

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0522/WP17-1
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	30.11.2016
		Verfasser:	FB 61/010 // Dez. III
<p><b>Bebauungsplan Nr. 968 - Weißhausstraße / Höfchensweg - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Weißhausstraße, Eupener Straße, Höfchensweg und der Bahnlinie Aachen - Hergenrath</b></p> <p><b>hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB</b></p>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
21.12.2016	Rat	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum Bebauungsplan Nr. 968 zur Kenntnis. Er beschließt nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die zu sämtlichen Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Weiterhin beschließt er den Bebauungsplan Nr. 968 - Weißhausstraße / Höfchensweg - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Weißhausstraße, Eupener Straße, Höfchensweg und der Bahnlinie Aachen – Hergenrath in der vorgelegten Fassung gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Philipp

Oberbürgermeister

## **Erläuterungen:**

Der Inhalt der Vorlagen

FB61/0383/WP17 – Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/ Offenlagebeschluss und  
FB61/0522/WP17 – Bericht über das Ergebnis der Offenlage/ Beschluss zur erneuten Offenlage  
einschließlich aller sich auf dieses Bebauungsplanverfahren beziehenden Abwägungsmaterialien ist  
Gegenstand dieser Ratsvorlage.

In seiner Sitzung am 24.08.2006 hat der Planungsausschuss der Stadt den Aufstellungsbeschluss A  
204 – Weißhausstraße / Höfchensweg – gefasst, um die Ziele der Rahmenplanung für das Aachener  
Südviertel planungsrechtlich zu sichern, der Rat der Stadt hat am 11.03.2015 eine  
Veränderungssperre für das Grundstück Piusstraße 8-14 beschlossen. Diese Veränderungssperre ist  
gültig bis zum 11.04.2017.

Am 26.03.2015 hat der Planungsausschuss die Verwaltung beauftragt, für das Gebiet  
Weißhausstraße/ Höfchensweg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB einen Bebauungsplan  
zu erarbeiten. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte schloss sich in ihrer Sitzung am 06.05.2015 dem  
Beschluss des Planungsausschusses an.

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

In seiner Sitzung am 17.03.2016 hat sich der Planungsausschuss mit dem Ergebnis der frühzeitigen  
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden beschäftigt und einen aufgrund des gegenüber dem  
ursprünglichen Aufstellungsbeschluss geänderten Geltungsbereichs notwendig gewordenen neuen  
Aufstellungsbeschluss sowie den Offenlagebeschluss gefasst. Zudem beschloss er die öffentliche  
Auslegung der Änderung Nr. 138 des Flächennutzungsplans im Bereich des Wiesengrundstücks am  
Höfchensweg gegenüber der Einmündung der Trautnerstraße. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte  
hatte aus bezirklicher Sicht eine entsprechende Empfehlung ausgesprochen.

Die öffentliche Auslegung der Planung fand statt in der Zeit vom 02.05.2016 bis 03.06.2016. Die  
Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im selben Zeitraum beteiligt.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.09.2016 über das Ergebnis der Offenlage sowie  
der Behördenbeteiligung beraten. Die Verwaltung hatte aufgrund der Eingaben vorgeschlagen, die  
Festsetzungen für die Grundstücke Weißhausstraße 11 und Ronheider Winkel 1 -5 zu ändern sowie  
21 besonders ortsbildprägende Einzelbäume im Rechtsplanentwurf zum Erhalt festzusetzen.  
Zudem sollten neben einer Verkleinerung des Geltungsbereichs um das Wiesengrundstück am  
Höfchensweg auch die westlich angrenzenden Grünflächen aus dem Geltungsbereich

herausgenommen werden, da diese Flächen ohne eine Bebauung dieses Grundstücks weiterhin dem Außenbereich zugehörig sind und daher nicht bebaubar sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt sich dann – den Zielen der Planung entsprechend – auf den bereits bebauten Bereich. Der Planungsausschuss beschloss wie folgt:

*„Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB zur Kenntnis.*

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

*Er beschließt gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 968 Weißhausstraße / Höfchensweg - nach § 13 BauGB in der vorgelegten Fassung.*

*Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sollen Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der erneuten Auslegung und die Frist zur Stellungnahme soll angemessen verkürzt werden.“*

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hatte zuvor einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

Das Verfahren zur Änderung Nr. 138 des Flächennutzungsplanes, das sich auf das jetzt nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthaltene Gebiet bezieht, wird dementsprechend zum jetzigen Zeitpunkt nicht weitergeführt.

Die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfs fand in der Zeit vom 19.09.2016 bis einschließlich 30.09.2016 statt. Während dieser Zeit sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit bzw. der Behörden eingegangen.

Eine nochmalige Beratung im Planungsausschuss und in der Bezirksvertretung ist nicht erforderlich. Beide Gremien wurden im Wege der Mitteilung über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung informiert.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan Nr. 968 – Weißhausstraße/ Höfchensweg in der vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

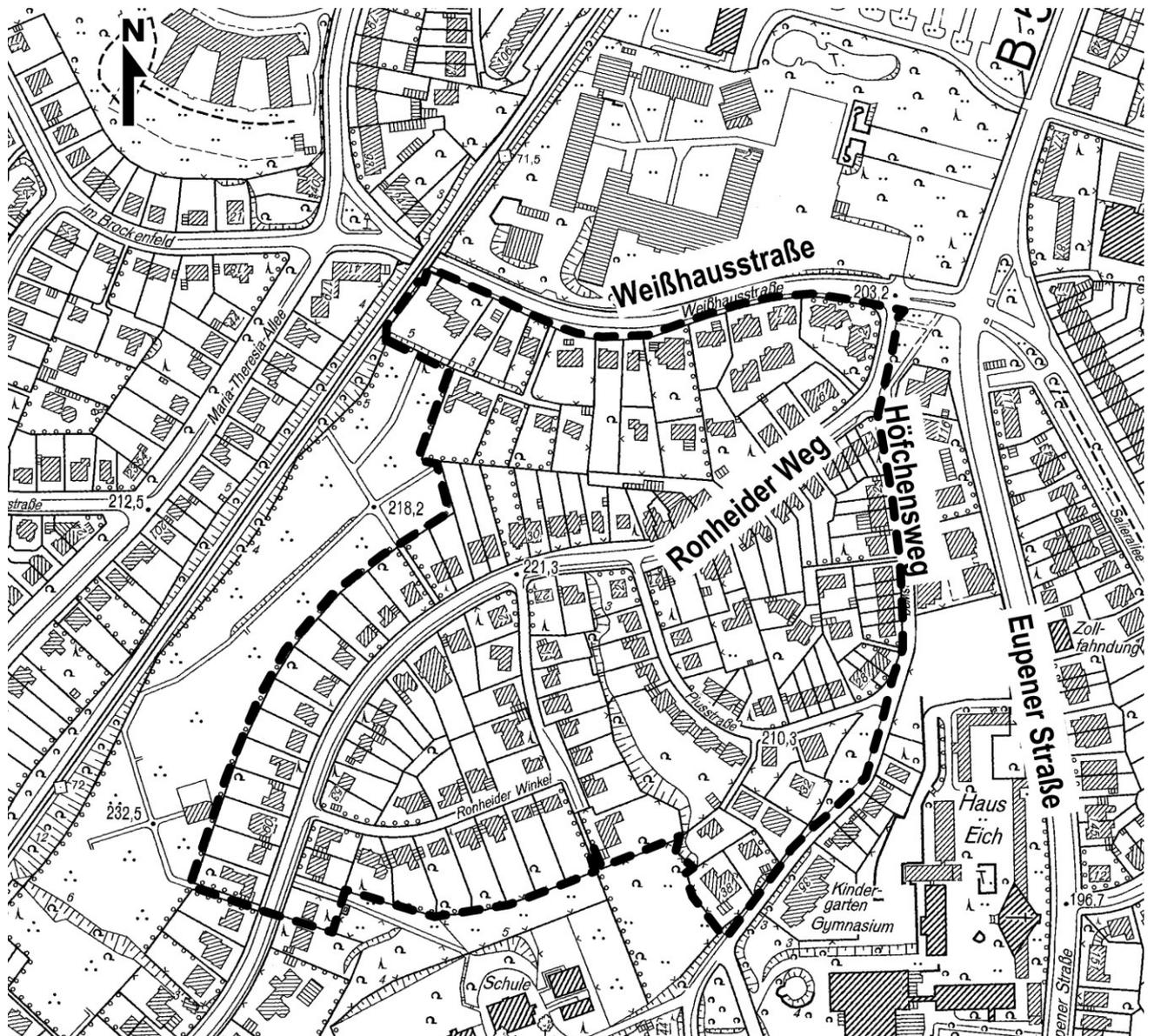
**Anlage/n:**

Begründung

Schriftliche Festsetzungen

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 968 - Weißhausstraße / Höfchensweg -

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



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation _____	3
1.1. Beschreibung des Plangebietes _____	3
1.2. Regionalplan _____	3
1.3. Flächennutzungsplan (FNP) _____	4
1.4. Landschaftsplan _____	4
1.5. Bestehendes Planungsrecht _____	4
1.6. Zurückstellung / Veränderungssperre _____	4
1.7 Vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB _____	4
2. Anlass der Planung _____	4
3. Ziel und Zweck der Planung _____	5
3.1. Ziel der Planung _____	5
3.2. Erschließung / Verkehr _____	6
3.3. Freiraumkonzept _____	6
3.4. Jugend- und Familienfreundlichkeit _____	6
3.5. Klimaschutz und Klimaanpassung _____	6
4. Begründung der Festsetzungen _____	7
4.1. Art der baulichen Nutzung _____	7
4.2. Überbaubare Grundstücksflächen _____	8
4.3. Überschreitung der Baugrenzen _____	9
4.4. Garagen, Carports und unterirdische Garagen _____	9
4.5. Höchstzahl der Wohnungen _____	10
4.6. Mindestgrundstücksgrößen _____	11
4.7. Bauweise _____	11
4.8. Verkehrsflächen _____	12
4.9. Grünflächen / Flächen für die Landwirtschaft _____	12
4.10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) _____	12
4.11. Baumschutz _____	13
5. Umweltbelange _____	13
6. Auswirkungen der Planung _____	15
7. Kosten _____	15
8. Plandaten _____	16

## **1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

### **1.1. Beschreibung des Plangebietes**

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

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

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

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

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

Südlich der Einmündung der Piusstraße in den Höfchensweg befindet sich eine kleine öffentliche Grünfläche mit mehreren Bäumen. Im zentralen Bereich des Plangebiets zwischen der Bebauung an der Piusstraße und der Straße Ronheider Winkel befindet sich eine große zusammenhängende Gruppe von alten Bäumen auf privaten Grundstücken.

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

Bis zur öffentlichen Auslegung der Planung umfasste der Geltungsbereich des Festsetzungsentwurfs auch das unbebaute Wiesengrundstück am Höfchensweg gegenüber der Einmündung der Trautnerstraße. Zum Planentwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung wurde dieses Grundstück aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

### **1.2. Regionalplan**

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

### 1.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der geltende Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt für den gesamten Planbereich „Wohnbaufläche“ dar.

### 1.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988 der Stadt Aachen.

### 1.5. Bestehendes Planungsrecht

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

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

### 1.6. Zurückstellung / Veränderungssperre

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

### 1.7. Vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB

Nach § 13 Baugesetzbuch kann ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert wird. Dies ist der Fall, da der Bebauungsplan im Wesentlichen lediglich den Bestand planungsrechtlich sichert. Für manche Grundstücke wird die Bebaubarkeit eingeschränkt. Auf einigen Grundstücken lässt die Planung geringe Baulückenschließungen zu. Die derzeit vorhandene Art der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verändert.

Die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts ist im Rahmen der vereinfachten Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Trotzdem sollen die Umweltbelange im weiteren Planverfahren geprüft und soweit möglich berücksichtigt werden.

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

## 2. Anlass der Planung

Das Plangebiet zeichnet sich in weiten Teilen durch Ein- bis Zweifamilienhausbebauung auf großzügigen Grundstücken mit ökologisch teils sehr wertvollem Baumbestand aus. Typisch für die Siedlungsentwicklung des

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

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

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

#### **3.1. Ziel der Planung**

Der Bebauungsplan – Weißhausstraße / Höfchensweg – soll die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten im Plangebiet sichern und eine maßvolle weitere Verdichtung ermöglichen. Dies soll in einer städtebaulich geordneten Weise erfolgen, die auf Grundlage der derzeitigen planungsrechtlichen Situation (§ 34 Baugesetzbuch) nicht gewährleistet werden kann. So soll der Bebauungsplan zum einen bestandserhaltende Festsetzungen treffen, zum anderen auch in städtebaulich und ökologisch verträglichen Bereichen maßvolle Nachverdichtung ermöglichen. Die Art der Festsetzungen soll bewusst einen Spielraum zur adäquaten Weiterentwicklung des Wohngebiets und der einzelnen Gebäude bieten, beispielsweise durch Anbauten oder die Errichtung einer Einliegerwohnung in Einfamilienhäusern. Den Grundstückseigentümern bietet der Bebauungsplan zudem Planungssicherheit durch den Erhalt des Gebietscharakters und den Schutz vor einer fortschreitenden Veränderung des Gebiets durch starke bauliche Verdichtung.

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

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

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

### **3.2. Erschließung / Verkehr**

Der Bau neuer Erschließungsanlagen oder eine Verbreiterung der bestehenden Straßen ist nicht vorgesehen. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen ist ausreichend, um die derzeitigen Verkehre aufzunehmen. Um eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu vermeiden, soll die weitere bauliche Entwicklung im Gebiet durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesteuert werden und eine zu starke Nachverdichtung vermieden werden. Auch das Leitungs- und Kanalnetz würde bei einer erheblichen weiteren Verdichtung an seine Leistungsgrenzen stoßen. Für die durch den Bebauungsplan zulässige Zunahme von Wohneinheiten ist es jedoch ausreichend.

Einige Grundstücke im Plangebiet werden über private Zufahrten bzw. Stichwege erschlossen, die teilweise nur die Mindestbreite von drei Metern aufweisen. Sie sind gerade ausreichend, um die Erschließung der über sie angebundenen Grundstücke sicherzustellen, lassen jedoch keinen Begegnungsverkehr oder die gleichzeitige Nutzung durch unterschiedliche Verkehrsteilnehmer zu. Die bauliche Verdichtung auf den rückwärtigen Grundstücken und Grundstücksteilen soll daher durch den Bebauungsplan gesteuert und teilweise begrenzt werden.

### **3.3. Freiraumkonzept**

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

### **3.4. Jugend- und Familienfreundlichkeit**

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

### **3.5. Klimaschutz und Klimaanpassung**

#### *Flächeninanspruchnahme und Standortwahl der Bebauung*

Im Sinne von § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten im bebauten Innenbereich gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen bevorzugt zur baulichen Entwicklung genutzt werden, um den Flächenverbrauch im unbebauten Außenbereich zu reduzieren. Der Bebauungsplan Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg - schränkt durch die Freihaltung einiger rückwärtiger Grundstücke und Grundstücksteile die Möglichkeit der Nachverdichtung im Innenbereich teilweise ein. Dies ist jedoch nur auf einigen wenigen Grundstücken der Fall (siehe Kap. 4.2.). Auf den Grundstücken, auf denen eine Bebauung städtebaulich verträglich ist, soll diese auch planungsrechtlich ermöglicht werden. Auch durch die Begrenzung der Wohnungszahl und die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen werden Nachverdichtungsmöglichkeiten eingeschränkt, jedoch soll auch hier in den städtebaulich verträglichen Bereichen eine begrenzte Verdichtung möglich sein.

In anderen Bereichen des Stadtgebiets befinden sich zahlreiche Grundstücke, auf denen eine städtebaulich und ökologisch sinnvolle Entwicklung im Bestand möglich ist. Eine Verortung dieser Grundstücke erfolgt im Baulandkataster, welches im Geoinformationssystem der Stadt Aachen öffentlich einsehbar ist. Beispielsweise lassen sich Baulücken in der Innenstadt oder anderen dichter bebauten Gebieten meist ohne erhebliche ökologische Bedenken bebauen. Die Erschließung ist in der Regel unproblematisch, da sich die Grundstücke meist direkt an öffentlichen Verkehrsflächen befinden. Auch die Konversion von Flächen, deren Nutzung aufgegeben wurde, wird im Stadtgebiet häufig durchgeführt und hat selten negative städtebauliche Auswirkungen. Im Südviertel jedoch erfüllen

die großen unbebauten Gärten wichtige ökologische Funktionen (Kaltluftentstehung und -abfluss in Richtung Innenstadt) und eine ungesteuerte bauliche Verdichtung würde den Charakter der Wohngebiete erheblich verändern. Auch die vorhandene Infrastruktur aus den 1950er- bis 1970er-Jahren (Straßen, Kanalisation) würde durch eine starke Nachverdichtung im Gebiet überfordert. Das städtebauliche Ziel des Erhalts des bestehenden Siedlungscharakters und der Durchgrünung wird daher für das Plangebiet und das gesamte Südviertel höher gewichtet, als die Bewahrung der Nachverdichtungsmöglichkeiten im Sinne des Bodenschutzes.

#### *Städtebaulicher Entwurf*

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

#### *Kubatur der Gebäude*

Die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen die Errichtung kompakter, energieeffizienter Gebäude. Die Dachform soll durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt werden und kann frei gewählt werden.

#### *Solare Wärme- und Energiegewinnung*

Festsetzungen zur Nutzung von Solarenergie zählen nicht zu den Zielen des Bebauungsplans.

#### *Umgang mit Frei- und Dachflächen*

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

#### *Umgang mit Niederschlagswasser*

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

#### *Umgang mit der Energieversorgung*

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

## **4. Begründung der Festsetzungen**

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

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

die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen werden, um den Charakter des Gebiets durch mögliche Lärm- und Verkehrsbelastungen nicht zu beeinträchtigen.

#### 4.2. Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.3. Überschreitung der Baugrenzen**

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

#### **4.4. Garagen, Carports und unterirdische Garagen**

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

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

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

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

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

#### **4.5. Höchstzahl der Wohnungen**

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

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

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

An der nordwestlichen Straßenseite des Ronheider Wegs vom Anfang der Straße an der Weißhausstraße bis zur Hausnummer 36 befinden sich bereits so viele Mehrfamilienhäuser, dass dieser Bereich städtebaulich nicht mehr die Charakteristik eines Ein- bis Zweifamilienhausgebiets besitzt. In diesem Straßenabschnitt befinden sich 17 Wohnhäuser, von denen nur noch 8 weniger als vier Wohnungen beinhalten. Bei nur fünf der Häuser handelt es sich noch um Ein- oder Zweifamilienhäuser. In diesem Bereich wird daher eine Höchstzahl von vier Wohnungen je Gebäude als städtebaulich verträglich erachtet.

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

Auf den Grundstücken Weißhausstraße 1-5, Weißhausstraße 35/37, Ronheider Weg 4-4c und Höfchensweg 34/34a befinden sich jeweils mehrere Gebäude auf einem gemeinsamen Grundstück. Hier kann keine gebäudebezogene Festsetzung der zulässigen Wohnungszahl erfolgen, denn sonst wäre nach Teilung des Grundstücks eine Verdopplung der Wohnungszahl möglich bzw. die freistehenden Gebäude dürften nicht baulich miteinander verbunden werden. Beides wäre nicht im Sinn der Planungsziele. Für diese Grundstücke soll daher eine relative Höchstzahl der Wohnungen im Verhältnis zur Grundstücksgröße festgesetzt werden. Um die vorhandene Wohnungsdichte auf dem Grundstück zu erhalten, soll der Wert so gewählt werden, dass sich die Gesamtzahl der Wohnungen nach einer Grundstücksteilung nicht vergrößern kann (z.B. 1 Wohnung je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Auch für die Grundstücke Ronheider Weg 20/22 soll ein solcher relativer Wert festgesetzt werden. Hierbei handelt es sich um zwei sehr kleine Grundstücke mit ungünstigem Zuschnitt (Gesamtgröße ca. 640 m<sup>2</sup>). Durch Festsetzung eines relativen Werts kann eine Veränderung des Zuschnitts oder eine Vereinigung der Grundstücke erfolgen ohne Verschlechterung der baulichen Nutzbarkeit. Der festgesetzte Wert wurde so gewählt, dass sich das Bauvolumen und die Versiegelung auf dem Grundstück (durch eine evtl. erforderliche Tiefgarage) nicht wesentlich vergrößern können.

#### 4.6. Mindestgrundstücksgröße

Die bestehenden Größen der bebauten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans reichen von unter 300 m<sup>2</sup> bis über 2000 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt das mit mehreren Häusern bebaute, sehr große Grundstück Piusstraße 8-14 von über 5000 m<sup>2</sup> Größe.

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Gebiet besitzt eine Größe von 500 bis 1000 m<sup>2</sup>. Die kleinsten Grundstücke von weniger als 500 qm Größe befinden sich im östlichen Teil des Plangebiets zwischen dem Höfchensweg und der Piusstraße sowie im nordöstlichen Abschnitt des Ronheider Wegs. Die größeren Grundstücke (über 1000 m<sup>2</sup>) sind überwiegend im nördlichen Bereich des Plangebiets zwischen Weißhausstraße und Ronheider Weg zu finden, sowie am Ronheider Winkel. Um einerseits den Zielen des Bebauungsplans nachzukommen und einer weiteren starken Grundstücksteilung und baulichen Nachverdichtung zuvorzukommen, andererseits jedoch die bauliche Nutzbarkeit durch Teilung der Grundstücke nicht übermäßig einzuschränken, soll eine differenzierte, an den bestehenden Grundstücksgrößen orientierte Festsetzung der Mindestgrößen erfolgen:

Im Bereich der größeren Grundstücke im Norden des Plangebiets sollen alle Grundstücke, die derzeit größer als 1000 m<sup>2</sup> sind, mit einer **Mindestgröße von 1000 m<sup>2</sup>** festgesetzt werden. Dies gilt ebenfalls für die zusammenhängende Gruppe von sechs großen Grundstücken am Ronheider Winkel (Hausnummern 15-25). Die Festsetzung erlaubt lediglich eine Teilung der Grundstücke, die größer als 2000 m<sup>2</sup> sind. Auch für das große unbebaute Grundstück am Höfchensweg (neben Hausnummer 38) soll eine Mindestgröße von 1000 m<sup>2</sup> gelten, um durch eine geringe Bebauungsdichte einen Übergangsbereich zur angrenzenden offenen Landschaft (Goldbachtal) zu schaffen.

Für die kleinen Grundstücke (unter 500 m<sup>2</sup>) soll nur teilweise eine Festsetzung der Mindestgröße erfolgen. Die Grundstücke am Höfchensweg und an der Piusstraße, die mit Hausgruppen bebaut sind, können aufgrund ihres Zuschnitts und ihrer geringen Größe de facto kaum noch sinnvoll geteilt werden. Sollte dies in Einzelfällen doch möglich sein, ist eine Teilung angesichts des vorhandenen baulichen Kontexts (enge Reihenhausbebauung) städtebaulich verträglich. In diesem Bereich soll daher keine Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße erfolgen. Für die übrigen kleinen Grundstücke, die sich nicht innerhalb dieser dichten Reihenhausbebauung befinden (Piusstraße 5 bis 9 und Ronheider Weg 18 bis 22), soll entsprechend ihrer Größe eine **Mindestgröße von 200 bzw. 300 m<sup>2</sup>** festgesetzt werden.

Für alle anderen Grundstücke soll die Festsetzung einer **Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup>** erfolgen. Da sich unter diesen auch einige Grundstücke von über 1000 m<sup>2</sup> Größe befinden, ist in wenigen Fällen eine Grundstücksteilung möglich, was jedoch aufgrund des städtebaulichen Umfelds als verträglich erachtet wird.

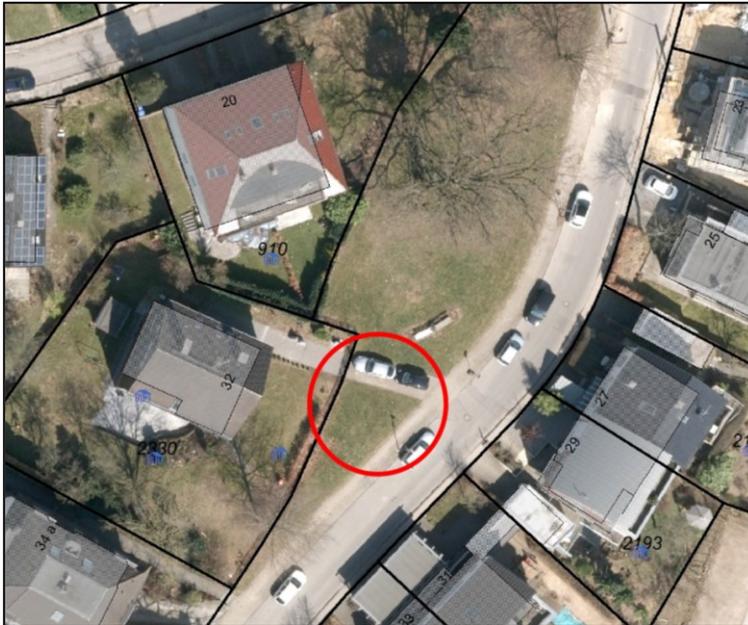
#### 4.7. Bauweise

Ergänzend zu den übrigen Festsetzungen soll für alle Baugrundstücke im Plangebiet die vorhandene Bauweise planungsrechtlich gesichert werden, um den bestehenden Bebauungscharakter auch in dieser Hinsicht zu erhalten. In den Teilbereichen des Bebauungsplans, in denen sich ausschließlich Einzelhäuser befinden, sollen auch in Zukunft nur Einzelhäuser zulässig sein. In den Bereichen, in denen sich neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser

oder ausschließlich Doppelhäuser befinden, sollen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sein. Im Bereich der Hausgruppen ist keine Festsetzung der Bauweise erforderlich, da die Hausgruppe bereits die Bauweise mit der höchsten baulichen Dichte darstellt.

#### 4.8. Verkehrsflächen

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



© Stadt Aachen

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

#### 4.9. Grünflächen / Flächen für die Landwirtschaft

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

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

#### 4.10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)

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

Nach Erstellung der Lärmkartierung von 2013 erfolgte bauliche Veränderungen (Abriss oder Neubau von Gebäuden) sind bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche nicht berücksichtigt. Auf die Festsetzung von untergeordneten,

kleinteiligen "Schallinseln" an den schallabgewandten Seiten von Bestandsgebäuden wird verzichtet. Es gelten hier die nächsthöheren Lärmpegelbereiche, um sicherzustellen, dass bei baulichen Veränderungen (z.B. Abriss der Gebäude) der Schutz vor Geräuschmissionen eingehalten wird. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann aber von den Festsetzungen abgewichen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere bauliche Maßnahmen einen ausreichenden Schutz vor Schallmissionen gewährleisten.

#### **4.11. Baumschutz**

Auf den Grundstücken im Plangebiet befindet sich umfangreicher, teilweise alter und ortsbildprägender Baumbestand, der einen charakteristischen Bestandteil des Siedlungsbildes darstellt. Bei einer Ortsbegehung durch ein Büro für Landschaftsarchitektur im Frühjahr 2015 wurden 24 Einzelbäume und zwei Baumgruppen im Plangebiet als besonders erhaltenswürdig bewertet. Ausschlaggebende Kriterien bei der Beurteilung waren unter anderem die Größe, der ortsbildprägende Charakter, die Vitalität sowie die Frage, ob es sich um eine heimische Art handelt.

Neben zwei Baumgruppen sollen 21 der 24 vom Büro vorgeschlagenen Einzelbäume im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden, um die bestehenden, über viele Jahrzehnte gewachsenen Grünstrukturen und den Siedlungscharakter zu erhalten. Sie befinden sich überwiegend in den rückwärtigen Gartenbereichen der Grundstücke außerhalb der überbaubaren Flächen. Nur wenige festgesetzte Bäume schränken die Bebaubarkeit der Grundstücke geringfügig ein. Im Fall des Verlusts der geschützten Bäume ist der Grundstückseigentümer zu Ersatzpflanzungen verpflichtet.

#### **5. Umweltbelange**

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

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

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

##### *Boden*

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

##### *Baumschutz*

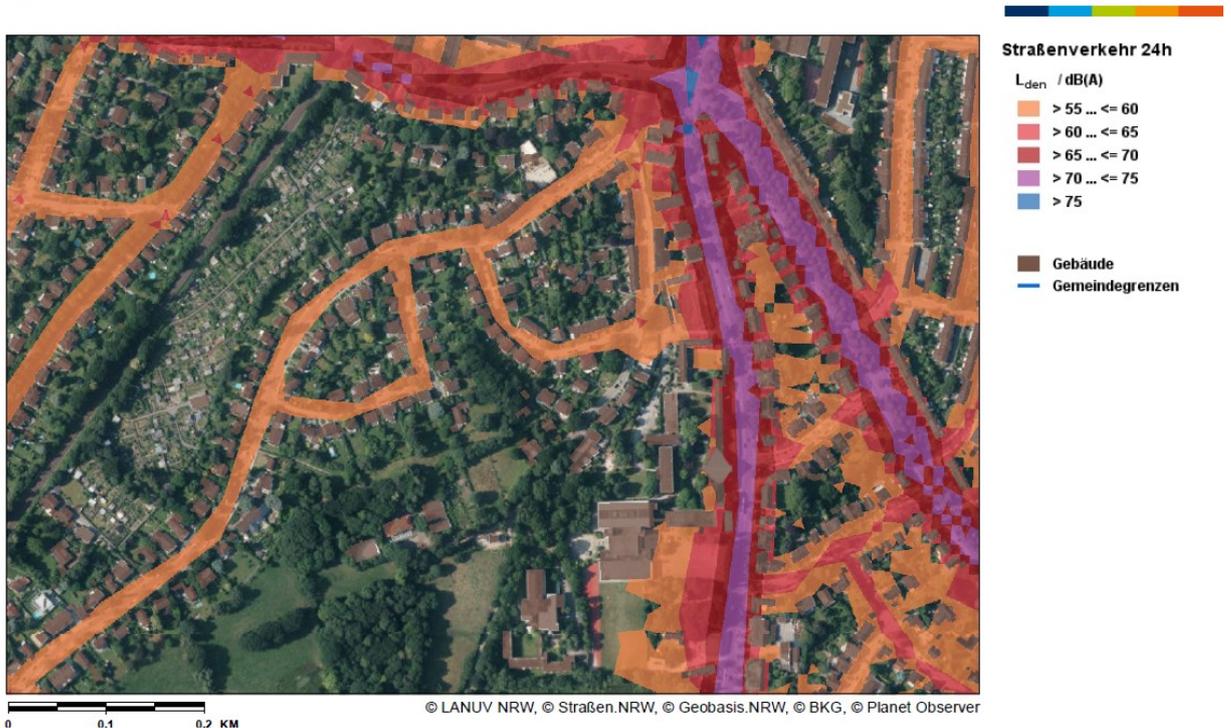
Darüber hinaus werden die besonders gebietsprägenden Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die vorhandenen Grün- und Freiflächen werden so weit wie möglich erhalten und teilweise als Grünfläche festgesetzt.

**Lärmschutz**

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



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



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



#### *Gewässerschutz / Hochwasserschutz*

Aus Sicht des Gewässerschutzes und des Hochwasserschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Eine Anpassung der Entwässerungsinfrastruktur ist laut Stellungnahme der Stadtwerke Aachen AG (Stawag) nicht erforderlich. Die Grundstücke am östlichen Rand des Plangebiets befinden sich im sensiblen Bereich des Burtscheider Thermalquellenzugs. Bei der vorgesehenen Ausweisung als Wohngebiet sind jedoch keine negativen Auswirkungen für das Thermalwasser zu befürchten. Im Bereich der drei südlichen Grundstücke am Höfchensweg steht das Grundwasser bei ca. vier bis fünf Meter unter Flur an. Bei der Errichtung von Tiefgaragen besteht damit die Möglichkeit, ins Grundwasser einzubinden. Sollte dies geschehen, ist die Untere Wasserbehörde frühzeitig zu informieren.

#### *Stadtklima / Luftthygiene*

Im Hinblick auf den Klimaschutz ist festzustellen, dass der südliche Bereich des Plangebietes von klimatisch-lufthygienisch wirksamen Kaltluftabflüssen aus dem nördlichen Goldbachtal tangiert wird. Bei der geplanten Sicherung des Bestands mit nur geringen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten ist nicht mit negativen Auswirkungen auf den Kaltluftabfluss zu rechnen.

#### *Artenschutz*

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

- begrenzter Zeitraum für die Baufeldfreimachung,
- Erhalt von (Alt-) Baumbeständen und
- Kontrolle von (Alt-) Baumbeständen vor Gehölzentnahmen und im Bedarfsfall angepasste Maßnahmen zur Vermeidung / vorgezogenem Ausgleich

Die Einhaltung der Maßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.

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

## **6. Auswirkungen der Planung**

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

## **7. Kosten**

Durch die Planung entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

**8. Plandaten**

Plangebietsgröße:	13,28 ha	
Wohngebiet:	11,79 ha	(88,7%)
Öffentliche Verkehrsfläche:	1,37 ha	(10,3%)
Private Grünfläche:	0,02 ha	(0,1%)
Öffentliche Grünfläche:	0,27 ha	(1,9%)
Fläche für die Landwirtschaft:	0,11 ha	(0,9%)

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplans Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg – als Satzung beschlossen hat.

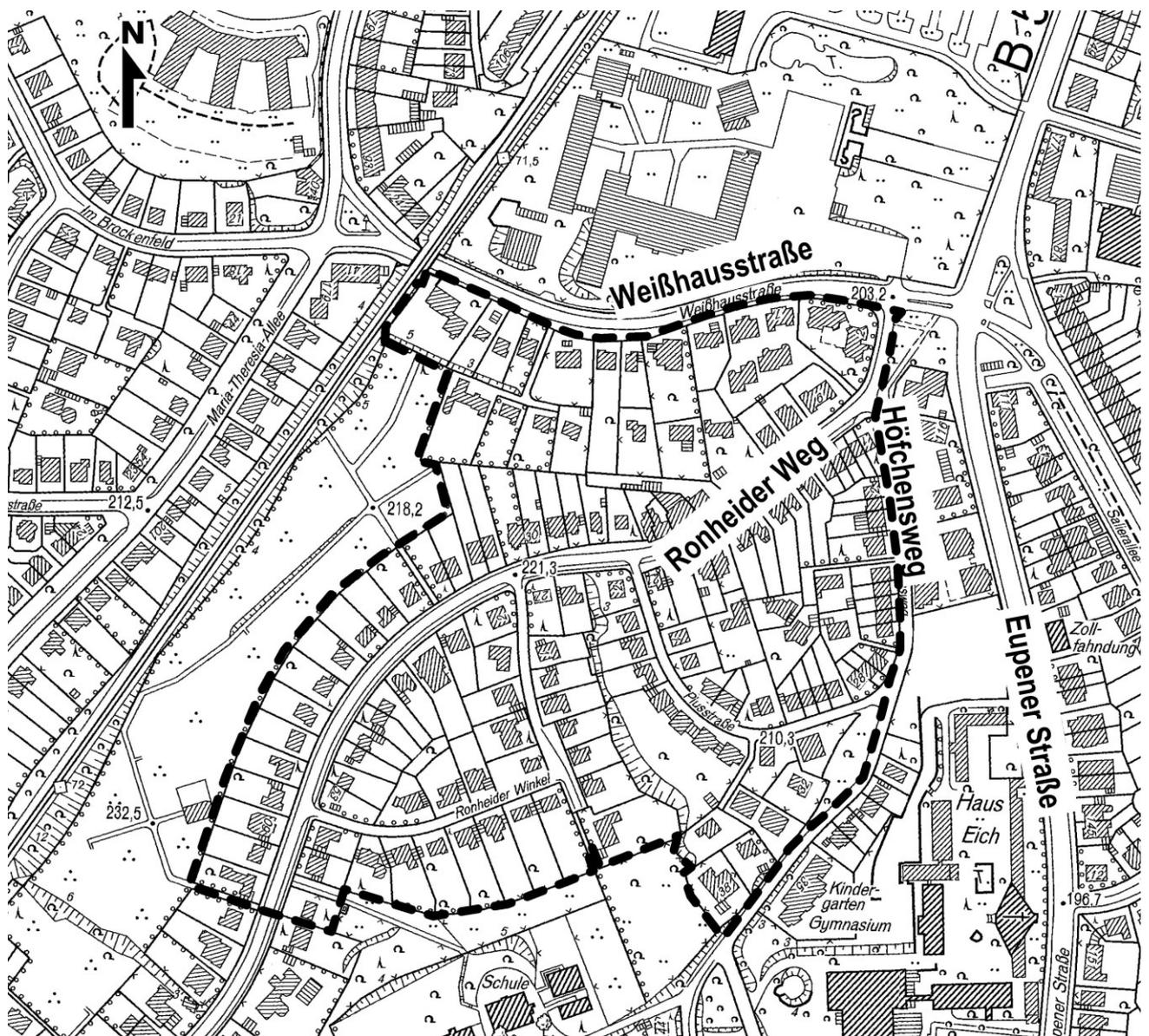
Es wird bestätigt, dass die oben genannte Begründung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den .....

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

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

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



Lage des Plangebietes

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

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

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

#### 2. Mindestgrundstücksgröße

Der im Plan mit „G“ bezeichnete Wert (z.B. G 500) gibt die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße in m<sup>2</sup> an. Maßgeblich für die Beurteilung ist der im Grundbuch eingetragene Wert der Grundstücksgröße. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende Grundstücksteile werden hierbei nicht berücksichtigt.

#### 3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in den mit „1Wo/100“, „1Wo/110“, „1Wo/150“ bzw. „1Wo/300“ bezeichneten Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebiets in Wohngebäuden maximal eine Wohnung je angefangene 100 m<sup>2</sup>, 110 m<sup>2</sup>, 150 m<sup>2</sup> bzw. 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt. Mindestens zwei Wohnungen je Wohngebäude sind unabhängig von der Grundstücksgröße generell zulässig.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. Überschreitung der Baugrenzen

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

#### 5. Garagen, Carports, unterirdische Garagen und Stellplätze

- 5.1. Auf den Grundstücken, deren Vorgärten direkt an
  - die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen oder
  - den Höfchensweg im Abschnitt zwischen Piusstraße und Ronheider Weggrenzen, sind Garagen, Carports und unterirdische Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Garagen, Carports und unterirdische Garagen, die zwischen der gedachten Verlängerung der hinteren und vorderen Baugrenzen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Bauwich) errichtet werden.
- 5.2. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Garagen bis zu einer Tiefe von maximal zwei Meter zulässig. Der nicht durch bauliche Anlagen überdeckte Teil der Dachfläche ist extensiv zu begrünen.
- 5.3. In den Vorgärten der unter 5.1. genannten Grundstücke sind offene Stellplätze nur bis zu einer Breite von maximal 50% der Grundstücksbreite zulässig. Die Breite von Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports an anderen Stellen auf dem Grundstück ist dabei anzurechnen.

## 6. **Schutz vor gesundheitsschädlichen Schallimmissionen**

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

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Unterrichtsräume

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

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

Für Büroräume

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

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

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

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

## Hinweise

### 1. **Kampfmittel**

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

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

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierfür muss Kontakt zum Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW, Bezirksregierung Düsseldorf aufgenommen werden.

### 2. **Bodendenkmäler**

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

### 3. **Kriminalprävention**

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

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg – als Satzung beschlossen hat.

Es wird bestätigt, dass die oben genannten Schriftlichen Festsetzungen den Ratsbeschlüssen entsprechen und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den .....

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister