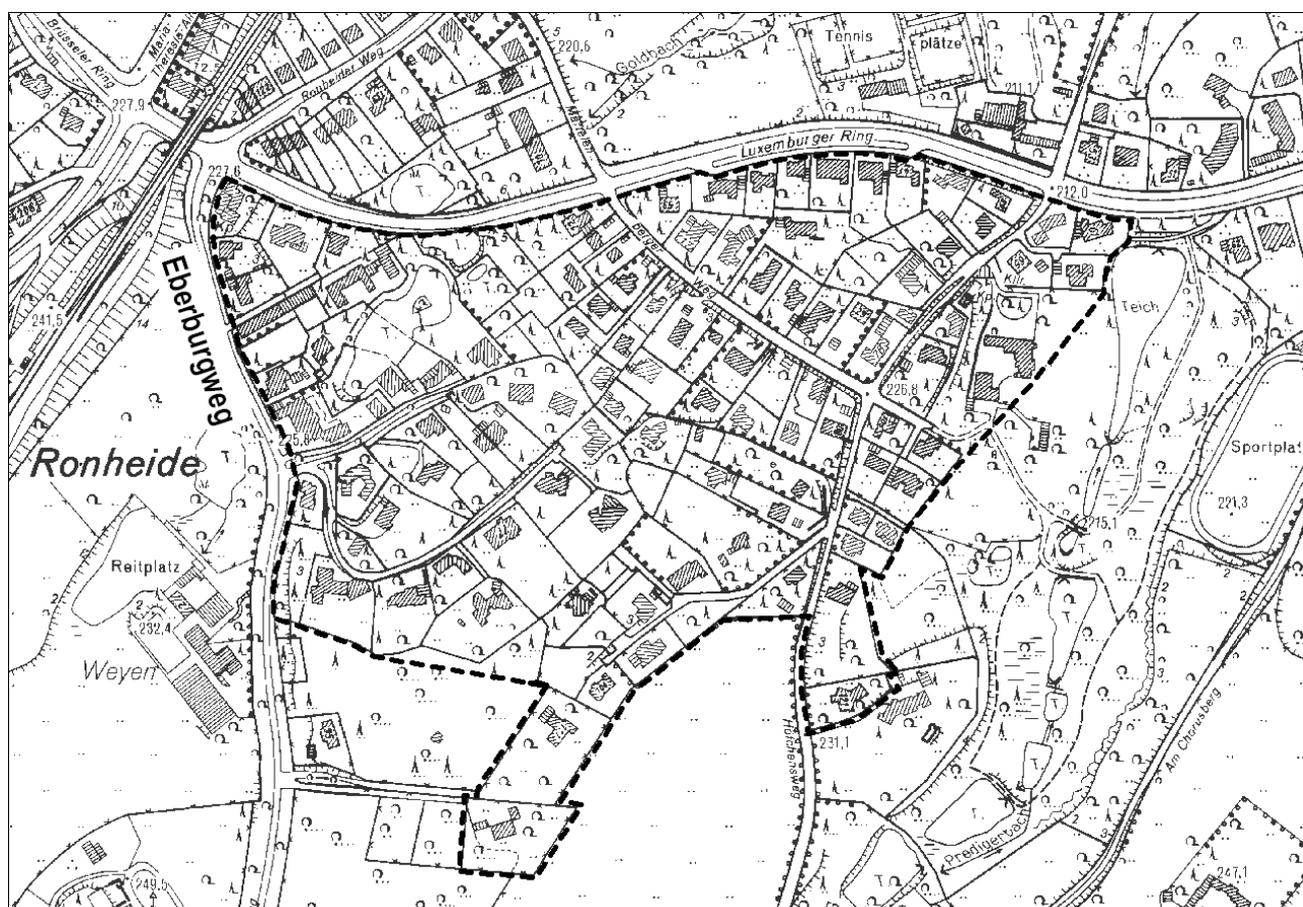


Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 907
-Höfchensweg, Eberburgweg-

für den Bereich zwischen Luxemburger Ring, rückw. Grundstücksgrenzen
der Bebauung Höfchensweg (östl. Seite), Aachener Wald, Eberburgweg
im Stadtbezirk Aachen-Mitte



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation
 - 1.1. Beschreibung des Plangebietes
 - 1.2. Regionalplan
 - 1.3. Flächennutzungsplan (FNP)
 - 1.4. Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen
 - 1.5. Bestehendes Planungsrecht
 - 1.6. Verfahren nach § 13 a BauGB

2. Anlass der Planung

3. Ziel und Zweck der Planung
 - 3.1. Allgemeine Ziele
 - 3.2. Ziel der Planung
 - 3.3. Erschließung / Verkehr
 - 3.4. Gebäude- und Wohnungstypologien
 - 3.5. Freiraumkonzept
 - 3.6. Soziale Infrastruktur
 - 3.7. Jugend- und Familienfreundlichkeit

4. Begründung der Festsetzungen
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Mindestgrundstücksgröße
 - 4.3. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 4.4. Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.5. Bauweise
 - 4.6. Garagen, Stellplätze und Carports, Verbot der Ein- und Ausfahrt
 - 4.7. Verkehrsflächen
 - 4.8. Lärmschutz
 - 4.9. Erhalt von Bäumen

5. Umweltbelange
6. Auswirkungen der Planung
7. Kosten
8. Plandaten

Anhang

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Gebiet des Bebauungsplan Nr. 907 – Höfchensweg, Eberburgweg – liegt im Aachener Südviertel zwischen der Bahnlinie Aachen-Belgien und dem Grünzug am Predigerbach, westlich der Sportanlage am Chorusberg. Nach Norden wird das Plangebiet durch den Außenring (hier: Luxemburger Ring) begrenzt, der teilweise in Hochlage geführt wird.

Der Eberburgweg bildet die westliche Grenze, nach Süden und Osten lässt sich keine klare Gebietsgrenze ablesen, da der bebaute Bereich in den Landschaftsraum des Aachener Waldes übergeht.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde das Plangebiet um Flächen am Eberburgweg verkleinert. Es handelte sich zum einen um Grundstücke am südwestlichen Plangebietsrand, die nach der inzwischen rechtskräftigen 109. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wald dargestellt werden, zum anderen um ein privates Grundstück, das ggf. zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden soll. Nach der Offenlage wurde aufgrund einer Anregung an dieser Stelle das Plangebiet wieder geringfügig vergrößert.

1.2 Regionalplan 2003 (ehem. Gebietsentwicklungsplan)

Der Regionalplan 2003 stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Nur am südöstlichen Randbereich ragt entlang des Höfchensweges eine kleine Teilfläche in den umgebenden Freiraum (Allgemeiner Freiraum und Agrargebiet überlagert mit den Darstellungen Regionaler Grünzug, Schutz der Landschaft und landschaftsbezogenen Erholung).

1.3. Flächennutzungsplan 1980

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Aachen aus dem Jahre 1980 (FNP) stellt das Plangebiet im Wesentlichen als Wohnbaufläche dar. Am südöstlichen Abschnitt des Höfchensweges sind die letzten zwei Grundstücke im FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. In diesem Bereich soll der FNP nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) angepasst werden. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich drei größere Teiche, die im FNP als Wasserfläche dargestellt sind. Westlich und südöstlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Fläche, im Osten schließen sich an die Wohnbauflächen am Höfchensweg Grünfläche, die Wasserfläche eines Teiches im Predigerbachtal sowie Wald an.

Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan dessen entgegenstehende Darstellungen mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes obsolet werden, ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Für den südlichsten Teil des Plangebietes, östlich des Höfchensweges, stellt der Flächennutzungsplan „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Aufgrund der bereits genehmigten und zum Teil vorhandenen Bebauung, welche sich in dieser Flächendarstellung befinden, soll hier in Abstimmung mit der Bezirksregierung die Darstellung „Wohnbauflächen“ erfolgen.

Gemäß der beabsichtigten Festsetzung im Bebauungsplan soll der Flächennutzungsplan berichtigt werden, indem die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ herausgenommen und durch die Darstellung Wohnbauflächen ersetzt wird.

Im Anhang ist in einem Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan die geplante Anpassung dargestellt.

1.4. Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen

Das Plangebiet liegt in einem landschaftlich geprägten Bereich und ist – bis auf den nördlichen Randbereich – vollständig von Festsetzungen des Landschaftsplanes der Stadt

Aachen aus dem Jahre 1988 umgeben. Während das Plangebiet östlich unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet grenzt, liegt im westlichen Bereich die Grenze des Landschaftsschutzgebietes jenseits des Eberburgweges. Der Bereich beidseits des Eberburgweges ist als Fläche mit besonderem Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern Teil des Landschaftsplanes festgesetzt. Dieser Schutzbereich setzt sich südlich des Plangebietes fort. Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988 der Stadt Aachen.

1.5 Bestehendes Planungsrecht

Fluchtlinienplan/Bebauungsplan:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans – Höfchensweg, Eberburgweg – wird durch den Fluchtlinienplan Nr. 369 aus dem Jahr 1959 überlagert. Dieser soll zeitnah zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 907 aufgehoben werden. Der Bereich östlich des Höfchensweges wird durch den Bebauungsplan Nr. 416 überlagert. Dieser Plan hat Rechtsmängel und wird parallel aufgehoben.

Veränderungssperren:

Im Plangebiet wurde für die Flurstücke 2211 und 2280, Flur 74, Gemarkung Aachen am Eberburgweg eine Veränderungssperre beschlossen und am 27.03.2008 öffentlich bekannt gemacht. Die Antragsteller haben die Bauanträge zwischenzeitlich zurückgezogen. Ein geänderter Antrag für diese Flächen wurde positiv beschieden.

1.6 Verfahren nach § 13 a BauGB

Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, der nach § 13 a BauGB erarbeitet werden soll. In diesem sog. beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden. Um aber die Bürger, wie es bislang auch üblich war, relativ früh über die Planungen zu informieren, wurden die Pläne für die Dauer von 14 Tagen ausgestellt und den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich dazu zu äußern.

Dieses Verfahren darf allerdings nur angewendet werden, wenn die zulässige Grundfläche bzw. die Fläche, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 bzw. 70.000 qm beträgt.

Bei der Regelung, wie diese Fläche errechnet wird, ist der Gesetzestext jedoch nicht eindeutig. Wenn eine Grundfläche (GRZ) oder zulässige Grundfläche festgesetzt ist, soll die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO der Berechnung zugrunde liegen. Damit gehen nur die Flächen der geplanten Hauptgebäude in die Berechnung ein.

Im Bebauungsplan – Höfchensweg, Eberburgerweg – soll keine Grundfläche festgesetzt werden. Auch für diesen Fall hat der Gesetzgeber eine Regelung getroffen; in § 13 (1) BauGB heißt es, dass in diesem Fall die Fläche maßgeblich ist, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird. Eine Versiegelung erfolgt durch Hauptgebäude, aber zusätzlich durch Nebengebäude, Stellplätze, Garagen sowie durch die Flächen für die durch Hauptgebäude, aber zusätzlich durch Nebengebäude, Stellplätze, Garagen sowie durch die Flächen für die Erschließung.

Ziel des Bebauungsplans – Höfchensweg, Eberburgweg – ist es, den Bestand zu sichern und die Nachverdichtung zu steuern, nicht aber, dass in großem Umfang neue Baumöglichkeiten geschaffen oder neue Baugebiete erschlossen werden. Die Planverfasser gehen davon aus, dass es nicht im Sinne des Gesetzgebers sein kann, dass bei Bebauungsplänen, die der Steuerung und Nachverdichtung, also eindeutig der Innenentwicklung dienen, sämtliche bereits heute versiegelten Flächen (also auch die Erschließungsflächen) in die Berechnung einbezogen werden müssen.

Dies würde sonst dazu führen, dass viele der Pläne im Aachener Südviertel nicht nach § 13 a BauGB erarbeitet werden können, obwohl die Plangebiete bereits überwiegend bebaut sind und nur ein sehr geringer Anteil der überbaubaren Flächen tatsächlich für eine Neubebauung vorgesehen sind.

Aus diesem Grund wurde bei der Berechnung der Grundfläche im vorliegenden Bebauungsplanentwurf folgendermaßen vorgegangen:

Ermittelt wurde die Summe aller überbaubaren Flächen (1). Zusätzlich wurde die Grundfläche der vorhandenen Hauptgebäude (2) ermittelt. Bei den neu ausgewiesenen Bauflächen wurde angenommen, dass 60% der Fläche durch Hauptgebäude versiegelt werden (3). Aus dem Wert (1), reduziert um (2), ergänzt um (3) ergibt sich die Fläche, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich zusätzlich durch Hauptgebäude oder deren Erweiterungen bebaut werden kann.

Summe der geplanten überbaubaren Flächen.....	39.600 qm
Grundfläche vorhandener Hauptgebäude	-ca. 20.500 qm
60% der Fläche der neuen Bauflächen.....	+ca. 1.350 qm
Differenz.....	20.450 qm

Der Grenzwert von 20.000 qm mit dem ein Verfahren nach § 13 a (1) Nr. 1 zulässig wäre, ist damit überschritten, der Grenzwert von 70.000 qm allerdings wird noch unterschritten, so dass ein Verfahren nach § 13 a (2) BauGB zulässig ist. In diesem Verfahren ist die so. Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich.

Im Rahmen dieser Vorprüfung wurden das Staatliche Umweltamt, der BUND, der Landesbetrieb Wald und Holz NRW, das Landesbüro der Naturschutzverbände sowie der Fachbereich Umwelt der Stadt Aachen beteiligt.

Ergebnis dieser Vorprüfung ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (siehe auch Kapt. 6), die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in Abwägung zu berücksichtigen wären. Das Verfahren nach § 13 A BauGB ist damit für diesen Bebauungsplan zulässig.

2. Anlass der Planung

Das Plangebiet zeichnete sich in weiten Teilen durch eine großzügige, villenartige Bebauung mit entsprechenden Grundstückszuschnitten aus. Typisch für die Siedlungsentwicklung des Aachener Südviertels ist allerdings die Tendenz der Nachverdichtung. Dies erfolgt durch die Grundstücksteilung und Errichtung von Gebäuden in 2. oder 3. Reihe oder durch den Ersatz von Einfamilienhäusern (Villentyp) durch Gebäude mit mehreren großzügigen (Eigentums-) Wohnungen. Die „gute Adresse“ des Aachener Südviertels und hier die Wohnlagen am Eberburgweg, Höfchensweg und Martelenberger Weg sollen als Verkaufshilfe dienen. So wurden in der Vergangenheit die Grundstücke im Plangebiet geteilt und in zweiter oder dritter Reihe bebaut. Die Genehmigung dieser Vorhaben erfolgte auf der Grundlage von § 34 BauGB, ggf. in Verbindung mit den jeweiligen Fluchtlinienplänen. Dadurch mussten Vorgaben genehmigt werden, die sich zwar entsprechend des Rechtsbegriffs „einfügen“, die aber dazu führen, dass das städtebauliche Bild im Quartier sicher sehr nachteilig verändert. Damit wird deutlich, dass § 34 BauGB kein ausreichendes Steuerungsinstrument mehr ist, um die städtebauliche Struktur des Gebietes zu erhalten. Die Entwicklungen der letzten Jahre machen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Für das gesamte Aachener Südviertel wurde ein Rahmenkonzept mit 5 Kriterien erarbeitet, die bei der Steuerung der weiteren Siedlungsentwicklung des gesamten Südviertels berücksichtigt werden sollen

Der Wohngebietscharakter ist zu erhalten.

- Der Charakter eines aufgelockert bebauten Einfamilienhausgebietes ist zu erhalten.
- Die ungeordnete Nachverdichtung ist zu verhindern.
- Die Grünstrukturen sollen erhalten werden.
- Frischluftschneisen sollen bei der Bebauung berücksichtigt werden.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Allgemeine Ziele

Der Bebauungsplan – Höfchensweg, Eberburgweg – ist mit der Zielsetzung aufgestellt worden, die vorhandene städtebauliche Situation zu sichern, d.h., den Charakter eines noch relativ großzügigen Einfamilienhaus-Wohngebietes zu erhalten und für die Zukunft Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Städtebauliches Ziel ist es einerseits, die städtebaulich geordnete bauliche Weiterentwicklung in diesem Gebiet zu ermöglichen, andererseits aber eine weitere, unkontrollierte Nachverdichtung des Gebietes zu verhindern.

Die planerischen Ziele im Einzelnen sind

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

Der Bebauungsplan soll als so genannter „einfacher“ Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB im Wesentlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den überbaubaren Flächen treffen. Auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll verzichtet werden, stattdessen sollen die Mindestgrundstücksgrößen und die Anzahl der Wohngebäude festgesetzt werden.

3.2 Ziel der Planung

Entsprechend den Grundsätzen des Rahmenkonzeptes und den allgemeinen Zielen, soll im Plangebiet die weitgehend vorhandene Einfamilienhausstruktur durch die Festsetzungen gesichert werden. Die Grundstücksgrößen sollen, orientiert an dem Bestand, aber unter der besonderen Berücksichtigung der starken Vernetzung zwischen Wald und Wohngebiet, am südlichen Rand festgesetzt werden, dabei soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass in diesem Plangebiet der einzige Fall im Südviertel vorliegt, dass der planerische Ansatz der Waldwohngebiet im Übergang zum Aachener Wald noch erkennbar ist.

Durch das Plangebiet verläuft der Goldbach und wird zu insgesamt drei Teichen aufgestaut. Dieses Bachtal dient der Frischluftzufuhr bis in das Kurgebiet Burtscheid. Mit der Planung soll dieser Bereich weiterhin für die Kaltluftentstehung und Frischluftzufuhr gesichert werden.

Nur noch auf einigen wenigen Grundstücken sollen neue Baufenster zur Ergänzung des Bestandes vorgesehen werden. Auf den meisten Grundstücken sind bereits Wohngebäude errichtet, bei denen aber, sofern die erforderlichen Grenzabstände dies zulassen, innerhalb der geplanten Baufenster Erweiterungen möglich sein sollen.

Eine Konsequenz der Umsetzung der planerischen Ziele ist auch, dass einzelne Flächen, die bislang nach § 34 BauGB bebaubar waren, mit Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht mehr bebaut werden können.

3.3 Erschließung/Verkehr

Das Plangebiet liegt südlich des Aachener Außenrings (Luxemburger Ring). Parallel zur westlichen Plangebietsgrenze verläuft der Eberburgweg, von dem aus mehrere Privatwege nach Osten in das Plangebiet führen und diesen Teil erschließen. Der andere (östliche) Teil des Plangebietes wird durch den Martelenberger Weg und den Höfchensweg erschlossen. Dabei ist die Bezeichnung „Weg“ durchaus zutreffend, beide sind als ehemalige Flurwege lediglich mit einer Schwarzdecke versehen und führen ohne durchgehend ausgebaute Geh- oder Radwege weiter in die freie Landschaft. Die Verkehrsbedeutung im Straßennetz ist untergeordnet und beide dienen überwiegend der Erschließung.

Auch vom Martelenberger Weg führen Privatwege weiter ins Plangebiet und erschließen die

zweite bzw. dritte Baureihe, allerdings ist hier eher die jeweils über das Vordergrundstück grenzparallel in die Tiefe führende Erschließung anzutreffen, während am Eberburgweg längere, teilweise im Bogen geführte ein- oder beidseitig angebaute Privatwege angelegt wurden. Letztere dienten der Erschließung und Aufteilung des ehemaligen Anwesens „Eberburg“. Das Plangebiet ist über öffentliche oder private Straßen und Wege voll erschlossen.

Im Bebauungsplanverfahren soll im Wesentlichen nur der Bestand gesichert werden und es ist nur eine geringe Zunahme der versiegelten Fläche (durch Bebauung von bislang unbebauten Grundstücken) zu erwarten.

Die vorhandene Kanalisation hat in Bezug auf ihre Leistungsfähigkeit gemäß hydrodynamischer Berechnung keine nennenswerten Reserven. Kurzfristig ist der Kanal jedoch nicht überlastet, so dass zurzeit kein Handlungsbedarf entsteht. Mittel- bis langfristig wird jedoch die Kapazität des vorhandenen Kanals überschritten, wenn die mögliche Bebauung / Versiegelung nach und nach erfolgt.

Deshalb wird die Stadt bei der Neuaufstellung des Generalentwässerungsplans diese zusätzlich mögliche Versiegelung berücksichtigen und bei Neuaufstellung des Abwasserbeseitigungskonzeptes entsprechende Maßnahmen dort einstellen.

3.4 Grundstücksstruktur, historische Entwicklung des Gebietes

Ausgangspunkt der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich des Südviertels waren sicherlich die beiden Anwesen Eberburgweg (heute Eberburgweg Nr. 77) und „Höfchen“ (heute Höfchensweg Nr. 71 und 73). Während das Anwesen „Höfchen“ noch heute als denkmalgeschützte Anlage am Höfchensweg erhalten ist, ist das Gebäude „Eberburg“, ehemaliger Wohnsitz des Aachener Fabrikanten Delius, durch bauliche Maßnahmen überformt und heute nicht mehr als herrschaftliches Anwesen erkennbar.

In alten Lageplänen aus den Bauakten, und mit diesem Wissen auch vor Ort, sind die ehemals zu dem Anwesen gehörenden Nebengebäude allerdings teilweise noch erkennbar. So handelt es sich bei den Gebäuden Eberburgweg Nr. 19 um die Wirtschaftsgebäude, das Haus Eberburgweg Nr. 89 ist das ehemalige Pförtnerhaus. Die im nordwestlichen Teil des Plangebietes liegenden Gewässer sind die früheren Fischteiche des Landsitzes und dort, wo das Haus Eberburgweg Nr. 37 errichtet wurde, stand früher das zugehörige Bootshaus. Am südwestlichen Rand des Plangebietes ist noch der schmiedeeiserne Zaun erkennbar, mit dem das Landgut umgrenzt worden ist war.

Im Leitplan der Stadt Aachen aus dem Jahr 1956 waren für den südlichen Randbereich des Aachener Stadtgebietes angrenzend an reine Wohngebiete mehrere sog. „Waldwohngebiete“ festgelegt worden. Als Waldwohngebiete wurden reine Wohngebiete in landschaftlich hervorragender Lage vornehmlich in Nachbarschaft des Stadtförstes bezeichnet.

Festgelegt wurde damals eine Grundstücksgröße von über 2.500 m², die Seitenlänge sollte mindestens 40 m betragen. Insbesondere der Landschaftscharakter in Bezug auf den vorhandenen Baumbestand sollte bei der Bebauung erhalten bleiben. Dies führte in der Vergangenheit zu entsprechend großen, über Privatwege erschlossenen Grundstücken, deren Bebauung durch überwiegend freistehende Einfamilienhäuser gekennzeichnet ist.

Auf der Grundlage dieser Vorgaben wurde das ehemals zusammenhängende genutzte und bewirtschaftete Anwesen „Eberburg“ nach und nach aufgeteilt und mit villenartigen Gebäuden bebaut. Das Plangebiet beinhaltet an seinem südlichen Rand den einzigen Bereich im Aachener Südviertel, wo dieser besondere städtebauliche Ansatz „Waldwohngebiet“ der 50er Jahre noch klar erkennbar ist. Die Grundstücke im mittleren und südwestlichen Teil des Plangebietes (ehemaliges Gelände „Eberburg“) sind entlang der im Bogen geführten privaten Erschließung ausparzelliert worden, allerdings lassen die unregelmäßigen

Grundstückszuschnitte darauf schließen, dass die Grundstücksteilungen in zeitlich größeren Abständen erfolgten. Die Grundstücke sind relativ willkürlich zugeschnitten, die Bebauung wirkt hier fast wie in den Wald „eingestreut“. In der Öffentlichkeit wird dieser Eindruck durch die private Erschließung und die sehr zurückgezogene Bebauung verstärkt. Aufgrund der starken Begrünung (Übergang zum Aachener Wald) und der Größe der Grundstücke sind diese nur schwer einsehbar, insgesamt handelt es sich um einen sehr privaten auf sich bezogenen abgeschlossenen Wohnbereich.

Die Grundstücksgrößen liegen im südwestlichen Randbereich häufig noch bei über 2.500 qm, was in dieser Häufung auch im Aachener Südviertel eine Besonderheit darstellt. Diese besondere städtebauliche Situation erfordert eine besondere Berücksichtigung bei der Auswahl der geplanten Festsetzungen.

Im nördlichen und östlichen Bereich, entlang des Höfchensweges und des Martelenberger Weges, findet man zwar auch eine überwiegend villenartige Bebauung auf großzügigen Grundstücken. Allerdings liegt die Grundstücksgröße hier im Allgemeinen zwischen 1000 und 2000 qm. Durch Grundstücksteilungen wurde vor allem am Martelenberger Weg vermutlich in der jüngeren Vergangenheit auch die Bebauung in zweiter und in dritter Reihe ermöglicht, so dass sich in diesem Bereich auch Grundstücksgrößen zwischen nur noch 500 und 1000 qm finden. Die Gebäude wurden relativ geordnet, parallel zu den öffentlichen Straßen errichtet.

Vom Höfchensweg zweigen nach Südosten drei private Stichwege ab, die die Möglichkeit der Bebauung in zweiter Reihe eröffnen. Die Grundstücksgrößen liegen hier zwischen knapp 500 und 1000 qm, nur in Einzelfällen bei mehr als 1500 qm.

Zur erwähnen sind darüber hinaus noch zwei Grundstücksgruppen am nördlichen Abschnitt des Eberburgweges in der Größenordnung von unter 1000 qm.

Nur vier bebaute Grundstücke im gesamten Plangebiet sind kleiner als 500 qm, was noch einmal die insgesamt sehr großen Grundstückszuschnitte im Plangebiet betont.

3.5 Freiraumkonzept

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine öffentlichen Grünflächen. Durch die Nähe zur offenen Landschaft sind diese nicht erforderlich.

Die ehemaligen Fischteiche befinden sich auf Privatgrundstücken und werden durch den Goldbach gespeist, der am nördlichen Rand des Plangebietes unter dem Luxemburger Ring weiter abfließt.

3.6 Soziale Infrastruktur

Kindergärten/-tagesstätten befinden sich am Höfchensweg und an der Siegelallee, außerdem an der Eupener Straße. Diese sind jedoch nicht fußläufig erreichbar. Ein Waldorf-Kindergarten (hier als Waldkindergarten) befindet sich im Von-Halfen-Park.

Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in angemessener Entfernung zum Plangebiet. Östlich außerhalb des Plangebietes befindet sich der Sportplatz der ATG, weitere Sporteinrichtungen liegen in der Nähe (Hangeweier, Tennisvereine am Brüsseler Ring und Luxemburger Ring, Reitanlage am Eberburgweg).

3.7 Familienfreundlichkeit

3.7.1 Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben. Das Plangebiet ist ein nahezu vollständig bebauter Wohngebiet am Rand des zusammenhängenden Siedlungsbereiches, das sich südlich des Luxemburger Ring in die Landschaft ausdehnt. Aufgrund der auch weiter oben beschriebenen Randbedingungen ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an die Planung.

3.7.2 Erlebnisvielfalt im Gebiet

Das Gebiet befindet sich im Übergangsbereich zum Aachen Wald, und ist darüber hinaus von Wiesen und Weiden umgeben, so dass ein ausgeprägtes Naturerlebnis möglich wird. Durch die vergleichsweise großen Grundstücke im Plangebiet kann der Bezug zur Natur bereits im eigenen Garten beginnen.

3.7.3 Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen

Die soziale Infrastruktur ist weiter oben bereits beschrieben worden, eine Ergänzung der Einrichtungen ist derzeit nicht erforderlich.

3.7.4 Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen

Die Sporteinrichtungen befinden sich in der Nähe des Plangebietes und sind teilweise fußläufig, sonst überwiegend mit dem Fahrrad erreichbar. Der umgebende Landschaftsraum ist über die Wald- und Flurwege gut erreichbar.

3.7.5 Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen

Im Plangebiet sind keine weiteren kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen vorgesehen, da der Bedarf gedeckt ist.

3.7.6 Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität von Kindern und Jugendlichen

Die Fußwegeverbindungen sowie die Fortführung der Erschließungsstraßen in Wald- und Flurwege fördern die eigenständige Mobilität der Kinder und Jugendlichen. Das Plangebiet ist durch die Bushaltestelle an der Kreuzung Maria-Theresia-Allee/Außenring und am Jahnplatz gut an den ÖPNV angebunden.

4. **Begründung der Festsetzungen**

4.1. Art der Nutzung

Als Art der Nutzung soll in dem Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt werden. Dies ermöglicht eine Weiterentwicklung des Plangebietes, da auch über das Wohnen hinausgehende Nutzungen möglich sein sollen. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen ausgeschlossen werden, um den Gebietscharakter des Wohngebietes nicht zu gefährden und um mögliche Belästigungen sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auszuschließen.

4.2 Mindestgrundstücksgröße

Das Plangebiet ist eines der ehemaligen Waldwohngebiete, die noch im Leitplan der Stadt Aachen aus dem Jahr 1956 festgesetzt waren (nähere Erläuterungen dazu siehe oben). Diese Nutzungsart war damals für Wohngebiete im Übergang zum Aachen Wald festgelegt worden.

Die geplanten Festsetzungen der Mindestgrundstücksgröße haben zum Ziel, diesen städtebaulichen Ansatz in den Teilen, wo er heute noch erkennbar ist, zu erhalten. Zum Einen bleibt damit eine Wohnform erhalten, die heute sonst im Aachener Stadtgebiet nicht mehr zu finden ist, zum Anderen wird dem schon damals bestehenden Ziel, den Übergang zwischen Siedlungsraum und Wald zu gestalten, Rechnung getragen.

Dabei soll aber nicht mehr die damals geforderte Mindestgrundstücksgröße von 2500 qm der Maßstab sein. Wenn es sich bei dem Plangebiet auch um eine bevorzugte Wohnlage im Aachener Süden und innerhalb des Südviertels noch mal um eine Wohnlage mit besonderen landschaftlichen Qualitäten handelt, sind 2500 qm Mindestgrundstücksgröße nicht mehr den heutigen Lebensbedingungen angemessen.

In den meisten der weiteren Bebauungspläne im Aachener Südviertel sind Grundstücksgröße von 500 bzw. 1000 qm festgesetzt, um den jeweils vorliegenden Bestand zu sichern. Diese soll auch im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 907 im Wesentlichen so vorgesehen werden. Nur am südlichen Gebietsrand, wo der einzige Fall im Aachener Südviertel vorliegt, dass anhand der Grundstücksgrößen ein damals so genanntes Waldwohngebiet noch erkennbar ist, soll eine Mindestgrundstücksgröße von 1500 qm festgesetzt werden, um diesen Gebietscharakter zu sichern.

Begleitend zur Entwicklung der Campus-Flächen der RWTH Aachen ist eine stärkere Nachfrage nach exklusiveren Grundstücken und Wohngebäuden erkennbar. Dem wird mit diesen Festsetzungen Rechnung getragen. Vorgesehen ist diese Festsetzung nur für acht Grundstücke am Eberburgweg, die sich südlich an die im Bogen geführte private Erschließung der Häuser Nr. 69 bis Nr. 87 (ungerade Hausnummern) anschließen, darüber hinaus für die schon im Wald liegenden Grundstücke Nr. 111, 113 und 115. Ausgenommen davon ist nur das Haus Eberburgweg Nr. 81: Da dieses Grundstück kleiner als 1500 qm ist, soll hier die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 1000 qm getroffen werden.

Nordwestlich anschließend an diesen Bereich soll eine Mindestgrundstücksgröße von 1000 qm festgesetzt werden, dies entspricht dem Bestand.

Auf einem Grundstück mit einer Größe von ca. 3700 qm wurden 3 Doppelhäuser errichtet, hier würden auch bei einer späteren Teilung die Festsetzungen eingehalten.

Im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes liegt eine heterogene Grundstücksstruktur vor. Die Werte schwanken zwischen 500 und 4000 qm. Auf den größten Grundstücken befinden sich auch die ehemaligen Fischteiche des Hauses Eberburg, diese nehmen bis zu 50% der Grundstücksflächen ein. Städtebauliches Ziel ist es nicht, hier eine ähnlich lockere Baustruktur zu entwickeln, wie es am südlichen oder mittleren Teil des Plangebietes bereits vorhanden ist, vielmehr soll der Bestand gesichert werden. Eine Teilung der vorhandenen größeren Grundstücke würde noch im Einklang stehen mit den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet. Aus diesen Gründen wurde hier nur eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm festgesetzt.

Im östlichen Teil des Plangebietes soll die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße ebenfalls entsprechend dem Bestand getroffen werden. Dies bedeutet für den Baublock zwischen dem Luxemburger Ring, dem Martelenberger Weg und dem Höfchensweg, eine Mindestgrundstücksgröße von 1000 qm.

Dieser Wert wurde aus dem Bestand abgeleitet, von den 20 bereits bebauten Grundstücken sind nur 5 Grundstücke (zwei am Luxemburger Ring, drei am Höfchensweg) kleiner als 1000 qm (zwischen ca. 840 und 990 qm). Nur ein bebautes Grundstück weist mit knapp 300 qm einen deutlich nach unten abweichenden Wert auf. Damit wird durch den Bestand die Grundlage für die geplante Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 1000 qm gegeben. Mit dem Wert von 1000 qm Mindestgrundstücksgröße soll der Teilung der bebauten Grundstücke und dem Ersatz der großzügigen Wohngebäude durch kleinteiligere Einheiten entgegengewirkt werden. Ausgenommen sind hier die erwähnten 5 Grundstücke von denen 4 noch größer als 800 qm sind. Für diese soll daher die Mindestgrundstücksgröße mit 800 qm festgesetzt werden. Das Grundstück mit der Größe von knapp 300 qm kann realistisch betrachtet, nicht weiter geteilt werden. Daher soll für dieses auf eine Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße verzichtet werden.

Im Blockeninnenbereich liegt hier ein über 2500 qm großes bebautes Grundstück, außerdem drei deutlich kleinere Flurstücke (ca. 230 qm und ca. 770 qm, beide u. a. wegen festgesetzter Bäume nicht bebaubar sowie ein ca. 600 qm großes Grundstück).

Städtebauliches Ziel der Planung ist es u. a., eine großzügige Bebauungsstruktur entsprechend

dem Bestand zu sichern, die Blockinnenbereiche sollen dazu als ruhige Zone bewahrt werden. Die Festsetzung einer geringeren Grundstücksgröße nur für die Blockinnenbereiche entspräche gerade nicht diesem planerischen Ziel.

Bei der hier vorliegenden Situation sind die Grundstücke im Randbereich bereits überwiegend über 1000 qm groß, für den bebauten Teil des Innenbereiches liegt eine Grundstücksgröße von über 2500 qm vor. Es würde den städtebaulichen Zielen entgegen wirken, für den Innenbereich eine geringere Grundstücksgröße als an den Randbereichen festzusetzen, da dann auch auf den anderen Grundstücken, die Begehrlichkeiten geweckt würden, den Blockinnenbereich weiter zu bebauen und zu verdichten.

Für den Abschnitt östlich des Höfchensweges soll ein Wert von 500 qm Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden. Ausgenommen davon sind nur zwei Grundstücke, die kleiner sind, bei diesen soll keine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden, da nicht zu erwarten ist, dass diese noch weiter geteilt werden. Am südlichen Abschnitt Höfchensweg soll aufgrund der Nähe zum Landschaftsraum eine Mindestgröße von 1000 qm festgesetzt werden.

Im Bereich südwestlich des Martelenberger Weges, westlich des Höfchensweges war ursprünglich vorgesehen, eine Mindestgrundstücksgröße von 1000 qm bzw. im Bereich an dem nach Südwesten abzweigenden privaten Stichweg eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm festzusetzen. Da einzelne Grundstücke den Wert von 1000qm gering unterschreiten, soll in diesen Teilen des Plangebietes die Größe von 800 qm als Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden. Damit werden einerseits weitere Teilungen entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung unterbunden, andererseits erfolgen keine planerisch ungewollten Eingriffe in das Eigentum. Einzelne Grundstücke, deren Größe diesen Wert noch unterschreiten, sollen vor dieser Festsetzung ausgenommen werden.

4.3. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Entsprechend dem planerischen Ziel, das auch in dem Rahmenkonzept für das Aachener Südviertel dargestellt worden war, sowie der im Plangebiet vorherrschenden Situation sollen für den überwiegenden Teil des Plangebietes maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt werden.

Im nordwestlichen Abschnitt aber, der sich bereits durch eine heterogenere Grundstücksstruktur kennzeichnet, schwankt die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude zwischen einer und fünf Wohnungen. In einigen Gebäuden sind drei genehmigte Wohnungen vorhanden. Vor diesem Hintergrund soll hier eine relative Festsetzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude getroffen werden, jeweils bezogen auf die Grundstücksgröße. Der Wert sollte mit einer Wohnung je angefangene qm Grundstücksfläche festgesetzt werden, weil damit zum einen die im Bestand vorhandenen Wohnungen gesichert werden, dies zum anderen für einige Grundstücke auch noch Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Wo der Bestand nicht gesichert wird, ließe sich dies durch Neuordnung der Grenzen ermöglichen, da etliche benachbarte Grundstücke denselben Eigentümer haben. Aufgrund einer Eingabe in der Offenlage wurde dieser Wert auf eine Wohnung je angefangene 500 qm reduziert. Damit sind auf dem betroffenen Grundstück auch drei Wohnungen zulässig, für den gesamten Bereich bedeutet diese Änderung nur eine Erhöhung um insgesamt 5 Wohnungen (Anstieg von 34 auf 39 Wo.), was städtebaulich noch vertretbar ist.

Hervorzuheben sind noch insgesamt drei Grundstücke, für die mit absoluten Werten mehr als zwei Wohnungen festgesetzt werden sollen. Zum einen gilt dies für das ehemals kirchlich genutzte Gebäude Eberburgweg Nr. 1. Der große Kirchenraum sowie die Sakristei in Verbindung mit Wohnräumen wurden modernisiert und insgesamt einer Wohnnutzung mit 5 einzelnen Wohnungen zugeführt. Diese sollen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

- 4.4. Am Martelenberger Weg befindet sich auf dem Grundstück Haus Nr. 24 ein Gebäude mit 10 genehmigten „Kleinstwohnungen“, errichtet in der Wiederaufbauzeit nach dem 2. Weltkrieg. Zu damaliger Zeit wurden sehr kleine Wohnungen gebaut, um Wohnraum für viele Menschen zu schaffen. Inzwischen ist das Gebäude sanierungsbedürftig. Abriss und Ersatz des Gebäudes sind u. U. zu erwarten. Würde man im Bebauungsplan die Festsetzungen exakt entsprechend dem genehmigten Bestand treffen, müsste für dieses Grundstück eine Höchstzahl von 10 Wohnungen festgesetzt werden. Der Eigentümer hatte während der Offenlage angeregt, 5 bzw. 6 Wohnungen zuzulassen.

Während an anderen, städtebaulich exponierten Stellen in Einzelfällen im Südviertel auch höhere Wohnungsanzahlen festgesetzt werden, lässt sich in dieser Gebäudereihe kein nachvollziehbarer Grund finden, um hier eine Festsetzung zu treffen, die extrem von der städtebaulichen Zielsetzung den Charakter eines noch relativ großzügigen Einfamilienhaus-Wohngebietes zu erhalten und für die Zukunft Fehlentwicklungen zu vermeiden, abweicht.

Ein für heutige Raumannsprüche in der bevorzugten Lage des Aachener Südviertels geplantes Gebäude mit 6 Wohnungen müsste bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 200 qm überschlägig ermittelt in der geplanten überbaubaren Fläche von ca. 460 qm mindestens 3 Geschosse aufweisen. Ein Gebäude dieser Höhe fügt sich aber nach § 34 BauGB nicht in die Umgebung ein und wäre damit nicht genehmigungsfähig.

Darüber hinaus führen die 5-6 Wohnungen zu einem Stellplatzbedarf, der voraussichtlich nicht nur durch Stellplätze im Vorgarten gedeckt werden kann, denn zu Wohnungen in dieser Lage gehören üblicherweise ein bis zwei (Tief-) Garagenstellplätze. Da Garagen und Carports in den Vorgärten am Martelenberger Weg nicht zulässig sein sollen, bleiben nur Tiefgaragenstellplätze, die voraussichtlich zu einer größeren Gebäudehöhe führen würden.

Neben dem großen Flächenbedarf auf dem Grundstück führt ein neues Gebäude mit bis zu 6 Wohnungen zu einem stärkeren Verkehrsaufkommen im Martelenberger Weg. Dies würde die Wohnruhe in diesem Einfamilienhausgebiet weiter stören.

Ein Gebäude mit bis zu 6 Wohnungen fügt sich nicht in die am Martelenberger Weg vorhandene Bebauung ein und entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung, mit der der Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Um aber die genehmigte Bebauung nicht vollständig zu überplanen, sollen für dieses Grundstück max. 4 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt werden. Damit wird eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks ermöglicht, ohne den Eigentümer bis auf eine Einfamilienhausnutzung zurückzusetzen.

Zu dem Baudenkmal „Höfchen“ am Höfchensweg 71 und 73 liegen keine Bauakten mit Bescheiden vor, aus denen die Anzahl der Wohnungen hervorgeht. Im Laufe der Ausarbeitung des Bebauungsplanes zur erneuten Offenlage wurden auch mit dem Eigentümer des Baudenkmals „Höfchen“ Gespräche geführt. Dabei wurde deutlich, dass in dem Hauptgebäude seit alter her 5 Wohnungen vorhanden waren, die heute teilweise gemeinsam genutzt werden. In dem Gebäude Nr. 73 waren seit jeher 3 Wohnungen vorhanden. Aus diesem Grund soll die Höchstzahl an Wohnungen auf diesem Grundstück dementsprechend festgesetzt werden.

- 4.5. überbaubare Grundstücksflächen

Da es sich bei der Aufstellung des B-Plans im Wesentlichen darum handelt, den derzeitigen Bestand, d.h. die parkartige Nutzung mit großen Grundstücken und geringer baulicher Verdichtung zu sichern und damit zu bewahren, soll eine Nachverdichtung nur in sehr geringem Maß dort zulässig sein, wo es mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen lassen sich durch die vorderen Baugrenzen jeweils Raumkanten für den öffentlichen Straßenraum definieren. Am Martelenberger Weg beträgt der Abstand zwischen der vorhandenen Bebauung und der Straßenbegrenzung etwa 10 m an der nordöstlichen Straßenseite und etwa 15 m an der südwestlichen Straßenseite. Dies wird in den Festsetzungen so übernommen, um vorhandene Baufluchten an dieser Straße zu sichern. Ein Gebäude am westlichen Abschnitt wurde in der Vergangenheit mit einem Abstand von lediglich drei Metern zur Straße errichtet. Dieses Gebäude fällt im wörtlichen

Sinn aus der Reihe und soll in seiner Lage nicht als Vorbild für die Randbebauung dienen. Ein weiteres Gebäude ist um einen straßenseitigen Anbau ergänzt worden, dieser soll durch Baugrenzen planungsrechtlich gesichert werden, so dass an dieser Stelle am Martelenberger Weg die Bauflucht durchbrochen wird. An einzelnen Stellen im Plangebiet sollen noch neue Bauflächen ausgewiesen werden. Dies erfolgt auf Grundstücksteilen am Höfchensweg und am Eberburgweg, auch in zweiter Reihe hinter vorhandener Bebauung. Da in den umliegenden Bereichen bereits in zweiter Reihe Gebäude errichtet wurden und eine Ergänzung der Bebauung sich in die Umgebung einfügt, sollen diese zusätzlichen Flächen festgesetzt werden. Die Größe orientiert sich an den in der Umgebung vorhandenen überbaubaren Flächen.

Auf dem Grundstück am Eberburgweg (fast 3000 qm groß und damit knapp unter der Grenze ab der eine Teilung in zwei Grundstücke und Bebauung der Fläche möglich wäre), soll nach der Offenlage eine zweite überbaubare Fläche entstehen. Die städtebauliche Struktur des Gebietes bleibt dennoch erhalten und wird für die Zukunft gesichert.

Im südlichen Abschnitt des Höfchensweges sollen auf einem Grundstück zwei zusätzliche überbaubare Flächen festgesetzt werden, weil dort bereits Vorhaben genehmigt wurden. Die Grundstücksgröße liegt über 3500 qm, so dass auch eine Teilung in drei einzelne Grundstücke möglich ist.

Am Eberburgweg soll in zweiter Reihe noch eine überbaubare Fläche festgesetzt werden; ein bereits abgerissenes Nebengebäude soll hier durch ein Einfamilienhaus ersetzt werden, das sich gut in die Umgebung einfügt.

Eine überbaubare Fläche am südwestlichen Abschnitt des Höfchensweges soll so festgesetzt werden, dass eine heute noch vorhandene Flurstücksgrenze überplant wird und zwei unbebaute Grundstücke zusammen bebaut werden könnten.

Aufgrund der vorhandenen Bäume wurde die überbaubare Fläche so zugeschnitten, dass eine größtmögliche Fläche festgesetzt werden konnte. Dies allerdings führt dazu, dass der wesentliche Teil der überbaubaren Fläche auf dem westlichen Flurstück liegt. Hier könnte, auch ohne das benachbarte Flurstück zu beanspruchen, ein freistehendes Einfamilienhaus von 8 m Breite errichtet werden. Damit nicht die Mindestgrundstücksgröße dem entgegensteht, wurde an dieser Stelle auf diese Festsetzung verzichtet.

Bei einer Vereinigung der Flurstücke bieten sich in nordöstliche Richtung mehr Möglichkeiten, das Grundstück baulich zu nutzen.

Die geplanten Baugrenzen sind, da die Grundstücke im Wesentlichen bereits bebaut sind und weil nur eine maßvolle Erweiterung des Bestandes zu den planerischen Zielen gehört, relativ nah, um die vorhandene Bebauung gelegt worden. Da allerdings auch Terrassenüberdachungen, sofern sie fest mit dem Hauptgebäude verbunden sind, als Teil des Hauptgebäudes anzusehen sind und damit nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind, sollen auf den Grundstücken, die an die öffentlichen Verkehrsflächen Eberburgweg, Luxemburger Ring, Martelenberger Weg und Höfchensweg angrenzen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die fest mit dem Hauptgebäude verbunden sind, über die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen hinaus bis zu einer Größe von 30 qm je Grundstück ausnahmsweise zulässig sein, sofern sonstige Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Auf den Grundstücken, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassenüberdachungen und Winter, die fest mit dem Hauptgebäude verbunden sind, über die vorderen, seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen hinaus bis zu einer Größe von 30 qm je Grundstück ausnahmsweise zulässig sein, sofern sonstige Vorschriften dem nicht entgegenstehen. Die Unterscheidung zwischen den an öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen Grundstücken und den übrigen Grundstücken erfolgte, weil es bei den zahlreichen im Innenbereich gelegenen Gebäuden nicht von öffentlichem Interesse ist, ob im Vorgarten eine Terrassenüberdachung bzw. Wintergarten angelegt wird.

In einzelnen Bereichen des Plangebietes sollen Grundstücke von einer weiteren Bebauung freigehalten werden, weil einer Bebauung die städtebaulichen Ziele und sonstige öffentliche Belange entgegenstehen:

Es handelt sich dabei um

A) Bereich am Martelenberger Weg (Flurstücke 1018, 1769, 1770, 2206, 2235, 2321 und 2322: Die planerischen Ziele stimmen weitgehend mit den klimaökologischen Planungsempfehlungen aus dem gesamtstädtischen Klimagutachten Aachen, 2000 überein (Siehe auch unter Nr. 5 Umweltbelange, Stadtklima/Luftreinhaltung), führen aber dazu, dass Grundstücke, die nach § 34 BauGB bebaubar wären, aus Gründen des Klimaschutzes nun nicht mehr bebaubar sind. Insbesondere ist eine weitere bauliche Nachverdichtung im Bereich klimatisch-lufthygienisch überaus sensiblen Goldbachtals unzutraglich.

Nach fachlichen Aussagen der RWTH, Geographisches Institut, können speziell im Bachtal weitere bauliche Verdichtungen nicht toleriert werden.

Die in den letzten Jahren dort noch errichteten Gebäude mussten noch genehmigt werden, weil die Bescheide auf der Grundlage des § 34 BauGB erteilt wurden. In diesen Genehmigungsverfahren werden, anders als im Bebauungsplanverfahren, nicht alle Umweltbelange abgefragt. Im Bebauungsplanverfahren hingegen werden sämtliche öffentlichen und privaten Belange geprüft und müssen untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen werden, was dazu führt, dass auch der öffentliche Belang des Klimaschutzes geprüft und dem privaten Belang der Bebauung der Flächen gegenübergestellt werden muss.

Das Goldbachtal wie auch die anderen Nebentäler des Wurmtals haben die überaus wirksame Funktion der Kaltluftbildung und vor allem des Kaltluftabflusses in stärker bebaute Ortsteile unterhalb des Planungsgebietes. Die im Aachener Wald und den freien Hangbereichen am Wald gebildete Frischluft gelangt nachweislich bis ins zentrale Kurgebiet Burtscheid und sogar nach Norden darüber hinaus.

Diese Funktion würde durch weitere bauliche Verdichtungen weiter geschwächt bzw. es käme der sehr empfindliche Kaltluftabfluss möglicherweise ganz zum Erliegen, so dass diese überaus positive Klimafunktion für die städtische Frischluftversorgung nicht mehr zur Verfügung stehen würde.

Nach Aussagen der RWTH ist der Geländequerschnitt im oberen Goldbachtal bereits jetzt durch bauliche Verdichtungen verengt, so dass der dortige Kaltlufttransport z. T. behindert wird. Dies zeigen die Ergebnisse der vom Geographischen Institut im oberen Goldbachtal durchgeführten Ballonsondierungen zur Quantifizierung der dortigen Kaltluftabflüsse.

Die mit nur geringer Geschwindigkeit und daher gegenüber Hindernissen sehr empfindliche Kaltluft weist im Goldbachtal eine vertikale Mächtigkeit in der Regel zwischen 15 und 20 m über Grund auf.

Die fachlich geforderte Freihaltung des gesamten Goldbachtals vor weiterer baulicher Verdichtung, ist auch vor dem Hintergrund der Aachener Luftreinhalteplanung nachvollziehbar (Frischluftversorgung des Kurgebietes Burtscheid und anderen klimatisch-lufthygienisch besonders belasteter Stadteile). Für die Aachener Kurgebiete Monheimsallee und Burtscheid gelten besonders hohe Anforderungen an die Luftqualität.

Zur Verdeutlichung der Bachtalabgrenzung aus der geschilderten klimatischen Sicht dienen der als Anlage 2 und 3 beigefügte Kartenausschnitt und die Querschnittszeichnung. Dort sind weitere bauliche Verdichtungen oder auch zusätzliche dichte Gehölzpflanzungen nicht zuträglich. Das Querschnittsmaß der Kaltluftabflusszone ist nach den Informationen der RWTH bereits als Mindestmaß zu betrachten, d.h. weitere Querschnittseinengungen hätten dann die Auflösung der Klimafunktion zur Folge.

Der Geländeschnitt (Anlage 3) zeigt die deutliche Kaltluftunverträglichkeit bezüglich eines geplanten 2-geschossigen Gebäudes. Der gegenüber Hindernissen sehr empfindliche

Kaltluftabfluss wird nicht nur durch die Lärmschutzwand, sondern zusätzlich durch den vorgesehenen Neubau abgebremst bzw. stark behindert.

B) Bereich hinter Eberburgweg 53 und 55 (Flurstück 2215):

Flächen, die nach § 34 BauGB bebaubar wären, sollen von einer Bebauung freigehalten werden, weil eine Verdichtung mit dem planerischen Ziel des aufgelockerten Einfamilienhausgebietes nicht übereinstimmt.

Die Bebauung Eberburgweg ist gekennzeichnet durch einen kleinen Anteil von straßenbegleitend errichteten Wohngebäuden. Der überwiegende Anteil der Bebauung wurde an Privatwegen errichtet, die, teilweise in großen Bögen geführt, den Bereich zwischen dem Eberburgweg und dem Martelenberger Weg erschließen.

In diesem Bereich liegen noch unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile. Wenn auch hier nicht von einer straßenbegleitenden Bebauung die Rede sein kann, ist doch auch der innere Bereich nach und nach erschlossen und bebaut worden und es ist eine relativ geordnete Bauungsstruktur erkennbar. So bilden die Gebäude Eberburgweg 31, 35, 37, 39, 41 die erste Baureihe an einem privaten Erschließungsweg.

Parallel zu diesem Privatweg nur etwas oberhalb liegend, verläuft eine weitere private Erschließung, an der die Gebäude Eberburgweg 57, 53, 47c und 47b, 47a und 47 sowie 45a und 45 eine ablesbare Gruppe bilden.

Hierzu in zweiter Reihe befinden sich die Gebäude Eberburgweg 59, 55, 51 und 49 (Doppelhaushälften). Die überbaubaren Flächen für diese Gebäude bilden in etwas eine rückwärtige Grenze.

Die Gebäude Eberburgweg 55 (Grundstück des Eingabestellers) und die westliche Doppelhaushälfte (Nr. 51) wurden als einzige jeweils etwa in Grundstücksmittle errichtet und befinden sich damit in zweiter Reihe ohne noch ein Gebäude „vor sich“ zu haben.

Dennoch liegt das Gebäude Eberburgweg 55 eindeutig in „zweiter Reihe“.

Für den südlichen Grundstücksteil wurde angeregt, ein zusätzliches Baufenster festzusetzen. Dieser Teil liegt aber in der dritten Reihe und würde, sollte er bebaut werden, die durchgehende südliche Grenze dieser Bebauung durchbrechen. Auf das Haus Eberburgweg 45/45a kann dabei nicht Bezug genommen werden, da dieses Gebäude Bestandteil der ersten Reihe und das letzte Gebäude dieser im Bogen errichteten Gebäudegruppe ist.

Eines der planerischen Ziele für dieses Gebiet ist auch der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen. Die Gartenbereiche der genannten Grundstücke, wozu auch das in Rede stehende Flurstück gehört, bilden einen solchen durchgehenden Grünbereich, der die genannten Gebäudezeilen klar von der an dem nächsten privaten Erschließungsweg angeordneten Gebäudezeile trennt. Durch die Bebauung dieser Fläche würde ein einzelnes Bauvorhaben in diese Grünstruktur gesetzt, was diese unterbricht und den noch relativ strukturierten Charakter des gesamten Bereiches auflöst.

Über die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung auf dem Grundstück des Eingabestellers hätte bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes daher nach § 34 BauGB entschieden werden müssen. Seit im Jahr 2005 das Rahmenkonzept für das Aachener Südviertel beschlossen wurde und darauf aufbauend Aufstellungsbeschlüsse für das gesamte Südviertel gefasst wurden, um die bauliche Entwicklung dieses Bereiches zu steuern, wird über die Errichtung weiterer Wohngebäude in zweiter und dritter Reihe anders entschieden, als es noch ohne diese planerischen Instrumente der Fall war. Der Aufstellungsbeschluss für dieses Plangebiet wurde im Jahr 2005 gefasst. Wenn danach ein entsprechender Bauantrag für das Grundstück des Eingabestellers gestellt worden wäre, wäre dieser vermutlich zurückgestellt und nach Erlass einer Veränderungssperre abgelehnt worden. Das Rahmenkonzept und die Aufstellungsbeschlüsse sind aber auch in dem Bewusstsein gefasst worden, dass durch die städtebaulichen Ziele und die Festsetzungen der Bebauungspläne manches nicht mehr verwirklicht werden kann, was ohne Bauleitplanung hätte genehmigt werden müssen. Mit dem Bebauungsplan werden die planerischen Ziele der Stadt Aachen für das Südviertel fixiert, was bei einzelnen Eigentümern dazu führt, dass

bestimmte eigene Ziele nicht umgesetzt werden können.

C) Blockinnenbereich zwischen Luxemburger Ring, Martelenberger Weg und Höfchensweg: Zu diesem Bereich wurden bereits Ausführungen im Abschnitt zur Mindestgrundstücksgröße vorgenommen. Selbst wenn durch Änderungen der Flurstücksgrenzen und das Zusammenlegen von Flächen einzelne neue Grundstücke mit mehr als 1000 qm entstehen würden, sollen dennoch für diesen Blockinnenbereich keine zusätzlichen überbaubaren Flächen festgesetzt werden, da eine zusätzliche Bebauung zu einer Verdichtung führt, die nicht mit den städtebaulichen Zielen übereinstimmt.

4.5 Bauweise

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist mit Einzelhäusern bebaut, woraus sich die geplante Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzelhäusern ableitet. Nur im zentralen Bereich, am Ende eines der vom Eberburgweg abzweigenden Erschließungswege wurden bereits insgesamt 4 Doppelhäuser auf drei sehr großen Grundstücken errichtet. Die drei Grundstücke auf denen sich die 4 Doppelhäuser befinden, sind allerdings in der Summe über 6000 qm groß, so dass hier auch bei der Bauweise „Doppelhaus“ eine aufgelockerte Bebauung vorliegt. Diese Doppelhausgruppe ist nicht vergleichbar mit neu geplanten Einfamilienhäusern, die heutzutage auf deutlich kleineren Grundstücken errichtet werden, so dass kein städtebaulicher Grund vorliegt, hier zwingend Einzelhausbebauung festzusetzen. Aus diesem Grunde soll der Bebauungsplan für den Bereich der vorhandenen Doppelhäuser die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern treffen.

4.6 Garagen, Stellplätze und Carports, Verbot der Ein- und Ausfahrt

Während in klassischen Neubaugebieten und auch in anderen Bereichen des Südviertels, in denen Bebauungspläne zur Sicherung des Bestandes erarbeitet wurden, die Bebauung relativ geordnet entlang der öffentlichen Verkehrsflächen errichtet wurde, sind in diesem Plangebiet weite Teil durch Privatwege erschlossen. Die Stellplätze und Garagen wurden an variierenden Stellen auf den Grundstücken errichtet. Auch in Zukunft sollen daher auf den Grundstücken außerhalb der überbaubaren Flächen Stellplätze, Garagen und Carports zulässig sein. Einschränkungen sollen nur in Bezug auf die Vorgärten erfolgen.

Die Besonderheit des Plangebietes liegt in der deutlich erkennbaren Übergangssituation vom Siedlungsraum in den Landschaftsraum. Dies wird nicht nur durch den Baumbestand in den Gärten, sondern auch durch die Gestaltung der Vorgärten bzw. Übergangszonen von den öffentlichen Flächen zu den Privatgärten deutlich. Daher sollen in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Vorgärten Stellplätze, Garagen und Carports ausgeschlossen werden.

Abweichend davon sollen am Martelenberger Weg in den Vorgärten ausnahmsweise Stellplätze zulässig sein. Hintergrund ist, dass hier an etlichen Stellen bereits Stellplätze vorhanden sind und das Erscheinungsbild der Straße mit prägen. Während an der Nordseite des Martelenberger Weges Straßenflächen und Grundstücksflächen auf einer Höhe liegen, ist die Südseite durch stark ansteigendes Gelände und eine dichte Begrünung gekennzeichnet. Heute ist es bereits so, dass zu den einzelnen Grundstücken an der südlichen Seite Einschnitte ins Gelände angelegt wurden, in die die Zufahrten gelegt wurden, Garagen und Stellplätze wurden näher am Gebäude angelegt. Die etwa 15 m tiefen Vorgärten boten dazu ausreichend Platz. So entstand am Martelenberger Weg an der Südseite eine sehr gut wahrnehmbare räumliche Begrenzung des Straßenraumes durch das ansteigende Gelände mit seinem Bewuchs, die nicht durch breite Grundstücks- oder Stellplatzzufahrten aufgebrochen wurde. Um diesen Bewuchs in Verbindung mit dem ansteigenden Gelände zu erhalten, sollen keine weiteren Zufahrten angelegt werden können, was durch die Festsetzung eines Verbots der Ein- und Ausfahrt geregelt werden soll. Damit sind zwar Stellplätze im Vorgarten zulässig, allerdings sollen

diese nur über die bereits vorhandenen Zufahrten erschlossen werden.

Am Höfchensweg ist eine ähnliche Situation vorhanden wie an der Südseite des Martelenberger Weges. Die vom Luxemburger Ring aus gesehen ersten Grundstücke verfügen über aufwendig gestaltete Vorgärten auf ansteigendem Gelände. Einschnitte durch Garagen- oder Stellplatzflächen würden den gestalteten Übergang vom Siedlungsraum zum Freiraum beeinträchtigen. Während am Martelenberger Weg mit etwa 15 m Abstand zwischen den Baugrenzen und der Verkehrsfläche aber noch ausreichend Platz ist, um sowohl Stellplätze zu errichten als auch eine Begrünung an der Straße zu erhalten, ist die am Höfchensweg mit einer Vorgarntiefe von etwa 5 m nicht mehr der Fall. Daher sollen hier in den Vorgärten keine Stellplätze zulässig sein.

Im Weiteren stellte sich der Höfchensweg fast als Hohlweg dar, der in den Landschaftsraum führt. Auch hier soll nicht durch Stellplätze in den Vorgärten dieser Charakter zerstört werden.

4.7 Verkehrsflächen

Der Martelenberger Weg und der Höfchensweg sollen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Breite der Verkehrsflächen ist so dimensioniert, dass ein Ausbau als Mischfläche mit anschließender Ausweisung als „verkehrsberuhigter Bereich“ möglich ist. An allen Stellen ist eine Breite der Verkehrsfläche von 6,50 m vorhanden. Vereinzelt Engstellen zur Reduzierung der Geschwindigkeit sind zulässig.

4.8 Lärmschutz

Entsprechend den zu den Umweltbelangen vorgeschlagenen Maßnahmen soll entlang des Luxemburger Rings festgesetzt werden, dass für die zur Straße orientierten Fassaden bei baulicher Veränderung ein resultierendes Schalldämmmaß nach DIN 4109 von mind. 40 dB vorzusehen ist.

Diese Festsetzung dient dem Schutz vor den Verkehrslärmemissionen.

Bei der Errichtung neuer Gebäude soll ebenfalls aus oben genanntem Grund die DIN 4109 berücksichtigt werden.

4.9 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch seine Lage im Übergang zum Aachener Wald. Auf vielen Grundstücken befindet sich noch alter Baumbestand, der bei einer Ortsbegehung erfasst wurde. Insgesamt ca. 100 Bäume sollen aufgrund der umweltfachlichen Beurteilung zum Erhalt festgesetzt werden. Die Festsetzung der Bäume dient dem Erhalt der Durchgrünung des Wohngebietes und der Sicherung des Übergangs zum Aachener Wald. Die z. T. sehr großen alten Bäume ergänzen den großzügigen parkähnlichen Charakter des Siedlungsbildes, der durch den Bebauungsplan gesichert werden soll. Die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen führt auf drei Grundstücken dazu, dass eine Bebauung nicht mehr möglich ist. Es handelt sich um das Flurstück 2054 am Martelenberger Weg, um den rückwärtigen Teil des Flurstücks 1644 hinter dem Haus Eberburgweg 90 sowie um den daran anschließenden Teil (Flurstück 1656). Auf diesen Flächen wurde dem Erhalt der Bäume und dem Schutz des Siedlungsbildes der Vorrang vor der weiteren Bebauung gegeben.

5. Umweltbelange

Die Vorprüfung des Einzelfalles hat ergeben, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu erwarten sind. Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 Ziffer 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird von einer formalen Umweltprüfung abgesehen.

Folgende Belange des Umweltschutzes sind zu berücksichtigen:

Immissionsschutz – Lärm

Aus Immissionsschutzgründen (Lärm) bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen eine

weitere Bebauung.

Gemäß BauGB § 1, Abs. 7, § 1 a, § 2 a und § 9 sind Lärmschutzmaßnahmen im Bereich stark befahrender Verkehrsachsen (hier Luxemburger Ring) erforderlich.

Zur Sicherstellung gesunder Raumverhältnisse ist für die Gebäudeteile, in denen die Wohnräume eine freie Sichtverbindung zu der Lärmquelle Straße aufweisen, dass jeweilige erforderliche Rw, res. (resultierendes Schalldämmmaß nach DIN 4109) festzustellen und entsprechend zu berücksichtigen, wenn bauliche Veränderungen vorgenommen werden.

Bei der Errichtung neuer Gebäude ist in jedem Fall die DIN 4109 zu berücksichtigen. Der notwendige Lärmschutz ergibt sich aus der geplanten Nutzung. Aufenthaltsflächen (Terrassen o. ä.) oder Erholungsflächen sollten nicht in unmittelbarer Nähe des Luxemburger Ringes eingerichtet werden.

Weiterhin sollten innerhalb des Bebauungsplanverfahrens entsprechend dem BauGB § 1, Abs. 7, § 1 a, § 2 a und § 9 für den Luxemburger Ring Flächen für die Einrichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen geplant und bereit gestellt werden, soweit die Möglichkeit für die Einrichtung solcher Flächen besteht.

Bodenschutz:

Innerhalb der Plangebietsgrenzen liegen keine Eintragungen im Altlastenverdachtsflächenkataster vor.

Wasserschutz:

Hinsichtlich des Gewässerschutzes liegen folgende Basisinformationen vor:

Baugrundkarte:

1 und 2 Meter unter Flur:

Nahezu im gesamten Bereich befinden sich die Aachener Schichten (Feinsand mit Lagen aus Schluff) mit mittlerer bis hoher Wasserdurchlässigkeit. Lediglich am nordwestlichen Gebietsrand ist Lehm bzw. Tallehm mit geringer bis mittlerer Wasserdurchlässigkeit anzufinden.

5 Meter unter Flur:

Nahezu im gesamten Bereich befinden sich die Aachener Schichten mit mittlerer bis hoher Wasserdurchlässigkeit. Lediglich im Nordwesten verläuft ein schmaler Streifen der Hergenrather Schichten mit geringer Wasserdurchlässigkeit durch das Gebiet.

Grundwasser:

Der Flurabstand liegt zwischen ca. zwei und zehn Metern von Nordwesten nach Südosten hin ansteigend. Tiefgeschosse werden somit je nach Lage der Grundstücke möglicherweise ins Grundwasser einbinden. Erdberührende Bauteile neu zu errichtender Gebäude sind dann druckwasserdicht auszubilden.

Die Vorlage eines hydrogeologischen Gutachtens, welches die Versicherungsfähigkeit des Bodens und den genauen Flurabstand des Grundwassers nachweist, ist grundsätzlich erforderlich.

Gewässer:

Am westlichen Rand des Plangelandes verläuft der verrohrte Paubach entlang des Eberburgweges. Ob hier unbelastetes Niederschlagswasser eingeleitet werden kann, ist noch abzuklären.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Teichanlage. Die Teichanlage innerhalb des Bebauungsplangebietes gehört zum Quellgebiet des Goldbaches.

Entwässerung:

Der § 51 a Landeswassergesetz (LWG) NRW ist für unbebaute Grundstücke anzuwenden; d.h., dass anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich versickert oder in ein Gewässer

eingeleitet werden muss, wenn dies möglich ist.

Die Entwässerungsfähigkeit der Grundstücke für geplante Bebauung muss noch im Einzelnen nachgewiesen werden. Für die Entwässerungskanäle müssen noch freie Kapazitäten nachgewiesen werden.

Eine Abstimmung mit FB 61/773 und der STAWAG muss erfolgen.

Fazit:

Es bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen zusätzlich Wohnbebauung im Bereich Höfchensweg, jedoch können sich je nach Ergebnis aus den geforderten Untersuchungen Einschränkungen für die Bebauung ergeben (Reduzierung der Niederschlagswasserabteilung durch z.B. Rückhaltungen, Dachbegrünung, Brauchwassernutzung, Versickerung).

Es ergeben sich folgende Auflagen:

Bauteile, die ins Grundwasser oder ins Schichtenwasser (hydrostatisch drückendes Porenwasser) einschneiden, sind druckwasserdicht auszubilden.

Es dürfen keine über die Bauphase hinaus dauernden Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen vorgenommen werden.

Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen während der Bauphase müssen vorher bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

Eine Abstimmung der Entwässerungsplanung zwischen dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen (Abteilung Koordinierungsstelle Abwasser) dem Fachbereich Umwelt, Abteilung Gewässerschutz und der STAWAG muss erfolgen.

Stadtklima/Luftreinhaltung:

Das Plangebiet ist geprägt von Siedlungsklima. Die überwiegend locker bebauten und gut durchgrüneten Wohnsiedlungen bewirken schwache Wärmeinseln, ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate. Zum Erhalt dieses positiven Klimas sollten bauliche Verdichtungsmöglichkeiten nur in geringem Maße zugelassen werden.

Für die Grundstücke nahe der Bachzone des Goldbaches/Vernässungszone ist aus der Lagesituation am Bach (im engeren Bachtal) zu schlussfolgern, dass nach den allgemeinen und auch speziellen Planungsempfehlungen des Klimagutachtens eine weitere Bebauung über die bestehenden Entwicklungsabsichten hinaus dort nicht gewünscht sein kann. Das Goldbachtal mit seinen weitläufigen Kaltluftbildungsflächen hat eine wichtige klimatische und lufthygienische Funktion (Frischluff) nicht nur für das Südviertel, sondern auch nachweislich für die weit unterhalb liegenden Wohnbauflächen des besonders schützenswerten Kurgebietes Burtscheid. Die Kartendarstellung der Bachtalsituation im Anhang dient neben den Aussagen des gesamtstädtischen Klimagutachtens als Basis für die örtliche Beurteilung von Bauerweiterungsabsichten.

Natur- und Landschaftsschutz:

Das Plangebiet ist charakterisiert durch lockere, stark durchgrünete Bebauung im Sinne einer „Waldsiedlung“. Im südlichen Teil nimmt das Gebiet waldähnliche Struktur an. Es wird weitgehend eingeschlossen von Flächen, die im Landschaftsplan der Stadt Aachen als Landschaftsschutzgebiet sowie Flächen mit geschützten Landschaftsbestandteilen (besonderer Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern) ausgewiesen sind. Dieser Freiraum ist Teil des „Regionalen Grünzugs“ und dient dem „Schutz der Landschaft und Erholung“.

Aufgrund der kleinräumigen Ausweisung von Einzelbaumaßnahmen im Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass der Erhaltungszustand lokaler Population „planungsrelevanter Arten“ negativ beeinflusst wird. Im Zuge von konkreten Baumaßnahmen ist allerdings entsprechen der §§ 42, 43 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Beeinträchtigung von Lebensstätten planungsrelevanter Arten, z.B. Amphibien, Nistplätzen von Vögeln oder Baumhöhlen von Fledermäusen, zu überprüfen. Ist hier eine Zerstörung oder

Beeinträchtigung vermeidbar, so sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen, z.B. eine Beschränkung der Bauzeit außerhalb des Brutgeschäftes und/oder die Integration von Ersatzquartieren in die Gebäudefassaden, bzw. die Integration von Gewässerstrukturen in das Planvorhaben.

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes – Höfchensweg, Eberburgweg – liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Aachen. Er ist daher dem städtischen Innenbereich zuzuordnen, für den die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen maßgeblich ist. Erhaltenswerter Baumbestand soll im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Bebauung von Freiflächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der grundsätzlich auszugleichen ist. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dieser Eingriff bereits von der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Es wird eine Abschätzung durchgeführt, welche Flächen vor und welche nach der Aufstellung des Bebauungsplanes bebaut werden können. Dabei bleiben die Flächen für Stellplätze, private Zuwegungen und sonstige Nebenanlagen unberücksichtigt, die außerhalb der Baufelder zulässig.

Vor Aufstellung des BP nach § 34 BauGB maximal bebaubare Flächen	47.400 qm
Nach Inkrafttreten des BP maximal überbaubare Flächen einschließlich der Ausnahmeregelung für Terrassen und Wintergärten	42.300 qm
Differenz	5.100 qm

Der § 34 BauGB ermöglicht derzeit Flächen in einer Größenordnung von etwa 5.100 qm mehr zu bebauen, als nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes möglich ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das wesentliche Kriterium der Beurteilung eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB „Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“ ein unbestimmter Rechtsbegriff ist, der im Einzelfall zu konkretisieren ist. Daraus lässt sich ableiten, dass es sich bei der obigen Größenangabe um einen groben Schätzwert handelt. Durch die Rücknahme von bebaubaren Flächen ergibt sich eine positive Bilanz, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

Fazit:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich im Wesentlichen darum, den derzeitigen Bestand zu sichern. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird Nachverdichtung nur im geringen Umfang zugelassen und an anderer Stelle Bebauungsmöglichkeiten eingeschränkt. Daher werden erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht erwartet. Durch die aufgezeigten Schutzmaßnahmen können die Auswirkungen der Planung minimiert werden.

Zwar wird auf die Durchführung einer formalen Umweltprüfung verzichtet, jedoch ist die Berücksichtigung der Umweltbelange im weiteren Verfahren sicherzustellen.

Kultur- und Sachgüter:

Am Höfchensweg befindet sich die denkmalgeschützte Anlage „Gut Höfchen“. Es handelt sich um einen im 18. Jahrhundert erbauten Herrschaftssitz mit älterem Kern (Landgut, 1640 urkundlich erwähnt). Die zweigeschossige Anlage war ehemals wasserumwehrt. Zugehörig ist ein winkelförmig angelegtes ehemaliges Stall- und Kutschergebäude. Ebenfalls denkmalgeschützt ist die Parkanlage, die in der heutigen Form 1890 angelegt wurde.

6. Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 907 – Höfchensweg, Eberburgweg – werden der

Fluchtlinienplan Nr. 369 aus dem Jahr 1953 und der Bebauungsplan Nr. 416 überplant. Diese werden in gesonderten Verfahren aufgehoben. Der Bebauungsplan Nr. 907 sichert durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße und der maximalen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude die großzügige städtebauliche Struktur innerhalb des Plangebietes. Dies wäre alleine mit den Fluchtlinienplänen oder § 34 BauGB nicht möglich. Die vorhandenen Gebäude und die Grundstückszuschnitte unterliegen dem Bestandsschutz, Überplanungen wurden so weit möglich, vermieden. Sofern es doch zu Überplanungen des vorhandenen Bestandes kommt, können in Einzelfällen zur Vermeidung von nicht beabsichtigten Härten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes können einzelne Grundstücke, die nach § 34 BauGB bebaubar wären, nicht mehr bebaut werden.

7. Kosten

Durch den Bebauungsplan Nr. 907 – Höfchensweg, Eberburgweg – entstanden der Stadt Aachen Kosten durch die Vermessung (Zustandsplan und Bauaufmaß) in Höhe von ca. 18.000,00 Euro.

8. Plandaten

Wohnbaufläche ca.	16,74 ha
Wasserfläche ca.	0,39 ha
öffentliche Verkehrsfläche ca.	0,45 ha
Plangebietsgröße ca.	17,58 ha

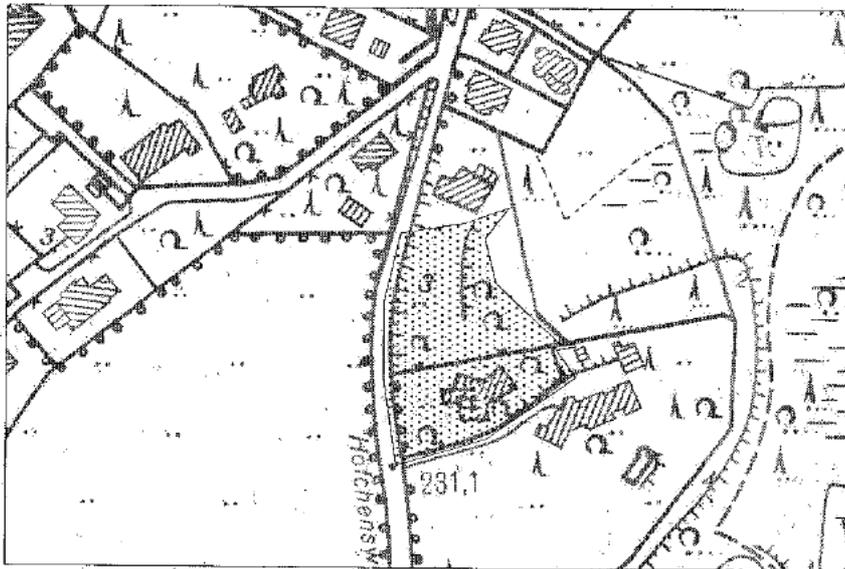
Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 20.01.2011 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 907 -Höfchensweg, Eberburgweg- beschlossen hat.

Aachen, den 21.01.2011

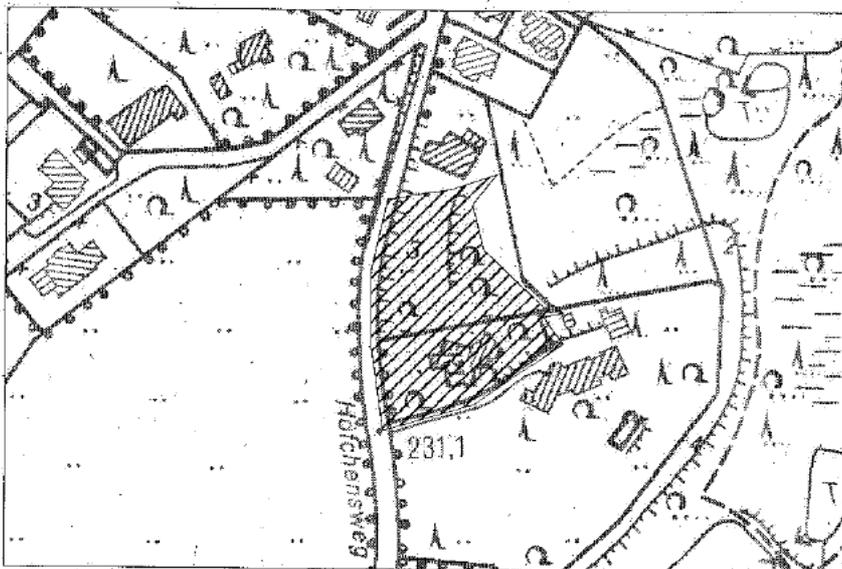
(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Anlage 1

Auszug aus Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen
Hauptplan

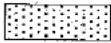


Bisheriger Inhalt für den zu berichtigenden Bereich

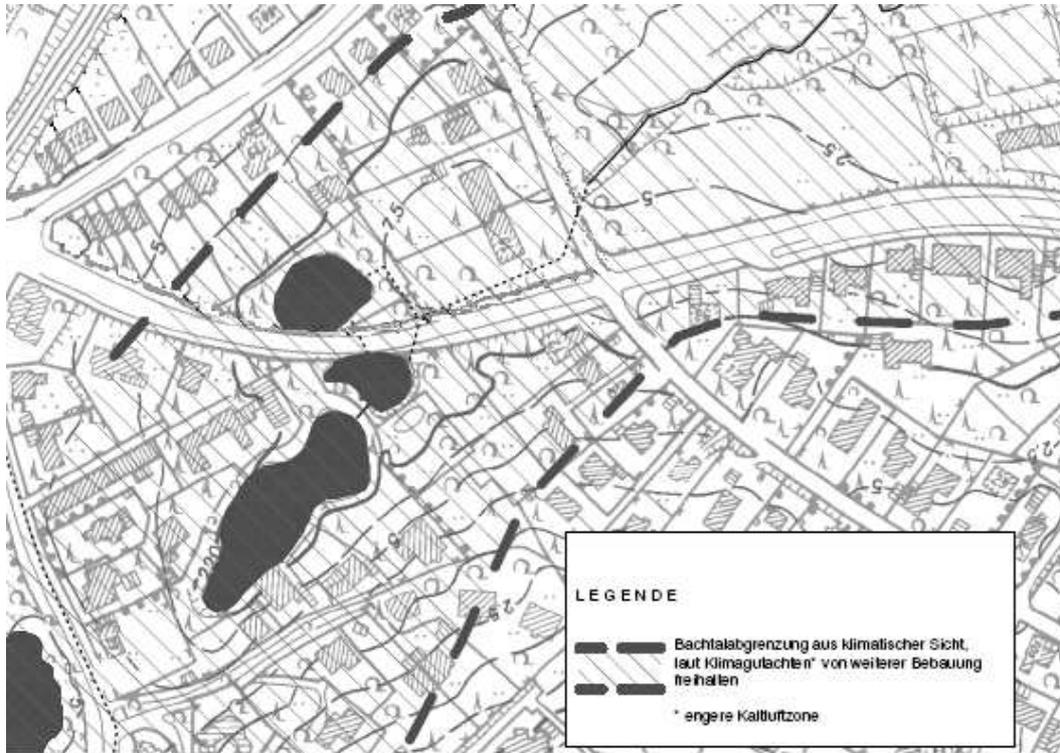


Neuer Inhalt für den zu berichtigenden Bereich

Darstellungen

-  Wohnbauflächen
-  Flächen für die Landwirtschaft

Anlage 2 Kartendarstellung der Bachtalsituation



Anlage 3
Geländeschnitt am Martelenberger Weg

