

| <b>Vorlage</b><br>Federführende Dienststelle:<br>Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen<br>Beteiligte Dienststelle/n:  | Vorlage-Nr: FB 61/0513/WP17<br>Status: öffentlich<br>AZ: 35013-2013<br>Datum: 01.08.2016<br>Verfasser: Dez. III / FB 61/200 |                     |         |           |            |     |                     |            |     |                     |
|--|---|---------------------|---------|-----------|------------|-----|---------------------|------------|-----|---------------------|
| <b>Bebauungsplan Nr. 964 - Eilendorfer Straße / Am Tiergarten - hier:</b><br><b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</b><br><b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b><br><b>- Empfehlung zur vereinfachten Änderung</b><br><b>- Empfehlung zum Satzungsbeschluss</b>   |   |                     |         |           |            |     |                     |            |     |                     |
| Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span><br><table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>31.08.2016</td> <td>B-1</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>01.09.2016</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table> |   | Datum               | Gremium | Kompetenz | 31.08.2016 | B-1 | Anhörung/Empfehlung | 01.09.2016 | PLA | Anhörung/Empfehlung |
| Datum  | Gremium   | Kompetenz           |         |           |            |     |                     |            |     |                     |
| 31.08.2016   | B-1   | Anhörung/Empfehlung |         |           |            |     |                     |            |     |                     |
| 01.09.2016   | PLA   | Anhörung/Empfehlung |         |           |            |     |                     |            |     |                     |

#### Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des §13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Flurstück 433 im Bereich der Abtreppung um 5,20 m in südlicher Richtung.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 964 -Eilendorfer Straße/Am Tiergarten- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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

Er empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des §13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Flurstück 433 im Bereich der Abtreppung um 5,20 m in südlicher Richtung.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 964 -Eilendorfer Straße/Am Tiergarten- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

## Erläuterungen:

### hier: Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung Empfehlung zum Satzungsbeschluss

#### 1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens (/Beschlusslage

- |  |          |               |        |                    |
|--|----------|---------------|--------|--------------------|
| - Aufstellungsbeschluss                          | PLA      | 21.04.2005    | Allris | A61/0117/WP15      |
| - Programmberatung                               | PLA      | 04.12.2014    | Allris | FB61/0081/WP17     |
| - Programmberatung                               | Bezirk 1 | 21.01.2015    | Allris | FB61/0081/WP17     |
| - Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB |          | vom 16.03.    |        | bis zum 27.03.2015 |
| - Öffentliche Anhörungsveranstaltung             |          | am 17.03.2015 |        |                    |
| - Beschluss der öffentlichen Auslegung Bezirk 1  |          | 02.09.2015    | Allris | FB61/0231/WP17     |
| - Beschluss der öffentliche Auslegung PLA        |          | 17.09.2017    | Allris | FB61/0231/WP17     |
| - Öffentliche Auslegung Behörden                 |          | vom 26.10.    |        | bis zum 27.11.2015 |
| - Öffentliche Auslegung Öffentlichkeit           |          | vom 23.05.    |        | bis zum 01.07.2016 |

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde in der Zeit zwischen dem 26.10. und 27.11.2015 durchgeführt. Sowohl der Öffentlichkeit als auch den Trägern öffentlicher Belange wurde in diesem Zeitraum die Planung im Internet als auch in der Planoffenlage für einen Monat zugänglich gemacht. Nach dem Offenlagezeitraum wurde festgestellt, dass der Rechtsplan in der öffentlichen Auslegung aufgrund eines Übertragungsfehlers nicht mit dem Rechtsplan des Offenlagebeschlusses übereinstimmt. Bei dem Rechtsplan in der Offenlage fehlte im "Allgemeinen Wohngebiet WA II" die Zulässigkeit von Doppelhäusern. Wie von den Gremien beschlossen, und von der Vorhabenträgerin gewollt, sollten sowohl Doppelhäuser als auch Einzelhäuser im WA II zulässig sein. Nach Empfehlung des Fachbereiches Recht, wurde die Offenlage für die Bürger und Bürgerinnen wiederholt. Neben der öffentlichen Bekanntmachung wurden diejenigen Bürger über die Wiederholung informiert, die in der fehlerhaften Offenlage bereits eine Stellungnahme abgegeben hatten. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde nicht wiederholt, da nach Prüfung eine Korrektur für die Behördenstellungen keinerlei Relevanz gehabt hätte. Der optionale Bau von Doppelhäusern bleibt hinter der baulichen Dichte von Hausgruppen zurück, so dass bezüglich der durchgeführten Behördenbeteiligung von einer Worst-Case-Betrachtung auszugehen ist. Die optionale Zulässigkeit, auch von Doppelhäusern, reduziert die Dichte und damit das mögliche Konfliktpotential, durch Verkehr, Beseitigung von Niederschlagswasser, Emissionen etc..

#### 2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

In der öffentlichen Auslegung haben ausschließlich die Eigentümer der Parzelle 433 Stellungnahmen abgegeben. Zum einen haben der Vater (Grundeigentümer) und zum anderen sein Sohn (Architekt) zur Planung Stellung genommen. In der Stellungnahme zeigt sich die Familie grundsätzlich recht zufrieden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans auf ihrem Grundstück. Der Bebauungsplan räumt –zur Vermeidung unnötiger Härten- einen erweiterten Bestandschutz ein, den die Familie ggf. zu einem Umbau als Etagenwohnung nutzen möchte. Dies erscheint unter der Berücksichtigung der Einschränkungen in den Festsetzungen grundsätzlich denkbar, bedarf aber einschränkend einer

konkreten Prüfung. Bezüglich der tatsächlichen bzw. bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzung des gewerblichen Teils der Bestandsimmobilie besteht ein Dissens zwischen der Auffassung der Familie und der bauordnungsrechtlichen Einschätzung der Bauordnungsbehörde. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 964 stützen sich bezüglich möglicher gewerblicher Lärmimmissionen auf die Annahme einer ungenehmigten Gewerbenutzung gemäß der Einschätzung der Bauordnungsbehörde. Insoweit musste eine Berücksichtigung gewerblicher Immissionen auf das umgebende Wohngebiet nicht erfolgen. Sollte eine gewerbliche Nutzung auf der Parzelle 433 beantragt werden, muss diese den Schallschutzanspruch des umgebenden Wohngebietes berücksichtigen.

## **2.1 Vereinfachte Änderung der zeichnerischen Festsetzung**

Darüber hinaus besteht der Wunsch, die überbaubaren Grundstücksflächen um die Fläche einer Freitreppe zu erweitern. Dem Anliegen soll entsprochen werden, um einen ggf. notwendigen barrierefreien Zugang über einen Aufzug zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen des bereits festgesetzten Vorsprungs sollen um 5,20m in Richtung Süden verlängert werden. Die gewünschte Erweiterung ist marginal, berührt die Grundzüge der Planung nicht und hat keine negativen Auswirkungen auf das angestrebte städtebauliche Konzept. Entsprechend § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 13 BauGB ist eine vereinfachte Änderung der Planung notwendig. Betroffen ist nur der Grundstückseigentümer, der selbst den Änderungswunsch geäußert hat. Insoweit ist eine eingeschränkte Beteiligung nicht erforderlich, so dass die Änderung der Planung unmittelbar zum Satzungsbeschluss erfolgen soll.

Die Ergänzung der überbaubaren Grundstücksfläche in einer Vorher-/Nachher-Darstellung ist als Anlage beigefügt.

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

## **3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Anlässlich der öffentlichen Auslegung wurden 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Hiervon haben drei eine abwägungsrelevante Anregung abgegeben.

### **Straßenverkehrsbehörde**

Die Anregung bezieht sich im Wesentlichen auf die Ausführung der Verkehrsanlagen. Es handelt sich hierbei um Anregungen, die innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen umgesetzt werden können. Die Ausgestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung sondern der nachgeschalteten Ausführungsplanung. Die Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde wurde der zuständigen Fachabteilung zugestellt. Eine Regelung des ruhenden Verkehrs der Wohngebäude (notwendige Stellplätze) ist ebenfalls nicht direkt durch den Bebauungsplan möglich, sondern obliegt dem nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren. Die öffentlichen Parkplätze fanden bei der Bauleitplanung durch ausreichend bemessene öffentliche Straßenverkehrsflächen Berücksichtigung.

### **Untere Bodenschutzbehörde**

Innerhalb des Plangebietes ist eine Altlastenverdachtsfläche vorhanden deren Sanierung durch den städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt werden soll.

### **Untere Wasserbehörde (UWB)**

Die Bauleitplanung war nach dem Bekanntwerden einer abgelaufenen wasserrechtlichen Erlaubnis ins Stocken geraten. Die Zuständigkeit für die weit außerhalb des Plangebietes gelegene entwässerungstechnische Einrichtung liegt beim Wasserverband Eifel-Rur, so dass weder der Vorhabenträger noch die Stadt Aachen einen unmittelbaren Einfluss auf den Fortgang der rechtlichen Voraussetzungen hatte. Dem Argument, dass bei der Umsetzung der Wohnbaumaßnahmen wesentlich weniger Niederschlagswasser anfällt und damit das Gewässer weniger belastet als bei der weitgehend vollflächig versiegelten bisherigen gewerblichen Nutzung, hat sich die Bezirksregierung und die Untere Wasserbehörde nicht länger verschlossen, da das Verschlechterungsverbot des Wasserhaushaltsgesetzes eingehalten wird. In diesem Sinne spiegeln die abweichenden Stellungnahmen der UWB die zeitliche Entwicklung in der Sache wider.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage beigefügt. Durch die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich keine relevanten Aspekte zur Änderung der Planung ergeben.

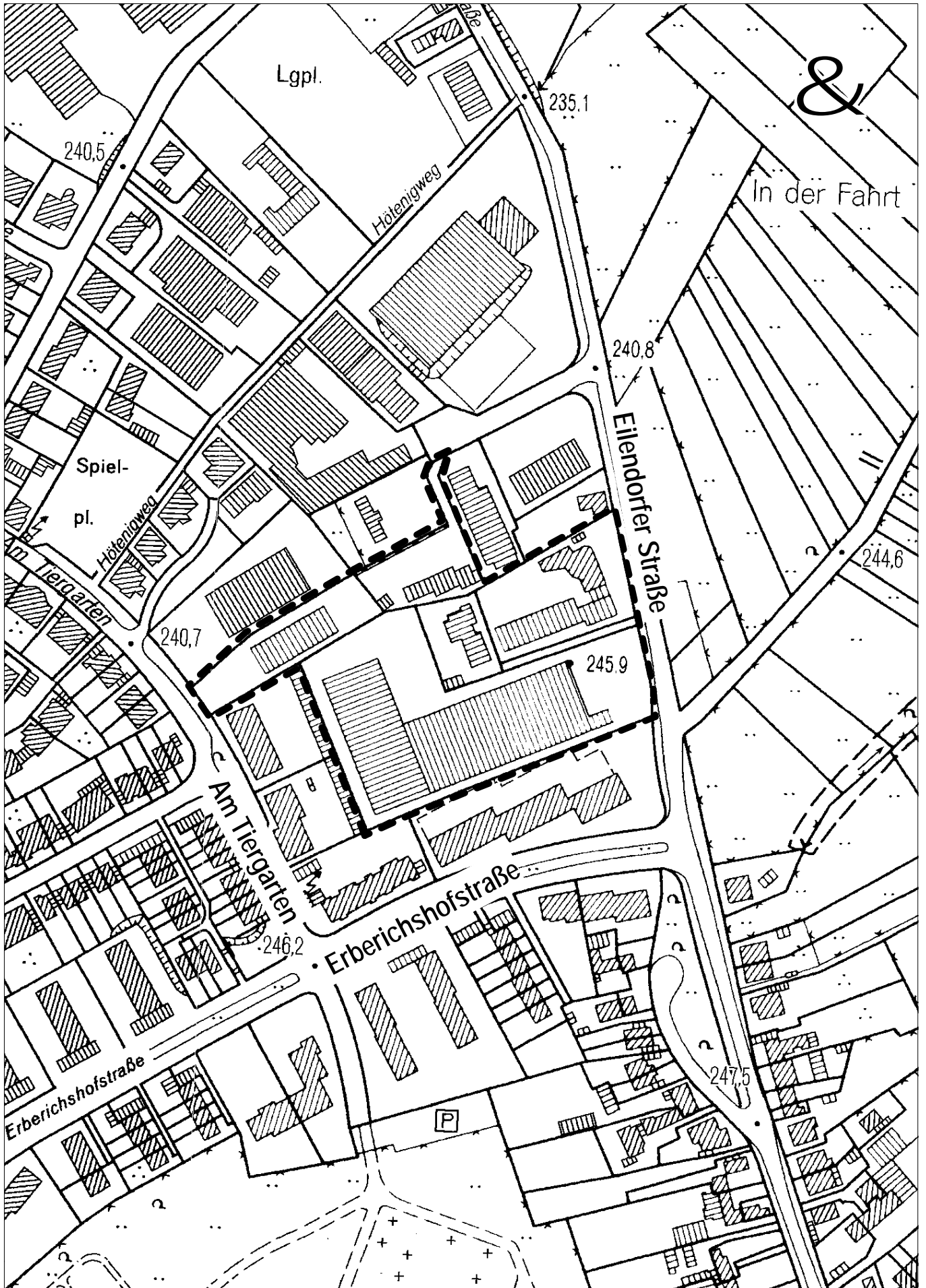
### **4. Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan Nr. 964 -Eilendorfer Straße/Am Tiergarten- einschließlich der vereinfachten Änderung in der vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

#### **Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Darstellung vereinfachte Änderung
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung
7. Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung

# Bebauungsplan Nr. 964 - Eilendorfer Straße/ Am Tiergarten



# Bebauungsplan Nr. 964 - Eilendorfer Straße/ Am Tiergarten



## Bebauungsplan Nr. 964

Eilendorfer Straße / Am Tiergarten Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Lageplan
  - Langprofil (1 Blatt)
  - Schriftlichen Festsetzungen
- Beauftragt ist dem Bebauungsplan - Begründung

Hinweis: Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerrechtlichen Regelwerke werden bei der Stelle, an der der Bebauungsplan auf Dauer ausliegt, zur Einsicht bereitgehalten.

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

Aachen, den

Der Oberbürgermeister

Bauzweck Fachbereich Stadtentwicklung  
In Vertretung Im Auftrag

Oberbürgermeister  
Verantwortungsbereich

### ZEICHENERKLÄRUNG

#### I. Festsetzungen

Räumlicher Geltungsbereich - Bestimmungshilfe (bezogen auf das Bauland)

**VVA** Aggregiertes Wohngebiet

**1** bis 3 Schon festgesetzte Festsetzungen Nr. 1

**GRZ 0,4** Grundrhythmus

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl

**TH 252.3** Größe der überkragenden Flächen, die von der abgesetzten

**TH 252.6** Terrasse aus überkragenden Flächen über dem

**GR 252.3** Flächenbau als Höhenbau zu einer über dem

**GR 252.3** Grundrhythmus als Höhenbau zu einer über dem

**FD** Öffentlicher Freizeitanlage

**SD** Dachstuhl für einseitig überkragende

Aggregation einzelner Festsetzungen, umschreibende Maß der Nutzung und einer

sonstigen Festsetzung

**9** Grundrhythmus

**Abh. Bw.** Abweichende Bauweise (siehe auch Festsetzungen Nr. 5.1

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

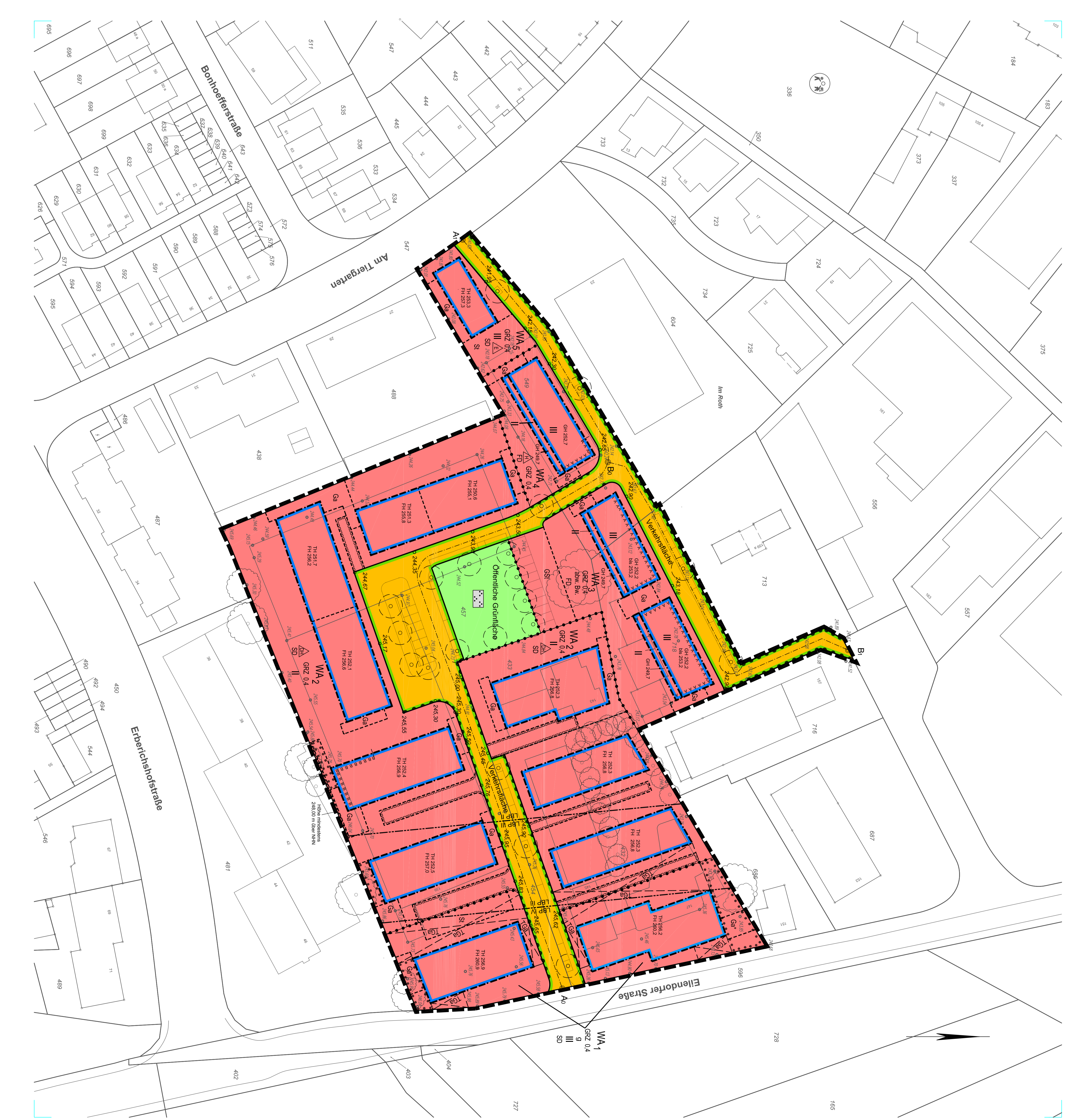
zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau

zur Einzelbauweise - Mischbau



### III. Bestandsangaben

- Kolonnen
- Grundstück
- Nutzungsart
- Plannummer
- Flächennummer
- Wohnbau mit Hausnummer
- Wohnbau ohne Hausnummer
- Wirtschaftsfläche
- Grundstück
- 3 Vollgeschosse, Flurplan
- 3 Vollgeschosse, Situations
- 3 Vollgeschosse, ungenutztes Erdgeschoss
- Mehrfamilien

### IV. Umverteilung Planung

- Flächenzuordnung
- Fläche der angrenzenden Grundstückerwartung
- 0,24/10
- In Höhe über NN
- 9/197,7
- Höhe über NN über NN
- Flurplan
- Gemarkung
- Nutzungsart
- Flächennummer
- Topographische Einzelnote
- Baum
- Straßenschild
- Wasserleitung
- Abwasserleitung
- Grundwasser
- 1:15
- Topographischer Punkt

### 1 : 500

### GEMARKUNG Brand

### FLUR 13

Der Planungszustand hat in der Sitzung am 17.09.2015 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag

**HINWEIS:**  
Dieser Bebauungsplan hat für den Geltungsbereich die Geltung eines verbindlichen Planes gemäß § 1 (1) BauGB, in dem alle verbindlichen Festsetzungen sind aus den Koordinaten des digitalen Plan zu entnehmen.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.10.2015 bis 27.11.2015 öffentlich ausliegen.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag

Dieser Plan ist aufgrund von Satzungsänderungen geändert worden. Die Änderungen sind angegeben. Der öffentliche Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB in der Anwendung des § 3 (2) BauGB in der Zeit

Aachen, den

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag

Dieser Plan ist gemäß § 1 (1) BauGB von der Stadt Aachen am

Aachen, den

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag

Es wird bestätigt, dass die Bebauungspläne der Bebauungspläne der Stadt Aachen am

Aachen, den

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag

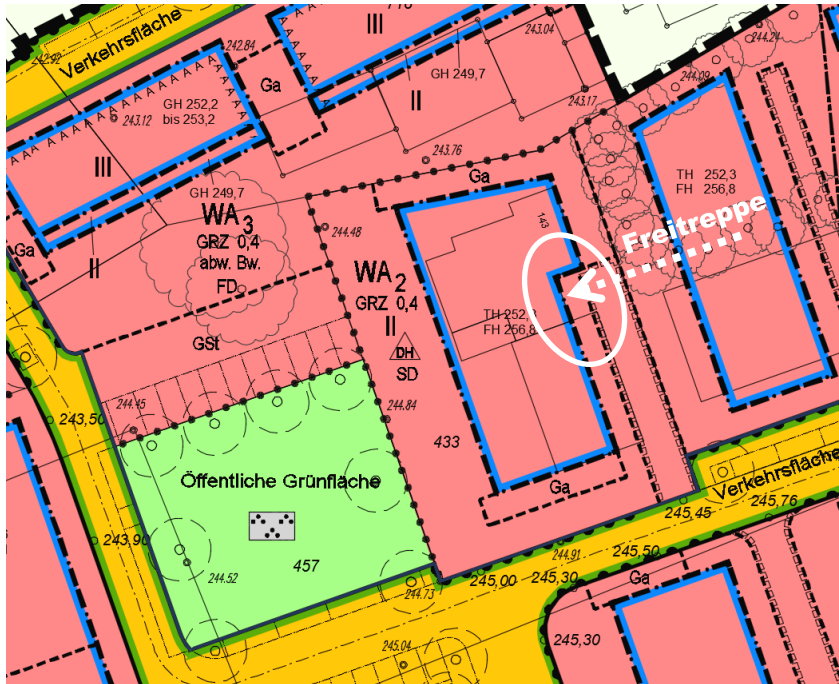
Dieser Plan ist gemäß § 1 (1) BauGB mit der am

Aachen, den

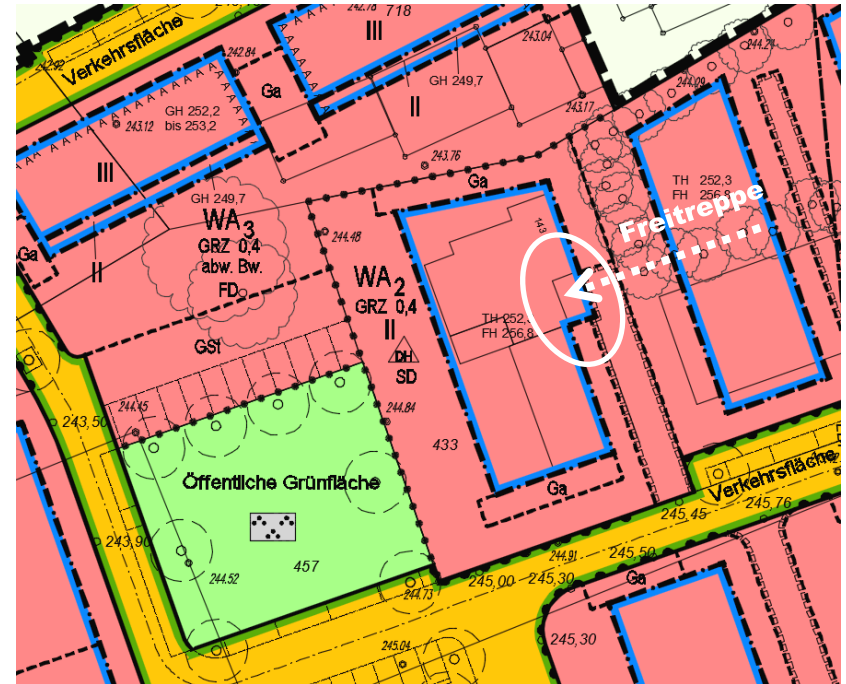
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag

BEBAUUNGSPLAN NR.  
**964**  
Eilendorfer Straße / Am Tiergarten

# Anlage 4 - Darstellung vereinfachte Änderung zum Satzungsbeschluss



Vorher (Offenlagebeschluss)



Nachher (Satzungsbeschluss)



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

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



Lage des Plangebietes

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

**1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA<sub>1</sub>-WA<sub>5</sub> die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.
- 1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA<sub>2</sub>-WA<sub>4</sub> zusätzlich die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig sind.
- 1.3 Gemäß § 1 (10) BauNVO wird festgesetzt, dass für bereits vorhandene bauliche Anlagen, die in zulässiger Weise errichtet wurden, Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind. Bei Erweiterungen und Änderungen der baulichen Anlagen sind die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen und die Grundflächenzahl bindend. Bei Nutzungsänderung in gewerbliche Nutzungen sind ausschließlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Hierbei ist der Nachweis der Verträglichkeit zum Allgemeinen Wohngebiet durch ein Schallschutzgutachten und die Einhaltung der einschlägigen Regelwerke zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen erforderlich.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA<sub>1</sub> darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.
- 2.2 Auf Grundstücken, auf denen Gebäude beidseitig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, darf die GRZ bis 0,5 überschritten werden. Voraussetzung ist, dass die GRZ von 0,4 für das Gesamtgrundstück der jeweiligen Hausgruppe nicht überschritten wird.
- 2.3 Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 21a (2) BauNVO das jeweilige Baugrundstück zuzüglich zugeordneter Stellplatzflächen oder festgesetzter Gemeinschaftsanlagen außerhalb des Baugrundstückes.
- 2.4 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen oder durch Festsetzung eines Mindest- und Höchstmaßes der Firsthöhe bestimmt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich jeweils auf Normalhöhennull (NHN).
- 2.5 Unter Traufhöhe (TH) ist die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut zu verstehen.

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

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

## 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

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

## 9. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### Gewerbelärmschutz

- 9.1 Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Realisierung der unter 9.2 genannten baulichen Maßnahmen Voraussetzung für die Realisierung von Wohngebäuden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA<sub>2</sub> ist. Die Bebauung im WA<sub>2</sub> ist erst zulässig, wenn für die Bebauung sämtlicher der unter 9.2 genannten baulichen Anlagen der Rohbau fertiggestellt ist.
- 9.2 Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes sind innerhalb des WA<sub>3</sub> zwei Hausgruppen in jeweils mindestens 27 m Länge und einer Firsthöhe von 252,20 m bis 253,20 m über NHN zu errichten. Zwischen den beiden Hausgruppen sind zwei Garagen ohne eigene Abstandsflächen mit einer Gebäudehöhe von mindestens 246,20 m über NHN zu realisieren.
- 9.3 Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes sind an den mit ‚AAAA‘ gekennzeichneten Gebäudeseiten oder parallel zu diesen entweder
- keine Aufenthaltsräume mit notwendigen Fenstern zu den gekennzeichneten Gebäudeseiten vorzusehen oder
  - Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen oder
  - in den Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 40 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Tagzeit nicht überschritten wird oder
  - vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten ohne eigene Aufenthaltsfunktionen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 40 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Tagzeit nicht überschritten wird
- Offene Außenwohnbereiche der Wohnungen sind nur auf den nicht mit ‚AAAA‘ gekennzeichneten Gebäudeseiten zulässig.

### **Anlagenlärmschutz**

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

### **Verkehrslärmschutz**

- 9.6 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche II – IV (LPB II – IV) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Für alle möglichen Fassaden innerhalb sämtlicher Baufenster ist ein erforderliches Schalldämmmaß (erf.  $R'_{w,res}$  nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden wie folgt einzuhalten:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen

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

Für Büroräume

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

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

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

## **10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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

## **11. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen**

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

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

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

## Hinweise

### 1. **Kampfmittel**

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet. Die Auswertung der zur Verfügung stehenden Luftbilder ergeben jedoch keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und unverzüglich die Bauverwaltung der Stadt Aachen oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

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

### 2. **Bodendenkmäler**

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

### 3. **Kriminalprävention**

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

## **Anlage**

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

#### **Pflanzliste Einzelbäume Parkanlage**

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

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

#### **Pflanzliste Einzelbäume Verkehrsflächen**

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

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

#### **Pflanzliste Hecken und Sträucher**

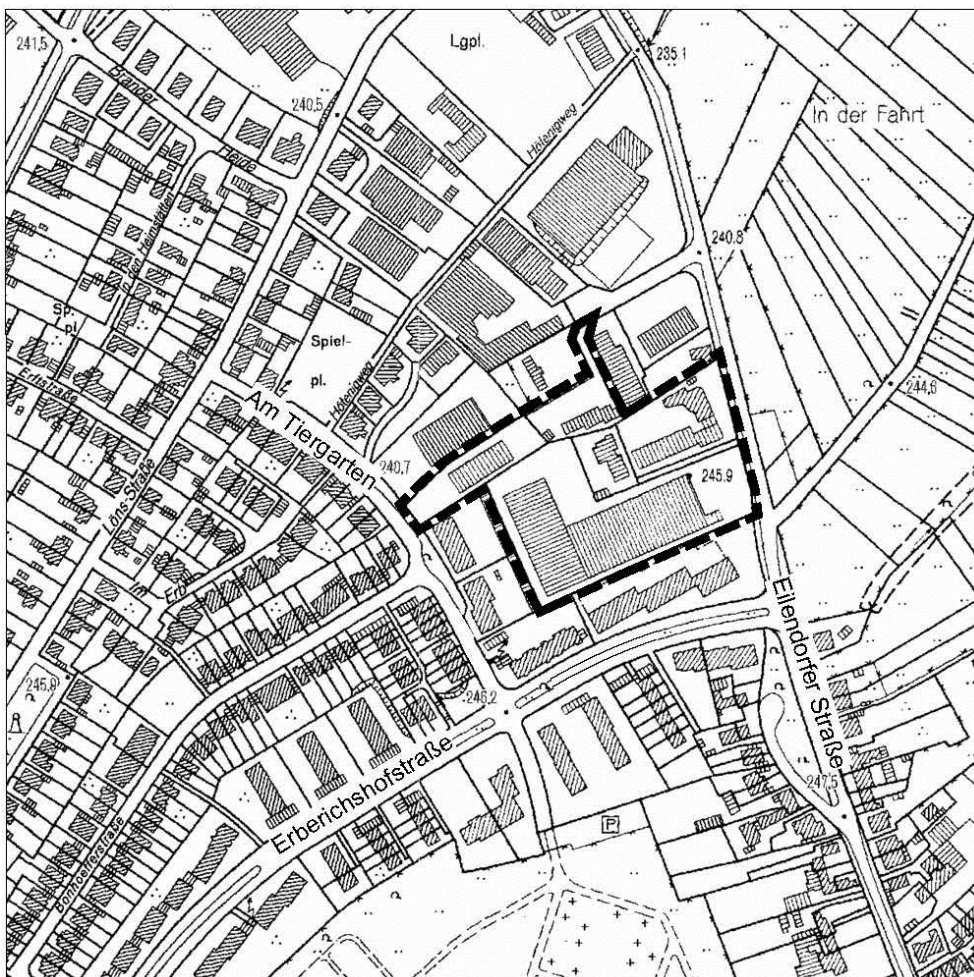
|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| Feldahorn                | Acer campestre      |
| Hainbuche                | Carpinus betulus    |
| Haselnuss                | Corylus avellana    |
| Zweigriffeliger Weißdorn | Crataegus laevigata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

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



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

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



Lage des Plangebietes

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation**
  - 1.1 Beschreibung des Plangebietes
  - 1.2 Regionalplan
  - 1.3 Flächennutzungsplan
  - 1.4 Bestehendes Planungsrecht
  
- 2. Anlass der Planung**
  
- 3. Ziel und Zweck der Planung**
  - 3.1 Allgemeine Ziele
  - 3.2 Planverfahren
  - 3.3 Städtebauliche Konzeption
  - 3.4 Erschließung
  - 3.5 Entwässerung
  - 3.6 Belange der Kinder und Jugendlichen
    - 3.6.1 Grundsätzliche Anforderungen
    - 3.6.2 Förderung der Sicherheit und des sozialen Zusammenlebens
    - 3.6.3 Förderung der eigenständigen Mobilität
    - 3.6.4 Erlebnisvielfalt im Gebiet
  
- 4. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte**
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.4 Höchstzahl der Wohnungen
  - 4.5 Nebenanlagen
  - 4.6 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
  - 4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - 4.8 Öffentliche Grünfläche
  - 4.9 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
  - 4.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
  - 4.11 Umweltschützende Belange
    - 4.11.1 Lärmschutz
    - 4.11.2 Artenschutz und biologische Vielfalt
    - 4.11.3 Bodenschutz
    - 4.11.4 Wasserschutz
    - 4.11.5 Klimaschutz
    - 4.11.6 Schutz der Kulturgüter
  
- 5. Gestaltung**
  
- 6. Bodenordnung**

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

## 1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

### 1.1 Beschreibung des Plangebietes

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

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

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

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

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

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

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

## 1.2 Regionalplan

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

## 1.3 Flächennutzungsplan

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

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

## 1.4 Bestehendes Planungsrecht

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

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

## **2. Anlass der Planung**

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

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

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

## **3. Ziel und Zweck der Planung**

### **3.1 Allgemeine Ziele**

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

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

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

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

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

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

### **3.2 Planverfahren**

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

### 3.3 Städtebauliche Konzeption

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

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

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

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

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

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



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

### 3.4 Erschließung

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

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

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

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

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

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

### **3.5 Entwässerung**

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

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

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

### **3.6 Belange der Kinder und Jugendlichen**

#### **3.6.1 Grundsätzliche Anforderungen**

Gemäß den Kriterien für einen kinder- und familienfreundlichen Städtebau sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen pro Kind 10 m<sup>2</sup> öffentliche Kinderspielfläche vorzusehen. Die geforderte Spielplatzgröße kann reduziert werden, wenn im Umfeld weitere Spielmöglichkeiten bestehen. Da das Plangebiet im Osten unmittelbar an den Landschaftsrand angrenzt und nordwestlich des Hötenigweges an der Straße ‚Am Tiergarten‘ in ca. 100 m Entfernung ein ca. 3.000 m<sup>2</sup> großer Spielplatz liegt, kann die Spielplatzgröße auf ca. 830 m<sup>2</sup> reduziert werden. Die Kleinkinderspielbereiche werden jeweils auf den Grundstücksflächen der Mehrfamilienhäuser nachgewiesen. Der nördlich des Plangebietes gelegene Spielplatz ist über die nordwestliche Erschließungsstraße sehr gut an das Plangebiet angebunden.

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

### **3.6.2 Förderung der Sicherheit und des sozialen Zusammenlebens**

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

### **3.6.3 Förderung der eigenständigen Mobilität**

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

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

### **3.6.4 Erlebnisvielfalt im Gebiet**

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

## **4. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

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

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

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

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Für alle Bereiche wird eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlage bis zu 50 % zugelassen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA<sub>1</sub>, in dem Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, darf die Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Mit dieser Festsetzung soll zur Eilendorfer Straße hin eine geschlossene und dichte Bebauung ermöglicht werden, die eine Ausbreitung der Geräuschmissionen des Verkehrsaufkommens der tangierenden Eilendorfer Straße in das Plangebiet vermindert.

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

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

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

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

Zusätzlich werden innerhalb des gesamten Plangebietes zur Erzeugung eines harmonischen Straßenbildes maximale Gebäudehöhen normiert. Diese Werte werden bei Satteldächern als Trauf- und Firsthöhen, bei Flachdächern als maximale Gebäudehöhen festgesetzt und erfolgen jeweils in Abhängigkeit zu Normalhöhennull (NHN). Für die Bebauung des WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> werden zwei Gebäudehöhen normiert: Die höhere Höhe GH entspricht der notwendigen Mindesthöhe, die zweite Höhe GH gilt für einen mindestens 2 m breiten jeweils südlich gelegenen Bereich. Der entstehende Rücksprung bietet sich als Terrasse an. Die höhere Gebäudehöhe GH wird südlich der Autowaschanlage als Mindest- und Maximalwert festgesetzt, um die gemäß Lärmgutachten notwendige Höhe des Gebäudes zu gewährleisten.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der Geschossigkeit ist aus vorgenannten Schallschutzgründen entlang der Eilendorfer Straße innerhalb des WA<sub>1</sub> eine geschlossene Bauweise, südlich der Autowaschanlage innerhalb des WA<sub>3</sub> eine abweichende Bauweise vorgesehen. Die geschlossene Bauweise entlang der Eilendorfer Straße soll wie die prognostizierte Dreigeschossigkeit zur Minimierung der Ausbreitung der Immissionen des Verkehrslärms der Eilendorfer Straße beitragen. Durch die abweichende Bauweise im Bereich des WA<sub>3</sub> südlich der Autowaschanlage soll den Abstand zwischen den beiden Hausgruppen minimiert werden, um damit die Schallschutzfunktion der Gebäuderiegel zu optimieren. In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten WA<sub>2</sub>, WA<sub>4</sub> und WA<sub>5</sub> soll eine offene Bauweise entweder nur mit Einzelhäusern, nur mit Hausgruppen oder mit Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt werden. Damit ist im Zusammenspiel mit der Geschossigkeit zu den Rändern eine relativ geschlossene Bebauung vorgesehen, die im Inneren des Plangebietes in eine offene Bauweise übergeht.

Die Planung des städtebaulichen Vorentwurfes soll relativ eng mit Baugrenzen umfahren und durch zusammenhängende überbaubare Flächen umgesetzt werden. Östlich des zentralen Bereiches werden die überbaubaren Flächen mit den Schmalseiten zur Haupteinschließung platziert, ansonsten werden die überbaubaren Flächen parallel zu den Erschließungsstraßen angeordnet. Generell orientiert sich die Lage der überbaubaren Flächen an einer guten Ausrichtung zukünftiger Gartenflächen zur Sonne. Der Abstand der überbaubaren Flächen zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen wird je nach Lage zwischen 2 und 3 m festgesetzt. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser an der Eilendorfer Straße wird der Abstand aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens bis auf 8 m aufgeweitet. Die Tiefe der Baufenster variiert zwischen 12 - 14 m. Im Bereich der angedachten Mehrfamilienhäuser innerhalb des WA<sub>1</sub> wird eine Baufenstertiefe von 14 m vorgesehen, um entsprechende Bauformen umsetzen zu können. Bei entsprechenden größeren Grundstückstiefen werden die überbaubaren Flächen wie westlich und südlich des zentralen Bereiches ebenfalls auf 14 m aufgeweitet. Zusätzlich wird ausnahmsweise die Möglichkeit eröffnet, die überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassenüberdachungen und Wintergärten seitlich und rückwärtig bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup> je Grundstück zu überschreiten. Die festgesetzten Baufenstertiefen ga-

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

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

#### **4.4 Höchstzahl der Wohnungen**

Innerhalb der WA<sub>2</sub>, WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> soll zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl die Anzahl der Wohneinheiten je Hauseinheit auf maximal zwei beschränkt werden. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung innerhalb des Plangebietes und dient dem beabsichtigten Charakter eines Familienheimgebietes. Dadurch soll ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden und die Verkehrsflächen auch für spielende Kinder nutzbar gemacht werden. Innerhalb der WA<sub>1</sub> und WA<sub>5</sub> wird keine Beschränkung der Wohnungsanzahl vorgenommen, so dass in diesen Gebieten, die günstig zu den übergeordneten Verkehrsflächen liegen, Mehrfamilienhäuser realisiert werden können.

#### **4.5 Nebenanlagen**

Nebenanlagen werden zur Sicherstellung der Durchgrünung und zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung im Vorgartenbereich zwischen Hauptgebäude und vorgelagerter öffentlicher und privater Verkehrsfläche (Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) ausgeschlossen und sind somit nur seitlich der Hauptgebäude und im rückwärtigen Gartenbereich zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind lediglich Stützmauern, Einfriedungen und Standplätze für bewegliche Abfallbehälter. Innerhalb des WA<sub>1</sub> dürfen aufgrund des größeren Abstandes zur Straßenverkehrsfläche zusätzlich Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder innerhalb des Vorgartenbereiches realisiert werden.

#### **4.6 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

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

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

Stellplätze werden generell zwischen vorderer Grundstücksgrenze und rückwärtiger Baugrenze und in den seitlichen Abstandflächen ermöglicht. Zusätzlich sind Stellplätze innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze innerhalb des südlichen WA<sub>1</sub> und des WA<sub>5</sub> und innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlage des WA<sub>3</sub> zulässig.

Innerhalb des WA<sub>2</sub> nördlich der Haupteinschließung sind mit Ausnahme des Flurstückes 433 oberirdische Stellplätze und Garagen aufgrund der geringen Grundstückstiefen ausgeschlossen. Die notwendigen Stellplätze sollen im Rahmen des Bauordnungsrechtes innerhalb der östlich angrenzenden Tiefgarage nachgewiesen werden.

Innerhalb des WA<sub>1</sub> wird die Möglichkeit angeboten, den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen unterzubringen. Durch die Lage der Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen wird die Zufahrt in das Plangebiet nicht beeinträchtigt.

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

#### **4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

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

#### **4.8 Öffentliche Grünfläche**

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

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

#### **4.9 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

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

#### **4.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen**

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

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

#### **4.11 Umweltschützende Belange**

##### **4.11.1 Lärmschutz**

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

Bei Errichtung zweier mindestens 9 m hoher Hausgruppen innerhalb des WA<sub>3</sub> unmittelbar südlich der heutigen Autowaschanlage können im Plangebiet die Lärmimmissionen flächendeckend unterhalb des Richtwertes zur Tagzeit gemindert werden. Das setzt voraus, dass die beiden Hausgruppen zeitlich zuerst errichtet werden müssen, damit für die weiteren Gebäude innerhalb des WA<sub>2</sub> eine Gebietsverträglichkeit besteht. Zwischen den beiden Hausgruppen sind Garagen mit einer Mindesthöhe zu realisieren. Somit wird gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass die Realisierung der vorgenannten Hausgruppen Voraussetzung für die Realisierung von Wohngebäuden innerhalb der WA<sub>2</sub> ist. Die Bebauung im WA<sub>2</sub> ist erst zulässig, wenn für die beiden Hausgruppen innerhalb des WA<sub>3</sub> der Rohbau erfolgt ist.

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



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

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

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

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

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

Allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten (Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet aus der tangierenden Eilendorfer Straße nach DIN 18005 / RLS-90<sup>1</sup>, IBK Kadansky-Sommer, Alsdorf 07/2015). Für die geplanten Baufenster werden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig, durch die das Eindringen des Außenlärms in die Wohn- und Aufenthaltsräume vermieden bzw. verringert werden. Entsprechend der im Bebauungsplan angegebenen Lärmpegelbereiche II, III und IV sind unterschiedliche Schalldämmmasse entsprechend der jeweiligen Raumarten gemäß Tab. 8 zur DIN 4109 'Schallschutz im Städtebau' notwendig.

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

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

#### **4.11.2 Artenschutz und biologische Vielfalt**

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

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

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

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

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

#### **4.11.3 Bodenschutz**

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

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

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

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

#### **4.11.4 Wasserschutz**

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

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

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

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

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

#### **4.11.5 Klimaschutz**

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

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

#### **4.11.6 Schutz der Kulturgüter**

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

### **5. Gestaltung**

Die gestalterischen Anforderungen an die Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 964 sollen gemäß ihrer Bedeutung für die zukünftige Gestaltung teilweise in den Bebauungsplan übernommen werden. Die örtlichen Bauvorschriften dienen dem Ziel, ein insgesamt homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Dazu zählen Aussagen zu den Dachformen, Dachneigungen und Dachausrichtungen. Neben dem Bebauungsplan soll für den Geltungsbereich zusätzlich eine Gestaltungssatzung aufgestellt werden. Innerhalb dieser Gestaltungssatzung verbleiben bauordnungsrechtliche Regelungen, die einen geringeren Einfluss auf das Erscheinungsbild der Siedlung haben, wie z.B. Regelungen zu Einfriedungen, Nebengebäuden, Müllbehälterstandorten und Vorgärten. Des Weiteren werden Regelungen zur Vereinheitlichung von Doppelhaushälften getroffen. Zur Schaffung einer homogenen Dachlandschaft werden innerhalb des Plangebietes bis auf die nördlich gelegene Bebauung der WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> einheitlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° festgesetzt. Für die Bebauung der WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> ist eine Flachdachbebauung vorgesehen.

## 6. Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden bis auf die Flurstücke 433 und 454 bereits von dem Vorhabenträger erworben. Das Flurstück 433 befindet sich im Eigentum eines privaten Grundstückseigentümers, das Flurstück 454 ist Gemeinschaftseigentum des vorgenannten Grundstücksbesitzers und des Vorhabenträgers. Auch wenn keine Einigung zwischen den beiden Grundstückseigentümern über die Verfügbarkeit der Parzelle 454 erfolgen sollte, kann der Bebauungsplan vollzogen werden, weil die Erschließung sichergestellt werden kann. Ausgenommen sind die beiden Zeilen innerhalb des WA<sub>2</sub> östlich des Flurstückes 433. Die Erschließung dieser Baufenster setzt die Querung des Flurstückes 454 voraus, die jedoch zunächst nicht gewährleistet ist.

## 7. Auswirkungen der Planung

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

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

## 8. Kosten

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

Der Stadt entstehen insbesondere Kosten für die Durchführung des Planverfahrens.

## 9. Städtebaulicher Vertrag

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

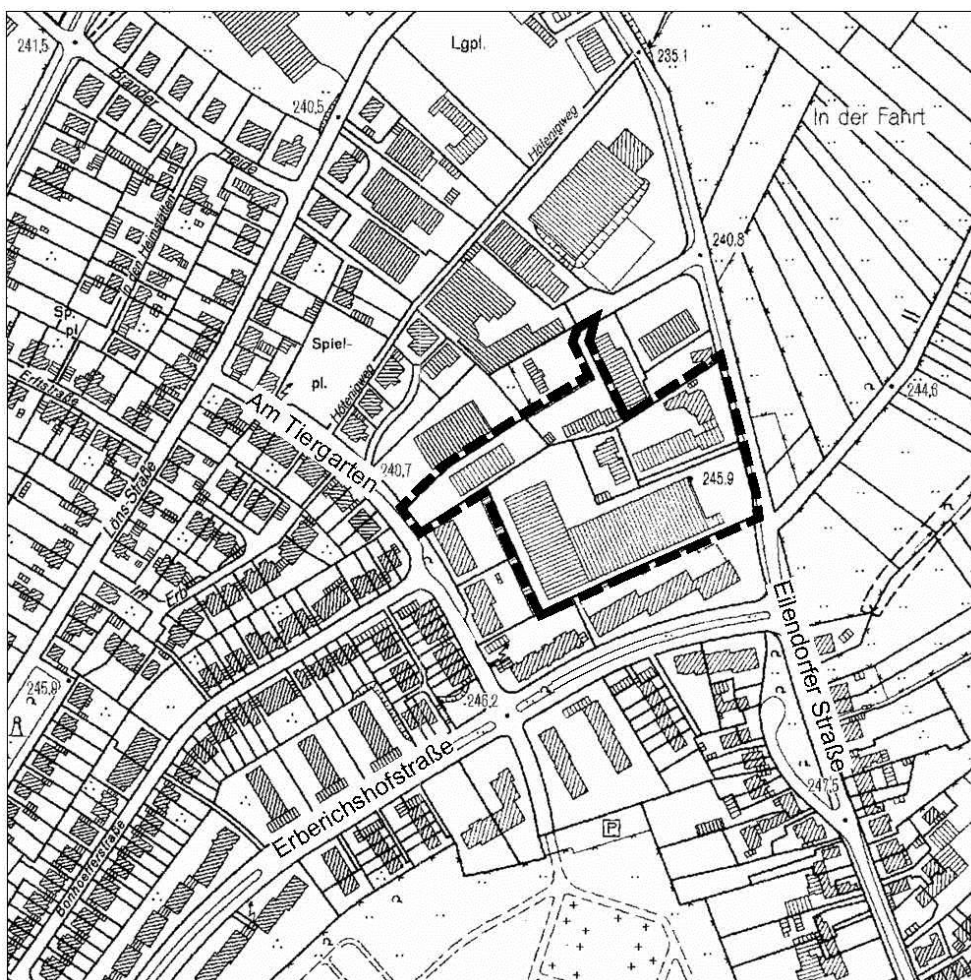
### 4 Plandaten

|   |                 |                             |
|---|-----------------|-----------------------------|
| <b>Plangebiet</b>                           | <b>(100 %)</b>  | <b>19.253 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Allgemeine Wohngebiete</b>               | <b>(79,7 %)</b> | <b>15.353 m<sup>2</sup></b> |
| - Allgemeines Wohngebiet WA <sub>1</sub>    |                 | 2.425 m <sup>2</sup>        |
| - Allgemeine Wohngebietes WA <sub>2-4</sub> |                 | 12.351 m <sup>2</sup>       |
| - Allgemeines Wohngebiet WA <sub>5</sub>    |                 | 577 m <sup>2</sup>          |
| <b>Öffentliche Grünfläche</b>               | <b>(3,6 %)</b>  | <b>685 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Verkehrsflächen</b>                      | <b>(16,7 %)</b> | <b>3.215 m<sup>2</sup></b>  |

Es sollen ca. 83 Wohneinheiten geschaffen werden.

## Bebauungsplan Nr. 964 - Eilendorfer Straße / Am Tiergarten - Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung

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



Lage des Plangebietes



## **Inhaltsverzeichnis**

1. **, Rue Vieille de Temple 128, F 75003 Paris, vom 09.06.2016**
2. **, Zieglersteg 6, 52076 Aachen, vom 20.06.2016**

## Zusammenstellung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 964 mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1. , Rue Vieille de Temple 128, F 75003 Paris, vom 09.06.2016

Paris, den 9. Juni 2016



**Betreff : EINSPRUCH B-PLAN EILENDORFER STRASSE / AM TIERGARTEN (964) BEZOGEN AUF DAS ZENTRALE GRUNDSTÜCK EILENDORFER STRASSE 143 / PARZELLE 433**

Sehr geehrte Herr Willen,

Wie persönlich vorgetragen und besprochen senden wir Ihnen anbei die Formulierung unseres Einspruchs gegen den Bebauungsplan „Eilendorfer Straße / Am Tiergarten (964)“. Der jetzt vorliegende Bebauungsplan erscheint uns deutlich qualitätsvoller, als die ersten Überlegungen des Bauträgers, hierfür möchten wir uns ausdrücklich bedanken. Die folgenden Punkte scheinen nicht ausreichend geklärt bzw. sind aus unserer Sicht nicht zufriedenstellend gelöst bzw. festgelegt :

### 1 Grundriss der Bebauungen:

- Die beiden genehmigten Bestandsgaragen an der Nord-Ost-Ecke und Sud-West-Ecke der Parzelle 433 sind im Bestandsplan nicht eingezeichnet genießen allerdings ebenfalls Bestandsschutz. Können Sie diesen Punkt bitte nochmals bestätigen bzw in den B-Plan ergänzen?
- Auf der Nord-Ost-Seite ist die neu festgelegte bebaubare Grundfläche mit einem Versprung festgelegt. Dieser Versprung sollte nach Süden verschoben werden und die bestehende Freitreppe mit einschließen. Die Freitreppe ist voll unterkellert und es sollte möglich sein an dieser Stelle einen Erschießungskern mit Aufzug zu errichten, der dann ein altengerechtes Dachgeschoß erschließen könnte ohne erhebliche Tiefbauarbeiten im Bereich der Atelierhalle zu unternehmen.

### 2 Bauregeln

Die als Hausreihe (oder in der neuesten Auslage wahlweise auch Doppelhaushälften) festgelegte Wohntypologie entspricht nach unserem Dafürhalten einem Neubauprojekt. Innerhalb der familiären Nutzung der Parzelle muss allerdings von einer Stufenlösung in verschiedenen Phasen ausgegangen werden, um den einzelnen Familienmitgliedern Rechnung zu tragen. Eine stufenweise Realisierung von Etagenwohnungen scheint uns daher realistischer und aus finanziellen Gründen zwingend nötig. Nur so kann nach derzeitiger Lage das Grundstück dem neuen Wohnzweck zugeführt werden. Im Übrigen versucht der Bebauungsplan eine Teilung des Grundstücks zu favorisieren. Die Entscheidung einer Teilung ist eine rein private Entscheidung und sollte nicht unabdingbar sein. Es sollte also zumindest innerhalb des erweiterten Bestandsschutzes möglich sein, auch Etagenwohnungen durch Um-, An- und Aufbauten zu entwickeln. Kann die Baubehörde eine solche Möglichkeit spezielle festlegen oder bestenfalls eine freie Haustypologie festlegen. Angesichts der möglichen Tiefe der festgelegten Bebauung ist eine Nutzung als Etagenwohnungen besser wirtschaftlich darzustellen, also schneller zu realisieren. Der architektonische Ausdruck zwischen einer Hausreihe und einem gleichhohen Gebäude mit Etagenwohnungen unterscheidet sind unwesentlich. Die Balkone der Etagenwohnungen können in das gesamte Bauvolumen integriert werden, so dass eine einheitliche Fassade nach wie vor möglich und wünschenswert ist.

### 3 Existierende Gewerbe- und Ateliernutzung

Die Annahmen bzgl. der Gewerbenutzung die im Bebauungsplan dargestellt werden sind teils falsch oder ungenau.  
Es handelt sich bei dem existierenden Gebäude um eine Atelierhalle mit Wohnung und zwei Doppelgaragen. Dabei gibt es seit dem Erwerb des Grundstücks eine kontinuierliche Nutzung als Bildhaueratelier mit dementsprechenden Lager- und Ausstellungsbereichen, die auch heute noch in reduzierter Form besteht. Ein Teilbereich wird gewerblich im Rahmen der Familie Stirnberg genutzt. Die dementsprechende Nutzung wurde 1997 angemeldet und besteht seither kontinuierlich an diesem Standort.

### 4 Erschließungskosten

Die Parzelle 433 wurde im Rahmen der letzten Erschließungsmaßnahmen der Eilendorferstraße bezogen auf die Grundstücksgröße herangezogen. Dementsprechend kann das Grundstück auch nicht erneut mit Erschließungskosten, die durch die Neuplanung der umliegenden Grundstücke entstehen, belastet werden.

Mit freundlichen Grüßen

## Stellungnahme der Verwaltung

Die in zulässiger Weise errichteten Gebäude auf dem Flurstück 433 genießen heute Bestandsschutz. Die Schriftlichen Festsetzungen ergänzen diesen Bestandsschutz auf Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen. Insoweit wird ein weitreichender Bestandschutz gewährleistet. Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 964 zielen auf eine optimierte städtebauliche Lösung für die Zukunft. Insoweit erscheint es nicht sinnvoll über den schriftlich garantierten "aktiven Bestandsschutz" hinausgehende zeichnerische Festsetzungen zur Sicherung des baulichen Bestandes zu treffen. Im Rahmen eines eventuellen Neubaus können Garagen entsprechend der festgesetzten Flächen für Garagen sowohl an der nördlichen und der östlichen Flurstücksgrenze oder südlich des festgesetzten Baufensters realisiert werden. Des Weiteren sind Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Der Anregung zur Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück 433 um den Bereich der heutigen Freitreppe kann gefolgt werden. Die überbaubaren Flächen des bereits festgesetzten Vorsprungs sollen um 5,20 m in Richtung Süden verlängert werden. Die gewünschte Erweiterung ist marginal und hat keine Auswirkungen auf das angestrebte städtebauliche Konzept. Da derzeit seitens der Grundstückseigentümer nur vage Planvorstellungen existieren und die Einbeziehung der Freitreppe in die überbaubaren Grundstücksflächen jedoch offenbar zu einer Erleichterung möglicher Umbaumaßnahmen führt, soll dem Anliegen der Eigentümer nachgekommen werden. Die minimale Erweiterung der überbaubaren Flächen soll als vereinfachte Änderung zum Satzungsbeschluss eingeschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt generell keine Grundstücksgrenzen fest. Somit ist eine Grundstücksteilung, die vom städtebaulichen Vorentwurf abweicht, ohne Probleme realisierbar. Im Rahmen eines Neubaus ist allerdings zu berücksichtigen, dass innerhalb des WA<sub>2</sub> nur Doppelhäuser oder Hausgruppen mit maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind. Ziel des Bebauungsplans ist, ausschließlich an der Eilendorfer Straße und Am Tiergarten Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) zuzulassen und in den übrigen Gebieten Einfamilienhäuser vorzusehen. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Bestandsgebäudes müssen sich im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes bewegen. Dabei sind die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen und die Grundflächenzahl bindend.

In der Begründung wird unter Kapitel 1.1 ‚Beschreibung des Plangebietes‘ die heutige Situation dargestellt. Demnach ist das Flurstück 433 heute mit einem eingeschossigen Wohnhaus und einer zweigeschossigen Werkhalle bebaut. Diese Werkhalle wurde ursprünglich als Atelierwerkstatt gewerblich genutzt. Diese Ursprungsnutzung wurde aufgegeben und ruht seit zwölf Jahren. Eine neuerliche Gewerbenutzung wurde nach Aktenlage nicht beantragt, so dass nach Abstimmung mit dem Bauordnungsamt aktuell bauplanungsrechtlich bei der Werkhalle von einem nutzungsneutralen Bestandsgebäude ausgegangen werden muss. Die Anmeldung eines Gewerbes gem. Gewerbeordnung hat nichts mit dem notwendigen Nutzungsänderungsantrag gem. Bauordnung NRW zu tun. Die Änderung der Ateliernutzung in den Automationsbetrieb unterliegt gemäß § 63 BauO NRW als Nutzungsänderung der Genehmigungsnotwendigkeit durch die Baugenehmigungsbehörde. Diese Nutzungsänderung wurde nicht beantragt, so dass derzeit von einem nutzungsneutralen Bestandsgebäude ausgegangen werden muss. Die Ateliernutzungsgenehmigung ist durch den langen Zeitraum der Aufgabe erloschen. Eine Teilnutzung als Atelier konnte bei der Ortsbesichtigung durch den Baukontrolleur nicht festgestellt werden.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohngebietsadäquate Erschließung des Plangebietes einschließlich der Parzelle 433. Die Regelung der Erschließungskosten basiert – unabhängig von dem Bebauungsplanverfahren - auf dem Erschließungsbeitragsrecht des Baugesetzbuches. Eine Übernahme der gegenwärtig vorhandenen Erschließung des Grundstückes 433 über die Gemeinschaftsparzelle Nr. 454 ist weder städtebaulich vertretbar noch funktional geeignet, den Anforderungen an eine adäquate Erschließung zu genügen. Im Bebauungsplan ist die Wegeparzelle 454, die sich im Gemeinschaftseigentum des Eigentümers der Parzelle 433 und der Vorhabenträgerin zu je 50 % befindet, als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Dies wurde vor dem Hintergrund eines stufenweisen Ausbaus der Gesamterschließung und aus städtebaulichen Gründen vorgesehen. Dabei geht die Stadt von einer privatrechtlichen Einigung beider Grundstückseigentümer aus. Sollte dies bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans nicht der Fall sein, kann der Bebauungsplan dennoch vollzogen werden, da in einem ersten Schritt die Haupteerschließung gebaut werden kann und die Hauptfunktionen erfüllt werden können. Lediglich die unmittelbar nördlich angrenzenden Baufelder können erst dann bebaut werden, wenn die Straßenverkehrsfläche vollständig hergestellt und damit die Erschließung gesichert ist. Die zweite Baustufe kann umgesetzt werden, wenn sich die beiden Eigentümer über einen Erwerb geeinigt haben. Ggf. kann die Gemeinschaftsparzelle als Interimslösung zur Erschließung der Parzelle 433 bis zu einer Einigung bestehen bleiben. Aufgrund der Neuerschließung und Konversion des bisher gewerblich genutzten Grundstückes in ein Wohngebiet muss der Grundstückseigentümer der Parzelle 433 mit der Erhebung von Erschließungsbeiträgen rechnen. Konkrete Anfragen über den Zeitpunkt und die Höhe der Erschließungsbeiträge, sind direkt an den Fachbereich Bauverwaltung zu richten.

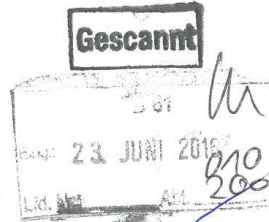
Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe in Teilen zu folgen.

2.

, Zieglersteg 6, 52076 Aachen, vom 20.06.2016

Planungsamt der Stadt Aachen  
FB 61  
z. H. Herrn Willen  
Lagerhausstraße 20

52058 Aachen



52076 Aachen  
Zieglersteg 6  
☎ 0241 -

35013-2013

20. Juni 2016

**Bebauungsplan Nr. 964**  
**Eilendorfer Straße Am Tiergarten Parzelle Flurstück 433**

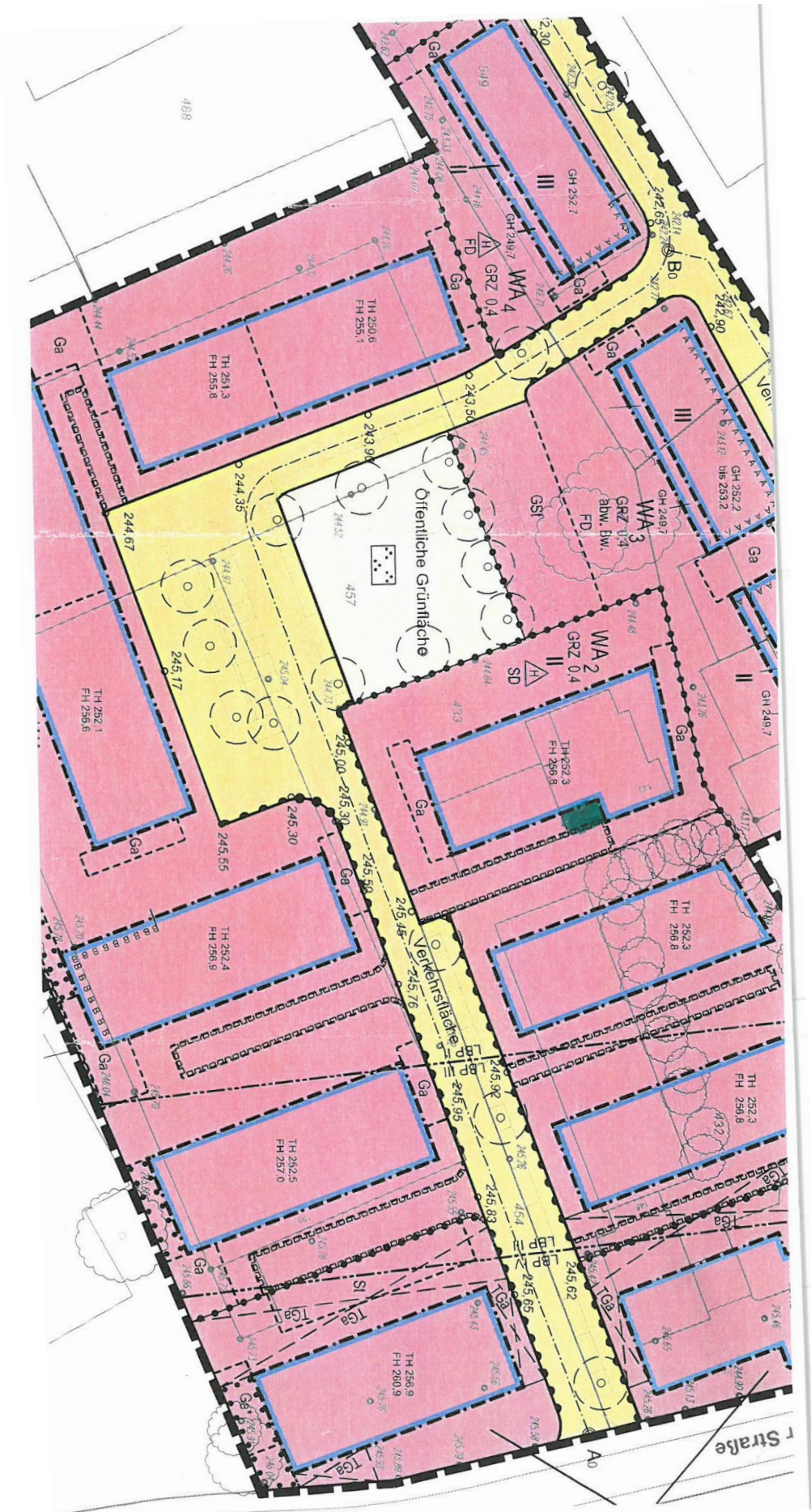
Sehr geehrter Herr Willen,

da der Bebauungsplan Nr. 954 wegen eines Formfehlers erneut ausgelegt wurde, unser Anliegen und Einspruch vom 25. Nov. 2015 keine Berücksichtigung fand, sehe ich mich gezwungen meinen Einspruch vom 25. Nov. 2015 erneut geltend zu machen. Auch bitte ich die Einwände, die mein Sohn Ihnen separat per Email vorgetragen hat, als Einspruch zu verstehen.

Bei der Auseinandersetzung mit dem Bebauungsplan Eilendorfer Straße Am Tiergarten muss ich im Ergebnis gegen diesen Bebauungsplan leider einen Einspruch einlegen. Es betrifft den Bestandschutz des Wohngebäudes. Das Wohngebäude ist mit einer Freitreppe versehen. Diese Freitreppe kann für eine Weiterentwicklung des Wohngebäudes in altengerechtes Wohnen von entscheidender Bedeutung sein, z. B. zur Installierung eines Personenaufzugs, da die Freitreppe z. T. auch unterkellert ist. Der Bebauungsplan weist diese Freitreppe als Zuweg aus.

Ich bitte Sie den Zuweg, im beigegebenen Bebauungsplan grün markiert, um den Teil der Freitreppe nach vorne zu verlegen, damit wir den Bebauungsplan absegnen können. Ansonsten sind wir mit dem Bebauungsplan und der dazugehörigen Beschreibung einverstanden.

Mit freundlichen Grüßen



### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der Anregung zur Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück 433 um den Bereich der heutigen Freitreppe kann gefolgt werden. Die überbaubaren Flächen des bereits festgesetzten Vorsprungs sollen um 5,20 m in Richtung Süden verlängert werden. Die gewünschte Erweiterung ist marginal und hat keine Auswirkungen auf das angestrebte städtebauliche Konzept. Da derzeit seitens der Grundstückseigentümer nur vage Planvorstellungen existieren und die Einbeziehung der Freitreppe in die überbaubaren Grundstücksflächen jedoch offenbar zu einer Erleichterung möglicher Umbaumaßnahmen führt, soll dem Anliegen der Eigentümer nachgekommen werden. Die minimale Erweiterung der überbaubaren Flächen soll als vereinfachte Änderung zum Satzungsbeschluss eingeschlossen werden.

Der Stellungnahme des Einwenders wird gefolgt.

## Bebauungsplan Nr. 964 - Eilendorfer Straße / Am Tiergarten - Stellungnahmen u. Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung

im Stadtbezirk Aachen-Brand

im Bereich zwischen Eilendorfer Straße, Erberichshofstraße und ‚Am Tiergarten‘



Lage des Plangebietes



## **Inhaltsverzeichnis**

- |    |   |              |
|----|---|--------------|
| 1. | Stadt Aachen, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen        | (26.10.2015) |
| 2. | Stadt Aachen, Fachbereich Umwelt, Sachgebiet Vorsorgender Bodenschutz | (02.11.2015) |
| 3. | Stadt Aachen, Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde                | (03.11.2015) |
|    | Stadt Aachen, Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde                | (22.04.2016) |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 964 mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung****1. Stadt Aachen, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen (26.10.2015)****Von:** Friedrich Havertz**An:** Willen, Jan**Datum:** Montag, 26. Oktober 2015 10:35**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 964 Eilendorfer Straße / Am Tiergarten, Ihre Anhörung vom 22.10.2015

---

Lieber Kollege Willen,

grundsätzlich bestehen gegen die beabsichtigte Verkehrsführung aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken.

Da nach den schriftlichen Festlegungen die öffentliche Verkehrsfläche als Verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen ist, sind die optischen und baulichen Gestaltungen der Verkehrsfläche entsprechend zu planen (niveaugleiche Pflasterung; Anbindung an das Straßennetz als Grundstücksausfahrt; Kennzeichnung der Parkstände mit einem deutlich andersfarbigen Pflaster oder mit lange optisch haltenden weißen Begrenzungssteinen; Gewährleistung der Schleppkurven für Rettungs- und Müllfahrzeuge außerhalb der im Plan eingetragenen Parkstände; optische Unterbrechung der geraden Straßenzüge z.B. mit Pflanzfeldern zur Geschwindigkeitsreduzierung).

In der Realität erweist sich der zugrunde gelegte KFZ-Schlüssel von 1,2 je Wohneinheit als sehr niedrig. Viele Anwohner nutzen auch ihre Garagen und Stellplätze als Lager für Spielsachen oder Fahrräder und parken ihre Autos im öffentlichen Verkehrsraum. Deshalb liegt mir aus den Erkenntnisse in anderen Verkehrsberuhigten Bereichen daran, das öffentliche Parkplatzangebot möglichst groß zu halten. Es wäre schön, wenn auf der als Straßenverkehrsfläche kolorierten Insel mit einigen Senkrechtparkständen die 3 südlichen Bäume gegen einen Längsparkstreifen ausgetauscht werden und am westlichen Kopfende noch 2 Senkrechtparkstände ergänzt werden könnten. Die unmittelbar benachbarte Grünfläche erscheint als Baumoaase für diesen Verkehrsraum ausreichend.

Schließlich bitte ich, darauf Wert zu legen, dass bei den Wohnhäusern der 2. Rettungsweg auf dem Grundstück selbst gewährleistet wird. Sollten bei den dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern fahrbare Drehleitern eingesetzt werden müssen, so sind die Positionen der Dachgauben mit Fluchtwegfunktion und der Standort der Drehleitern so einzuplanen, dass keine im Plan eingetragenen öffentlichen Parkstände dafür wegfallen bzw. mit Haltverboten belegt werden müssen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Friedrich Havertz

Stadt Aachen  
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
- FB 61/400 -  
Tel.: ++49 (0) 241 / 432 - 6818  
Fax: ++49 (0) 241 / 432 - 6868  
email:Friedrich.Havertz@mail.aachen.de

**Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 1:**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Die Detailplanung dieser Flächen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und der Planung der Oberflächengestaltung.

Innerhalb der Begründung wird unter Kapitel 3.4 ‚Erschließung‘ von einem Besetzungsgrad von 1,2 Personen pro Pkw ausgegangen. Dieser Wert ist aber keinesfalls mit einem Kfz-Schlüssel von 1,2 je Wohneinheit gleichzusetzen. Vielmehr wurden die Flächen für Stellplätze mit ca. 2 Stellplätzen pro Hauseinheit für die Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Für die Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser wurde von einem geringeren Stellplatzschlüssel ausgegangen. Da innerhalb des Rechtsplanes die hier markierten Stellplätze keinen verbindlichen Charakter haben, kann im Bereich der platzartigen Aufweitung im Rahmen der Erschließungsplanung eine entsprechenden Erhöhung der Anzahl der öffentlichen Parkplätze erfolgen.

Die Grundrisse der Mehrfamilienhäuser sollen derart geplant werden, dass keine Wohnungen entstehen, die ausschließlich nach Westen orientiert sind. Somit muss lediglich gewährleistet sein, dass an der Ostseite der Gebäude von der Eilendorfer Straße aus angeleitet werden kann. Ansonsten erfolgt der Nachweis der notwendigen Rettungswege im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

**2. Stadt Aachen, Fachbereich Umwelt, Sachgebiet Vorsorgender Bodenschutz (02.11.2015)**

**Von:** Susanne Frey-Wehrmann  
**An:** Willen, Jan  
**Datum:** Montag, 2. November 2015 13:18  
**Betreff:** Bebauungsplan Eilendorfer Straße - Beteiligung von Behörden - Ihr Schreiben vom 22.10.2015  
**CC:** uvp, FB36

---

Hallo Herr Willen,

ich habe folgende Anmerkungen zu den Unterlagen:

Begründung: Kap. 4.11.3 Bodenschutz

Es liegt inzwischen auch ein Bericht über die zweite Bodenluftuntersuchung vor - vom 3.8.2015.  
Der Satz: " Eine erste Bodenluftuntersuchung auf BTEX und LHKW im Bereich....." kann ersetzt werden durch  
"Die Bodenluftuntersuchungen auf BTEX und LHKW....."

Sanierungsmaßnahme: dazu muss ich für den städtebaulichen Vertrag ausführliche Anforderungen formulieren - vor allem muss sichergestellt werden, wann die Sanierungsmaßnahmen stattfinden! Dies muss vorgegeben werden, falls die Häuser nachher im Freistellungsverfahren gebaut werden und ich keinen Bauantrag mehr bekomme!

Viele Grüße  
Susanne Frey-Wehrmann

**Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 2:**

Die in der Begründung unter Kapitel 4.11.3 ‚Bodenschutz‘ getroffene Aussage zu einer ersten Bodenschutzuntersuchung auf BTEX und LHKW wird entsprechend der Anregung wie folgt geändert: ‚Die Bodenluftuntersuchung auf BTEX und LHKW im Bereich der Lackiererei war ebenfalls unauffällig.‘

Die Formulierung der Anforderungen an die Sanierungsmaßnahme erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrages. Es ist zu gewährleisten, dass die Sanierungsmaßnahme in Verbindung mit der Realisierung der Erschließung vorgenommen wird.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

3. Stadt Aachen, Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde

(02.11.2015)

Fachbereich Umwelt  
Untere Wasserbehörde

Der Oberbürgermeister



Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen -FB36/30- 52058 Aachen

Auskunft

Rolf Deigmann

An

-FB 61/20 -



Gebäude

Reumontstr. 1 / Zimmer 106

Telefon

+49 (0) 241 / 432-3689

Telefax

+49 (0) 241 / 432-3699

e-mail

rolf.deigmann@mail.aachen.de

Internet

www.aachen.de

Haltestellen

Reumontstraße, Hauptbahnhof,  
Misereor, Burtscheid Hauptstraße

Datum

03.11.2015

**Bebauungsplan Nr. 964 – Eilendorfer Straße / Am Tiergarten – im Stadtbezirk Aachen-Brand, im Bereich zwischen Eilendorfer Straße, Erberichshofstraße und Am Tiergarten  
Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde als Träger öffentlicher Belange**

Die Stellungnahme der UWB als Träger öffentlicher Belange befasst sich mit folgendem Themenkatalog:

I.1. Grundwasserschutz / Allgemein (§ 49 WHG)

I.2. Grundwasserschutz / Messstellen

I.3. Grundwasserschutz / festgesetzte und geplante Wasserschutzgebiete (§ 52 WHG)

I.4. Grundwasserschutz / Thermalquellenschutz (§ 53 WHG)

II.1. Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz (§ 5 (1) 1. WHG i.V.m. § 6 (1) 6. WHG)

II.2. Oberirdische Gewässer / Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG)

II.3. Oberirdische Gewässer / Ausbau (§ 27 WHG)

II.4. Oberirdische Gewässer / Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG)

III. Entwässerung / Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 55 (2) WHG)

Konto der Stadtkasse: Konto Nr. 34  
Sparkasse Aachen BLZ 390 500 00  
IBAN: DE 09 3905 0000 0000 0000 34  
BIC: AACSD33

Öffnungszeiten  
Montag bis Donnerstag  
Freitag

Fachbereich Umwelt  
8:00 Uhr bis 15:00 Uhr  
8:00 Uhr bis 13:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

Nach Prüfung aller Unterlagen nehme ich zu der o.g. Planung wie folgt Stellung:

Für das untersuchte B-Plangebiet sind die Punkte I.1 (Grundwasserschutz / allgemein), II.1 (Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz) und III. (Beseitigung von Niederschlagswasser) zu thematisieren.

#### I.1. Grundwasserschutz / Allgemein (§ 49 WHG)

##### **Hinweis:**

Das Bebauungsplangebiet ist aktuell bebaut und zu über 85 % versiegelt. Der anstehende Boden wird dominiert von den Verwitterungsbildungen des Namur mit einer sehr geringen bis geringen Wasserdurchlässigkeit im Süden und von Lößlehm mit einer geringen bis mittleren Wasserdurchlässigkeit im Norden. Überlagert werden diese Schichten von Auffüllungen, die eine Mächtigkeit von bis zu über zwei Metern besitzen.

Resümierend kann festgehalten werden, dass der Boden unterhalb der Auffüllungen als überwiegend gering wasserdurchlässig zu charakterisieren ist und deswegen im gesamten Plangebiet mit starker Staunässe zu rechnen ist. Wegen der vorgenannten Eigenschaften trägt der Boden kaum zur örtlichen Grundwasserneubildung bei. Eine gezielte Versickerung ist damit kaum möglich und erst recht nicht wirtschaftlich.

Der Grundwasserflurabstand liegt gemäß Baugrunderkarte im gesamten Planbereich zwischen zwei und drei Metern. Damit ist ein Einbinden von Bauwerken (Tiefgeschoss wie z.B. Tiefgaragen) ins Grundwasser wahrscheinlich.

##### **Anforderung:**

Sollten Bauwerke ins Grundwasser einbinden, sind ggf. Maßnahmen, wie z.B. eine druckwasserdichte Abdichtung der erdberührenden Bauwerke, zum Schutz vor hohem Grundwasser oder Umleitungen des Grundwasserstromes um den Baukörper herum, erforderlich. Diese Maßnahmen sind dann durch einen Gutachter zu benennen und Lösungsansätze zu ermitteln und zu beschreiben.

Die Anforderungen ergeben sich aus den vorhandenen wasserrechtlichen Bestimmungen (§ 49 WHG). Danach sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, der UWB einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Ggf. wird dann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die möglicherweise an Auflagen, wie zum Beispiel das Erstellen von hydrogeologischen Gutachten und das Umsetzen der darin ermittelten Schutzmaßnahmen, gebunden ist. Sollte gemäß Gutachten eine Umleitung des Grundwasserstromes erforderlich werden, ist bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) eine Erlaubnis zu beantragen.

##### **Kommentar:**

Damit ist der allgemeine Grundwasserschutz grundsätzlich geregelt und vom Planer entsprechend der erforderlichen Schutzmaßnahmen und der anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Wird dies umgesetzt, bestehen seitens der Abteilung Gewässerschutz keine Bedenken zum allgemeinen Grundwasserschutz.

Die Umsetzung der Auflagen und Schutzmaßnahmen, die in der wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. in den erforderlichen Gutachten benannt sind, können jedoch im Bebauungsplanverfahren nicht direkt gesichert werden, sondern sind bereits durch die Gesetzgebung (hier § 49 WHG) vorgeschrieben.

Eine zusätzliche Sicherung über den „städtebaulichen Vertrag“ mit einer Abdeckung über Bürgschaften ist möglich.

#### II.1. Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz (§ 5 (1) 1. WHG i.V.m. § 6 (1) 6. WHG)

##### **Hinweis:**

Das o.g. Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Brander Baches, der heute erst östlich der Eilendorfer Straße beginnt, früher jedoch südwestlich das Grundstück im Bereich der Straße „Am Tiergarten“ passierte. Innerhalb des Gebietes verläuft kein Gewässer. Entwässerungstechnisch gehört das Gelände zum erweiterten Einzugsgebiet der Wurm, in deren Bereich unterhalb des Stadtgebietes Aachen immer noch Hochwassergefahr besteht. Bei weiteren Versiegelungen in v. g. Einzugsgebiet wird der notwendige Hochwasserschutz für die gefährdeten Bereiche durch die Umsetzung aller Maßnahmen aus dem aufgestellten Hochwasserrisikomanagementplan (HWRM-Plan) nach § 75 WHG erreicht werden. Die Umsetzung der Vielzahl an Maßnahmen wird jedoch nach derzeitigem Wissensstand noch viele Jahre in Anspruch nehmen. Basis für

den zu gewährleistenden Hochwasserschutz ist das 100-jährliche Niederschlagsereignis.

Bis zur Verwirklichung dieser Maßnahmen müssen zur Abflachung der Hochwasserwelle bei neuen Baumaßnahmen, die eine zusätzliche, maßgebliche Flächenversiegelung mit sich bringen (können), örtliche, dezentrale Maßnahmen zum Hochwasserschutz, bezogen auf das 100-jährliche Ereignis, ergriffen werden, um die bestehende, bereits kritische Situation nicht weiter zu verschärfen (Verursacherprinzip).

**Anforderung:**

Da die Umsetzung aller Maßnahmen aus dem HWRM-Plan noch nicht erfolgt ist, muss im Rahmen der Entwässerungsplanung für die Umsetzung des Bebauungsplans durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen der Stadt (FB 61/702)

- der rechnerische Nachweis erbracht werden, dass keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Istzustand, d.h. gegenüber
  - o dem bisher genehmigten Bebauungsplan erfolgt, bzw.
  - o einem sonstigen Baurecht erfolgt,
- oder
- der rechnerische Nachweis erbracht werden, dass keine maßgebliche Erhöhung des Oberflächenabflusses aus dem B-Plangebiet erfolgen wird (eine schriftliche Aussage des WVER ist dazu einzuholen), oder
- basierend auf der Aussage des WVER, eine dezentrale Hochwasserschutzmaßnahme (Drosselung und Rückhaltung) im Baugebiet vorgesehen wird.

Da im vorliegenden Bebauungsplan bisher keine Ausweisung weiterer Bauflächen (Neuerschließungen) mit einer zusätzlichen Flächenversiegelung vorgesehen ist, ist auch grundsätzlich nicht mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, der die Hochwassersicherheit negativ beeinträchtigen könnte, zu rechnen. Jedoch steht nach bisherigem Kenntnisstand eine Überprüfung der abflusswirksamen Flächen im betroffenen Einzugsgebiet aus. Deswegen bestehen meinerseits Bedenken, ob eine ordnungsgemäße Entwässerung für die Planung sichergestellt ist. Deswegen sind die vorgenannten Anforderungen, insbesondere eine aktuelle Aussage des WVER, auf der Basis aktueller Grundlagendaten zwingend erforderlich.

**Kommentar:**

Die Erfüllung der erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes muss je nach Art der Maßnahme entweder durch die Planung (Vorhabenträger) z.B. durch die Beschränkung der Versiegelung oder durch dezentrale, private Rückhaltungen erfolgen oder seitens des FB 61/702 (z.B. durch zentrale Hochwasserschutzmaßnahmen) umgesetzt und gesichert werden.

Damit ist der Hochwasserschutz gesetzlich geregelt. Die Sicherstellung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren durch die Beteiligung des Abwasserbeseitigungspflichtigen (FB 61/702).

Die Umsetzung des Hochwasserschutzes kann jedoch im Bebauungsplanverfahren nicht direkt gesichert werden, sondern ist lediglich durch die Gesetzgebung vorgeschrieben. Die Umsetzung muss eigenverantwortlich durch den „Abwasserbeseitigungspflichtigen“ erfolgen.

Eine zusätzliche Sicherung im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger (incl. Abdeckung über Bürgschaften) ist, falls eine Regelung der Entwässerung erforderlich wird, ratsam.

**III.1. Entwässerung / Konzeptstellung:**

**Hinweis:**

Das Plangebiet ist bebaut und liegt an den im Mischsystem erschlossenen Straßen Am Tiergarten und Eilendorfer Straße. Das anfallende Niederschlagswasser sowie das Schmutzwasser werden momentan über die vorhandene Mischkanalisation zur Abwasserreinigungsanlage Eilendorf geleitet. Grundsätzlich wird eine Erhöhung der momentanen Versiegelung mit der Verwirklichung des neuen B-Plans nicht beabsichtigt. Da jedoch nach bisherigem Kenntnisstand eine Überrechnung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des betroffenen Kanalnetzes und der angeschlossenen Flächen an die Gewässer (Hochwasserschutz) noch aussteht, bestehen Bedenken, ob eine ordnungsgemäße Entwässerung für die Umsetzung des Bebauungsplans sichergestellt ist.

**Anforderung:**

- Zur Sicherstellung der entwässerungstechnischen Erschließung des B-Plangebietes muss der Vorhabenträger, bzw. sein Entwässerungsplaner,
- in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen der Stadt (Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Koordinierungsstelle Abwasser, FB 61/702),
- in Abstimmung mit der STAWAG (als Netzbetreiber),
- in Abstimmung mit dem WVER (bezogen auf den Hochwasserschutz),
- unter Beachtung der Kanalanschlusssatzung der Stadt Aachen,
- unter Beachtung des § 55 (2) WHG (s.u.)
- und unter Beachtung aller übrigen relevanten entwässerungstechnischen a.a.R.d.T,

ein Entwässerungskonzept / eine Entwässerungsplanung für das o.g. Plangebiet erstellen, und gegebenenfalls erforderliche Erweiterungen (z.B. Regenrückhaltungen, Regenwasservorbehandlungen etc.) vorsehen.

Eine schriftliche Stellungnahme des Abwasserbeseitigungspflichtigen (FB 61/702) zum aufgestellten Entwässerungskonzept (bzw. zur Entwässerungsplanung) ist der Abteilung Gewässerschutz in Form des **Formblattes „Beschreibung der Abwasserbeseitigung im Bebauungsplanverfahren durch FB 61/702“** vorzulegen.

**Kommentar:**

Derzeit ist die entwässerungstechnische Erschließung nicht nachgewiesen. Sobald seitens der Abteilung Gewässerschutz dem vom Vorhabenträger vorgelegten Konzept (incl. Stellungnahme von FB 61/702) zugestimmt wird, ist dieses vom Planer in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen (FB 61/702) entsprechend umzusetzen. Die Sicherstellung muss im Baugenehmigungsverfahren durch die Beteiligung des FB 61/702 erfolgen.

Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen kann im Bebauungsplanverfahren nicht direkt gesichert werden, sondern ist lediglich durch die Gesetzgebung vorgeschrieben. Eine zusätzliche Sicherung über den „städtebaulichen Vertrag“ mit einer Abdeckung über Bürgschaften ist daher empfehlenswert.

**III.2. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 55 (2) WHG):****Hinweis:**

Das anfallende Niederschlagswasser unbebauter Grundstücke ist grundsätzlich, dem § 55 (2) WHG in Verbindung mit § 51 a LWG entsprechend, zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten, wenn dies möglich ist und die entsprechenden Flächen nicht bereits kapazitätsmäßig in den vorhandenen Kanalleitungen der Stadt Aachen berücksichtigt wurden.

Das Grundstück ist bebaut. Damit ist eine Versickerung oder die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers direkt in ein Gewässer ist nicht erforderlich.

Eine Versickerung ist wegen der anstehenden Böden nicht, zumindest nicht wirtschaftlich, umsetzbar. Ob eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Brander Bach möglich ist, ist bisher nicht geklärt, wenn sie möglich wäre, dann jedoch nur über Rückhaltungen und Vorklärung.

**Anforderung:**

Sollte beabsichtigt werden, anfallendes Niederschlagswasser gezielt zu versickern, ist die Versickerungsfähigkeit gutachterlich nachzuweisen. Versickerungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die Antragstellung muss bei der Unteren Wasserbehörde erfolgen.

Sollte beabsichtigt werden, anfallendes Niederschlagswasser in den Brander Bach einzuleiten, bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Antragstellung durch die abwasserbeseitigungspflichtige Stadt muss bei der Unteren Wasserbehörde erfolgen.

**Kommentar:**

Damit wäre die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes auch bei einer Versickerung bzw. einer Einleitung in ein Gewässer grundsätzlich geregelt.

Die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Entwässerung muss dann, durch die Gesetzgebung vorgeschrieben, im Baugenehmigungsverfahren durch die Beteiligung der Unteren Wasserbehörde bzw. des FB 61/702 erfolgen.



Stadt Aachen, Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde

(22.04.2016)

Seite 1 von 1

**Jan Willen - Wtrlt: RÜB Eilendorfer Straße**

---

**Von:** Karl-Heinz Stolz  
**An:** Deigmann, Rolf  
**Datum:** Freitag, 22. April 2016 08:06  
**Betreff:** Wtrlt: RÜB Eilendorfer Straße  
**Anlagen:** AW: Einleiterlaubnis RÜB Eilendorfer Straße; WG: Einleiterlaubnis RÜB Eilendorfer Straße

---

Hallo Rolf,

die Bezirksregierung Köln schreibt, dass eine Duldung der Einleitung bis 2017 - nachträglich korrigiert auf das Jahr 2027 - wasserrechtlich nicht möglich ist. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist am 31.12.2014 ausgelaufen; eine neue Erlaubnis ist wohl auch beantragt worden, da die Bezirksregierung Köln davon spricht, dass das wasserrechtliche Verfahren sich derzeit im Prüfstadium befindet. Es wird dargestellt, dass eine Ordnungsverfügung zur Anpassung der Situation an den derzeitigen Stand der Technik folgen wird.

Unabhängig von der Frage, welche Fristsetzung die Ordnungsverfügung verfolgt; zumindest wird bis zu einem bestimmten Zeitpunkt eine Veränderung der derzeitigen Situation angestrebt. Somit stellt die Bezirksregierung Köln eine weitere Zustimmung zur Einleitung in Aussicht.

Mit dieser Entscheidung kann auch das Bebauungsplanverfahren weiter fortgeführt werden. Ob eine bauliche Umsetzung der Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplans vor Ertüchtigung der Einleitung folgt, ist in dem vorliegenden Fall nicht maßgebend. Der Projektentwickler schafft zwar viele neue Baueinheiten; in der Summe verringert sich die versiegelte Fläche im Vergleich zum bisherigen Zustand. Somit erfolgt mit Blick auf die Wasserwirtschaft eine Verringerung der Abflussmenge zum Kanal. Es ergibt sich keine Verschlechterung gegenüber dem derzeitigen Ist-Zustand. Die Vorgaben des WHG hinsichtlich des Verschlechterungsverbotes werden eingehalten.

Mit freundlichen Grüßen  
Karl-Heinz Stolz

Stadt Aachen  
Fachbereich Umwelt  
Untere Wasserbehörde  
Reumontstraße 1, Zimmer 103  
Postanschrift: Stadt Aachen, 52058 Aachen  
Telefon: (0241) 432-3631 Telefax: (0241) 432-3699  
E-Mail: [Karl.Heinz.Stolz@mail.aachen.de](mailto:Karl.Heinz.Stolz@mail.aachen.de)>>> Walter Goffin Montag, 11. April 2016 07:45 >>>

**Jan Willen - Wtrlt: RÜB Eilendorfer Straße**

---

**Von:** Rolf Deigmann  
**An:** Willen, Jan  
**Datum:** Freitag, 22. April 2016 10:45  
**Betreff:** Wtrlt: RÜB Eilendorfer Straße  
**CC:** Etheber, Norbert; uvp, FB36  
**Anlagen:** Wtrlt: RÜB Eilendorfer Straße

---

Hallo Herr Willen,

ich habe soeben grünes Licht von der UWB für das B-Planverfahren "Eilendorfer Straße / Am Tiergarten" erhalten.

Da durch die Verwirklichung des Bebauungsplanverfahrens die Versiegelung im Planbereich reduziert wird und damit verbunden die Belastung des betroffenen Gewässers (Brander Bach) sinkt, kann das Verfahren aus wasserwirtschaftlicher Sicht in diesem besonderen Fall ausnahmsweise weitergeführt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Rolf Deigmann

Stadtverwaltung Aachen  
Fachbereich Umwelt  
Abteilung Gewässerschutz  
Zimmer 106  
Reumontstraße 1  
52064 Aachen

Postanschrift:  
Stadtverwaltung Aachen  
52058 Aachen

Telefon: 0241/432-3689  
Telefax: 0241/432-3699  
e-mail: [rolf.deigmann@mail.aachen.de](mailto:rolf.deigmann@mail.aachen.de)

**Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 3:**

Bezüglich des Grundwasserschutzes wird innerhalb des Bebauungsplanes unter Kapitel 4.1.4 ‚Wasserschutz‘ darauf hingewiesen, dass bei Aufgrabung des Grundwassers bei Baumaßnahmen dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen ist.

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar auf das Grundwasser auswirken können, sind der Unteren Wasserbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die daraus resultierenden Folgen ergeben sich bereits aus den vorhandenen wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und können nicht im Bebauungsplanverfahren gesichert werden. Eine zusätzliche Sicherung über den ‚städtebaulichen Vertrag‘ ist nicht erforderlich.

In der Stellungnahme der UWB vom 22.11.2015 werden Bedenken hinsichtlich des Hochwasserschutzes geäußert. Nach intensiven Gesprächen zwischen dem abwasserbeseitigungspflichtigen Unternehmen (WVER), der Unteren Wasserbehörde der Stadt Aachen und der Bezirksregierung Köln, als Genehmigungsbehörde, wurde eine Zustimmung zur Einleitung in Aussicht gestellt. Gegenüber dem vorhandenen Versiegelungsgrad durch die Bestandsbebauung (GE) nimmt die potentielle Versiegelung durch das geplante allgemeine Wohngebiet stark ab. Infolge dessen wird die Einleitmenge des zu beseitigenden Niederschlagswasser reduziert, da ein erheblicher Anteil des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der unversiegelten Flächen (z.B. Hausgärten) versickert. Die perspektivische Verlängerung der Einleitgenehmigung und die Tatsache, dass durch die Umsetzung der Bauleitplanung die Niederschlagswassermengen abnehmen, haben die Untere Wasserbehörde bewogen ihre Bedenken in der Stellungnahme vom 22.04.2016 zurückzunehmen.

Bezüglich des Entwässerungskonzeptes erfolgte eine entsprechende Konzepterstellung durch das Ingenieurbüro Berg, Aachen. Eine schriftliche Stellungnahme des Abwasserbeseitigungspflichtigen zum aufgestellten Entwässerungskonzept wurde der Abteilung Gewässerschutz in Form des Formblatts ‚Beschreibung der Abwasserbeseitigung im Bebauungsplanverfahren durch FB 61/702‘ bereits vorgelegt.

Bezüglich der Beseitigung von Niederschlagswasser wird im Kapitel 4.11.4 ‚Wasserschutz‘ beschrieben, dass der Bebauungsplan keine erstmalige Bebauung des Grundstücks ermöglicht. Damit ist § 51a Landeswassergesetz (LWG) nicht anzuwenden. Das anfallende Niederschlagswasser soll wie bereits heute über den öffentlichen Mischwasserkanal der Straße ‚Am Tiergarten‘ abgeleitet werden. Die Randbebauung an der Eilendorfer Straße soll unmittelbar an den Kanal der Eilendorfer Straße angeschlossen werden.