

# Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan – Champierweg / Soerser Weg –

im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
für den Bereich zwischen Champierweg und Soerser Weg



— — — Lage des Plangebietes

## **1. Anlass der Planung**

Der Eigentümer der Gärtnerei am Soerser Weg beabsichtigt mittel- bis langfristig die Gärtnereiflächen aufzugeben und einer Wohnnutzung zuzuführen. In einem ersten Bauabschnitt ist die kurzfristige Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern mit insgesamt ca. 15 Wohneinheiten und drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt bis zu 10 - 15 Wohneinheiten geplant.

Gleichzeitig soll das Gesamtgrundstück der Gärtnerei zusammen mit den Baugrundstücken entlang des Soerser Weges, zwischen dem Champierweg und der Zufahrt zur Gärtnerei, im Sinne eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes mittel- bis langfristig zu einem Wohngebiet weiterentwickelt werden. Die Umsetzung dieses zweiten Bauabschnittes erfolgt, sobald die Gärtnerei aufgegeben bzw. verlagert wird.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor. Das Bebauungsplanverfahren soll im sogenannten „beschleunigten“ Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) -Bebauungspläne der Innenentwicklung- durchgeführt werden. Die hierzu notwendigen formalen Voraussetzungen, wie z.B. die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung und eine Größe der zulässigen Grundfläche innerhalb des Plangebietes von weniger als 20.000 qm sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Gesamtgröße der Baugebiete beträgt maximal ca. 34.000 qm. Unter Berücksichtigung der geplanten Grundflächenzahl (GRZ), die im Mittel mit ca. 0,35 anzusetzen ist, wird die Gesamtgröße der Grundflächen ca. 11.900 qm betragen. Selbst unter Berücksichtigung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen etc. bis zu einer GRZ von im Mittel 0,55 wird die Gesamtgröße der Grundflächen maximal 18.700 qm betragen. Somit ist sichergestellt, dass die insgesamt zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000 qm liegen wird. Bei dem Wohnbauprojekt handelt es sich um kein Vorhaben, das unter die Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) fällt. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit eines natura 2000 Gebietes vor. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Darüber hinaus entfällt ein naturschutzrechtlicher Ausgleich.

Im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, bekannt gemacht am 27.05.2003 (GV.NW Nr. 26 2003, S.301), ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Für das Plangebiet stellt der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Aachen überwiegend Grünflächen dar. Lediglich die Grundstücke entlang des Soerser Weges und ein Teilbereich im Südosten werden als Wohnbaufläche dargestellt. Zur Realisierung der Vorhaben ist eine Berichtigung (bei Verfahren nach § 13a BauGB) des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die Fläche im Vorentwurf bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Prüfung für die Neudarstellung dieses Bereiches hat die Fläche für eine Wohnbauflächendarstellung als gut geeignet bewertet.

Der südwestliche Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Aachen. Dieser setzt den Schutz von Bäumen, Hecken, Gehölzen, Tümpeln und Teichen fest. Gemäß dem Zielentwicklungsplan gelten diese Schutzausweisungen bis zur Realisierung der im Flächennutzungsplan festgesetzten Ziele durch Umsetzung in einem Bebauungsplan.

## **3. Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt östlich des Champierweges und westlich des Soerser Weges. Die Grundstücke der Gärtnerei inkl. der bestehenden Zufahrt haben eine Größe von ca. 2,65 ha. Im südlichen Bereich werden Teile des Betriebsgeländes bereits nicht mehr genutzt. Neben den Freiflächen und den Betriebsstätten der Gärtnerei befinden sich auf dem Gärtnereigelände zwei dem Gewerbebetrieb zugeordnete Wohngebäude. Die einbezogenen Grundstücke entlang des Soerser Weges haben eine Gesamtgröße von ca. 1,25 ha. Diese Flächen sind geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern mit großzügigen (über 60 m tiefen) Grundstücken, deren Freiflächen als Hausgärten genutzt werden und einen zum Teil dichten Gehölzbestand aufweisen.

Die Fläche steigt von Norden nach Süden gleichmäßig um 12 bis 17 m an. Mit Ausnahme einzelner Bäume innerhalb des Plangebietes sind erhaltenswerte Grünstrukturen nur in den Randbereichen des Plangebietes, im Eingangsbereich zur Gärtnerei und den einbezogenen Grundstücksflächen des Soerser Weges vorhanden.

Die umgebenden Flächen sind mit Ausnahme des südlich angrenzenden Freibereiches um den Lousberg und Salvatorberg durch Wohnbebauung geprägt. Bei diesen Gebäuden handelt es sich überwiegend um zwei- bis

dreigeschossige freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser. Aufgrund der offenen Bauweise und großzügigen Grundstückszuschnitten innerhalb der Wohnbauflächen ergibt sich eine stark durchgrünte Siedlungsstruktur.

#### 4. Städtebaulicher Entwurf

Das Plangebiet schiebt sich keilförmig von Süden zwischen die bestehende Bebauung am Soerser Weg sowie dem Wohngebiet um die Straßen Talbothof und Im Purweider Feld. Aufgrund dessen bietet sich diese Fläche als Arrondierung des Siedlungsbereiches an. Wegen der unmittelbaren Nähe sowohl zu den Naherholungsgebieten als auch zu der Innenstadt ist das Plangebiet als Standort für eine Wohnnutzung geeignet. Dabei soll die Bebauung die durch die bereits bestehenden angrenzenden Gebäude nach Süden vorgegebene bauliche Grenze nicht überschreiten.

Das Plangebiet soll über den bestehenden Erschließungsstich der Gärtnerei von dem Soerser Weg aus erschlossen werden. Dieser Erschließungsstich soll in einer platzartigen Situation enden, der im Eingangsbereich zu der neuen Wohnsiedlung unter Einbeziehung der bestehenden erhaltenswerten mächtigen Buchen angelegt werden soll. Dieser Bereich kann neben der Identifikationsbildung des neuen Wohnquartiers auch untergeordnete Aufenthaltsfunktionen (Bänke zum Verweilen) übernehmen. Von hier aus sollen, die in einem ersten Bauabschnitt zu realisierenden Wohnbaugrundstücke über eine Ringstraße erschlossen werden.



Erster Bauabschnitt

Nach Aufgabe der Gärtnereinutzung sollen, in einem zweiten Bauabschnitt, ein kurzer Wohnweg die neuen Wohnbauflächen im nördlichen Teil der Gärtnerei erschließen. Dieser Weg schließt unmittelbar nördlich an die Ringstraße an. Alle Verkehrsflächen sollen als Mischflächen ausgebaut werden um neben der Verkehrsfunktion auch Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum für die Anwohner zu schaffen.



Einbindung in die Umgebung

Die gewählte Erschließungsform und die Ausrichtung der Gärten zu den Plangebietsrändern bzw. zu den angrenzenden Hausgärten der bestehenden Bebauung stellen sicher, dass die angrenzenden Wohnbauflächen in Ihrer Wohnruhe nicht gestört werden. Auf den Wohnbauflächen ist eine, entsprechend der angrenzenden Baustruktur, offene durchgrünte Bebauung mit überwiegend hochwertigen freistehenden, zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Durchgrünung wird durch Grundstücksgrößen von mindestens 300 m<sup>2</sup> für eine Doppelhaushälfte und ca. 550 bis 1.000 m<sup>2</sup> für freistehende Einfamilienhäuser sichergestellt. Die größeren Grundstücke werden insbesondere zum südlich angrenzenden Außenbereich orientiert. Eine etwas höhere Verdichtung mit wenigen und dem Umfeld angepassten zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern (mit 3 – 5 WE) ist im Bereich des geplanten Platzes denkbar.

Parallel zum Champierweg, in Höhe der Straße Im Purweider Feld, soll durch die Anlage eines großen Spiel- und Aufenthaltsbereiches mit ca. 1.250 m<sup>2</sup> eine Verknüpfung des geplanten Wohnquartiers mit den angrenzenden Wohngebieten und dem Naherholungsbereich um den Lousberg erfolgen. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens soll auch der Champierweg zu einem öffentlichen Fußweg mit einer angemessenen Breite ausgebaut werden. Unter Einbeziehung der angrenzenden Wohngärten soll der Freibereich parallel zum Champierweg eine Breite von

mindestens 35 m erhalten und dient damit auch der Aufrechterhaltung des Kaltluftabflusses vom Lousberg / Wingertsberg in Richtung Soerser Weg.

Nach Umsetzung der Gesamtplanung sind auf dem Gelände der Gärtnerei ca. 30 - 40 Wohneinheiten in freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern sowie ca. 10 – 20 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern geplant.

Die Flächen der Grundstücke am Soerser Weg (HsNr. 31-41) sollen in den Bebauungsplan einbezogen werden, um hier möglicherweise die sehr tiefen Grundstücke von dem Gärtnereigelände aus zu erschließen, um dort zusätzliche Baugrundstücke zu schaffen. Hierzu wurde eine Alternativplanung (siehe Anlage „Alternativplanung Nachverdichtung“) erstellt. Hierbei soll der nördliche Wohnweg nach Süden zum HAUPTerschließungsstich verlängert werden und eine zweite Ringschließung bilden. Bei dieser Variante können zusätzlich 5 freistehende Wohngebäude errichtet werden.

## **5. Bewertung der Planungsabsicht und weiteres Vorgehen**

Das städtebauliche Konzept einer offenen durchgrüneten hochwertigen Einfamilienhausbebauung kann sich hinsichtlich der Baustruktur und der Erschließung gut in das Umfeld einfügen.

Auch wenn im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB keine formale Umweltprüfung durchzuführen ist, sind die umweltschützenden Belange gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu prüfen und zu berücksichtigen. Nach dem derzeitigen Planungsstand sind folgende Schutzgüter von der Planung betroffen:

### Boden

Innerhalb des Plangebietes liegt keine Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster vor. Aufgrund der langjährigen Nutzung der Fläche als Gärtnerei ist jedoch hinsichtlich des Einsatzes von Düngemitteln, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln eine Nutzungsrecherche durchzuführen. Sollten sich hieraus Anhaltspunkte für eine Bodenbelastung ergeben, ist die Altlastensituation anhand von orientierenden Boden- und ggf. Grundwasseruntersuchungen einschließlich chemischer Analysen abzuklären.

In der Bodenfunktionskarte der Stadt Aachen werden in dem Plangebiet schutzwürdige Böden ausgewiesen (Pseudogley mit sehr hoher Bedeutung – Biotopentwicklungspotential 5 –). Bei Durchführung der Planung werden die hochwertigen Böden, die jedoch voraussichtlich eine hohe anthropogene Überprägung ausweisen (Gewächshäuser, Bebauung, Wege, Anbauflächen) in Anspruch genommen. Da diese Einstufung auf einer schlechten Schätzgüte beruht, ist im weiteren Verfahren eine detailliertere Bewertung erforderlich. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

### Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Grundwassermessstellen. Der Planbereich liegt außerhalb der Schutzgebiete von Wassergewinnungsanlagen als auch außerhalb der sensiblen Zonen des Aachener bzw. Burtscheider Thermalquellenzuges. Der Grundwasserstand im Planbereich befindet sich bei ca. 3-5m unter Flur. Ein Einbinden von Bauwerken ins Grundwasser ist wegen der teilweise vorhandenen Hanglage und der damit verbundenen tiefen Geländeeinschnitte im Bereich der Bauwerke, insbesondere bei Errichtung von Kellern etc., grundsätzlich nicht auszuschließen. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind dann erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Gewässerrandstreifen, noch tangiert er ein Oberflächengewässer.

Die Bodenverhältnisse (sehr wasserundurchlässige Böden) ermöglichen keine gezielte Versickerung, so dass eine Ableitung der Niederschlagswässer erforderlich ist. Vor Einleitung in die Kanalisation ist jedoch eine Niederschlagswasserrückhaltung zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes erforderlich. Neben der Rückhaltung über einen Staukanal wäre aus gestalterischen Gesichtspunkten auch die offene Wasserführung in einem Graben im Freibereich entlang des Champierweges denkbar. Bei der Rückhaltung sind auch die bei stärkeren Niederschlagsereignissen hangabwärts von Südwesten in das Plangebiet eindringenden und derzeit im Plangebiet versickernden, Niederschlagswässer zu berücksichtigen. Damit der Charakter der Soers als Feuchtwiesengrünland erhalten bleibt, wird im weiteren Verfahren geprüft, ob ggf. eine Ableitung der unbelasteten Niederschlagswässer und der Hangwässer zu den Wiesen- und Freiflächen in der Soers über den aus klimatologischen Gründen freizuhaltenden 35 m breiten Korridor am Champierweg denkbar ist.

### Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) könnte die Fläche der Gärtnerei nach deren Betriebsaufgabe wieder uneingeschränkt dem Naturhaushalt zur Verfügung gestellt werden. Entsprechend dem von der ULB verfolgtem Ziel für den Bereich der Soers könnte dies die naturnahe Entwicklung eines Feuchtgrünlandes sein. Die geplante Entwicklung eines Wohngebietes entspricht diesem Ziel nicht. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch die gewerbliche Nutzung bereits in den Naturhaushalt eingegriffen wurde, so dass aus Sicht der ULB auch eine maßvolle Wohnbebauung denkbar ist. Dabei sollte aber den Belangen des Klimaschutzes und der Entwicklung von Feuchtgrünland Rechnung getragen werden. Daher sollte, in dem aus klimatologischer Sicht freizuhaltenden Bereich entlang des Champierweges, die Entwicklung als Feuchtgrünland berücksichtigt werden.

Zum Schutz des an die südwestliche Plangebietsgrenze anschließenden Landschaftsraumes und um den Verlust der aus Sicht des Landschaftsschutzes hochwertigen Freibereiche zu minimieren soll ggf. parallel zum Außenbereich am Lousberg, entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze, ein Grundstücksstreifen mit noch zu bestimmenden Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und Natur festgesetzt werden, um so einen „weichen“ Übergang vom Siedlungsrand zum Lousberg zu schaffen.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sollen soweit möglich geschützt werden. Dies trifft insbesondere für die alten, schützenswerte Buchen am Eingang des Plangebietes zu, die in einem festzusetzenden Freibereich integriert werden sollen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt, so dass eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung nicht erforderlich ist..

Konkrete Angaben zum Artenschutz liegen für das Plangebiet noch nicht vor. Im weiteren Verfahren ist daher eine Artenschutzvorprüfung durchzuführen.

### Luft und Klima

Das Plangebiet liegt teilweise im Kurgebiet Monheimsallee, so dass hier besondere Anforderungen an die lokalklimatische und vor allem lufthygienische Qualität zu stellen sind. Durch den im Gesamtstädtischen Klimagutachten (Aachen 2000) nachgewiesenen Kaltluftabfluss von den Hängen des Lousberges und des Salvatorberges wird eine merkliche Entlastung der lokalklimatischen Verhältnisse im Niederungsgebiet der Soers erreicht. Daher werden die nördlichen Hangzonen, zu denen das Plangebiet zählt, als besonders empfindlich gegen eine weitere Bebauung eingestuft. Quer zu diesem Abfluss gerichtete Gebäudezeilen sind zu vermeiden. Aus fachlicher Sicht ist grundsätzlich zwischen baulichen oder sonstigen Hindernissen zur Aufrechterhaltung bzw. Wahrung wirksamer Kaltluftabflüsse im Plangebiet ein räumlicher Mindestabstand von 50 m einzuhalten (Freihaltung jeglicher Bebauung). Zur Minimierung der erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima bzw. zur Aufrechterhaltung des Kaltluftabflusses vom Lousberg / Wingertsberg Richtung Soerser Weg soll daher im Bereich des geplanten Grünzuges entlang des Champierweges der Abstand der neuen Gebäude zu den bestehenden Gebäude des nordwestlich angrenzenden Wohngebietes mindestens ca. 35 m betragen. Dieser Korridor wurde als Kompromisslösung mit dem Fachbereich Umwelt der Stadt Aachen im Vorfeld des Verfahrens abgestimmt.

Der Fachbereich Umwelt empfiehlt darüber hinaus zur Vermeidung einer weiteren Immissionsbelastung der stark belasteten Soers, innerhalb des Plangebietes eine emissionsarme Wärmeversorgung (z.B. Einsatz von Erdgas-Brennwerttechnik mit Solartechnik oder Wärmepumpentechnik oder vergleichbare technische Lösungen) vorzusehen. Im weiteren Verfahren ist darzustellen, in wieweit die, durch die Nordhanglage hervorgerufenen eingeschränkten Belichtungsverhältnisse in den Wintermonaten gesunde Wohnverhältnisse beeinträchtigen können. Hierzu ist ein Verschattungsgutachten notwendig.

### Verkehr / Lärm

Innerhalb des Plangebietes sind maximal ca. 60 Wohneinheiten geplant. Das werktägliche Verkehrsaufkommen lässt sich auf 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 („Mobilitätserhebung Aachen 2011“) zu entnehmen sind, ermitteln. Danach werden folgende Kenngrößen verwendet:

Anzahl Wohneinheiten:	60 WE
Anzahl der Bewohner je Wohneinheit:	3 EW
Wege je Einwohner:	3,5
Verkehrsmittelwahl:	51 % PKW, 15 % ÖPNV, 34 % Fuß und Rad
Besetzungsgrad PKW:	1,2
Besucherverkehr:	10 %

Wirtschaftsverkehr (Müllabfuhr, Lieferfahrten etc.): 0,05 Fahrten je Einwohner

Aus den vorgenannten Kenngrößen lässt sich folgendes Verkehrsaufkommen abschätzen:

60 Wohneinheiten x 3 Einwohner x 3,5 Wege x 0,51 PKW-Anteil : 1,2 Besetzungsgrad/PKW =	267 Fahrten / Tag
+ 267 Fahrten / Tag x 0,1 Besucherverkehr =	27 Fahrten / Tag
+ 180 Einwohner x 0,05 Wirtschaftsverkehr =	9 Fahrten / Tag

Insgesamt ist demnach mit einem Verkehrsaufkommen von 303 Fahrten / Tag zu rechnen. Für die Spitzenstunde bedeutet das eine Anzahl von ca. 30 Fahrten / Spitzenstunde.

Dem gegenüberzustellen ist der Wegfall des betriebs- und besucherbezogenen Verkehrs der Gärtnerei. Dieser fällt saisonal sehr unterschiedlich aus. An einem Spitzentag wird die Gärtnerei von ca. 100 Kunden frequentiert. Konservativ betrachtet wird davon ausgegangen, dass nur ca. 50 % den PKW nutzen. Demnach ergeben sich ca. 100 Kundenfahrten / Tag. Der Gärtnereibetrieb hat 12 Mitarbeiter, wovon 9 mit eigenem PKW zur Arbeit fahren. Inklusiv des auf dem Betriebsgrundstück lebenden Eigentümers ergeben sich hieraus zusätzliche 20 Fahrten / Tag. Der Wirtschaftsverkehr wird einmal am Tag mit max. 1 LKW und einzelnen Fahrten mit Lieferfahrzeugen durchgeführt. Diese Fahrten sind stark Saison abhängig und werden im Winter nicht durchgeführt. Daher werden diese Fahrten hier nicht berücksichtigt. Insgesamt kann das heutige Verkehrsaufkommen auf dem Erschließungsstich mit ca. 120 Fahrten / Tag angesetzt werden. Unter Berücksichtigung des bestehenden Verkehrs ist mit einer tatsächlichen Mehrbelastung auf dem Erschließungsstich von ca. 180 Fahrten / Tag (300 – 120 Fahrten / Tag) zu rechnen.

Solange nur der 1. Bauabschnitt (30 WE) ausgeführt wird, lässt sich folgendes Verkehrsaufkommen abschätzen:

30 Wohneinheiten x 3 Einwohner x 3,5 Wege x 0,51 PKW-Anteil : 1,2 Besetzungsgrad/PKW =	134 Fahrten / Tag
+ 134 Fahrten / Tag x 0,1 Besucherverkehr =	13 Fahrten / Tag
+ 90 Einwohner x 0,05 Wirtschaftsverkehr =	5 Fahrten / Tag

Durch die Wohnbebauung im ersten Bauabschnitt ist also mit 152 Fahrten / Tag zusätzlich zu rechnen.

Da im 1. Bauabschnitt die Gärtnerei weiterhin betrieben wird, muss das durch die Gärtnerei verursachte Verkehrsaufkommen auf dem Erschließungsstich mit ca. 120 Fahrten / Tag hinzu addiert werden. Das gesamte Verkehrsaufkommen auf dem Erschließungsstich liegt in diesem Fall bei ca. 272 Fahrten / Tag (152+120 Fahrten / Tag). Für die Spitzenstunde bedeutet das eine Anzahl von ca. 27 Fahrten / Spitzenstunde.

Im Vergleich der beiden Szenarien (1. Bauabschnitt mit Gärtnerei oder Gesamtentwicklung) ist die Mehrbelastung (152 bzw. 180 Fahrten / Tag) bzw. das gesamte Verkehrsaufkommen auf dem Erschließungsstich (272 bzw. 303 Fahrten / Tag) fast identisch.

Der Erschließungsstich weist in derzeitigen Ausbau eine Breite von ca. 5,3 m auf und wird beidseitig von Mauern begrenzt. Die Parzellenbreite beträgt jedoch 8,0 und soll nachzeitigem Planungsstand entsprechend des Querschnittes 1.2 der RAST 2006 als Mischverkehrsfläche in gesamter Breite ausgebaut werden. Damit können die zu erwartenden Verkehrsmengen auch unter Berücksichtigung des Begegnungsfall PKW/LKW im Einmündungsbereich sicher abgewickelt werden.

Die Fahrbahnbreite des Soerser Weges beträgt 7,0 m. Gemäß der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) kann das gemäß Lärmkataster für diesen Streckenabschnitt zugrunde gelegte Verkehrsaufkommen von ca. 7.000 KFZ am Tag ohne Verkehrseinschränkungen abgewickelt werden. Die durch das Vorhaben ausgelöste Mehrbelastung von ca. 180 bzw. 152 KFZ am Tag trägt lediglich zu einer Verkehrsmehrbelastung von max. 2,6 % auf dem Soerser Weg bei. Hierbei ist nicht berücksichtigt, dass sich die Verkehre noch auf beide Richtungen im Soerser Weg verteilen und somit eine noch deutlich geringe Mehrbelastung zu erwarten ist. Eine Verschlechterung der Verkehrsqualität kann ausgeschlossen werden.

Die für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts werden entlang des Soerser Wegs zum Teil über 10 dB(A) überschritten. Analog der in dem unmittelbar südlich des Plangebietes anschließenden Bebauungsplan Nr. 929 – Soereser Weg / Wohnbebauung – vorgesehenen Regelungen, sind die durch Verkehrslärm erheblich vorbelasteten Bereiche ggf. als lärmbelastete Flächen im Bebauungsplan zu kennzeichnen bzw. Lärmpegelbereiche festzusetzen.

Die straßenseitigen Fassaden der unmittelbar an dem Erschließungsstich liegenden Gebäude Soerser Weg Hs. Nr. 25e und 31 sind ebenfalls bereits durch den bestehenden Verkehrslärm vorbelastet. Die im Verhältnis geringe Verkehrszunahme durch das Vorhaben wirkt sich jedoch kaum Pegelsteigernd aus. Die Lärmpegel erhöhen sich, gemäß einer ersten gutachterlichen Einschätzung, um 0,1 dB(A). Diese Einschätzung ist im weiteren Verfahren im Detail gutachterlich nachzuweisen.

## Lärm / Gewerbe

Da die Gärtnerei vorerst weiter betrieben werden soll, ist im weiteren Verfahren durch ein entsprechendes Gutachten zu überprüfen ob sich hieraus Lärmbelastungen für die geplanten Wohngebäude ergeben, die über die gesetzlich zulässigen Beeinträchtigungen hinausgehen.

### **6. Flächenbilanz**

Geltungsbereich:		3,9 ha
Planung:	Wohnbauflächen	3,4 ha
	Verkehrsflächen:	0,3 ha
	Fußwege:	0,1 ha
	Spielplatz	0,1 ha

Aufgestellt:  
3D Architekten und Stadtplaner  
Aachen, 04.11.2014



Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum vom Büro 3D Architekten und Stadtplaner. Jede Vervielfältigung, Verwertung oder Weitergabe an Dritte Personen ist ohne unser Einverständnis untersagt.



Maßstab 1: 1.000 (bei DIN A3)

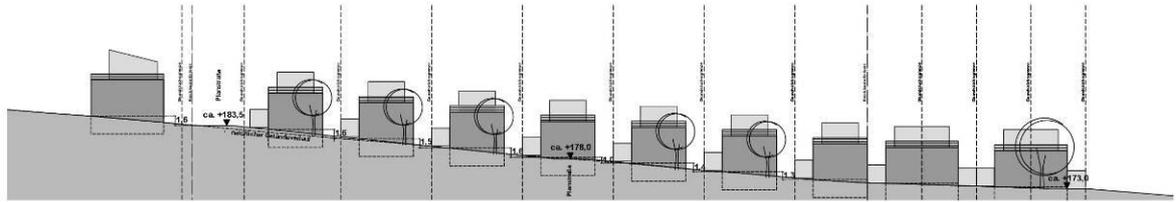
Stand: 06.03.2014



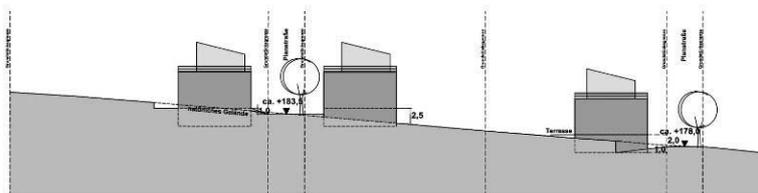
Städtebauliche Planung:

Architekten und Stadtplaner

3D Architekten und Stadtplaner - Klippergasse 12 - 52062 Aachen



Systemschnitt A-A



Systemschnitt B-B

Maßstab 1:500 (bei DIN A3)      Stand: 06.03.2014



Städtebauliche Planung  
10 Architekten und Stadtplaner · Regensburg 01 · 02822 Aachen

