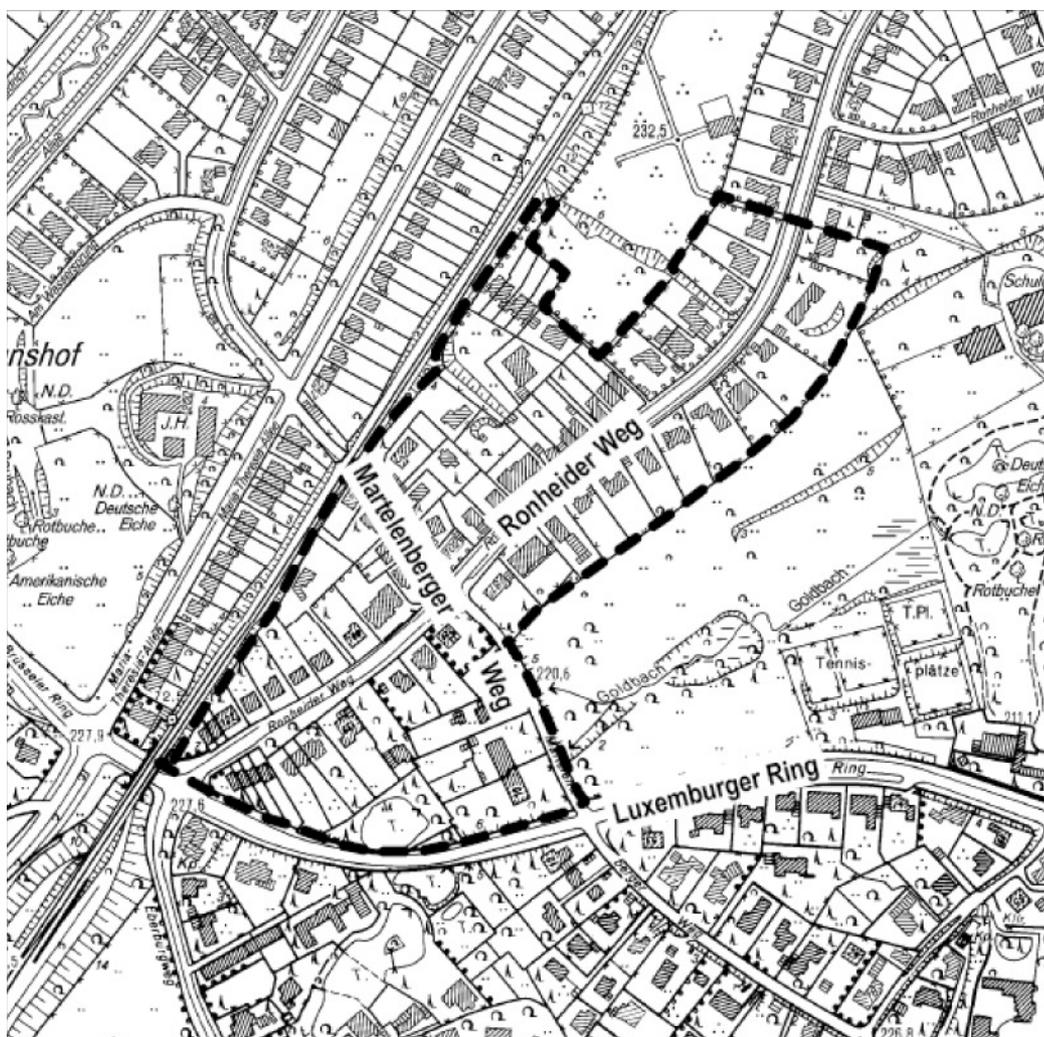


## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 925 - Martelenberger Weg / Ronheider Weg -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen dem Luxemburger Ring, der Bahnlinie Aachen-Belgien, den Dauerkleingärten  
"Ronheider Weg", dem Zugang zu den Dauerkleingärten, den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung  
Ronheider Weg und dem Martelenberger Weg



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

- 1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**
  - 1.1 Beschreibung des Plangebietes
  - 1.2 Landschaftsplan 1988
  - 1.3 bestehendes Planungsrecht
  - 1.4 Verfahren nach §13a 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, Grundstücksstruktur
  - 3.5 Freiraumkonzept
  - 3.6 Soziale Infrastruktur
  - 3.7 Familienfreundlichkeit
    - 3.7.1 Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben
    - 3.7.2 Erlebnisvielfalt im Gebiet
    - 3.7.3 Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen
    - 3.7.4 Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen
    - 3.7.5 Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen
    - 3.7.6 Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität von Kindern und Jugendlichen
- 4. Begründung der Festsetzungen**
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 4.3 Mindestgrundstücksgröße
  - 4.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
  - 4.5 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen
  - 4.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
  - 4.7 Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
  - 4.8 Verkehrsflächen
  - 4.9 Erhalt von Bäumen
  - 4.10 Private Grünfläche
- 5. Umweltbelange**
  - 5.1 Schutzgut Boden
  - 5.2 Schutzgut Wasser
  - 5.3 Schutzgut Stadtklima / Luftreinhaltung
  - 5.4 Schutzgut Natur und Landschaft
  - 5.5 Schutzgut Mensch - Immissionsschutz Lärm
- 6. Auswirkungen der Planung**
- 7. Kosten**
- 8. Plandaten**

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

### **1.1 Beschreibung des Plangebietes**

#### Lage im Stadtgebiet und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet erstreckt sich beidseits des südwestlichen Abschnittes des Ronheider Weges. Es wird begrenzt durch den Luxemburger Ring, die Bahnlinie Aachen-Belgien, die Dauerkleingärten "Ronheider Weg", den Zugang zu den Dauerkleingärten, den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der süd-östlichen Bebauung am Ronheider Weg und den Martelenberger Weg.

Damit ist das Gebiet Teil des Aachener Südviertels.

#### Beschreibung des Plangebietes

Geprägt ist das Plangebiet durch den Ronheider Weg, der sich wie ein Rückgrat durch das Gebiet zieht. Genau wie in dem nördlichen Bereich des Ronheider Weges sind hier sowohl der teils Straßen begleitende Baumbestand als auch die großen Vorgärten ausschlaggebend für das „grüne Erscheinungsbild“.

Während im Norden des Plangebietes ein Siedlungsbild gezeichnet wird, das geprägt ist durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit weißen Fassaden und dunkler Dacheindeckung, nimmt die Durchmischung der Bauweise und der Gebäudegestaltung in Richtung Luxemburger Ring zu.

Dank der Fluchtlinienpläne, deren Zielsetzungen durch nachträgliche Planungen immer wieder bestätigt wurden, wird jedoch noch heute ein übersichtlicher Eindruck entlang des Ronheider Weges bewirkt.

Die wohl auffälligste Besonderheit des Plangebietes ist die direkte Nähe zum Landschaftsschutzgebiet, das an die rückwärtigen Gärten der süd-östlichen Bebauung des Ronheider Weges anschließt. Durch ein Gefälle in Richtung Süd-Ost wird ein weiter Blick, auch über das Landschaftsschutzgebiet hinaus, gewährt.

Dieses Gefälle zieht sich bis in den Süden des Plangebietes, das durch den Luxemburger Ring, der durch die vorhandene Geländesituation teils als Brücke ausgebaut ist, begrenzt wird.

Der Verkehrslärm kann hier ungehindert in die rückwärtigen Gartenbereiche der Bebauung am Ronheider Weg und Martelenberger Weg dringen, was die Wohnqualität, die sich durch die Nähe zum offenen Gewässer ergibt, schwächt. Bei diesem Gewässer handelt es sich um einen ehemaligen Fischteich, der sich auf Privatgelände befindet. Dieser wird durch den Goldbach gespeist, der am süd-östlichen Rand des Plangebietes kanalisiert weitergeführt wird, unter dem Martelenberger Weg abfließt, um dann im anschließenden Landschaftsschutzgebiet wieder zu Tage treten.

Nord-westlich des Ronheider Weges, im Bereich zwischen den Kleingärten und dem Martelenberger Weg, ist eine Bebauung der hinteren Grundstücke in zweiter und dritter Reihe fast abgeschlossen. Hier findet sich die höchste Dichte des Plangebietes. Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie Aachen-Belgien ist auch hier eine erhöhte Lärmbelastung vorhanden.

### **1.2 Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen**

Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Verfahrensbereich des Landschaftsplanes 1988 der Stadt Aachen. Der an das Plangebiet angrenzende Landschaftsbereich ist in weiten Teilen als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Im Süd-Osten, angrenzend an einen Teilbereich des Martelenberger Weges, befindet sich eine Fläche für geschützte Landschaftsbestandteile, die sich in ihrem weiteren Verlauf in das Landschaftsschutzgebiet hineinzieht. Es handelt sich bei dieser Fläche um Feuchtwiesen im Goldbachtal und einem Weiher im Parkgelände der Schule Höfchensweg.

### **1.3 Bestehendes Planungsrecht**

#### Flächennutzungsplan 1980

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt den wesentlichen Bereich des Plangebietes als

“Wohnbauflächen” dar. Lediglich im Nord-Westen ist ein kleiner Bereich als “Grünfläche” dargestellt, der im Beiplan 3 mit der Zweckbestimmung “Kleingärten” konkretisiert wird.  
Im Süden, in direkter Nähe zum Luxemburger Ring, ist ein Oberflächengewässer als Flächen für die “Wasserwirtschaft” dargestellt.

#### Bebauungspläne

Im Jahr 1974 wurde für den Bereich Luxemburger Ring zur Festsetzung der Verkehrsfläche der Bebauungsplan Nr. 642 aufgestellt. Dieser wird teilweise durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan -Martelenberger Weg / Ronheider Weg- überlagert werden, dessen Geltungsbereichsgrenzen bis zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie des Luxemburger Ringes reichen sollen. Hierdurch sind keine Konflikte zu erwarten.

#### Fluchtlinienpläne

Zur Steuerung der Bebauung in den Bereichen Ronheider Weg, Martelenberger Weg und Luxemburger Ring wurden seinerzeit Fluchtlinienpläne aufgestellt, die sowohl bezüglich der Straßen- und Baufluchten als auch zu den Straßenprofilen Festsetzungen treffen bzw. trafen. Es handelt sich hier um die Fluchtlinienpläne Nr. 181, Nr. 368 und Nr. 369. Da sich gezeigt hat, dass das Instrument der Fluchtlinienpläne nicht mehr reicht, um die städtebauliche Entwicklung in ausreichendem Maße zu steuern, sollen die o.g. Fluchtlinienpläne aufgehoben werden. Ihre Zielsetzungen sollen, wenn möglich, in dem neu aufzustellenden Bebauungsplan -Martelenberger Weg / Ronheider Weg- übernommen werden. Die Aufhebungen der Fluchtlinienpläne Nr. 181 und Nr. 368 wurden bereits vom Rat als Satzung beschlossen und am 10.03.2010 bekannt gemacht; die Aufhebung des Fluchtlinienplanes Nr. 369 wird derzeit vorbereitet.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Bauvorhaben sind derzeit nach § 34 BauGB und nach den Zielen des Fluchtlinienplanes Nr. 369 zu beurteilen. Gleichzeitig dürfen sie den Zielen des Aufstellungsbeschlusses A 175 nicht widersprechen.

### **1.4 Verfahren nach §13a BauGB**

Der Bebauungsplan Nr. 925 - Martelenberger Weg / Ronheider Weg - dient der Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

In diesem Verfahren kann auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden. Um aber die Bürger 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.

Das Verfahren nach §13a BauGB darf nur angewendet werden, wenn die zulässige Grundfläche bzw. die Fläche, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Bei der Regelung, wie diese Fläche errechnet wird, ist der Gesetzestext nicht eindeutig:

Wenn die zulässige Grundfläche (GRZ) oder eine Größe der Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt wird, soll die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO der Berechnung zugrunde liegen. Damit würden nur die Flächen der geplanten Hauptgebäude in die Berechnung einfließen.

Wird im Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird. Damit würden die Flächen in die Berechnung einfließen, die durch Hauptgebäude und zusätzlich durch Nebengebäude, Stellplätze, Garagen sowie durch Flächen für die Erschließung voraussichtlich versiegelt werden.

Da sich die voraussichtliche Versiegelung, die durch Nebengebäude, Stellplätze, Garagen und Flächen für die Erschließung nicht zuverlässig ermitteln lässt, betrachten es die Planverfasser als sinnvoll, auch hier in Anlehnung an §19 (2) BauNVO, den Anteil des Baugrundstückes zu ermitteln, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Ziel des Bebauungsplan Nr. 925 - Martelenberger Weg / Ronheider Weg - ist es, den Bestand zu sichern und die Nachverdichtung zu steuern, nicht aber, in großem Umfang neue Baumöglichkeiten zu schaffen oder neue Baugebiete zu erschließen. Die Planverfasser gehen davon aus, dass es nicht im Sinne des Gesetzgebers sein kann, dass bei Bebauungsplänen, die der Steuerung der Nachverdichtung, also eindeutig der Innenentwicklung dienen, sämtliche bereits heute versiegelte Flächen in die Berechnung einbezogen werden müssen. Dies würde dazu führen, dass viele der Pläne im Aachener Südviertel nicht nach §13a BauGB erarbeitet werden könnten, obwohl die Plangebiete bereits überwiegend bebaut sind und nur für einen sehr geringen Anteil der überbaubaren Flächen tatsächlich eine Neubebauung vorgesehen ist.

Aus oben genannten Gründen wurde die überbaubare Fläche, die zukünftig durch Hauptgebäude versiegelt werden kann, wie folgt ermittelt:

Summe der überbaubaren Fläche, die der Bebauungsplanentwurf ausweist:

ca. **23.640 m<sup>2</sup>**

davon überbaubare Fläche, die neues Bauland ausweist, also noch nicht bebaute Grundstücke überlagert:

ca. **1.330 m<sup>2</sup>**

Überbaubare Fläche, die bereits bebaute Grundstücke überlagert:

$23.640 \text{ m}^2 - 1.330 \text{ m}^2 = \mathbf{22.310 \text{ m}^2}$

Unter der Annahme, dass die überbaubaren Flächen, die bereits bebaute Grundstücke überlagern, nur zu 50% bebaut sind, verbleiben 50%, die noch versiegelt werden können:

$22.310 \text{ m}^2 / 100 * 50 = \mathbf{11.155 \text{ m}^2}$

Unter der Annahme, dass die überbaubare Fläche, die heute noch nicht bebaute Grundstücke überlagert, bis zu 90 % bebaut werden, entspricht das einer zusätzlich möglichen Versiegelung von:

$1.330 \text{ m}^2 / 100 * 90 = \mathbf{1.197 \text{ m}^2}$

Damit ist in dem Gebiet eine zusätzliche Versiegelung durch Hauptgebäude von  $11.155 \text{ m}^2 + 1.197 \text{ m}^2 = \mathbf{12.352 \text{ m}^2}$  möglich.

Mit den Festsetzungen zur Überschreitung der überbaubaren Flächen (siehe schriftliche Festsetzungen Pkt. 2) werden weitere Versiegelungen zugelassen, die dem Hauptgebäude zuzuordnen sind.

So könnten durch Terrassenüberdachungen und Wintergärten zusätzliche Versiegelungen von 30 m<sup>2</sup> je Grundstück entstehen.

Ausgehend von 74 Grundstücken wäre eine zusätzliche Versiegelung von  $74 * 30 \text{ m}^2 = \mathbf{2.220 \text{ m}^2}$  möglich.

Unter der Annahme, dass etwa 80 % die Überschreitung der überbaubaren Flächen in Anspruch nehmen, ergäbe sich eine zusätzliche Versiegelung von:

$$2.220 \text{ m}^2 / 100 * 80 = \underline{1.776 \text{ m}^2}$$

Da die überbaubare Fläche zumeist eine nachträgliche Dämmung zulassen würde, ohne sie zu überschreiten, wird dieser Wert bei der Berechnung vernachlässigt.

In dem Gebiet ergibt sich somit eine zusätzliche Versiegelung von:

$$12.352 \text{ m}^2 + 1776 \text{ m}^2 = \underline{14.128 \text{ m}^2}$$

Der Grenzwert von 20.000 qm wird unterschritten, das Verfahren nach §13a Nr. 1 Abs. 1 BauGB ist damit für diesen Bebauungsplan zulässig.

## 2. Anlass der Planung

Die Tendenz zur Grundstücksteilung als auch zur Nachverdichtung, wie sie in der jüngeren Zeit typisch für die Siedlungsentwicklung des Aachener Südviertels geworden ist, zeichnet sich auch in diesem Plangebiet ab. Die wirtschaftliche Grundstücksnutzung verbunden mit dem Verkaufsargument der "guten Adresse" wirkt sich hierbei negativ auf die städtebauliche Struktur des Plangebietes aus. Mehrfamilienhäuser, die ehemalige Einfamilienhäuser ersetzen und eine Bebauung in 2. und 3. Reihe mit privaten Erschließungswegen sind die baulichen Folgen.

Um eine weitere Nachverdichtung in einem für das Siedlungsgebiet vertraglichem Maß zu steuern und den noch vorherrschenden Charakter des Einfamilienhausgebietes mit großen Grundstücken zu erhalten, ist es notwendig, die bauliche Entwicklung über ein Instrument zu steuern, das über den § 34 BauGB und die Fluchtlinienpläne hinausgehende Anforderungen an die Wohnbebauung stellt.

## 3. Ziel und Zweck der Planung

### 3.1 Allgemeine Ziele

Der Bebauungsplan - Martelenberger Weg / Ronheider Weg - ist mit der Zielsetzung aufgestellt worden, die vorhandene städtebauliche Situation zu sichern und für die Zukunft Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Insbesondere sollen die folgenden Ziele erreicht werden:

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

Der Bebauungsplan soll als so genannter „einfacher“ Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den überbaubaren Flächen treffen. Auf die Festsetzung des Maß der baulichen Nutzung soll verzichtet werden, statt dessen sollen die Mindestgrundstücksgrößen und die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Garagen- und Stellplatzflächen sowie erhaltenswerter Baumbestand sollen planungsrechtlich gesichert werden. Ebenfalls sollen besonders lärmbelastete Bereiche gekennzeichnet und notwendige Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden über die Festsetzung eines Schalldämmmaßes gesichert werden.

### 3.2 Ziel der Planung

Städtebauliches Ziel ist es einerseits, eine weitere, unkontrollierte Nachverdichtung des Gebiets zu verhindern

und andererseits, eine städtebaulich geordnete bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

### **3.3 Erschließung / Verkehr**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt zum einen über den Ronheider Weg und zum anderen über den Martelenberger Weg. Beide Straßen kreuzen sich im südlichen Drittel.

Der Ronheider Weg zieht sich hierbei aufgrund seines Ausbaus mit relativ breiten Gehwegen und einem teils Grün bestandenen Parkstreifen wie ein Rückgrat durch das Plangebiet. Von ihm gehen mehrere im Querschnitt kleine private Wege in Richtung Bahnlinie Aachen-Belgien ab, die die Grundstücke in zweiter und dritter Reihe erschließen. Der Ronheider Weg mündet im Süden in den Luxemburger Ring.

Im Vergleich zum Ronheider Weg besitzt der Martelenberger Weg vor allem in dem Abschnitt zwischen der Bahnlinie Aachen-Belgien und dem Ronheider Weg eine eher untergeordnete Straßenbedeutung. Diese nimmt jedoch in Richtung Luxemburger Ring etwas zu.

### **3.4 Gebäude- und Wohnungstypologien, Grundstücksstruktur**

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine im Laufe der Jahre gewachsene Grünstruktur mit einer entlang der öffentlichen Verkehrsflächen relativ geordneten Bebauungsstruktur aus. Neben Einzelhäusern finden sich hier auch Doppel- und Reihenhäuser wieder. In regelmäßigen Abständen sind jüngere Mehrfamilienhäuser Bestandteil des Straßenbildes. Die Gebäudetypologie ist somit äußerst heterogen. Gleiches gilt für die gestalterischen Merkmale der Gebäude, die mal ein Satteldach, mal ein Flachdach aufweisen, mal mit weißer Putzfassade, mal mit roter Vormauerschale in Erscheinung treten.

Das Plangebiet weist ein breites Spektrum von Grundstücksgrößen auf. Hierbei ist augenfällig, dass die Mehrheit der Grundstücke noch heute eine Größe von über 1000 m<sup>2</sup> aufweisen. Diese finden sich weitestgehend süd-östlich des Ronheider Weges wieder.

### **3.5 Freiraumkonzept**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Grünflächen, die der Freiraumnutzung dienen. Durch die Nähe zum offenen Landschaftsbereich und die noch heute meist großen Grundstücke werden diese innerhalb des Plangebietes überflüssig.

### **3.6 Soziale Infrastruktur**

Obwohl sich im Plangebiet selber keine sozialen Einrichtungen befinden, sind diese in Vielzahl vom Plangebiet aus, wenn nicht fußläufig dann mit dem Fahrrad zu erreichen. Angefangen bei Kindergärten am Brüsseler Ring, Höfchensweg und der Eupener Straße über die Grundschule am Höfchensweg bis hin zum Pius-Gymnasium an der Eupener Straße, findet sich in der Nähe des Plangebietes ein großes Angebot an Bildungseinrichtungen. Ergänzt wird dieses durch Sportstätten am Piusgymnasium und am Luxemburger Ring / Ecke Eupener Straße, durch Tennisplätze am Luxemburger Ring und das Freiluftbad "Hangeweiher". Die Kirche St. Gregorius befindet sich am Jahnplatz unweit des Plangebietes.

### **3.7 Familienfreundlichkeit**

#### **3.7.1 Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben**

Das Plangebiet ist ein fast vollständig bebauter Wohngebiet innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereiches in direkter Nähe zum Landschaftsschutzgebiet und in mittelbarer Nähe zum offenen Landschaftsraum. Aufgrund der auch weiter oben beschriebenen Randbedingungen ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an die Planung.

### **3.7.2 Erlebnisvielfalt im Gebiet**

Die Erlebnisvielfalt innerhalb des Plangebietes ist als gering einzustufen. Sie beschränkt sich auf die privaten Gärten und wird ergänzt durch die Nähe zum Aachener Wald und die Nähe zu den Wiesen und Weiden, die südlich des Plangebietes den offenen Landschaftsraum einläuten.

Ein ehemaliger Fischteich befindet sich auf Privatgrundstück. Dieser wird durch den Goldbach gespeist, der am süd-östlichen Rand des Plangebietes unter dem Martelenberger Weg kanalisiert abfließt und im anschließenden Landschaftsschutzgebiet wieder zu Tage tritt. Durch die Einfriedungen ist hier jedoch kein direktes Naturerlebnis möglich.

### **3.7.3 Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen**

Die soziale Infrastruktur ist weiter oben bereits beschrieben worden.

### **3.7.4 Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen**

Die Sporteinrichtungen befinden sich in der Nähe des Plangebietes und sind teilweise fußläufig, sonst mit dem Fahrrad erreichbar. Um den offenen Landschaftsraum, der sich in mittelbarer Nähe des südlichen Plangebietes befindet zu erreichen, kann der Luxemburger Ring mittels einer Ampelanlage überquert werden.

### **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**

Es besteht die Möglichkeit, die Grundschule "Höfchensweg" über eine fußläufige Verbindung, die vom Ronheider Weg abzweigt, zu erreichen. Aus diesem Grund erhält der Ronheider Weg eine wichtige Rolle als Schulweg. Die derzeitige Verkehrsflächenbreite des Ronheider Weges ermöglicht eine Verkehrsflächenaufteilung, die es erlaubt, die eigenständige Mobilität der Kinder zu fördern.

Der Martelenberger Weg weist in dem Abschnitt zwischen der Bahnlinie Aachen-Belgien und dem Ronheider Weg in seiner Verkehrsfunktion eine untergeordnete Straßenbedeutung auf, die in Richtung Luxemburger Ring etwas zunimmt. Im Falle eines Ausbaus könnte der nord-westliche Abschnitt als Mischfläche angelegt werden. Der süd-östliche Abschnitt könnte durch einen einseitig, durchgängigen Gehweg im Separationsprinzip einen Ausbau erfahren. Die im B-Plan festgesetzte Fläche ist ausreichend, um diese Maßnahmen auszuführen. Die vorhandenen Bushaltestellen an der Eupener Straße (Ronheider Weg) und am Brüsseler Ring (Ronheide, Jugendherberge) bieten eine gute Anbindung an den ÖPNV.

## **4. Begründung der Festsetzungen**

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

Als Art der Nutzung soll in dem Plangebiet "allgemeines Wohngebiet" (WA) und "allgemeines Wohngebiet 1" (WA 1) festgesetzt werden, um den Gebietscharakter zu stärken und bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen weiter ergänzen zu können. Gleichzeitig sollen verschiedene Nutzungen ausgeschlossen werden, weil sie gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen würden.

Die allgemeinen Wohngebiete (WA und WA 1) unterscheiden sich in folgendem Punkt:

Während im allgemeinen Wohngebiet (WA) die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe ausgeschlossen werden sollen, sollen sie im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ausnahmsweise zugelassen werden, um den

bereits heute ansässigen Betrieb in seiner Existenz nicht zu gefährden. Durch die Festsetzung ist mit keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Vergleich zur heutigen Situation zu rechnen. Die Randlage innerhalb des Plangebietes als auch die Nähe zum Luxemburger Ring als "Ortsumgehung" wird in Bezug auf den durch den Betrieb verursachten Verkehr als positiv eingestuft.

#### **4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bauweise soll in Anlehnung an den Bestand festgesetzt werden. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist mit Einzelhäusern bebaut, woraus sich die geplante Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzelhäusern ableitet. Für Bereiche, die bereits heute durch Doppelhäuser geprägt sind, sollen Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig sein.

Die vorgeschlagenen Baugrenzen orientieren sich weitestgehend an den bereits vorhandenen faktischen Baugrenzen. Hierbei wurde darauf geachtet, große Vorgartenbereiche, wie sie durch die Fluchtlinienpläne definiert wurden, für die Planung zu übernehmen, um die Charakteristik des Gebietes zu erhalten. So finden sich entlang der Verkehrsflächen oftmals "Baustreifen", mit denen die städtebaulichen Ziele der Fluchtlinienpläne übernommen werden sollen.

Im Bereich süd-östlich des Ronheider Weges und süd-westlich des Martelenberger Weges soll aufgrund der Empfehlung des gesamtstädtischen Klimagutachtens (siehe Pkt. 5.3) auf eine weitere Ausweisung von überbaubaren Flächen verzichtet werden. Den vorhandenen Gebäuden soll jedoch teilweise geringfügig mehr überbaubare Fläche gegeben werden als zur Sicherung des Gebäudes notwendig, um die Anpassung des relativ alten Bestandes an neue Wohnraumbedürfnisse zu ermöglichen. Eine Baufenstertiefe von 16m wird hierbei in Bezug auf eine Mindestgrundstücksgröße von 1000 m<sup>2</sup> als sinnvoll angesehen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der Lärmproblematik im Bereich des Luxemburger Ringes und der Bahnlinie Aachen-Belgien, sollen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen in best möglicher Lage Wintergärten mit einer Grundfläche bis maximal 30 m<sup>2</sup> errichtet werden können. Diese Festsetzung wird notwendig, da Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, als Teile des Hauptgebäudes anzusehen sind und dementsprechend ohne diesbezügliche Festsetzung ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden können. Der Zusatz zur Beschränkung der Größe in Bezug auf ein Grundstück wird als notwendig angesehen, da die Flächenversiegelung auf dem eigenen Grundstück hierdurch begrenzt werden kann.

Weiterhin soll durch die Festsetzungen zur Überschreitung der Baugrenzen die nachträgliche Dämmung an Bestandsgebäuden mit den erforderlichen Materialien ermöglicht werden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei den Bebauungsplänen im Südviertel, die für nahezu vollständig bebaute Bereiche planungsrechtliche Festsetzungen treffen, der Fall eintreten kann, dass einzelne Teile der vorhandenen Baukörper nicht durch Baugrenzen erfasst werden. Hintergrund ist, dass mit den Baugrenzen teils entsprechende Grenzabstände eingehalten oder wie oben beschrieben, allgemeine Baustreifen festgesetzt werden sollen. Doch auch diese Teile der Bebauung genießen Bestandschutz.

#### **4.3 Mindestgrundstücksgröße**

Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen orientiert sich an dem heutigen Bestand. Entsprechend der vorgefundenen Situation, soll der Planbereich städtebaulich durch die Untergliederung in drei Gruppen

strukturiert und gesichert werden. Hierbei handelt es sich um eine Gruppe ohne festgesetzte Mindestgrundstücksgröße, um eine Gruppe mit einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> und um eine Gruppe mit einer Mindestgrundstücksgröße von 1000 m<sup>2</sup>.

Für die südlichsten Bereiche beidseitig des Ronheider Weges wurde aufgrund der vorhandenen stark verdichteten Struktur keine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Im Zusammenspiel mit den überbaubaren Grundstücksgrößen und der geplanten Festsetzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude ist hier keine weitere strukturverändernde Verdichtung denkbar.

Eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> soll im Bereich zwischen Ronheider Weg und der Bahnlinie Aachen-Belgien festgesetzt werden. Vorherrschend sind hier Grundstücksgrößen zwischen 500 und 1000 m<sup>2</sup>. Für einige Grundstücke von über 1000 m<sup>2</sup> wäre durch die Festsetzung eine Teilung und damit eine Nachverdichtung möglich. Im Zusammenspiel mit der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksgrößen und der Anzahl der Wohneinheiten wird diese Nachverdichtung als maßvoll angesehen.

Für die Bereiche süd-östlich des Ronheider Weges soll eine Mindestgrundstücksgröße von 1000 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Diese Mindestgrundstücksgröße leitet sich von den bestehenden Grundstücksgrößen ab und wird zum einen aufgrund der exponierten Lage im Bereich des Goldbachtals und zum anderen aufgrund der lufthygienischen Klimafunktion des Bereiches zwischen Martelenberger Weg und der süd-östlichen Bebauung des Ronheider Weges als angemessen angesehen (siehe hierzu auch unter dem Kapitel "Umweltbelange": Stadtklima / Luftreinhaltung).

Sollten einzelne Grundstücke durch die Mindestgrundstücksgrößen überplant werden, genießen diese Bestandsschutz.

#### **4.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

In der Bestandsaufnahme aus dem Frühjahr 2005 wurden für das Plangebiet als Teil des gesamten Südviertels die Anzahl der Klingeln an den Gebäuden erhoben und daraus die Anzahl der Wohnungen abgeleitet. In der konkreten Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden diese Ergebnisse durch Bauaktenrecherche ergänzt.

Die Festsetzung der Höchstzahl an Wohnungen bezieht sich auf alle Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend zum dauernden Wohnen bestimmt sind. Auch eine untergeordnete gewerbliche Nutzung von Räumen z.B. zu freiberuflichen Zwecken schließt die Festsetzung der Höchstzahl an Wohnungen nicht aus. Bei Doppelhäusern bezieht sich die Festsetzung jeweils auf die Doppelhaushälfte.

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 absolut festgesetzt werden. Mit dieser absoluten Festsetzung soll die für das Südviertel typische Struktur in Bezug auf die Wohnform gesichert werden.

Eine Umwandlung in Mehrfamilienhäuser entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung. Entsprechende "Ausreißer" sollen nicht als Maßstab für die Umgebung dienen, sondern nur als Bestand für die Zukunft gesichert werden. Diese Sicherung soll mit einer relativen Festsetzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude bezogen auf die Grundstücksgröße erfolgen. Dieses Instrument wird als angemessen angesehen, um die Wohn- und Besiedlungsdichte best möglich begrenzen zu können.

Die bestehende Anzahl der Wohnungen ist die Grundlage zur Begrenzung der Wohnungszahl in Wohngebäuden. Sollte die bestehende Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden mit dem Bebauungsplan überplant werden, genießen diese Bestandsschutz.

#### **4.5 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen**

Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen, Carports und Tiefgaragen beziehen sich im Wesentlichen auf Grundstücke, deren Vorgärten direkt an den öffentlichen Verkehrsraum grenzen, da der Charakter eines Gebietes wesentlich durch diesen Bereich geprägt wird.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sollen Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen in den oben genannten Bereichen ausgeschlossen werden. Von dieser Festsetzung werden jedoch für die Siedlungsstruktur angemessene Ausnahmen formuliert, die eine Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports an anderen Stellen des Grundstückes zulassen, um vor allem die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück in best möglicher Lage errichten zu können. Hierbei sollen die Vorgärten in ihrer Eigenart und damit das grüne Erscheinungsbild des Straßenraumes bewahrt werden, indem die Zufahrten in Anzahl und Breite pro Grundstück als auch die Breite der Stellplatzanlagen beschränkt werden sollen.

Aufgrund der topographischen Begebenheiten soll im Bereich des Martelenberger Weges zwischen der Bahnlinie Aachen-Belgien und dem Ronheider Weg außerhalb der überbaubaren Flächen die Errichtung einer Garage für notwendige Stellplätze ohne Zufahrt direkt an der Straße ausnahmsweise zulässig sein. Diese Festsetzung orientiert sich am heutigen Bestand und soll die Ansiedlung der notwendigen Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück ermöglichen.

#### **4.6 Leitungsrechte**

Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger sollen im südlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt werden, um eventuelle Tiefbauarbeiten an den vorhandenen Kanälen zu ermöglichen. Da der Goldbachkanal und ein Schmutzwasserkanal parallel mit einem Achsabstand von nur rund 2,50 Meter verlaufen, wird der gesamte Bereich zwischen der Bebauung (Martelenberger Weg Nr. 10) und dem Luxemburger Ring, aber auch der weitere Verlauf der Bach- bzw. Abwasserleitung mit einem Leitungsrecht belegt, um im Falle einer Offenlegung des Gewässers noch ausreichend Platz für eine erforderliche Erneuerung des Schmutzwasserkanals zu haben.

Der Ausschluss von massiven Bodenplatten und Gründungen soll festgesetzt und das Anpflanzen von tiefwurzelnden Bäumen in diesem Bereich ausgeschlossen werden, um eventuelle Beschädigungen der Kanäle zu vermeiden.

Um die Möglichkeit einer Offenlegung des noch kanalisierten Goldbaches nach Wasserhaushaltsgesetz nicht zu verbauen, sollen ebenfalls Nebenanlagen in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

#### **4.7 Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Zum Schutz vor Lärmemissionen, die zum einen von der Bahnlinie Aachen-Belgien und zum anderen vom Luxemburger Ring aus gehen, soll ein erforderliches Schalldämmmaß für die Außenbauteile von betroffenen Gebäuden von mindestens 40 dB festgesetzt werden.

Da der Bebauungsplan der Sicherung des Bestandes dient, werden die Bereiche, in denen die vorhandenen Lärmbelastungen den empfohlenen Höchstwert für allgemeine Wohngebiete überschreiten, lediglich gekennzeichnet. Hierdurch sollen die Anwohner auf die bestehende Lärmsituation auch im privaten Außenbereich hingewiesen werden.

#### **4.8 Verkehrsflächen**

Entsprechend dem Bestand sollen die Verkehrsflächen, die der äußeren Erschließung des Gebietes dienen, als öffentliche Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Privatrechtlich gesicherte Wege, die den inneren Bereich des Plangebietes erschließen, sollen planungsrechtlich nicht festgesetzt werden, da hierfür kein Bedarf erkennbar ist.

#### **4.9 Erhalt von Bäumen**

Bei einer Ortsbegehung wurden die Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen, erfasst und vermessen. Die Bäume, die den Charakter des Siedlungsbildes besonders prägen, sollen durch die Festsetzung "zu erhaltener Baum" im Bebauungsplan gesichert werden. An einzelnen Stellen sind die überbaubaren Flächen zum Schutz der Bäume zurückgenommen worden.

#### **4.10 Private Grünfläche**

Für die private Grünfläche soll die Zweckbestimmung "Hausgarten" festgesetzt werden, um die Nutzung der Fläche für die Eigentümergemeinschaft als solche zu ermöglichen.

Im Vergleich zu der Darstellung des Flächennutzungsplanes, soll die Festsetzung der privaten Grünfläche zugunsten der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes etwas verkleinert werden, um ein im Jahr 2001 genehmigtes Carport weiterhin zu sichern.

Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf darstellt, gilt der Bebauungsplan trotz der geringfügigen Abweichung als aus ihm entwickelt.

### **5. Umweltbelange**

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.

Mit einer beabsichtigten Festsetzung der Grundfläche von weniger als 20.000qm liegt diese unter der festgesetzten Obergrenze nach § 13 a BauGB, so dass keine formale Umweltprüfung bzw. Einzelfallprüfung erforderlich wird. Anhaltspunkte für eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG liegen nicht vor. Es handelt sich nicht um ein Europäisches Vogelschutzgebiet oder FFH- Gebiet. Gemäß § 13 a Abs. 2 Zif. 4 gilt ein Eingriff in Natur und Landschaft als gesetzlich zulässig.

Zwar kann auf die Durchführung einer formalen Umweltprüfung verzichtet werden, jedoch soll die Berücksichtigung der Umweltbelange im weiteren Verfahren sicher gestellt werden.

Folgende Belange des Umweltschutzes sind zu berücksichtigen:

#### **5.1 Schutzgut Boden**

Es liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

#### **5.2 Schutzgut Wasser**

Hinsichtlich des Gewässerschutzes liegen folgende Basisinformationen vor:

Baugrundkarte

1 und 2 Meter unter Flur:

Das Gebiet wird überwiegend geprägt durch die Aachener Schichten (Feinsand mit Lagen aus Schluff) mit mittlerer bis hoher Wasserdurchlässigkeit. Lediglich in kleineren Bereichen sind Lehme bzw. Tallehme mit geringer bzw. geringer bis mittlerer Wasserdurchlässigkeit anzufinden.

Im äußersten Südosten stoßen die Hergenrather Schichten bis an die Geländeoberkante. Hier befindet sich auch ein kleiner Teilbereich mit Aufschuttboden.

5 Meter unter Flur:

Nahezu im gesamten Bereich befinden sich die Aachener Schichten mit mittlerer bis hoher Wasserdurchlässigkeit. Lediglich im äußersten Südosten sind in einem kleinen Bereich Hergenrather Schichten mit geringer bis sehr geringer Wasserdurchlässigkeit anzutreffen.

#### Grundwasser

Der Flurabstand liegt zwischen ca. zwei und sechs Metern von Südosten nach Nordwesten hin ansteigend. Tiefgeschosse können somit je nach Lage der Grundstücke möglicherweise ins Grundwasser einbinden.

Erdberührende Bauteile neu zu errichtender Gebäude sind dann druckwasserdicht auszubilden. Wegen der verbreitet vorkommenden Staunässe, vor allem im südlichen Bereich, wird eine druckwasserdichte Bauweise für in den Boden einbindende Bauteile grundsätzlich empfohlen.

In der äußersten Südecke ist eine gezielte Versickerung nicht möglich. Hier besteht entsprechend der Versickerungspotentialkarte Versickerungsausschluss. Im restlichen Gebiet ist bei Erstbebauung von Grundstücken die Vorlage eines hydrogeologischen Gutachtens, welches die Versickerungsfähigkeit des Bodens und den genauen Flurabstand des Grundwassers nachweist, grundsätzlich erforderlich.

#### Thermalwasser

In einer Entfernung von ca. 400 Metern zur Ostecke des Plangebietes beginnt der sensible Bereich des Burtscheider Thermalquellenzuges. Eine Beeinträchtigung dieses Quellenzuges durch das Plangebiet ist jedoch nicht zu erwarten.

#### Gewässer

Am südlichen Rand des Plangeländes verläuft der verrohrte Goldbach mit einer kleinen Teichanlage.

Unbelastetes Niederschlagswasser kann in das Gewässer eingeleitet werden.

Die Goldbachtrasse soll von Bebauung freigehalten werden, um eine anzustrebende Bachoffenlage nicht zu verbauen.

#### Entwässerung

Die Entwässerungsfähigkeit der Grundstücke muss im Falle einer weiteren Bebauung noch im einzelnen nachgewiesen werden.

Der § 51 a Landeswassergesetz (LWG) NRW ist für unbebaute Grundstücke anzuwenden; das heißt, dass anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden muss, wenn dies möglich ist.

Sollte die Versickerungsfähigkeit als auch die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer ausgeschlossen sein, müssen noch freie Kapazitäten für die vorhandenen Entwässerungskanäle nachgewiesen werden.

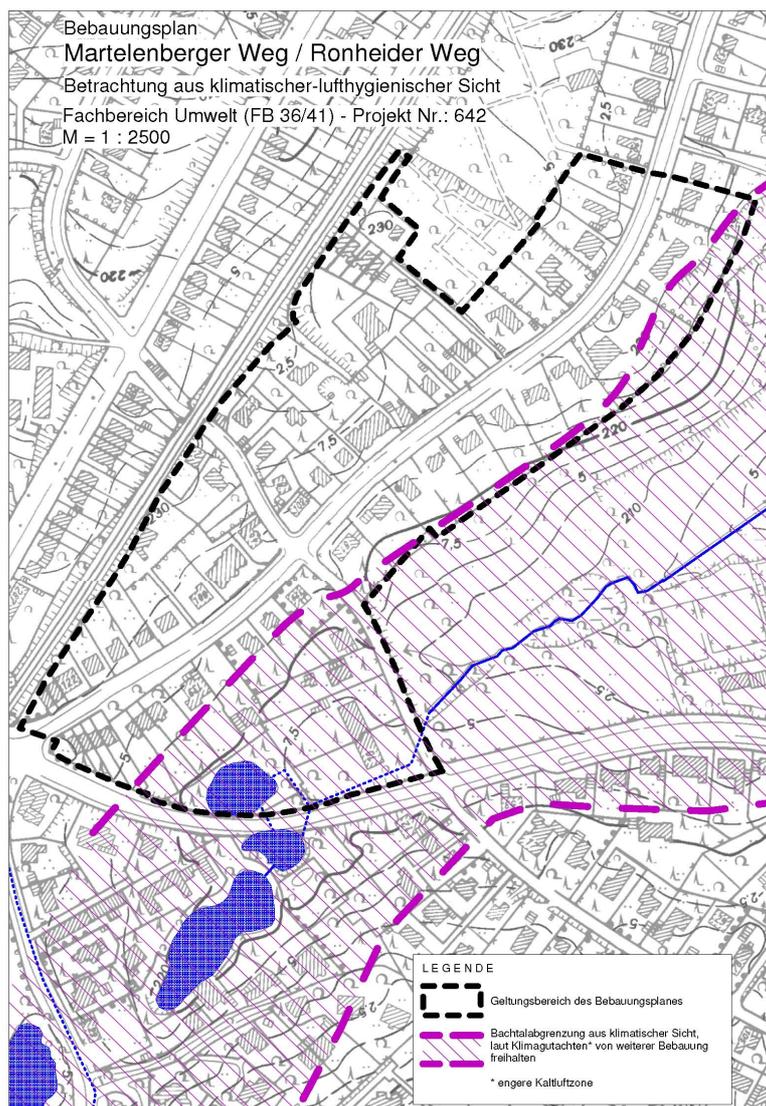
Da nur eine geringe Zunahme der versiegelten Flächen (im wesentlichen durch Bebauung der bislang unbebauten Grundstücke) zu erwarten ist, bestehen von Seiten der Stadtwerke keine Bedenken gegen die Planung. Die vorhandene Kanalisation im Plangebiet weist abschnittsweise eine nicht ausreichende Leistungsfähigkeit auf, sie ist also gerade noch ausreichend. Infolge von stärkeren Niederschlägen könnte es

hier zu einem Überstau (Überflutung der Straße) kommen. Der Stawag sind die Probleme bekannt; eine Kanalerneuerung ist mittelfristig erforderlich und auch vorgesehen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht können sich aufgrund geforderter Untersuchungen im Baugenehmigungsverfahren Einschränkungen für die Bebauung ergeben. Folgende Stichworte seien erwähnt: Reduzierung der Niederschlagswasserableitung durch z.B. Rückhaltungen, Dachbegrünung, Versickerung, Einleitung in die Teichanlage.

### 5.3 Schutzgut Stadtklima / Luftreinhaltung

Das Plangebiet ist geprägt von Siedlungsklima. Die überwiegend locker bebauten und gut durchgrünt Wohnsiedlungen bewirken schwache Wärmeinseln, ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate. Im Süden des Plangebietes befindet sich das Goldbachtal, das seinen weiteren Verlauf in Richtung Nord-Osten nimmt. Das Bachtal hat sowohl für den Ortsteil als auch das Kurgebiet Burtscheid eine besonders wirksame lufthygienische Klimafunktion im Verbund mit dem Predigerbach und dem Wurmbach (Frischlufzufuhr während austauscharmer Wetterlagen). Daher ist laut Karte der Planungsempfehlungen des gesamtstädtischen Klimagutachtens von jeglicher weiterer Bebauung im Bachtal abzusehen. Das heißt, dass südlich der oberen Hangkante des im B-Plangebiet verlaufenden nördlichen Talhangs des Goldbachtals, keine weitere Bebauung zugelassen werden soll.



#### 5.4 Schutzgut Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des Landschaftsplanes, grenzt aber in Teilbereichen an diesen an. Der Betrachtungsraum wird nicht von der Biotopkartierung der LÖBF erfasst, grenzt jedoch im Südosten an das von der LÖBF erfasste Biotop der Goldbachau und des Predigerbachtals an.

Da die auf Privatgelände gelegene Teichanlage durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung dieses Bereiches nicht durchgeführt.

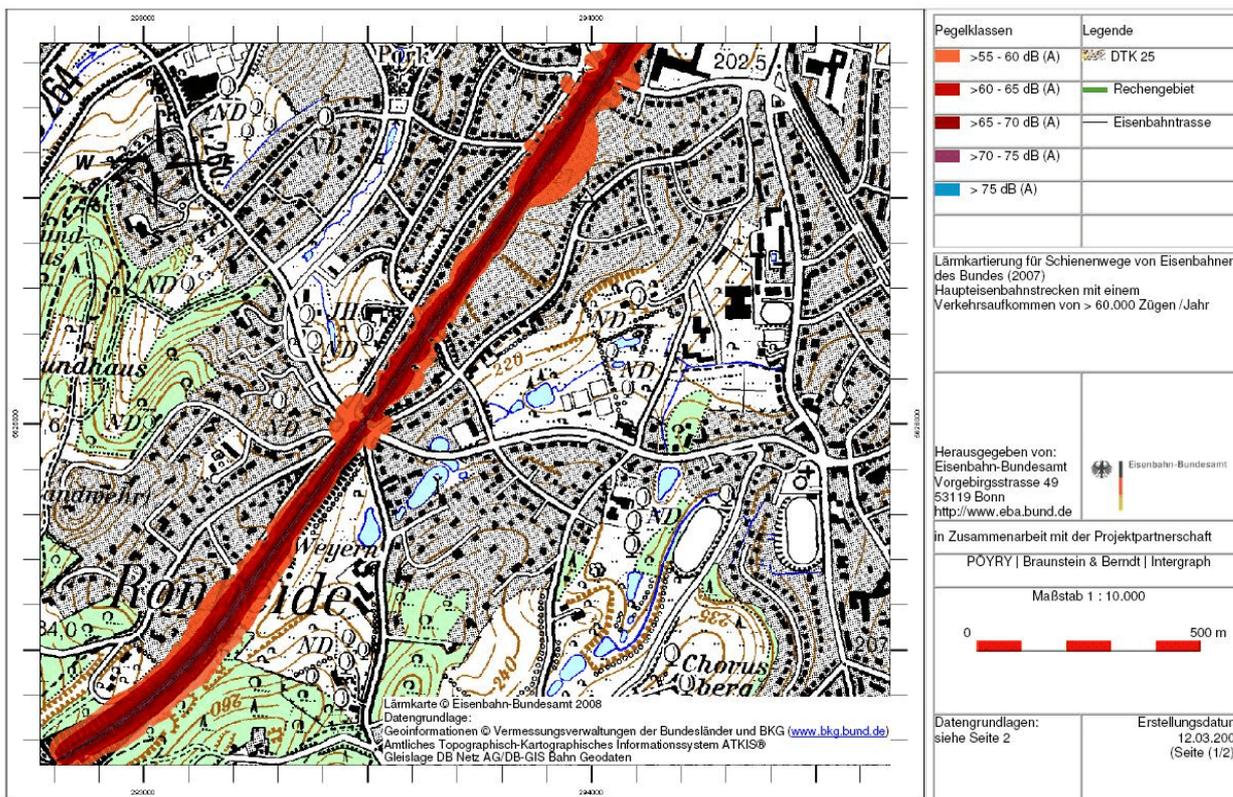
Hinsichtlich des zu schützenden Baumbestandes ist zu berücksichtigen, dass dieser bereits jetzt den Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen unterliegt. Einzelne ortsprägende Bäume sollen als "Bäume zum Erhalt" festgesetzt werden.

#### 5.5 Schutzgut Mensch - Immissionsschutz Lärm

##### Bahnlärm

Im Einflussbereich des Plangebietes befindet sich die Bahnverbindung Aachen-Brüssel/Paris. Nach den Lärmberechnungen des Eisenbahn-Bundesamtes tritt an den Rückfronten der Wohngebäude eine Lärmbelastung von teilweise über 60 dB(A) auf. Die Gebäudeflächen der betroffenen Gebäude werden aus diesem Grund im Lageplan gekennzeichnet. Das hier festzusetzende Schalldämmmaß beträgt mind. 40dB.

Die Flächen, die als lärmbelastete Bereiche im Lageplan gekennzeichnet wurden, ergeben sich aus der im Lärmkataster der Bahn abgelesenen Lärmbelastung. Parallel zur Bahnstrecke ist ein 50 m breiter Streifen mit Schallpegeln über 60 dB(A) belastet. Aus diesem Grund wird empfohlen, Aufenthaltsflächen (Terrassen o.ä.) oder Erholungsflächen nicht in unmittelbarer Nähe der Schallquelle zu errichten oder sie aber durch geeignete Maßnahmen vor Lärm zu schützen.



### Verkehrslärm

Nach hiesiger Ansicht ist die Sicherung der Ziele der Bauleitplanung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nur dann gewährleistet, wenn die Lärmsituation in dem Gebiet unter den Aspekten der aktuellen Gesetzgebung (u.a. EU-Verordnung Umgebungslärm) und der Rechtsprechung ausreichend gewürdigt wird.

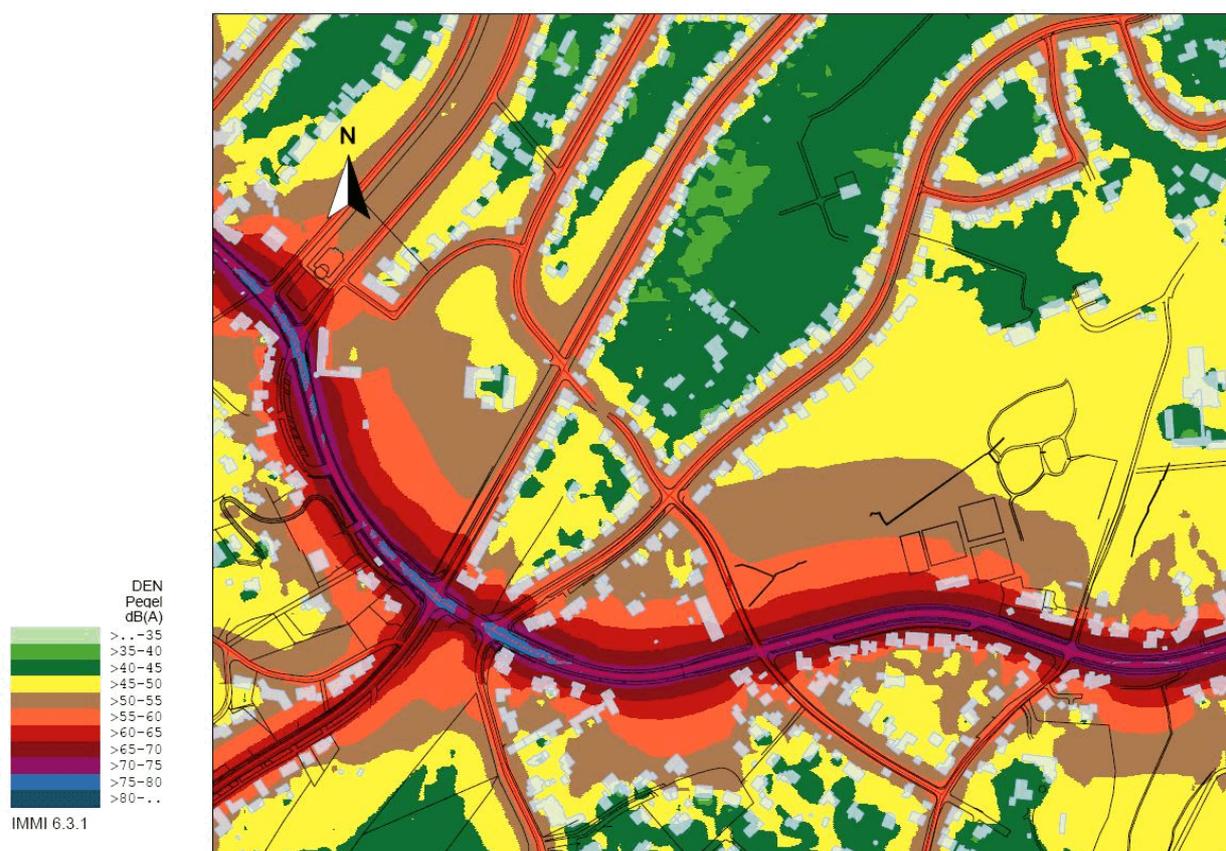
Das Verkehrsaufkommen des Luxemburger Ringes verursacht an den angrenzenden Wohngebäuden spürbare Lärmbelastungen. Aus dem Lärmkataster der Stadt Aachen ist abzulesen, dass an einigen Gebäuden tagsüber Lärmbelastungen über 70dB(A) und nachts über 60 dB(A) auftreten.

Das Umsetzungsgesetz der Umgebungslärmrichtlinie (BlmSchG § 47a-f) fordert eine Lärmaktionsplanung. Das heißt, die zuständige Gemeinde, hier die Stadt Aachen, muss Vorschläge erarbeiten, um den Lärm zu reduzieren.

Maßnahmen sollten bevorzugt dort eingesetzt werden, wo Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Aus diesem Grund sollen die Gebäudeflächen der betroffenen Gebäude im Lageplan gekennzeichnet werden. Das hier festzusetzende Schalldämmmaß beträgt ebenfalls mind. 40dB.

Die Flächen, die als lärmbelastete Fläche im Lageplan gekennzeichnet wurden, ergeben sich aus der im Lärmkataster der Stadt Aachen abgelesenen Lärmbelastung. Parallel zum Luxemburger Ring ist ein 40 m breiter Streifen mit Schallpegeln über 60 dB(A) belastet. Auch für diesen Bereich wird empfohlen, Aufenthaltsflächen (Terrassen o.ä.) oder Erholungsflächen nicht in unmittelbarer Nähe der Schallquelle zu errichten oder sie aber durch geeignete Maßnahmen vor Lärmeinwirkungen zu schützen.



## 6. Auswirkungen der Planung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich im Wesentlichen darum, den derzeitigen Bestand zu sichern. Durch die Festsetzung von Baugrenzen, Mindestgrundstücksgrößen und einer Beschränkung der Anzahl an Wohneinheiten in Wohngebäuden, wird eine Nachverdichtung nur im geringen Umfang zugelassen. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erübrigt sich, da ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 13 a Abs. 2 Ziff. 4 als zulässig gilt. Durch die aufgezeigten Schutzmaßnahmen, insbesondere zum Lärm- und Klimaschutz, können die Auswirkungen der Planung minimiert werden. Das Freihalten der Kaltluftzone von weiterer Bebauung kommt hierbei eine bedeutende Rolle zu, da die Lüftungsbahn weitreichende Auswirkungen bis nach Burtscheid hin entfaltet. Die vorhandenen Gebäude und die Grundstückszuschnitte unterliegen dem Bestandsschutz, Überplanungen wurden, soweit möglich, vermieden. Sofern es doch zu Überplanungen des vorhandenen Bestandes kommt, kann in Einzelfällen zur Vermeidung von nicht beabsichtigter Härte von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden.

## 7. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Aachen voraussichtlich keine Kosten.

## 8. Plandaten

Wohnbaufläche	ca. 76 477	qm
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 11 105	qm
Wasserfläche	ca. 1 382	qm
Plangebietsgröße	ca. 88 964	qm

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss am 30.09.2010 die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 925 - Martelenberger Weg / Ronheider Weg - beschlossen hat.

Aachen, den 04.10.2010

gez. Marcel Philipp