

195

Bebauungsplan Nr. 6'78 - Brander Feld, Teil 2 -

für den Bereich a),
der gelegen ist zwischen BAB, südliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 648, Wolferskaul, Im Brander Feld und Münsterstraße und

für den Bereich b),
der gelegen ist zwischen Trierer Straße, Bahnlinie Brand - Kornelimünster und Grenze des Bebauungsplanes Nr. 648

sowie der damit verbundenen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 2 einschließlich zugehöriger Ergänzungsplan und Bebauungsplan Nr. 648

B e g r ü n d u n g

A. Allgemeines zum städtebaulichen Gesamtkonzept

Das städtebauliche Gesamtkonzept für den Wohnbereich Aachen-Forst - Driescher Hof - Brand ist bereits im Zusammenhang mit der kommunalen Neugliederung entwickelt worden. Es fand seinen Niederschlag in der Stellungnahme der Stadt Aachen zum Aachen-Gesetz. Diese planerischen Grundsätze sind mit der Landesplanungsgemeinschaft im Zuge der Aufstellung des Gebietsentwicklungsplanes (Teilbereich Aachen) abgestimmt worden. Hiernach bestand Übereinstimmung darüber, daß die vorgenannten Wohnsiedlungsbereiche einschließlich des bisher noch unbebauten "Brander Feldes" zu einem Funktionsbereich zusammengefaßt und ergänzt werden sollen, der mit mittelzentralen Versorgungseinrichtungen ausgestattet werden kann.

Der Bebauungsplan für den Gesamtbereich Brander Feld erfaßt das Gebiet zwischen der Ortslage Brand und der BAB in Verfolgung dieser Planziele. Der Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde Brand wies in diesem Bereich überwiegend Flächen für die Landwirtschaft aus. Die neue Ausweisung wurde vorgenommen auf der Grundlage des gültigen Gebietsentwicklungsplanes in Abstimmung mit dem Vorentwurf zum Flächennutzungsplan. Der derzeitige Flächennutzungsplan wurde parallel hierzu in einem gesonderten Verfahren für die Teile 1 und 2 entsprechend geändert.

Die Anbindung des Wohnsiedlungsbereiches "Driescher Hof" an das Brander Feld und den Ortsteil Brand erfolgt über eine Fußgängerachse, an der neben dem Schulzentrum weitere Infrastruktureinrichtungen, wie Sportanlagen, Tennishalle, Einkaufsstützpunkt u. a. möglich sind. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die beiden Radialen Trierer Straße und Münsterstraße, wobei der Hauptanschlußpunkt mit entsprechenden Aufweitungen an der Trierer Straße liegt.

Entsprechend den Absprachen mit der ASEAG soll eine öffentliche Nahverkehrslinie in das Gebiet hineingeführt werden. An der Trierer Straße werden zusätzliche Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr eingerichtet.

Die Kreuzung der Planstraße mit der Bundesbahnstrecke, die nur noch selten befahren wird, erfolgt zunächst schienengleich. Die Verkehrsflächenbegrenzung wurde so gewählt, daß der erforderliche Freiraum für eine kreuzungsfreie Lösung offengehalten ist.

B. Bebauungsplan Nr. 678 - Brander Feld, Teil 2 -

Der Bebauungsplan ist aus dem o. a. Gesamtkonzept entwickelt und umfaßt die in der Überschrift bezeichneten Geltungsbereiche a) und b). Der Teil a) ist überwiegend als Wohngebiet für Familienheime festgesetzt. Daneben wurden Flächen als Wohngebiet für Mietwohnungsbau sowie Grünflächen für Sportanlagen und Spielplätze und Fläche für landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen. Der Teil b) setzt Flächen für gewerbliche Nutzung und Mischgebiet fest. In den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 678 wurde die Verkehrsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 648 zwischen Bundesbahn und Wolferskaul hineingenommen, weil für die Anbindung der geplanten Erschließungsstraße zwischen Münsterstraße und Wolferskaul an der Schwimmhalle die Verkehrsfläche neu festgesetzt werden mußte. Der Bebauungsplan Nr. 648 wurde insoweit geändert. Am östlichen Rand dieser Verkehrsfläche wurde darüber hinaus das Plangebiet geringfügig erweitert aus Gründen der Bodenordnung.

Im nordwestlichen Teil des Bereiches a) ist eine mindestens 200 m breite Fläche entlang der Autobahn für landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen. Sie dient als Abstandsfläche zwischen Autobahn und Wohnbebauung. Die immissionsabsorbierende Wirkung der Abstandsfläche wird durch die intensive Bepflanzung des Autobahndammes auf der einen und durch die Ausweisung eines Streifens zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf der anderen Seite unterstützt. Die Immissionen der Autobahn und des zu erwartenden stärkeren Verkehrsaufkommens nach dem Ausbau der Münsterstraße führten auch zur Ausweisung eines Flächenstreifens zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Münsterstraße

als Schutzmaßnahme für das Wohngebiet. Den Belastungen aus der verkehrsreichen Trierer Straße wurde Rechnung getragen, in-dem im Bereich b) des Bebauungsplanes der Trierer Straße ein gegliedertes Gewerbegebiet mit angrenzendem MI-Gebiet den Übergang zum allgemeinen Wohngebiet bildet. Das als **WA¹** ausgewiesene allgemeine Wohngebiet parallel zur Autobahn sichert in der Raumeinheit Driescher Hof - Brand die letzte zusammenhängende Fläche für Mietwohnungsbau. Die Festsetzungen sind so getroffen, daß auf den überbaubaren Flächen in sich geschlossene, einen relativ ruhigen, lärmabgewandten Raum bildende Baukörper geschaffen werden können, deren Wohnungen sich vorwiegend nach innen orientieren sollen. Die Ausnahme zur Unterschreitung der Mindestfestsetzung (III.-Gesch.) bei max. viergeschossiger Ausnutzung um ein Geschöß soll eine harmonische Abstufung der Baumassen ermöglichen. Der übrige WA-Bereich ist für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser vorgesehen. Für diese Ausweisung besteht erhöhter Bedarf. Um den Familienheimcharakter zu sichern, wurde in den schriftlichen Festsetzungen die Anzahl der Wohnungseinheiten je Baugrundstück beschränkt. Um den Charakter des Familienheimgebietes zu sichern, sind Festsetzungen für die Gestaltung und für Garagen und Stellplätze getroffen worden. Das Geh- und Leitungsrecht auf privaten Grundstücken im Bereich der befahrbaren Wohnwege östlich der Bahnlinie dient der Sicherung einer späteren Anbindung der Wohnwege an eine mögliche Wegführung auf dem jetzigen Bahnkörper nach Wegfall der Nutzung durch die Bundesbahn.

Das Gehrecht im Bereich des Mischgebietes (Planbereich b) wurde festgesetzt, um die fußläufige Verbindung zwischen dem Brander Zentrum und dem Siedlungsbereich Driescher Hof zu sichern und diese Flächen gleichzeitig für die Anrechenbarkeit bei der Ermittlung der Nutzungsziffern

zu erhalten. Zur Ordnung des Grund und Bodens ist die Umlegung erforderlich. Sie wurde bereits angeordnet. Da Maßnahmen nach § 13 a nicht zu erwarten sind, ist die Aufstellung von Grundsätzen für einen Sozialplan nicht erforderlich. Kosten für den Grunderwerb der Erschließungsanlagen und örtlichen Grünflächen werden voraussichtlich nicht entstehen, da diese Flächen im Bodenordnungsverfahren der Stadt Aachen unentgeltlich zugeteilt werden.

Gleichfalls fallen voraussichtlich keine Entschädigungen nach § 42 BBauG für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten an, da diese im Umlegungsverfahren gegen entstehende Mehrwerte verrechnet werden.

Kosten:	Kanalbau	3,9 Mio. DM
	Verkehrsflächen (Ausbau)	7,3 Mio. DM
	Grünflächen und Sportanlagen einschl. Stellflächen für Kfz.	<u>3,4 Mio. DM</u>
	Gesamtkosten:	14,6 Mio. DM

Die Erschließungsbeitragsfähigkeit der o. a. Kosten nach dem BBauG ist für die Maßnahmen gegeben, die Erschließungsanlagen nach diesem Gesetz sind. Hierunter fallen:

Straßenentwässerungsanteil an den Kanalbaukosten	0,5 Mio. DM
Verkehrsflächen (Straßen u. Wohnwege)	5,7 Mio. DM
Kinderspielplätze	<u>0,1 Mio. DM</u>
	6,3 Mio. DM

Ein Teil dieser Kosten wird jedoch nicht über Erschließungsbeiträge gedeckt werden können. (Kosten der Straße zwischen Wolferskaul und Bahnlinie). Kosten nach § 44 ff BBauG sind nicht zu erwarten, weil keine entschädigungsgleichen Eingriffe vorgenommen werden.

