

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0513/WP17-1
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35013-2013
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	04.08.2016
		Verfasser:	FB 61/010 // Dez. III
Bebauungsplan Nr. 964 - Eilendorfer Straße / Am Tiergarten - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen Brand zwischen Eilendorfer Straße, Erberichshofstraße und ‚Am Tiergarten‘ hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
14.09.2016	Rat	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum Bebauungsplan Nr. 964 sowie den städtebaulichen Vertrag zur Kenntnis.

Er beschließt, 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 beschließt weiterhin, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die zu sämtlichen Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 964 - Eilendorfer Straße / Am Tiergarten - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen Brand zwischen Eilendorfer Straße, Erberichshofstraße und ‚Am Tiergarten‘ in der so geänderten Fassung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

(Marcel Philipp)

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

FB61/0231/WP17 – Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung

FB61/0513/WP17 – Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Der Planungsausschuss hatte bereits in seiner Sitzung am 21.04.2005 auf Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Brand den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan – Eilendorfer Straße/ ‚Am Tiergarten‘ gefasst mit der Zielsetzung, nach Aufgabe dieses Standorts durch OBI die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen weicht mit seinen Darstellungen von den Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans ab, er ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Nachdem die Umsiedlung des OBI-Marktes in den Neubau an der Trierer Straße 2011 vollzogen wurde, beauftragten Planungsausschuss und Bezirksvertretung Aachen-Brand die Verwaltung im Dezember 2014 bzw. im Januar 2015 damit, für das Gebiet einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB zu erarbeiten.

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

Der Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 17.09.2015 mit dem Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und beschloss gleichzeitig die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans. Die Bezirksvertretung Aachen-Brand hat aus bezirklicher Sicht einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

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

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 Hausgruppen 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..

Der Planungsausschuss wird sich in seiner Sitzung am 01.09.2016 mit dem Ergebnis der öffentlichen Auslegung beschäftigen, die Bezirksvertretung Aachen-Brand wird am 31.08.2016 darüber beraten.

Die Ergebnisse werden in der Ratssitzung mitgeteilt.

Anlage/n:

Entwurf des städtebaulichen Vertrags

Begründung zum Bebauungsplan

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

zur Abstimmung, Stand 18.08.2016
Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrag
Bebauungsplan Nr. 964 – Eilendorfer Straße / Am Tiergarten -

zwischen der
Stadt Aachen
vertreten durch
Herrn Oberbürgermeister Marcel Philipp
und Herrn Stadtbaurat Werner Wingefeld
(nachfolgend)

- Stadt -

und der
Brander Heide GmbH & Co. KG (Amtsgericht Aachen HRA 8269)
– vertreten durch die
Brander Heide Verwaltungs GmbH (Amtsgericht Aachen HRB 18362)
diese vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Elmar Bausch -
Wilhelm-Grasmehr-Straße 6-8
52076 Aachen
(nachfolgend)

- Bauherrin/Erschließungsträgerin -

über die Ausarbeitung und Verwirklichung der städtebaulichen Planungen des Bebauungsplanes Nr. 964 - Eilendorfer Straße / Am Tiergarten sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen in diesem Plangebiet

Präambel

Die Bauherrin/Erschließungsträgerin hat im Interesse der Bebauung und Erschließung der Grundstücke Gemarkung Brand, Flur 13, Flurstücke 433, 454 und 742 – 781 (vormals 432 und 741, dieses ehemals 457, 549, 718) am 10./24.07.2013 eine Plankostenvereinbarung mit der Stadt getroffen und beantragt, für die geplanten Bauvorhaben das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten. Die Stadt hat den Planentwurf geprüft und festgestellt, dass dieser mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Stadt hat das Satzungsverfahren Nr. 964 eingeleitet.

Der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes Nr. 964 - Eilendorfer Straße / Am Tiergarten – mit einer Größe von ca. 1,9 ha. schließt im Osten unmittelbar an die Eilendorfer Straße an. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Grundstücke Gemarkung Brand, Flur 13, Flurstücke 481 und 487, 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.

Die Flächen des Geltungsbereiches umfassen überwiegend Flächen des ehemals hier ansässigen OBI-Marktes und Flächen eines nördlich des OBI-Gebäudes gelegenen ehemaligen Autohändlers. Nördlich des Grundstücks des ehemaligen OBI-Marktes werden zwei weitere Grundstücke in den Geltungsbereich einbezogen (Flurstücke 762-765 und 771-772 (jeweils z. T.) sowie 766-768 u. Teil aus 781 (vormals 549) und 771-775 (jeweils z. T.), 776-780 sowie Teil aus 781 (vormals 718). Das nordwestliche ehemalige Flurstück 549 wird unmittelbar von der Straße „Am Tiergarten“ erschlossen. Das nordöstliche ehemalige Flurstück 718 bindet mit einer 5 m breiten Zufahrt an den Wendekreis der Stichstraße zwischen Erberichshofstraße und Hötenigweg an. Mit Ausnahme der Flurstücke 433 und 454 befinden sich sämtliche Flurstücke des Plangebietes im Alleineigentum der Bauherrin/Erschließungsträgerin. Das nördlich des ehemaligen OBI-Marktes gelegene und mit einem eingeschossigen Wohngebäude sowie einer ehemals gewerblich genutzten zweigeschossigen Werkhalle bebaute Flurstück 433 steht im Eigentum eines privaten Grundstückseigentümers. Das Flurstück 454 zwischen dem vorgenannten Flur-

stück und der Eilendorfer Straße dient der Erschließung des Flurstücks 433 und gehört gemeinschaftlich dem Eigentümer des Flurstücks 433 und der Bauherrin/Erschließungsträgerin.

Das Plangebiet soll mit ca. 81 Wohneinheiten bebaut werden. Davon sollen 30 Wohneinheiten in vier Mehrfamilienhäusern und 51 Wohneinheiten in Form von Einfamilienreihenhäusern oder Doppelhaushälften entstehen. Im Plangebiet sind 27 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Für die beiden als Schallschutzbebauung vorgesehenen Hausgruppen ist südlich angrenzend eine Gemeinschaftsstellplatzanlage geplant. Für die Mehrfamilienhäuser an der Eilendorfer Straße werden Flächen für Tiefgaragen mit entsprechenden Zufahrten vorgesehen.

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 verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll als verkehrsberuhigter Bereich realisiert werden. Der Hauptstraßenzug umfasst u. a. die Fläche des Flurstückes 454, welches zzt. (noch) nicht im alleinigen Eigentum der Bauherrin/Erschließungsträgerin steht und somit in einer ersten Realisierungsphase nicht als öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut werden kann. Aber auch ohne Ausbau dieses Flurstückes ist die verbleibende Hapterschließung verkehrstechnisch ausreichend dimensioniert, so dass der Bebauungsplan vollzogen werden kann. Der Ausbau des Flurstückes 454 soll erfolgen, sobald die Bauherrin/Erschließungsträgerin Eigentümerin der Fläche geworden ist.

Dies vorausschickend schließen die Vertragspartner zur Sicherung der Verwirklichung des aufzustellenden Bebauungsplanes nach § 11 in Verbindung mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) folgenden öffentlich-rechtlichen Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrag:

§ 1 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) Bebauungsplan Nr. 964 einschließlich der schriftlichen Festsetzungen und der Begründung sowie die Gestaltungssatzung – Eilendorfer Straße/Am Tiergarten - (Anlagen zu 2 a-d),
- c) „Geotechnischer Bericht Orientierte Gefährdungseinschätzung Eilendorfer Straße 145 in 52078 Aachen“ von Kramm Ingenieure GmbH & Co.KG vom 7.7.2015,
- d) Ergänzung zum Bericht Orientierende Gefährdungsabschätzung Eilendorfer Straße 145 vom 7.7.2015, AS 3084, 2. Bodenluftprobenahme, Kramm Ingenieure GmbH Co. KG vom 3.8.2015,
- e) Schallimmissionstechnische 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 von 07/2015,
- f) Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet aus der tangierenden Eilendorfer Straße nach DIN 1805/RLS-90 des Büros IBK Kadansky-Sommer, Alsdorf von 07/2015,
- g) Wasserrechtliche Genehmigung der Stadt, Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde – vom (Anlage 3),
- h) Entwurfsplanung „Erschließung Eilendorfer Straße/Am Tiergarten des Ingenieurbüros H. Berg & Partner GmbH, Aachen, Projekt-Nr. 87602, Blatt-Nr. E1-4 von Mai 2016 (Anlage 4a-d),
- i) Gestaltung Lärmschutzwand (Anlage 5),
- j) Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 964 – Eilendorfer Straße/Am Tiergarten, Blätter Planung und Baumbilanz vom 05.August 2015 (Anlage 6),
- k) Erklärung der STAWAG über die Übernahme der Bauherrinneneigenschaft für den Mischwasserkanal (Anlage 8).

§ 2 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist
 - a) die Erstellung der städtebaulichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 964,
 - b) die Erstellung der ggf. erforderlichen weiteren Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 964,

- c) die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen (öffentliche Verkehrsfläche einschl. Straßenentwässerung, Beleuchtung, Bäumen, aller Beschilderungen, Markierungsarbeiten, Mischwasserkanal, öffentliche Grünfläche) und einer Querungshilfe über die Eilendorfer Straße sowie erforderliche Anpassungsarbeiten,
 - d) die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau,
 - e) die Sicherung weiterer mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele,
 - f) die Stellung von Sicherheiten,
 - g) die Regelung der Kostentragung.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 964 besteht seitens der Bauherrin/Erschließungsträgerin nicht und kann auch nicht durch diesen Vertrag begründet werden.

Teil A – Planverwirklichung -

§ 3 Bauvorhaben

Gemäß der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 964 sowie der Gestaltungssatzung Eilendorfer Straße/Am Tiergarten (Anlagen 2a-d) ist die Errichtung von insgesamt vier dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und 51 Hauseinheiten in Form von Doppelhäusern oder Hausgruppen geplant. Die Mehrfamilienhäuser werden unmittelbar an der Eilendorfer Straße bzw. an der Straße „Am Tiergarten“ platziert. Voraussetzung für die Realisierung der überwiegenden Bebauung des Plangebietes ist die Erstellung der beiden Hausgruppen innerhalb des WA₃ am nördlichen Rand des Plangebietes südlich des Flurstücks 713, das heute als Autowaschanlage genutzt wird. Die beiden Hausgruppen dienen als Schallschutzbebauung und reduzieren den Lärmeintrag der Autowaschanlage derart, dass hier die Pegelwerte gemäß TA-Lärm eingehalten werden (vgl. § 5).

§ 4 Öffentlich geförderter Wohnraum

- (1) Die Bauherrin/Erschließungsträgerin verpflichtet sich, von den insgesamt vorgesehenen ca. 81 Wohneinheiten mindestens 20 Wohnungen (orientiert an 20 % der gesamten Wohnfläche) im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus als Mietwohnungen, auch in Form von Mieteinfamilienhäusern, zu errichten. Erforderlich ist hierbei eine Förderung für Einkommensgruppe A oder eine Aufteilung der Einkommensgruppen A und B. Die Bauherrin/Erschließungsträgerin verpflichtet sich, diesbezüglich wie auch über das Wohnungsgemeinde und die Lage der öffentlich geförderten Wohnungen die Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Wohnen – zu treffen. Sie verpflichtet sich ferner, den Antrag auf Gewährung von Baudarlehen für die Neuschaffung von Miet- und Gruppenwohnungen gemäß Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen spätestens bei Bauantragsstellung zum öffentlich geförderten Wohnungsbau bei der Stadt - Fachbereich Wohnen - einzureichen.
- (2) Sollte die Bauherrin/Erschließungsträgerin entgegen der Regelungen der Absatzes 1 aus Gründen, die sie zu vertreten hat, keinen oder weniger öffentlich geförderten Wohnraum realisieren, verpflichtet sie sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt - Bauverwaltung - nach folgenden Maßgaben:
- a) Grundlage für die Berechnung der Vertragsstrafe ist das mit der Stadt - Fachbereich Wohnen - abgestimmte Wohnungsgemeinde, aus der sich die Menge des zu erstellenden Wohnraums in m² ergibt. Ist eine Abstimmung nicht erfolgt, setzt die Stadt - Fachbereich Wohnen - das Wohnungsgemeinde fest.
 - b) Je m² nicht realisierter Wohnfläche für öffentlich geförderten Wohnraum nach der Wohnflächenverordnung (i. d. F. v. 25.11.2003) zahlt die Bauherrin/Erschließungsträgerin eine Vertragsstrafe i. H. v. 1.146,00 €. Die Vertragsstrafe ist fällig vier Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt - Bauverwaltung -.
 - c) Die Bauherrin/Erschließungsträgerin unterwirft sich hinsichtlich ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe nach lit. a)-b) der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).

§ 5 Lärmschutz

- (1) Die Bauherrin/Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes gegen Gewerbelärm, als erste Bauvorhaben die beiden Hausgruppen innerhalb des WA₃ zu errichten. Diese sind jeweils in einer Länge von mindestens 27 m und einer Firsthöhe von 252,20 m bis 253,20 m über NHN zu errichten. Darüber hinaus sind zwischen den beiden Hausgruppen zwei Garagen ohne eigene Abstandsflächen mit einer Gebäudehöhe von mindestens 246,20 m über NHN zu realisieren. Mit der Bebauung im WA₂ darf erst begonnen werden, wenn die Abnahme des Rohbaus der vorgenannten Hausgruppen erfolgt ist
- (2) Die Bauherrin-/Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung folgender ebenfalls dem Gewerbelärmschutz dienender Maßnahmen:
 - a) An den mit „AAAA“ gekennzeichneten Gebäudeseiten oder parallel zu diesen sind
 - aa) entweder keine Aufenthaltsräume mit notwendigen Fenstern zu den gekennzeichneten Gebäudeseiten vorzusehen oder
 - bb) Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen oder
 - cc) 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 bauliche Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 40 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Tageszeit nicht überschritten wird oder
 - dd) vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten ohne eigene Aufenthaltsfunktion (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 Tageszeit nicht überschritten wird.
 - b) Offene Außenwohnbereiche sind innerhalb der mit „AAAA“ gekennzeichneten Bereiche nur auf der südlichen Gebäudeseite zulässig.
- (3) Die Bauherrin/Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung folgender dem Anlagenlärmschutz dienender Maßnahmen:

An den mit „BBBB“ gekennzeichneten Gebäudeseiten oder parallel zu diesen sind

 - a) entweder keine Aufenthaltsräume mit notwendigen Fenstern zu den gekennzeichneten Gebäudeseiten vorzusehen oder
 - b) Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen oder
 - c) 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 bauliche 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
 - d) vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten ohne eigene Aufenthaltsfunktion (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 25 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Nacht nicht überschritten wird.
- (4) Die Bauherrin/Erschließungsträgerin verpflichtet sich, innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine ebenfalls dem Anlagenlärmschutz dienende 30 m lange Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 248,00 m über NHN zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Diese muss eine Schalldämmung von mindestens 24 dB aufweisen. Die Lärmschutzwand kann zum Teil durch eine Garage ersetzt werden. Die Bauherrin/Erschließungsträgerin verpflichtet sich, auf der Südseite der Wand oder Garage eine Oberflächengestaltung der Absorptionsgruppe A 3 mit DL_a = 8-11 dB (hoch absorbierend) zu berücksichtigen. Die Lärmschutzwand ist derart zu gründen, dass die Existenz angrenzender großkroniger Bäume nicht nachteilig beeinflusst wird (vgl. Grünordnungsplan, Anlage 6). Die Gestaltung der Lärmschutzwand hat nach den Maßgaben der Anlage 5 zu erfolgen.

- (5) Aus Gründen des Verkehrslärmschutzes verpflichtet sich die Bauherrin/Erschließungsträgerin, die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen und für alle möglichen Fassaden der Lärmpegelbereiche II-IV ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden wie folgt einzuhalten:
- a) für Aufenthaltsräume in Wohnungen
 - aa) innerhalb des Lärmpegelbereiches II ein Schalldämmmaß von min. 30 dB,
 - bb) innerhalb des Lärmpegelbereiches III ein Schalldämmmaß von min. 35 dB,
 - cc) innerhalb des Lärmpegelbereiches IV ein Schalldämmmaß von min. 40 dB,
 - b) für Büroräume
 - aa) innerhalb des Lärmpegelbereiches II ein Schalldämmmaß von min. 30 dB,
 - bb) innerhalb des Lärmpegelbereiches III ein Schalldämmmaß von min. 30 dB,
 - cc) 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.
- (6) Die Bauherrin/Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Bauausführung der Tiefgarage und deren Zufahrten derart herzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft ausgeschlossen sind. Sie wird entsprechende Nachweise im Baugenehmigungsverfahren vorlegen.

§ 6 Immissionsschutz

Die Bauherrin/Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Einhaltung der lufthygienischen Grenzwerte im Sinne der 22. BImSchV nachzuweisen und somit kein Verfahren der Luftreinplanung auszulösen.

§ 7 Schutzgut Boden

- (1) Auf den Grundstücken Gemarkung Brand, Flur 13, Flurstücke 743 und 744 (Teilfläche aus dem ehemaligen Flurstück Nr. 432) befindet sich der Altstandort AS 3084. Unter dem Hallenboden des aufstehenden Gebäudes wurde eine inhomogene Auffüllung mit deutlich erhöhten technogenen Anteilen angetroffen. Es ist somit davon auszugehen, dass in dem gesamten Auffüllmaterial Prüfwertüberschreitungen für die Nutzung Wohnen nachgewiesen werden können, so dass im Hinblick auf die Realisierung der geplanten Wohnnutzung eine entsprechende Sanierungsmaßnahme durchzuführen ist. Die Bauherrin/Erschließungsträgerin verpflichtet sich daher, im Rahmen der Baureifmachung das gesamte Auffüllmaterial (auch im Bereich der Hausgärten) abzutragen und die Unbedenklichkeit des Baugrundes durch Freimessungen (Einhaltung der Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete) nachzuweisen. Die Sanierungsmaßnahmen (einschließlich Entsorgungsdokumentation) sind durch ein anerkanntes Sachverständigenbüro zu dokumentieren und der Stadt - Fachbereich Umwelt - zur Prüfung vorzulegen.
- (2) Detaillierte bodenschutz- und abfallrechtliche Auflagen zur Sanierungsmaßnahme werden im Baugenehmigungsverfahren erteilt und sind von der Bauherrin/Erschließungsträgerin einzuhalten bzw. umzusetzen.

§ 8 Schutzgut Wasser

- (1) Die Bauherrin/Erschließungsträgerin beabsichtigt, innerhalb des Vertragsgebietes in erheblichem Umfang Recyclingmaterial als Unterbau für versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen) zu verwenden. Die Bauherrin/Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die für den Einbau und dauerhafte Lagerung des Recyclingmaterials erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt zu beantragen. Die wasserschutzrechtliche Erlaubnis geht gemäß § 8 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Falle eines Eigentumswechsels auf den/die Erwerber über.
- (2) Die Bauherrin/ und Erschließungsträgerin verpflichtet sich, einen etwaigen Rechtsnachfolger über den Einbau des Recyclingmaterials und die rechtlichen Vorgaben in Kenntnis zu setzen und eine Ausfertigung der

wasserrechtlichen Erlaubnis einschließlich der Anlagen zu übergeben. Zu den Rechtsnachfolgern im Sinne dieser Vorschrift zählen auch die Erwerber von Einzelgrundstücken. Insoweit besteht die vorstehende Verpflichtung der Bauherrin/ und Erschließungsträgerin auch bei der Veräußerung von Einzelgrundstücken, sofern das jeweilige Grundstück betroffen ist.

- (3) Erdberührte Bauteile (z.B. Keller, Bodenplatten) sind druckwasserdicht laut DIN 18195-6 auszubilden.
- (4) Tiefgeschosse und sonstige unterirdische Anlagen sind nur zulässig, wenn sowohl die Arbeitsräume als auch eine mindestens 20 cm dicke Schicht unter den Bauwerkssohlen mit einem gut wasserdurchlässigen Sand-Kies-Schottergemisch verfüllt werden.
- (5) Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, sind der Stadt – Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde - einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen, spätestens jedoch, wenn das Grundwasser aufgegraben wird. 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.
- (6) Sollte während der Bauphase Grundwasser aufgegraben werden, ist unverzüglich die Untere Wasserbehörde zu informieren.
- (7) Es dürfen keine über die Bauphase hinaus dauernde Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen vorgenommen werden.
- (8) Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen während der Bauphase müssen vorher bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.
- (9) Großflächige Metalleindeckungen (auch Fassaden), wie z.B. Kupfer, Zink und Blei sind als äußere Dachhaut grundsätzlich unzulässig, wenn nicht sichergestellt ist, dass die ausgespülten Schwermetallpartikel durch Vorklärung des Niederschlagswassers zurückgehalten und entsorgt werden. Aluminiumverkleidungen sind zulässig.

§ 9

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

- (1) Das Plangebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet. Die Auswertung der zur Verfügung stehenden Luftbilder ergeben jedoch keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten Bombenblindgänger oder Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit umgehend einzustellen und unverzüglich die Stadt – Bauverwaltung – oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- (2) Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor. Diese sind auf Grund fehlender Erfassungen jedoch nicht auszuschließen. Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Bauarbeiten unverzüglich zu stoppen und die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder der Landschaftsverband Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Die Bauherrin/Erschließungsträgerin verpflichtet sich, Bodendenkmal und Entdeckungsstätte zunächst unverändert zu erhalten und die Weisung des Landschaftsverbands Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege – für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten. Die Vorhaben-/Erschließungsträgerin wird darauf hingewiesen, dass ein Verstoß gegen die Meldepflicht mit einem Bußgeld geahndet wird (§ 41 DSchG NW). Die Bauherrin/Erschließungsträgerin verpflichtet sich des Weiteren, den Beginn der Bauarbeiten der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen anzuzeigen.
- (3) 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.

§ 10

Baumschutz

Die Bauherrin/Erschließungsträgerin verpflichtet sich auf ihre Kosten zur Umsetzung der in Ziffer 11 der schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 964 festgesetzten Maßnahmen des Baumschutzes in enger Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Umwelt - wie folgt:

- a) Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen sind Garagen derart anzulegen, dass die Existenz angrenzender großkroniger Bäume nicht nachteilig beeinflusst wird.
- b) Garagenzufahrten innerhalb von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind in wasserdurchlässiger Art auszuführen.
- c) Bodenbewegungen innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind auf Flächen, die außerhalb der Garagenflächen und deren Zufahrten liegen, ausgeschlossen.
- d) 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. Zwischen- und Endpfosten der Lärmschutzwand sollen nicht unmittelbar vor Stämmen großkroniger Bäume errichtet werden.
- e) Bei Errichtung einer Garage ist diese auf maximal vier Punktfundamenten in Handschachtung zu erstellen. Im Zuge der Aushubarbeiten 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.

§ 11

Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Bauherrin/Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen in mindestens 50 cm Höhe mit Erdreich zu überdecken und bis auf Zuwege, Stellplätze und Terrassen zu begrünen.

§ 12

Ausgleichszahlung zur Aufwertung des vorhandenen Kinderspielplatzes

- (1) Durch die Baumaßnahme wird ein Bedarf an öffentlicher Spielfläche von 1.660 m² ausgelöst, der um 50 v. H. reduziert werden kann, weil in ca. 100 m Entfernung nördlich des Plangebietes der Spielplatz an der Straße „Am Tiergarten“ mit einer Größe von ca. 3.000 m² vorhanden ist. Aufgrund der Größe dieses Spielplatzes ist die Neuanlage eines Spielplatzes innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich, sofern der vorhandene Kinderspielplatz „Am Tiergarten“ aufgewertet wird.
Die Bauherrin/Erschließungsträgerin verpflichtet sich daher, für die Aufwertung des vorhandenen Kinderspielplatzes an der Straße „Am Tiergarten“ eine Ausgleichszahlung in Höhe von 79.680,00 € an die Stadt - Fachbereich Jugend und Familie - unter Angabe des Verwendungszwecks SB 08/FB 45/310.010 - zu leisten. Die Ausgleichszahlung wird fällig und zahlbar innerhalb von 4 Wochen nach Satzungsbeschluss und Zahlungsaufforderung durch die Stadt - Bauverwaltung - .
- (2) Darüber hinaus verpflichtet sich die Bauherrin/Erschließungsträgerin, gemäß den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an wohnungsnahen Spielflächen auf dem privaten Baugrundstück eine entsprechende Spielfläche für Kleinkinder anzulegen.

§ 13

Baulasten

Die Bauherrin/Erschließungsträger verpflichtet sich, die im Bebauungsplan Nr. 964 mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der unmittelbaren Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Flächen durch Eintragung öffentlich-rechtlicher Baulasten dauerhaft zu sichern.

Teil B – Erschließung -

§ 14

Übertragung der Erschließung

- (1) Die Stadt überträgt nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die erstmalige Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen (öffentliche Verkehrsfläche einschl. Straßenentwässerung, Beleuchtung, Bäumen, aller Beschilderungen, Markierungsarbeiten, Mischwasserkanal, öffentliche Grünfläche) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 964 – Eilendorfer Straße /Am Tiergarten – einschließlich einer Querungshilfe über die Eilendorfer Straße sowie die erforderliche Anpassungsarbeiten auf die Bauherrin/Erschließungsträgerin.
- (2) Die Bauherrin/Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die STAWAG mit der Herstellung der innerhalb des Plangebietes erforderlichen Kanalisation zu beauftragen und dies durch Vorlage der Erklärung der STAWAG über die Übernahme der Bauherrinneneigenschaft für den Mischwasserkanal nachzuweisen, die Vertragsbestandteil (Anlage 8) wird.
- (3) Maßgebend für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließungsanlagen ist die mit den zuständigen Fachbereichen der Stadt oder anderen Dienststellen und den Versorgungsträgern abgestimmte Entwurfsplanung „Erschließung Eilendorfer Straße/Am Tiergarten des Ingenieurbüros H. Berg & Partner GmbH, Aachen von Mai 2016 (Anlage 4a-d) und der Grünordnungsplan , Blätter Planung und Baumbilanzierung, (Anlage 6).

§ 15

Art und Umfang, Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung folgende Leistungen:
 - a) die Freilegung der festgesetzten Flächen der öffentlichen Erschließungsanlagen,
 - b) die Herstellung der Baustraße in bituminöser Bauweise und des Endausbaus der öffentlichen Erschließungsanlage sowie die Anlegung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ einschl. der einjährigen Fertigstellungs- und der zweijährige Entwicklungspflege (dreijährigen Anwuchspflege),
 - c) die Herstellung der Straßenentwässerung (öffentliche Verkehrsfläche),
 - d) die Herstellung der Straßenbeleuchtung (öffentliche Verkehrsfläche),
 - e) das Pflanzen von 14 Bäumen nach § 16 Abs. 1 lit. b) einschl. der einjährigen Fertigstellungs- und der zweijährige Entwicklungspflege (dreijährigen Anwuchspflege),
 - f) die Herstellung einer Querungshilfe über die Eilendorfer Straße,
 - g) alle erforderlichen Anpassungsarbeiten,
 - h) die Lieferung und Aufstellung bzw. Herstellung einer temporären Beschilderung und Markierung in Abstimmung mit der Stadt – Straßenverkehrsbehörde, Herrn Grützmaker, Tel. 0241/432-6844 - sowie der endgültigen Beschilderung und Markierung auf der Grundlage eines von der Bauherrin/Erschließungsträgerin zu erstellenden Beschilderungs- und Markierungsplanes in Abstimmung mit der Stadt – Straßenverkehrsbehörde, Herrn Grützmaker, Tel. 0241/432-6844 - ,
 - i) die abschließende Grenzvermessung einschließlich Abmarkung der öffentlichen Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünfläche.
- (2) Die Bauherrin/Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Querungshilfe über die Eilendorfer Straße in enger Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen- herzustellen.

§ 16

Grünordnung für die öffentlichen Flächen

- (1) Die Bauherrin/Erschließungsträgerin verpflichtet sich auf ihre Kosten zur Umsetzung der in Ziffer 10 der schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 964 festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung nach den Maßgaben des Grünordnungsplanes (Anlage 6) in Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Umwelt - wie folgt:

- a) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche („Parkanlage“) sind 6 Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mind. 16 bis 18 cm (Hochstamm m. B., 3x verpflanzt) und 60 Sträucher (2x verpflanzt, Höhe 125 cm bis 175 cm) vorrangig an den Rändern der Parkanlage zu pflanzen und bis zur Übernahme der Grünfläche in die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht der Stadt (vgl. § 22 Abs. 1) dauerhaft zu erhalten und im Fall des Absterbens durch gleiche Arten zu ersetzen. Die Bauherrin/Erschließungsträgerin legt der Stadt - Fachbereich Umwelt - eine Umsetzungsplanung zur Abstimmung vor. In der Umsetzungsplanung werden die Baum- und Strauchstandorte, die Baum- und Straucharten, die Standorte von drei Sitzbänken sowie zwei Abfallbehältern dargestellt; darüber hinaus werden Angaben zu den Qualitäten der Pflanzen und Möblierungsgegenständen aufgelistet.
 - b) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind 14 Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mind. 16 bis 18 cm (Hochstamm m. B., 3x verpflanzt) zu pflanzen. Das Baumscheibenssubstrat muss mindestens 12 cbm betragen. Darüber hinaus ergeben sich weitergehende Regelungen in den §§ 20 bis 25.
 - c) Der Bauherrin/Erschließungsträgerin obliegt für die Pflanzungen nach lit. a) und b) die einjährige Fertigstellungs- und die zweijährige Entwicklungspflege (dreijährige Anwuchspflege).
- (2) Die Bauherrin/Erschließungsträgerin verpflichtet sich, bei der Neupflanzung und Pflege von Pflanzungen und Ansaaten die FLL-Gütevorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) einzuhalten. Die Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Gehölze und Bodendecker muss den Gütebestimmungen des BdB (Bund Deutscher Baumschulen) entsprechen.
 - (3) Die Bauherrin/Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Pflanz- und Pflegearbeiten auf ihre Kosten fach- und sachgerecht durch eine Fachfirma des Garten- und Landschaftsbaus ausführen zu lassen. Die Ausführung der beabsichtigten und erforderlichen Maßnahmen ist vorab zu beschreiben. Die Beschreibung ist vor Beginn der Arbeiten der Stadt – Fachbereich Umwelt – zur Abstimmung vorzulegen.

§ 17

Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung

- (1) Mit der Ausführungsplanung und der Bauleitung hat die Bauherrin/Erschließungsträgerin mit Zustimmung der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen – das Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Aachen beauftragt. Eine dem Projekt entsprechende Haftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden ist durch das beauftragte Ingenieurbüro nachzuweisen.
- (2) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten sind einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Maßgabe in Auftrag zu geben, diese mit der Stadt – Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung – abzustimmen.
- (3) Die Bauherrin/Erschließungsträgerin verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) und des Tariftreue- und Vergabegesetzes NRW und Zustimmung durch die Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen - zu vergeben. Der Zustimmung bedürfen auch die Leistungsverzeichnisse aller Bauleistungen vor deren Ausgabe. Die Vergabe darf nur an für den öffentlichen Straßenbau zertifizierte Tiefbauunternehmen und mit Zustimmung der Stadt erfolgen.

§ 18

Baudurchführung

- (1) Die Bauherrin/Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Bauleistungen auf Grundlage der VOB (B und C) ausführen zu lassen.
- (2) Die Bauherrin-/Erschließungsträgerin hat notwendige behördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen.
- (3) Die Bauherrin/Erschließungsträgerin hat durch Planvereinbarung/Koordinierung mit Versorgungsträgern (INFRAWEST, Herrn Warmbrunn, Tel. 0241/41368-2944) und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Kabel für Telefon und Antennenanschluss, Telekom-, Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie Leitungen für weitere Lizenznehmer) so rechtzeitig in der künftigen Verkehrsfläche verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Die Verlegung von

Kabeln über Freileitungen ist nicht zugelassen. Notwendig werdende Zustimmungen zur Verlegung von Leitungen sind einzuholen und vorzulegen.

- (4) Die Errichtung der Straßenbeleuchtung hat die Bauherrin/Erschließungsträgerin im Einvernehmen mit der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Frau Poth – und in Abstimmung mit der STAWAG, Herren Klöforn und Breuer, Tel.: 0241 / 181 2439 und 2420 - zu veranlassen. Darüber hinaus wird sie die Errichtung und Betreibung der Beleuchtung der privaten Stichstraßen mit gesonderter Vereinbarung auf die STAWAG übertragen.
- (5) Der Baubeginn ist der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen und Fachbereich Umwelt – zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (6) Die Bauherrin/Erschließungsträgerin hat bei begründetem Verdacht auf eine mangelhafte Qualität der für den Bau der Anlagen verwendeten Materialien auf Verlangen der Stadt von diesen nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen – vorzulegen. Die Vorhaben-/Erschließungsträgerin verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten angemessenen Frist zu entfernen.

§ 19

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Ausbaurbeiten an übernimmt die Bauherrin/Erschließungsträgerin innerhalb des Vertragsgebietes die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht.
- (2) Die Bauherrin/Erschließungsträgerin haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Ausbaumaßnahme an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die Bauherrin/Erschließungsträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

§ 20

Fristen/Fertigstellung der Anlagen

- (1) Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten funktionsfähig und verkehrssicher benutzbar sein.
- (2) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind der öffentliche Mischwasserkanal, und die vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche mit Ausnahme der Fläche des Flurstückes 454 als Baustraße herzustellen. Die Baustraße ist spätestens mit Baubeginn der 1. Hochbaumaßnahme zumindest provisorisch zu beleuchten. Die Bauherrin/Erschließungsträgerin verpflichtet sich, auch die Fläche des Flurstückes 454 als Baustraße herzustellen, sobald sie Eigentümerin dieser Fläche ist.
- (3) Schäden der Straße, einschließlich der Straßenaufbrüche an Baustellen, sind vor Fertigstellung der Straße fachgerecht durch die Bauherrin/Erschließungsträgerin zu beseitigen.
- (4) Mit der abschließenden Fertigstellung der Erschließungsanlage darf erst begonnen werden, wenn die Bauherrin/Erschließungsträgerin Eigentümerin der gesamten öffentlichen Verkehrsfläche ist und ca. 70 v. H. der Hochbaumaßnahmen beendet worden sind. Die Fertigstellung der Erschließungsanlage hat dann innerhalb von 9 Monaten zu erfolgen.
- (5) Die Bauherrin/Erschließungsträgerin verpflichtet sich, nach der Fertigstellung von ca. 75 v. H. der Hochbauten die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode im Benehmen mit der Stadt – Fachbereich Umwelt - vorzunehmen.

§ 21

Abnahme und Mängelansprüche

- (1) Die Bauherrin-/Erschließungsträgerin zeigt der Stadt – Bauverwaltung – die vertragsgemäße Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche einschl. Beleuchtung und Baumpflanzungen sowie der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) schriftlich an. Teilabnahmen sind möglich. Nach Eingang der Anzeige setzt die Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen für die Verkehrsfläche und Fachbereich Umwelt für die Grünfläche und die Straßenbäume- einen Abnahmetermin innerhalb der nächsten zwei Wochen fest. Die Leistungen sind von der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen bzw. Fachbereich Umwelt - und der Bauherrin/Erschließungsträgerin bzw. einem von ihr Beauftragten sowie bei Abnahme der Beleuchtung auch von der STWAG gemeinsam abzunehmen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien und ggf. der STAWAG zu unterzeichnen.
- (2) Nach der dreijährigen Anwuchspflege der Pflanzungen nach § 16 – gerechnet vom Tage der Abnahme der Pflanzungen nach Abs. 1 - erfolgt eine weitere Abnahme der Pflanzmaßnahme. Abs. 1 gilt entsprechend.
- (3) Die Bauherrin/Erschließungsträgerin übernimmt die Gewähr dafür, dass ihre Leistungen im Zeitpunkt der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, der VOB sowie den zusätzlichen technischen Vorschriften und Richtlinien für den Bau von Verkehrsflächenbefestigungen aus Asphalt (ZTV Asphalt-STB) und zur Herstellung von Pflasterdecken, Plattenbelägen und Einfassungen (ZTV Pflaster-STB) sowie den FLL-Gütevorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) und bezüglich der Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Gehölze den Gütebestimmungen des BdB (Bund Deutscher Baumschulen) in den jeweils geltenden Fassungen entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Die Mängelansprüche der Stadt werden durch sonstige Genehmigungen und Abnahmen der Vertragsleistungen nicht eingeschränkt.
- (4) Die Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der VOB sowie den zusätzlichen technischen Vorschriften und Richtlinien für den Bau von Verkehrsflächenbefestigungen aus Asphalt (ZTV Asphalt-STB) und zur Herstellung von Pflasterdecken, Plattenbelägen und Einfassungen (ZTV Pflaster-STB) in den jeweils geltenden Fassungen. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche für die öffentliche Verkehrsfläche wird auf vier Jahre festgesetzt. Die Verjährungsfristen beginnen mit der Abnahme der jeweiligen Maßnahme durch die Stadt.
- (5) Werden Mängel bei der Abnahme festgestellt, so sind diese innerhalb einer angemessenen Frist, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch die Bauherrin/Erschließungsträgerin zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Bauherrin/Erschließungsträgerin beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 250,00 € (in Worten: zweihundertfünfzig EURO) erhoben werden. Dies gilt auch, wenn die Bauherrin/Erschließungsträgerin bzw. ein von ihr Beauftragter zum Abnahmetermin nicht erscheint.

§ 22

Übernahme der öffentlichen Verkehrsfläche / der öffentlichen Grünfläche („Parkanlage“)

- (1) Die Übernahme der Erschließungsanlagen in die Straßenbaulast und die Verkehrssicherungspflicht der Stadt erfolgt mit der Abnahme der endgültig fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Teileinrichtungen. Die Übernahme der Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht der öffentlichen Grünfläche („Parkanlage“) erfolgt nach der endgültigen Abnahme nach der dreijährigen Anwuchspflege.
- (2) Bis spätestens jeweils zwei Monate nach der Übernahme der Erschließungsanlagen bzw. Teileinrichtungen bzw. öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) sind die von der Bauherrin-/Erschließungsträgerin und die durch den von ihr beauftragten Ingenieur gefertigten und beschafften Unterlagen über die nach diesem Vertrag hergestellten Erschließungsanlagen bzw. hergestellte öffentliche Grünfläche der Stadt - Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Frau Poth (Verkehrsfläche) bzw. Fachbereich Umwelt, Herr Hammer-schmidt - kostenfrei auszuhändigen.
- (3) Zu den Unterlagen nach Abs. 2 gehören:
 - a) die vom beauftragten Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne (öffentliche Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche),

- b) die Schlussvermessung und die Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen, aus der sich darüber hinaus ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind (öffentliche Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche).
- (4) Die nach Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 vorgelegten Unterlagen und Pläne gehen kostenfrei in das Eigentum der Stadt über. Ein Zurückbehaltungsrecht der Bauherrin/Erschließungsträgerin ist ausgeschlossen.
- (5) Bei nicht fristgerechtem Einreichen der Unterlagen bei der Stadt verpflichtet sich die Bauherrin/Erschließungsträgerin zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von monatlich 150,00 € und unterwirft sich hinsichtlich der Vertragsstrafe der sofortigen Zwangsvollstreckung im Verwaltungswege (§ 61 VwVG NRW).
- (6) Die im Bebauungsplan Nr. 964 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche und die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) sind kosten- und lastenfrei an die Stadt zu übertragen. Der Bauherrin/Erschließungsträgerin ist bekannt, dass es diesbezüglich noch notarieller Verträge mit der Stadt - Fachbereich Immobilienmanagement – bedarf.

§ 23 Widmung

Die Widmung der Verkehrsflächen für den öffentlichen Verkehr erfolgt durch die Stadt in einem Verfahren nach § 6 Straßen- und Wegegesetz NW (StrWG NW). Die Bauherrin/Erschließungsträgerin stimmt hiermit unwiderruflich der Widmung zu und verzichtet auf diesbezügliche Rechtsbehelfe.

§ 24 Sicherheitsleistung

- (1) Vertragserfüllungsbürgschaft
 - a) Die Bauherrin/Erschließungsträgerin leistet zur Sicherung der sich für sie aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen eine Sicherheit in Höhe von insgesamt 1.766.210,00 € (in Worten: einmillionsiebenhundertsechszigtausendzweihundertzehn EURO) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse.
 - b) Der vorgenannten Bürgschaft liegt folgende Kostenkalkulation zugrunde:

aa)	Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche Baustraße	97.000,00 €
	Endausbau	280.000,00 €
bb)	Querungshilfe	20.000,00 €
cc)	Beleuchtung	53.450,00 €
dd)	Beschilderung und Markierung	3.300,00 €
ee)	Ingenieurhonorar	38.000,00 €
ff)	Straßenbäume (§ 16 Abs. 1 lit. b)) einschl. 3jähriger Anwuchspflege (14 x 1500€)	21.000,00 €
gg)	Anlegung der öffentlichen Parkanlage einschl. 3jähriger Anwuchspflege (685 qm x 65 €)	44.525,00 €
hh)	Ausgleichszahlung Kinderspielplatz	79.680,00 €
ii)	Vermessung (Verkehrsfläche u. Grünfläche)	20.500,00 €
jj)	Vertragsstrafe für nicht realisierten öff. gef. Wohnraum	1.108.755,00 €
 - c) Die Bürgschaft ist unaufgefordert innerhalb von vier Wochen nach Wirksamwerden dieses Vertrages bei der Stadt – Bauverwaltung – einzureichen.
 - d) Die Bürgschaften nach lit. b) lit. aa-gg) werden durch die Stadt – Bauverwaltung – nach erfolgter Teilabnahme bzw. Abnahme der Anlagen und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen und soweit nachfolgend vereinbart Zug um Zug gegen Vorlage der jeweiligen Mängelansprüchebürgschaft nach Abs. 2 unverzüglich entsprechend reduziert bzw. an die Bauherrin/Erschließungsträgerin zurückgegeben.
 - e) Die Bürgschaft nach lit. b) lit. hh) wird nach Eingang der Zahlung der Ausgleichszahlung bei der Stadt – Fachbereich Kinder, Jugend und Schule – unverzüglich zurückgegeben.

- f) Die Bürgschaft nach lit. b) lit. ii) wird nach Eingang der jeweiligen Vermessungsunterlagen bei der Stadt - Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung – entsprechend reduziert oder bei Vorliegen aller Unterlagen unverzüglich zurückgereicht.
 - g) Die Sicherheit nach lit. b) lit. jj) wird von der Stadt – Bauverwaltung - um 50 v. H. reduziert, nachdem die Bauherrin/Erschließungsträgerin der Stadt – Fachbereich Wohnen – die Fertigstellung des Rohbaus des öffentlich geförderten Wohnraums angezeigt hat. Die Fertigstellung des Rohbaus ist dadurch nachzuweisen, dass die NRW-Bank die nach Fertigstellung des Rohbaus auszahlende Darlehensrate vollständig an die Bauherrin/Erschließungsträgerin ausgezahlt hat. Die verbliebene Sicherheit wird von der Stadt – Bauverwaltung - unverzüglich zurückgereicht, nachdem die Bauherrin/Erschließungsträgerin der Stadt – Fachbereich Wohnen – die Bezugsfertigkeit oder Fertigstellung des öffentlich geförderten Wohnraums angezeigt hat. Die Bezugsfertigkeit oder Fertigstellung ist dadurch nachzuweisen, dass die NRW-Bank die nach abschließender Bezugsfertigkeit oder Fertigstellung auszahlende Darlehensrate vollständig an die Bauherrin/Erschließungsträgerin ausgezahlt hat. Ebenso wird die Sicherheit unverzüglich von der Stadt – Bauverwaltung – zurückgereicht, nachdem die Zahlung der Vertragsstrafe gem. § 4 Abs. 2 erfolgt ist.
 - h) Erfüllt die Bauherrin/Erschließungsträgerin ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft, so ist die Stadt – Bauverwaltung – berechtigt, der Bauherrin/Erschließungsträgerin schriftlich eine Frist von drei Monaten zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Bauherrin/Erschließungsträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die Arbeiten nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft oder wird über das Vermögen der Bauherrin/Erschließungsträgerin das Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen oder ist die Bauherrin/Erschließungsträgerin aus sonstigen Gründen zahlungsunfähig, ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten durch Dritte ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten und noch offen stehende Forderungen Dritter gegen die Bauherrin/Erschließungsträgerin aus diesem Vertrag aus dieser Sicherheit zu befriedigen. Darüber hinaus kann die Bürgschaft in Anspruch genommen werden, wenn die Stadt – aus welchen Gründen auch immer – verpflichtet wird, die Arbeiten in der öffentlichen Verkehrsfläche und / oder öffentlichen Grünanlage selbst durchzuführen oder fertig zu stellen.
- (2) Mängelansprüchebürgschaft
- a) Als Sicherheit für die ordnungsgemäße Herstellung der vertraglich vereinbarten Anlagen nach Abs. 1 lit. b) lit. aa-dd) hat die Bauherrin/Erschließungsträgerin nach erfolgter Teilabnahme bzw. Abnahme der Anlagen und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen unverzüglich von der/den ausführenden Firma/en eine unbefristete selbstschuldnerische Mängelansprüchebürgschaft in Höhe von 3 % der jeweiligen Auftragssumme, welche der Stadt Aachen – Bauverwaltung - durch die Bauherrin/Erschließungsträgerin nachzuweisen ist, einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse zugunsten der Stadt bei der Stadt – Bauverwaltung – einzureichen.
 - b) Nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche nach VOB und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen reicht die Stadt – Bauverwaltung - die Mängelansprüchebürgschaft unverzüglich an die sie stellende Bank oder Sparkasse zurück.

§ 25

Kostentragung/Erschließungsbeiträge

- (1) Die Kosten für die von der Bauherrin/Erschließungsträgerin herzustellenden Erschließungsanlagen (öffentliche Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche) gehen zu ihren Lasten. Eine Kostenbeteiligung der Stadt ist ausgeschlossen; die Bauherrin/Erschließungsträgerin trägt insoweit bei der beitragsrechtlichen Abwicklung der Erschließungsmaßnahme nach den Vorschriften des Baugesetzbuches auch den Gemeindeanteil i. H. v. 10 v. H..
- (2) Die Bauherrin/Erschließungsträgerin verpflichtet sich, der Stadt – Bauverwaltung – mit dem Einreichen der Unterlagen nach § 22 Abs. 2 und 3 die Kosten für die erstmalige Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünfläche nachzuweisen. Als solche gelten die Kosten für:
 - a) die Freilegung der Flächen für die öffentliche Verkehrsfläche und die öffentliche Grünfläche,
 - b) die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche einschl. Beleuchtung, Straßenbäume und Straßenentwässerung sowie der öffentlichen Grünfläche,
 - c) die Schlussvermessung und Abmarkung der öffentlichen Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünfläche,

- d) die Ingenieurleistungen bezogen auf Kosten nach lit. a-c).
 - e) Nicht zu den vorgenannten Kosten gehören Finanzierungskosten, die der Bauherrin/Erschließungsträgerin durch die Inanspruchnahme eigener oder fremder Finanzierungsmittel entstanden sind sowie die ihr entstandenen Sach- und Personalkosten.
- (3) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehört auch der auf die Straßenentwässerung entfallende Anteil der Herstellungskosten des Mischwasserkanals, der von der STAWAG finanziert wird, aber von der Bauherrin/Erschließungsträgerin und dem Fremdanlieger zu erstatten ist.
- (4) Die Ermittlung der auf die Grundstücke der Bauherrin/Erschließungsträgerin und des Fremdanliegers entfallenden Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff BauGB erfolgt durch die Stadt – Bauverwaltung - auf Basis der der Bauherrin/Erschließungsträgerin gem. Absatz 2 i. V. m. Abs. 1 entstandenen und gegenüber der Stadt –Bauverwaltung - nachgewiesenen beitragsfähigen Aufwendungen.
- (5) Die auf die Grundstücke der Bauherrin/Erschließungsträgerin entfallenden Erschließungsbeiträge werden mit den von ihr erbrachten Aufwendungen nach Abs. 2 i. V. m. Abs. 1 verrechnet.
- (6) Der Erschließungsbeitrag für das Fremdanliegergrundstück (bzw. bei Fortschreibung ggf. der Nachfolgergrundstücke) wird von der Stadt Aachen – Bauverwaltung - erhoben und an die Bauherrin/Erschließungsträgerin erstattet, sofern er vereinnahmt werden kann. Sollte der festgesetzte Erschließungsbeitrag – aus welchen Gründen auch immer – seitens der Stadt – Bauverwaltung oder Steuern und Kasse – nicht vereinnahmt werden können, ist ein Erstattungsanspruch der Bauherrin/Erschließungsträgerin unwiderruflich ausgeschlossen.
- (7) Nach Erfüllung des Vertrages durch die Bauherrin/Erschließungsträgerin und Abrechnung der Kosten nach Abs. 1 bis 5 gelten die Grundstücke innerhalb des Plangebietes als erschließungsbeitragsfrei im Sinne der §§ 127 ff. BauGB für die nach diesem Vertrag innerhalb des Plangebietes hergestellten Erschließungsanlagen.

Teil C –Schlussbestimmungen -

§ 26

Haftungsausschluss der Stadt

Eine Haftung der Stadt für Entschädigungen und etwaige sonstigen Aufwendungen der Bauherrin-/Erschließungsträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 964 getroffen hat, wird durch diese Vereinbarung nicht begründet. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

§ 27

Abtretung von Forderungen

Forderungen der Bauherrin/Erschließungsträgerin gegen die Stadt aus diesem Vertrag können an Dritte nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt – Bauverwaltung – abgetreten werden.

§ 28

Rechtsnachfolge

Die Bauherrin-/Erschließungsträgerin des Bebauungsplanes Nr. 964 verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an einen/e evtl. Rechtsnachfolger/in in rechtsverbindlicher Form mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Die Bauherrin/Erschließungsträgerin haftet der Gemeinde neben einem/r etwaigen Rechtsnachfolger/in als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 29
Kündigungsrecht

- (1) Die Parteien sind berechtigt diesen Vertrag zu kündigen, wenn einer der Vertragspartner so schwer gegen die vertraglichen Verpflichtungen verstößt, dass ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zumutbar ist.
- (2) Die sich aus den gesetzlichen Bestimmungen ergebenden Kündigungsrechte bleiben unberührt.

§ 30
Salvatorische Klausel

- (1) Vertragsänderungen und/oder Ergänzungen sowie das Abweichen von dieser Formvorschrift bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (2) Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. In einem solchen Fall ist die ungültige Bestimmung möglichst so umzudeuten oder zu ergänzen, dass mit ihr der beabsichtigte rechtliche und wirtschaftliche Zweck erreicht wird.
- (3) Die Vertragspartner sichern sich insoweit gegenseitig eine loyale Erfüllung dieses Vertrages zu.

§ 31
Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit Inkrafttreten der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 964 oder mit Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB.

Aachen, den
Bauherrin/Erschließungsträgerin

Aachen, den
Stadt Aachen

In Vertretung

.....
(Elmar Bausch)
Geschäftsführer

.....
(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

.....
(Werner Wingenfeld)
Stadtbaurat

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

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



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

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

- 2. Anlass der Planung**

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

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

- 5. Gestaltung**

- 6. Bodenordnung**

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

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Regionalplan

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

1.3 Flächennutzungsplan

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

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

1.4 Bestehendes Planungsrecht

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

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

2. Anlass der Planung

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

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

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

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Allgemeine Ziele

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

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

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

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

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

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

3.2 Planverfahren

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

3.3 Städtebauliche Konzeption

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Erschließung

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

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

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

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

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

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

3.5 Entwässerung

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

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

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

3.6 Belange der Kinder und Jugendlichen

3.6.1 Grundsätzliche Anforderungen

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

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

3.6.2 Förderung der Sicherheit und des sozialen Zusammenlebens

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

3.6.3 Förderung der eigenständigen Mobilität

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

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

3.6.4 Erlebnisvielfalt im Gebiet

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

4. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

Zusätzlich werden innerhalb des gesamten Plangebietes zur Erzeugung eines harmonischen Straßenbildes maximale Gebäudehöhen normiert. Diese Werte werden bei Satteldächern als Trauf- und Firsthöhen, bei Flachdächern als maximale Gebäudehöhen festgesetzt und erfolgen jeweils in Abhängigkeit zu Normalhöhennull (NHN). Für die Bebauung des WA₃ und WA₄ werden zwei Gebäudehöhen normiert: Die 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 WA₁ eine geschlossene Bauweise, südlich der Autowaschanlage innerhalb des WA₃ eine abweichende Bauweise vorgesehen. Die geschlossene Bauweise entlang der Eilendorfer Straße soll wie die prognostizierte Dreigeschossigkeit zur Minimierung der Ausbreitung der Immissionen des Verkehrslärms der Eilendorfer Straße beitragen. Durch die abweichende Bauweise im Bereich des WA₃ südlich der Autowaschanlage soll den Abstand zwischen den beiden Hausgruppen minimiert werden, um damit die Schallschutzfunktion der Gebäuderiegel zu optimieren. In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten WA₂, WA₄ und WA₅ soll eine offene Bauweise entweder nur mit Einzelhäusern, nur mit Hausgruppen oder mit Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt werden. Damit ist im Zusammenspiel mit der Geschossigkeit zu den Rändern eine relativ geschlossene Bebauung vorgesehen, die im Inneren des Plangebietes in eine offene Bauweise übergeht.

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

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

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

4.4 Höchstzahl der Wohnungen

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

4.5 Nebenanlagen

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

4.6 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

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

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

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

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

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

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

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

4.8 Öffentliche Grünfläche

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

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

4.9 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

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

4.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

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

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

4.11 Umweltschützende Belange

4.11.1 Lärmschutz

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

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

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

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

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

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

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

Für den Straßenquerschnitt der Eilendorfer Straße unmittelbar östlich des Plangebietes ist gemäß der Verkehrszahlen der Stadt Aachen von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 7.000 Kfz/24 h auszugehen. Insbesondere durch die in 700 m Abstand liegende Bundesautobahn A 44 ist eine ergänzende Beaufschlagung durch 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-90¹, IBK Kadansky-Sommer, Alsdorf 07/2015). Für die geplanten Baufenster werden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig, durch die das Eindringen des Außenlärms in die Wohn- und Aufenthaltsräume vermieden bzw. verringert werden. Entsprechend der im Bebauungsplan angegebenen Lärmpegelbereiche II, III und IV sind unterschiedliche Schalldämmmasse entsprechend der jeweiligen Raumarten gemäß Tab. 8 zur DIN 4109 'Schallschutz im Städtebau' notwendig.

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

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

4.11.2 Artenschutz und biologische Vielfalt

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

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

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

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

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

4.11.3 Bodenschutz

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

Der Altstandort AS 3084 befindet sich auf dem Grundstück Eilendorfer Straße 145, Teilfläche des Flurstückes 432. Hinweise auf mögliche Altlastenverdachtsmomente ergeben sich aus der früheren Existenz einer Lackiererei, eines Farblagers und einer Trafostation sowie einer Auto-Reparaturwerkstatt mit Schlammfang und Ölabscheider. Zur orientierenden Gefährdungsabschätzung wurde von Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, Aachen, 07.07.2015 ein geotechnischer Bericht vorgelegt. Gemäß Bericht konnten im Hinblick auf die Nutzung als Kfz-Werkstatt und –lackiererei keine Schadstoffbelastungen mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen und PAK nachgewiesen werden. 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 WA₃ und WA₄ einheitlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° festgesetzt. Für die Bebauung der WA₃ und WA₄ ist eine Flachdachbebauung vorgesehen.

6. Bodenordnung

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

7. Auswirkungen der Planung

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

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

8. Kosten

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

Der Stadt entstehen insbesondere Kosten für die Durchführung des Planverfahrens.

9. Städtebaulicher Vertrag

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

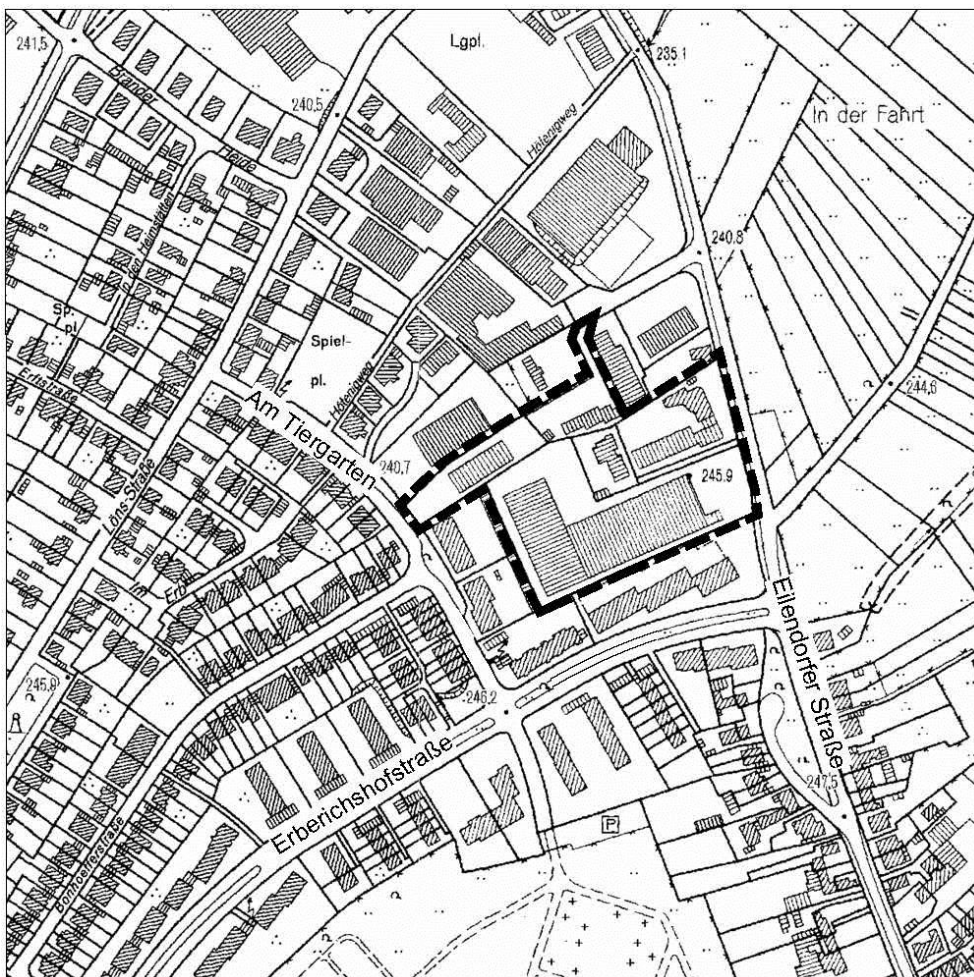
4 Plandaten

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

Es sollen ca. 83 Wohneinheiten geschaffen werden.

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

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



Lage des Plangebietes

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

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

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

9. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gewerbelärmschutz

9.1 Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Realisierung der unter 9.2 genannten baulichen Maßnahmen Voraussetzung für die Realisierung von Wohngebäuden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA₂ ist. Die Bebauung im WA₂ ist erst zulässig, wenn für die Bebauung sämtlicher der unter 9.2 genannten baulichen Anlagen der Rohbau fertiggestellt ist.

9.2 Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes sind innerhalb des WA₃ zwei Hausgruppen in jeweils mindestens 27 m Länge und einer Firsthöhe von 252,20 m bis 253,20 m über NHN zu errichten. Zwischen den beiden Hausgruppen sind zwei Garagen ohne eigene Abstandsflächen mit einer Gebäudehöhe von mindestens 246,20 m über NHN zu realisieren.

9.3 Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes sind an den mit ‚AAAA‘ gekennzeichneten Gebäudeseiten oder parallel zu diesen entweder

- keine Aufenthaltsräume mit notwendigen Fenstern zu den gekennzeichneten Gebäudeseiten vorzusehen oder
- Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen oder
- in den Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 40 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Tagzeit nicht überschritten wird oder
- vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten ohne eigene Aufenthaltsfunktionen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 40 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Tagzeit nicht überschritten wird

Offene Außenwohnbereiche der Wohnungen sind nur auf den nicht mit ‚AAAA‘ gekennzeichneten Gebäudeseiten zulässig.

Anlagenlärmschutz

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

Verkehrslärmschutz

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

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen

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

Für Büroräume

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

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

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

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 10.1 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind insgesamt 14 Laubbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch gleiche Arten zu ersetzen.
- 10.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 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