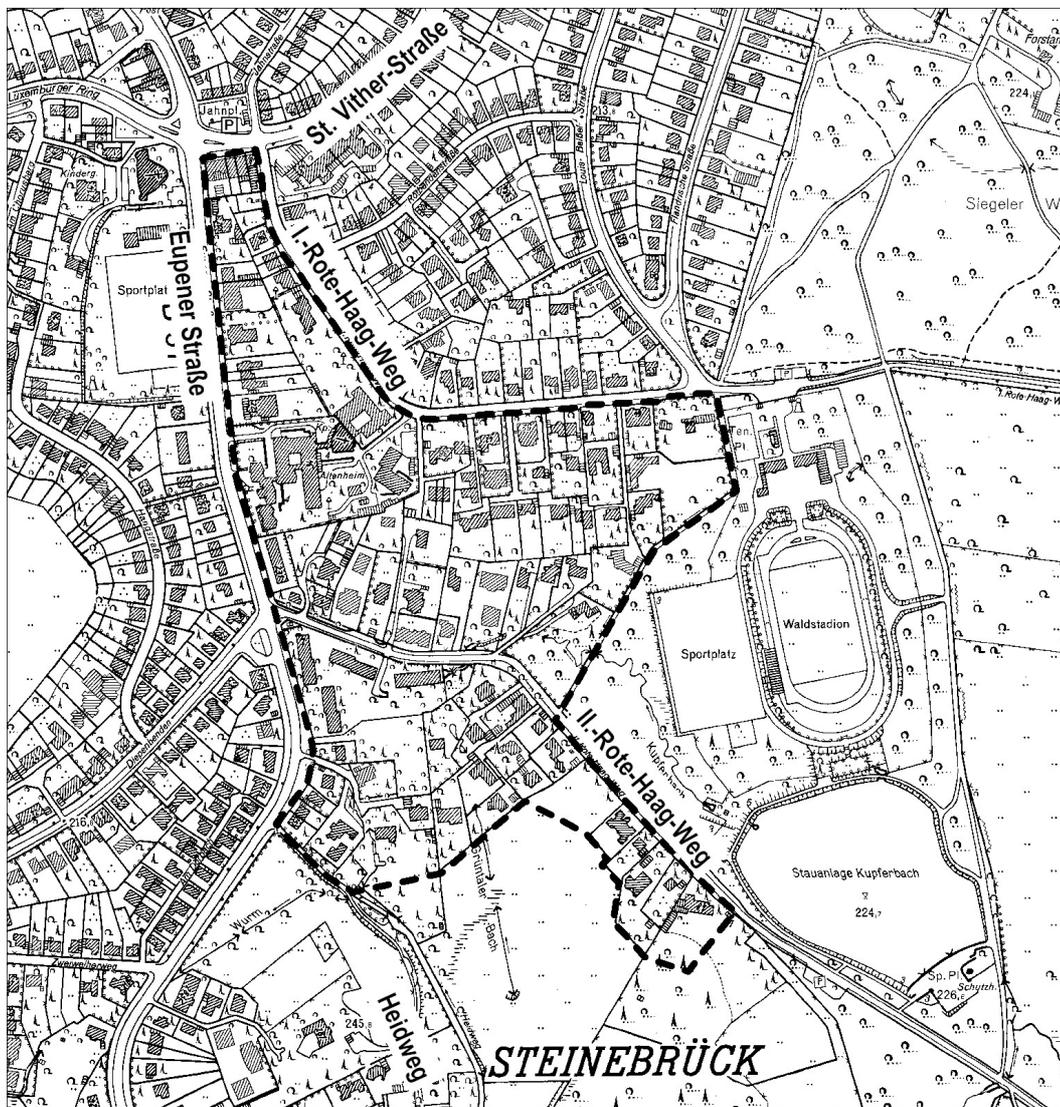


Erläuterungsbericht
zum
Bebauungsplan Nr. 914 (Vorentwurf)
- Eupener Straße, I. Rote-Haag-Weg -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte
für den Bereich zwischen Eupener Straße, dem Heidweg, dem Waldstadion und dem I. Rote-Haag-Weg



Lage des Plangebietes

1. Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Aachener Innenstadt in einem Siedlungsbereich, der sich entlang der Eupener Straße (Bundesstraße B 57), eine der Hauptverbindungsachsen Richtung Süden (Königreich Belgien), entwickelt hat. Ausgehend vom Jahnplatz verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang des nordnordöstlich verlaufenden I. Rote-Haag-Weges. Den östlichen Abschluss bildet ein Fußweg, der das Plangebiet vom weitläufigen Areal des Waldstadions trennt. Die südöstliche Abgrenzung folgt dem bestehenden Siedlungsrand und ist identisch mit der Abgrenzung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan. Im Südwesten des Plangebietes verläuft der Wurmbach mit dem begleitenden Heidweg, der in die Eupener Straße mündet, die wiederum den Geltungsbereich nach Westen begrenzt.

2. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan 1980

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aachen aus dem Jahre 1980 stellt für den Geltungsbereich im Hauptplan unter 1. Darstellungen größtenteils Wohnbauflächen und westlich des Fußweges entlang des Waldstadions drei Flächen für die Forstwirtschaft dar. Parallel der östlichen bzw. südöstlichen Geltungsbereichsgrenze stellt der FNP im Hauptplan unter 4. Nachrichtliche Übernahme "Landschaftsschutzgebiete" dar. Im Beiplan 3 - Grün- und Forstflächen, Spiel- und Sportanlagen - ist die Darstellung "Flächen für den Klima- und Immissionsschutz und Erholung I", vorhanden.

Den Darstellungen und Abgrenzungen der Wohnbauflächen im FNP entsprechend soll der Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete festsetzen; eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen

Das Plangebiet grenzt östlich und südöstlich an einen landschaftlich geprägten Bereich. In der Karte „Entwicklungsziele“ zum Landschaftsplan ist für den Bereich zwischen Heidweg und II. Rote-Haag-Weg das Ziel 6 "Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der gem. FNP geplanten Nutzungen" dargestellt. In der Festsetzungskarte setzt der Landschaftsplan für den v.g. kleinen Bereich "Besonderer Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern" fest.

Der übrige Planbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988 der Stadt Aachen.

Ein separates Änderungsverfahren des Landschaftsplans ist nicht erforderlich, da für den o.g. Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Die für diesen Bereich bestehenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes, die den Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanverfahrens widersprechen werden, sollen mit dessen Rechtskraft gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz (LG) außer Kraft treten.

Bebauungspläne/Fluchtlinienpläne

Der **Fluchtlinienplan Nr. 240** aus dem Jahre 1912 trifft für den Planbereich des II. Rote-Haag-Weges – ausgehend von der Eupener Straße bis zum Kreuzungspunkt einer ehemals projektierten Straße – Festsetzungen zu den Bau- und Straßenfluchten. Durch den Fluchtlinienplan Nr. 363 und den Bebauungsplan Nr. 591 wurde die Straßenflucht bereits gegenüber dem Ursprungsplan Nr. 240 geändert. Die ehemals projektierte Straße zwischen dem I. Rote-Haag-Weg und dem Heidweg wurde nie realisiert. Die Stadt Aachen beabsichtigt auch in Zukunft diese Straßenplanung nicht mehr umzusetzen. Die Ziele des Fluchtlinienplanes bezüglich seiner Leitaufgaben sind erfüllt, da der Bereich vollständig bebaut ist oder Festsetzungen anderer Rechtspläne die Leitfunktion übernommen haben.

Der **Fluchtlinienplan Nr. 363** aus dem Jahre 1950 trifft für den Planbereich der Eupener Straße, des II. Rote-Haag-Weges und dem Heidweg, Festsetzungen zu den Bau- und Straßenfluchten. In Abänderung beschlossener Fluchtlinienpläne entfällt die projektierte Verbindungsstraße zwischen dem II. Rote-Haag-Weg und dem Heidweg und die festgesetzten Bau- und Straßenfluchtlinien wurden aufgehoben. Im entfallenden Kreuzungsbereich wurden die lückenhaften Bau- und Straßenfluchten ergänzt. Durch den Bebauungsplan Nr. 591 (s.u.) wurde die Straßenflucht bereits gegenüber dem Folgeplan Nr. 363 geändert. Die Ziele des Fluchtlinienplanes bezüglich seiner Leitaufgaben sind erfüllt, da der Bereich vollständig bebaut ist oder Festsetzungen anderer Rechtspläne die Leitfunktion übernommen haben.

Der **Bebauungsplan Nr. 697**, der seit dem 16.07.1980 rechtskräftig ist, enthält Festsetzungen zu Verkehrsflächen des I. Rote-Haag-Weges ausgehend von der St. Vither Straße bis zur Einmündung Louis-Beißel-Straße. Der Ausbau dieser Straße erfolgte in den Jahren 1976-1977. Hierbei wurde wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse der Ausbau des I. Rote-Haag-Weges nicht entsprechend den Festsetzungen des Fluchtlinienplans Nr. 183 ausgeführt. Der Bebauungsplan diente somit der nachträglichen Verkehrsflächenfestsetzung und der bodenordnerischen Regelung und Übertragung nicht benötigter Verkehrsflächen an die jeweiligen Grundstücksanlieger. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden Festsetzungen der Fluchtlinienpläne Nr. 183 und 250 aufgehoben. Die Ziele des Bebauungsplans zur Festsetzung von Verkehrsflächen und zur Bodenordnung sind erreicht. Der Plan hat seine Leitaufgaben erfüllt, eine weitere planungsrechtliche Relevanz zur Beurteilung von Bauvorhaben ist nicht gegeben.

Der **Bebauungsplan Nr. 591**, der seit dem 05.01.1973 rechtsverbindlich ist, enthält Festsetzungen zu Verkehrsflächen des II. Rote-Haag-Weges, ausgehend von der Einmündung in die Eupener Straße bis zur südöstlichen Grundstücksgrenze des Gebäudes, II. Rote-Haag-Weg, Nr. 48. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 591 wurde notwendig, da die Umsetzung der Fluchtlinienpläne 240 und 183 vermeidbare Eingriffe in den Baumbestand zur Folge gehabt hätte. Durch den Bebauungsplan Nr. 591 und deren baumverträgliche Trassenführung wurde ein Eingriff in den vorhandenen Baumbestand vermieden. Die Straße wurde entsprechend der Bauleitplanung hergestellt. Die Ziele des Bebauungsplans zur Festsetzung von Verkehrsflächen und zur Bodenordnung sind erreicht. Der Plan hat seine Leitaufgaben erfüllt, eine weitere planungsrechtliche Relevanz zur Beurteilung von Bauvorhaben ist grundsätzlich nicht gegeben.

Die Fluchtlinienpläne Nr. 240 u. 363 werden durch den Bebauungsplan Nr. 914 –Eupener Straße/I. Rote-Haag-Weg- vollständig überdeckt und mit Festsetzungen zu Verkehrsflächen, überbaubaren Grundstücksflächen, den Mindestgrundstücksgößen und der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude versehen. Die Straßenverkehrsfestsetzungen der Bebauungspläne Nr. 697 u. 591 wird z.T. ebenfalls von der Neuaufstellung des Bebauungsplans überdeckt und sind bereits – entsprechend der Bauleitplanung – umgesetzt, so dass alle Pläne schadlos aufgehoben werden können.

Veränderungssperre des Grundstücks

Im Plangebiet wurde für die Flurstücke Gemarkung Aachen, Flur 4, Nr. 113 u. 114, (Eupener Straße 217) eine Veränderungssperre beschlossen und am 15.06.2007 öffentlich bekannt gemacht. Sie wurde am 06.05.2009 durch Ratsbeschluss um ein Jahr verlängert.

3. Beschreibung des Plangebietes

Charakteristisch für das Plangebiet ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in exklusiver Lage. Ausgehend von den Haupterschließungsstraßen I. und II. Rote-Haag-Weg wurde eine Besiedlung des vom Aachener Wald Richtung Eupener Straße und Jahnplatz geneigten Westhanges begonnen und durch Anlegung von Privatwegen in die hinten liegenden Grundstücksteile fortgesetzt. Insgesamt ist eine weitgehend bebaute Fläche mit sehr geringen Freiflächenpotentialen entstanden. Das Gebiet ist von einer fortschreitenden Entwicklung vom großzügigen Einfamilienhausgebiet zu einem Gebiet mit Geschosswohnungsbau betroffen. Durch wesentlich größere Baukörper und die notwendigen Flächen für den gesteigerten Stellplatzbedarf ist das Gebiet erheblich von Verdichtung und Versiegelung berührt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen (Eupener Straße, I. u. II Rote-Haag-Weg) sind entsprechend ihrer Funktion in einem ausreichenden Maß - als Trennprofile - ausgebaut. Die privaten Erschließungen weisen mit Querschnitten zwischen ca. 3.00 und 5.00 m minimale Verkehrsbreiten - insbesondere zur Erschließung unterschiedlicher Grundstücke mit mehreren Wohneinheiten - auf.

Zwischen Eupener Straße und dem I. Rote-Haag-Weg liegt das Lourdesheim, ein Seniorenwohnheim, dass im Plangebiet eine Sondernutzung darstellt. Diese karitative Einrichtung in kompakter Bauweise verfügt inklusive der Schwesternwohnheime über rund 2,2 ha Grundstücksfläche.

Aufgrund des Umbaus der vergangenen Jahre ist innerhalb des Gebietes ein sehr heterogenes Siedlungsbild entstanden. Vor allem entlang der Eupener Straße und des II. Rote-Haag-Weges sind einige Mehrfamilienhäuser von drei bis mehr als 7 Wohneinheiten entstanden. Sie besitzen eine Vorbildfunktion für

fortschreitende städtebauliche Veränderungen, die sich im Rahmen des Zulässigkeitspielraums des § 34 BauGB bewegen. Mit dem Bebauungsplan soll diese Entwicklung gesteuert werden.

Freiräume

Der Geltungsbereich liegt - wie beschrieben - auf einem Nordwesthang vom Aachener Wald abfallend Richtung Eupener Straße und Jahnplatz. Bei dem vorhandenen Baumbestand im Siedlungsraum handelt es sich vermutlich um Restflächen der ursprünglichen Bewaldung. Diese alten und hochwertigen Bäume prägen die Siedlung und bieten eine besondere Qualität. Insgesamt sind zwischen der Bebauung lediglich geringe Freiflächen verblieben, so etwa die halböffentlichen großzügigen Grünflächen der Mietshäuser im Bereich Eupener Straße, Ecke II. Rote-Haag-Weg sowie im Übergangsbereich von der Siedlung in die freie Landschaft entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze.

Topographie

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans fällt ausgehend vom Stadtwald Richtung Jahnplatz und Eupener Straße, stadteinwärts ab. Der höchste Punkt befindet sich mit ca. 222 m ü. NHN im Kreuzungspunkt Louis-Beißel-Straße und I. Rote-Haag-Weg. Zum Jahnplatz hin fällt das Gelände auf ca. 203 m ü. NHN ab. Ausgehend vom Jahnplatz steigt die Eupener Straße bis zum Heidweg am südlichen Rand des Plangebietes auf ca. 217 m ü. NHN an. Der II. Rote-Haag-Weg verläuft parallel zum Kupferbach und Grüntalerbach in einem geologisch bedingten Geländeeinschnitt.

4. Beschreibung der Planung

Ziel des Bebauungsplans Eupener Straße, I. Rote-Haag-Weg ist es, die vorhandene städtebauliche Situation zu sichern und die künftige bauliche Entwicklung zu steuern. Die freistehende Einfamilienhausbebauung soll bewahrt, die prägende Durchgrünung und der alte Baumbestand gesichert werden. Die Festschreibung dieser Grundstrukturen dient der Sicherung eines qualitativ vollen Wohngebietes im Übergangsbereich vom besiedelten Stadtraum zur umgebenden freien Landschaft. Die Art der Festsetzung soll bewusst einen Spielraum zu einer adäquaten und geordneten Weiterentwicklung des Gebietes mit zeitgemäßem Wohnungsneu- und Wohnungsumbau bieten. In dem Wohngebiet ist ein Generationswechsel feststellbar, der zu Modernisierungen, Umbau- und Neubaumaßnahmen im Wohnungsbau führt. Diese Anpassungsmaßnahmen für zeitgemäße Wohnformen und zur energetischen Anpassung der Gebäude werden als sinnvoll erachtet und sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert werden. Den Grundstückseigentümern bietet der Bebauungsplan zudem Planungssicherheit zum Erhalt des Gebietscharakters und zum Schutz vor einer Überformung des Gebietes durch unangepasste Nutzungen.

Die derzeit gültigen Bebauungspläne im Plangebiet (s.o.) sowie § 34 des Baugesetzbuches als planungsrechtliche Steuerungsinstrumente genügen diesem Anspruch vor dem Hintergrund des großen Entwicklungsdrucks nicht. Die Bebauungspläne sollen – parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Eupener Straße / I. Rote-Haag-Weg - aufgehoben werden.

5. Vorgeschlagene Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme der im Flächennutzungsplan festgesetzten Flächen für Wald und der Straßenverkehrsflächen, soll die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gem. § 4 BauNVO erfolgen. Dieser Gebietstyp entspricht sowohl der derzeitigen als auch der angestrebten zukünftigen baulichen Nutzung.

Das Lourdesheim soll entsprechend seiner heutigen Funktion als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Betreuung und Pflege von Senioren“ festgesetzt werden. Eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wäre planungsrechtlich ebenfalls möglich, wird aber aufgrund der großflächigen vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen und der daraus resultierenden Gefahr einer städtebaulichen Fehlentwicklung nicht weiterverfolgt.

Überbaubare Flächen, Regelungen im Bestand

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen in Form von Baugrenzen über die vorhandene Bebauung gelegt werden. Der Festsetzungsentwurf sieht in der Regel Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung der Gebäude vor.

Regelung der Bebauungsdichte

Für das Plangebiet soll die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen und eine Beschränkung der Anzahl von Wohnungen erfolgen. Auf diese Weise sollen die großzügigen Grundstückszuschnitte erhalten bleiben und die weitere Entstehung von Mehrfamilienhäusern eingeschränkt werden.

Der Festsetzungsentwurf für die Mindestgrundstücksgrößen orientiert sich an den bestehenden Grundstücksgrößen. Dem entsprechend sollen die großzügigen Grundstücke im Süden und im Osten des Plangebietes durch die Festsetzung einer Mindestgröße von 1000 qm gesichert werden. Im Bereich der kleinen Grundstücke am Jahnplatz und unteren II. Rote-Haag-Weg soll eine Größe von 300 qm festgesetzt werden. In den übrigen Bereichen soll eine Festsetzung von 500 qm erfolgen.

Die Beschränkung der Wohnungsanzahl im Festsetzungsentwurf orientiert sich ebenfalls an der derzeit bestehenden Zahl der Wohneinheiten. Für die meisten Gebäude besteht auch nach dem Festsetzungsentwurf in begrenztem Maße die Möglichkeit zu Gebäude- bzw. Wohnungsumbauten, wie beispielsweise die Umwandlung eines Einfamilien- in ein Zweifamilienhaus. In den Bereichen des Plangebiets, in denen die bestehende Zahl der Wohnungen sehr uneinheitlich ist, wie beispielsweise entlang der Eupener Straße, kann keine absolute Höchstzahl festgesetzt werden. Hier soll eine Zahl im Verhältnis zur Grundstücksgröße festgesetzt werden (bspw. 1 WE / 250 qm).

Die Bauweise soll dem Bestand entsprechend als „offen“ festgesetzt werden.

Baumbestand

Auf den großen Grundstücken im Plangebiet befindet sich vielfältiger, zum Teil alter und ortsbildprägender Baumbestand, der einen charakteristischen Bestandteil der Siedlung darstellt. Bei einer Ortsbegehung im Sommer 2008 wurde der Baumbestand erfasst und vermessen. Dabei wurden 29 Bäume als ortsbildprägend und erhaltenswert bewertet. Diese Bäume sollen im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden.

Darüber hinaus sollen voraussichtlich Festsetzungen zu den Stellplätzen getroffen werden.

6. Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 914 – Eupener Straße / I. Rote-Haag-Weg – dient der Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren nach §13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. In diesem Verfahren kann auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet und von der Erstellung der Umweltprüfung und des Umweltberichtes abgesehen werden. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Um die Bürger dennoch über Ziel und Zweck der Planung frühzeitig zu unterrichten, führt die Stadt Aachen eine Bürgerinformation in Form einer vierzehntägigen öffentlichen Ausstellung durch und stellt die Planung im Internet auf der Homepage der Stadt Aachen aus. Den Bürgern wird so eine Möglichkeit zur Eingabe von Anregungen gegeben.

Das Verfahren nach § 13 a BauGB darf allerdings nur angewendet werden, wenn die zulässige Grundfläche bzw. die Fläche, die bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000m² beträgt.

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

Im Bebauungsplan Nr. 914 - Eupener Straße/ I. Rote-Haag-Weg - soll keine Grundfläche (GRZ) nach §19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden. Auch für diesen Fall hat der Gesetzgeber eine Regelung getroffen; in §13 Abs. 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 Erschließung.

Ziel des Bebauungsplanes - Eupener Straße / I. Rote-Haag-Weg - 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 der 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 §13a 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 wurden überschlägig die Grundflächen der vorhandenen Hauptgebäude (Durchschnittliche Grundfläche von ca. 205 m²). Zusätzlich wurde die Summe aller geplanten überbaubaren Fläche ermittelt. Aus der Differenz beider Werte, ergibt sich die Fläche, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich durch Hauptgebäude bebaut werden kann.

Im Bebauungsplan Nr. 914 - Eupener Straße / I. Rote-Haag-Weg - ergeben sich folgende Werte

Summe der geplanten überbaubaren Flächen	ca. 46.910 m ²
abzgl. Grundfläche vorhandener Hauptgebäude	103 X 205 m ² = ca. 21.115 m ²
abzgl. Grundfläche von Sonderbauformen (Geschosswohnungsbau/Seniorenheim)	<u>ca. 7.560 m²</u>
Differenz	ca. 18.235 m²

Durch die Erstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versiegelung von ca. **18.235 m² zusätzlicher Baufläche** geschaffen. Dieser Wert ist hypothetisch und dient der Einschätzung zur Bestimmung des Bauleitplanverfahrens. Der Grenzwert von 20.000 m² wird unterschritten; das Verfahren nach § 13a Nr. 1 Abs. 1 BauGB ist damit für diesen Bebauungsplan zulässig.

Bei der Ermittlung wurde auf die Berechnung der notwendigen seitlichen Abstandsflächen, aufgrund der unterschiedlichen Baufensterformen verzichtet. Außerdem wird bei dem Ansatz auf eine Betrachtung der gegenwärtig möglichen Baukörpererweiterungen gem. § 34 BauGB verzichtet. Diese beiden Faktoren würden den Differenzwert jedoch weiter verringern.