Gründen nicht denkbar. Die Verwaltung war bestrebt eine einvernehmliche Lösung zwischen den Interessen der Vorhabenträgerin und dem Eigentümer sowie den Zielen des Bebauungsplans herbeizuführen. Leider konnte keine umsetzbare Lösung gefunden werden. Der Bebauungsplan Nr. 964 soll nun das Gewerbegrundstück planungsrechtlich in eine Wohnnutzung wandeln. Da derzeit bauordnungsrechtlich keine gewerbliche Nutzung genehmigt ist und das Grundstück in eine wirtschaftlich höherwertige Nutzung gewandelt wird, ist mit einer Entschädigungsforderung gegen die Stadt Aachen nicht zu rechnen. Dennoch soll dem Grundstückseigentümer, um unnötige Härten zu vermeiden, ein erweiterter Bestandsschutz zugestanden werden. Dieser aktive Bestandsschutz bringt dem Eigentümer zusätzliche Möglichkeiten die Bestandsimmobilie zu nutzen und in einem begrenzten Umfang auch zu entwickeln.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Die Bezirksregierung Arnsberg hat in der Stellungnahme vom 13.04.2015 auf ein verliehenes Bergwerksfeld, Minerva, hingewiesen und eine Beteiligung der Eigentümerin, EBV GmbH, empfohlen. Die Bergwerkseigentümerin, EBV GmbH, wird am Bauleitplanverfahren in der Phase der öffentlichen Auslegung beteiligt. Aus Erfahrungen bei anderen Bauleitplanverfahren im Umfeld, ist mit Beeinträchtigungen oder Auswirkungen auf die Planung nicht zu rechnen.

4. Offenlagebeschluss

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan -Eilendorfer Straße/Am Tiergarten- den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

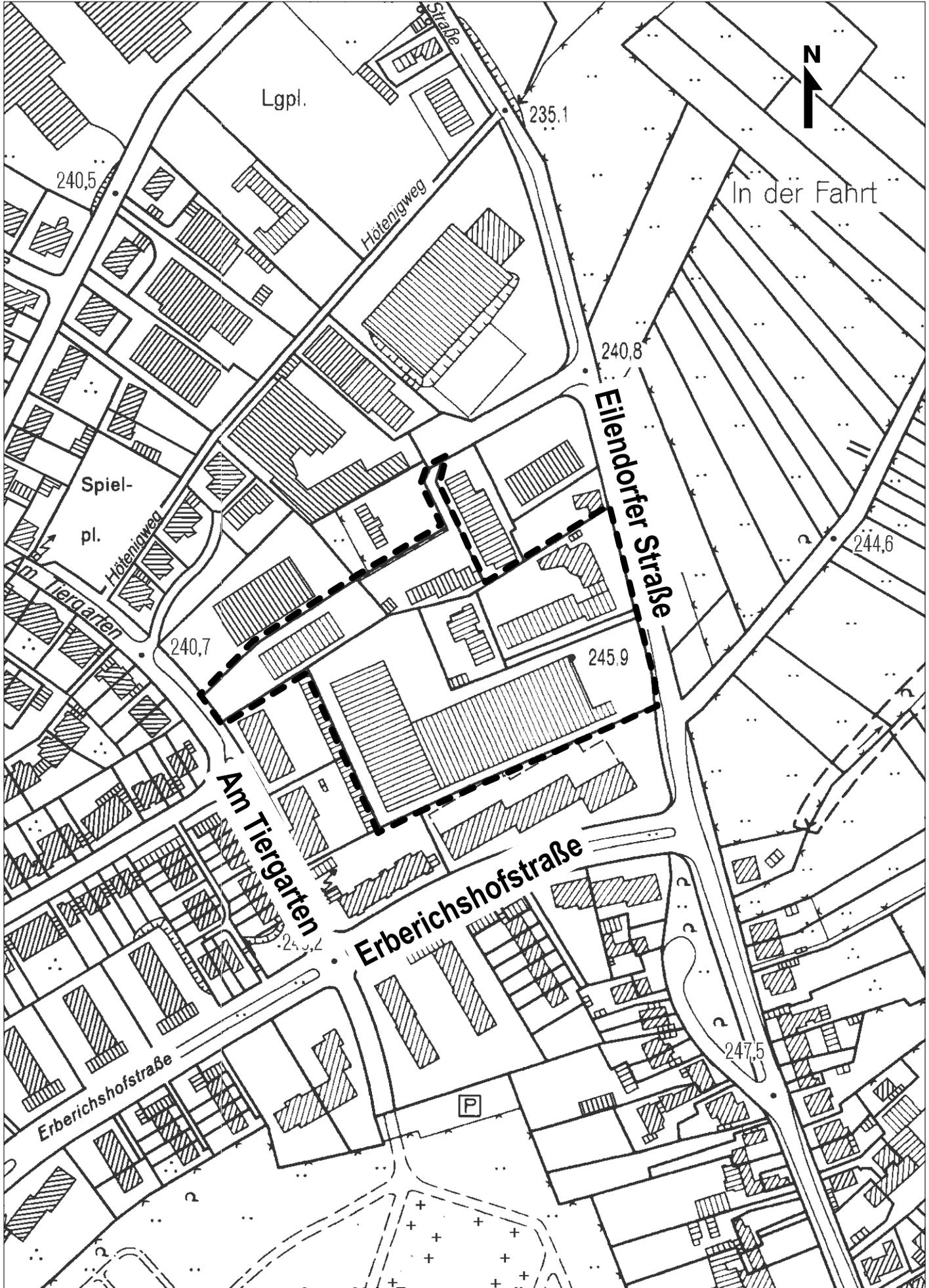
5. Finanzielle Auswirkungen

Das Bauleitplanverfahren wird als Verfahren gem. § 11 Baugesetzbuch mit einem städtebaulichen Vertrag durchgeführt. Der städtebauliche Vertrag regelt u.a. die Übernahmen von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Vorhabenträger tragen wird. Der Stadt Aachen entstehen durch die Bauleitplanung und deren Umsetzung keine Kosten. Im städtebaulichen Vertrag sollen neben der Erstellung der Erschließungsanlagen auch die Herstellung der öffentlichen Grünfläche sowie eine Ausgleichszahlung zur Ertüchtigung des vorhandenen Kinderspielplatzes an der Straße "AmTiergarten" zulasten des Vorhabenträgers geregelt werden. Außerdem soll eine Einmalzahlung zur Übernahme der Unterhaltungskosten der öffentlichen Grünfläche vereinbart werden. Die beabsichtigten Regelungen im städtebaulichen Vertrag haben zum Ziel, den Vorhabenträger an den Lasten der Gebietsinfrastruktur zu beteiligen und die Stadt Aachen von diesen Lasten freizustellen.

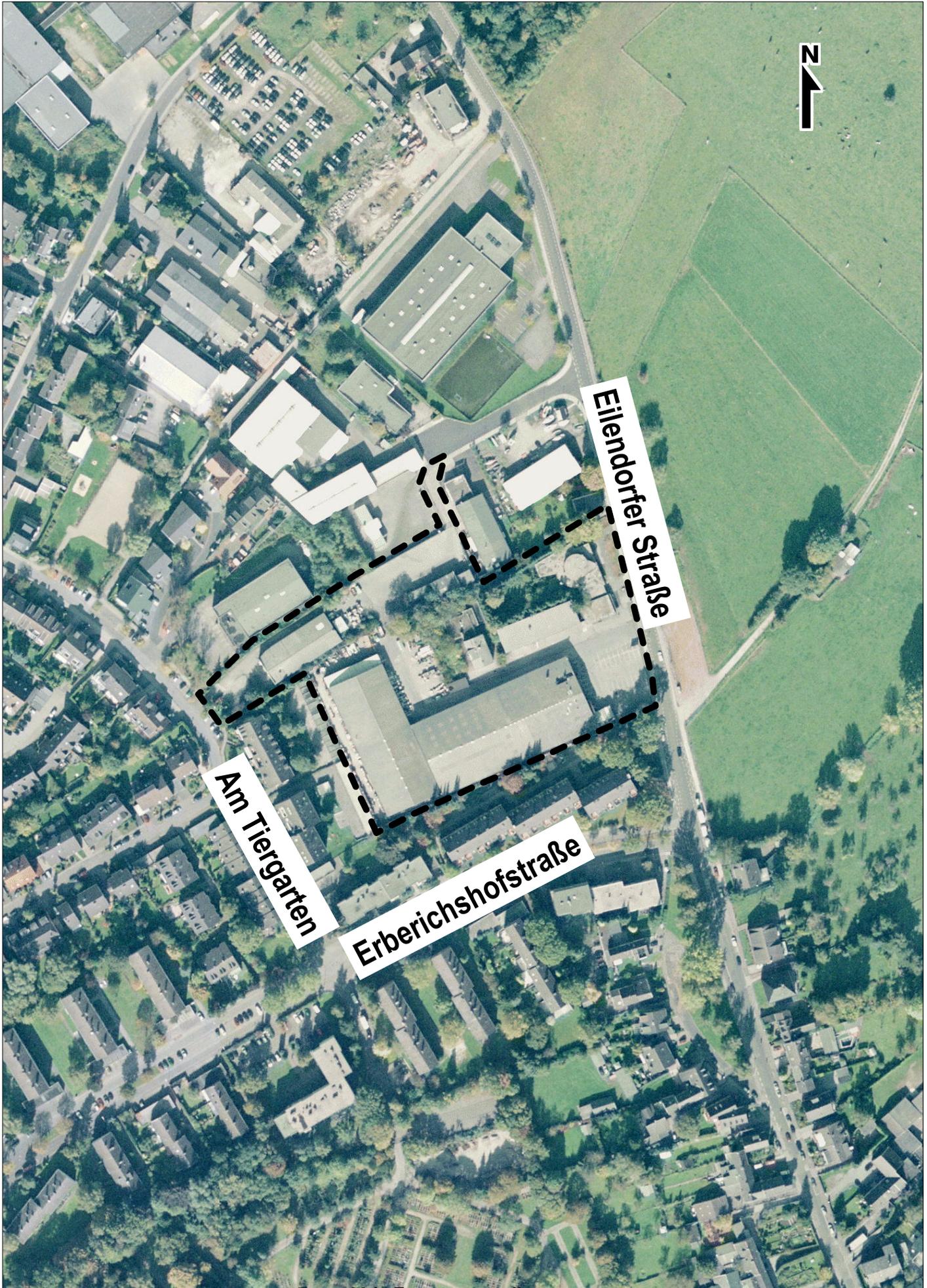
Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
7. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Stellungnahmen u. Abwägungsvorschlag der Behörden
9. Baumbilanzierungsplan
10. Grünflächen Bestand
11. Grünflächen Planung

Bebauungsplan - Eilendorfer Straße/ Am Tiergarten



Bebauungsplan - Eilendorfer Straße/ Am Tiergarten





Bebauungsplan Nr. 964

Eilendorfer Straße / Am Tiergarten

Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Lageplan
- Schriftlichen Festsetzungen

Beigefügt ist dem Bebauungsplan:

- Begründung
- Städtebaulicher Vertrag

Entwurf

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: ...), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den
Der Oberbürgermeister

Baudezernat
In Vertretung

Fachbereich Stadtentwicklung
und Verkehrsanlagen
Im Auftrag

Öffentlich bestellter
Vermessungsgenieuer

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

- Räumlicher Geltungsbereich - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (schwarze Blöcke)
- Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Gilt jeweils für die überbaubare Fläche, in der es dargestellt ist:
- TH ... Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- FH ... Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über NHN
- GH ... Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über NHN
- GH ... bis ... Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über NHN
- Stellung baulicher Anlagen
- FD Dachform Flachdach
- SD Dachform Satteldach mit Dachneigung 25° - 40°
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, unterschiedlicher Maße der Nutzung und unterschiedlicher Bauweisen
- g Geschlossene Bauweise
- abw. Bw. Abweichende Bauweise (siehe schriftl. Festsetzungen unter 5.)
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)

Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strichstärke maßgebend.

II. Nachrichtliche Übernahmen

keine

III. Bestandsangaben

- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 548 Flurstücknummer
- Wohnhaus mit Hausnummer
- Wohnhaus ohne Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude
- Durchfahrt
- 3 Vollgeschosse, Flachdach
- 3 Vollgeschosse, Satteldach
- 3 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschöb
- ND Naturdenkmal
- Höhe in Meter über NHN
- Böschung
- Grünland
- Nutzungsartengrenze
- Topographische Umrisse
- Baum
- Hecke
- Zaun
- Wasserleitung
- Oberirdische Leitung
- Kanalschacht
- Aufnahmepunkt
- Trigonometrischer Punkt

IV. Unverbindliche Planung

- Voraussichtliche Höhen der ausgebauten Straßenverkehrsflächen über NHN
- Vorschlag Unterteilung Verkehrsflächen
- Zu pflanzender Baum, Vorschlag (siehe schriftl. Festsetzungen 10.)

1 : 500

GEMARKUNG Brand FLUR 13

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am ... gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. ... beschlossen.

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

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

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen geändert worden. Die Änderungen sind eingetragen. Der geänderte Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB in Anwendung des § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Aachen am ... als Satzung beschlossen worden.

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:

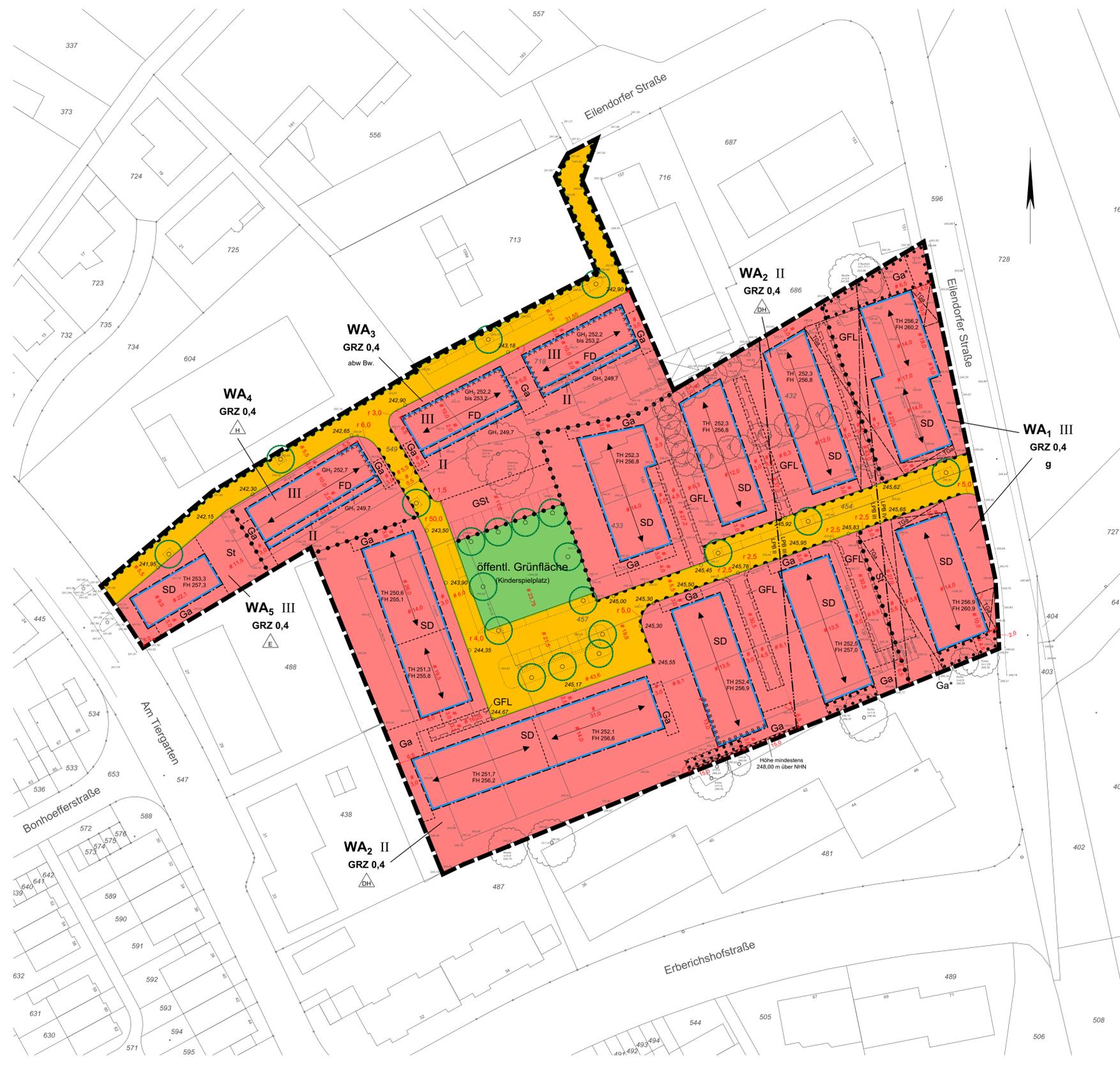
Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschritten bei dem Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den
Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der am ... erfolgten Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

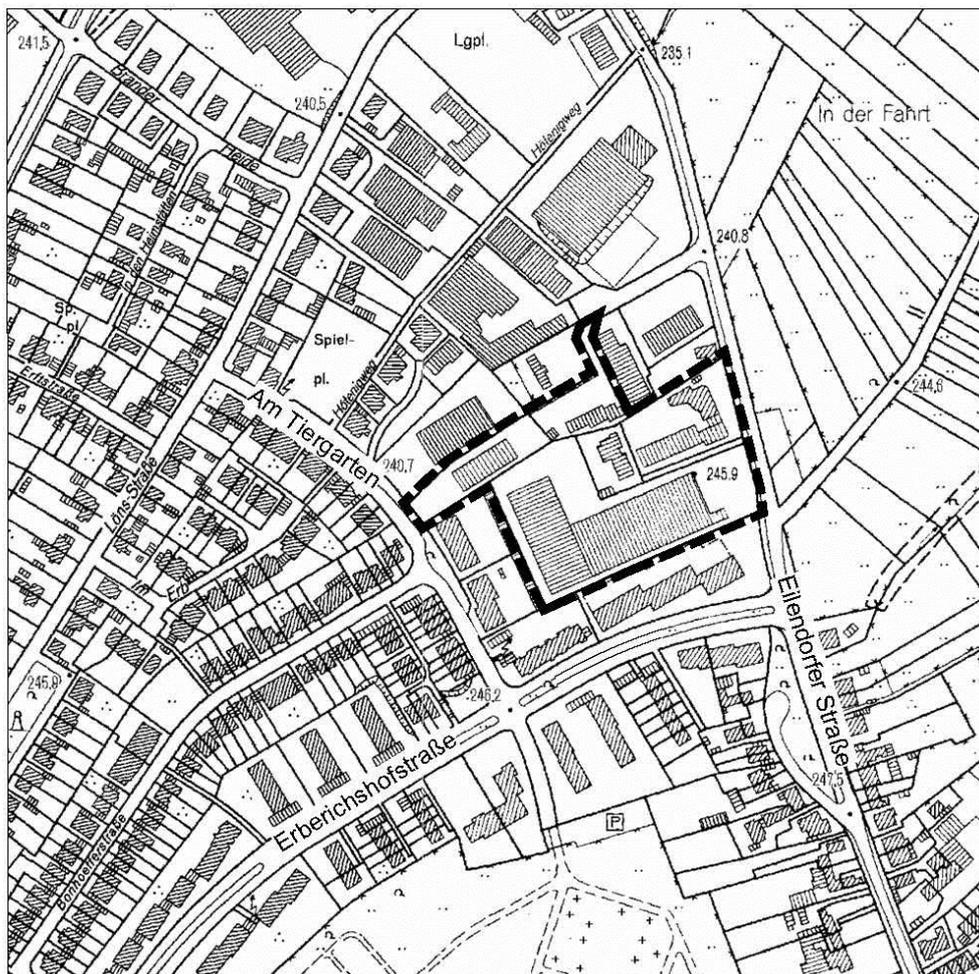
Aachen, den
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Bebauungsplan Nr.
964
Eilendorfer Straße / Am Tiergarten



Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 964 - Eilendorfer Straße / Am Tiergarten -

für den Bereich zwischen Eilendorfer Straße, Erberichshofstraße und
'Am Tiergarten' im Stadtbezirk Aachen-Brand



Lage des Plangebietes

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NW (BauONW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA₁-WA₅ die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.
- 1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA₂-WA₄ zusätzlich die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig sind.
- 1.3 Gemäß § 1 (10) BauNVO wird festgesetzt, dass für bereits vorhandene bauliche Anlagen, die in zulässiger Weise errichtet wurden, Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind. Bei Erweiterungen und Änderungen der baulichen Anlagen sind die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen und die Grundflächenzahl bindend. Bei Nutzungsänderung in gewerbliche Nutzungen sind ausschließlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Hierbei ist der Nachweis der Verträglichkeit zum Allgemeinen Wohngebiet durch ein Schallschutzgutachten und die Einhaltung der einschlägigen Regelwerke zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen erforderlich.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA₁ darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.
- 2.2 Auf Grundstücken, auf denen Gebäude beidseitig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, darf die GRZ bis 0,5 überschritten werden. Voraussetzung ist, dass die GRZ von 0,4 für das Gesamtgrundstück der jeweiligen Hausgruppe nicht überschritten wird.
- 2.3 Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 21a (2) BauNVO das jeweilige Baugrundstück zuzüglich zugeordneter Stellplatzflächen oder festgesetzter Gemeinschaftsanlagen außerhalb des Baugrundstückes.
- 2.4 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen oder durch Festsetzung eines Mindest- und Höchstmaßes der Firsthöhe bestimmt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich jeweils auf Normalhöhennull (NHN).
- 2.5 Unter Traufhöhe (TH) ist die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut zu verstehen.

- 2.6 Unter Firstlinie (FH) ist die Oberkante der Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen zu verstehen.
- 2.7 Bei Pultdächern entspricht die Traufe der Schnittlinie des niedrigeren aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut, der First der Schnittlinie des höheren aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut.
- 3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen**
Innerhalb der WA₂ - WA₄ sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die Doppelhaus-hälfte gilt generell als ein Gebäude.
- 4. Überbaubare Grundstücksflächen**
Ausnahmsweise sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassenüberdachungen und Wintergärten, über die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen hinaus bis zu einer Größe von 25 m² je Grundstück zulässig.
- 5. Abweichende Bauweise**
Die Gebäude innerhalb des WA₃ sind in zwei Hausgruppen mit maximal 6,00 m Abstand zwischen den beiden Hausgruppen zu errichten.
- 6. Flächen für Nebenanlagen**
- 6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, sind zwischen Hauptgebäude und angrenzender Straßenbegrenzungslinie oder angrenzendem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgeschlossen. Ausgenommen sind Stützmauern, Einfriedungen und Standplätze für bewegliche Abfallbehälter. Innerhalb des WA₁ sind zusätzlich Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder ausgenommen.
- 6.2 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen als Ausnahme zugelassen.
- 7. Flächen für Stellplätze und Garagen**
- 7.1 Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen dabei für Garagen um maximal 2,00 m überschritten werden.
- 7.2 Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze oder innerhalb der Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze zwischen der gedachten Verlängerung der hinteren und vorderen Baugrenzen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und im Bereich der Garagenzufahrten zulässig.
- 7.3 Innerhalb des WA₂ nördlich der Haupteinschließung mit Ausnahme des Flurstückes 433 sind oberirdische Stellplätze und Garagen generell ausgeschlossen.
- 7.4 Innerhalb der mit Ga* gekennzeichneten Flächen für Garagen sind Garagen derart anzulegen, dass die Existenz angrenzender großkroniger Bäume nicht nachteilig beeinflusst wird.

7.5 Überdachte Stellplätze (Carports) sind generell wie Garagen zu behandeln.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die festgesetzten Geh- und Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten folgender Nutzer festgesetzt:

- Geh- und Fahrrecht zugunsten der unmittelbaren Anlieger
- Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen

9. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gewerbelärmschutz

- 9.1 Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Realisierung der unter 9.2 genannten baulichen Maßnahmen Voraussetzung für die Realisierung von Wohngebäuden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA₂ ist. Die Bebauung im WA₂ ist erst zulässig, wenn für die Bebauung sämtlicher der unter 9.2 genannten baulichen Anlagen der Rohbau fertiggestellt ist.
- 9.2 Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes sind innerhalb des WA₃ zwei Hausgruppen in jeweils mindestens 27 m Länge und einer Firsthöhe von 252,20 m bis 253,20 m über NHN zu errichten. Zwischen den beiden Hausgruppen sind zwei Garagen ohne eigene Abstandsflächen mit einer Gebäudehöhe von mindestens 246,20 m über NHN zu realisieren.
- 9.3 Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes sind an den mit ‚AAAA‘ gekennzeichneten Gebäudeseiten oder parallel zu diesen entweder
- keine Aufenthaltsräume mit notwendigen Fenstern zu den gekennzeichneten Gebäudeseiten vorzusehen oder
 - Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen oder
 - in den Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 40 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Tagzeit nicht überschritten wird oder
 - vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten ohne eigene Aufenthaltsfunktionen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 40 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Tagzeit nicht überschritten wird
- Offene Außenwohnbereiche der Wohnungen sind nur auf den nicht mit ‚AAAA‘ gekennzeichneten Gebäudeseiten zulässig.

Anlagenlärmschutz

- 9.4 Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes sind an den mit ‚BBB‘ gekennzeichneten Gebäudeseiten oder parallel zu diesen entweder
- keine Aufenthaltsräume mit notwendigen Fenstern zu den gekennzeichneten Gebäudeseiten vorzusehen oder
 - Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen oder
 - in den Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 25 dB (A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Nacht nicht überschritten wird oder
 - vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten ohne eigene Aufenthaltsfunktion (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubgänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen (s.o.) vorzusehen.
- 9.5 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine 30,00 m lange Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 248,00 m über NHN zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung von mindestens 24 dB aufweisen. Die Lärmschutzwand kann zum Teil durch eine Garage ersetzt werden. Auf der Südseite der Wand oder Garage muss eine Oberflächengestaltung der Absorptionsgruppe A 3 mit $DL_a = 8-11$ dB (hoch absorbierend) berücksichtigt werden.

Verkehrslärmschutz

- 9.6 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 II – IV (LPB II – IV) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Für alle möglichen Fassaden innerhalb sämtlicher Baufenster ist ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden wie folgt einzuhalten:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen

- innerhalb des Lärmpegelbereiches II ein Schalldämmmaß von min. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereiches III ein Schalldämmmaß von min. 35 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereiches IV ein Schalldämmmaß von min. 40 dB

Für Büroräume

- innerhalb des Lärmpegelbereiches II ein Schalldämmmaß von min. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereiches III ein Schalldämmmaß von min. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereiches IV ein Schalldämmmaß von min. 35 dB

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämmmaße für Außenbauteile angesetzt werden können.

- 9.7 Die Bauausführung der Tiefgaragen und deren Zufahrten sind derart herzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft ausgeschlossen sind. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 10.1 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind insgesamt 14 Laubbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch gleiche Arten zu ersetzen.
- 10.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind insgesamt 6 Laubbäume und 60 Sträucher vorrangig an den Rändern der Fläche entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und im Fall des Absterbens durch gleiche Arten zu ersetzen.

11. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

- 11.1 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind Garagen derart anzulegen, dass die Existenz angrenzender großkroniger Bäume nicht nachteilig beeinflusst wird.
- 11.2 Garagenzufahrten innerhalb von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind in wasserdurchlässiger Art auszuführen.
- 11.3 Bodenbewegungen innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind auf Flächen, die außerhalb der Garagenflächen und deren Zufahrten liegen, ausgeschlossen.
- 11.4 Die festgesetzte Lärmschutzwand ist innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen über Punktfundamente derart zu gründen, dass die Existenz angrenzender großkroniger Bäume nicht nachteilig beeinflusst wird.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Flächen in mindestens 50 cm Höhe mit Erdreich zu überdecken und bis auf Zuwege, Stellplätze und Terrassen zu begrünen.

Hinweise

1. **Kampfmittel**

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet. Die Auswertung der zur Verfügung stehenden Luftbilder ergeben jedoch keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und unverzüglich 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 (KMD) eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2. **Bodendenkmäler**

Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren.

3. **Kriminalprävention**

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an den Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

Anlage

Zu den Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 964 - Eilendorfer Straße / Am Tiergarten -

Pflanzliste Einzelbäume Spielplatz

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Bruchweide	Salix fragilis
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Pflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 16-18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe

Pflanzliste Einzelbäume Verkehrsflächen

Blutahorn 'Royal Red'	Acer platanoides 'Royal Red'
Säulen-Hainbuche 'Fransfontaine'	Carpinus betulus 'Fransfontaine'
Blumenesche	Fraxinus ornus

Pflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 16-18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe

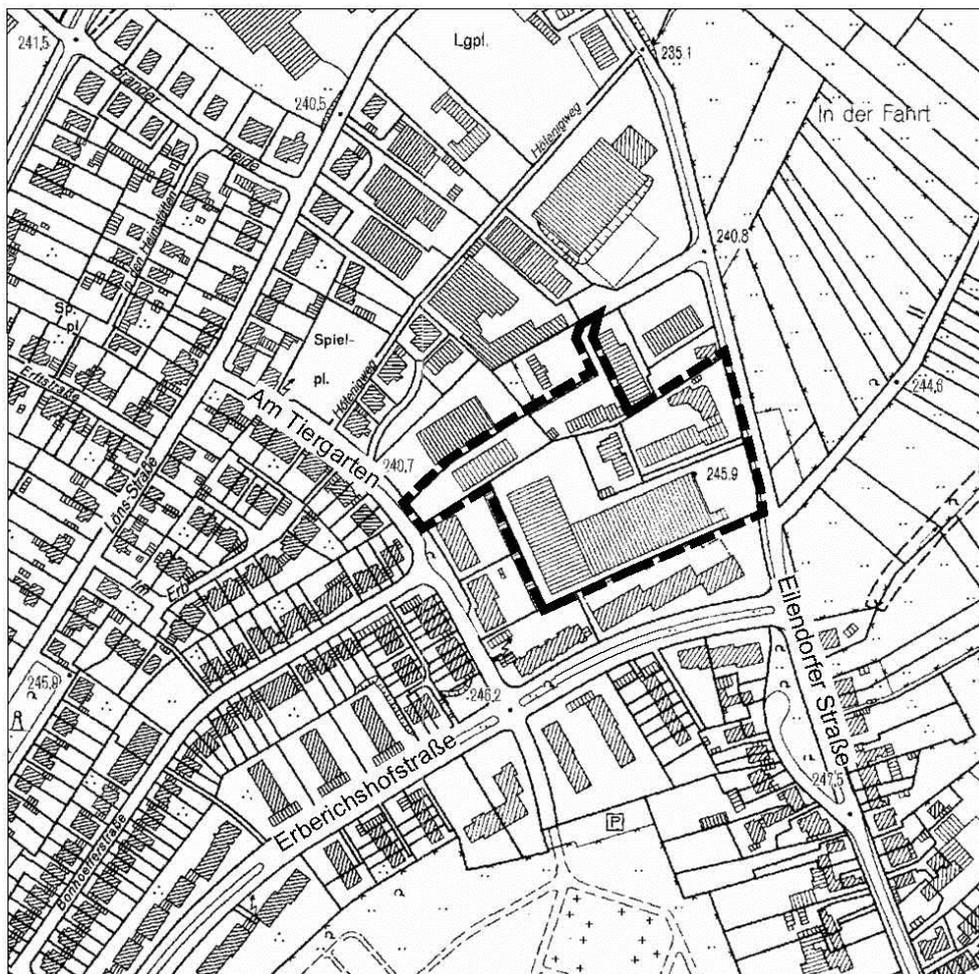
Pflanzliste Hecken und Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Saalweide	Salix caprea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität: 2-mal verpflanzt, Höhe 125 cm bis 175 cm

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 964 - Eilendorfer Straße / Am Tiergarten -

für den Bereich zwischen Eilendorfer Straße, Erberichshofstraße und
'Am Tiergarten' im Stadtbezirk Aachen-Brand



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

- 1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation**
 - 1.1 Beschreibung des Plangebietes
 - 1.2 Regionalplan
 - 1.3 Flächennutzungsplan
 - 1.4 Bestehendes Planungsrecht

- 2. Anlass der Planung**

- 3. Ziel und Zweck der Planung**
 - 3.1 Allgemeine Ziele
 - 3.2 Planverfahren
 - 3.3 Städtebauliche Konzeption
 - 3.4 Erschließung
 - 3.5 Entwässerung
 - 3.6 Belange der Kinder und Jugendlichen
 - 3.6.1 Grundsätzliche Anforderungen
 - 3.6.2 Förderung der Sicherheit und des sozialen Zusammenlebens
 - 3.6.3 Förderung der eigenständigen Mobilität
 - 3.6.4 Erlebnisvielfalt im Gebiet

- 4. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.4 Höchstzahl der Wohnungen
 - 4.5 Nebenanlagen
 - 4.6 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
 - 4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 4.8 Öffentliche Grünfläche
 - 4.9 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - 4.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
 - 4.11 Umweltschützende Belange
 - 4.11.1 Lärmschutz
 - 4.11.2 Artenschutz und biologische Vielfalt
 - 4.11.3 Bodenschutz
 - 4.11.4 Wasserschutz
 - 4.11.5 Klimaschutz
 - 4.11.6 Schutz der Kulturgüter

- 5. Gestaltung**

- 6. Bodenordnung**

7. **Auswirkungen der Planung**
8. **Kosten**
9. **Städtebaulicher Vertrag**
10. **Plandaten**

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 964 - Eilendorfer Straße / Am Tiergarten - liegt innerhalb des Ortsteiles Aachen-Brand zwischen der Eilendorfer Straße im Osten, der Erberichshofstraße im Süden, der Straße ‚Am Tiergarten‘ im Westen und dem bestehenden Gewerbegebiet um die Stichstraße zwischen Erberichshofstraße und Hötenigweg im Norden.

Im Osten schließt das Plangebiet unmittelbar an die Eilendorfer Straße an. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Flurstücke 481 und 487, Flur 13, im Westen an die Flurstücke 438 und 488 bzw. an die Straße ‚Am Tiergarten‘. Im Norden wird das Plangebiet durch die Flurstücke 604, 686, 713 und 716 begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 432, 433, 454, 457, 549 und 718, Flur 13, Gemarkung Brand. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 1,9 ha. Die detaillierte Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

Die Flächen des Geltungsbereiches umfassen vorrangig Flächen des ehemals hier ansässigen OBI-Marktes und Flächen eines nördlich des OBI-Gebäudes gelegenen ehemaligen Autohändlers. Nördlich des Grundstückes des ehemaligen OBI-Marktes werden zwei weitere Grundstücke in den Geltungsbereich einbezogen. Das nordwestliche Flurstück 549 wird unmittelbar von der Straße ‚Am Tiergarten‘ erschlossen. Das nordöstliche Flurstück 718 bindet mit einer 5 m breiten Zufahrt an den Wendekreis der Stichstraße zwischen Erberichshofstraße und Hötenigweg an. Sämtliche vorgenannten Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Zusätzlich befindet sich nördlich des OBI-Marktes im Eigentum eines privaten Grundstückseigentümers das Flurstück 433, das mit einem eingeschossigen Wohngebäude und einer ehemals gewerblich genutzten zweigeschossigen Werkhalle bebaut ist. Das Flurstück 454 zwischen dem vorgenannten Flurstück und der Eilendorfer Straße dient als Erschließung des Flurstückes 433 und ist Gemeinschaftseigentum des Eigentümers der Parzelle 454 und des Vorhabenträgers. Ursprünglich wurde die vorgenannte Werkhalle als Atelierwerkstatt gewerblich genutzt. Eine entsprechende Baugenehmigung lag vor. In der Werkhalle wurden unterschiedliche Arbeiten durchgeführt, die z.T. mit erheblichen Geräuschemissionen verbunden waren. Diese Ursprungsnutzung wurde aufgegeben und ruht seit rund 12 Jahren. Eine neuerliche Gewerbenutzung wurde nicht beantragt, so dass aktuell bauplanungsrechtlich bei der Werkhalle von einem nutzungsneutralen Bestandsgebäude ausgegangen werden muss.

Die Flächen des Plangebietes sind mit Ausnahme des Flurstückes 432 (ehemaliger Autohändler) aufgrund der bisherigen Nutzung nahezu komplett versiegelt. Der südöstliche Randbereich des Plangebietes wird geringfügig von großkronigen Bäumen des südlich angrenzenden Flurstückes 481 überragt. Am nordöstlichen Plangebietsrand befinden sich weitere Laubbäume, die unmittelbar auf der Grenze oder an der Grenze des Plangebietes stehen.

Im Westen und Süden grenzen Grundstücke mit dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten an das Plangebiet. Bis auf das flachgedeckte Eckgebäude ‚Am Tiergarten‘ / Erberichshofstraße weisen die Gebäude traufständige Satteldächer auf. Die Bebauung des südlich angrenzenden Flurstückes 481 wurde dabei in geschlossener Bauweise errichtet. Der ruhende Verkehr wird hier inner-

halb einer Tiefgarage, ansonsten in Garagenzeilen untergebracht. Westlich der Straße ‚Am Tiergarten‘ schließt sich ein Einfamilienhausgebiet vorrangig mit Doppelhäusern auf kleinen Grundstücken an.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes schließt sich ein Gewerbegebiet an. Aufgrund der geringen Entfernung insbesondere zur angrenzenden Autowaschanlage auf dem Flurstück 713 und der geometrischen Schallausbreitungsbedingungen können sich Nutzungskonflikte ergeben, die aber innerhalb des Bebauungsplans planerisch zu bewältigen sind. Dafür werden die Geräuschvorbelastungen durch insgesamt fünf Betriebe ermittelt. Alle weiteren Gewerbeflächen sind aufgrund der größeren Abstände zum Plangebiet sowie im Hinblick auf die Betriebszeiten schalltechnisch nicht relevant.

1.2 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, bekanntgemacht am 27.05.2003, ist der Bereich des Plangebietes als ‚Allgemeiner Siedlungsbereich‘ (ASB) dargestellt.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt die ehemaligen OBI-Markt Flächen und damit den vorwiegenden Teil des Plangebietes als ‚Sondergebiet‘ mit der Einzelnummerierung 11 ‚Großflächiger Einzelhandel‘ dar. Die nördlich angrenzenden Flächen innerhalb des Plangebietes werden als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Die nördlich gelegenen Flächen außerhalb des Plangebietes zuzüglich der Flächen östlich der Eilendorfer Straße werden bis zur nördlich gelegenen Bundesautobahn A 4 ebenfalls als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die südlich und in Teilen westlich des Plangebietes angrenzenden Flächen entsprechen in ihrer Darstellung im Flächennutzungsplan der heutigen Wohnnutzung. Der Flächennutzungsplan der Stadt Aachen wird neu aufgestellt und befindet sich im förmlichen Aufstellungsverfahren. Der Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans (2030) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans – entsprechend des Aufstellungsbeschlusses A 177 – als Wohnbauflächen dar.

Es ist davon auszugehen, dass das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (2030) bis zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes nicht abgeschlossen ist. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, soll der Flächennutzungsplan (1980) im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Flächen entsprechend dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 964 sollen zukünftig als Wohnbauflächen dargestellt werden.

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Die Flächen des geplanten Bebauungsplanes Nr. 964 sind heute Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 4 - Brand aus dem Jahr 1969. In diesem Bebauungsplan sind die Flächen des ehemaligen OBI-Marktes als Sondergebiet, die übrigen Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Südwesten an der Straße ‚Am Tiergarten‘ überdeckt der Bebauungsplan Nr. 712 aus dem Jahr 1982 den Bebauungsplan Nr. 4 und konkretisiert das Gewerbegebiet hinsichtlich des Maßes der baulichen

Nutzung. Im Jahr 2005 wurde ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes A 177 mit dem Ziel einer Wohngebietsfestsetzung gefasst. Aufgrund dieser frühen Beschlussfassung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des Baulandbeschlusses nicht vor. Diesen Sachverhalt hat der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss bereits in seiner Sitzung am 04.12.2012 zur Kenntnis genommen.

2. Anlass der Planung

Anlass der Planung war die Entscheidung von OBI, von dem beengten Standort an der Eilendorfer Straße in einen Neubau an der Debeystraße umzuziehen. Die Umsiedlung wurde im Jahr 2011 vollzogen. Bereits im Jahr 2005 wurde durch den Planungsausschuss der Stadt Aachen der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst, um zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich sicherzustellen. Aufgrund des anhaltenden Siedlungsdrucks auf den Ortsteil Aachen-Brand erfolgte der Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel, die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen. Damit soll der Übergang der bisher gewerblich genutzten Grundstücke in eine Wohnnutzung geschaffen und die bereits südlich angrenzende Wohnnutzung Richtung Norden ausgedehnt werden. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte mit dem Wissen, dass aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung und der daraus resultierenden Gemengelage planerisch zu bewältigende Nutzungskonflikte zu erwarten waren.

Durch die Umnutzung der heute mindergenutzten Flächen zu Wohnzwecken soll die Funktionschwäche dieses Bereiches beseitigt werden. Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung, der hervorragenden Lage am Landschaftsrand, der Umnutzung brachliegender Flächen und der guten verkehrlichen Anbindung an das Straßennetz bietet sich die Fläche trotz der Nutzungskonflikte für eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken an. Des Weiteren soll durch die Planung die Abwanderung von Bauinteressenten in das Umland vermindert werden. Damit wird gleichzeitig die Nachfrage nach öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen im Südraum gestärkt und deren Standort langfristig gesichert. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan der Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteiles dienen.

Die Grundstücke des Plangebietes wurden mit Ausnahme der Parzelle 433 durch eine Investorengesellschaft erworben. Die Parzelle 454 verbleibt zunächst im Gemeinschaftseigentum des Vorhabenträgers und dem Eigentümer der Parzelle 433. Der Vorhabenträger beabsichtigt seine Grundstücke zu erschließen und entsprechend des Angebotsbebauungsplanes zu bebauen. Die Zusammenarbeit zwischen dem privaten Vorhabenträger und der Stadt Aachen wird durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Allgemeine Ziele

Ziel der vorliegenden Planung ist die Einleitung einer geordneten und nachhaltigen Entwicklung ehemals gewerblich genutzter Flächen innerhalb des Innenbereiches zwischen der Eilendorfer Straße, der Erberichshofstraße, der Straße ‚Am Tiergarten‘ und dem bestehenden Gewerbegebiet nördlich des Plangebietes.

Die Ausweisung neuer Wohngebiete mit der Möglichkeit unterschiedlicher Wohnformen trägt dem Umstand Rechnung, dass innerhalb der Stadt Aachen nach wie vor ein hoher Bedarf an familienfreundlichen Wohngebieten und generationsübergreifenden Wohnformen besteht.

Von älteren Menschen, deren Anteil aufgrund des demographischen Wandels steigt, werden zunehmend Wohnformen nachgefragt, die in Wohngebiete eingebunden sind und die ein barrierefreies selbstbestimmtes und integriertes Wohnen zulassen. Durch das Angebot unterschiedlicher Wohn- und Hausformen sollen die Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Generationen befriedigt werden.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein hochwertiges und in sich homogenes Wohngebiet geschaffen werden, das seiner Lage im städtebaulichen Zusammenhang gerecht wird. Voraussetzung ist einerseits, dass die vorhandenen Immissionskonflikte innerhalb des Bebauungsplanes gelöst werden, so dass die Nutzung Wohnen nicht beeinträchtigt wird. Andererseits ist das verbleibende Flurstück 433 in den neuen baulichen Kontext und somit in das Allgemeine Wohngebiet einzubeziehen. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes für dieses Flurstück entsprechend des Ursprungsplanes Bebauungsplanes Nr. 4 kommt nicht in Betracht, weil damit die städtebauliche Qualität sowie die Wohnqualität beeinträchtigt würden und mit Spannungen zu rechnen wäre.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich für den Eigentümer des Flurstückes 433 planungsrechtliche Konsequenzen. Da das Grundstück bebaut und die Gebäude genutzt werden, ist auch nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes mit einem Fortbestand der baulichen Anlage zu rechnen. Um mögliche Härten auf Seiten des Eigentümers zu vermeiden, sollen innerhalb des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für einen erweiterten Bestandsschutz planungsrechtlich abgesichert werden.

Die städtebauliche Konzeption und die planungsrechtliche Umsetzung ermöglichen eine zweistufige Realisierung. In der ersten Bauphase kann die Parzelle 454 im gegenwärtigen Zustand erhalten werden. Kommt eine Einigung zwischen den beiden Eigentümern der Parzelle 454 zustande, können die restlichen Teilbereiche bebaut und die verbleibende Verkehrsfläche komplett realisiert werden.

3.2 Planverfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Flächen wieder nutzbar gemacht, die momentan mindergenutzt oder nicht genutzt werden. Somit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Voraussetzung ist, dass die im § 13a BauGB genannten Grenzwerte und Kriterien eingehalten werden. Aufgrund der geringen Größe und der nicht vorliegenden Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung werden die Bedingungen erfüllt. Damit entfallen die Umweltvorprüfung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung. Da durch das beschleunigte Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, entfällt auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag und somit auch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen.

3.3 Städtebauliche Konzeption

Aufgrund der Berücksichtigung der Flurstücke 433 und 454 ist die Lage der Hauptanbindung an die Eilendorfer Straße vorgegeben: Die HAUPTerschließung verläuft in West-Ost-Richtung ca. in der Mitte des Plangebietes und mündet nach ca. 70 m in eine großzügige Platzanlage. Die zu berücksichtigende Wegeparzelle 454 ist dabei als nördliche Teilfläche der HAUPTerschließung vorgesehen. Auch ohne die Nutzung der Parzelle 454 ist der verbleibende Hauptbestandteil der HAUPTerschließung verkehrstechnisch ausreichend dimensioniert. Damit ist der Vollzug des Bebauungsplanes gewährleistet, auch wenn keine Einigung der beiden Grundstückseigentümer über die Verfügbarkeit der Parzelle 454 erfolgen sollte.

Im weiteren Verlauf knickt die HAUPTerschließung am westlichen Rand der Platzanlage im rechten Winkel Richtung Norden ab und teilt sich entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches in zwei gleichberechtigte Arme: Der westliche Arm führt in grader Linie zur Straße ‚Am Tiergarten‘, der östliche Arm mündet nach einer 90°-Kurve in die Wendeanlage der nördlich gelegenen Stichstraße, die der Erschließung des Gewerbegebietes dient.

Die Platzanlage im Bereich der HAUPTerschließung wird durch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ ergänzt, die unmittelbar nördlich des Platzes angelegt wird. Dadurch entsteht im Zentrum des Plangebietes ein Bereich, der Großzügigkeit und Weite vermittelt und aufgrund seiner Nutzungsmöglichkeiten zur Kommunikation und zum sozialen Miteinander einlädt. Durch die vorgeschlagenen Baumstellungen werden die Teilbereiche des Zentrums optisch verbunden.

Die Bebauung des Plangebietes ist insgesamt zeilenartig geplant. Während die Zeilen zwischen Platzanlage und Eilendorfer Straße senkrecht zur HAUPTerschließung liegen, wird die Bebauung im übrigen Bereich jeweils straßenbegleitend angeordnet. Die senkrecht zur HAUPTerschließung gelegenen Zeilen werden über private Erschließungswege erschlossen, die innerhalb des Rechtsplanes als GFL-Flächen (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) festgesetzt werden sollen.

Die vorgeschlagene Bebauung besteht gemäß städtebaulichem Konzept aus insgesamt fünf dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und 53 Hauseinheiten in Form von Doppelhäusern oder Hausgruppen. Die Mehrfamilienhäuser werden unmittelbar an der Eilendorfer Straße bzw. an der Straße ‚Am Tiergarten‘ platziert, um das daraus resultierende erhöhte Verkehrsaufkommen nicht in das Plangebiet leiten zu müssen. Voraussetzung für die Realisierbarkeit der überwiegenden Bebauung des Plangebietes ist die Erstellung der beiden Hausgruppen am nördlichen Rand des Plangebietes südlich des Flurstückes 713, das heute als Autowaschanlage genutzt wird. Die beiden Hausgruppen dienen als Schallschutzbebauung und reduzieren den Lärmeintrag der Autowaschanlage südlich der Schallschutzbebauung derart, dass hier die Pegelwerte gemäß TA-Lärm eingehalten werden. Für die Schallschutzbebauung selbst werden innerhalb des Bebauungsplanes entsprechend notwendige Festsetzungen getroffen.

Solange bezüglich des Flurstückes 454 keine Einigung der beiden Eigentümer an dem Gemeinschaftseigentum herbeigeführt wird, können die beiden nördlich gelegenen Zeilen zwischen dem

Flurstück 433 und den Mehrfamilienhäusern an der Eilendorfer Straße nicht realisiert werden, weil die Erschließung nicht gesichert ist. Sobald eine Einigung erfolgt ist, können die verbleibenden Verkehrsflächen ausgebaut und die angrenzenden Grundstücke bebaut werden.

3.4 Erschließung

Die Hauptanbindung des Plangebietes soll über die Eilendorfer Straße erfolgen. Zwei weitere untergeordnete Anbindungen sind zur Straße ‚Am Tiergarten‘ und zur Wendeanlage der Stichstraße im Bereich des nördlich gelegenen Gewerbegebietes vorgesehen. Die gesamte öffentliche Erschließung des Plangebietes soll als verkehrsberuhigter Bereich realisiert werden. Dabei sollen Entwässerungsrinnen, Beleuchtungsanlagen sowie einzelne Straßenbäume in den Verkehrsflächen den verkehrsberuhigten Charakter betonen.

Entsprechend der Straßenhierarchie wird die Hauptanbindung auf ca. 70 m Länge im Endausbau in einer Breite von ca. 9,50 m geplant, um dann auf Höhe des Flurstückes 433 auf 5,50 m eingengt zu werden. Die Richtung Norden führende Erschließungsstraße wird im südlichen Abschnitt in 6,00 m, im nördlichen Abschnitt in 5,50 m Breite ausgeführt. Auf Höhe des Spielplatzes wird die Straße durch einen versickerungsfähigen Ausbau zusätzlich optisch eingengt. Die nördliche Erschließungsarme sollen aufgrund der gut einsehbaren Straßenführung im westlichen Abschnitt in 5,50 m Breite, im östlichen Abschnitt in 7,50 m Breits ausgeführt werden. Die privaten Erschließungswege sind entsprechend des Erschließungsbedarfs in unterschiedlichen Breiten vorgesehen. Werden Garagen und Stellplätze über diese Wege angefahren, so ist eine Breite von 4,50 m bzw. 5,50 m geplant. Ist eine Befahrung lediglich im Ausnahmefall wie nördlich der Haupteerschließung notwendig, so ist eine Breite von 3,00 m ausreichend.

Im Plangebiet sind insgesamt 27 öffentliche Parkplätze vorgesehen, so dass bei ca. 53 Hauseinheiten und 30 Wohneinheiten voraussichtlich pro Haus / Wohnung mindestens 0,3 öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen. Weitere öffentliche Parkplatzflächen können im Bereich der Eilendorfer Straße genutzt werden.

Der private ruhende Verkehr soll vorrangig in Garagen oder auf Stellplätzen auf den Privatgrundstücken untergebracht werden. Für die beiden als Schallschutzbebauung vorgesehenen Hausgruppen ist südlich angrenzend eine Gemeinschaftsstellplatzanlage geplant. Diese Anlage ermöglicht, dass die beiden Hausgruppen dicht bebaut werden können, um der notwendigen Schallschutzfunktion gerecht zu werden. Für die Mehrfamilienhäuser an der Eilendorfer Straße werden Flächen für Tiefgaragen mit entsprechenden Zufahrten vorgesehen. Die nördliche Tiefgarage soll von den beiden westlich anschließenden Gebäudezeilen mitgenutzt werden. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser südlich der Hauptanbindung werden zusätzlich auf dem rückwärtigen Grundstück Stellplätze ermöglicht, die über das angrenzende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angefahren werden können.

Das werktägliche Verkehrsaufkommen lässt sich auf der Grundlage von Kenngrößen, die den ‚Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen‘ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen sowie den stadtspezifischen Mobilitätskennwerten für die Stadt Aachen, Bezirk Aachen-Brand, zu entnehmen sind, ermitteln. Gemäß der Kenngrößen ist mit

einem Verkehrsaufkommen von ca. 566 Fahrten pro Tag zu rechnen. Dabei wird von 80 Wohneinheiten, durchschnittlich drei Bewohner pro Wohneinheit, einem Pkw-Anteil von 72 % und einem Besetzungsgrad von 1,2 pro Pkw ausgegangen. Aus dem prognostizierten Verkehrsaufkommen resultiert ein Wert von ca. 56 Fahrten pro Spitzenstunde. Unter der Annahme, dass lediglich ca. $\frac{1}{3}$ der Fahrten über die Straße ‚Am Tiergarten‘ abgewickelt wird, ist somit im Bereich der Einmündung ‚Am Tiergarten‘ nicht mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

3.5 Entwässerung

Gegenüber der heutigen Situation wird der Versiegelungsgrad von ca. 86 % auf voraussichtlich 63 % reduziert. Im Generalentwässerungsplan Eilendorf ist die Fläche mit einer Versiegelung von 86 - 90 % angesetzt. Somit ist die Umsetzung des Bebauungsplanes entwässerungstechnisch als unkritisch anzusehen.

Die Entwässerung soll über einen öffentlichen Mischwasserkanal in Richtung der Straße ‚Am Tiergarten‘ erfolgen. Die Randbebauung an der Eilendorfer Straße soll unmittelbar an den Kanal in der Eilendorfer Straße angeschlossen werden. Die Kanalherstellung innerhalb des Plangebietes wird unmittelbar von der STAWAG vorgenommen. Eine unterirdische Rückhaltung wird aufgrund der Verringerung der zu entwässernden Flächen voraussichtlich nicht notwendig.

Aufgrund der Reduzierung der versiegelten Flächen im Plangebiet ist mit einer Verringerung der anfallenden Oberflächenwässer zu rechnen, da der Niederschlag auf ca. 37% der Fläche versickern kann. Infolge dessen ist mit einer Verschärfung der Hochwassersituation nicht zu rechnen. Im weiteren Bauleitplanverfahren ist die Entwässerungskonzeption mit dem Wasserverband Eifel-Rur abzustimmen und einvernehmlich zu regeln. Gemäß einer ersten Information im Rahmen dieser Abstimmung teilte der Wasserverband Eifel-Rur mit Schreiben vom 21. Juli 2015 mit, dass wegen der Entsiegelung aus Hochwassersicht keine Probleme für das Bebauungsplanverfahren gesehen werden.

3.6 Belange der Kinder und Jugendlichen

3.6.1 Grundsätzliche Anforderungen

Gemäß den Kriterien für einen kinder- und familienfreundlichen Städtebau sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen pro Kind 10 m² öffentliche Kinderspielfläche vorzusehen. Die geforderte Spielplatzgröße kann reduziert werden, wenn im Umfeld weitere Spielmöglichkeiten bestehen. Da das Plangebiet im Osten unmittelbar an den Landschaftsrand angrenzt und nordwestlich des Hötenigweges an der Straße ‚Am Tiergarten‘ in ca. 100 m Entfernung ein ca. 3.000 m² großer Spielplatz liegt, kann die Spielplatzgröße auf ca. 830 m² reduziert werden. Die Kleinkinderspielbereiche werden jeweils auf den Grundstücksflächen der Mehrfamilienhäuser nachgewiesen. Der nördlich des Plangebietes gelegene Spielplatz ist über die nordwestliche Erschließungsstraße sehr gut an das Plangebiet angebunden.

Aufgrund der Größe des vorhandenen Spielplatzes wird von einer Neuanlage eines Spielplatzes innerhalb des Bebauungsplanes abgeraten. Die daraus resultierende notwendige Ausgleichszahlung soll für die Aufwertung des alten Spielplatzes verwendet werden.

3.6.2 Förderung der Sicherheit und des sozialen Zusammenlebens

Der Spielplatz an der Straße ‚Am Tiergarten‘ nördlich des Hötenigweges ist über die nördliche Anbindung des Plangebietes gut erreichbar. Die zentrale Grünfläche dient allen Generationen der Kommunikation und dem sozialen Zusammenleben.

3.6.3 Förderung der eigenständigen Mobilität

Südlich des Plangebietes liegen in ca. 700 m Entfernung der katholische Kindergarten an der Erlöserkirche und in ca. 1.000 m der Kinderladen 7 e.V.. An der Karl-Kuck-Straße in ca. 900 m Entfernung befindet sich eine Grundschule. Die Distanz zum Schulzentrum Brander Feld beträgt ca. 1.500 m. Das Brander Zentrum um die Trierer Straße liegt in ca. 1.200 m Entfernung. Hier befindet sich das Jugendzentrum Mobilé St. Donatus mit offenen Kinder- und Jugendangeboten.

Innerhalb der Erberichshofstraße und der Eilendorfer Straße fährt die Buslinie 34 des Aachener Verkehrsverbundes. Vom Brander Zentrum aus verkehren insgesamt 13 Buslinien inklusive Nachtbus Richtung Aachener Stadtzentrum. In entgegengesetzter Richtung sind vom Brander Zentrum aus die Altstadt von Stolberg sowie die Voreifel und der Rursee erreichbar.

3.6.4 Erlebnisvielfalt im Gebiet

Aufgrund des großzügigen Freibereichs, der gut einsehbaren Verkehrsflächen und der Lage am Landschaftsrand bieten sich vielfältige Spielmöglichkeiten für Kinder sowohl innerhalb des baulichen Zusammenhangs als auch im angrenzenden Landschaftsraum. Um die Querung der Eilendorfer Straße ohne Probleme sicherstellen zu können, ist hier die Anlage einer Querungshilfe beabsichtigt.

4. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen sollen als ‚Allgemeine Wohngebiete‘ festgesetzt werden. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die vorhandene Nutzungsart der südlich und westlich angrenzenden Bebauung innerhalb des Plangebietes fortzusetzen und hier ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert und vorwiegend dem Wohnen dient. Weitergehende Wohneinrichtungen und Ergänzungsfunktionen sind zulässig.

Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden innerhalb des gesamten Plangebietes, die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen innerhalb der zentralen Allgemeinen Wohngebiete ausgeschlossen, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Mögliche Störungen durch die ausnahmsweise unzulässigen Nutzungsarten werden damit vorsorglich ausgeschlossen.

Für die Bestandsbebauung auf dem heutigen Flurstück 433 wird ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 (10) BauNVO geschaffen. Für dieses Gebäude, das auf Grundlage des hier festgesetzten Gewerbegebietes realisiert wurde, werden Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen allgemein ermöglicht. Bei Erweiterungen und Änderungen sind jedoch die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen und die Grundflächenzahl bindend. Bei einer gewerblichen Nutzungsänderung sind ausschließlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig unter der Voraussetzung, dass die Verträglichkeit zu den Allgemeinen Wohngebieten durch ein Schallschutzgutachten nachgewiesen wird und die einschlägigen Regelwerke zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen eingehalten werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird innerhalb des Neubaugebietes ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild sichergestellt. Dieser Wert überschreitet die Grundstücksausnutzung der unmittelbar westlich und südlich angrenzenden Wohngebiete, entspricht aber der Dichte der Bebauung im Bereich westlich der Straße ‚Am Tiergarten‘ und im Bereich der Bonhoefferstraße.

Für alle Bereiche wird eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlage bis zu 50 % zugelassen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA₁, in dem Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, darf die Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Mit dieser Festsetzung soll zur Eilendorfer Straße hin eine geschlossene und dichte Bebauung ermöglicht werden, die eine Ausbreitung der Geräuschmissionen des Verkehrsaufkommens der tangierenden Eilendorfer Straße in das Plangebiet vermindert.

Als Ausgleich für die mögliche höhere Versiegelung wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen in mindestens 50 cm Höhe mit Erdreich zu überdecken und bis auf Zuwege, Stellplätze und Terrassen zu begrünen sind.

Des Weiteren wird für Mittelgrundstücke von Hausgruppen eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 bis zu 0,5 zugelassen. Voraussetzung ist, dass diese Überschreitung innerhalb der jeweiligen Hausgruppen ausgeglichen wird. Somit darf durch die gesamte Hausgruppe der Maximalwert der GRZ von 0,4 für alle beteiligten Grundstücke nicht überschritten werden. In die gemäß Grundflächenzahl zu ermittelnde Grundfläche sind zugeordnete Stellplatzflächen oder festgesetzte Gemeinschaftsanteile außerhalb des eigentlichen Baugrundstückes einzubeziehen.

Entlang der Eilendorfer Straße und im Bereich der Straße ‚Am Tiergarten‘ wird in Anlehnung an die Bestandsbebauung eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Im Bereich entlang der Eilendorfer Straße wird durch die dreigeschossige Bebauung die Ausbreitung der Lärmmissionen des Kfz-Verkehrs gemindert. Eine ähnliche Schallschutzfunktion übt die geplante Bebauung am nördlichen Rand des Plangebietes südlich der Autowaschanlage aus. Gemäß Lärmgutachten ist hier eine mindestens 9 m hohe Bebauung notwendig, um die Richtwerte gemäß TA-Lärm innerhalb des Plangebietes einhalten zu können. Entsprechend der notwendigen Mindesthöhe kann hier eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem einseitig zurückversetzten Obergeschoss rea-

lisiert werden. Somit wird am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes eine dreigeschossige Bebauung notwendig bzw. ermöglicht. Die übrige Bebauung hingegen ist durchgehend maximal zweigeschossig vorgesehen.

Zusätzlich werden innerhalb des gesamten Plangebietes zur Erzeugung eines harmonischen Straßenbildes maximale Gebäudehöhen normiert. Diese Werte werden bei Satteldächern als Trauf- und Firsthöhen, bei Flachdächern als maximale Gebäudehöhen festgesetzt und erfolgen jeweils in Abhängigkeit zu Normalhöhennull (NHN). Für die Bebauung des WA₃ und WA₄ werden zwei Gebäudehöhen normiert: Die Höhe GH₂ entspricht der notwendigen Mindesthöhe, die Höhe GH₁ gilt für einen mindestens 2 m breiten jeweils südlich gelegenen Bereich. Der entstehende Rücksprung bietet sich als Terrasse an. Die Gebäudehöhe GH₂ wird südlich der Autowaschanlage als Mindest- und Maximalwert festgesetzt, um die gemäß Lärmgutachten notwendige Höhe des Gebäudes zu gewährleisten.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Geschossigkeit ist aus vorgenannten Schallschutzgründen entlang der Eilendorfer Straße innerhalb des WA₁ eine geschlossene Bauweise, südlich der Autowaschanlage innerhalb des WA₃ eine abweichende Bauweise vorgesehen. Die geschlossene Bauweise entlang der Eilendorfer Straße soll wie die prognostizierte Dreigeschossigkeit zur Minimierung der Ausbreitung der Immissionen des Verkehrslärms der Eilendorfer Straße beitragen. Durch die abweichende Bauweise im Bereich des WA₃ südlich der Autowaschanlage soll den Abstand zwischen den beiden Hausgruppen minimiert werden, um damit die Schallschutzfunktion der Gebäuderiegel zu optimieren. In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten WA₂, WA₄ und WA₅ soll eine offene Bauweise entweder nur mit Einzelhäusern, nur mit Hausgruppen oder mit Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt werden. Damit ist im Zusammenspiel mit der Geschossigkeit zu den Rändern eine relativ geschlossene Bebauung vorgesehen, die im Inneren des Plangebietes in eine offene Bauweise übergeht.

Die Planung des städtebaulichen Vorentwurfes soll relativ eng mit Baugrenzen umfahren und durch zusammenhängende überbaubare Flächen umgesetzt werden. Östlich des zentralen Bereiches werden die überbaubaren Flächen mit den Schmalseiten zur Haupteinschließung platziert, ansonsten werden die überbaubaren Flächen parallel zu den Erschließungsstraßen angeordnet. Generell orientiert sich die Lage der überbaubaren Flächen an einer guten Ausrichtung zukünftiger Gartenflächen zur Sonne. Der Abstand der überbaubaren Flächen zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen wird je nach Lage zwischen 2 und 3 m festgesetzt. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser an der Eilendorfer Straße wird der Abstand aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens bis auf 8 m aufgeweitet. Die Tiefe der Baufenster variiert zwischen 12 - 14 m. Im Bereich der angedachten Mehrfamilienhäuser innerhalb des WA₁ wird eine Baufenstertiefe von 14 m vorgesehen, um entsprechende Bauformen umsetzen zu können. Bei entsprechenden größeren Grundstückstiefen werden die überbaubaren Flächen wie westlich und südlich des zentralen Bereiches ebenfalls auf 14 m aufgeweitet. Zusätzlich wird ausnahmsweise die Möglichkeit eröffnet, die überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassenüberdachungen und Wintergärten seitlich und rückwärtig bis zu einer Größe von 25 m² je Grundstück zu überschreiten. Die festgesetzten Baufenstertiefen ga-

rantieren einerseits eine ausreichende Flexibilität der Bautiefe, andererseits wird ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild zu den Verkehrsflächen sichergestellt.

Im Bereich des Flurstückes 433 wird das bestehende Wohnhaus in die überbaubaren Flächen einbezogen.

4.4 Höchstzahl der Wohnungen

Innerhalb der WA₂, WA₃ und WA₄ soll zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl die Anzahl der Wohneinheiten je Hauseinheit auf maximal zwei beschränkt werden. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung innerhalb des Plangebietes und dient dem beabsichtigten Charakter eines Familienheimgebietes. Dadurch soll ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden und die Verkehrsflächen auch für spielende Kinder nutzbar gemacht werden. Innerhalb der WA₁ und WA₅ wird keine Beschränkung der Wohnungsanzahl vorgenommen, so dass in diesen Gebieten, die günstig zu den übergeordneten Verkehrsflächen liegen, Mehrfamilienhäuser realisiert werden können.

4.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen werden zur Sicherstellung der Durchgrünung und zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung im Vorgartenbereich zwischen Hauptgebäude und vorgelagerter öffentlicher und privater Verkehrsfläche (Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) ausgeschlossen und sind somit nur seitlich der Hauptgebäude und im rückwärtigen Gartenbereich zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind lediglich Stützmauern, Einfriedungen und Standplätze für bewegliche Abfallbehälter. Innerhalb des WA₁ dürfen aufgrund des größeren Abstandes zur Straßenverkehrsfläche zusätzlich Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder innerhalb des Vorgartenbereiches realisiert werden.

4.6 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Die Unterbringung des ruhenden privaten Verkehrs soll grundsätzlich auf den Privatgrundstücken erfolgen. Zur Unterstützung der Durchgrünung werden Garagen und Stellplätze möglichst in den rückwärtigen Grundstücksteilen ausgeschlossen. Garagen werden nur in den für Garagen festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Dabei dürfen die rückwärtigen Baugrenzen um maximal 2 m überschritten werden, um seitliche Gebäudezugänge vor den Garagen zu ermöglichen.

Der Bereich zwischen Garage und Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens eine Tiefe von 5 m aufweisen, um die Funktion als Stauraum erfüllen zu können.

Stellplätze werden generell zwischen vorderer Grundstücksgrenze und rückwärtiger Baugrenze und in den seitlichen Abstandflächen ermöglicht. Zusätzlich sind Stellplätze innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze innerhalb des südlichen WA₁ und des WA₅ und innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlage des WA₃ zulässig.

Innerhalb des WA₂ nördlich der Haupteinschließung sind mit Ausnahme des Flurstückes 433 oberirdische Stellplätze und Garagen aufgrund der geringen Grundstückstiefen ausgeschlossen. Die notwendigen Stellplätze sollen im Rahmen des Bauordnungsrechtes innerhalb der östlich angrenzenden Tiefgarage nachgewiesen werden.

Innerhalb des WA₁ wird die Möglichkeit angeboten, den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen unterzubringen. Durch die Lage der Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen wird die Zufahrt in das Plangebiet nicht beeinträchtigt.

Im Bereich der mit Stern gekennzeichneten Flächen für Garagen sind Garagen derart auszuführen, dass die Existenz angrenzender großkroniger Bäume nicht nachteilig beeinflusst wird.

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Durch die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird die Erschließung einzelner Grundstücke gesichert, die nicht unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen. Die Rechte beinhalten ein Geh- und Fahrrecht für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

4.8 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ wird im zentralen Bereich des Plangebietes unmittelbar nördlich des Platzes angeordnet. Damit ist die Parkanlage allseitig gut angebunden und wird damit seiner Rolle als Kommunikationsfläche und als sozialer Mittelpunkt innerhalb des Baugebietes besonders gerecht.

Auf der Fläche sind insgesamt 6 Laubbäume und 60 Sträucher vorrangig an den Rändern der Fläche zu pflanzen. Der Zugang soll einerseits vom Platz aus am östlichen Rand der Parkanlage erfolgen. Ein zweiter Zugang ist am nordwestlichen Rand der Parkanlage vorgesehen. Von hier aus kann auch die Instandhaltung der Parkanlage erfolgen.

4.9 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen insgesamt 14 Laubbäume gepflanzt werden. Damit soll der öffentliche Straßenraum in das grüne geprägte Gesamtbild eingebunden werden. Gleichzeitig dienen die Bäume der geplanten Verkehrsberuhigung. Die im Rechtsplan gekennzeichneten Standorte sind nicht verbindlich, sondern dienen lediglich als Vorschlag. Die vorgeschlagenen Standorte gliedern insbesondere die öffentlichen Parkplatzflächen und betonen den zentralen Platzbereich des Plangebietes.

4.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Zur Sicherung des großkronigen Baumbestandes, der sowohl südlich als auch nördlich auf angrenzenden Grundstücken steht, werden die überbaubaren Flächen außerhalb des Kronentraufbereiches angeordnet. Der Kronentraufbereich und unmittelbar angrenzende Bereiche werden als Flä-

chen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Garagen derart anzulegen, dass der Baumbestand nicht nachteilig beeinträchtigt wird. Bei Errichtung einer Garage ist diese auf maximal vier Punktfundamenten in Handschachtung zu erstellen. Im Zuge der Ausubarbeiten ist darauf zu achten, dass alle anstehenden Wurzeln, welche einen Durchmesser von 2,00 cm und mehr aufweisen, unbeschadet erhalten bleiben. Sollte Wurzelwerk in der vorgenannten Stärke im Bereich der auszuhebenden Punktfundamente anstehen, so ist eine Verlagerung des jeweiligen Punktfundamentes vorzunehmen. Die Garagenbodenplatte ist in einer luftumspülten Art und Weise rund 10 cm über das anstehende Erdreich zu erstellen. Garagenzufahrten innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind in wasserdurchlässiger Art auszuführen, um eine ausreichende Wasserversorgung des Baumbestandes zu gewährleisten. Bodenbewegungen außerhalb der Garagenflächen und Garagenzufahrten werden ausgeschlossen, um die Erhaltung des Baumwurzelwerkes sicherzustellen. Aus dem gleichen Grund ist die ca. 2 m hohe Lärmschutzwand am südlichen Rand des Plangebietes im Bereich der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen über Punktfundamente zu gründen. Zwischen- und Endpfosten der Lärmschutzwand sollten nicht unmittelbar vor Stämmen großkroniger Bäume errichtet werden. Alle vorgenannten Maßnahmen werden Inhalt des städtebaulichen Vertrages, der zwischen Stadt Aachen und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird.

4.11 Umweltschützende Belange

4.11.1 Lärmschutz

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die in der Bauleitplanung für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen untereinander vermieden werden. Gemäß § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu berücksichtigen. Gemäß der ‚Schallimmissionstechnischen Bestandsaufnahme über einen Teil der Gewerbeflächen nördlich des Plangebietes, Vorbelastung aus gewerblichen Anlagen nach DIN 18005 / TA-Lärm‘ des Büros IBK Kadansky-Sommer, Alsdorf 07/2015 ist im nördlichen Plangebiet tags mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 55 dB (A) für Allgemeine Wohngebiet gemäß TA-Lärm zu rechnen. Zur Nachtzeit wird der Richtwert von 40 dB (A) eingehalten.

Bei Errichtung zweier mindestens 9 m hoher Hausgruppen innerhalb des WA₃ unmittelbar südlich der heutigen Autowaschanlage können im Plangebiet die Lärmimmissionen flächendeckend unterhalb des Richtwertes zur Tagzeit gemindert werden. Das setzt voraus, dass die beiden Hausgruppen zeitlich zuerst errichtet werden müssen, damit für die weiteren Gebäude innerhalb des WA₂ eine Gebietsverträglichkeit besteht. Zwischen den beiden Hausgruppen sind Garagen mit einer Mindesthöhe zu realisieren. Somit wird gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass die Realisierung der vorgenannten Hausgruppen Voraussetzung für die Realisierung von Wohngebäuden innerhalb der WA₂ ist. Die Bebauung im WA₂ ist erst zulässig, wenn für die beiden Hausgruppen innerhalb des WA₃ der Rohbau erfolgt ist.

Für die beiden Hausgruppen selbst und für das östliche Haus der westlich angrenzenden Hausgruppe verbleiben an den mit ‚AAAA‘ gekennzeichneten Fassaden oder parallel zu diesen Fassaden Überschreitungen des Richtwertes gemäß TA-Lärm. Hier sind keine Aufenthaltsräume mit

notwendigen Fenstern zulässig. Es empfiehlt sich hier im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe Fenster zu schutzbedürftigen Räumen auf der lärmabgewandten Südseite der Hausgruppen anzuordnen. Sollte dies nicht möglich sein, muss durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten, Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen wie Fensterkonstruktionen sichergestellt werden, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 40 dB (A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Tagzeit nicht überschritten wird.

Offene Außenwohnbereiche sind innerhalb der mit ‚AAAA‘ gekennzeichneten Bereiche nur auf der südlichen Gebäudeseite zulässig.

Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 481 die Abluftanlage der dortigen Tiefgarage. Gemäß der ‚Schallimmissionstechnischen Untersuchung zur Ermittlung und Beurteilung der Immissionen im Plangebiet aus der Abluftanlage einer Tiefgarage nach DIN 18005/ TA-Lärm‘ des Büros IBK Kadansky-Sommer, Alsdorf 07/2015 ist deshalb im südlichen Plangebiet mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) zur Tagzeit bzw. von 40 dB (A) zur Nachtzeit zu rechnen. Zur Minderung dieser Immissionen wird ein aktiver Schallschutz in Form einer Schallschutzwand festgesetzt. Damit wird zur Tagzeit ein ausreichender Schutz der unmittelbar angrenzenden Gärten geleistet. Die Wand ist in 30 m Länge und in 2 m Höhe entlang der Grundstücksgrenze mit einer entsprechenden Schalldämmung und Absorption zu realisieren und dauerhaft zu erhalten. Die Wand ist derart zu gründen, dass die Existenz angrenzender großkroniger Bäume nicht nachteilig beeinflusst wird.

Innerhalb des mit ‚BBBB‘ gekennzeichneten Bereiches sind keine Aufenthaltsräume mit notwendigen Fenstern zu den gekennzeichneten Gebäudeseiten zulässig. Fenster zu Aufenthaltsräumen sind als nicht zu öffnende Fenster auszuführen. Im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe empfiehlt sich die Orientierung von Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen auf den lärmabgewandten Seiten. Soweit in Wohnungen die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an der zur Abluftanlage zugewandten West- und Südfassade möglich sein soll, muss durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten, Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen / Fensterkonstruktionen sichergestellt werden, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die so ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel von 25 dB (A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Der vorliegende Ansatz stellt durch baulichen Schallschutz bei teilgeöffneten Fenstern auf einen allgemein akzeptierten Wert für ungestörtes Schlafen im Inneren ab und verhindert, dass Menschen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt sind.

Für den Straßenquerschnitt der Eilendorfer Straße unmittelbar östlich des Plangebietes ist gemäß der Verkehrszahlen der Stadt Aachen von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 7.000 Kfz/24 h auszugehen. Insbesondere durch die in 700 m Abstand liegende Bundesautobahn A 44 ist eine ergänzende Beaufschlagung durch Verkehrsgeräuschimmissionen im Baugebiet zu erwarten. In der Summe werden am östlichen Rand des Plangebietes Immissionen zur Tagzeit von > 65 dB (A) und zur Nachtzeit von > 57 dB (A) erwartet. Damit werden die Orientierungswerte für

Allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten (Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet aus der tangierenden Eilendorfer Straße nach DIN 18005 / RLS-90¹, IBK Kadansky-Sommer, Alsdorf 07/2015). Für die geplanten Baufenster werden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig, durch die das Eindringen des Außenlärms in die Wohn- und Aufenthaltsräume vermieden bzw. verringert werden. Entsprechend der im Bebauungsplan angegebenen Lärmpegelbereiche II, III und IV sind unterschiedliche Schalldämmmasse entsprechend der jeweiligen Raumarten gemäß Tab. 8 zur DIN 4109 'Schallschutz im Städtebau' notwendig.

Die Lage der Lärmpegelbereiche berücksichtigt eine freie Schallausbreitung. Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, das beispielsweise bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude, die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert wird. Gemäß dem Stand der Bautechnik ist davon auszugehen, dass durch eine massiv ausgebildete Außenwand und durch den Einbau von Wärmeschutzfenstern, die der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechen, die Lärmpegelbereiche II und III hinreichend berücksichtigt werden.

Gemäß der Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch das Plangebiet auf der Grundlage von Kenngrößen, die den 'Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebiets-typen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sowie den stadt-spezifischen Mobilitätskennwerten für die Stadt Aachen, Bezirk Aachen-Brand zu entnehmen sind, ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 566 Kfz/24 h. Von diesen Fahrten werden voraussichtlich $\frac{1}{3}$ entsprechend 188 Fahrten über die Straße 'Am Tiergarten', $\frac{2}{3}$ entsprechend 378 Fahrten über die Eilendorfer Straße abgewickelt. Aufgrund des bestehenden Verkehrsaufkommens von 7.000 Kfz/24 h auf der Eilendorfer Straße nehmen die Verkehrsbelastungen um ca. 8 % zu. Diese geringe Zunahme kann gemäß der RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) im vorhandenen Straßenraum ohne Probleme abgewickelt werden und führt zu keiner zusätzlichen Lärmbe-lastung.

4.11.2 Artenschutz und biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 964 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Aachen und ist nicht von der Biotopkartierung der LÖBF erfasst. Gemäß der Vorprüfung der Artenschutzbelange durch das Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Hae-se, Stolberg, März 2015 sind nach Angaben des zuständigen Landesamtes im Bereich der hier zugrunde zu legenden topographischen Karte TK 5203 Stolberg insgesamt Vorkommen von 31 besonders geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt. Für die meisten dieser Arten ist insbesondere aufgrund des hohen Versiegelungsgrades kein ausreichender Lebensraum vorhanden, so dass deren Betrachtung nicht notwendig erschien. Die Gebäude wurden nach Schwalben-nestern abgesucht und der in einem Teilraum dichte Baumbestand nach Horsten von Greifvögeln oder Eulen. Das unmittelbar benachbarte Grünland wurde als möglicher störungsanfälliger Lebens-raum für den Steinkauz verhört. Es wurden keine entsprechenden Arten gefunden. Innerhalb der leer stehenden oder nur wenig genutzten Gebäude wurde nach Spuren von einer Besiedlung durch Fledermäuse gesucht, die aber ebenfalls nicht gefunden wurden. Dabei können Vorkommen von Einzelquartieren an der Außenfassade allerdings nicht ausgeschlossen werden. Solche wechsell-

den Quartiere haben aber nicht eine solche Bedeutung wie die auffälligeren Traditionsquartiere großer Kolonien. Somit kann gemäß der Art-für-Art-Betrachtung ausgeschlossen werden, dass die durch den Bebauungsplan veranlasste Wohnbebauung im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes im Hinblick auf die aktuelle Liste der planungsrelevanten Arten mit artenschutzrechtlichen Regelungen im Widerspruch steht.

Gemäß des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 964 befinden sich innerhalb des Plangebietes nordwestlich des Flurstückes 43 zwei großkronige Walnussbäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen unterliegen. Der nördlich gelegene Baum ist aufgrund der Nähe zur südlichen Fassade des nördlich angrenzenden Gebäudes nicht erhaltbar. Der südlich gelegene Walnussbaum befindet sich in einem nicht erhaltenswerten Zustand. Weiterer dichter Baumbestand befindet sich im Bereich des Flurstückes 432 nördlich des bisher als Autohaus genutzten Gebäudes. Dieser Bestand besteht jedoch vorrangig aus Koniferen und Fichten. Sowohl auf südlich als auch auf nördlich angrenzenden Flurstücken stehen unmittelbar an der Plangebietsgrenze großkronige Laubbäume wie Eichen und Buchen, deren Kronen in den Geltungsbereich hineinragen. Diese Bäume werden durch entsprechenden Abstand der zukünftig überbaubaren Flächen geschützt. Des Weiteren wird festgesetzt, dass mögliche Garagen und die notwendige Lärmschutzwand am südlichen Plangebietsrand unterhalb des Kronentraufbereiches derart anzulegen sind, dass die Existenz der Bäume nicht nachteilig beeinflusst wird.

Zur Verbesserung der Durchgrünung wird festgesetzt, dass Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen in mindestens 50 cm Höhe mit Erdreich zu überdecken und bis auf Zuwege, Stellplätze und Terrassen zu begrünen sind.

Der heutige Versiegelungsgrad von 85,8 % wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf mindestens 65,8 % reduziert. Dabei geht dieser Wert von einer maximalen Ausnutzung der planungsrechtlich möglichen Versiegelung aus.

4.11.3 Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes liegen zwei Einträge im Altlastenverdachtsflächenkataster vor. Bezüglich des Altstandortes AS 793 für das Grundstück Eilendorfer Straße 143, Flurstück 433 liegt der Hinweis auf eine frühere Nutzung als Druckerei vor. Nach einer durchgeführten Bauaktenrecherche lagen keine konkreten Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht vor. Somit ist für dieses Grundstück der Altlastenverdacht ausgeräumt.

Der Altstandort AS 3084 befindet sich auf dem Grundstück Eilendorfer Straße 145, Teilfläche des Flurstückes 432. Hinweise auf mögliche Altlastenverdachtsmomente ergeben sich aus der früheren Existenz einer Lackiererei, eines Farblagers und einer Trafostation sowie einer Auto-Reparaturwerkstatt mit Schlammfang und Ölabscheider. Zur orientierenden Gefährdungsabschätzung wurde von Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, Aachen, 07.07.2015 ein geotechnischer Bericht vorgelegt. Gemäß Bericht konnten im Hinblick auf die Nutzung als Kfz-Werkstatt und -lackiererei keine Schadstoffbelastungen mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen und PAK nachgewiesen werden. Eine erste Bodenluftuntersuchung auf BTEX und LHKW im Bereich der Lackiererei war ebenfalls unauffällig. Unter dem Hallenboden wurde eine inhomogene Auffüllung mit deutlich anthropogenen An-

teilen an Ziegelbruch und Betonbruch angetroffen. In einer Bodenprobe wurden Arsen- und Blei-gehalte nachgewiesen, die um das 5- bzw. 6-fache die Prüfwerte für Kinderspielflächen und um das 2- bzw. 3-fache die Prüfwerte für Wohngebiete der BbodSchV überschreiten. Somit ist davon auszugehen, dass im gesamten Auffüllungsmaterial immer wieder Prüfwertüberschreitungen für die Nutzung Wohngebiet nachgewiesen werden können, so dass im Hinblick auf die Realisierung der geplanten Wohnnutzung entsprechende Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen durchzuführen sind. Von Sicherungsmaßnahmen kann abgesehen werden, wenn bei der Baureifmachung ein vollständiger Bodenabtrag auch im Bereich der Hausgärten im Bereich des Altstandortes AS 3084 vorgenommen wird. Anhand erneuter Untersuchungen ist die Unbedenklichkeit des verbleibenden Auffüllungsmaterials nachzuweisen. Unter den vorgenannten Voraussetzungen kann der Altlastenverdacht für das betroffene Grundstück ausgeräumt werden. Die Maßnahmen sind durch ein Sachverständigenbüro zu dokumentieren und dem Fachbereich Umwelt zur Prüfung vorzulegen. Die erforderlichen Schritte sind innerhalb des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Aachen und dem Vorhabenträger zu regeln.

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entfällt das bodenbezogene Ausgleichserfordernis. Insgesamt ist von einer Verbesserung des Versiegelungsgrades von heute 85,8 % auf 65,8 % auszugehen.

4.11.4 Wasserschutz

Gemäß dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 964 ‚Bestand‘ ist das Plangebiet heute zu 85,8 % versiegelt. Das anfallende Niederschlagswasser wird heute zusammen mit dem Schmutzwasser über die vorhandene Mischkanalisation der anliegenden Straßen zur Abwasserreinigungsanlage Aachen Eilendorf abgeleitet. Der für das Plangebiet im Generalentwässerungsplan festgelegte Versiegelungsgrad von 86 - 90 % wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes deutlich unterschritten.

Da es sich nicht um eine erstmalige Bebauung der Grundstücke handelt, soll das Niederschlagswasser wie bereits heute über einen öffentlichen Mischwasserkanal in Richtung der Straße ‚Am Tiergarten‘ erfolgen. Die Randbebauung an der Eilendorfer Straße soll unmittelbar an den Kanal der Eilendorfer Straße angeschlossen werden. Die Kanalherstellung innerhalb des Plangebietes wird unmittelbar von der STAWAG vorgenommen. Eine unterirdische Rückhaltung wird aufgrund der Verringerung der zu entwässernden Flächen – aller Voraussicht nach – nicht notwendig. Aufgrund der geringen bis sehr geringen Wasserdurchlässigkeit wäre eine Versickerung der Niederschlagswässer innerhalb des Plangebietes nicht realisierbar.

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Wurm, an der zur Zeit immer noch Hochwassergefahr besteht. Aufgrund der Reduzierung der versiegelten Flächen wird das abzuleitende Niederschlagswasser entsprechend abnehmen.

Im weiteren Bauleitplanverfahren ist die Entwässerungskonzeption mit dem Wasserverband Eifel – Rur abzustimmen und einvernehmlich zu regeln. Gemäß einer ersten Information im Rahmen dieser Abstimmung teilte der Wasserverband Eifel-Rur mit Schreiben vom 21. Juli 2015 mit, dass wegen der Entsiegelung aus Hochwassersicht keine Probleme für das Bebauungsplanverfahren gesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine über die Bauphase hinaus dauernde Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen vorgenommen werden dürfen und für die Bauphase bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen sind. Sollte bei Baumaßnahmen das Grundwasser aufgegraben werden, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass großflächige Metalleindeckungen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei als äußere Dachhaut grundsätzlich unzulässig sind, wenn nicht sichergestellt ist, dass die ausgespülten Schwermetallpartikel durch Vorklärung des Niederschlagswassers zurückgehalten und entsorgt werden.

4.11.5 Klimaschutz

Aufgrund der Reduzierung der heutigen Versiegelung von 85,8 % auf 65,8 % ist von einer erheblichen Verbesserung des Mikroklimas auszugehen. Durch die Zeilenbebauung und dem großzügigen zentralen Bereich bestehend aus Platzanlage und öffentlicher Grünfläche ist eine gute Durchlüftung gewährleistet.

Aufgrund der geringen Größe der beiden möglichen Tiefgaragenstandorte an der Eilendorfer Straße ist aus deren Betrieb nicht mit kritischen lufthygienischen Belastungen zu rechnen. Eine abschließende Beurteilung ist auf Grundlage des Bauantrages im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

4.11.6 Schutz der Kulturgüter

Auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen ist nicht abschließend zu klären, ob innerhalb des Plangebietes Siedlungsreste aus der römischen oder der mittelalterlichen Periode erhalten geblieben sind. Innerhalb des Bebauungsplanes wird deshalb darauf hingewiesen, dass gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist.

5. Gestaltung

Die gestalterischen Anforderungen an die Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 964 sollen gemäß ihrer Bedeutung für die zukünftige Gestaltung teilweise in den Bebauungsplan übernommen werden. Die örtlichen Bauvorschriften dienen dem Ziel, ein insgesamt homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Dazu zählen Aussagen zu den Dachformen, Dachneigungen und Dachausrichtungen. Neben dem Bebauungsplan soll für den Geltungsbereich zusätzlich eine Gestaltungssatzung aufgestellt werden. Innerhalb dieser Gestaltungssatzung verbleiben bauordnungsrechtliche Regelungen, die einen geringeren Einfluss auf das Erscheinungsbild der Siedlung haben, wie z.B. Regelungen zu Einfriedungen, Nebengebäuden, Müllbehälterstandorten und Vorgärten. Des Weiteren werden Regelungen zur Vereinheitlichung von Doppelhaushälften getroffen. Zur Schaffung einer homogenen Dachlandschaft werden innerhalb des Plangebietes bis auf die nördlich gelegene Bebauung der WA₃ und WA₄ einheitlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° festgesetzt. Für die Bebauung der WA₃ und WA₄ ist eine Flachdachbebauung vorgesehen.

6. **Bodenordnung**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden bis auf die Flurstücke 433 und 454 bereits von dem Vorhabenträger erworben. Das Flurstück 433 befindet sich im Eigentum eines privaten Grundstückseigentümers, das Flurstück 454 ist Gemeinschaftseigentum des vorgenannten Grundstücksbesitzers und des Vorhabenträgers. Auch wenn keine Einigung zwischen den beiden Grundstückseigentümern über die Verfügbarkeit der Parzelle 454 erfolgen sollte, kann der Bebauungsplan vollzogen werden, weil die Erschließung sichergestellt werden kann. Ausgenommen sind die beiden Zeilen innerhalb des WA₂ östlich des Flurstückes 433. Die Erschließung dieser Baufenster setzt die Querung des Flurstückes 454 voraus, die jedoch zunächst nicht gewährleistet ist.

7. **Auswirkungen der Planung**

Durch die Bebauung einer heute mindergenutzten Fläche wird in diesem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Die Bereitstellung von ca. 83 Haus- und Wohneinheiten leisten einen Beitrag zur Verbesserung des angespannten Wohnungsmarktes in Brand und in Aachen. Durch die Konversion bisher bereits bebauter Flächen werden negative Auswirkungen auf den zusätzlichen Landverbrauch vermieden. Damit wird gesamtstädtisch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt. Die Bebauung führt zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und schont damit Ressourcen, die ansonsten zur Neuschaffung der Infrastruktur herangezogen werden müssten. Die Konversion setzt jedoch zunächst eine erhebliche Bereitstellung von Mitteln voraus, um die Freilegung und Entwicklung des Plangebietes sicherzustellen. Innerhalb des Plangebietes stehen heute zwei Walnussbäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen unterliegen. Aufgrund des nördlich gelegenen Baufensters und der Vitalität des südlichen Baumes werden die Bäume nicht zu erhalten sein. Zu weiteren Bäumen, die unmittelbar angrenzend auf Nachbarparzellen stehen, werden mit den Baufenstern ausreichende Abstände eingehalten. Garagen, die im Kronenbereich dieser Bäume errichtet werden können, sind derart auszuführen, dass die Bäume nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Im Plangebiet sollen insgesamt 20 Bäume innerhalb der Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche gepflanzt werden.

Unter der Voraussetzung, dass die Festsetzungen umgesetzt und die in der Begründung genannten Maßnahmen in den städtebaulichen Vertrag übernommen und realisiert werden, sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten.

8. **Kosten**

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Planung und der Fachgutachten entstehen der Stadt keine Kosten, da diese von dem Vorhabenträger übernommen werden. Die Kosten für die Freilegung und die Parzellierung des Plangebietes werden wie die Kosten für die öffentliche Grünfläche und für private und öffentliche Erschließungsflächen vom Vorhabenträger übernommen. Die Kanalherstellung und -planung wird von der STAWAG vorgenommen.

Der Stadt entstehen insbesondere Kosten für die Durchführung des Planverfahrens.

9. Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung der Realisierung und des Planverfahrens wird vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Aachen und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dieser Vertrag soll alle Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung der Maßnahmen sicherstellen.

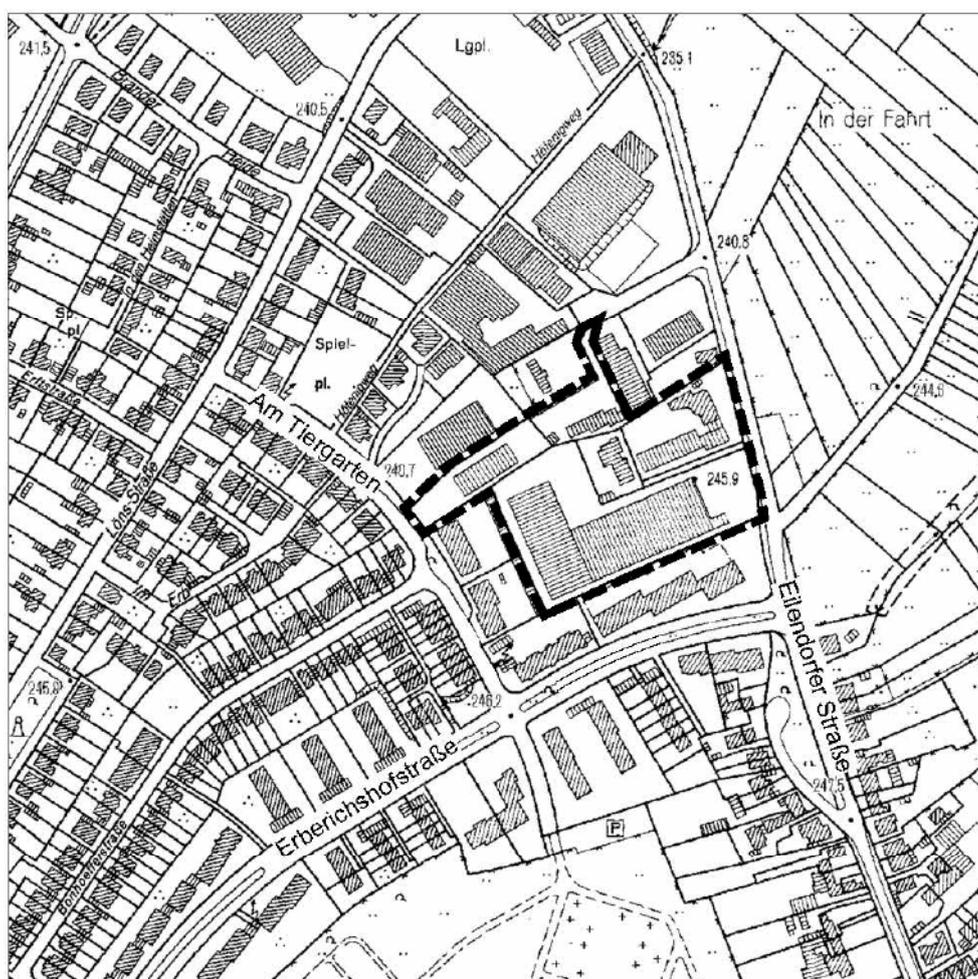
4 Plandaten

Plangebiet	(100 %)	19.253 m²
Allgemeine Wohngebiete	(79,7 %)	15.353 m²
- Allgemeines Wohngebiet WA ₁		2.425 m ²
- Allgemeine Wohngebietes WA ₂₋₄		12.351 m ²
- Allgemeines Wohngebiet WA ₅		577 m ²
Öffentliche Grünfläche	(3,6 %)	685 m²
Verkehrsflächen	(16,7 %)	3.215 m²

Es sollen ca. 83 Wohneinheiten geschaffen werden.

Bebauungsplan Nr. 964 - Eilendorfer Straße / Am Tiergarten - Stellungnahmen frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

im Stadtbezirk Aachen-Brand
im Bereich zwischen Eilendorfer Straße, Erberichshofstraße und ‚Am Tiergarten‘
(Stand 05.08.2015)



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Bürger Tiergarten	(23.03.2015)
2.	Bürger Bonhoefferstraße	(25.03.2015)
3.	Bürger Am Tiergarten	(25.03.2015)
4.	Bürger Am Tiergarten + 114 Anwohner	(26.03.2015)
5.	Bürger Zehntweg	(27.03.2015)
6.	Bürger Am Tiergarten	(27.03.2015)
7.	Bürger Zieglersteg	(01.04.2015)
7.1	Bürger Zieglersteg	(18.02.2015)
7.2	Bürger Zieglersteg	(24.04.2014)
7.3	Bürger Zieglersteg	(04.11.2013)
8.	Bürger Paris	(01.07.2014)
9.	Niederschrift der Bürgeranhörung vom 17.03.2015	

Zusammenstellung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 964

1. Bürger Am Tiergarten (23.03.2015)

Von: "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: Montag, 23. März 2015 15:15
Betreff: Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Eilendorferstr / Am Tiergarten / Erberichshofstr.



Kritik: Das nicht so dicht bebaut werden sollte und eine Zufahrtsstraße von der Str. Am Tiergarten nicht gestattet werden soll, da diese Str mit ihrer 30 er Zone jetzt schon sehr stark befahren wird, zum einen mit LKWs um die ansässigen Firmen mit Material zu beliefern und zum anderen natürlich von uns Anwohnern. Ebenso ist das parken jetzt schon extrem schwierig. Dieses wird durch ein Neubaugebiet mit so enger Bebauung noch verschlimmert. Deshalb nur Zufahrt durch die Eilendorferstr. Ein Supermarkt wäre für diese Seite von Brand auch ein idealer Standort geworden.

Zustimmung: Das das mit Asbest belastete Dach des alten OBI Gebäudes endlich weg kommt.
Hoffentlich fachgerecht.
Das Familien mit Kindern kommen

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Wohnort: im Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

Anschrift:

Am Tiergarten
52078 Aachen

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 23.03.2015 - 15:15:04

2. Bürger Bonhoefferstraße

(25.03.2015)

Sie 27. März, Bez. Amt Brand abg.
EINGABE AUSSTELLUNGSBRIEFKASTEN 30/03/15

An den
Oberbürgermeister
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Postfach
52058 Aachen

Aachen, den 25.3.2015.
Az. FB 61/620-35013-2013



**Bebauungsplan -Eilendorfer Straße/Am Tiergarten-
im Stadtbezirk Aachen Brand**
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

KEIN GEWERBEGEBIET,
SONDERN WOHNGEBIET!

Was mir nicht gefällt:

DIE DURCHGEHENE STRASSE
EILENDORFERSTR. - AM TIERGARTEN!

Meine Verbesserungsvorschläge:

TRENNUNG / KEINE DURCHF. Z. TIERG.
HINTER D. MEHRFAH. HAUS NR. 1 AM TIERGARTEN - DIESES
SOLL NUR V. TIERGARTEN AUS ZU ERREICHEN SEIN SOWIE NR. 27.

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

bebauungsplan@mail.aachen.de

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

Name:
Straße: BONHOEFFERSTR.
Wohnort: 52078 AACHEN - BRAND

Unterschrift:

3. Bürger Am Tiergarten

(25.03.2015)

Von: "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: Mittwoch, 25. März 2015 21:32
Betreff: Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Bebauungsplan - Eilendorferstraße / Am Tiergarten



Kritik: Es sollte KEINE direkte Verbindung für Autoverkehr zwischen Eilendorferstraße und Am Tiergarten möglich sein. Die neue Straße sollte als Sackgasse gebaut werden. Um den Gedanken umzusetzen, würde eig. ausreichen, wenn man Poller in der Höhe des geplanten Mehrfamilienhauses setzen würde. Die Autos in der neuen Straße würden dann keine hohe Geschwindigkeit entwickeln können, wären gezwungen umsichtiger zu fahren (ein Kinderspielplatz ist in der Straße geplant). Wenn es eine durchgehende Straße werden sollte, können wir Ihnen versichern - nur die Wenigsten werden sich an Tempolimit halten und auf die Kinder Rücksicht nehmen. Wir sprechen aus Erfahrung! Seit 27 Jahren wohnen wir Am Tiergarten und sind jeden Tag Zeugen, wie Auto- und Kraftradfahrer die Geschwindigkeit überschreiten - man kann da nicht mehr von Kavaliersdelikten sprechen!

Zustimmung: -die Flächen als Wohngebiet für Ein- und Mehrfamilienhäuser festgesetzt werden.
-die Bürger befragt werden,

Gesamteindruck: überzeugend

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

Anschrift:

Am Tiergarten
52078 Aachen

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 25.03.2015 - 21:32:31

4. 115 Bürger

(26.03.2015)

EINGABEN AUSSTELLUNGS BRIEFKASTEN 30/03 WIL

An den
Oberbürgermeister
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Postfach
52058 Aachen

Aachen, den 26.03.2015
Az. FB 61/620-35013-2013



Bebauungsplan -Eilendorfer Straße/Am Tiergarten- im Stadtbezirk Aachen Brand Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was ^{uns} mir gefällt:

Siehe Anlage

Was ^{uns} mir nicht gefällt:

Siehe Anlage

Unsere
Meine Verbesserungsvorschläge:

Siehe Anlage

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

bebauungsplan@mail.aachen.de

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

Name: _____
Straße: H. Anlagen
Wohnort: 9 Unterschriftlisten
Unterschrift: _____

Was uns gefällt:

Uns gefällt, dass die Bürger zu der Bauleitplanung gefragt werden.

Was uns nicht gefällt:

Das Verkehrsaufkommen in dem betroffenen Viertel wird sich stark erhöhen.

Ohne die 4 Mehrfamilienhäuser an der Eilendorfer Str. werden 59 Familien zusätzlich hier wohnen. Wenn von je einem Auto pro Familie ausgegangen wird, heißt das, dass 59 Autos mehrmals täglich in unmittelbarer Nähe unterwegs sind. Realistischer sind bei den meisten Familien jedoch zwei Autos.

118 Autos mehr als bisher bedeutet:

- a.) mehr Gefahr
- b.) mehr Lärm
- c.) mehr Luftverschmutzung

Die geplante Verbindung von der Eilendorfer Str. bis zur Str. Am Tiergarten sollte von Anfang an unter dem Gesichtspunkt

VERKEHRSBERUHIGUNG geplant werden.

Unsere Verbesserungsvorschläge:

Da die Str. Am Tiergarten (Tempolimit 30 km/h) tagsüber von etlichen PKWs und auch sehr großen LKWs mit Anhängern frequentiert wird, die sich meist nicht an die Geschwindigkeitsbegrenzung halten, sollten nicht noch zusätzliche Fahrzeuge in die Str. Am Tiergarten geleitet werden.

Selbst wenn das Tempolimit der neuen Straße auf Spielstraßenlimit begrenzt würde, wäre eine Gefahr noch gegeben. Das zeigt das Beispiel Bonhoeffer Str. Auch diese Spielstraße hat ein hohes Verkehrsaufkommen und die meisten Autos fahren schneller als Schrittgeschwindigkeit.

Wir schlagen vor, **POLLER** hinter dem neu geplanten 6 Familienhaus in Höhe der Stellplätze zu installieren. Diese können von der Feuerwehr bei Bedarf entfernt werden. So wäre die Durchfahrt für so viele Fahrzeuge zur Straße „Am Tiergarten“ nicht möglich.

Ein weiterer wichtiger Punkt der bedacht werden sollte ist die Parkplatzsituation!

Die aktuell bestehende Parkmöglichkeit deckt noch nicht mal den bestehenden Bedarf der Anwohner ab.

Deshalb bitten wir genügend Parkplätze und Garagen einzuplanen.

Am Tiergarten

S2078/c

Name:	Straße:	Wohnort:	Unterschrift:
	Am Tiergarten	52078 AC	
	"	"	
	Am Tiergarten	52078 AC	
	Am Tiergarten	52078 AC	
	Am Tiergarten	"	
	Am Tiergarten	52078 AC	
	Am Tiergarten	52078 AC	
	Am Tiergarten	52078 AC	
	Am Tiergarten	52078 AC	
	Am Tiergarten	"	
	Am Tiergarten	"	
	"	"	
	Bonhoeffer Str.	52078 "	
	Am Tiergarten	"	
	Am Tiergarten	52078 "	

Name:	Straße:	Wohnort:	Unterschrift:
	am Tiergarten	52078	
	am Tiergarten	52078	
	"	"	
	"	"	
	Am Tiergarten	52078	
	Am Tiergarten	52078	
	Au Tiergarten	"	
	Am Tiergarten	"	
	Am Tiergarten	"	
	Am Tiergarten 44	52078	
	Am Tiergarten	"	
	Am Tiergarten	52078	
	Am Tiergarten	52078	
	Bonhoefferstr.	52078	
	BONHOEFFERSTR.	52078 AC.	
	"	52078 AC.	
	Eilstr.	52078 AC	

Name:	Straße:	Wohnort:	Unterschrift:
	Am Tiergarten	52078 AC	
	Am Tiergarten	52078 AC	
	Am Tiergarten	52078 AC	
	Am Tiergarten	52078 AC	
	Am Tiergarten	52078 AC	
	Am Tiergarten	52078 AC	
	Am Tiergarten	52078 AC	
	Am Tiergarten	52078 AC	
	Am Tiergarten	52078 AC	

Name:	Straße:	Wohnort:	Unterschrift:
	Am Tiergarten	D-52078 Brand	
	Hermann-Löns-Str	52078 Nachen	
	Hermann-Löns-Str.	52078 Nachen	
	" "	52078 Nachen	
	Herm. Lönsstr	52078 Nachen	
	Hermann-Lönsstr	52078 Nachen	
	Am Tiergarten	52078 Nachen	
	Am Tiergarten	" "	
	Am Tiergarten	52078 Nachen	
	Am Tiergarten	52078 Nachen	
	" "	" "	
	" "	" "	
	Hermann-Löns	52078 Nachen	
	Hermann-Löns-Str	52078 Nachen	
	Am Tiergarten	52078 Nachen	

Name:	Straße:	Wohnort:	Unterschrift:
	Bonhoefferstr.	52078 Aachen	
	Bonhoefferstr.	"	
	Bonhoefferstr.	"	
	Bonhoefferstr.	52078 Aachen	
	Bonhoefferstr.	52078 Aachen	
	Bonhoefferstr.	-u- - u-	
	Bonhoefferstr.	52078 Aachen	
	Bonhoefferstr.	52078 Aachen	
	Bonhoefferstr.	52078 Aachen	
	Bonhoefferstr.	"	
	Bonhoefferstr.	"	
	Bonhoefferstr.	52078 Aachen	
	Bonhoefferstr.	52078 Aachen	
	Bonhoefferstr.	"	
	Bonhoefferstr.	"	
	Bonhoefferstr.	52078 Aachen	
	Bonhoefferstr.	52078 Aachen	
	Bonhoefferstr.	"	
	Bonhoefferstr.	"	
	Bonhoefferstr.	52078 Aachen	

Name:

Straße:

Wohnort:

Unterschrift:

Am Tiergarten

52078 Hachen

-11-

-11-

Bonhoffstr.

4

u

u

Name:			
Straße:	BONHOEFFERSTR.		
	↓		
	Am Tiergarten		
Wohnort:	52078 AC		
	"		
	52078 AC		
Unterschrift:			

5. Bürger Zehntweg

(27.03.2015)

EINGABE AUSSTELLUNGS BRIEFKASTEN 50% w.l.

Aachen, den 27.03.2015

Zehntweg
52078 Aachen

An die Stadt Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Lagerhausstraße 20
52058 Aachen



Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan Eilendorfer Straße/ Am Tiergarten

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet ist für etwa 400 Menschen ausgelegt. Im Interesse eines gesunden Wohn- und Lebensumfeldes rege ich an, auf die vereinfachte Durchführung des Verfahrens nach §13 BauGB zu verzichten und ein geordnetes Verfahren mit Umweltverträglichkeitsprüfung nach §8 BauGB durchzuführen, da es sich um eine erhebliche Änderung des geltenden Bebauungsplanes handelt.

Ferner rege ich an, eine größere Zahl an Wohnungen im Geschosswohnungsbau anzubieten, da in Brand z.Z.ein erheblicher Bedarf entstanden ist. Außerdem sollte im Interesse des gesunden Wohnens der Abstand zur Eilendorfer Straße der südlichen Nachbarbebauung angepasst werden.

Mit freundlichen Grüßen

6. Bürger Am Tiergarten

(27.03.2015)

Von:
An: <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: Freitag, 27. März 2015 22:41
Betreff: Bauvorhaben 'Brander Heide'_ Eilendorferstr.- AmTiergarten
Anlagen: Anwohnereingabe .docx



Sehr geehrter Herr Willen,

in der Anlage finden Sie unsere Vorschläge und Anmerkungen zum o.g. Bauvorhaben. Wir würden uns freuen, wenn diese Vorschläge bei der Überarbeitung der Pläne einfließen werden.

Mit freundlichen Grüßen

27.3.2015

Am Tiergarten
52078 Aachen

Sehr geehrter Herr Willen,

auf diesem Weg möchten wir einige Vorschläge / Anregungen / Bedenken zu dem Bauvorhaben äußern, wie es sich in der derzeitigen Fassung darstellen:

1. Die Anbindung des geplanten Neubaugebietes an die Straße ‚Am Tiergarten‘ halte ich in der geplanten Form für äußerst bedenklich, da sie **erheblichen Verkehr** mit sich bringt, wenn die Bewohner von Haus 1-30 den Weg über die Straße am Tiergarten in Richtung Trierer Straße suchen werden.
2. Darüber hinaus ist die **Anzahl der Parkplätze für 80 WE** entgegen den Aussagen der Planer nicht ausreichend bemessen und wird für zusätzlichen **Parkdruck** mit entsprechendem Verkehr in den angrenzenden Straßen führen.
3. Insbesondere sollte berücksichtigt werden, dass durch die ansässigen **Gewerbebetriebe** der **vorhandene Parkraum** mit beansprucht wird und es jetzt schon **Engpässe** gibt.
4. Des weiteren - **und das erachten wir für besonders gravierend** - bedeutet diese Straße als Durchfahrtstraße eine **Gefährdung für Kinder**, die künftig aus ihrem Wohngebiet nicht ungefährdet den **Spielplatz am Tiergarten** erreichen können.

Wir bitten daher, wie in dem gesamten Wohngebiet üblich, so z.B. vom ERB zur Straße Am Tiergarten oder vom ERB zur Bonhoefferstraße,

- **den Autoverkehr für das gesamte Neubaugebiet vom / zum Tiergarten zu unterbinden zwischen MfH 1 und Haus 15.**
- Lediglich **MfH 1 sollte eine Anbindung an die Straße Am Tiergarten** erhalten, so wie die Gegebenheiten im Moment sind.
- Die **Straßenbreite sollte daher auf 3,00 m deutlich reduziert** werden, aber als Feuerwehrezufahrt ausgelegt sein, jedoch **abgepollert und als Fußweg deklariert werden.**

Seit über 20 Jahren sind wir Bewohner der Straße Am Tiergarten und können aus dieser Perspektive rückschauend die Verkehrsentwicklung und das damit einhergehende Gefahrenpotenzial beurteilen. Da z.Zt. ein Umbruch / Generationenwechsel im gesamten Wohngebiet erfolgt, sind wieder - erfreulicherweise- viele junge Familien mit Kindern im Gebiet. Daher ist es ein Gebot der Stunde, vermeidbares Gefahrenpotenzial für Kinder im Vorfeld zu eliminieren.

Es sollte selbstverständlich sein, dass das Wohl der Kinder bei allen planerischen Überlegungen vorrangig berücksichtigt wird!

Mit freundlichen Grüßen

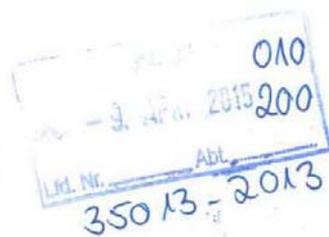
7. Bürger Zieglersteg

(01.04.2015)

Stadtverwaltung Aachen
Planungsamt
z. H. Frau Christiane Melcher und Herrn Jan Wille
Lagerhausstraße 20

52058 Aachen

52076 Aachen
Zieglersteg



01. April 2015

**Bebauungsplan Eilendorfer Straße / Am Tiergarten - Obi-Gelände,
Stadtbezirk Aachen-Brand**

Sehr geehrte Frau Melcher,
sehr geehrter Herr Wille,

wegen dem Bebauungsplan Brander Heide / Eilendorfer Straße / Am Tiergarten - Obi-Gelände erhebe ich mit diesem Schreiben nochmals Einspruch. Sie haben mir zwar in der Versammlung in der Bezirksvertretung Brand zugesagt, dass mein Einspruch angenommen sei und dass auf meinem Anwesen wie Wohnhaus, Werkstatt, Garage und Hof Bestandschutz bestehe und auch akzeptiert würde. Für die Zufahrt waren Ihre Aussagen aber schwammig. Sie haben mir da den Bestandschutz noch nicht bestätigt, obwohl alle Versorgungsleitungen zu unserem Anwesen im Erdreich dieser Zufahrt verlegt sind.

Ich bitte Sie, mir auch für diesen Teil den Bestandschutz zu bestätigen.

Begründung für meinen Einspruch entnehmen Sie bitte meinen Briefen in dieser Sache vom

13. November 2013

24. April 2014

18. Februar 2015

Sollten bei modifizierten Planungen meine Einspruchskriterien und der Bestandschutz weiterhin missachtet werden, gilt dieser Einspruch auf für weitere Planungen.

Mit freundlichen Grüßen

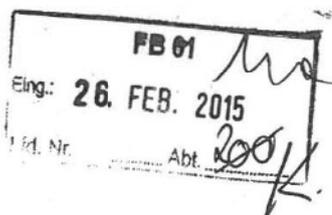
7.1 Bürger Zieglersteg

(18.02.2015)

52076 Aachen
Zieglersteg

Stadtverwaltung Aachen
Planungsamt
z. H. Frau Melcher und Herrn Wille
Lagerhausstraße 20

52058 Aachen



b.R. in FB 02
18. Febr. 2015
me
2.3.

Sehr geehrte Frau Melcher,
sehr geehrter Herr Wille,

wir haben in den Bebauungsplan Brander Heide Obi-Gelände Tiergarten Einsicht genommen. Wir sind sehr enttäuscht, dass Sie wieder unsere Zufahrt als neue Straße in das zu bebauende Gelände geplant haben. Zusätzlich haben Sie auch noch unser Hofgelände und unsere Garage als Straßenteil eingeplant, obwohl auf diesem Teil auf jeden Fall Bestandsschutz besteht.

Die Realisierung dieses Bebauungsplans würde aber zur Folge haben, dass ich einer Veräußerung zustimmen müsste. Einer durch Sie ins Spiel gebrachten Enteignung würde ich mich aber vehement entgegenstellen.

Es gibt keinen dringenden Grund die neue Straße über unseren Hof und die Garage zu legen. Unser Vorschlag, die Straße um 3 Meter nach Ost-Süd zu verlegen, wurde nicht berücksichtigt. So wäre unser Hof und Garage zu umgehen. Selbst wenn, wie im Bebauungsplan, ein Teil der Straße über den gemeinschaftlichen Zufahrtsweg geführt würde, würde dieser Teil der Straße an unserem Hofgelände enden. Daher gebietet es sich, dringend die Straße umzuplanen. Wir machen Ihnen hierzu noch mal einen Vorschlag.

Ich werde es nicht hinnehmen, dass durch eine Enteignung den Investoren Brander Heide GmbH & Co. KG Vorteile zu unserem Nachteil verschafft werden. Die Investoren würden durch eine Enteignung des Zufahrtanteils 125 m² gewinnen.

Da die hypothetische Summe von 300 Euro pro Quadratmeter im Raum steht, würde dem Investor ein Gewinn von 37.000 Euro auf unsere Kosten zufallen. Da unser Grundstück bebaut ist, wird ein Wertzuwachs für uns nicht realistisch. Jede Beeinträchtigung unseres Grundstücks und der Bebauung wird den Wert unseres Grundstücks erheblich mindern.

Um Ihnen und den Investoren entgegen zu kommen, könnte ich mir auch einen Tausch vom Gelände vorstellen. Jedenfalls wäre ich bereit darüber nachzudenken.

Ich denke, dass Sie meine diesbezügliche Haltung nachvollziehen können und eventuell Verständnis dafür aufbringen werden.

Mit freundlichen Grüßen

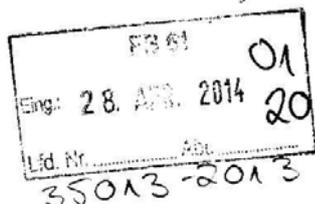
7.2 Bürger Zieglersteg

(24.04.2014)

52076 Aachen
Zieglersteg

Planungsamt der Stadt Aachen
z. H. Frau Melcher
z. H. Herrn Kriesel
Lagerhausstraße 20

52064 Aachen



24. April 2014

Sehr geehrte Frau Melcher,
sehr geehrter Herr Kriesel,

ich beziehe mich noch mal auf unser Treffen mit meinen Söhnen und am 07. April 2014. Bei diesem Treffen haben Sie uns einen Bebauungsplan für das ehemalige Obi-Gelände und die angrenzenden Parzellen vorgestellt. Dieser Bebauungsplan, den Sie mit Brander Heide bezeichnet haben, ist in der vorgelegten Form für uns nicht zumutbar. Er hat gravierende Fehler, die für uns nicht akzeptabel sind.

In dem Bebauungsplan sind Bäume ausgewiesen, die auf dem Zufahrtweg zu unserem Anwesen stehen. Wie ich Ihnen bereits per Brief mitgeteilt hatte, liegen alle Versorgungsleitungen zu unserem Grundstück mit Wohnhaus und Werkstatt im Erdreich dieses Zufahrtweges. Im Übrigen können wir unser Anwesen nur über diese Zufahrt, wie sich diese heute darstellt, erreichen. Also Bäume gehen in diesem Bereich überhaupt nicht. Dieser Zufahrtweg wird auch mit großem Lkw für An- und Auslieferung für die Werkstatt befahren, auch Lkw mit Rückstoßverkehr. Unser Anwesen ist mit einer Schutzmauer umgeben und nur über den Zufahrtweg erreichbar. Wir müssen also auf den Bestandschutz bestehen und daran festhalten.

Ein weiterer Mangel, den der Bebauungsplan aufweist, ist der Kinderspielplatz, den Sie entlang der Werkhalle in Nord-Ost-Richtung geplant haben. Wie Sie es dargestellt haben, müssen die Kinder und Eltern, die den Spielplatz erreichen wollen, unsere Privatzufahrt überqueren, auf der Werkstattverkehr stattfindet. Das ist ein Zustand, der so auch nicht geht und für uns ein zwingender Grund, den Bebauungsplan

anzufechten. Es müsste ein anderer Zuweg oder eine andere Fläche für den Spielplatz gefunden werden. In der Werkhalle werden Maschinen wie Kreissäge u. a. benutzt sowie Metalle verformt, was mit entsprechendem Lärm verbunden ist. Um spätere Beschwerden zu vermeiden, sollten die nötigen Abstände von Wohnanlagen eingehalten werden.

Wenn wir es richtig verstanden haben, weist der Bebauungsplan für uns nur Nachteile aus. Darum bitten wir unser Grundstück mit Zufahrtweg, die Bestandschutz haben, aus dem Bebauungsplan herauszunehmen. Sonst machen Sie eine eventuelle Umnutzung des Werkstattgebäudes unrentabel, was den Bestandschutz auf ewig festzementieren würde, da ein Umbau in Wohnnutzung unrentabel wäre und keine Kreativität zulassen würde. Ob dies rechtens und sinnvoll ist, würde ich auf jeden Fall prüfen lassen.

Dies ist unsere Sicht auf den gesichteten Bebauungsplan. Wenn Sie in Verbindung mit den Investoren verbesserte Lösungen anbieten können und wollen, sind wir auf jeden Fall weiterhin gesprächsbereit.

Aus unserer Sicht gibt es sicher bessere Lösungen, aber wohl nicht zum Nulltarif.

Wir würden uns freuen in einen verbesserten Bebauungsplan Einsicht nehmen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

7.3 Bürger Zieglersteg

(04.11.2013)

52076 Aachen
Zieglersteg

Bauamt der Stadt Aachen
Abt. Städteplanung
Lagerhausstraße

52058 Aachen

FB 01	
Eing.:	- 6. NOV. 2013
Lfd. Nr.	20

Uil

04. Nov. 2013

Mein Grundbesitz Eilendorfer Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie ich erfahren habe, hat das Gelände Obi-Markt - Görres-Kehr den Besitzer gewechselt mit dem Zweck, dort eine neue Bebauung durchzuführen. Wenn zu diesem Zweck dort ein nötiger Bebauungsplan erstellt wird, tangiert dieser Bebauungsplan sicher auch meinen Grundbesitz Werkhalle, Wohnhaus und Zufahrtweg. Ich gehe mal davon aus, dass Sie auch eine kreative Vorstellung zu meinem Besitz bzgl. der Zukunft haben, die sich im Bebauungsplan niederschlagen wird. Sie wissen sicher auch, dass es dort einen Zufahrtweg zu meiner Werkhalle und meinem Wohnhaus gibt, der jetzt je zur Hälfte den neuen Besitzern des Geländes Görres - Obi und mir gehört.

Beide Parteien haben das gleiche Recht diesen Fahrweg als Zufahrt zu den entsprechenden Anwesen uneingeschränkt zu nutzen. Ich habe vor, auch dieses Recht in der Zukunft wahrzunehmen, bin aber geschäftsbereit, wenn ein Bebauungsplan dies erforderlich macht. Dringlich ist auch zu beachten, dass im Erdreich dieses Fahrweges alle Versorgungsleitungen wie Strom, Wasser, Kanal verlegt sind.

Diese Tatsachen sollten sie bei der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigen.

Ich bitte Sie, mir den Bebauungsplan vor der Veröffentlichung vorzustellen, damit ich sicher sein kann, dass diese Tatbestände, die Bestandschutz haben, berücksichtigt sind. Auch möchte ich meine Adresse Eilendorfer Straße behalten.

Mit freundlichen Grüßen

8. Bürger Paris

(01.04.2015)

Paris, den 01. Juli 2014



Stadtverwaltung Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung
und Verkehrsplanung
z.H. Fr Christiane Melcher
Lagerhausstrasse 20
52058 Aachen

**Betreff : B-PLAN EILENDORFER STRASSE / AM TIERGARTEN
VORSCHLAG ZUR DIFFERENZIIERTEN BETRACHTUNG
DES ZENTRALEN GRUNDSTÜCKS EILENDORFER STRASSE 143**

Sehr geehrte Frau Melcher,

Aufgrund der uns vorliegenden Baurägerentwürfe für das Areal des ehemaligen OBI Geländes und bezogen auf unsere Besprechung vom Februar haben wir auf unserer Seite einige grundsätzliche Punkte zusammengestellt, die wir gerne im zukünftigen Bebauungsplan berücksichtigt sähen.

Die Stadt Aachen wägt im Bezug auf den oben benannten Bebauungsplan hauptsächlich große dem Gemeinwohl verpflichtete Zusammenhäng ab. Sie sind selbstverständlich auch für klare Verwaltungsabläufe zuständig. Wir sind dennoch der Meinung, dass bezogen auf die besondere Position des Grundstücks der Stadt eine Vermittlungsrolle zukommt.

Wir können einen für den „Nachbarn“ Bauräger optimierten Bebauungsplan nur dann akzeptieren, wenn dieser entweder keinen einzigen Nachteil für die Familie ergibt oder eine vernünftige Abwägung der einzelnen Interessen darstellt. Projektgröße darf dabei kein Selbstzweck sein, sondern nur Mittel zum Zweck. Eine aktive Zusammenarbeit und Berücksichtigung der Interessen der Familie erscheinen für alle Beteiligten sinnvoll.

Wir haben uns daher Gedanken gemacht welche Knackpunkte im weiteren Verlauf des Verfahrens für die Familie wichtig sein könnten.

Bitte finden Sie anbei einen Arbeitsansatz als Reaktion auf den bisherigen Planungsstand. Wir würden uns freuen wenn dieser Ansatz in Ihre Arbeitsgrundlagen mit einfließen würde. Als Familie und Langzeitbesitzer, würden wir Sie bitten eine gewisse Flexibilität für unser Grundstück einzuplanen, die verschiedene Optionen offen lässt. Wir sind seit langem mit dem Standort verbunden und können Ihnen eine qualitätsvollen Umgang mit den sich öffnenden Möglichkeiten zusichern.

Mit freundlichen Grüßen

Kopie Herr Kriesel

THESENPAPIER

B-PLAN VORSCHLAG
EILENDORFERSTRASSE 143



B-Plan Vorschlag
Eilendorfer Str. 143

EXPERTISE 30-06-2014

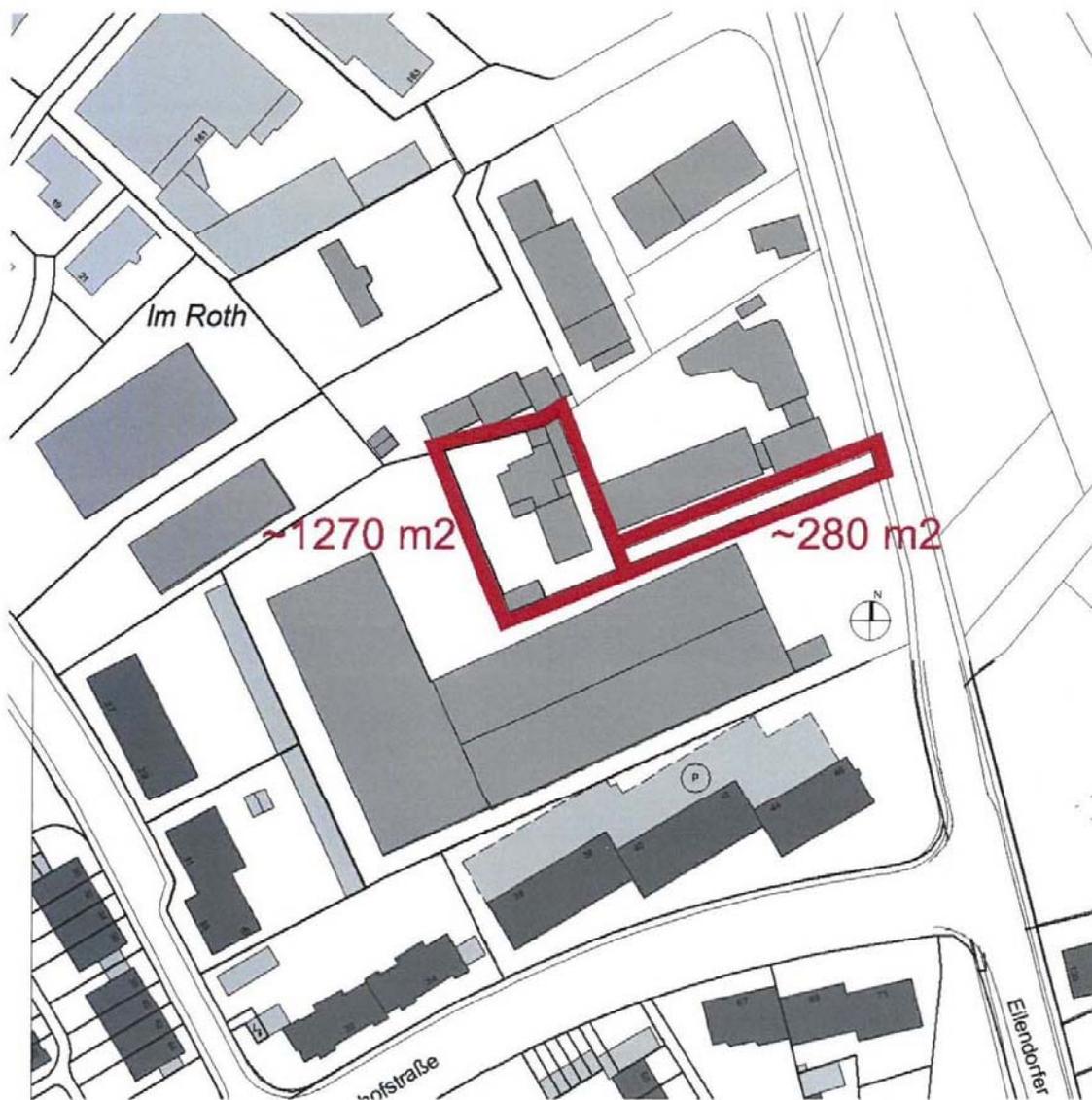
THESENPAPIER

B-PLAN VORSCHLAG EILENDORFERSTRASSE 143

EINFÜHRUNG

In Aachen Brand gibt einen steigenden Wohnungs- und Wohnhausbedarf für junge Familien und aktive Bevölkerungsgruppe. Die guten Anbindungen zur Autobahn zum Stadtring als auch die relative Nähe zur geplanten Straßenbahn machen Brand zu einem zukunftssicheren Wohnungsstandort

In diesem Zusammenhang soll auf den Grundstücken um die Eilendorfer Straße 143 ein großes Wohnbauprojekt für mehrere hundert Einwohner entstehen.



THESENPAPIER

B-PLAN VORSCHLAG EILENDORFERSTRASSE 143

BESTANDSSCHUTZ

Die existierenden Gebäude des Wohn- Industriemischgebietes als auch ihre Nutzung genießen Bestandsschutz. Die derzeit erlaubte Geschößflächenzahl des ca. 1270 m² großen Grundstücks ist noch nicht völlig ausgeschöpft.

Es bedarf einer weiteren rechtlichen Klärung, inwieweit ein neuer Bebauungsplan die Rechte bzgl. Nutzung, Dichte und Abstandsflächen des alten Bebauungsplans einschränken darf. Da eventuelle Einschnitte in die Bebaubarkeit eine Art Baulast bzw Teilenteignung darstellen, muss damit gerechnet werden, dass der Eigentümer des zentralen Grundstücks auf dem alten Baurecht besteht und dementsprechend den geplanten Bebauungsplan aushebelt.

Der geplante Bebauungsplan muss also eine verträgliche Lösung entwickeln, die die derzeitige Nutzung als auch deren Weiterentwicklung ermöglicht.

Auszug aus dem Brief vom 11. Dezember 2013 an den Bauträger der Nachbargrundstücke :

„... Wir weisen Sie hiermit darauf hin, dass Sie die derzeitige Nutzung des Weges ohne Zustimmung meines Vaters nicht verändern können und auch keinerlei Baumaßnahmen nötig bzw. akzeptable sind.

Die derzeitige Nutzung ist die gemeinsame Zufahrt Ihrer und unserer Halle als auch die technische Erschließung der Adresse „Eilendorfer Strasse 143“. Es handelt sich um einen Weg privaten Rechts:

- Befahrbarkeit mit PKW
- Befahrbarkeit mit Lastkraftwagen bis 18 to
- Nutzung ohne zeitliche Begrenzung

Ihre Planung ist nach unserem Kenntnisstand nicht mit dieser Nutzung verträglich und weißt unter anderem erhebliche Risiken für Kinder und Radfahrer auf.

Wir würden Sie bitten in Ihre Bauplanung die folgenden Punkte einzuplanen:

- 1 Verlegung der neuen Straße um mindestens 4 Meter gegen Süden
- 2 Ausreichender Abstand zum Weg für Baumaßnahmen im Untergrund und für zukünftige Baumbepflanzung
- 3 Unabhängige Kanalisierung der neuen Bauprojekte
- 4 Keine kreuzenden Fuß- oder Radwege

Wir würden Sie außerdem bitten den Schallschutz der geplanten Wohneinheiten nicht nur für den Weg, sondern auch für die Halle zu berücksichtigen, da dort mitunter laute Maschinen laufen und wir auf eine konfliktfreie Nachbarschaft Wert legen.““

THESENPAPIER

B-PLAN VORSCHLAG EILENDORFERSTRASSE 143

WOHNBAUPROJEKT 143

Zusätzlich zum Bestandsschutz und der Sicherstellung der aktuellen Bauregeln für die Zukunft sollte der Bebauungsplan eine effiziente Umnutzung des Grundstücks ermöglichen. Eine GFZ von 0,4 bzw 0,5 scheint für das Gesamtquartier rentable Lösungen zu eröffnen, ist allerdings bezogen auf das zentrale Grundstück der Eilendorfer Strasse 143 unzureichend. Eine solch niedrige Dichte ermöglicht noch nicht einmal eine Umnutzung des Gebäudebestandes. Ähnliches gilt für die Bauhöhen.

Es erscheint rechtlich als auch baupolitisch schwer nachvollziehbar, dass ein bestehendes Gebäude, welches in den letzten Jahren größtenteils Wärmeisoliert wurde, als Baukörper nicht in den neuen Bebauungsplan eingearbeitet werden kann, und dass der Besitzer langfristig dazu gezwungen werden soll, das Gebäude abzureißen. Der Abriss mit anschließendem Neubau sollte eine zusätzliche Möglichkeit darstellen, die Entscheidung hierfür aufgrund funktionaler, wirtschaftlicher und ökologischer Aspekte getroffen werden.

Es erscheint deshalb unabdingbar eine höhere Dichte für das zentrale Grundstück festzulegen, als auch die Möglichkeit zu eröffnen, die bestehenden Baukörper und Nutzflächen in Wohnungen umzuwandeln zu können.

Wir schlagen außerdem vor, dem zentralen Grundstück mehr gestalterische Möglichkeiten zu geben und damit seiner zentralen Position in dem neuen Quartier Rechnung zu tragen. Es könnte ebenfalls eine Mischnutzung mit Wohnbüros bzw Wohnpraxen oder Wohnateliers ins Auge gefasst werden. Dies könnte einige der auf dem Areal weggefallenen Arbeitsplätze kompensieren. Ein differenzierter Baukörper mit einer Gesamttiefe von mindestens 17 m ermöglicht eine Tiefgarage und dementsprechend mehr Freifläche auf dem zentralen Grundstück.

Aus städtebaulicher Sicht kann es durchaus sinnvoll sein, den Baukörper teils 2-geschossig, teils 3-4 geschossig festzulegen, damit das zentrale Grundstück ein echtes Bindeglied wird zwischen der hohen Bebauung direkt an der Eilendorfer Straße und der niedrigen Bebauung im Innern des Areals.

Anbei einige unserer Referenzen bezüglich gestaffelte Baukörper und Mischnutzungsprojekten. Wir sind davon überzeugt, dass es städtebaulich Sinn macht das zentrale Grundstück mit einem singulären nach süd-west orientierten Bauwerk zu bebauen.

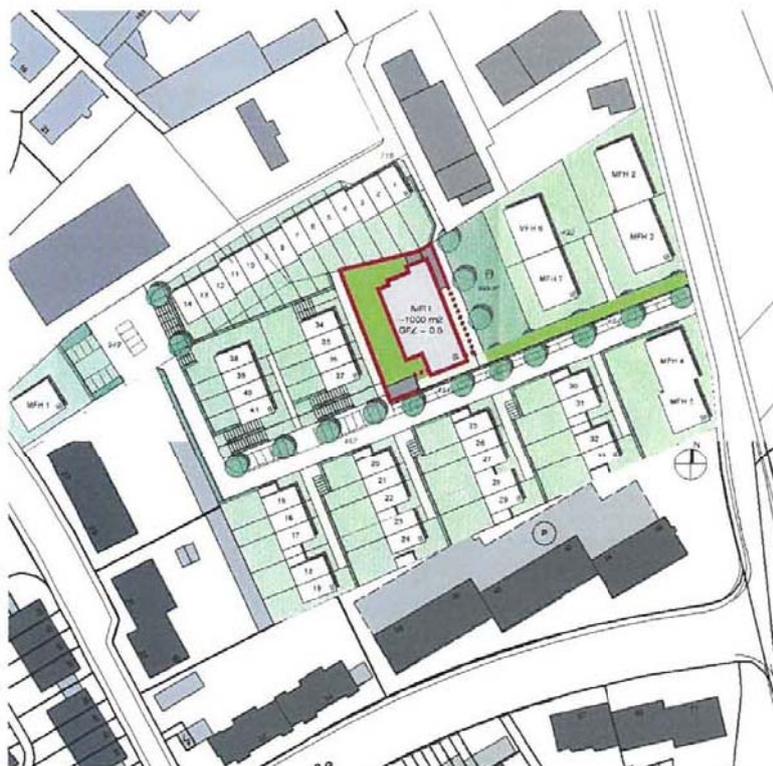
THESENPAPIER

B-PLAN VORSCHLAG
EILENDORFERSTRASSE 143



**KONDITIONEN DES
BESTANDSCHUTZES :**

- 1 - ERHALT DER ZUFAHRT - KEINE KREUZENDEN WEGE !
- 2 - VERLEGUNG DER NEUEN STRASSE 4 METER NACH SUD-OSTEN
- 3 - BAUMREIHE NICHT AUF DER ZUFAHRT !
- 4 - ERHALT DER GFZ DES GÜLTIGEN B-PLANS
- 5 - MÖGLICHKEIT EINER GRENZMAUER ZUR ABGRENZUNG DER ZUFAHRT



**VORSCHLAG NEU- ODER
UMBAUPROJEKT :**

- TERRASSEN- UND/ODER PATIOHAUS 3 GESCH.
EVTL. MIT LAUBENGANG
STAFFELGESCHOSS +DG
- 1 - ANSPRUCHSVOLLE ARCHITEKTUR
 - NIEDRIGENERGIEHAUS
 - 2 - GFZ : 0,8 = ~1000 m²
 - 3 - GRZ : > 0,5
 - 4 - ABSTANDFLÄCHE 3m
 - 5 - BAUTIEFE 17m = MÖGLICHE TIEFGARAGE

2014-05-31

THESENPAPIER

B-PLAN VORSCHLAG EILENDORFERSTRASSE 143

ERGEBNIS

Der bislang erarbeitete Bebauungsplan für das Gesamtareal geht von falschen Prämissen aus. Die sofortige und direkte Einbeziehung des -Besitzes kann zurzeit nicht angenommen werden und der Bestandschutz ist aufgrund der Einbeziehung des Zufahrtweges nicht ausreichend geregelt. Eine Nutzungseinschränkung kann aus wirtschaftlicher Sicht nicht im Sinne der Familie sein.

Eine wirtschaftlich sinnvolle Umnutzung des Grundstücks zu reinen Wohnzwecken scheint nur unter Beibehaltung der aktuellen GFZ sinnvoll. Dies kann falls rechtlich nötig unter Einbeziehung der Zufahrt und den anliegenden Freiflächen, die in Besitz der Stadt übergehen sollen, ermöglicht werden.

Es liegt im Interesse aller Beteiligten, die Dichte auf dem Grundstück möglichst hoch anzusetzen. Dadurch erhöht sich der wirtschaftliche Druck auf die derzeitige Bestandsnutzung und eine rasche bzw zeitgleiche Realisierung eines Bauprojekts im Zentrum des neuen Quartiers wird wahrscheinlich.

Wir schlagen dementsprechend vor, den Bebauungsplan unter Einbeziehung der obigen Argumentation weiterzuentwickeln.

9. Niederschrift der Bürgeranhörung vom 17.03.2015

FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Der Oberbürgermeister



NIEDERSCHRIFT

über die Durchführung der Anhörungsveranstaltung zur
Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
zum Bebauungsplan nach § 13 a BauGB Nr. 964 –Eilendorfer Straße/AmTiergarten-
im Stadtbezirk Aachen Brand,

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand statt in der Zeit vom 16.03.2015 bis 27.03.2015 im Foyer des Bezirksamtes Brand mit einer Ausstellung der Planunterlagen und der darin dargestellten Planungsziele und den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Am 17.03.2015 wurde von 18.00 bis 19.15 Uhr eine Anhörungsveranstaltung durchgeführt.

Folgende Unterlagen waren ausgestellt:

- Luftbild
- Bebauungsplanentwürfe Variante A (M 1 : 1.000)
Variante B (M 1 : 1.000)
- Baumbestandsplan Varianten A u. B
- Erläuterungstext

Ergänzt wurden die Unterlagen durch ein Ablaufschema zum Bebauungsplanverfahren.

Von der Verwaltung waren anwesend:

Frau Mechthild Wieneke - Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen / Moderatorin
Herr Jan Willen - Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen / Bauleitplanung

Dazu geladen war

Herr Uwe Schnuis - Planungsbüro RaumPlan

Neben Herrn Bezirksbürgermeister Tillmanns und Herrn Bezirksamtsleiter Sanders waren ca. 15 Bürgerinnen und Bürger erschienen.

Um 18.00 Uhr eröffnete Frau Wieneke den Anhörungstermin und informierte die Anwesenden über den vorgesehenen Ablauf des Abends. Die Bürger/innen wurden aufgefordert, nach der Vorstellung der Planung ihre Anregungen vorzubringen.

Bebauungsplan Nr. 964 –Eilendorfer Str./Am Tiergarten-
im Stadtbezirk Aachen Brand,

Niederschrift zur Anhörungsveranstaltung
Fassung vom 18.09.2015

Herr Willen erläutert den Anwesenden die derzeit vorhandene planungsrechtliche Situation und die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans zur Sicherung des Wohngebietes. Im Anschluss erläutert Herr Schnuis die Planungsvarianten und die derzeit bekannten Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

Hauptthema der Veranstaltung waren die verkehrlichen Auswirkungen der Wohnbebauung und deren Folgen für die vorhandene Wohnnutzung.

Seitens der Bürger wurden folgende Themen angesprochen und Fragen dazu gestellt:

Bestandschutz

- Die Parzelle 433 liegt inmitten des Plangebietes und befindet sich, im Gegensatz zu den sonstigen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Für dieses Grundstück fordert dessen Eigentümer einen vorbehaltlosen Bestandsschutz.
- Die Parzelle 454 bildet die Erschließung der Parzelle 433 und befindet sich im Teileigentum beider vorgenannter Personen zu jeweils 50%. Für dieses Grundstück fordert der Eigentümer ebenfalls einen Bestandsschutz.

Verkehr

- Aufgrund beengter Verhältnisse sind folgende Stellplätze in der Variante A nicht oder nur mit großen Schwierigkeiten nutzbar: Garage Haus 23, Sammelstellplatz zwischen MFH 1 und Haus 15 (letzter Stellplatz) und letzter Stellplatz auf Gemeinschaftsanlage nördlich des Spielplatzes. Da keine Wendemöglichkeit besteht, muss rückwärts ausgeparkt und die Stellplatzanlagen verlassen werden.
- In der Erberichshofstraße ist nahezu ausschließlich Geschosswohnungsbau vorhanden. Die öffentlichen Parkplätze sind dort rar und dauerhaft besetzt. Durch das neue Wohngebiet wird eine Verschärfung befürchtet. Um die Situation im Wohngebiet zu entschärfen werden zwei Stellplätze je Wohneinheit gefordert.
- Es wird nach der Anzahl öffentlicher Parkplätze im Plangebiet gefragt und befürchtet, dass die dargestellten Plätze nicht ausreichen.
- Durch die in Aussicht gestellte Bestandserhaltung auf dem Gesamtgrundstück 433 entfallen drei dargestellte Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum.
- Es wird befürchtet, dass die untergeordneten Verkehrsflächen mit einer Breite von 5,50 m zu schmal sind, um allen Erfordernissen zu dienen.
- Es wird befürchtet, dass eine durchgängige Erschließungsstraße durch das Baugebiet zu veränderten Verkehrsverhalten und einer Mehrbelastung von bestimmten Bestandsnutzungen kommen kann. Es wird eine Trennung der Durchgängigkeit angeregt.
- Die Verkehrsberuhigung (Spielstraße) in der Bonhoeffer Straße wird als beispielhaft und übertragbar auf das neue Baugebiet angesehen.
- Die Trennung der durchgängigen Planstraße und eine Verkehrsberuhigung führen in der Konsequenz zu Mehrbelastungen in anderen Straßenzügen. Es wird für eine Gleichbehandlung und Gleichverteilung der Verkehrsbelastung plädiert.

Planung

- Die Auslegung der Planung an der Eilendorfer Straße mit Geschosswohnungsbau mit bis zu 8 Wohneinheiten je Block stößt auf Ablehnung. Eine Belegung mit 4 Wohneinheiten wird als verträglich eingestuft.
- Es wird nachgefragt, ob die geplanten Gebäude mit Kellergeschossen ausgestattet werden sollen. Falls ohne Kellergeschoss gebaut werden sollte, wird eine zweckfremde Belegung der Garagen prophezeit. Daraus würde eine Stell- bzw. Parkplatzproblematik im Wohngebiet entstehen.

Bebauungsplan Nr. 964 –Eilendorfer Str./Am Tiergarten-
im Stadtbezirk Aachen Brand,

Niederschrift zur Anhörungsveranstaltung
Fassung vom 18.09.2015

- Es wird bezweifelt, ob die notwendigen Stellplätze der Gebäude 41 – 49 in der Tiefgarage an der Eilendorfer Straße untergebracht werden können. Aufgrund der langen Wege insbesondere zu den Häusern 46-49 wird diese Lösung als unrealistisch eingestuft.

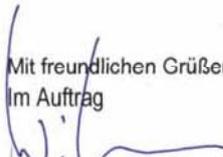
Verschiedenes

- Es wird nach dem Entwässerungskonzept gefragt. Da die Kanalkapazität in der Eilendorfer Straße bereits erschöpft ist, wird eine Anschlussmöglichkeit bezweifelt.
- Eine Neuverlegung des Kanals zugunsten des neuen Wohngebietes darf nicht zulasten der Anlieger ausgeführt werden. Es wird eine Beteiligung der Anlieger durch Beiträge befürchtet.

Soweit möglich wurden die Fragen von Herrn Schnuis und Herrn Willen ausführlich beantwortet.

Abschließend wurden die Bürger noch einmal darauf hingewiesen, dass weitere Anregungen dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen bis zum 27.03.2015 zugeschickt werden können. Herr Willen erläutert das weitere Planverfahren und gibt einen Überblick über die Zeitplanung. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Gegen 19:15 Uhr beendete Frau Wieneke den Anhörungstermin zur Bürgerinformation.

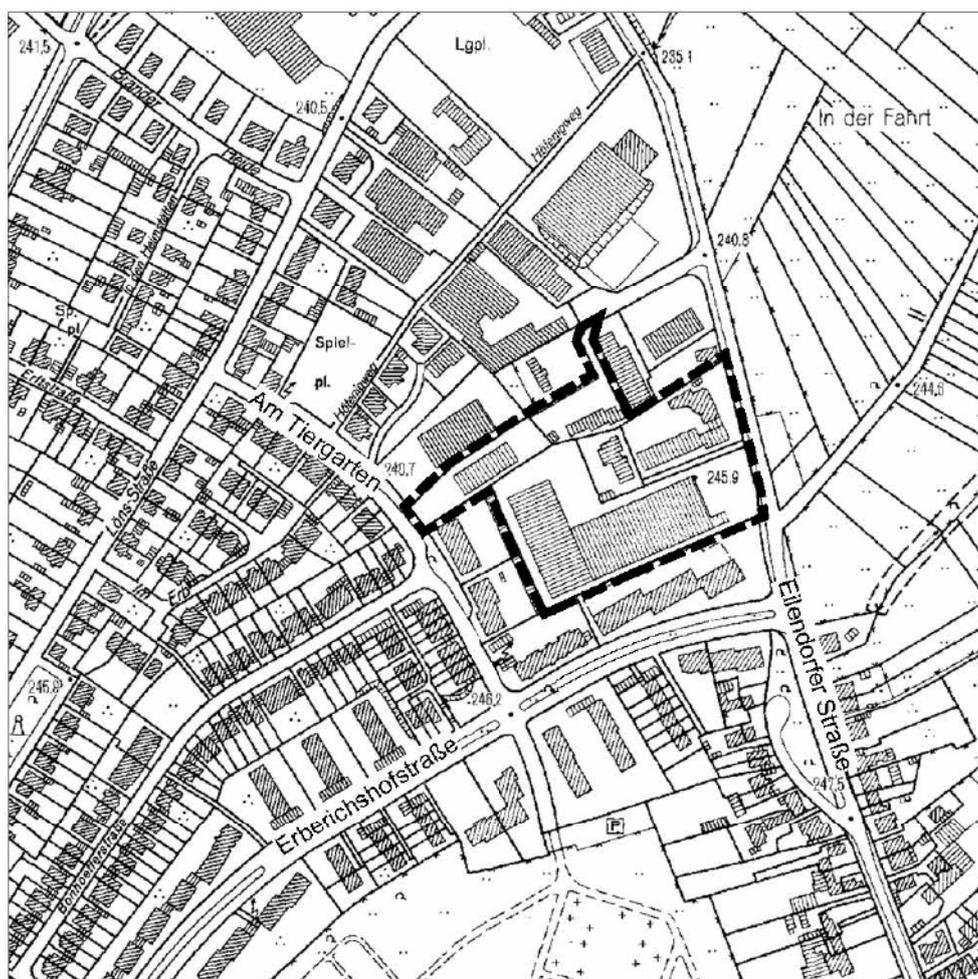
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jan Willen

Im Auftrag

Mechthild Wieneke

Bebauungsplan Nr. 964 - Eilendorfer Straße / Am Tiergarten - Abwägungsvorschlag frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

im Stadtbezirk Aachen-Brand
im Bereich zwischen Eilendorfer Straße, Erberichshofstraße und ‚Am Tiergarten‘
(Stand 05.08.2015)



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Bürger Am Tiergarten	(23.03.2015)
2.	Bürger Bonhoefferstraße	(25.03.2015)
3.	Bürger Am Tiergarten	(25.03.2015)
4.	Bürger Am Tiergarten + 114 Anwohner	(26.03.2015)
5.	Bürger Zehntweg	(27.03.2015)
6.	Bürger Am Tiergarten	(27.03.2015)
7.	Bürger Zieglersteg	(01.04.2015)
7.1	Bürger Zieglersteg	(18.02.2015)
7.2	Bürger Zieglersteg	(24.04.2014)
7.3	Bürger Zieglersteg	(04.11.2013)
8.	Bürger Paris	(01.07.2014)
9.	Niederschrift der Bürgeranhörung vom 17.03.2015	

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 964

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 1:

Die vorgesehene Dichte innerhalb des Plangebietes entspricht mit 0,4 dem Maximalwert der Grundflächenzahl gemäß BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Diese Dichte wird durch einen relativ hohen Freiflächenanteil im westlichen Bereich des Plangebietes kompensiert. Die geplante Dichte entspricht der bestehenden Dichte insbesondere im Bereich der Bonhoefferstraße und der Straße ‚Im Erb‘.

Das Verkehrskonzept sieht vorrangig eine Zufahrt von der Eilendorfer Straße aus vor. Deswegen soll diese Anbindung in entsprechender Breite ausgebaut und mit einer großzügigen Platzanlage abgeschlossen werden. Über diesen Teil der Erschließung werden ca. 70 % der geplanten Wohn- und Hauseinheiten erschlossen. Im weiteren Verlauf wird die Straße derart geführt und ausgebaut, dass ein flüssiges und schnelles Fahren unterbunden wird. So soll z.B. westlich der zentralen Grünfläche ein Teil der Fahrbahn mit Rasengittersteinen ausgeführt werden, um die Fahrbahn optisch einzuengen. Des Weiteren werden die 90°-Kurven mit einem sehr geringen Radius ausgebildet. Das letzte Teilstück vor Einmündung in die Straße ‚Am Tiergarten‘ soll lediglich in 5,50 m Breite ausgeführt werden.

Das werktägliche Verkehrsaufkommen lässt sich auf der Grundlage von Kenngrößen, die den ‚Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen‘ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen sowie den stadt-spezifischen Mobilitätskennwerten für die Stadt Aachen, Bezirk Aachen-Brand, zu entnehmen sind, ermitteln. Gemäß der Kenngrößen ist mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 566 Fahrten pro Tag zu rechnen. Dabei wird von 80 Wohneinheiten, durchschnittlich drei Bewohnern pro Wohneinheit, einem Pkw-Anteil von 72 % und einem Besetzungsgrad von 1,2 pro Pkw ausgegangen. Aus dem prognostizierten Verkehrsaufkommen resultiert ein Wert von 56 Fahrten pro Spitzenstunde. Unter der Annahme, dass lediglich ca. $\frac{1}{3}$ der Fahrten über die Straße ‚Am Tiergarten‘ abgewickelt wird, ist somit im Bereich der Einmündung ‚Am Tiergarten‘ maximal mit ca. 19 zusätzlichen Fahrten in der morgendlichen Spitzenstunde zu rechnen. Sollte wider Erwarten der Durchgangsverkehr zu Problemen führen, behält sich die Stadt vor, den durchfließenden Verkehr nordwestlich der zentralen Grünfläche durch Poller zu unterbinden. Dies wäre verkehrstechnisch unproblematisch, weil für die Haupteinschließung eine ausreichende Wendemöglichkeit existiert und die nördliche Erschließung von der Straße ‚Am Tiergarten‘ Richtung Stichstraße des Gewerbegebietes geführt werden könnte.

Innerhalb des Plangebietes werden für ca. 80 Wohneinheiten voraussichtlich 27 öffentliche Parkplätze für Besucher angeboten. Weitere Parkplätze sind im Bereich der Eilendorfer Straße möglich. Daraus resultiert ein Stellplatzschlüssel von mindestens 0,3 Parkplätzen pro Wohneinheit für eventuelle Besucher.

Bereits 2005 wurde durch den Planungsausschuss der Stadt Aachen der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst, um zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich sicherzustellen. Aufgrund des anhaltenden Siedlungsdrucks auf den Ortsteil Aachen-Brand erfolgte der Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel, die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen. Das damalige Ziel gilt heute aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum nach wie vor. Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung, der hervorragenden Lage am Landschaftsrand, der Umnutzung brachliegender Flächen und der guten verkehrlichen Anbindung an das Straßennetz bietet sich die Fläche trotz der Nutzungskonflikte für eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken an. Die Ansiedlung eines Supermarktes oder Discounters würde zudem dem Einzelhandelskonzept der Stadt Aachen widersprechen.

Der Abriss ist genehmigungspflichtig und fachgerecht gegebenenfalls mit gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 2:

Das Verkehrskonzept sieht vorrangig eine Zufahrt von der Eilendorfer Straße aus vor. Deswegen soll diese Anbindung in entsprechender Breite ausgebaut und mit einer großzügigen Platzanlage abgeschlossen werden. Über diesen Teil der Erschließung werden ca. 70 % der geplanten Wohn- und Hauseinheiten erschlossen. Im weiteren Verlauf wird die Straße derart geführt und ausgebaut, dass ein flüssiges und schnelles Fahren unterbunden wird. So soll z.B. westlich der zentralen Grünfläche ein Teil der Fahrbahn mit Rasengittersteinen ausgeführt werden, um die Fahrbahn optisch einzuengen. Des Weiteren werden die 90°-Kurven mit einem sehr geringen Radius ausgebildet. Das letzte Teilstück vor Einmündung in die Straße ‚Am Tiergarten‘ soll lediglich in 5,50 m Breite ausgeführt werden.

Das werktägliche Verkehrsaufkommen lässt sich auf der Grundlage von Kenngrößen, die den ‚Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen‘ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen sowie den stadtspezifischen Mobilitätskennwerten für die Stadt Aachen, Bezirk Aachen-Brand, zu entnehmen sind, ermitteln. Gemäß der Kenngrößen ist mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 566 Fahrten pro Tag zu rechnen. Dabei wird von 80 Wohneinheiten, durchschnittlich drei Bewohnern pro Wohneinheit, einem Pkw-Anteil von 72 % und einem Besetzungsgrad von 1,2 pro Pkw ausgegangen. Aus dem prognostizierten Verkehrsaufkommen resultiert ein Wert von 56 Fahrten pro Spitzenstunde. Unter der Annahme, dass lediglich ca. $\frac{1}{3}$ der Fahrten über die Straße ‚Am Tiergarten‘ abgewickelt wird, ist somit im Bereich der Einmündung ‚Am Tiergarten‘ maximal mit ca. 19 zusätzlichen Fahrten in der morgendlichen Spitzenstunde zu rechnen. Sollte wider Erwarten der Durchgangsverkehr zu Problemen führen, behält sich die Stadt vor, den durchfließenden Verkehr nordwestlich der zentralen Grünfläche durch Poller zu unterbinden. Dies wäre verkehrstechnisch unproblematisch, weil für die Haupteerschließung eine ausreichende Wendemöglichkeit existiert und die nördliche Erschließung von der Straße ‚Am Tiergarten‘ Richtung Stichstraße des Gewerbegebietes geführt werden könnte.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 3:

Das Verkehrskonzept sieht vorrangig eine Zufahrt von der Eilendorfer Straße aus vor. Deswegen soll diese Anbindung in entsprechender Breite ausgebaut und mit einer großzügigen Platzanlage abgeschlossen werden. Über diesen Teil der Erschließung werden ca. 70 % der geplanten Wohn- und Hauseinheiten erschlossen. Im weiteren Verlauf wird die Straße derart geführt und ausgebaut, dass ein flüssiges und schnelles Fahren unterbunden wird. So soll z.B. westlich der zentralen Grünfläche ein Teil der Fahrbahn mit Rasengittersteinen ausgeführt werden, um die Fahrbahn optisch einzuengen. Des Weiteren werden die 90°-Kurven mit einem sehr geringen Radius ausgebildet. Das letzte Teilstück vor Einmündung in die Straße ‚Am Tiergarten‘ soll lediglich in 5,50 m Breite ausgeführt werden.

Das werktägliche Verkehrsaufkommen lässt sich auf der Grundlage von Kenngrößen, die den ‚Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen‘ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen sowie den stadtspezifischen Mobilitätskennwerten für die Stadt Aachen, Bezirk Aachen-Brand, zu entnehmen sind, ermitteln. Gemäß der Kenngrößen ist mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 566 Fahrten pro Tag zu rechnen. Dabei wird von 80 Wohneinheiten, durchschnittlich drei Bewohnern pro Wohneinheit, einem Pkw-Anteil von 72 % und einem Besetzungsgrad von 1,2 pro Pkw ausgegangen. Aus dem prognostizierten Verkehrsaufkommen resultiert ein Wert von 56 Fahrten pro Spitzenstunde. Unter der Annahme, dass lediglich ca. $\frac{1}{3}$ der Fahrten über die Straße ‚Am Tiergarten‘ abgewickelt wird, ist somit im Bereich der Einmündung ‚Am Tiergarten‘ maximal mit ca. 19 zusätzlichen Fahrten in der morgendlichen Spitzenstunde zu rechnen. Sollte wider Erwarten der Durchgangsverkehr zu Problemen führen, behält sich die Stadt vor, den durchfließenden Verkehr nordwestlich der zentralen Grünfläche durch Poller zu unterbinden. Dies wäre verkehrstechnisch unproblematisch, weil für die Haupteerschließung eine ausreichende Wendemöglichkeit existiert und die nördliche Erschließung von der Straße ‚Am Tiergarten‘ Richtung Stichstraße des Gewerbegebietes geführt werden könnte.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 4:

Das werktägliche Verkehrsaufkommen lässt sich auf der Grundlage von Kenngrößen, die den ‚Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen‘ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen sowie den stadtspezifischen Mobilitätskennwerten für die Stadt Aachen, Bezirk Aachen-Brand, zu entnehmen sind, ermitteln. Gemäß der Kenngrößen ist mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 566 Fahrten pro Tag zu rechnen. Dabei wird von 80 Wohneinheiten, durchschnittlich drei Bewohnern pro Wohneinheit, einem Pkw-Anteil von 72 % und einem Besetzungsgrad von 1,2 pro Pkw ausgegangen. Aus dem prognostizierten Verkehrsaufkommen resultiert ein Wert von 56 Fahrten pro Spitzenstunde. Unter der Annahme, dass lediglich ca. $\frac{1}{3}$ der Fahrten über die Straße ‚Am Tiergarten‘ abgewickelt wird, ist somit im Bereich der Einmündung ‚Am Tiergarten‘ maximal mit ca. 19 zusätzlichen Fahrten in der morgendlichen Spitzenstunde zu rechnen.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der Einmündung ‚Am Tiergarten‘ wird demnach vermutlich bei ca. 189 Fahrten pro Tag liegen. Dieser Wert ist so gering, dass eine Schließung dieser Zufahrt für nicht notwendig gehalten wird und lediglich zu Problemen bezüglich der Müllabfuhr und Anlieferung führen würde. Das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen des Plangebietes ermöglicht den kompletten Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich mit niveaugleichen Verkehrsflächen. Die Verkehrsberuhigung wird ohnehin bereits durch die verwinkelte Straßenführung mit engen Radien und dem schmalen Straßenquerschnitt von 5,50 m im Bereich der Einmündung in die Straße ‚Am Tiergarten‘ signalisiert.

Sollte wider Erwarten der Durchgangsverkehr zu Problemen führen, behält sich die Stadt vor, den durchfließenden Verkehr nordwestlich der zentralen Grünfläche durch Poller zu unterbinden. Dies wäre verkehrstechnisch unproblematisch, weil für die Hauptschließung eine ausreichende Wendemöglichkeit existiert und die nördliche Erschließung von der Straße ‚Am Tiergarten‘ Richtung Stichstraße des Gewerbegebietes geführt werden könnte.

Innerhalb des Plangebietes werden für ca. 80 Wohneinheiten voraussichtlich 27 öffentliche Parkplätze für Besucher angeboten. Weitere Parkplätze sind im Bereich der Eilendorfer Straße möglich. Daraus resultiert ein Stellplatzschlüssel von mindestens 0,3 Parkplätzen pro Wohneinheit für eventuelle Besucher.

Die Unterbringung des ruhenden privaten Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 5:

Innerhalb des Plangebietes ist gemäß städtebaulichem Vorentwurf von ca. 80 Wohn- und Hauseinheiten auszugehen. Bei einer durchschnittlichen Belegungszahl mit 3 Personen ist somit insgesamt mit maximal 240 Neubewohnern zu rechnen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 964 werden Flächen wieder nutzbar gemacht, die momentan mindergenutzt oder nicht genutzt werden. Somit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Aufgrund der geringen Größe und der nicht vorliegenden Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung werden die notwendigen Bedingungen erfüllt. Damit entfallen formal die Umweltvorprüfung und der Umweltbericht. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens selbstverständlich die Umweltbelange zu berücksichtigen und die Auswirkungen auf die Umwelt in der Begründung detailliert darzulegen. Die Entscheidung, ob ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann, ist generell nicht von erheblichen Änderungen des geltenden Planungsrechtes abhängig, sondern vielmehr von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen. Im vorliegenden Bebauungsplan ist aufgrund des hohen bestehenden Versiegelungsgrades jedoch mit einer deutlichen Verbesserung der Umweltbelange zu rechnen.

Sowohl südlich als auch westlich des Plangebietes schließen sich Wohnanlagen mit einer hohen Anzahl von Wohneinheiten an. Innerhalb des Plangebietes soll entsprechend der Nachfrage eine Mischung aus Wohnungen (ca. 30 Stück) und Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise als Doppelhäuser oder Hausgruppen (ca. 53 Stück) angeboten werden. Diese Bauformen bieten den Vorteil, dass insbesondere für Kinder Freiräume zur Verfügung stehen. Eine Bebauung lediglich mit Geschosswohnungsbau würde zu ca. 160 Wohneinheiten führen, deren Bedarf an diesem Standort angezweifelt wird. Zudem würde diese Wohnungsanzahl nahezu zu einer Verdoppelung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch das neue Baugebiet führen.

Die Wohnbebauung südlich des Plangebietes ist generell zur Erberichshofstraße orientiert. Aufgrund der schräg tangierenden Eilendorfer Straße beträgt der Abstand zur Fahrbahn im Süden des Baufensters des WA₁ ca. 4 m und nimmt bis zu 10 m zu. Auch bei einem weiteren Abrücken der Baufenster wäre ein Schalldämmmaß für die Außenbauteile der Gebäude entsprechend des Lärmpegelbereiches IV notwendig. Gemäß Lärmgutachten erfüllt die Bebauung des WA₁ die Funktion eines Schallriegels. Die Geräuschimmissionen für die westlich angrenzenden Gärten und Freiräume werden durch den zu erwartenden Schallschatten deutlich gemindert. Diese Funktion setzt eine relative Nähe zur Verkehrsfläche der Eilendorfer Straße voraus.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 6:

Das Verkehrskonzept sieht vorrangig eine Zufahrt von der Eilendorfer Straße aus vor. Deswegen soll diese Anbindung in entsprechender Breite ausgebaut und mit einer großzügigen Platzanlage abgeschlossen werden. Über diesen Teil der Erschließung werden ca. 70 % der geplanten Wohn- und Hauseinheiten erschlossen. Im weiteren Verlauf wird die Straße derart geführt und ausgebaut, dass ein flüssiges und schnelles Fahren unterbunden wird. So soll z.B. westlich der zentralen Grünfläche ein Teil der Fahrbahn mit Rasengittersteinen ausgeführt werden, um die Fahrbahn optisch einzuengen. Des Weiteren werden die 90°-Kurven mit einem sehr geringen Radius ausgebildet. Das letzte Teilstück vor Einmündung in die Straße ‚Am Tiergarten‘ soll lediglich in 5,50 m Breite ausgeführt werden.

Das werktägliche Verkehrsaufkommen lässt sich auf der Grundlage von Kenngrößen, die den ‚Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen‘ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen sowie den stadt-spezifischen Mobilitätskennwerten für die Stadt Aachen, Bezirk Aachen-Brand, zu entnehmen sind, ermitteln. Gemäß der Kenngrößen ist mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 566 Fahrten pro Tag zu rechnen. Dabei wird von 80 Wohneinheiten, durchschnittlich drei Bewohnern pro Wohneinheit, einem Pkw-Anteil von 72 % und einem Besetzungsgrad von 1,2 pro Pkw ausgegangen. Aus dem prognostizierten Verkehrsaufkommen resultiert ein Wert von 56 Fahrten pro Spitzenstunde. Unter der Annahme, dass lediglich ca. $\frac{1}{3}$ der Fahrten über die Straße ‚Am Tiergarten‘ abgewickelt wird, ist somit im Bereich der Einmündung ‚Am Tiergarten‘ maximal mit ca. 19 zusätzlichen Fahrten in der morgendlichen Spitzenstunde zu rechnen. Durch die Verkehrsführung und die geringe Verkehrsbelastung wird das problemlose gemeinsame Nutzen der Verkehrsflächen durch Kfz, Fußgänger und spielende Kinder ermöglicht.

Innerhalb des Plangebietes werden für ca. 80 Wohneinheiten voraussichtlich 27 öffentliche Parkplätze für Besucher angeboten. Weitere Parkplätze sind im Bereich der Eilendorfer Straße möglich. Daraus resultiert ein Stellplatzschlüssel von mindestens 0,3 Parkplätzen pro Wohneinheit für eventuelle Besucher.

Sollte es wider Erwarten zu Problemen durch Parkplatzsuchverkehre des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes oder durch Durchgangsverkehre kommen, behält sich die Stadt entsprechende Maßnahmen wie die Einrichtung von Einbahnstraßen oder die Schließung von Straßenzufahrten durch Poller vor.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 7:

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 964 berücksichtigt die komplette Erhaltung des Flurstückes 433. Dieses Flurstück ist heute im Norden mit einem eingeschossigen Wohngebäude, im Süden mit einer ehemals gewerblich genutzten Werkhalle bebaut. Die Werkhalle wurde auf Grundlage einer entsprechenden Baugenehmigung als Atelierwerkstatt umgenutzt. Diese Nutzung ruht jedoch seit rund 12 Jahren. Eine neuerliche Gewerbenutzung wurde nicht beantragt, so dass aktuell bauplanungsrechtlich von einem nutzungsneutralen Bestandsgebäude auszugehen ist. Das Flurstück 433 wird in den baulichen Kontext des Bebauungsplanes einbezogen und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes speziell für dieses Grundstück entsprechend des Ursprungsplanes Bebauungsplan Nr. 4 kommt nicht in Betracht, weil damit die städtebauliche Qualität sowie die Wohnqualität beeinträchtigt würden und mit daraus resultierenden Spannungen zu rechnen wäre. Innerhalb des Bebauungsplanes wird das Wohngebäude komplett mit Baugrenzen umgeben, die Werkhalle liegt zu ca. 75 % innerhalb überbaubarer Flächen. Insgesamt kann hier eine zweigeschossige Bebauung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 realisiert werden.

Der Baubestand genießt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Bestandsschutz. Dieser Bestandsschutz wird dahingehend erweitert, dass innerhalb der schriftlichen Festsetzungen unter 1.3 festgesetzt wird, dass für diese Gebäude Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind. Bei Erweiterungen und Änderungen der baulichen Anlagen sind die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen und die Grundflächenzahl bindend. Bei Nutzungsänderung in gewerbliche Nutzungen sind ausschließlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Hierbei ist der Nachweis der Verträglichkeit zum Allgemeinen Wohngebiet durch ein Schallgutachten und die Einhaltung der einschlägigen Regelwerke zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen erforderlich.

Das Flurstück 454 zwischen dem Flurstück 433 und der Eilendorfer Straße dient heute als Erschließung des Flurstückes 433 und ist Gemeinschaftseigentum des Eigentümers der Parzelle 454 und des Vorhabenträgers. Die Parzelle 454 ist innerhalb des Rechtsplanes als nördliche Teilfläche der Haupteerschließung vorgesehen. Auch ohne die Nutzung dieser Parzelle ist der verbleibende Hauptbestandteil der Haupteerschließung verkehrstechnisch ausreichend dimensioniert, so dass der Bebauungsplan auch ohne Einigung der beiden Eigentümer an dem Gemeinschaftseigentum des Flurstückes 454 vollzogen werden kann. Ausgenommen sind die beiden östlich des Flurstückes 433 und nördlich des Flurstückes 454 gelegenen Zeilen, deren Erschließung zunächst nicht gewährleistet ist.

Somit ist der Bestandsschutz für das Flurstück 433 und dessen Erschließung über das Flurstück 454 hinreichend gesichert. Voraussetzung ist, dass die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen unterhalb des Flurstückes 454 verlaufen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe z.T. zu folgen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 7.1:

Die in einer Planvariante vorgesehene Verbreiterung der Verkehrsfläche um ca. 4,00 m zu Lasten des Flurstückes 433 wird nicht weiterverfolgt. Die öffentliche Verkehrsfläche tangiert innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 964 das Flurstück 433 an der südlichen Grenze und stellt damit dessen Erschließung sicher, wenn das heutige Flurstück 454 nach Einigung der beiden Eigentümer als Verkehrsfläche ausgebaut werden würde.

Eine Einigung über einen eventuellen Grundstückstausch zwischen dem Besitzer des Flurstückes 433 und dem Vorhabenträger ist bisher nicht zustande gekommen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass das Flurstück 433 aufgrund der zukünftigen Lage innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes, der schallschützenden Maßnahmen, der qualitätsvollen Straßenanbindung und der angrenzenden öffentlichen Grünfläche einen erheblichen Wertzuwachs erfährt.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe z.T. zu folgen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 7.2:

Das Flurstück 454 zwischen dem Flurstück 433 und der Eilendorfer Straße dient heute als Erschließung des Flurstückes 433 und ist Gemeinschaftseigentum des Eigentümers der Parzelle 454 und des Vorhabenträgers. Die Parzelle 454 ist innerhalb des Rechtsplanes als nördliche Teilfläche der Haupteerschließung vorgesehen. Auch ohne die Nutzung dieser Parzelle ist der verbleibende Hauptbestandteil der Haupteerschließung verkehrstechnisch ausreichend dimensioniert. Daraus folgt, dass die Verkehrsflächen innerhalb des Flurstückes 454 und die drei geplanten Bäume erst ab dem Zeitpunkt realisiert werden können, wenn eine abschließende Einigung zwischen den beiden Grundstückseigentümern zustande gekommen ist. Die Erschließung des Flurstückes 433 würde nach Einigung über die festgesetzten Verkehrsflächen des Bebauungsplanes erfolgen.

Die in einer ursprünglichen Planvariante des städtebaulichen Konzeptes vorgesehene Lage der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ unmittelbar östlich des Flurstückes 433 mit der Notwendigkeit, das Flurstück 454 queren zu müssen, wird nicht weiterverfolgt. Die Parkanlage ist im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 964 Bestandteil des zentralen Bereiches westlich des Flurstückes 433 und ist aufgrund seiner zentralen Lage aus allen Richtungen gut erreichbar.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 964 berücksichtigt die komplette Erhaltung des Flurstückes 433. Dieses Flurstück ist heute im Norden mit einem eingeschossigen Wohngebäude, im Süden mit einer ehemals gewerblich genutzten Werkhalle bebaut. Die Werkhalle wurde auf Grundlage einer entsprechenden Baugenehmigung als Atelierwerkstatt umgenutzt. Diese Nutzung ruht jedoch seit rund 12 Jahren. Eine neuerliche Gewerbenutzung wurde nicht beantragt, so dass aktuell bauplanungsrechtlich von einem nutzungsneutralen Bestandsgebäude auszugehen ist. Das Flurstück 433 wird in den baulichen Kontext des Bebauungsplanes einbezogen und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes speziell für dieses Grundstück entsprechend des Ursprungsplanes Bebauungsplan Nr. 4 kommt nicht in Betracht, weil damit die städtebauliche Qualität sowie die Wohnqualität beeinträchtigt würden und mit daraus resultierenden Spannungen zu rechnen wäre. Innerhalb des Bebauungsplanes wird das Wohngebäude komplett mit Baugrenzen umgeben, die Werkhalle liegt zu ca. 75 % innerhalb überbaubarer Flächen. Insgesamt kann hier eine zweigeschossige Bebauung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 realisiert werden.

Der Bestand genießt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Bestandsschutz. Dieser Bestandsschutz wird dahingehend erweitert, dass innerhalb der schriftlichen Festsetzungen unter 1.3 festgesetzt wird, dass für diese Gebäude Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind. Bei Erweiterungen und Änderungen der baulichen Anlagen sind die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen und die Grundflächenzahl bindend. Bei Nutzungsänderung in gewerbliche Nutzungen sind ausschließlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Hierbei ist der Nachweis der Verträglichkeit zum Allgemeinen Wohngebiet durch ein Schallgutachten und die Einhaltung der einschlägigen Regelwerke zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen erforderlich. Somit sind durch die zukünftig angrenzenden Wohnnutzungen keine Abstände zum Flurstück 433 einzuhalten.

Im Jahr 2005 wurde der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes A 177 gefasst, um für diesen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Aufgrund des anhaltenden Siedlungsdruckes auf den Ortsteil Aachen-Brand erfolgte der Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel, für den gesamten Bereich die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen. Um ein aufeinander abgestimmtes und integriertes städtebauliches Konzept sicherzustellen, ist es notwendig, sämtliche Flächen, die zwischen der bestehenden Wohnbebauung westlich und südlich des Plangebietes und dem Gewerbegebiet nördlich des Plangebietes liegen, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 964 einzubeziehen. Die Herausnahme einzelner Flurstücke würde dem Ziel widersprechen, städtebaulich zusammenhängende Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zu entwickeln. Außerdem sollen durch den Bebauungsplan Nutzungskonflikte gelöst und daraus entstehende Spannungen durch entsprechende Festsetzungen vermieden werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 7.3:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind etliche Gespräche zwischen dem Besitzer des Flurstückes 433 und dem Vorhabenträger und zwischen der Stadt Aachen und den beiden Beteiligten geführt worden. Die Gespräche führten zu einer Annäherung der Standpunkte, aber nicht zu einer abschließenden Einigung. Deshalb wurde der Bebauungsplanentwurf derart entwickelt, dass der Bestandsschutz der beiden Flurstücke 433 und 454 gesichert ist. Dieser Bestandsschutz wurde durch die textliche Festsetzung unter 1.3 dahingehend erweitert, dass für die Gebäude des Flurstückes 433 Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind. Bei Erweiterungen und Änderungen der baulichen Anlagen sind die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen und die Grundflächenzahl bindend. Bei Nutzungsänderung in gewerbliche Nutzungen sind ausschließlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Hierbei ist der Nachweis der Verträglichkeit zum Allgemeinen Wohngebiet durch ein Schallgutachten und die Einhaltung der einschlägigen Regelwerke zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen erforderlich. Die Berücksichtigung der beiden Flurstücke ermöglicht den Vollzug des Bebauungsplanes mit Ausnahme der beiden Gebäudezeilen, die unmittelbar östlich des Flurstückes 433 geplant sind und der Verkehrsflächen, die innerhalb des Flurstückes 454 vorgesehen sind. Auch ohne diesen Verkehrsflächenanteil ist der Hauptbestandteil der Erschließung ausreichend dimensioniert.

Die Vergabe von Straßennamen ist nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens. Es ist davon auszugehen, dass die neue Erschließungsstraße einen eigenständigen Straßennamen erhält. Damit würde dem Flurstück 433 eine neue Adresse zugeordnet werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 8:

Gemäß dem Beschluss des Planungsausschusses zur Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Wohngebiet aus dem Jahre 2005, führt die Verwaltung auftragsgemäß das Bauleitplanverfahren durch. Diesem Ziel verpflichtet sollen auch die Grundstücke des Einwenders überplant und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet geschaffen werden. Bei der Ausübung der Planungshoheit der Stadt Aachen soll durch die vorliegende Planung kein, für einen Bauträger optimierter Bebauungsplan' erstellt werden, sondern mit dem Bebauungsplan soll die hohe Nachfrage nach Wohnraum befriedigt und ein Wohngebiet geschaffen werden, dass sich in den Bestand einfügt und den Qualitätsansprüchen der Stadt Aachen genügt. Bei der Realisierung bedient sich die Stadt der Mithilfe eines Vorhabenträgers entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches. Im Rahmen der vorgenannten Zielsetzung sind insbesondere unterschiedliche Nutzungskonflikte innerhalb des Verfahrens zu lösen, die aus der Gemengelage resultieren und einzelne Interessen abzuwägen. Dennoch ist die Stadt Aachen bemüht alle Belange und Interessen der Betroffenen in das Bauleitplanverfahren einzubeziehen und eine zufriedenstellende Lösung für alle Beteiligten zu finden. Leider konnte eine Einigung zwischen den unterschiedlichen Betroffenen – trotz intensiver Bemühungen – bislang nicht gefunden werden, so dass nun die Ziele des Bebauungsplans konkretisiert werden sollen. Bei der Abwägung der Betroffenheit des Eigentümers der Flurstücke 433 und 454 ist zu berücksichtigen, dass der Grundstückswert durch die Überplanung – von Gewerbeland zu Wohnbauland – ansteigt. Zusätzlich werden dem Eigentümer durch den erweiterten Bestandschutz weitreichende Möglichkeiten zur Entwicklung geboten, so dass mögliche Einschränkungen gemildert werden.

Aufgrund der beabsichtigten Wohnnutzung wird für das gesamte Baugebiet als Art der Nutzung ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt. Die sich daraus ergebenden Nutzungsmöglichkeiten sind dem § 4 BauNVO zu entnehmen. Der Bestandsschutz für die bestehende Bebauung des Flurstückes 433 wird gemäß § 1 (10) BauNVO dahingehend erweitert, dass für die vorhandene Bebauung Erweiterungen, Änderungen und Änderungen allgemein zulässig sind. Bei Erweiterungen und Änderungen sind die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen und die Grundflächenzahl bindend. Bei Nutzungsänderung in gewerbliche Nutzungen sind ausschließlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Hierbei ist der Nachweis der Verträglichkeit zum Allgemeinen Wohngebiet durch ein Schallschutzgutachten und die Einhaltung der einschlägigen Regelwerke zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen erforderlich.

Bei der Beurteilung der bisherigen Nutzung des Flurstückes 433 ist zu berücksichtigen, dass die vorhandene Werkhalle mit einer entsprechenden Baugenehmigung als Atelierwerkstatt genutzt wurde. Diese Ursprungsnutzung wurde aufgegeben und ruht seit rund 12 Jahren. Eine neuerliche Gewerbenutzung wurde nicht beantragt, so dass aktuell bauplanungsrechtlich bei der Werkhalle von einem nutzungsneutralen Bestandsgebäude auszugehen ist. Somit bietet der sogenannte erweiterte Bestandsschutz die Möglichkeit, die Werkhalle trotz der Einschränkung eines nutzungsneutralen Bestandsgebäudes gewerblich zu nutzen.

Das Flurstück 454 zwischen dem Flurstück 433 und der Eilendorfer Straße dient heute als Erschließung des Flurstückes 433 und ist Gemeinschaftseigentum des Eigentümers der Parzelle 454 und des Vorhabenträgers. Die Parzelle 454 ist innerhalb des Rechtsplanes als nördliche Teilfläche der Haupteerschließung vorgesehen. Auch ohne die Nutzung dieser Parzelle ist der verbleibende Hauptbestandteil der Haupteerschließung verkehrstechnisch ausreichend dimensioniert, so dass der Bebauungsplan auch ohne Einigung der beiden Eigentümer an dem Gemeinschaftseigentum des Flurstückes 454 vollzogen werden kann. Ausgenommen sind die beiden östlich des Flurstückes 433 und nördlich des Flurstückes 454 gelegenen Zeilen, deren Erschließung zunächst nicht gewährleistet ist. Innerhalb der Verkehrsfläche, die südlich des Flurstückes 454 festgesetzt wird, sind sämtliche Leitungstrassen für die Neubebauung vorgesehen. Die Verkehrsflächen und Baumpflanzungen innerhalb des Flurstückes 454 werden erst dann realisiert, wenn es zu einer Einigung zwischen den beiden Eigentümern gekommen ist. Erst dann können die beiden nördlich gelegenen Gebäudezeilen und die dafür notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte realisiert werden.

Aufgrund der momentanen Nutzungsneutralität der Werkhalle kann die Halle zukünftig gewerblich nur ausnahmsweise als nicht störender Betrieb genutzt werden. Dafür sind entsprechende Nachweise der Verträglichkeit zum Allgemeinen Wohngebiet erforderlich. Bei einer Verträglichkeit sind keine Abstände zu angrenzenden Wohngebäuden und deren Außenbereiche notwendig.

Innerhalb des Bebauungsplanes ist durchgehend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen, die gemäß § 9 (4) Nr. 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 für Garagen, Stellplätze usw. überschritten werden darf. Innerhalb

des WA_1 ist eine Überschreitung durch Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,8 zulässig. Der Wert von 0,4 ist gemäß BauNVO der Maximalwert für Allgemeine Wohngebiete. Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes soll vorrangig aus Lärmschutzgründen eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt werden. Diese Dreigeschossigkeit wird westlich und südlich außerhalb des Plangebietes durch eine mindestens dreigeschossige Bestandsbebauung ergänzt. Ansonsten ist eine homogene maximal zweigeschossige Bebauung vorgesehen, die von einer dreigeschossigen Bebauung umrahmt wird. Die zweigeschossige Bebauung umgibt wiederum den zentralen Bereich des Platzes und die öffentliche Grünfläche. Somit folgt die Gesamtbebauung einem klaren und aufeinander abgestimmten städtebaulichen Konzept. Für das Flurstück 433 ergibt sich aufgrund der festgesetzten Zweigeschossigkeit eine maximale Geschossflächenzahl von 0,8. Eine höhere Dichte und eine höhere Geschossigkeit sind aufgrund des vorgenannten städtebaulichen Konzeptes ausgeschlossen. Die überbaubaren Flächen wurden innerhalb des Flurstückes 433 gegenüber den sonstigen Baufenstern auf 16,50 m bzw. 14,00 m aufgeweitet.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 9 (Niederschrift Bürgeranhörung):

Bestandsschutz

- Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 964 berücksichtigt die komplette Erhaltung des Flurstückes 433. Dieses Flurstück ist heute im Norden mit einem eingeschossigen Wohngebäude, im Süden mit einer ehemals gewerblich genutzten Werkhalle bebaut. Die Werkhalle wurde auf Grundlage einer entsprechenden Baugenehmigung als Atelierwerkstatt umgenutzt. Diese Nutzung ruht jedoch seit rund 12 Jahren. Eine neuerliche Gewerbenutzung wurde nicht beantragt, so dass aktuell bauplanungsrechtlich von einem nutzungsneutralen Bestandsgebäude auszugehen ist. Das Flurstück 433 wird in den baulichen Kontext des Bebauungsplanes einbezogen und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes speziell für dieses Grundstück entsprechend des Ursprungsplanes Bebauungsplan Nr. 4 kommt nicht in Betracht, weil damit die städtebauliche Qualität sowie die Wohnqualität beeinträchtigt würden und mit daraus resultierenden Spannungen zu rechnen wäre. Innerhalb des Bebauungsplanes wird das Wohngebäude komplett mit Baugrenzen umgeben, die Werkhalle liegt zu ca. 75 % innerhalb überbaubarer Flächen. Insgesamt kann hier eine zweigeschossige Bebauung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 realisiert werden.

Der Baubestand genießt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Bestandsschutz. Dieser Bestandsschutz wird dahingehend erweitert, dass innerhalb der schriftlichen Festsetzungen unter 1.3 festgesetzt wird, dass für diese Gebäude Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind. Bei Erweiterungen und Änderungen der baulichen Anlagen sind die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen und die Grundflächenzahl bindend. Bei Nutzungsänderung in gewerbliche Nutzungen sind ausschließlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Hierbei ist der Nachweis der Verträglichkeit zum Allgemeinen Wohngebiet durch ein Schallgutachten und die Einhaltung der einschlägigen Regelwerke zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen erforderlich.

Das Flurstück 454 zwischen dem Flurstück 433 und der Eilendorfer Straße dient heute als Erschließung des Flurstückes 433 und ist Gemeinschaftseigentum des Eigentümers der Parzelle 454 und des Vorhabenträgers. Die Parzelle 454 ist innerhalb des Rechtsplanes als nördliche Teilfläche der Haupteerschließung vorgesehen. Auch ohne die Nutzung dieser Parzelle ist der verbleibende Hauptbestandteil der Haupteerschließung verkehrstechnisch ausreichend dimensioniert, so dass der Bebauungsplan auch ohne Einigung der beiden Eigentümer an dem Gemeinschaftseigentum des Flurstückes 454 vollzogen werden kann. Ausgenommen sind die beiden östlich des Flurstückes 433 und nördlich des Flurstückes 454 gelegenen Zeilen, deren Erschließung zunächst nicht gewährleistet ist. Somit ist der Bestandsschutz für das Flurstück 433 und dessen Erschließung über das Flurstück 454 hinreichend gesichert. Voraussetzung ist, dass die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen unterhalb des Flurstückes 454 verlaufen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe z.T. zu folgen.

Verkehr

- Im Bereich des Hauses 23 (südwestliches Gebäude im WA₂) wird zusätzlich vor Kopf des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes eine Fläche für Garagen festgesetzt, um damit die Strecke der Rückwärtsfahrt zu verkürzen. Die Fahrbahnbreiten im Bereich der Sammelstellplatzanlage und der Gemeinschaftsanlage sind ausreichend, um ohne Rückwärtsfahrt den jeweils letzten Stellplatz anfahren zu können.
- Auf den Grundstücken der Doppelhäuser und der Hausgruppen mit maximal drei Hauseinheiten können pro Grundstück zwei Stellplätze realisiert werden. Im Bereich der Hausgruppen mit mehr als drei Hauseinheiten ist maximal ein Stellplatz pro Hauseinheit möglich. Innerhalb der Mehrfamilienhäuser wird die Anzahl der Stellplätze entsprechend der Wohnungsgrößen differenziert angeboten.

- Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 27 öffentliche Parkplätze vorgesehen, so dass bei ca. 53 Haus- und 30 Wohnungseinheiten voraussichtlich pro Einheit mindestens 0,3 öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen. Dies entspricht dem Bedarfsstandard der Stadt Aachen nach Besucherplätzen in Wohngebieten. Weitere öffentliche Parkplatzflächen können im Bereich der Eilendorfer Straße genutzt werden. Durch den Bestandsschutz für das Flurstück 454 entfallen zunächst acht Parkplätze, die aber teilweise im Bereich des Platzes kompensiert werden können. Zudem können ohne Verkehrsflächenausbau des Flurstückes 454 acht Hauseinheiten nicht realisiert werden. Somit stehen für 75 Haus- und Wohneinheiten ca. 22 Parkplätze für Besucher zur Verfügung, entsprechend einem Stellplatzschlüssel von ca. 0,3.
- Die Verkehrsflächen, die westlich der zentralen Grünfläche bisher in einer Gesamtbreite von 5,50 m vorgesehen waren, werden bis auf Höhe der Gemeinschaftsstellplatzanlage auf 6,00 m aufgeweitet, um hier einen ungehinderten Begegnungsverkehr zu ermöglichen.
- Das Verkehrskonzept sieht vorrangig eine Zufahrt von der Eilendorfer Straße aus vor. Deswegen soll diese Anbindung in entsprechender Breite ausgebaut und mit einer großzügigen Platzanlage abgeschlossen werden. Über diesen Teil der Erschließung werden ca. 70 % der geplanten Wohn- und Hauseinheiten erschlossen. Im weiteren Verlauf wird die Straße derart geführt und ausgebaut, dass ein flüssiges und schnelles Fahren unterbunden wird. So soll z.B. westlich der zentralen Grünfläche ein Teil der Fahrbahn mit Rasengittersteinen ausgeführt werden, um die Fahrbahn optisch einzuengen. Des Weiteren werden die 90°-Kurven mit einem sehr geringen Radius ausgebildet. Das letzte Teilstück vor Einmündung in die Straße ‚Am Tiergarten‘ soll lediglich in 5,50 m Breite ausgeführt werden.

Das werktägliche Verkehrsaufkommen lässt sich auf der Grundlage von Kenngrößen, die den ‚Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen‘ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen sowie den stadtspezifischen Mobilitätskennwerten für die Stadt Aachen, Bezirk Aachen-Brand, zu entnehmen sind, ermitteln. Gemäß der Kenngrößen ist mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 566 Fahrten pro Tag zu rechnen. Dabei wird von 80 Wohneinheiten, durchschnittlich drei Bewohnern pro Wohneinheit, einem Pkw-Anteil von 72 % und einem Besetzungsgrad von 1,2 pro Pkw ausgegangen. Aus dem prognostizierten Verkehrsaufkommen resultiert ein Wert von 56 Fahrten pro Spitzenstunde. Unter der Annahme, dass lediglich ca. $\frac{1}{3}$ der Fahrten über die Straße ‚Am Tiergarten‘ abgewickelt wird, ist somit im Bereich der Einmündung ‚Am Tiergarten‘ maximal mit ca. 19 zusätzlichen Fahrten in der morgendlichen Spitzenstunde zu rechnen. Sollte wider Erwarten der Durchgangsverkehr zu Problemen führen, behält sich die Stadt vor, den durchfließenden Verkehr nordwestlich der zentralen Grünfläche durch Poller zu unterbinden. Dies wäre verkehrstechnisch unproblematisch, weil für die Haupteerschließung eine ausreichende Wendemöglichkeit existiert und die nördliche Erschließung von der Straße ‚Am Tiergarten‘ Richtung Stichstraße des Gewerbegebietes geführt werden könnte.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Planung

- Ziel der Planung ist das Angebot unterschiedlicher Wohnformen, um eine monostrukturelle Ausrichtung innerhalb des Gebietes zu vermeiden. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Geschosswohnungen werden innerhalb des WA₁ und des WA₅ die Wohneinheiten nicht eingeschränkt, so dass hier Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise realisiert werden kann.
- Der Bebauungsplan schränkt einen möglichen Kellerausbau nicht ein. Des Weiteren wird die Errichtung von Kellerersatzräumen in Form von Nebenanlagen im rückwärtigen Gartenbereich nicht unterbunden. Insofern ist nicht von der Notwendigkeit einer Zweckentfremdung der Garagen auszugehen.
- Gemäß Bebauungsplan kann die Tiefgarage unterhalb der überbaubaren Flächen und unterhalb der nicht überbaubaren Flächen zwischen der 1. und 2. Zeile nördlich der Haupteerschließung realisiert werden. Die

Weglänge von einem potentiellen gartenseitigen Ausgang bis zu den Häusern 46 - 49 würde ca. 60 - 70 m betragen. Diese Weglänge wird erfahrungsgemäß von den Nutzern akzeptiert und kann als realistisch eingestuft werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Verschiedenes

- Das Niederschlagswasser und das Schmutzwasser sollen dem Mischwasserkanal der Straße ‚Am Tiergarten‘ zugeleitet werden. Die Randbebauung an der Eilendorfer Straße soll unmittelbar an den Kanal in der Eilendorfer Straße angeschlossen werden. Eine Neuverlegung des Kanals ist keinesfalls zu erwarten, weil die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers aufgrund der Reduzierung des Versiegelungsgrades erheblich abnehmen wird. Nach Aussage der STAWAG verfügt der vorhandene Kanalbestand über ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme der Abwässer aus dem neuen Wohngebiet.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

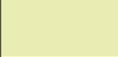
FLÄCHENBILANZ

Fläche Plangebiet	100,0 %	19.253 m ²
Versiegelte Flächen	65,8 %	12.672 m ²
- Straßen		2.975 m ²
- bebaubare Grundstücksflächen		9.697 m ²
Unversiegelte Flächen	34,2%	6.581 m ²
- Verkehrsgrün		240 m ²
- unbebaubare Grundstücksflächen		5.656 m ²
- Spielplatz		685 m ²

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Flächen in mindestens 50 cm Höhe mit Erdrich zu überdecken und bis auf Zuwege, Stellplätze und Terrassen zu begrünen.

ZEICHENERKLÄRUNG

-  versiegelte Straßenfläche mit geplanter Verkehrsflächenunterteilung
-  Fläche mit versickerungsfähigem Pflaster
-  private Grundstücksflächen mit Angabe der maximalen Versiegelung
-  Abgrenzung unterschiedlicher Versiegelungsmöglichkeiten
-  überbaubare Flächen (für Hauptbaukörper)
-  Flächen für Tiefgaragen
-  Flächen für Garagen (Ga), Stellplätze (St) und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)
-  Öffentliche Grünfläche
-  Planung Gehölzpflanzung / Baum
-  Bestandslaub- bzw. Nadelbaum (nicht lagegenau eingemessen)
-  Bestandslaubbaum gemäß Baumschutzsatzung
-  entfallender Baum
-  Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
-  Räumlicher Geltungsbereich des Grünordnungsplanes



Verkehrsflächen

Anpflanzung von insgesamt 14 Laubbäumen (siehe 'Pflanzliste Einzelbäume Verkehrsflächen' auf Plan 'Baumbilanzierung') innerhalb der Verkehrsflächen

Dauerhafte Erhaltung und Pflege

Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Maschendraht- und Stabgitterzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Holzzäune und Holzelementzäune sind nur in naturbelassener Farbgebung sowie in Grautönen zulässig. Grundstückseinfriedungen aus Beton oder Kunststoffen sind nicht zulässig.

Für Hecken, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden.

Entlang der Grundstücksgrenzen, die zwischen den Punkten 'A' und 'B' liegen, sind Einfriedungen jeglicher Art mit einem lichten Abstandsmaß von min. 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie anzulegen.

Öffentliche Grünfläche

Anpflanzung von 6 Laubbäumen (siehe 'Pflanzliste Einzelbäume Spielplatz' auf Plan 'Baumbilanzierung')

Anpflanzung von 60 Sträuchern (siehe 'Pflanzliste Hecken und Sträucher' auf Plan 'Baumbilanzierung') vorrangig an den Rändern der Fläche

Dauerhafte Erhaltung und Pflege

Lärmschutzwand

Lärmschutzwand (Höhe min. 248,0 m über Normalhöhen-null) zur Abschirmung von Geräuschmissionen der südlich angrenzenden Tiefgaragenlüftung

Die Wand ist derart zu gründen, dass die Existenz angrenzender großkroniger Bäume nicht nachteilig beeinflusst wird.

Gärten

Hausgärten sowie Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Befestigungen und Versiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Bituminöse Decken sind unzulässig. Die Fläche der Vorgärten darf maximal bis zur Hälfte versiegelt werden.

Bindungen für Bepflanzungen

Garagen sind auf maximal 4 Punktfundamenten zu gründen

Alle Wurzeln > 2 cm sind zu erhalten

Garagenbodenplatten sind in einer luftumspülten Art herzustellen

Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen

Bodenbewegungen außerhalb der Garagen und deren Zufahrten nicht zulässig

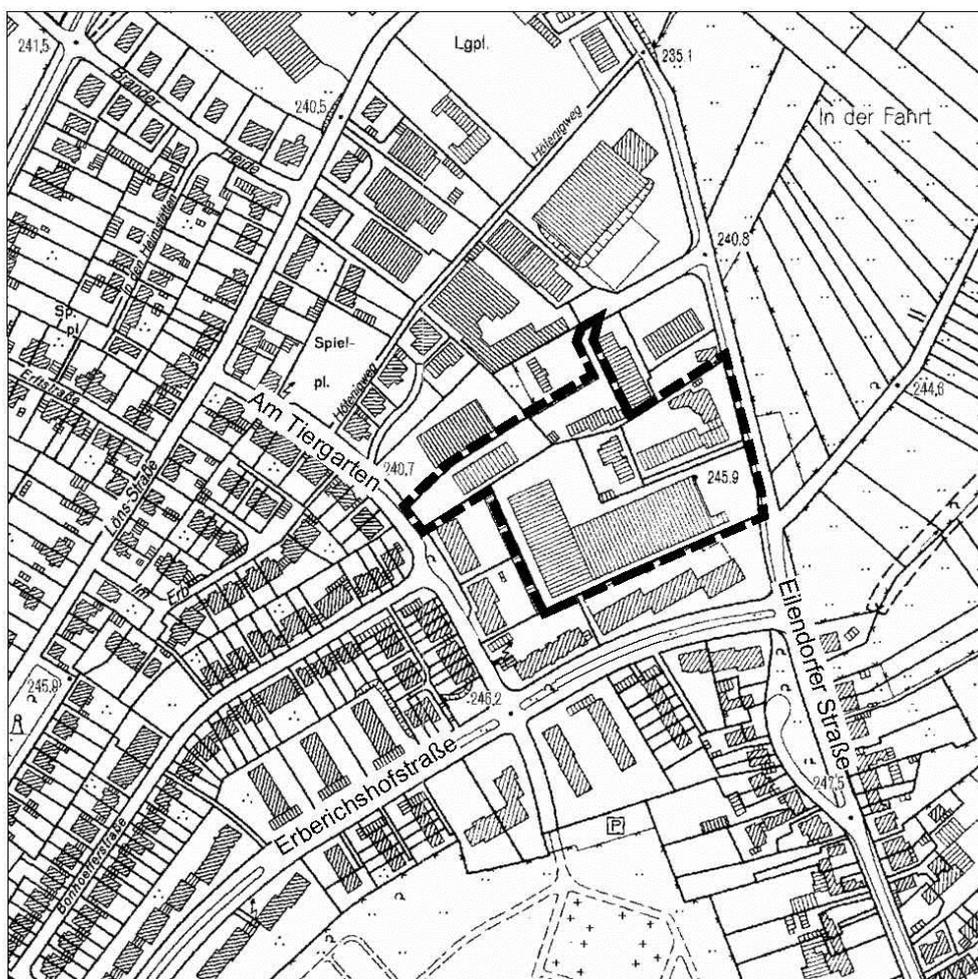


Grünordnungsplan (GOP)
zum
Bebauungsplan Nr. 964
-Eilendorfer Straße / Am Tiergarten-
Planung

Maßstab 1 : 1.000
 03. August 2015

Bebauungsplan Nr. 964 - Eilendorfer Straße / Am Tiergarten - Abwägungsvorschlag frühzeitige Behördenbeteiligung

im Stadtbezirk Aachen-Brand
im Bereich zwischen Eilendorfer Straße, Erberichshofstraße und ‚Am Tiergarten‘



Lage des Plangebietes

Zusammenstellung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 964 mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1. Bezirksregierung Arnsberg

(13.04.2015)

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

Eing: 14. APR. 2015 010
200
Lfd. Nr. ADL
35013-2013



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadtverwaltung Aachen
A 61 20
52 058 Aachen

Datum: 13.04.2015
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
65.52.1 - 2015 - 180
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Thomas Rützel
thomas.ruetzel@bezreg-arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3946
Fax: 02931/82-45122

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Bebauungsplan „Eilendorfer Straße / Am Tiegarten

Ihr Schreiben vom 11.03.2015

Sehr geehrter Herr Willen,

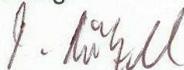
die o. a. Planfläche liegt über dem auf Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Minerva“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Minerva“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Nach den mir derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, auch die o. g. Bergwerkseigentümerin an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:



(Thomas Rützel)

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08.30 – 12.00 Uhr
13.30 – 16.00 Uhr
Fr 08:30 – 14.00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei der Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Wichtiger Hinweis (wegen weiterer digitaler Postbearbeitung):
Unterlagen bitte nicht klammern, heften oder kleben und möglichst im DIN-A4-Format senden.

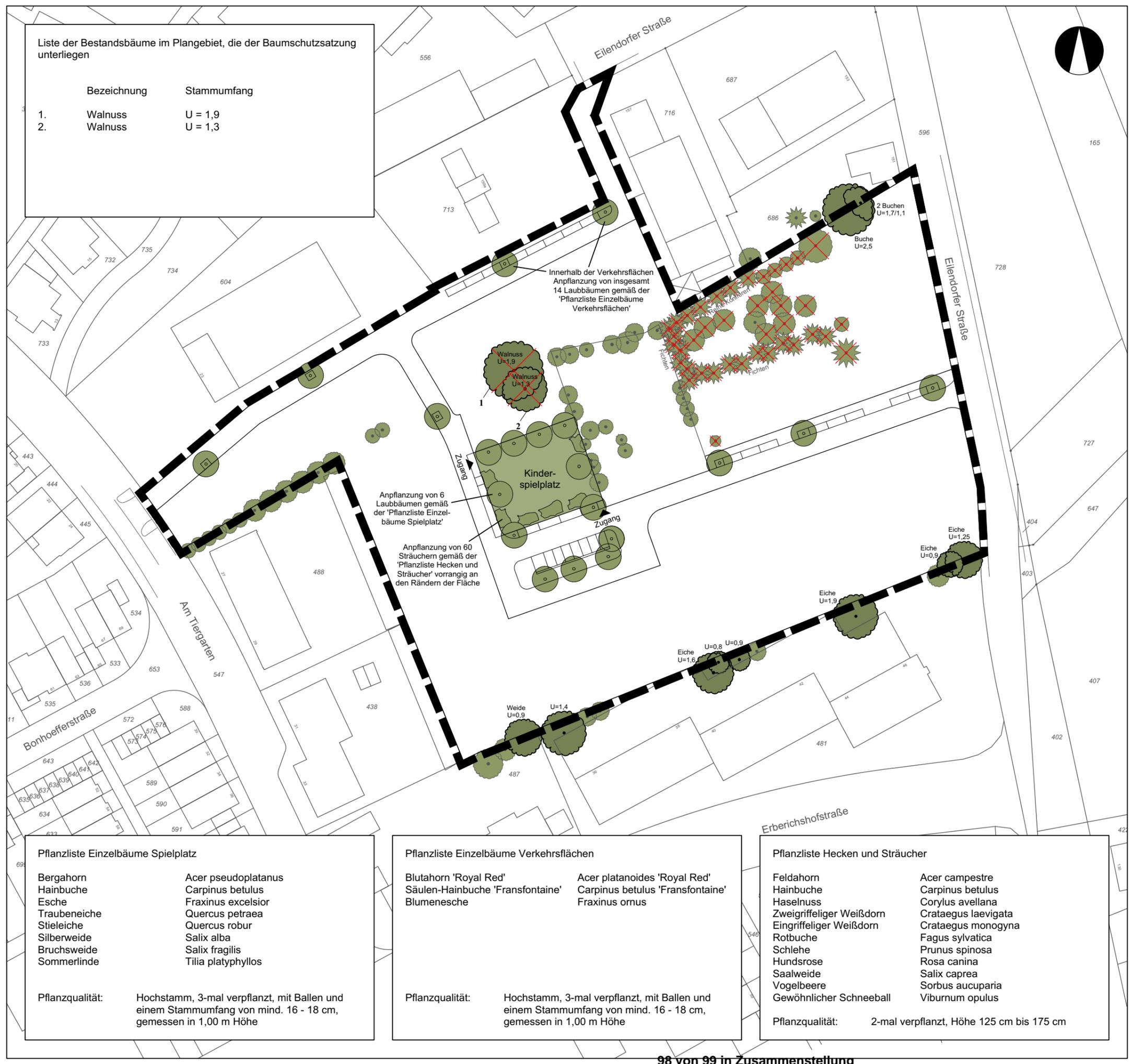
Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 1:

Da kein einwirkungsrelevanter Bergbau für das Plangebiet dokumentiert ist, wird von einem entsprechenden Hinweis abgesehen. Im Rahmen der Offenlage wird die EBV GmbH als Bergwerkseigentümerin beteiligt. Aus Erfahrungen aus benachbarten Bebauungsplanverfahren ist nicht mit Einschränkungen zu rechnen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

Liste der Bestandsbäume im Plangebiet, die der Baumschutzsatzung unterliegen

Bezeichnung	Stammumfang
1. Walnuss	U = 1,9
2. Walnuss	U = 1,3



ZEICHENERKLÄRUNG

- geplante Verkehrsflächen
- geplante Verkehrsflächenunterteilung
- Öffentliche Grünfläche
- geplante Gehölzpflanzung
- Bestandslaub- bzw. Nadelbaum (nicht lagegenau eingemessen)
- Bestandslaubbaum gemäß Baumschutzsatzung
- entfallender Baum
- geplanter Baum
- Räumlicher Geltungsbereich des Grünordnungsplanes

Pflanzliste Einzelbäume Spielplatz

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Bruchweide	Salix fragilis
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Pflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe

Pflanzliste Einzelbäume Verkehrsflächen

Blutahorn 'Royal Red'	Acer platanoides 'Royal Red'
Säulen-Hainbuche 'Fransfontaine'	Carpinus betulus 'Fransfontaine'
Blumenesche	Fraxinus ornus

Pflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe

Pflanzliste Hecken und Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Saalweide	Salix caprea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität: 2-mal verpflanzt, Höhe 125 cm bis 175 cm



Grünordnungsplan (GOP)
zum
Bebauungsplan Nr. 964
-Eilendorfer Straße / Am Tiergarten-

Baumbilanzierung

Maßstab 1 : 1.000

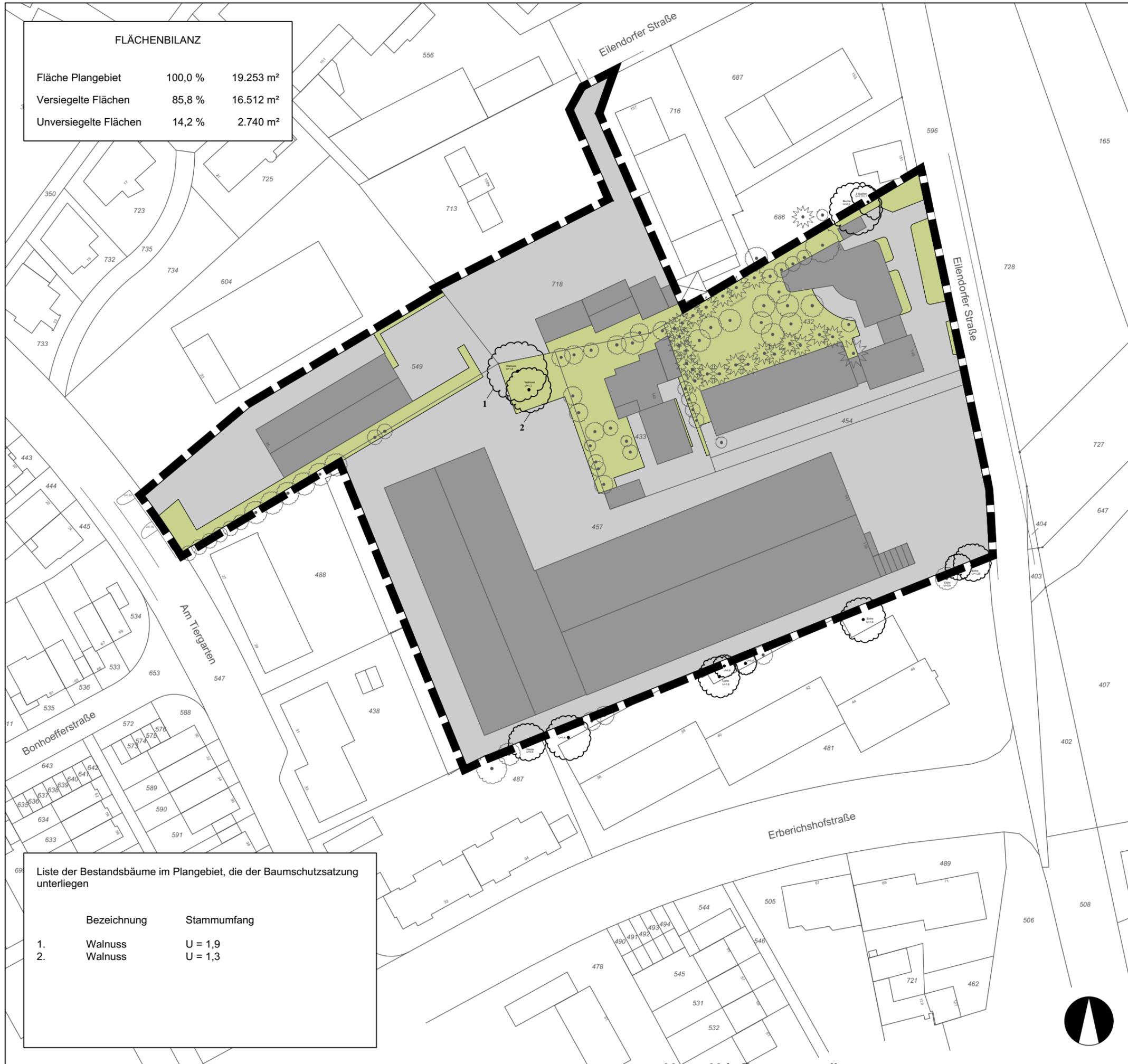
03. August 2015

FLÄCHENBILANZ

Fläche Plangebiet	100,0 %	19.253 m ²
Versiegelte Flächen	85,8 %	16.512 m ²
Unversiegelte Flächen	14,2 %	2.740 m ²

ZEICHENERKLÄRUNG

-  versiegelte Straßenfläche mit geplanter Verkehrsflächenunterteilung
-  Bestandsgebäude
-  unversiegelte Grundstücksfläche
-  Bestandslaub- bzw. Nadelbaum (nicht lagegenau eingemessen)
-  Bestandslaubbaum gemäß Baumschutzsatzung
-  Räumlicher Geltungsbereich des Grünordnungsplanes



Liste der Bestandsbäume im Plangebiet, die der Baumschutzsatzung unterliegen

	Bezeichnung	Stammumfang
1.	Walnuss	U = 1,9
2.	Walnuss	U = 1,3



**Grünordnungsplan (GOP)
zum
Bebauungsplan Nr. 964
-Eilendorfer Straße / Am Tiergarten-**

Bestand

Maßstab 1 : 1.000

03. August 2015

