

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0383/WP17 Status: öffentlich AZ: 35051-2014 Datum: 09.02.2016 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
Bebauungsplan nach § 13 BauGB Nr. 968 - Weißhausstraße / Höfchensweg - und Änderung Nr. 138 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss										
Beratungsfolge: TOP: __										
<table border="0"> <tr> <td>Datum</td> <td>Gremium</td> <td>Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>09.03.2016</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>17.03.2016</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>	Datum	Gremium	Kompetenz	09.03.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung	17.03.2016	PLA	Entscheidung	
Datum	Gremium	Kompetenz								
09.03.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung								
17.03.2016	PLA	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Bürgerinformation und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung für den geänderten Geltungsbereich und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des **Bebauungsplanes** nach § 13 BauGB Nr. 968 - Weißhausstraße / Höfchensweg - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss, den **Flächennutzungsplan** 1980 der Stadt Aachen entsprechend zu ändern und die Änderung Nr. 138 des Flächennutzungsplanes öffentlich auszulegen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Bürgerinformation und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung für den geänderten Geltungsbereich und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des **Bebauungsplanes** nach § 13 BauGB Nr. 968 - Weißhausstraße / Höfchensweg - in der vorgelegten Fassung.

Des Weiteren beschließt er, die Änderung Nr. 138 des **Flächennutzungsplanes** öffentlich auszulegen.

finanzielle Auswirkungen

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

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

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens /Beschlusslage

In seiner Sitzung am 24.08.2006 hat der Planungsausschuss der Stadt den Aufstellungsbeschluss A 204 – Weißhausstraße / Höfchensweg – gefasst, um die Ziele der Rahmenplanung für das Aachener Südviertel planungsrechtlich zu sichern.

Der Planungsausschuss hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 26.03.2015 beauftragt, für das Gebiet Weißhausstraße/ Höfchensweg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB einen Bebauungsplan zu erarbeiten.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte schloss sich in ihrer Sitzung am 06.05.2015 dem Beschluss des Planungsausschusses an.

Zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung hat der Rat der Stadt am 11.03.2015 eine Veränderungssperre für das Grundstück Piusstraße 8-14 beschlossen. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte sowie der Planungsausschuss haben in ihren Sitzungen am 25.02.2015 und 26.02.2015 die Empfehlung hierzu gegeben. Die Veränderungssperre ist gültig bis zum 11.04.2017.

2. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation und Themen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030

Wenn auch im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürgerinnen und Bürger in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren. Dieses Vorgehen hat sich bei allen Südviertel-Bebauungsplänen bewährt. In der Zeit vom 08.06.2015 bis 19.06.2015 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Die Bürgerinnen und Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben zehn Bürgerinnen und Bürger in neun schriftlichen Stellungnahmen Gebrauch gemacht. Obwohl es sich um eine freiwillige Bürgerinformation handelt, werden die eingegangenen Anregungen dennoch in die Abwägung aufgenommen. Die Eingaben und die zugehörigen Stellungnahmen der Verwaltung sind als Anlage beigefügt.

Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert. Die eingegangenen Anregungen beziehen sich insbesondere auf Lage und Zuschnitt der überbaubaren Flächen und auf die vorgeschlagenen Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Wohnungen.

Einige der Anregungen konnten problemlos berücksichtigt werden. So wurde die Lage der Baugrenzen auf einigen Grundstücken an der Weißhausstraße und die Festsetzung der Höchstzahl der Wohnungen für die Grundstücke Höfchensweg 20 und 22 geändert. Wünsche nach einer

Erhöhung der zulässigen Wohnungszahl können aus Sicht der Verwaltung nicht berücksichtigt werden, da dies den städtebaulichen Zielen der Planung widersprechen würde.

Von der erneuten Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger hinsichtlich der Änderung des **Flächennutzungsplanes** für den Bereich der Wiese östlich der Grundschule am Höfchensweg wurde abgesehen, da im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine Beteiligung zum Vorentwurf vom 23.06.2014 bis 01.08.2014 bereits stattgefunden hat. Die im Rahmen dieser Beteiligung angeführten Aspekte und Themen, bezogen auf den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 138, werden im Zuge der Abwägung zu beiden Bauleitplanverfahren aufgenommen. Die Aspekte und die zugehörige Stellungnahme der Verwaltung sind als Anlage beigefügt.

3. Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Parallel wurden zehn Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Vier davon haben eine Stellungnahme zur Planung abgegeben. Die angeschriebenen Träger der Versorgungsleitungen haben keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Stadtwerke Aachen AG hat auf einzuhaltende Sicherheitsabstände zu ihren Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten hingewiesen. Es wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Eine Anpassung der Planung bzw. des Festsetzungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

4. Weitere Änderungen am Festsetzungsentwurf

Über die genannten Änderungen aufgrund von Anregungen der Öffentlichkeit hinaus wurde der Festsetzungsentwurf wie folgt geändert:

Auf Grundlage einer Begutachtung des Baumbestands im Plangebiet durch ein Fachbüro sollen 26 Einzelbäume und zwei Baumgruppen als zu erhalten festgesetzt werden, um die über viele Jahrzehnte gewachsenen Grünstrukturen und den Siedlungscharakter zu erhalten.

Die Grünfläche nördlich der Grundschule am Höfchensweg wurde teilweise in „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert, da dies der tatsächlichen Nutzung (Schafweiden) entspricht.

Zwischen den Grundstücken Ronheider Weg 40 und 42 befindet sich ein Fußweg zur dahinter liegenden Kleingartenanlage. Er ist Bestandteil der Gartenanlage und soll daher ebenfalls als Grünfläche festgesetzt werden.

Die öffentliche Grünfläche an der Einmündung Piusstraße / Höfchensweg wird im südlichen Bereich von der Zufahrt zu dem Grundstück Höfchensweg 32 durchquert. Dieser Teilbereich soll als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, da hierüber das Grundstück Höfchensweg 32 erschlossen wird

5. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für beide Bauleitplanverfahren

Mit Hilfe der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg – soll die weitere bauliche Nachverdichtung im Plangebiet entsprechend den Zielen der Rahmenplanung für das

Aachener Südviertel und des Aufstellungsbeschlusses A 204 in geordneter, städtebaulich und ökologisch verträglicher Weise erfolgen. Dies wäre ohne den Bebauungsplan allein auf Grundlage von § 34 BauGB nicht möglich.

Der Verfahrensbereich des Bebauungsplans hat sich seit Fassung des Aufstellungsbeschlusses A 204 im Jahr 2006 geringfügig geändert: Der Bereich zwischen Höfchensweg und Eupener Straße wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, da sich hier keine für das Südviertel typische Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken befindet. Die Grundstücke Ronheider Weg 53a bis 57 sowie Ronheider Winkel 27 wurden in den Verfahrensbereich aufgenommen, nachdem hier der Bebauungsplan Nr. 535 aufgehoben wurde. Es soll daher neben dem Beschluss der öffentlichen Auslegung auch der Aufstellungsbeschluss für den jetzigen Geltungsbereich gefasst werden.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg – den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Fassung öffentlich auszulegen.

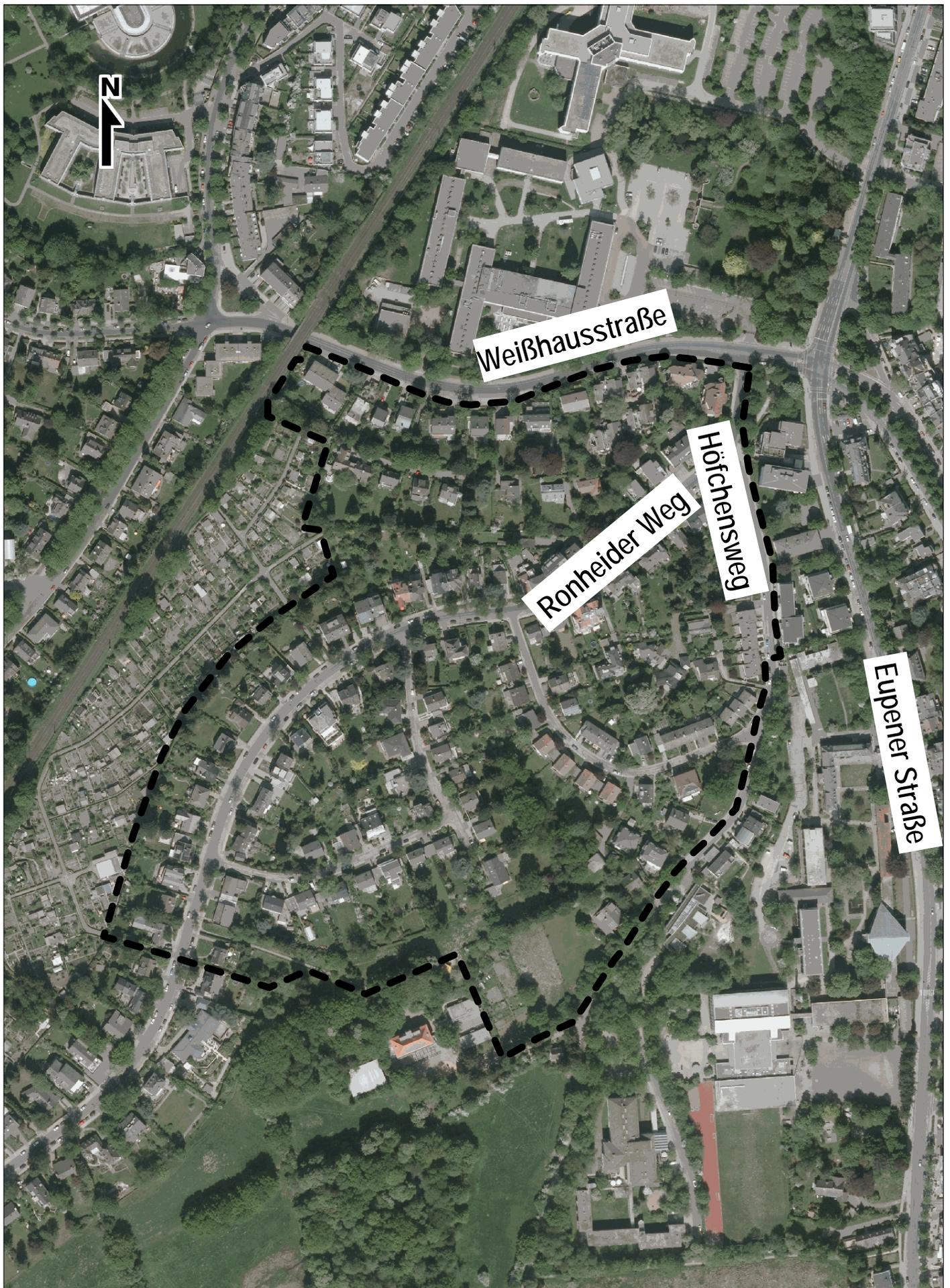
Des Weiteren empfiehlt sie die Änderung Nr. 138 des Flächennutzungsplanes – Weißhausstraße / Höfchensweg - in der vorliegenden Fassung öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan
6. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
7. Übersichtsplan FNP-Änderung
8. Luftbild FNP-Änderung
9. Entwurf der Begründung zur FNP-Änderung
10. Entwurf der FNP-Änderung

Bebauungsplan - Weißhausstraße/ Höfchensweg

----- Lage des Plangebietes





Bebauungsplan Nr. 968

Weißhausstraße / Höfchensweg Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Lageplan
- Schriftlichen Festsetzungen
- Beigefügt ist dem Bebauungsplan: - Begründung
- zusammenfassende Erklärung nach § 10 BauGB

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: Februar 2015), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den
Der Oberbürgermeister

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

ZEICHENERKLÄRUNG

- ##### I. Festsetzungen
- Räumlicher Geltungsbereich - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (schwarze Blöcke)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - G 400 Mindestgrundstückgröße (siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 2)
 - ZWO Absolute Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
 - 1WO/100 Relative Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 3)
 - Filze für die Landwirtschaft
 - Filze für Versorgungsanlagen (Elektrizität)
 - Verkehrsfilze
 - Straßenbegrenzungslinie - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (grün)
 - Filze mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Biotopzonen, sowie von Gewässern
 - Nutzungsgrenze
 - Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)
 - Flächenbegrenzungslinie (nähere Bezeichnung der Filze siehe Angabe im Plan)
 - Grenze Lärmpegelbereich
 - Gebäudeausrichtung (siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 5)
- Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strichstärke maßgebend.

II. Nachrichtliche Übernahmen

keine

III. Bestandsangaben

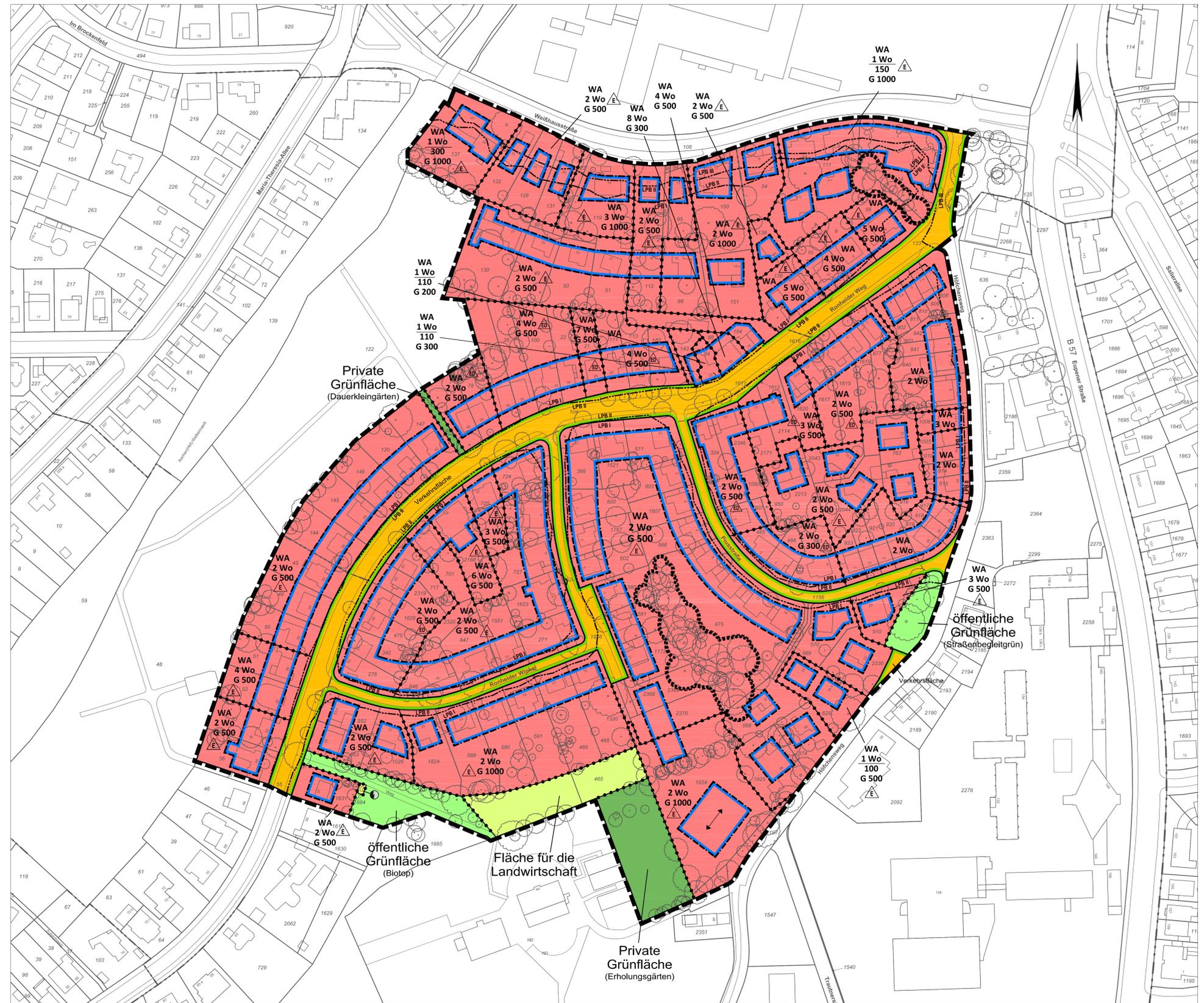
- Kriegsgrenze
- Gemeindegrenze
- Flüsgrenze
- Flurstücksgrenze
- 548 Flurstücknummer
- Wohnhaus mit Hausnummer
- Wohnhaus ohne Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude
- Durchfahrt
- 3 Vollgeschosse, Flachdach
- 3 Vollgeschosse, Satteldach
- 3 Vollgeschosse, ausgebauter Dachstuhl
- Naturdenkmal
- Höhe in Meter über NN
- Bildung
- Gartenland
- Grünland
- Nutzungsartengrenze
- Topographische Umrisse
- Baum
- Hecke
- Zaun
- Wasserleitung
- Oberirdische Leitung
- Kanalschacht
- Aufnahmepunkt
- Trigonometrischer Punkt

IV. Unverbindliche Planung

keine

1 : 1000
GEMARKUNG Aachen
FLUR 74

Hinweis:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nur eine graphische Genauigkeit vor. Alle zeichnerischen Festsetzungen sind mit graphischer Genauigkeit zu entnehmen und auf 0,5 Meter zu runden.



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

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

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

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

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

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften 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

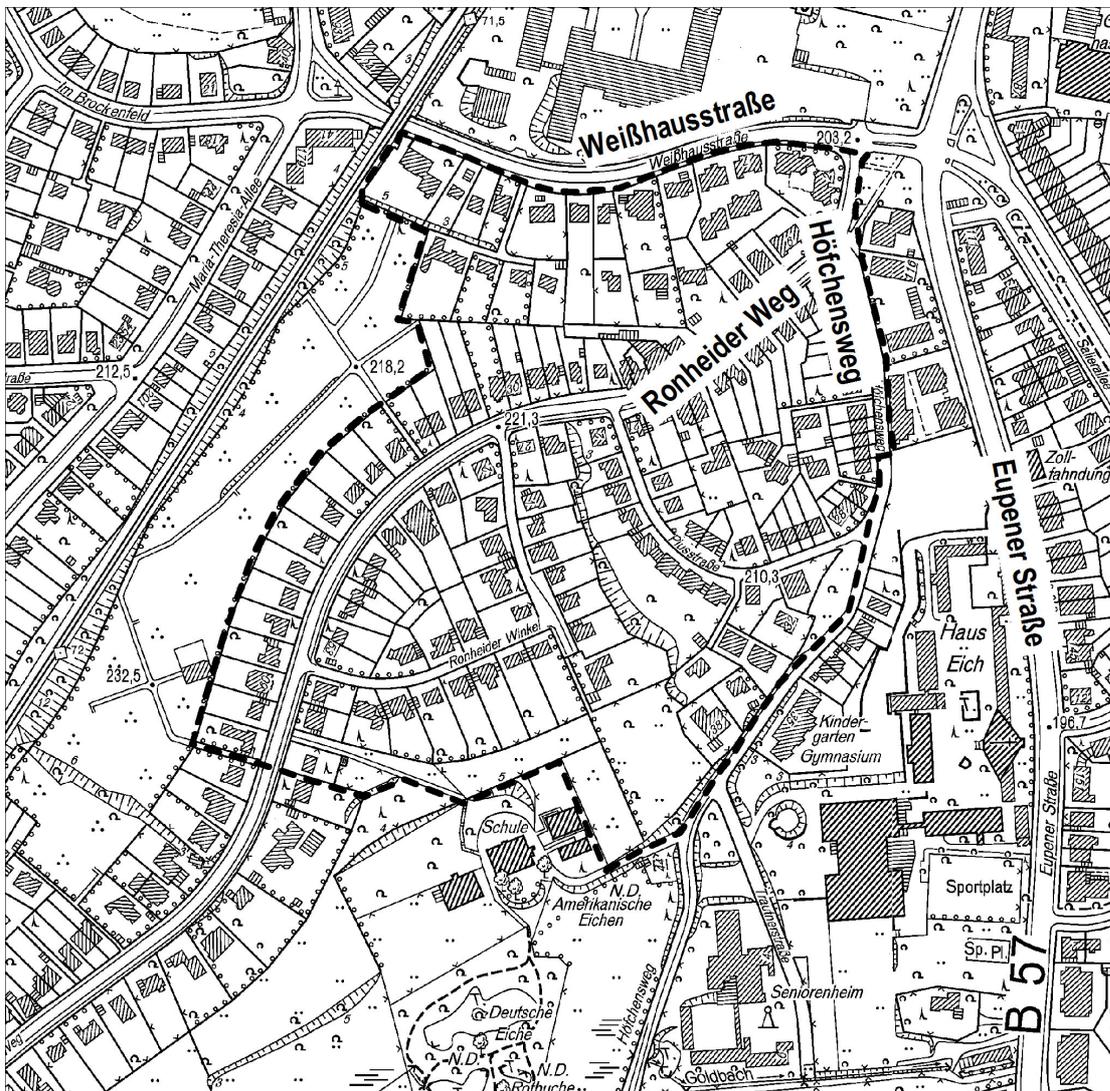
BEBAUUNGSPLAN NR.

968

Weißhausstraße / Höfchensweg

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

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



Lage des Plangebietes

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Mindestgrundstücksgröße

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

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Überschreitung der Baugrenzen

- 4.1. Ausnahmsweise können Balkone außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf der straßenabgewandten Seite von Gebäuden errichtet werden, wenn sie eine Tiefe von max. 2,0 m und die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die einzelnen Balkone dürfen eine Größe von max. 10m² nicht überschreiten.
- 4.2. Über den § 23 (3) Satz 2 BauNVO hinaus dürfen die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten ausnahmsweise überschritten werden, wenn sie in ihrer Summe die Größe von 25 m² je Grundstück nicht überschreiten.

5. Gebäudeausrichtung

Von der im Rechtsplan festgesetzten Gebäudeausrichtung (Doppelpfeil) kann um bis zu 10° abgewichen werden. Die Festsetzung der Gebäudeausrichtung gilt nicht für Nebenanlagen.

6. Garagen, Carports und unterirdische Garagen

- 6.1. Auf den Grundstücken, deren Vorgärten direkt an
 - die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen
 - den Höfchensweg im Abschnitt zwischen Piusstraße und Ronheider Weggrenzen, sind Garagen, Carports und unterirdische Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Garagen, Carports und unterirdische Garagen, die zwischen der gedachten Verlängerung der hinteren und vorderen Baugrenzen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Bauwich) errichtet werden.
- 6.2. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Garagen bis zu einer Tiefe von maximal zwei Meter zulässig. Der nicht durch bauliche Anlagen überdeckte Teil der Dachfläche ist extensiv zu begrünen.

- 6.3. In den Vorgärten der o. g. Grundstücke sind offene Stellplätze nur bis zu einer Breite von maximal 50% der Grundstücksbreite zulässig. Die Breite von Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports an anderen Stellen auf dem Grundstück ist dabei anzurechnen.

7. **Schutz vor gesundheitsschädlichen Schallimmissionen**

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 * zu erfüllen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es ist für alle Fassaden der nachfolgenden Räume ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. R'_{w,res.} nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden einzuhalten:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Unterrichtsräume

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

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

Für Büroräume

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

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

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße für Außenbauteile gem. DIN 4109 ausreichend sind.

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

Hinweise

1. **Kampfmittel**

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

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

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

Hierfür muss Kontakt zum Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW, Bezirksregierung Düsseldorf aufgenommen werden.

2. **Bodendenkmäler**

Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, Tel.: +49 228 98340, Fax: +49 228 9834119, e-post: bodendenkmalpflege@lvr.de, unverzüglich zu informieren.

3. Kriminalprävention

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

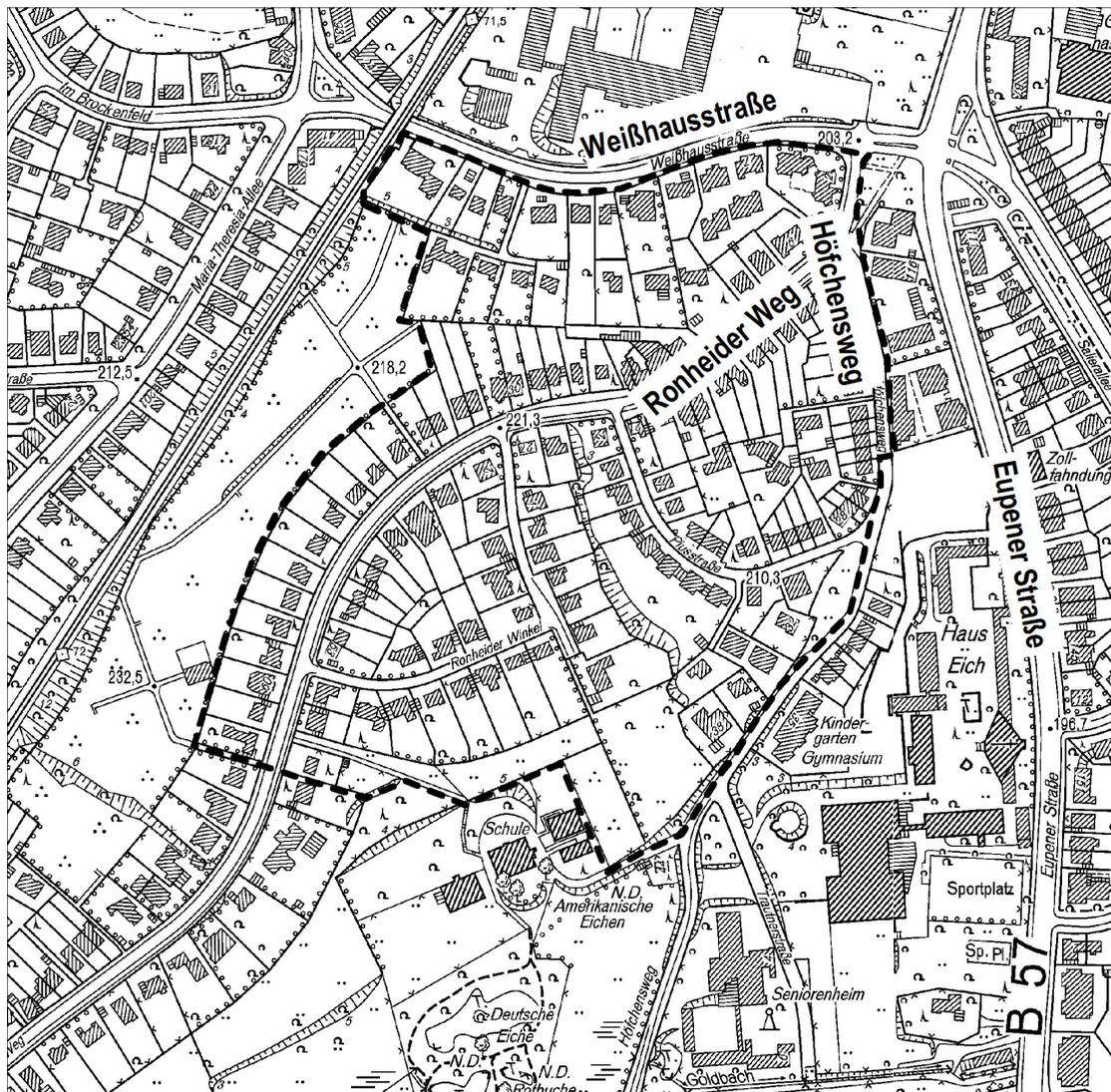
Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg – beschlossen hat.

Aachen, den

(Marcel Philipp)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 968 - Weißhausstraße / Höfchensweg -

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



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation _____	3
1.1. Beschreibung des Plangebietes _____	3
1.2. Regionalplan _____	3
1.3. Flächennutzungsplan (FNP) _____	4
1.4. Landschaftsplan _____	4
1.5. Bestehendes Planungsrecht _____	4
1.6. Zurückstellung / Veränderungssperre _____	4
1.7 Vereinfachtes Bebauungsplanverfahren _____	5
2. Anlass der Planung _____	5
3. Ziel und Zweck der Planung _____	5
3.1. Ziel der Planung _____	5
3.2. Erschließung / Verkehr _____	6
3.3. Freiraumkonzept _____	6
3.4. Jugend- und Familienfreundlichkeit _____	6
3.5. Klimaschutz und Klimaanpassung _____	7
4. Begründung der Festsetzungen _____	7
4.1. Art der baulichen Nutzung _____	7
4.2. Überbaubare Grundstücksflächen _____	8
4.3. Überschreitung der Baugrenzen _____	9
4.4. Gebäudeausrichtung _____	9
4.5. Garagen, Carports und unterirdische Garagen _____	10
4.6. Höchstzahl der Wohnungen _____	10
4.7. Mindestgrundstücksgößen _____	11
4.8. Bauweise _____	12
4.9. Verkehrsflächen _____	12
4.10. Grünflächen / Flächen für die Landwirtschaft _____	13
4.11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) _____	13
4.12. Baumschutz _____	13
5. Umweltbelange _____	14
6. Auswirkungen der Planung _____	16
7. Kosten _____	16
8. Plandaten _____	16

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1. Beschreibung des Plangebietes

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

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

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

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

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

Südlich der Einmündung der Piusstraße in den Höfchensweg befindet sich eine kleine öffentliche Grünfläche mit mehreren Bäumen. Nordwestlich und nordöstlich der städtischen Grundschule am Höfchensweg befinden sich weitere Grünflächen, die teils als Schulgärten und teils als öffentlich nutzbare Fußwegverbindung zwischen Ronheider Weg und Höfchensweg genutzt werden.

Zwischen der Grundschule und dem Grundstück Höfchensweg 38 befindet sich ein Grundstück in leichter Hanglage, das derzeit als Weidefläche genutzt wird. Im weiteren Sinn handelt es sich hierbei um eine Baulücke zwischen der Grundschule und dem Wohnhaus Höfchensweg 46 einerseits und der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung am Höfchensweg auf der anderen Seite. Hier ist eine städtebauliche Arrondierung denkbar durch eine aufgelockerte „Südviertel-typische“ Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern.

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

1.2. Regionalplan

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

1.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der geltende Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt für den gesamten Planbereich „Wohnbaufläche“ dar, mit Ausnahme der unbebauten Flächen nordwestlich und nordöstlich der Grundschule am Höfchensweg, die als „Grünfläche“ dargestellt sind. Eine Wohnbebauung auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche am Höfchensweg östlich der Grundschule (Parz. 1924) stellt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung dar. Für dieses Grundstück ist eine Anpassung des FNP erforderlich.

Im Vorentwurf des zurzeit in Aufstellung befindlichen neuen FNPs ist das Grundstück bereits als Wohnbaufläche vorgesehen. Die frühzeitige Beteiligung zum neuen FNP hat bereits stattgefunden, bei der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg – wurde aus diesem Grund auf eine erneute, parallele Beteiligung zur FNP-Anpassung verzichtet. Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung wird das FNP-Änderungsverfahren für das Grundstück parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans weitergeführt.

1.4. Landschaftsplan

Der Bereich nordwestlich und nordöstlich der Grundschule am Höfchensweg befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988 der Stadt Aachen. In der Entwicklungskarte ist für diesen Bereich das Entwicklungsziel 1: „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt. In der Festsetzungskarte ist hier „Landschaftsschutzgebiet“ gemäß § 21 Landschaftsgesetz (LG) festgesetzt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 und die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes haben Auswirkungen auf den Landschaftsplan. Ein eigenständiges Änderungsverfahren ist jedoch nicht erforderlich, da mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes für den o.g. Bereich die bestehenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen, gemäß § 29 Abs. 3 bzw. Abs. 4 Landschaftsgesetz (LG) außer Kraft treten.

1.5. Bestehendes Planungsrecht

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

Im Bereich der kleinen Grünfläche südlich der Einmündung der Piusstraße in den Höfchensweg sowie im Bereich der Böschungfläche am Höfchensweg gegenüber der Einmündung Trautnerstraße (Parzelle 2197) gilt der Bebauungsplan Nr. 587 – Höfchensweg – vom 29.06.1976, der in diesen Bereichen Verkehrsfläche festsetzt. Im Bereich des Fußwegs zur Kleingartenanlage zwischen den Grundstücken Ronheider Weg 40 und 42 gilt der Bebauungsplan Nr. 733, der hier „Private Grünfläche (Dauerkleingärten)“ festsetzt. Diese Festsetzungen der alten Bebauungspläne werden nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 968 – Weißhausstraße Höfchensweg – durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

1.6. Zurückstellung / Veränderungssperre

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

1.7. Vereinfachtes Bebauungsplanverfahren

Nach § 13 Baugesetzbuch kann ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert wird. Auch wenn der Entwurf des Bebauungsplans die Schaffung von Baurecht auf einem bisher unbebauten Außenbereichs-Grundstück zwischen der Grundschule am Höfchensweg und dem Gebäude Höfchensweg 38 vorsieht, ist diese Voraussetzung trotzdem erfüllt, da der Bebauungsplanentwurf im übrigen Plangebiet lediglich geringe Baulückenschließungen zulässt und gleichzeitig – beispielsweise durch die Rücknahme von Baurecht in einigen rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten – das Baurecht im Vergleich zum unbeplanten Zustand nach § 34 Baugesetzbuch einschränkt.

Die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts ist im Rahmen der vereinfachten Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Trotzdem sollen die Umweltbelange im weiteren Planverfahren geprüft und soweit möglich berücksichtigt werden. Neben dem Baumschutz (siehe Kap. 4) sind dies voraussichtlich die Themen Lärmschutz und Lufthygiene.

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

2. Anlass der Planung

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

Das Plangebiet ist derzeit von einer ähnlichen Entwicklung bedroht. Es ist ein Generationswechsel der Bewohnerschaft ablesbar, der es erforderlich macht, den Gebäudebestand an sich ändernde qualitative Bedürfnisse, Wohnflächenansprüche und technische Anforderungen, wie beispielsweise steigende energetische Standards anzupassen. Eine starke weitere Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser ist städtebaulich jedoch nicht wünschenswert. Dies entspricht in weiten Teilen auch den Interessen der Anwohner an einer aufgelockerten Bebauung im Gebiet. Um die bauliche Entwicklung des Gebietes planungsrechtlich zu steuern, soll der Bebauungsplan Nr. 968 - Weißhausstraße / Höfchensweg - zur Rechtskraft gebracht werden.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1. Ziel der Planung

Der Bebauungsplan – Weißhausstraße / Höfchensweg – soll die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten im Plangebiet sichern und eine maßvolle weitere Verdichtung ermöglichen. Dies soll in einer städtebaulich geordneten Weise erfolgen, die auf Grundlage der derzeitigen planungsrechtlichen Situation (§ 34 Baugesetzbuch) nicht gewährleistet werden kann. So soll der Bebauungsplan zum einen bestandserhaltende Festsetzungen treffen, zum

anderen auch in städtebaulich und ökologisch verträglichen Bereichen maßvolle Nachverdichtung ermöglichen. Die Art der Festsetzungen soll bewusst einen Spielraum zur adäquaten Weiterentwicklung des Wohngebiets und der einzelnen Gebäude bieten, beispielsweise durch Anbauten oder die Errichtung einer Einliegerwohnung in Einfamilienhäusern. Den Grundstückseigentümern bietet der Bebauungsplan zudem Planungssicherheit durch den Erhalt des Gebietscharakters und den Schutz vor einer fortschreitenden Veränderung des Gebiets durch starke bauliche Verdichtung.

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

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

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

3.2. Erschließung / Verkehr

Der Bau neuer Erschließungsanlagen oder eine Verbreiterung der bestehenden Straßen ist nicht vorgesehen. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen ist ausreichend, um die derzeitigen Verkehre aufzunehmen. Um eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu vermeiden, sollte die weitere bauliche Entwicklung im Gebiet durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesteuert werden und eine zu starke Nachverdichtung vermieden werden. Einige Grundstücke im Plangebiet werden über private Zufahrten bzw. Stichwege erschlossen, die teilweise nur die Mindestbreite von drei Metern aufweisen. Sie sind gerade ausreichend, um die Erschließung der über sie angebotenen Grundstücke sicherzustellen, lassen jedoch keinen Begegnungsverkehr oder die gleichzeitige Nutzung durch unterschiedliche Verkehrsteilnehmer zu. Die bauliche Verdichtung auf den rückwärtigen Grundstücken und Grundstücksteilen soll daher durch den Bebauungsplan gesteuert und teilweise begrenzt werden.

3.3. Freiraumkonzept

Obwohl in den vergangenen Jahrzehnten bereits Wohnhäuser in zweiter Baureihe errichtet wurden (z.B. an der Weißhausstraße oder am Höfchensweg), ist das Plangebiet nach wie vor geprägt von großzügigen Grundstücken mit einem großen Anteil an Gartenfläche und teilweise altem Baumbestand. Diese städtebauliche Situation soll durch die Konzentration der Nachverdichtung auf städtebaulich verträgliche Bereiche so weit wie möglich erhalten bleiben.

3.4. Jugend- und Familienfreundlichkeit

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg – um einen Bebauungsplan zur Bestandssicherung handelt, werden keine neuen kinder- und jugendspezifischen Anlagen geschaffen.

3.5. Klimaschutz und Klimaanpassung

Standortwahl der Bebauung: Im Sinne von § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten im bebauten Innenbereich gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen bevorzugt zur baulichen Entwicklung genutzt werden. Der Bebauungsplan Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg - schränkt durch die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücke und Grundstücksteile die Möglichkeit der Nachverdichtung im Innenbereich ein. Das städtebauliche Ziel des Erhalts des bestehenden Siedlungscharakters und der Durchgrünung wird für das Plangebiet jedoch höher gewichtet, als die Bewahrung der Nachverdichtungsmöglichkeiten im Sinne des Bodenschutzes.

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

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

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

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

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

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

4. Begründung der Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet“ entspr. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zwar handelt es sich um ein ruhiges Wohngebiet mit wenigen gewerblichen Nutzungen, jedoch soll auch in Zukunft ein dem Allgemeinen Wohngebiet entsprechendes Nutzungsspektrum planungsrechtlich nicht ausgeschlossen werden, um eine Belebung und Durchmischung des Quartiers nicht zu verhindern. Allerdings sollen die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen werden, um den Charakter des Gebiets durch mögliche Lärm- und Verkehrsbelastungen nicht zu beeinträchtigen.

4.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sollen den Neubau weiterer Wohngebäude auf die städtebaulich verträglichen Bereiche beschränken. Die Tiefe der überbaubaren Flächen wurde in der Regel so gewählt, dass moderate bauliche Erweiterungen an den bestehenden Gebäuden (Anbauten, Wintergärten etc.) möglich sind. Ausnahmen bestehen lediglich bei solchen Grundstücken, die bereits mit vergleichsweise großen Gebäuden bebaut sind. Alle bestehenden Hauptgebäude befinden sich in Gänze innerhalb der überbaubaren Flächen, damit sie nach einem eventuellen Wegfall des Bestandsschutzes (bspw. durch Brand) in derselben Art und Größe wiedererrichtet werden können.

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

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

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

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

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

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

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

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

Unbebautes Grundstück am Höfchensweg

Auf der bisher unbebauten Wiesenfläche am Höfchensweg (Parzelle 1924) soll angesichts der nach wie vor hohen Wohnflächennachfrage eine städtebauliche Arrondierung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der umgebenden Bebauung (Wohnhaus Höfchensweg 44, Grundschule) handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines bebauten Bereichs. Durch die dort vorgesehenen Festsetzungen soll ebenfalls die Errichtung von Mehrfamilienhäusern verhindert werden sowie der prägende Baumbestand erhalten werden.

In mehreren Testentwürfen hat sich ergeben, dass das Grundstück aufgrund der starken Hanglage vom Höfchensweg nur schwierig zu erschließen ist. Die relativ große überbaubare Fläche soll eine flexible Anordnung der Gebäude ermöglichen. Die auf dem Grundstück geltenden Festsetzungen (nur Einzelhäuser mit maximal je 2 WE zulässig) stellen sicher, dass innerhalb der überbaubaren Fläche lediglich maximal zwei Ein- bis Zweifamilienhäuser errichtet werden können. Diese Bebauungsdichte entspricht dem Ziel des Bebauungsplans, eine behutsame Nachverdichtung in städtebaulich verträglichen Bereichen zu erlauben.

4.3. Überschreitung der Baugrenzen

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

4.4. Gebäudeausrichtung

Der südliche Bereich des Plangebiets wird von stadtklimatisch wirksamen Kaltluftabflüssen aus dem nördlichen Tal des Goldbachs tangiert. Die für die Lufthygiene der weiter nördlich liegenden Wohngebiete wichtige Kaltluft fließt parallel zum Höfchensweg durch den südlichen Teilbereich des Plangebiets in Richtung Nordosten. Die gebäude, die am Höfchensweg östlich der Grundschule neu errichtet werden können, sollen daher so ausgerichtet werden, dass sie den Kaltluftstrom möglichst wenig behindern.

4.5. Garagen, Carports und unterirdische Garagen

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

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

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

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

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

4.6. Höchstzahl der Wohnungen

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

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

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

An der nordwestlichen Straßenseite des Ronheider Wegs vom Anfang der Straße an der Weißhausstraße bis zur Hausnummer 36 befinden sich bereits so viele Mehrfamilienhäuser, dass dieser Bereich städtebaulich nicht mehr die Charakteristik eines Ein- bis Zweifamilienhausgebiets besitzt. In diesem Straßenabschnitt befinden sich 17

Wohnhäuser, von denen nur noch 8 weniger als vier Wohnungen beinhalten. Bei nur fünf der Häuser handelt es sich noch um Ein- oder Zweifamilienhäuser. In diesem Bereich wird daher eine Höchstzahl von vier Wohnungen je Gebäude als städtebaulich verträglich erachtet.

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

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

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

4.7. Mindestgrundstücksgröße

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

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Gebiet besitzt eine Größe von 500 bis 1000 m². Die kleinsten Grundstücke von weniger als 500 qm Größe befinden sich im östlichen Teil des Plangebiets zwischen dem Höfchensweg und der Piusstraße sowie im nordöstlichen Abschnitt des Ronheider Wegs. Die größeren Grundstücke (über 1000 m²) sind überwiegend im nördlichen Bereich des Plangebiets zwischen Weißhausstraße und Ronheider Weg zu finden, sowie am Ronheider Winkel. Um einerseits den Zielen des Bebauungsplans nachzukommen und einer weiteren starken Grundstücksteilung und baulichen Nachverdichtung zuvorzukommen, andererseits jedoch die bauliche Nutzbarkeit durch Teilung der Grundstücke nicht übermäßig einzuschränken, soll eine differenzierte, an den bestehenden Grundstücksgrößen orientierte Festsetzung der Mindestgrößen erfolgen:

Im Bereich der größeren Grundstücke im Norden des Plangebiets sollen alle Grundstücke, die derzeit größer als 1000 m² sind, mit einer **Mindestgröße von 1000 m²** festgesetzt werden. Dies gilt ebenfalls für die zusammenhängende Gruppe von sechs großen Grundstücken am Ronheider Winkel (Hausnummern 15-25). Die Festsetzung erlaubt lediglich eine Teilung der Grundstücke, die größer als 2000 m² sind. Auch für das große

unbebaute Grundstück am Höfchensweg (neben Hausnummer 38) soll eine Mindestgröße von 1000 m² gelten, um durch eine geringe Bebauungsdichte einen Übergangsbereich zur angrenzenden offenen Landschaft (Goldbachtal) zu schaffen.

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

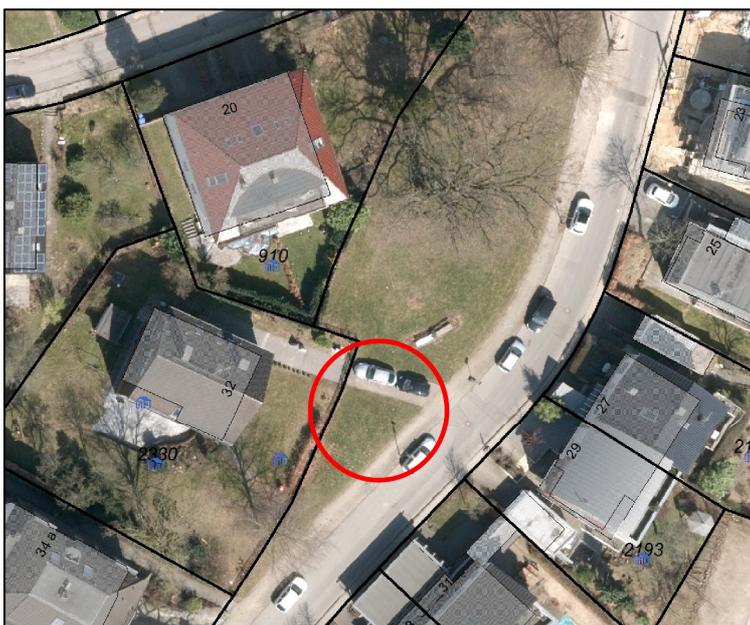
Für alle anderen Grundstücke soll die Festsetzung einer **Mindestgröße von 500 m²** erfolgen. Da sich unter diesen auch einige Grundstücke von über 1000 m² Größe befinden, ist in wenigen Fällen eine Grundstücksteilung möglich, was jedoch aufgrund des städtebaulichen Umfelds als verträglich erachtet wird.

4.8. Bauweise

Ergänzend zu den übrigen Festsetzungen soll für alle Baugrundstücke im Plangebiet die vorhandene Bauweise planungsrechtlich gesichert werden, um den bestehenden Bebauungscharakter auch in dieser Hinsicht zu erhalten. In den Teilbereichen des Bebauungsplans, in denen sich ausschließlich Einzelhäuser befinden, sollen auch in Zukunft nur Einzelhäuser zulässig sein. In den Bereichen, in denen sich neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser oder ausschließlich Doppelhäuser befinden, sollen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sein. Im Bereich der Hausgruppen ist keine Festsetzung der Bauweise erforderlich, da die Hausgruppe bereits die Bauweise mit der höchsten baulichen Dichte darstellt.

4.9. Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan soll nicht den Bau neuer Erschließungsanlagen ermöglichen. Die vorhandenen Straßen werden entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und sind ausreichend dimensioniert, um das Verkehrsaufkommen auch in Zukunft aufzunehmen. (siehe auch Kap. 3.2.)



© GeoService Stadt Aachen

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

4.10. Grünflächen / Flächen für die Landwirtschaft

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

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

Der Grünzug nordwestlich der Grundschule am Höfchensweg, der teilweise von einem Fußweg durchzogen wird, besitzt einen hohen Erholungswert und trägt zur Durchgrünung des Gebiets bei. Ohne eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wäre die Fläche unter Umständen nach § 34 Baugesetzbuch bebaubar. Der Grünzug soll daher durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche dauerhaft gesichert und von Bebauung freigehalten werden.

Dies gilt ebenfalls für die Weideflächen nordöstlich des Schulgeländes. Auch sie prägen den Gebietscharakter in positiver Weise und besitzen einen hohen ökologischen Wert. Um sie dauerhaft zu erhalten, soll hier die Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft“ erfolgen.

Die Fläche östlich der Schulgebäude wird derzeit als privater Erholungsgarten genutzt. Auch diese Nutzung soll durch eine entsprechende Festsetzung dauerhaft gesichert und von Bebauung freigehalten werden.

4.11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)

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

Nach Erstellung der Lärmkartierung von 2013 erfolgte bauliche Veränderungen (Abriss oder Neubau von Gebäuden) sind bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche nicht berücksichtigt. Auf die Festsetzung von untergeordneten, kleinteiligen „Schallinseln“ an den schallabgewandten Seiten von Bestandsgebäuden wird verzichtet. Es gelten hier die nächst höheren Lärmpegelbereiche, um sicherzustellen, dass bei baulichen Veränderungen (z.B. Abriss der Gebäude) der Schutz vor Geräuschimmissionen eingehalten wird. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann aber von den Festsetzungen abgewichen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere bauliche Maßnahmen einen ausreichenden Schutz vor Schallimmissionen gewährleisten.

4.12. Baumschutz

Auf den Grundstücken im Plangebiet befindet sich umfangreicher, teilweise alter und ortsbildprägender Baumbestand, der einen charakteristischen Bestandteil des Siedlungsbildes darstellt. Bei einer Ortsbegehung durch ein Büro für Landschaftsarchitektur im Frühjahr 2015 wurden 29 Einzelbäume und zwei Baumgruppen als

besonders erhaltenswürdig bewertet. Ausschlaggebende Kriterien bei der Beurteilung waren unter anderem die Größe, der Ortsbildprägende Charakter, die Vitalität sowie die Frage, ob es sich um eine heimische Art handelt.

Neben zwei Baumgruppen sollen 26 der 29 vom Büro vorgeschlagenen Einzelbäume im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden, um die bestehenden, über viele Jahrzehnte gewachsenen Grünstrukturen und den Siedlungscharakter zu erhalten. Sie befinden sich überwiegend in den rückwärtigen Gartenbereichen der Grundstücke außerhalb der überbaubaren Flächen. Nur wenige festgesetzte Bäume schränken die Bebaubarkeit der Grundstücke geringfügig ein. Im Fall des Verlusts der geschützten Bäume ist der Grundstückseigentümer zu Ersatzpflanzungen verpflichtet.

5. Umweltbelange

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

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

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

Boden

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

Baumschutz

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

Lärmschutz

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



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



Straßenverkehr 24h

L_{den} / dB(A)

- > 55 ... <= 60
- > 60 ... <= 65
- > 65 ... <= 70
- > 70 ... <= 75
- > 75

- Gebäude
- Gemeindegrenzen

0 0.1 0.2 KM

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



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



Straßenverkehr nachts

L_{night} / dB(A)

- > 50 ... <= 55
- > 55 ... <= 60
- > 60 ... <= 65
- > 65 ... <= 70
- > 70

- Gebäude
- Gemeindegrenzen

0 0.1 0.2 KM

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

Gewässerschutz / Hochwasserschutz

Aus Sicht des Gewässerschutzes und des Hochwasserschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Eine Anpassung der Entwässerungsinfrastruktur ist laut Stellungnahme der Stadtwerke Aachen AG (Stawag) nicht erforderlich. Die Grundstücke am östlichen Rand des Plangebiets befinden sich im sensiblen Bereich des Burtscheider Thermalquellenzugs. Bei der vorgesehenen Ausweisung als Wohngebiet sind jedoch keine negativen Auswirkungen für das Thermalwasser zu befürchten. Im Bereich der drei südlichen

Grundstücke am Höfchensweg steht das Grundwasser bei ca. vier bis fünf Meter unter Flur an. Bei der Errichtung von Tiefgaragen besteht damit die Möglichkeit, ins Grundwasser einzubinden. Sollte dies geschehen, ist die Untere Wasserbehörde frühzeitig zu informieren.

Stadtklima / Lufthygiene

Im Hinblick auf den Klimaschutz ist festzustellen, dass der südliche Bereich des Plangebietes von klimatisch-lufthygienisch wirksamen Kaltluftabflüssen aus dem nördlichen Goldbachtal tangiert wird. Bei der Realisierung der geplanten moderaten baulichen Verdichtung des derzeitigen Wiesengeländes östlich der Grundschule am Höfchensweg laut Bebauungsplanziel (Bewahrung der parkartigen Struktur mit GRZ von etwa 0,25) ist ein 'Freihalten' der Kaltluftbahn von zusätzlicher Bebauung nicht zwingend erforderlich. Jedoch ist zur Sicherung des Kaltluftabflusses im nördlichen Abzweig des Goldbachtals die Ausrichtung der Gebäudehauptachsen in Kaltluftabfluss-Richtung (hier Südwest > Nordost) vorzusehen.

Artenschutz

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

- begrenzter Zeitraum für die Baufeldfreimachung,
- Erhalt von (Alt-) Baumbeständen und
- Kontrolle von (Alt-) Baumbeständen vor Gehölzentnahmen und im Bedarfsfall

Die Einhaltung der Maßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.

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

6. Auswirkungen der Planung

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

7. Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

8. Plandaten

Plangebietsgröße:	14,42 ha	(100,0%)
Wohngebiet:	12,29 ha	(85,2%)
Öffentliche Verkehrsfläche:	1,37 ha	(9,5%)
Private Grünfläche:	0,28 ha	(1,9%)
Öffentliche Grünfläche:	0,27 ha	(1,9%)
Fläche für die Landwirtschaft:	0,22 ha	(1,5%)

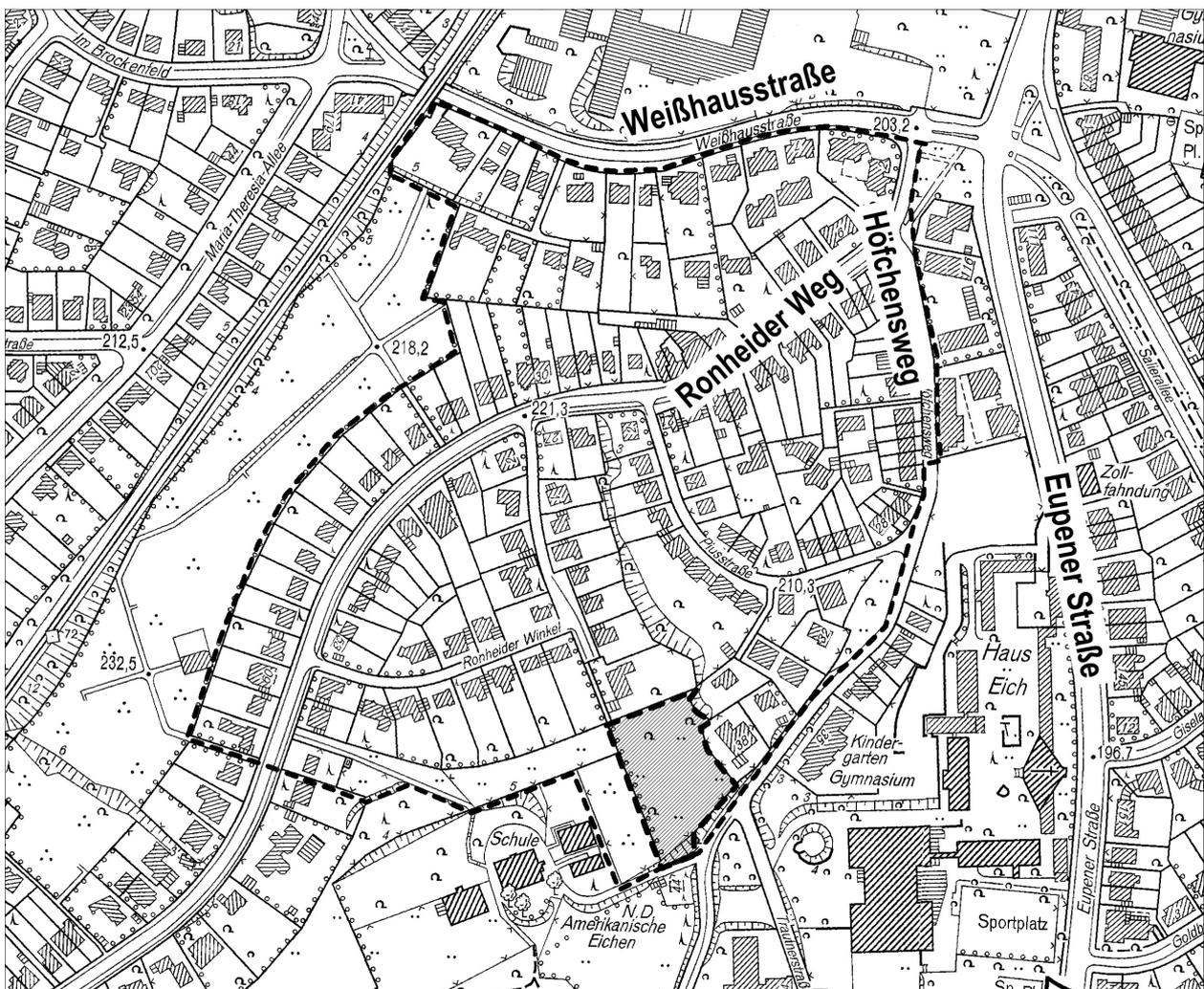
Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg – beschlossen hat.

Aachen, den

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Abwägungsvorschlag über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 968 - Weißhausstraße / Höfchensweg – und für den Bereich der Änderung Nr. 138 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen - Weißhausstraße / Höfchensweg –

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



-  Lage des Plangebietes
-  Geltungsbereich der FNP-Änderung

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerinformation) zum Bebauungsplan mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung und Ergänzungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 (23.06.2014 – 01.08.2014), für den Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 138 – Weißhausstraße / Höfchensweg -

1.	Weißhausstraße 33, 52066 Aachen	S. 3
2.	Ring 51, 52074 Aachen	S. 5
3.		S. 8
4.	ASW Anwaltsgemeinschaft Schneider & Dr. Willms für	S. 9
5.	Weißhausstraße 19, 52066 Aachen	S. 13
6.	Höfchensweg 28, 52066 Aachen	S. 15
7.	RAe Delheid Soiron Hammer für	S. 20
8.	RAe Delheid Soiron Hammer für	S. 23
9.	Höfchensweg 38, 52066 Aachen	S. 26
10.	Aspekte/Themen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 (23.06.2014 – 01.08.2014) für den Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 138	S.29

Allgemeiner Hinweis zum Abwägungsdokument:

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

1. (Mail vom 18.06.2015, 15:58 Uhr)

Scan der Anregung:

Von: "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 18.06.2015 15:58
Betreff: Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Weisshausstrasse



Kritik: Widerspruch zum Bebauungsplan:

Warum liegt im Hausnummernbereich 13-35 der Weißhausstraße die Baugrenze deutlich tiefer von der Straßenlinie entfernt als beim gesamten Rest des derzeitigen Bebauungsplanes? Dies schränkt alle bisher genehmigten möglichen Erweiterungen und Anbaumaßnahmen deutlich ein und lässt uns vermuten, dass im Gegenzug auf der Gegenseite hin an die Straße herangebaut werden soll. Wir fordern eine der kompletten Weißhausstraße angepasste Baulinie ohne Versatz. Zudem sollte auch der Bebauungsplan der anderen Straßenseite offengelegt werden und zusammen mit unserer Seite diskutiert werden.

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: im Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

Anschrift:

Weisshausstrasse 33
52066 Aachen

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

Datum des Mailversand: 18.06.2015 - 15:58:18

Stellungnahme der Verwaltung zu Anregung 1.:

Die Lage der festgesetzten Baugrenzen resultiert aus der Lage der vorhandenen Gebäude. Die Wohnhäuser Weißhausstraße 13 bis 37 (vordere Baureihe) befinden sich aufgrund des Höhenversprungs zwischen der Straße und den Grundstücken mehrere Meter entfernt von der Straße. Im Festsetzungsvorentwurf wurden die Baugrenzen so angeordnet, dass sich die vorhandenen Wohnhäuser komplett innerhalb der überbaubaren Fläche befinden und die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung an den seitlichen und rückwärtigen Seiten der Häuser besteht.

Aufgrund mehrerer Anregungen von Grundstückseigentümern in diesem Bereich sollen die bestehenden baulichen Gegebenheiten und Anbaumöglichkeiten bei den einzelnen Häusern differenzierter betrachtet werden. Es sollen daher einzelne Baufenster für jedes Grundstück mit einer jeweils individuellen Lage der vorderen und hinteren Baugrenzen festgesetzt werden. Die sehr tiefen Vorgärten in diesem Bereich stellen eine Besonderheit dar. Um die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks zu verbessern, soll sich die vordere Baugrenze auf dem Grundstück Weißhausstraße 33 an der Lage der Hausnummern 29 und 37 orientieren und somit auch eine bauliche Erweiterung im Vorgarten ermöglichen.

Für das gewerblich genutzte Grundstück (ehemals Philips) auf der anderen Seite der Weißhausstraße wird derzeit kein Bebauungsplan erarbeitet. Sollte in Zukunft ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wird die Planung entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zur Einsichtnahme offengelegt.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung zu folgen.

2. (Mail vom 19.06.2015, 12:00 Uhr)
Scan der Anregung:

Von:
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 19.06.2015 12:00
Betreff: Bebauungsplan Weißhausstraße/Höfchensweg

30. JUNI 2015 010 200
35051-2014

Brüsseler Ring 51
D-52074 Aachen

An den Oberbürgermeister
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Postfach

52058 Aachen

per Mail: bebauungsplan@mail.aachen.de

Besprechungen nach Vereinbarung

telefonische Rücksprache
nach 13.00 Uhr

Betr.: Bebauungsplan Weißhausstraße/Höfchensweg

Aachen, 19.06.2015R/s

- Dat.Kenn: StB_20150619_111155.DOCX/1 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümerin eines Objektes im Bebauungsplangebiet nehmen wir wie folgt zur Offenlegung Stellung:

1.

Die weitgehende Begrenzung auf die vorhandene Bebauung ist kontraproduktiv gegenüber einer Entwicklung eines begehrten Stadtviertels und greift in die Eigentumsstellung jedes Einzelnen Eigentümers unnötig ein. Eine geordnete Weiterentwicklung des Stadtviertels ist so nicht möglich, sondern es erfolgt eine Versteinerung des vorhandenen.

2.

Dadurch geht zusätzlich die notwendige Flexibilität verloren. Eine weitere Anziehung von begehrten Personenkreisen wird so unterbunden. Die vorhandene meist ältere Bewohner verlassen nicht ihre zu großen Häuser, da

sie für ihre betagten Häuser nicht das notwendige Geld erhalten, um sich neuerer kleine Wohnungen kaufen zu können. Der Kreislauf des Geldes wird unterbunden anstatt zu aktivieren.

3.

Die Festlegung auf die Anzahl von Wohnungen ist ebenfalls kontraproduktiv gegenüber einer Festlegung z. B. nach der GFZ.

4.

Damit werden z. B. unnötig große Wohnungen produziert. Eine Familie mit einer großen Anzahl von Kindern ist möglich in das Gebiet zu ziehen, aber zwei Ehepaare ohne Kinder nicht, da die Anzahl der Wohnungen entscheidend ist und nicht die Quadratmeterzahl. Die Folge wird sein, dass völlig unnötig große Wohnungen produziert werden, die im Endeffekt niemand bezahlen kann und nach Verlassen der Kinder des Elternhauses entweder von den Eltern noch genutzt werden müssen oder leer stehen bleiben.

5.

Bezüglich unseres Objektes Weißhausstraße 25 ist selbst bei Ihrem Ansatz wohl eine Korrektur nötig. Laut Grundbuchauszüge sind die Zufahrtspartellen zu dem Grundstück gehörend, so dass dieses Grundstücks mehr als 1.000 m² umfasst, was nach Ihrem Ansatz zu mindestens 3 Wohnungen und nicht 2 Wohnungen für das Grundstück führt, da pro angefangenen 500 m² eine Wohnung angesetzt wird.

Hier bitten wir auch um Korrektur.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu Anregung 2.:

Der Bebauungsplan begrenzt die Bebauung nicht auf den Bestand, sondern ermöglicht auf jedem Grundstück moderate bauliche Erweiterungen an den Bestandsgebäuden. Auf einigen Grundstücken (z.B. Weißhausstr. 17 oder Ronheider Weg 19 und 21) soll auch die Errichtung neuer Häuser planungsrechtlich ermöglicht werden. Wie der Eingabesteller richtig bemerkt, handelt es sich um ein gefragtes Stadtviertel. Umso wichtiger ist es, durch den Bebauungsplan die vorhandene Eigenart des Gebiets zu sichern und somit dessen Attraktivität zu wahren. Der geplante Bebauungsplan greift nur so weit in die Eigentumsrechte der Grundstücksbesitzer ein, wie dies für die Erreichung der städtebaulichen Ziele unbedingt erforderlich ist. Sowohl das öffentliche Interesse, den Siedlungscharakter und die wertvollen Grünstrukturen zu erhalten als auch die privaten Interessen der Grundstückseigentümer werden in einem ausgewogenen Verhältnis berücksichtigt.

Zwar führen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans in vielen Fällen zu einer leichten Wertminderung der Grundstücke. Sie bewirken jedoch für keinen Eigentümer im Plangebiet einen erheblichen Eingriff ins Eigentum dar, der einen Verkauf der Grundstücke unmöglich macht und die Bewohner dazu zwingt, in ihren Häusern zu verbleiben.

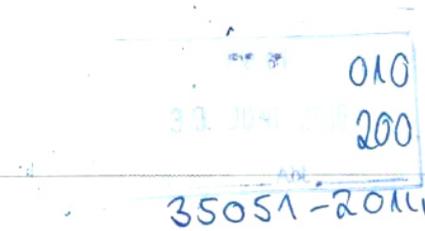
Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen ist für die Erreichung der Ziele des Bebauungsplans ausreichend. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist nicht notwendig. Beim Aachener Südviertel handelt es sich um eine gehobene Wohnlage, in der kleine Wohnungen untypisch sind. Die Entstehung einer großen Zahl von eher kleinen Wohnungen würde den städtebaulich ungünstigen Trend zur Nachverdichtung verstärken. Grundsätzlich besteht jedoch kein kausaler Zusammenhang zwischen der Beschränkung der Wohnungszahl und dem Entstehen von unangemessen großen Wohnungen, da die weder eine Mindestgrundfläche noch eine Mindesthöhe der Gebäude festgesetzt werden soll.

Die vorgesehenen Höchstzahlen der Wohnungen stehen in keinem Zusammenhang zur bestehenden Grundstücksgröße, sondern sind Gebäude-bezogen (siehe Erläuterung zum Festsetzungsvorentwurf). Die Erhöhung der Grundstücksfläche durch die Einberechnung der Zufahrtsparzelle führt daher nicht zu einer Erhöhung der zulässigen Wohnungszahl.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung nicht zu folgen.

3. (Mail vom 19.06.2015, 19:41 Uhr)
Scan der Anregung:

Von:
An: <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 19.06.2015 19:41
Betreff: Bauleitplanung Weißhausstr.



Sehr geehrte Damen und Herren,
wir als Eigentümer des Grundstückes Weißhausstrasse 29 ,52066 Aachen, erheben gegen die vorgelegte
Bauleitplanung fristgerecht Einspruch.
Mit freundlichen Grüßen,

Stellungnahme der Verwaltung zu Anregung 3.:

Der Eingabesteller nennt keine konkreten Anregungen oder Bedenken zur Planung.

4. ASW Anwaltsgemeinschaft Schneider & Dr. Willms für
Scan der Anregung:

(persönlich abgegeben am 19.06.2015)



Stadt Aachen
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Lagerhausstr. 20

52064 Aachen

Unser Zeichen 1913/15KI NP	Sachbearbeiter RA Kirsch
Sekretariat Frau Hofmann/ Frau Pradela	E-Mail-Direkt kirsch@asw-ae.de
Durchwahl 0241/94661-35 o. /-21	Fax-Direkt 94661-45

./. Stadt Aachen
Grundstücke Ronheider Weg 20 und 22

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Sache zeigen wir durch die in beglaubigte Kopie beigefügter Vollmacht die Vertretung der Interessen des Eigentümers der Grundstücke Ronheider Weg 20 und 22, katastermäßig eingetragen unter der Flurstück-Nr. 84 und 143, eingetragen im Grundbuch von Aachen, Gemarkung Aachen.

Der Anlass unseres Schreibens ist ein Bürgerbeteiligungsverfahren im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans des sog. Plangebietes „Weißhausstraße/Höfchensweg“.

Der guten Ordnung halber werden hier zunächst einmal folgende Einwendungen erhoben:

- Im Hinblick auf die in üblicher Weise im Bebauungsplan vorgesehene „4 Wohneinheiten pro Grundstück“, haben wir für unseren

Original

Kanand Steinbusch
Kirsch Heck C. Willms GbR

Norbert Kanand*
Fachanwalt für Versicherungsrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

Friedhelm Steinbusch*
Fachanwalt für Medizinrecht
Anwaltsmediator DAA

Michael Kirsch*
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Familienrecht

Dr. jur. Erich Heck*
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Strafrecht

Christiane Willms*
Fachanwältin für Medizinrecht
Fachanwältin für Erbrecht

+ **Friedrich Schneider** bis 31.12.2012

Dr. jur. Elmar Willms*

Benedikt Schultheis*

Kerstin Rütter*

Rafael Böttcher*
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Sabrina Prümm*
Fachanwältin für Familienrecht
Fachanwältin für Miet- u. WEG-Recht
Anwaltsmediatorin DAA

Cornelia Riehl*

Volker Weingran*
Fachanwalt für Verkehrsrecht
ADAC Vertragsanwalt

Dirk Valtter*
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

Martin Quadflieg*

Bastian Kaiser*
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Nicole Striewe*

In Bürogemeinschaft mit:
Helga Buck*

* **Aachen**
Oligsbendengasse 12-14 • 52070 Aachen

Postfach 100630
52006 Aachen

Telefon 0241 94661-0
Telefax 0241 94661-57

* **Würselen**
Klosterstraße 9 • 52146 Würselen
Ecke Morlaixplatz

Telefon 02405 40822-0
Telefax 02405 40822-20

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

+ **Heinsberg**
Klostergasse 17 • 52525 Heinsberg
Telefon 02452 924228-0
Telefax 02452 924228-28

- 2 -

Mandanten einzuwenden, dass im vorliegenden Fall 4 Wohneinheiten für zwei Grundstücke, d. h. insgesamt

- 4 Wohneinheiten zu niedrig vorgesehen sind. Wir bitten insofern, den Plan fortzuschreiben und zu bearbeiten. Insofern ist auch ein individuelles, spezifisches Interesse unseres Mandanten betroffen.

Im Übrigen rügen wir hier die

- rechtmäßige Berücksichtigung der Höhenlage,
- die ausreichende Berücksichtigung der verkehrsrechtlichen Belange,
- die ausreichende Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange, insbesondere die Berücksichtigung sog. „Naturdenkmäler“ im Plangebiet.

Eingewandt wird weiter, wie bei Erlass des Bebauungsplans, folgende Einschränkung der Bebaubarkeit einer Tiefgarage.

Wir rügen im Übrigen die ausreichende Einhaltung von „Abständen“ zur Belichtung und Belüftung.

Wir sind aufgrund der „zeitlichen Verhältnisse“ derzeit hier nicht in der Lage, den entsprechenden „Bebauungsplan“ einer Gesamtbetrachtung zu unterziehen. Wir werden dies allerdings im Verlaufe des weiteren Verfahrens im Rahmen der weiteren Mandatierung ggf. vornehmen. Insofern handelt es sich im vorliegenden Fall nur um eine fristwahrende und vorläufige Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Kirsch
Rechtsanwalt



Vollmacht



Anwaltsgemeinschaft Kanand Steinbusch Kirsch Heck C. Willms GbR
Schneider & Dr. Willms

In Sachen ./. Stadt Aachen

wegen Grundstücke Ronheider Weg 20 und 22

wird den Rechtsanwälten Norbert Kanand, Friedhelm Steinbusch, Michael Kirsch, Dr. jur. Erich Heck, Christiane Willms, Benedikt Schultheis, Dr. jur. Elmar Willms, Kerstin Rüther, Rafael Böttcher, Sabrina Prümm, Cornelia Riehl, Volker Weingran, Dirk Valter, Martin Quadflieg und Bastian Kaiser, Oligsbendengasse 12-14 in 52070 Aachen, Prozessvollmacht gem. §§ 81 ff. ZPO bzw. 67 VwGO erteilt.

Diese Vollmacht räumt insbesondere folgende Befugnisse ein:

1. Entgegennahme von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen; die Einlegung und Rücknahme von Rechtsbehelfen sowie die Erklärung des Verzichts auf solche; Erhebung und Rücknahme von Widerklagen in allen Klageverfahren einschließlich Ehesachen.
2. Die Abgabe von Willenserklärungen einschließlich solcher zur Beendigung des Rechtsstreits durch Vergleich, Anerkenntnis oder Verzicht und die Erklärung von Kündigungen.
3. Bestellung weiterer Bevollmächtigter mit gleichen oder geringeren Befugnissen auf Kosten des Unterzeichners.
4. Freigabe und Entgegennahme von Geld einschließlich zu erstattender Kosten, gleich von welcher Stelle, sowie von Wertsachen, Urkunden oder Sicherheiten einschließlich des Streitgegenstandes.
5. In Verfahren vor Familiengerichten den Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen und die Beantragung von Renten- und anderen Versorgungsauskünften.

Die Vollmacht erstreckt sich zudem auf die Vertretung des Unterzeichners als Nebenintervenient, in Eilverfahren über Arreste und einstweilige Verfügungen, in über das Vermögen des Gegners geführten Insolvenzverfahren sowie Freigabeprozessen und in allen Nebenverfahren wie Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren einschließlich aller sich daraus ergebenden besonderen Verfahren.

Auch in Fällen, in denen Zustellungen unmittelbar an die Partei zulässig sind, wird um Zustellung an den Bevollmächtigten gebeten.

Aachen, 19.06.2015


Unterschrift

beglaubigt

Rechtsanwalt

Stellungnahme zu Anregung 4.:

Die Aussage des Eingabestellers, dass üblicherweise vier Wohnungen „je Grundstück“ festgesetzt würden, ist nicht richtig, da die Festsetzung der Wohnungen „je Gebäude“ erfolgt. Der Eingabesteller ist Eigentümer der beiden nebeneinander liegenden Flurstücke 84 und 143 (Ronheider Weg 20 und 22). In der Hausnummer 20 befindet sich ein Restaurant im Erdgeschoss mit Außengastronomie im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie zwei Wohnungen in den Obergeschossen. In der Hausnummer 22 befindet sich eine Praxis für Physiotherapie. Da die Bauten auf beiden Flurstücken weitgehend baulich getrennt sind, sind sie planungsrechtlich als eigenständige Gebäude zu betrachten. Die Festsetzung „4 Wohnungen je Gebäude“ ermöglicht somit die Errichtung von insgesamt acht Wohnungen auf beiden Flurstücken. Laut Aussage des Eigentümers (April 2015) besteht langfristig die Absicht, die Parzellen zu vereinigen, beide Gebäude abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. In diesem Fall wären im Neubau nur noch vier Wohneinheiten zulässig. Die derzeitige Festsetzung „4 Wohnungen je Gebäude“ soll daher durch die Festsetzung „1 Wohnung je angefangene 85 m²“ ersetzt werden. Eine Veränderung des Zuschnitts oder eine Vereinigung der Flurstücke führt dann nicht zu einer Verschlechterung der baulichen Nutzbarkeit.

Der Bebauungsplan soll keine Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe bzw. Geschosshöhe treffen. Es gelten hier wie bisher die Einfügungskriterien des § 34 Baugesetzbuch. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben findet auch die Höhenlage Berücksichtigung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben so gut wie keine verkehrsrechtlichen Auswirkungen, da weitgehend die Sicherung des Bestands erfolgt.

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden soll, ist keine formale Umweltprüfung erforderlich. Trotzdem sollen die bedeutenden Umweltbelange im Bebauungsplan Berücksichtigung finden und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt werden. Der Erhalt des prägenden Baumbestands und der Naturdenkmäler ist zentraler Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist innerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich zulässig.

Unabhängig von der planungsrechtlichen Begrenzung der Bebauung durch Baugrenzen sind bei Bauvorhaben die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen einzuhalten, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu gewährleisten. Die Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung zu folgen.

5. (Schreiben vom 19.06.2015)
Scan der Anregung:

An den
Oberbürgermeister
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Postfach
52058 Aachen



Aachen, den 19.6.15

Aufstellung des Bebauungsplanes
- Weißhausstraße / Höfchensweg -
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

Dass ich Einspruch erheben kann! Was ich hiermit tue!

Was mir nicht gefällt:

Dur Plan sind für meine Haus 3 Wohnungen vorgesehen.
Das beschränkt mein Verfügungsrecht über meine Immunität
erheblich, z.B. Teilung einer Wohnung wegen der engen Marktbes für
große Wohnungen, Umbau und Ausbau.

Es ist nicht einsehbar, warum unsere Seite geregelt wird und
die andere Seite als „Überschneidung“ reserviert wird.

Meine Verbesserungsvorschläge:

Ein Gesamtkonzept für die Straße vorzulegen u. beide Seiten
gleichzeitig zu regeln

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

Name: _____
Straße: Weißhausstr. 19
Wohnort: 52066

Unterschrift: _____

bebauungsplan@mail.aachen.de

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

Stellungnahme zu Anregung 5.:

In der näheren Umgebung des Grundstücks des Eingabestellers (Weißhausstraße 19) befinden sich fast nur Ein- bis Zweifamilienhäuser. Die einzigen Ausnahmen sind das Mehrfamilienhaus Weißhausstraße 35/37 (sieben Wohneinheiten), die großen Wohnanlagen an der Einmündung Ronheider Weg / Weißhausstraße (insgesamt 34 Wohneinheiten in mehreren Gebäuden) sowie das Wohnhaus Weißhausstraße 19 selbst mit drei Wohneinheiten. Diese Mehrfamilienhäuser sind nicht typisch für den Bebauungscharakter in der näheren Umgebung. Die vorgesehenen Festsetzungen wurden daher so gewählt, dass die bestehenden Mehrfamilienhäuser in ihrem Bestand gesichert werden, jedoch keine Möglichkeit zur Errichtung weiterer Wohnungen erhalten, um die Eigenart des Gebiets zu erhalten. Eine Erhöhung der Zahl der zulässigen Wohnungen auf dem Grundstück des Eingabestellers über den Bestand hinaus auf Vier oder mehr würde den Zielen des Bebauungsplans widersprechen und entsprechende Begehrlichkeiten auf anderen Grundstücken nach sich ziehen. Die Erreichung der im Rahmenkonzept für das Südviertel und im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan formulierten städtebaulichen Ziele wäre damit gefährdet.

Auf dem gewerblich genutzten Grundstück auf der anderen Seite der Weißhausstraße (ehem. Philips-Grundstück) ist derzeit keine Wohnbebauung geplant. Eine Einbeziehung des Grundstücks in den Bebauungsplan ist nicht sinnvoll, da hierfür gänzlich andere städtebauliche Ziele gelten. Sollte für das Grundstück ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wird dies ortsüblich bekanntgemacht.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung nicht zu folgen.

6. (Schreiben vom 16.06.2015)
Scan der Anre-
gung:

An den
Oberbürgermeister
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Postfach
52058 Aachen



Aachen, den 16.6.2015

Aufstellung des Bebauungsplanes
- Weißhausstraße / Höfchensweg -
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt: DASS DAS WIESENSTÜCK PIUSSTR. - HÖFCHENS-
WEG UNBEBAUT ERHALTEN BLEIBT - EINSCHLIESSLICH DER
BÄUME - VON DENEN DIE GROSSE EICHE BESONDERS
SCHÜTZENDSWERT IST. NATURDENKMALSWERT!

Was mir nicht gefällt: DIE BEBAUUNGEN AUF DER SEITE ZUR
EUPENER STR. HIN. FÜR VNS (1966) GAB ES AUFLAGEN.
NICHT HOCH ZU Bauen. AM HÖFCHENSWEG GAB ES EIN
STRASSENSCHILD „LANDSCHAFTSSCHÜTZGEBIET.“
DIESES SCHILD „VERSCHWAND“! DIE IM MOMENT ER-
ZICHTETEN GROSSBAUTEN (EIGENTUMSWOHNUNGEN) ZUR
EUPENER STRASSE HIN SIND „BELEBIG“ HOCH UND
VÖLLIG UNPASSEND FÜR DAS LANDSCHAFTSSCHÜTZGE-
BIET. ABER WER GELD BEIET - DARF WOHL ALLES!

Meine Verbesserungsvorschläge: KEINE „MAMMUT“-BAUTEN!“ NOCH
MEHR SCHUTZ FÜR DIE BESTEHENDEN BÄUME:
EINE SEHR ALTE BEEINDRUCKENDE EICHE, EINE
BLUTBUCH E - EINE HAINBUCH E UND EINE WEITERE
EICHE AUF DER WIESENFLÄCHE PIUSSTR. - HÖF-
CHENSWEG - DEREN PATIN (SIEHE URKUNDE) ICH BIN.

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

bebauungsplan@mail.aachen.de

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

Name: _____
Straße: HÖFCHENSWEG 28
Wohnort: 52066 - AACHEN

Unterschrift: _____
TEL.: _____

2 ANLAGEN - 1. FOTO DER GROSSEN EICHE
2. URKUNDE BAUMPATIN

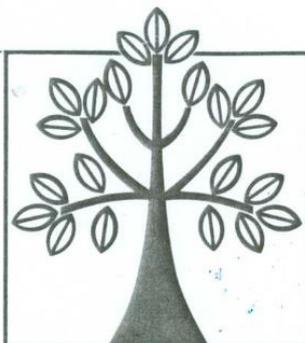
ANLAGE ①



14.6.2015

SCHÜTZENSWERTE EICHE AUF DEM
WIESENSTÜCK PIUSSTR. - HÖFCHENSWEG

ANLAGE ②



Stadt Aachen

PATENSCHAFTS- URKUNDE

Höfchensweg 28, 5100 Aachen

wird hiermit die Patenschaft für

eine Buche, eine Eiche und eine Hainbuche

in der Grünanlage Ecke Höfchensweg/Piusstr.

übertragen. Wir danken für diesen Beweis praktischen Gemeinsinns zum Wohl der Stadt und ihrer Bürger.

Aachen, den 31. Mai 1985

(Malangré)
Oberbürgermeister



(Dr. Berger)
Oberstadtdirektor

Stellungnahme zu Anregung 6.:

Die derzeit in Bau befindlichen Wohnhäuser zwischen Höfchensweg und Eupener Straße gegenüber der Einmündung Piusstraße befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dort gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 941. Die städtebauliche Situation in diesem Teilbereich der Eupener Straße ist geprägt von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern und unterscheidet sich erheblich von der umgebenden Bebauung entlang anderer Straßen. Die im Bebauungsplan Nr. 941 festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen dieser städtebaulichen Situation und berücksichtigen die umliegende Bautypologie. Entlang des Höfchenswegs sind aufgrund der vorhandenen Höhenunterschiede lediglich noch drei Geschosse oberhalb der Geländeoberkante sichtbar, so dass dem Charakter der Umgebung entsprochen wird und die geplanten Gebäude sich in den städtebaulichen Kontext einfügen.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 941 setzte der ursprünglich dort geltende Bebauungsplan Nr. 587 aus dem Jahr 1972 überbaubare Flächen in einem allgemeinen Wohngebiet bzw. in einer Fläche für Gemeinbedarf fest. Die von der Eingabestellerin angesprochene vor Ort entstandene Freifläche bzw. „grüne Lunge“ für das Viertel war somit nur eine Übergangsnutzung bis zur Umsetzung der planerischen Ziele aus dem Jahr 1972.

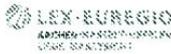
Die entstehende Bebauung hat aufgrund der beschriebenen unterschiedlichen städtebaulichen Situationen keine Vorbildwirkung für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weißhausstraße / Höfchensweg“. Es ist daher – auch wenn der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe treffen soll – nicht damit zu rechnen, dass ähnlich hohe Gebäude auch im Plangebiet entstehen können.

Der Erhalt des prägenden Baumbestands und der Naturdenkmäler ist zentraler Bestandteil des Bebauungsplans. Der Baumbestand auf der kleinen Grünfläche am Höfchensweg ist durch die planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan in Kombination mit der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen dauerhaft geschützt. Die große Eiche soll zusätzlich im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung zu folgen.

7. RAe Delheid Soiron Hammer für
Scan der Anregung:

(Schreiben vom 19.06.2015)



DELHEID SOIRON HAMMER

RECHTSANWÄLTE

FB 01
eing. 22 JUNI 2015
Lfd. Nr. 35051-2014
Abl. 200

Stadt Aachen
Fachbereich
Stadtentwicklung
- durch Fach -
52062 Aachen

Aachen, den 19.06.2015
Az.: 1864/15 WB19 / as
Sekretariat: Frau Hilgers
Tel: 94668-18 Fax: -19

./ Stadt Aachen
Bebauungsplan Weißhausstraße/Höfchensweg

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeige ich Ihnen an, mit der Wahrnehmung der rechtlichen Interessen von , Weißhausstraße 11, 52066 Aachen, beauftragt zu sein. Ordnungsgemäße Bevoilmächtigung wird anwaltlich versichert.

Anlass meiner Mandatierung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Weißhausstraße/ Höfchensweg. Namens und in Vollmacht meines Mandanten nehme ich im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu dem Festsetzungsvorentwurf wie folgt Stellung:

Das Grundstück meines Mandanten weist eine Größe von rund 1.800 m² auf. Das Gebäude verfügt über eine Wohn- und Bürofläche von ca. 550 m². Vor diesem Hintergrund ist eine Beschränkung auf zwei Wohneinheiten nicht angemessen. Für das vorgesehene Baufenster

Dr. Johannes Kathard
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Lehrbeauftragter für Familienrecht
an der Universität Köln
Carlo Nolten
Hilfsanwältin
Fachanwältin für Familienrecht
Sachverständige
Fachanwältin für Unternehmens-
Rechtsangelegenheiten
Günther Schäfer
Fachanwältin für Arbeitsrecht
Lehrbeauftragte für Arbeitsrecht an
der Rheinischen
Universität
Dr. Johannes Glander
Fachanwalt für Unternehmensrecht
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Markus Coester
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Lehrbeauftragter für Baurecht an der
Universität
Dr. Martin Weber
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Lehrbeauftragter für Arbeitsrecht
an der Rheinischen
Universität
Frank Gierert
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Strafrecht
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungsrecht
Achim Eitelheid
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Alexander Dierks
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Architektenrecht
Hilger Hilger
Rechtsanwältin
Hans-Werner Bethlich
Justiziar
Stammrechtlich
Prof. Dr. Christof Stock
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Markus Meyer
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Nico Schron
Fachanwalt für Miet- und Wohnungs-
Rechtsangelegenheiten
Lehrbeauftragter an der Verwaltungs-
hochschule
Christian Guder
Markus Pfeiffer
Hilger Jacquemais
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Lehrbeauftragter an der Rheinischen
Universität
Alexander Hammer, LL.M.
Prof. Dr. Bernhard Schwert
Wirtschaftsrecht
Friedrichstraße 17-19
52070 Aachen
Parkhaus Adalbertsweg
Kurfürst 10 04 02
0-20208 Aachen
Tel: 049 21241-94668-0
Fax: +49 21241 94668-22
kathard@rethmid.de
www.delheid.de
Gewichtfach 011
Aachener Bank IBAN
DE47 2505 0100 2108 7020 11
BIC: GENODE33
Sparkasse Aachen IBAN
DE16 2505 0000 0007 0001 00
BIC: PAS23333

2

sollten daher mindestens vier Wohnungen zugelassen werden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass eine Erweiterung des Bestandsgebäudes mit einer Vergrößerung der Fläche auf Grundlage der Baugrenzen in dem Vorentwurf zulässig ist, das Gebäude mit nur 2 Wohnungen dann jedoch nicht angemessen genutzt werden könnte.

Auf Grund der Größe und der Tiefe des Grundstücks ist weiter zu berücksichtigen, dass der rückwärtige Bereich zur Bebauung mit einem weiteren Gebäude geeignet ist. Nach einer Teilung des Grundstücks wären dann 2 bebaute Grundstücke mit einer Größe von jeweils 900 m² vorhanden. Dies würde in jeder Hinsicht der Bebauung im Umfeld entsprechen. Im rückwärtigen Bereich wäre daher noch eine weiter überbaubare Fläche festzusetzen.

Weiter wird angeregt, die vordere Baugrenze entsprechend aller übrigen Baugrenzen entlang der Weißhausstraße zu begradigen und nicht, wie nach dem Stand des Festsetzungsvorentwurfs, teilweise zurückzusetzen.

Mit freundlichem Gruß

Dr. Martin Weber
Rechtsanwalt

Stellungnahme zu Anregung 7.:

Ziel des Bebauungsplans ist der Erhalt des Siedlungscharakters. Die im Festsetzungsvorentwurf vorgesehenen Höchstzahlen der Wohnungen wurden daher unabhängig von der Größe der jeweiligen Grundstücke getroffen, sondern orientieren sich an den in den Häusern der näheren Umgebung vorhandenen Wohnungszahlen. Die Bebauung an der Weißhausstraße in der näheren Umgebung des Grundstücks des Eingabestellers (Weißhausstraße 11) ist noch überwiegend geprägt von Ein- bis Zweifamilienhäusern. Die einzigen Ausnahmen sind das Mehrfamilienhaus Weißhausstraße 35/37 (sieben Wohneinheiten), die großen Wohnanlagen an der Einmündung Ronheider Weg / Weißhausstraße (insgesamt 34 Wohneinheiten in mehreren Gebäuden) sowie das Wohnhaus Weißhausstraße 19 mit drei Wohneinheiten. Eine Erhöhung der Zahl der zulässigen Wohnungen auf dem Grundstück des Eingabestellers über den Bestand hinaus auf Vier oder mehr würde somit dem Ziel des Bebauungsplans widersprechen und entsprechende Begehrlichkeiten auf anderen Grundstücken nach sich ziehen. Ein Umbau bzw. eine Erweiterung des derzeitigen Einfamilienhauses auf zwei Wohneinheiten ist mit der bestehenden Festsetzung möglich.

Anders als vom Eingabesteller dargestellt, ist der rückwärtige Teil des Grundstücks Weißhausstraße 11 nicht für die Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus geeignet, da sich dort zwei Rotbuchen befinden, die mit einem Stammumfang von 3,10

m bzw. 3,40 m und einem Kronendurchmesser von 20 m bzw. 18 m als besonders erhaltungswürdig anzusehen sind und daher im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden sollen. Auch der Schutz des prägenden Baumbestands trägt zum Erhalt des Siedlungscharakters und der ökologischen Funktionen des Planbereichs für die Gesamtstadt bei und ist eines der Ziele des Bebauungsplans. Im vorliegenden Fall werden die genannten öffentlichen Belange höher gewichtet als das Interesse des Grundstückseigentümers an einer intensiveren baulichen Nutzung des Grundstücks.

Dem Wunsch des Eingabestellers nach einer Begradigung der straßenseitigen Baugrenze soll entsprochen werden, da diese Änderung den Zielen des Bebauungsplans nicht entgegensteht.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung teilweise zu folgen.

Baugrenzen würden eine sinnvolle Erweiterung des Bestandsgebäudes nicht zulassen. Das Baufenster ist damit zur Weißhausstraße hin zu verschieben, so dass die rückwärtige Baugrenze an der rückwärtigen Gebäudeabschlusswand des Bestandsgebäudes entlang läuft und die vordere Baugrenze entsprechend weiter vorgezogen wird. Eine sinnvolle Erweiterung des Bestandsgebäudes ist nur im vorderen Bereich möglich. Soweit nach der Erläuterung „angemessen große Anbaumöglichkeiten“ für vorhandene Gebäude nach den Festsetzungen möglich sein sollen, erfordert dies die dargestellte Verschiebung der Baugrenzen in dem Vorentwurf. Zudem sollte die rückwärtige Baugrenze nicht über den Bestand hinaus in den rückwärtigen Bereich verschoben werden, um den Garten als Ruhezone hinter dem Haus in den derzeitigen Ausmaßen nicht zu verkleinern.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass sich eine Garage im Kellergeschoss des Gebäudes befindet. Aus Platz- und Wärmeschutzgründen sollte eine Garage in dem vorderen Teil des Grundstücks errichtet werden können, entsprechend der vorhandenen Garagen auf den Nachbargrundstücken. Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan ist damit die Möglichkeit zu geben, die erforderlichen Stellplätze in einer Garage im vorderen Bereich des Grundstücks, außerhalb der festzusetzenden Baugrenzen, zu errichten.

Mit freundlichem Gruß

Dr. Martin Weber
- Rechtsanwalt -

Stellungnahme zu Anregung 8:

Im Festsetzungsvorentwurf wurden die Baugrenzen in der Regel so angeordnet, dass die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung an den seitlichen und rückwärtigen Seiten der Häuser besteht, um die straßenseitigen Baufluchten nicht zu verändern. Dies ist meist auch im Interesse der Grundstückseigentümer, da Anbauten in aller Regel an diesen Seiten der Gebäude vorgenommen werden.

Aufgrund mehrerer Anregungen von Grundstückseigentümern sollen im Bereich Weißhausstraße 13 bis 37 (vordere Baureihe) die bestehenden baulichen Gegebenheiten und Anbaumöglichkeiten bei den einzelnen Häusern differenzierter betrachtet werden. Es sollen daher einzelne Baufenster für jedes Grundstück mit einer jeweils individuellen Lage der vorderen und hinteren Baugrenzen festgesetzt werden. Da beim Haus Weißhausstraße 33 eine sinnvolle Erweiterung nur im vorde-

ren Bereich möglich ist, soll hier – dem Wunsch des Eingabestellers entsprechend - die überbaubare Fläche zur Weißhausstraße hin um ca. 4 Meter verschoben werden.

Es ist derzeit nicht geplant, im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die die Zulässigkeit von Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen einschränken. Die Errichtung einer Garage im Vorgarten des Grundstücks ist somit planungsrechtlich möglich.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung zu folgen.

9. (Schreiben vom 24.06.2015)
Scan der Anregung:

- Höfchensweg 38 - 52066 Aachen
Stadt Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung
Herrn Kelberlau
Aachen



Aachen, den 24.06.2015

Bebauungsplan Weißhausstraße / Höfchensweg, Aachen
Vorentwurf vom Februar 2015

Widerspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Kelberlau,

gegen das unserem Haus benachbarte Baufenster (städtisches Grundstück Flur 74, Flurstück 1924, Gemarkung Aachen). insbesondere dessen nicht nachvollziehbare Größe, Zuschnitt, Lage im Grundstück und Erschließungsmöglichkeit, legen wir vorsorglich

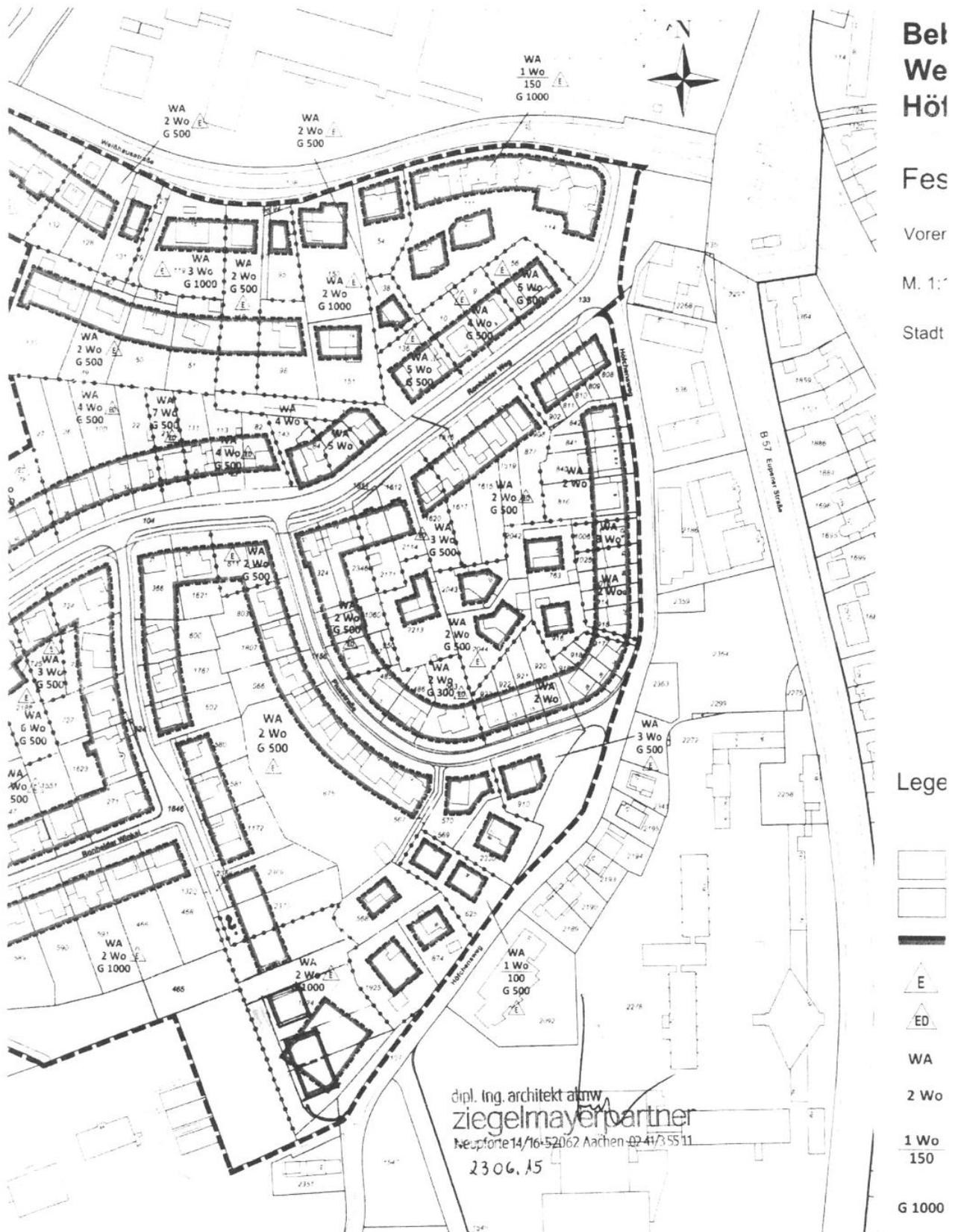
Widerspruch

ein.

Einen bereits erläuterten Gegenvorschlag haben wir anliegend dargestellt.

Mit freundlichen Grüßen

ANLAGE



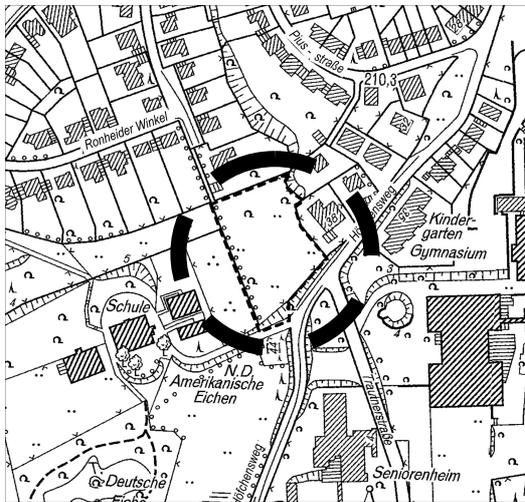
Stellungnahme zu Anregung 9:

Das von den Eingabestellern genannte Baufenster ist zwar im Vergleich zu den übrigen Baufenstern im Plangebiet ungewöhnlich groß, jedoch befindet es sich auch auf dem mit Abstand größten Grundstück im Gebiet. Unter Wahrung der notwendigen Abstandflächen lassen sich auf Grundlage der vorgesehenen Festsetzungen zwei Einzelhäuser von maximal 28 x 14,5 m Grundfläche mit höchstens jeweils 2 Wohnungen errichten. Alternativ ist die Errichtung von nur einem Wohnhaus mit höchstens zwei Wohnungen möglich. Aufgrund der Begrenzung der Zahl der Wohnungen ist es in beiden Fällen sehr unwahrscheinlich, dass die gesamte zur Verfügung stehende überbaubare Grundstücksfläche ausgenutzt wird. Vielmehr soll das vorgesehene Baufenster eine flexible Platzierung des bzw. der Gebäude auf dem Grundstück ermöglichen.

Die Erschließung des südlichen Grundstücksteils (südlich der vorhandenen Baumreihe) ist aufgrund des Baumbestands nur durch einen Durchstoß der Böschung am Höfchensweg etwa im mittleren Bereich des Grundstücks möglich. Die überbaubare Fläche befindet sich daher in der Mitte des Grundstücks. Sie hat einen Abstand von über 20 Metern zum Wohnhaus der Eingabesteller.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung nicht zu folgen.

10. Aspekte / Themen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 (Vorentwurf) für den Bereich der Änderung Nr. 138 des Flächennutzungsplanes



Geltungsbereich der Änderung Nr. 138 des FNPs
im vereinfachten Verfahren



Darstellung des Vorentwurfes zum neuen FNP Aachen*2030

Die hier aufgeführten Aspekte beziehen sich auf Eingaben zu den Planungsüberlegungen zum neuen Flächennutzungsplan Aachen*2030 zum Stand des Vorentwurfes vom Mai 2014, Beteiligung der Öffentlichkeit vom 23.06.2014 bis 01.08.2014.

Es wurde sich allgemein auf die geplante Zielsetzung von Grünflächen als Wohnbaufläche bezogen und der zum Teil schlechte Zustand von Grünflächen angemerkt. Innerstädtische Frei- und Grünflächen würden, nach Ansicht der Einwender, zu einem hohen Wohnwert im städtischen Bereich beitragen, weswegen deren Erhalt und eine größere Weitläufigkeit vorrangiges Ziel des Flächennutzungsplanes sein sollten und nicht deren Bebaubarkeit. Es wurde vorgeschlagen, bewusst Frei- und Grünflächen zu kultivieren, Ausweitungen von bebauten Bereichen sollten an den Randgebieten stattfinden.

Prüffläche AM-WO-20- Höfchensweg

Die in Rede stehende Fläche von 0,5 ha als Wohnbaufläche wurde als ungeeignet bewertet. Die Fläche sei als Grün-, Sport- bzw. Naherholungsfläche zu erhalten, da ferner auch im Falle der Umsetzung einer Planung weitere Ersatzflächen im unbebauten Raum herangezogen werden könnten. („Flächenkonkurrenz“) Als Vorschlag für eine alternative Planung wurde die Prüfung der Bedeutung der Grünfläche als Retentionsfläche im Quellbereich Goldbach angeführt sowie deren Gestaltung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Änderung des im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ dargestellten Bereiches im Südwesten des Plangebietes soll eine städtebaulich angemessene Arrondierung der bereits vorhandenen Wohnbebauung ermöglicht werden, eine städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert und eine Nutzung, die dem besonderen Ort und der exponierten naturräumlichen Lage gerecht wird, gefördert werden. Der Großteil der Grünfläche zum Landschaftsraum in Richtung Schule bleibt weiterhin erhalten. Weitere Verdichtung an besagter Stelle ist aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert.

Die Größe des Bereiches der Änderung Nr. 138 des Flächennutzungsplanes stellt eine Änderung von geringem Umfang dar. .

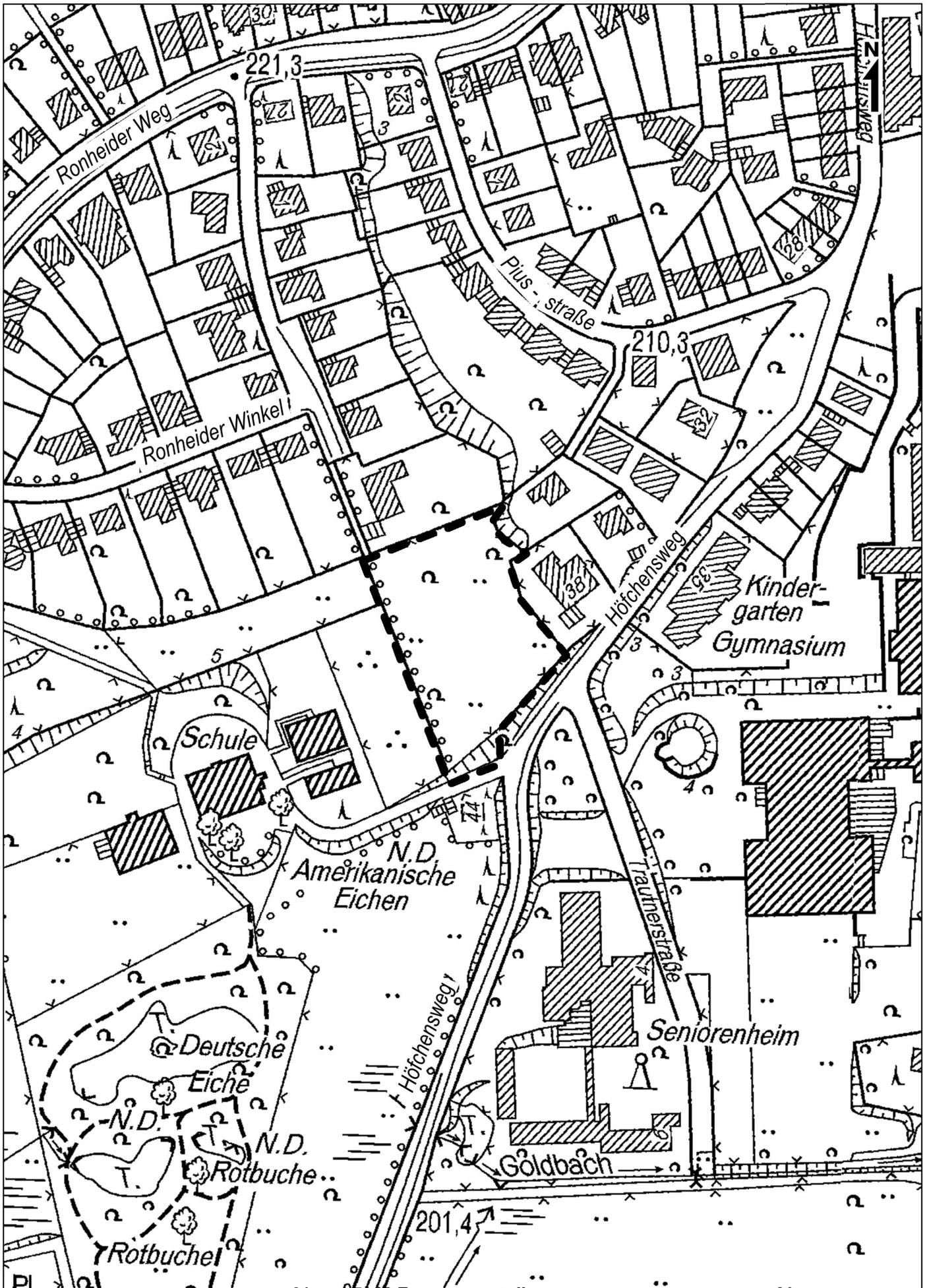
Die Zuordnung der Grünfläche als Wohnbaufläche ist eine, auch in Relation zur Größe des vorhandenen Wohngebietes, nicht wesentliche Verschiebung der Nutzungsart. Die vorhandene Grünfläche bleibt in ihrer derzeitigen Größe weitestgehend erhalten, auch für Sport- bzw. Naherholungszwecke. Die Zielsetzung der Naherholung bleibt weitestgehend unbeschadet. Es bleibt ausreichend Fläche für die allgemein zugängliche Nutzung des Grünbereiches.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 138 erfolgt parallel zur Aufstellung des gleichnamigen Bebauungsplanes Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg. Die verhältnismäßig geringe Gesamtgröße der Fläche der Änderung im Flächennutzungsplan mit einer erwartungsgemäß aufgelockerten Bebauung wird als nur bedingt erheblicher Eingriff angesehen.

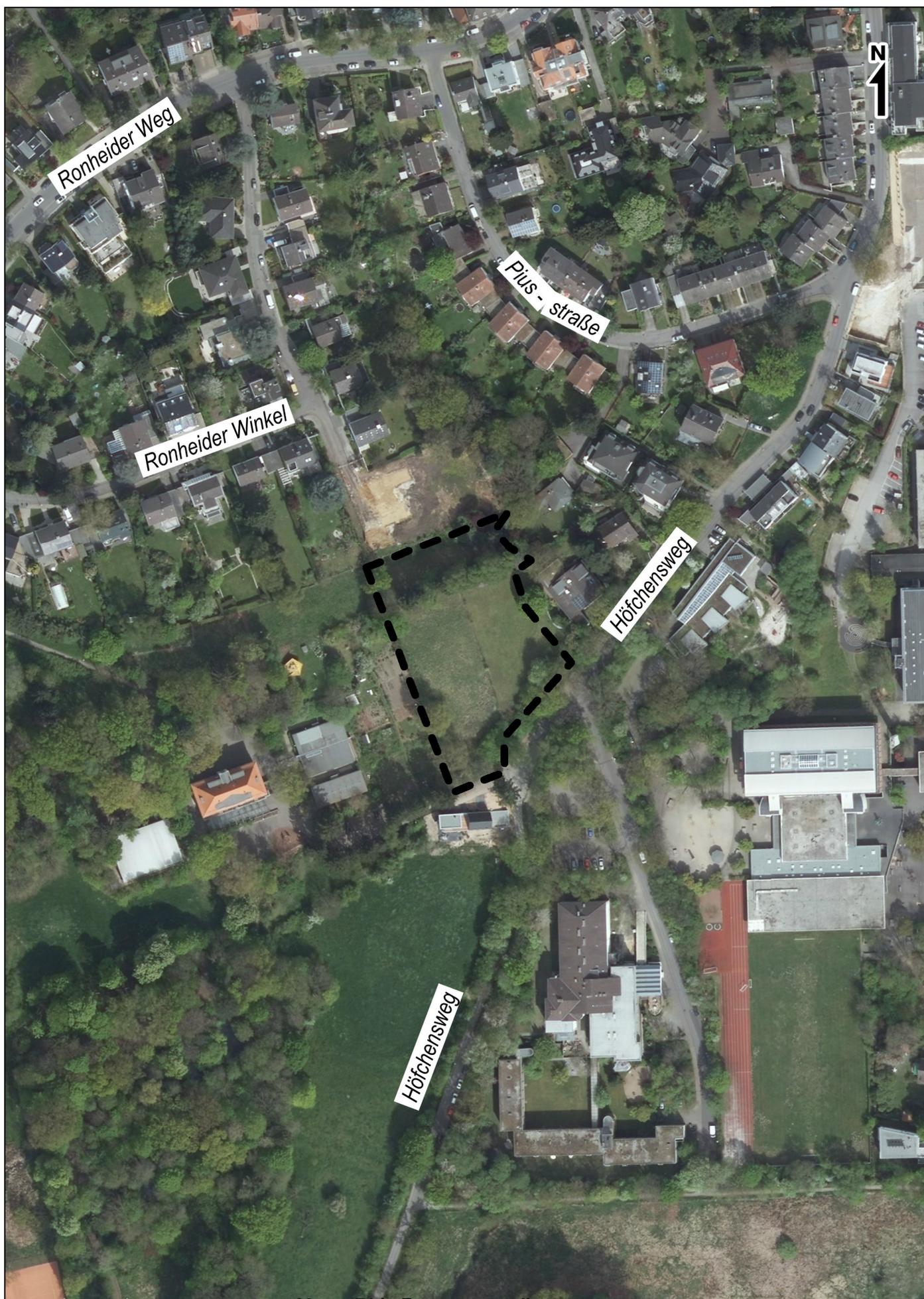
Der angeführte Quellbereich Goldbach ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung Nr. 138.

Es wird empfohlen, im Hinblick auf die Flächennutzungsplanänderung, den Anregungen nicht zu folgen.

FNP-Änderung Nr. 138 Weißhausstraße / Höfchensweg



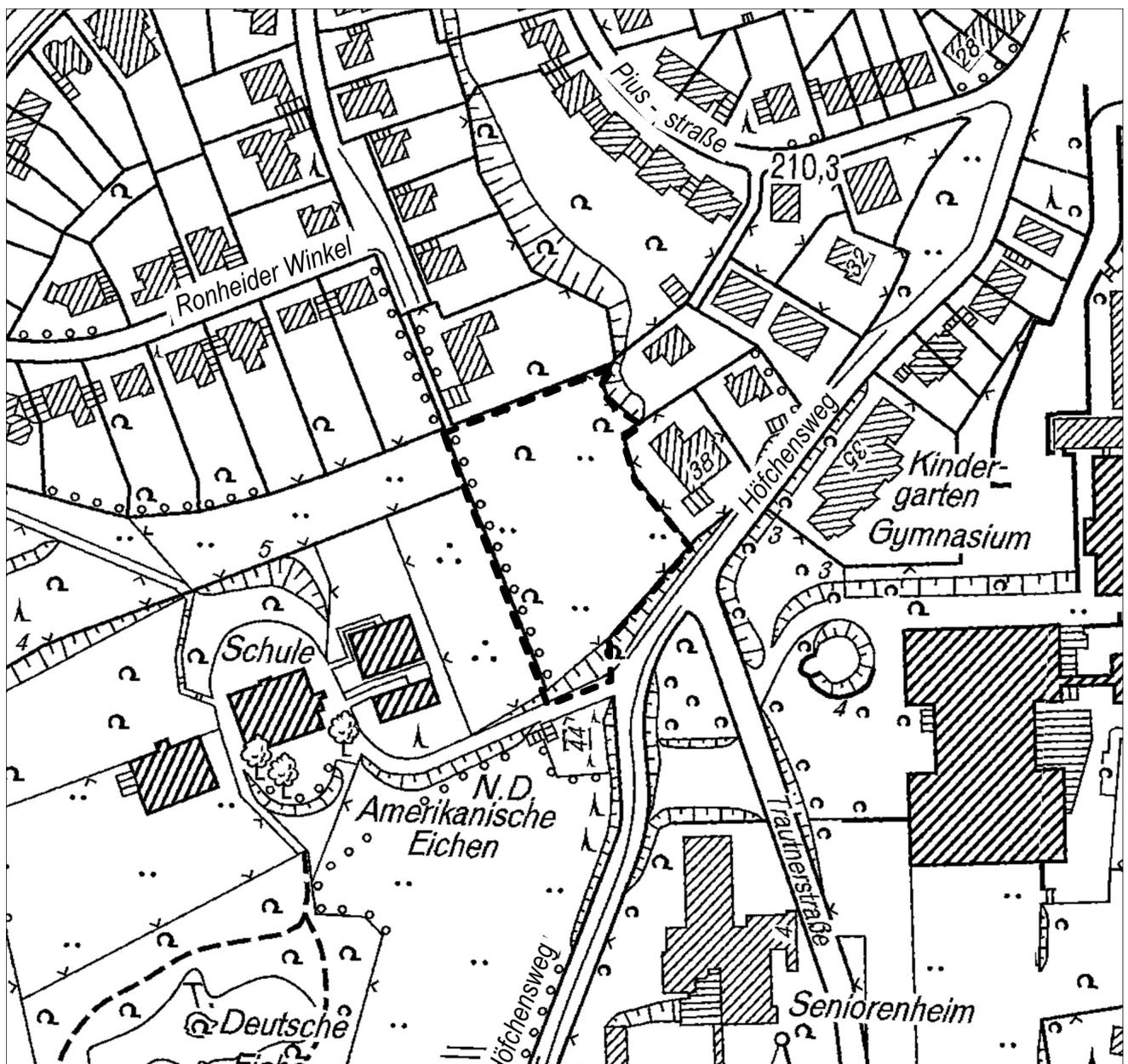
FNP-Änderung Nr. 138 Weißhausstraße / Höfchensweg



**Entwurf der Begründung
zur Änderung Nr. 138 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen
- Weißhausstraße / Höfchensweg –
im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Planbereich zwischen Weißhausstraße, Eupener Straße, Höfchensweg



Lage des Geltungsbereiches der FNP-Änderung

Inhalt

Teil A

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen (gem. §2a Ziff.1 BauGB) in Verbindung mit §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB

- 1. Planung**
- 2. Derzeitige Situation**
 - 2.1 Anlass der Planung
 - 2.2 Ziel und Zweck der Planung
- 3. Darstellung des Regionalplanes**
- 4. Masterplan Aachen* 2030**
- 5. Flächennutzungsplan (FNP)**
 - 5.1 Neuaufstellung Flächennutzungsplan
 - 5:2 Änderung des Flächennutzungsplanes
- 6. Landschaftsplan**
 - 6.1 Änderung des Landschaftsplanes
- 7. Auswirkungen der Planung u.a. auf die Umwelt**
- 8. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung**
- 9. Beteiligung der Bezirksregierung Köln**

1. Planung / Erläuterung

Das allgemeine Plangebiet ist Teil des Aachener Südviertels, welches überwiegend aus gehobenen Wohngebieten besteht. Es umfasst die Wohnbebauung zwischen der Weißhausstraße und dem Ronheider Weg und zwischen dem Ronheider Weg und dem Höfchensweg sowie die Wohnbebauung an der Piusstraße sowie an der Straße Ronheider Winkel. Der parallel aufzustellende Bebauungsplan umfasst dieses allgemeine Plangebiet vollständig. Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 138 – Weißhausstraße / Höfchensweg – umfasst nur eine Teilfläche im Südwesten dieses Plangebiets mit einer Größe von ca. 0,5 ha.

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

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

Südlich der Einmündung der Piusstraße in den Höfchensweg befindet sich eine kleine öffentliche Grünfläche mit mehreren Bäumen. Nordwestlich und nordöstlich der städtischen Grundschule am Höfchensweg befinden sich weitere Grünflächen, die teils als Schulgärten und teils als öffentlich nutzbare Fußwegverbindung zwischen Ronheider Weg und Höfchensweg genutzt werden.

Zwischen der Grundschule und dem Grundstück Höfchensweg 38 befindet sich ein Grundstück in leichter Hanglage, das derzeit als Weidefläche genutzt wird. Im weiteren Sinn handelt es sich hierbei um eine Baulücke zwischen der Grundschule und dem Wohnhaus Höfchensweg 46 einerseits und der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung am Höfchensweg auf der anderen Seite. Hier ist eine städtebauliche Arrondierung denkbar durch eine aufgelockerte „Südviertel-typische“ Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern.

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

2. Derzeitige Situation

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ dar, mit Ausnahme einer Grünfläche im Südwesten, nordwestlich und nordöstlich der Grundschule Höfchensweg. Ein Teil der Grünfläche bleibt durch den Entwurf des Bebauungsplanes erhalten, als Übergang vom bestehenden Grünbereich zur Bebauung. Eine ca. 0,5 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche soll entsprechend in der Darstellung als „Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan geändert werden.

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

Im Bereich der kleinen Grünfläche südlich der Einmündung der Piusstraße in den Höfchensweg sowie im Bereich der Böschungfläche am Höfchensweg gegenüber der Einmündung der Trautnerstraße gilt der Bebauungsplan Nr. 587 – Höfchensweg – vom 29.06.1976, der in diesen Bereichen Verkehrsfläche festsetzt.

Im Bereich des Fußwegs zur Kleingartenanlage zwischen den Grundstücken Ronheider Weg 40 und 42 gilt der Bebauungsplan Nr. 733, der hier „Private Grünfläche (Dauerkleingärten)“ festsetzt. Diese Festsetzungen der alten Bebauungspläne werden nach Rechtskraft des geplanten Bebauungsplans Nr. 968 – Weißhausstraße Höfchensweg – durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

2.1. Anlass der Planung

Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 138 – Weißhausstraße / Höfchensweg – umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha im Südwesten des gleichnamigen Bebauungsplanes.

Der Bereich des Bebauungsplanes zeichnet sich in weiten Teilen durch Ein- bis Zweifamilienhausbebauung auf großzügigen Grundstücken mit ökologisch teils sehr wertvollem Baumbestand aus. Typisch für die Siedlungsentwicklung des Aachener Südviertels in jüngerer Zeit ist allerdings die Tendenz zu Grundstücksteilungen und zur Nachverdichtung. Das Plangebiet ist derzeit von einer ähnlichen Entwicklung bedroht. Es ist ein Generationswechsel der Bewohnerschaft ablesbar, der es erforderlich macht, den Gebäudebestand an sich ändernde qualitative Bedürfnisse, Wohnflächenansprüche und technische Anforderungen, wie beispielsweise steigende energetische Standards anzupassen.

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

Eine Wohnbebauung auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche am Höfchensweg, östlich der Grundschule, stellt demzufolge eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung dar.

Aufgrund der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen als „Grünfläche“ ist eine Änderung der Darstellung in „Wohnbaufläche“ erforderlich.

2.2 Ziel und Zweck der Planung

Die Flächennutzungsplanänderung soll parallel im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan – Weißhausstraße / Höfchensweg – die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten im Plangebiet sichern und eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen. Dies soll in einer städtebaulich geordneten Weise erfolgen, die auf Grundlage der derzeitigen planungsrechtlichen Situation (§ 34 Baugesetzbuch) nicht gewährleistet werden kann. Den Grundstückseigentümern bietet der Bebauungsplan zudem Planungssicherheit durch den Erhalt des Gebietscharakters und den Schutz vor einer fortschreitenden Veränderung des Gebiets durch starke bauliche Verdichtung.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung Nr. 138 ist die Änderung der derzeitigen Darstellung der ca. 0,5 ha großen „Grünfläche“ im Hauptplan in „Wohnbaufläche“. Die Darstellung der Fläche als „Grünfläche“ wird im Beiplan 3 entsprechend herausgenommen. Die Änderung der Darstellung in „Wohnbaufläche“ passt sich dem allgemeinen Charakter des Umfeldes an.

Die vorgesehene Darstellungsänderung hat keine Auswirkungen im Hinblick auf sonstige Darstellungen. Die grundsätzlich beabsichtigte städtebauliche Entwicklung bzw. die Fortschreibung der tatsächlichen Gegebenheiten als Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes ist weiterhin gegeben.

Die FNP-Änderung wird nach Maßgabe des § 13 (1) BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gemäß den oben angeführten Ausführungen gegeben, die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

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

3. Darstellung des Regionalplanes

Die im Regionalplan dargestellten Bereiche bestimmen die allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage, eine Festlegung der tatsächlichen Flächennutzung und ihrer Darstellung geschieht im Flächennutzungsplan. Es besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an den Regionalplan.

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003, Stand 2015, stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“(ASB) dar. Die beabsichtigte Planung entspricht somit dem derzeit geltenden Regionalplan.

4. Aussagen Masterplan Aachen* 2030

In seiner Sitzung am 19.12.2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Die Ergebnisse des Masterplanes sind daher gem. §1 (6), Nr.11 BauGB im Sinne der gemeindlichen Selbstbindung als städtebauliche Entwicklungskonzeption in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der Masterplan Aachen* 2030 soll mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen aufzeigen. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung verschiedener Handlungsfelder absteckt. Für den Planbereich liegen wesentliche Aufgaben im Hinblick auf die Handlungsfelder „Wohnen“, „Wirtschaft“, „Hochschule“, „Lebensumfeld“, „Freiraum“ sowie „Natur und Boden“ unter dem Aspekt Boden, Wasser und Klima vor.

Unter Betrachtung der angestrebten Arrondierung der Wohnbaufläche, soll gemäß dem Handlungsfeld „Wohnen“ hinsichtlich einer „Qualitätsoffensive im Wohnungsbestand“ eine kleinteilige, bestandsorientierte Flächenentwicklung angestrebt und der Generationswechsel im Wohnungsbestand unterstützt werden. Das Handlungsfeld „Lebensumfeld“ sieht, zur Förderung einer sozial gerechten Stadt den Bereich als Lebensraum mit vorrangigem Handlungsbedarf, einen innerstädtischen Bewegungsraum, in dem das Angebot verbessert werden soll. Das Handlungsfeld „Freiraum“ zielt, zur Unterstützung der grünen und blauen Vernetzung, auf eine dauerhaft zu sichernde Fortführung des Grünfingers ab. Der Aspekt „Natur und Umwelt – Boden, Wasser, Klima“ sieht als Ziel, zur Unterstützung ökologisch tragfähiger Lebensräume, den Erhalt und die Entwicklung von Kaltluftbahnen sowie deren Berücksichtigung vor.

5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindliche Planungen integrierendes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf und ist seit dem 04.09.1985 uneingeschränkt gültig.

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt den gesamten Planbereich „Wohnbaufläche“ dar mit Ausnahme einer ca. 0,5 ha großen Grünfläche nordwestlich und nordöstlich der Grundschule Höfchensweg.

Diese Fläche ist im Hauptplan des geltenden Flächennutzungsplanes 1980 sowie im Beiplan 3 als „Grünfläche“ mit dem Symbol für „Sport- und Turnhalle“ dargestellt.

5.1 Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes



Der derzeitige Entwurf für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit Stand der frühzeitigen Beteiligung (Stand Mai 2014) sieht für den besagten Teilbereich im Südwesten „Wohnbaufläche“ vor. Ein Streifen entlang der Geltungsbereichsgrenze nordwestlich und nordöstlich an der Grundschule am Höfchensweg, ist als „Grünfläche“ dargestellt und bleibt weiterhin als Grünfläche erhalten.

Bei der zu ändernden Fläche handelt es sich dabei um die Prüffläche AM-WO-20. Die Ausführungen zur Prüffläche im Zuge der Umweltprüfung hinsichtlich einer Planung in diesem Bereich können aus städtebaulicher Sicht als sinnvolle Arrondierung der bestehenden Wohnbaufläche angesehen werden. Ein Teil der Grünfläche bleibt durch den Entwurf des Bebauungsplanes erhalten, als Übergang vom bestehenden Grünbereich zur Bebauung.

Mit der vorliegenden Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird dem im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes formulierte planerische Wille der Stadt entsprochen.

5.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

Eine Wohnbebauung auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche am Höfchensweg, östlich der Grundschule, stellt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung dar. Für die circa 0,5 ha große Fläche ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung Nr. 138 ist die Änderung der derzeitigen Darstellung im Hauptplan als „Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“. Die Darstellung der Fläche als „Grünfläche“ mit dem Symbol für „Sport- und Turnhalle“ wird im Beiplan 3 entsprechend herausgenommen.

Die FNP-Änderung wird nach Maßgabe des § 13 (1) BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben, die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern nach §1 Abs.6 Nr. 7 b BauGB bestehen nicht.

6. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen, der seit dem 17.08.1988 rechtskräftig ist, besteht aus der Entwicklungskarte (M 1:15.000), der Festsetzungskarte (M 1:5.000) und den Textlichen Darstellungen und Textlichen Festsetzungen mit Erläuterungsbericht.

Der Bereich nordwestlich und nordöstlich der Grundschule am Höfchensweg befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

In der Entwicklungskarte ist für diesen Bereich das Entwicklungsziel 1: „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt.

In der Festsetzungskarte ist hier „Landschaftsschutzgebiet“ gemäß § 21 Landschaftsgesetz (LG) festgesetzt.

6.1 Änderung des Landschaftsplanes

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 und die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes haben Auswirkungen auf die Inhalte der Entwicklungskarte, der Festsetzungskarte und der textlichen Darstellungen mit textlichen Festsetzungen und mit Erläuterungsbericht.

Ein eigenständiges Änderungsverfahren zum Landschaftsplan 1980 der Stadt Aachen ist jedoch nicht erforderlich, da mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes für den o.g. Bereich die bestehenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen, gemäß § 29 Abs. 3 bzw. Abs. 4 Landschaftsgesetz (LG) außer Kraft treten.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes treten widersprüchliche Darstellungen und Festsetzungen gemäß §29 (4) Landschaftsgesetz mit In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplanes oder einer Satzung gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr.2 BauGB außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

7. Auswirkungen der Planung inkl. Umweltbelange

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert und eine Nutzung, die dem besonderen Ort und der exponierten naturräumlichen Lage gerecht wird, gefördert werden. Weitere bauliche Verdichtung soll bis zu einem gewissen Maß erfolgen, die bestehende Bebauung in ihrem Bestand gesichert, eine ausreichend große Gebäudeerweiterungen und Anpassungsmöglichkeit der Wohnhäuser an sich ändernde Bedürfnisse und künftige Entwicklungen soll ermöglicht werden. Der das Gebiet prägende wertvolle Baumbestand wird geschützt und die ökologisch wertvollen unbebauten Gartenbereiche werden von weiterer Bebauung freigehalten.

Der Wegfall der landwirtschaftlich genutzten Grünfläche erfolgt im Hinblick auf §1a BauGB im Zuge der Innenentwicklung, ein Ausgleich hierfür ist nicht erforderlich.

Die Flächennutzungsplanänderung wird nach Maßgabe des § 13 (1) BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht den Grundzügen der Planung.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde diese von der FNP-Änderung betroffene Fläche im Rahmen eines Screening-Verfahrens einer groben Umweltprüfung unterzogen. Aufgrund der Lage am Rande des Kaltluftstromes des Goldbachtals, vorhandener Braunerde-Archivböden und eines Baumbestandes in Randlage der Fläche wurden als Ergebnis des Screenings die Umweltauswirkungen bei Bebauung in der Zusammenfassung als erheblich eingestuft.

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Gesamtgröße der Fläche mit unter 0,5 ha, verbunden mit einer erwartungsgemäß eher lockeren Bebauung mit nur zwei Baukörpern, werden jedoch die erwarteten Eingriffe in den Boden wie auch in das Stadtklima als Schutzgüter nach §1 Abs.6 Nr. 7 b BauGB als nur bedingt erheblich eingestuft.

8. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Als Instrument der vorbereitenden Steuerung der Bodennutzung soll der Flächennutzungsplan gem. § 1 (5) BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes gerecht werden.

Aussagen trifft hierzu der Masterplan Aachen*2030 u.a. im Handlungsfeld „Klimaschutz, Klimaanpassung“. Hinsichtlich weiterer Entwicklungen von Siedlungsbereichen und Freiräumen werden Strategien und Maßnahmen erforderlich sein, die negative Auswirkungen des Klimawandels dämpfen.

„Die Verbesserung der Energieeffizienz der Stadt, die Stärkung klimafreundlicher Mobilitätsformen sowie der Ausbau erneuerbarer Energien sind die tragenden Elemente der Aachener Klimaschutzstrategie. Ergänzend dazu sind Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, um bspw. gesundheitlich bedenkliche Aufheizungen von Stadtquartieren zu vermeiden und klimatische Extremereignisse abzupuffern. Hierzu werden im Bebauungsplan weitere Detailangaben gemacht werden.“

9. Beteiligung der Bezirksregierung Köln

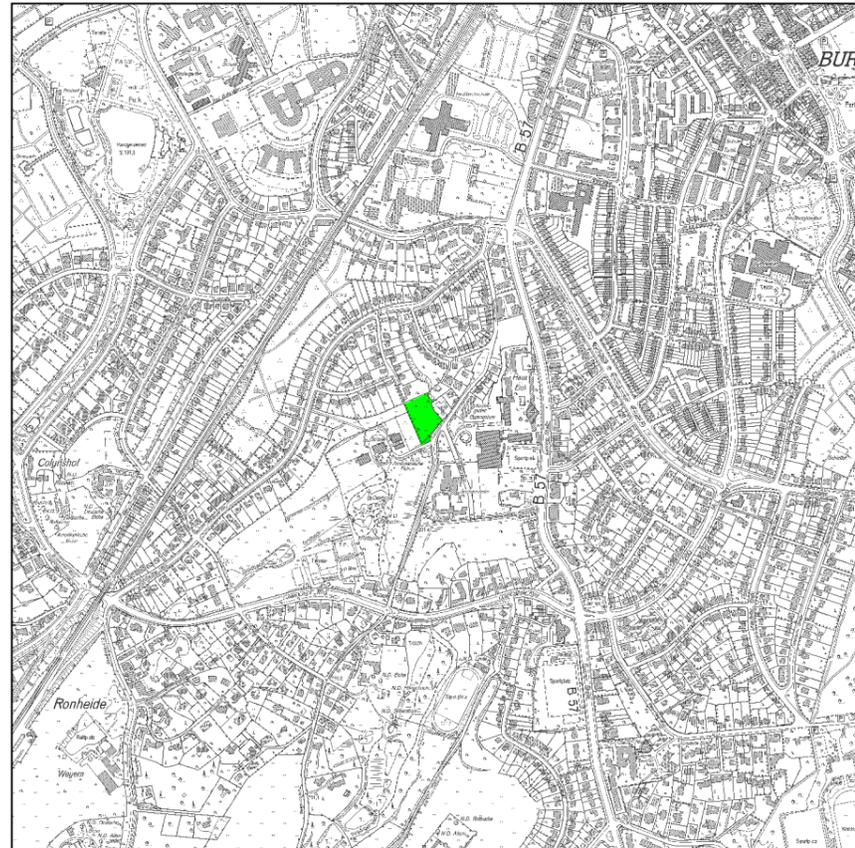
Die Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 LPlIG an die Bezirksregierung Köln, ob die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Raumordnung angepasst ist, wird im Laufe des Verfahrens erfolgen.

Dieser Entwurf der Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung der Änderung Nr. 138 des Flächennutzungsplanes – Weißhausstraße/ Höfchensweg – beschlossen hat.

Aachen, den

Marcel Philipp
(Oberbürgermeister)

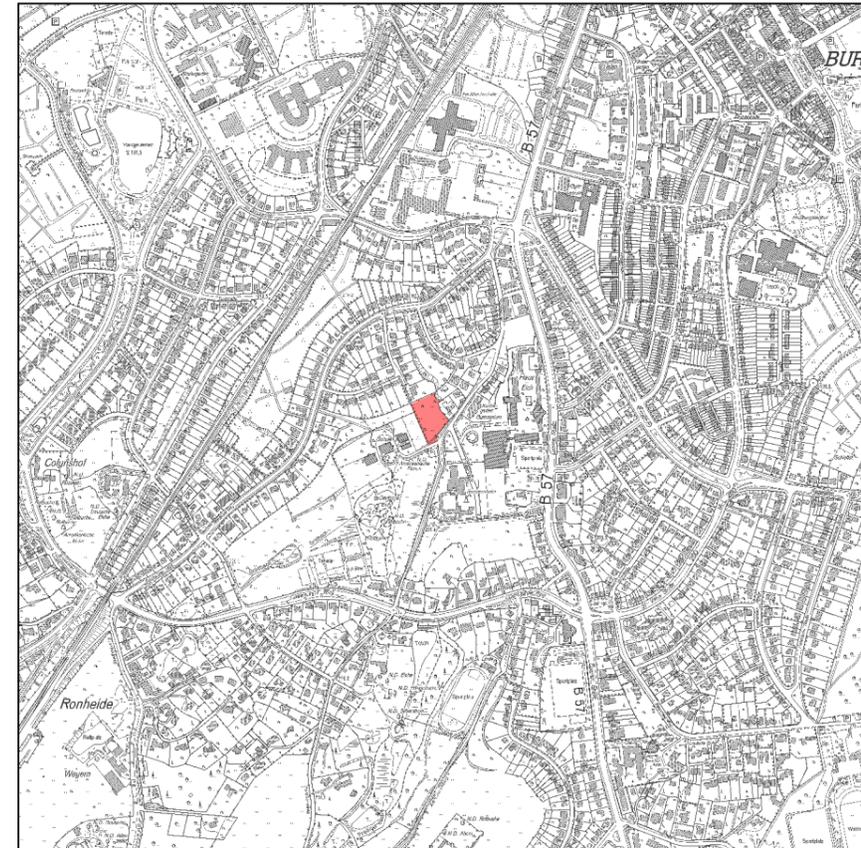
Änderung Nr. 138 des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen Bereich Weißhausstraße/ Höfchensweg



Bisher geltender Inhalt für den zu ändernden Bereich



M 1 : 15.000



Neuer Inhalt für den geänderten Bereich

1. Darstellungen

-  Wohnbauflächen
-  Grünflächen