

<b>Vorlage</b> Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1335/WP17 Status: öffentlich AZ: 35007-2015 Datum: 05.12.2019 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
<b>Bebauungsplan Nr. 986 - Burggrafenstraße / Wiesenthal - hier:</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB</b> <b>- Empfehlung zum Satzungsbeschluss</b>										
<b>Beratungsfolge:</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>18.12.2019</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>19.12.2019</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	18.12.2019	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	19.12.2019	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
18.12.2019	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung								
19.12.2019	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung								

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis. Sie empfiehlt, den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Im Bereich WA 1 und 2 wird der Bereich mit der Höhe 165,00 NHN um 2,5 m nach Süden erweitert.
- Die Flächen für Stellplätze werden als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt

Weiterhin empfiehlt sie, die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wie folgt zu ergänzen:

- Im Bereich WA 2 dürfen bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von Stellplätzen in Gebäuden unberücksichtigt bleiben.
- Im Bereich WA 1 dürfen bei der Ermittlung der Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen, die innerhalb des Plangebietes liegen, hinzugerechnet werden.
- Die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen wird nicht für das Plangebiet angewendet. Die Schriftlichen Festsetzungen werden durch Festsetzungen zur Anzahl und Herstellung der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ergänzt.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den geänderten und ergänzten Bebauungsplan Nr. 986 - Burggrafenstraße / Wiesental - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Er empfiehlt, den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Im Bereich WA 1 und 2 wird der Bereich mit der Höhe 165,00 NHN um 2,5 m nach Süden erweitert.
- Die Flächen für Stellplätze werden als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt

Weiterhin empfiehlt er, die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wie folgt zu ergänzen:

- Im Bereich WA 2 dürfen bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von Stellplätzen in Gebäuden unberücksichtigt bleiben.
- Im Bereich WA 1 dürfen bei der Ermittlung der Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen, die innerhalb des Plangebietes liegen, hinzugerechnet werden.
- Die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen wird nicht für das Plangebiet angewendet. Die Schriftlichen Festsetzungen werden durch Festsetzungen zur Anzahl und Herstellung der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ergänzt.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den geänderten und ergänzten Bebauungsplan Nr. 986 - Burggrafenstraße / Wiesental - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

## **Erläuterungen:**

### **1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens**

Aufgrund des intensiven Beteiligungsprozesses mit den Ideenwerkstätten, wurde auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet. Darüber hinaus ermöglichte das Verfahren gemäß § 13a BauGB (Innenentwicklung) das beschleunigte Verfahren. Am 03.07.2019 hat die Bezirksvertretung Aachen-Mitte die Offenlage empfohlen. Am 11.07.2019 hat der Planungsausschuss die Offenlage beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 19.08.2019 bis einschließlich den 20.09.2019 statt (Allris Nr. FB61/1230/WP17).

### **2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Es gingen fünf Eingaben ein, wovon zwei die Ziele des Bebauungsplanes befürworten.

Eine Eingabe ist vom Aachener Baumschutzbund, der den Neubaubedarf bezweifelt und lediglich einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum sieht. Zugunsten von Freiflächen sollen Neubauten möglichst hoch gebaut werden. Es wird kritisiert, dass die vorhandenen Grünstrukturen für die Nachverdichtung aufgegeben werden. Darüber hinaus wird der Erhalt der Bäume, insbesondere des „kleinen Wäldchens“ gefordert. Den Anregungen wird in Teilen bereits entsprochen, da die Festsetzungen eine hohe Dichte mit bis zu fünf Geschossen ermöglichen. Auch wird der sozial geförderte Wohnungsbau im Durchschnitt über 50% liegen. Die Grünstrukturen wurden bewertet und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Zeitgleich mit Erstellung des Bebauungsplanes hat die gewoge AG bereits die Hochbauplanung für das mittlere Cluster begonnen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zwei Eingaben abgegeben und konkrete Anregungen zu den Festsetzungen vorgetragen.

- Der Gebäudeteil mit den vier Geschossen hält die festgesetzte Höhe ein, überschreitet aber den vorgegebenen Bereich um 2,33 m in südlicher Richtung. Da es sich um eine geringfügige Überschreitung handelt, schlägt die Verwaltung vor, den Höhenversprung im Rechtsplan um 2,5 m zu verschieben.
- Die gewoge AG möchte zwischen den Häusern einen überdachten Trockenraum anbieten. Aus planungsrechtlicher Sicht ist dies möglich. Da im Landesrecht der Trockenraum nicht definiert ist, empfiehlt die Verwaltung, eine Klarstellung in der Begründung aufzunehmen.
- Die bereits vorliegende Hochbauplanung der gewoge AG entspricht der städtebaulichen Dichte, die der Bebauungsplan vorgibt. Die Obergrenze der GFZ von 1,2 kann jedoch nur eingehalten werden, wenn die Grundstücksteile einer Gemeinschaftsstellplatzanlage, die sich auf einem am Ende der Burggrafenstraße liegenden Grundstück der gewoge AG befinden, mit einbezogen werden dürfen. Da der geforderte Freiflächenanteil für die geplante Baumasse in unmittelbarer Umgebung gegeben ist, entstehen keine negativen Auswirkungen. Die Verwaltung schlägt vor, in den schriftlichen Festsetzungen die Einbeziehung dieser Flächen bei der Ermittlung der GFZ zu ermöglichen. Zusätzlich ist hierfür im Rechtsplan die Fläche für Stellplätze in Gemeinschaftsstellplätze zu ändern.
- Gleichzeitig hat die gewoge AG den Hinweis gegeben, dass bei der Umsetzung der Wohnbebauung auf der Stellplatzanlage im westlichen Cluster (Multifunktionsfläche) die Obergrenze der GFZ von 1,2 überschritten wird. Ein wesentlicher Bestandteil des

städtebaulichen Konzeptes ist die Unterbringung der Stellplätze im Bereich der Multifunktionsfläche. Eine Überbauung der versiegelten Fläche ist nicht nur aus ökologischen Gründen sinnvoll. Ein Bauvolumen in der festgesetzten Höhe entspricht darüber hinaus dem städtebaulichen Konzept der „verdichten Mitte“. Die Verwaltung schlägt vor, dass bei der Ermittlung der GFZ die Stellplatzebene unberücksichtigt bleiben darf.

Bei den vorgeschlagenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Betroffen von den Änderungen sind die Eigentümer im Plangebiet, also die gewoge AG und die Stadt Aachen. Ein Einvernehmen ist bei Beiden gegeben. Es grenzen lediglich im Westen Grundstücke Dritter an, die jedoch von den Änderungen nicht betroffen sind.

Die Eingaben der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigefügt

### **3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) ) BauGB**

Parallel wurden 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Ausschließlich der Kampfmittelräumdienst hat angeregt, im Bebauungsplan einen Hinweis zu den Kampfmitteln aufzunehmen. Dies ist in den Schriftlichen Festsetzungen unter den Hinweisen im Vorfeld bereits erfolgt.

### **4. Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage der Gesetzesänderung zur Landesbauordnung NW die Anzahl der notwendigen Stellplätze nicht mehr durch Landesrecht bestimmt. Seit dem 14.12.2018 gilt hierfür erstmals die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen.

Bei der Anwendung der Stellplatzsatzung wurde festgestellt, dass lediglich bei großen Wohnobjekten (über 100 Wohneinheiten) die Möglichkeiten der Minderungen von Stellplätzen durch die Herstellung von öffentlich zugänglichen Stationen für Verleihfahrzeuge zum Tragen kommen. Wenn mehrere kleine Wohnobjekte eine Mobilstation herstellen, können dafür keine Minderungen (durch Aussetzung) von Stellplätzen bauordnungsrechtlich anerkannt werden.

Am Beispiel der Burggrafenstraße wurden auf der Basis der Hochbauplanung der gewoge AG und auf realistischen Annahmen für die städtischen Grundstücke die Wohnflächen eingeschätzt und gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen die Anzahl der Stellplätze ermittelt. Hierbei ergibt sich, dass zwar insgesamt 3 Stellplätze ausgesetzt werden könnten, jedoch nur wenn 3 car-sharing-Stellplätze eingerichtet werden. Eine Minderung durch eine Pedelec-Verleihstation wirkt sich aufgrund der geringen Prozentzahlen der einzelnen Gebäude gar nicht aus (siehe Anlage Stellplatzberechnungen – Tabelle 1).

Bei der begleitenden Evaluierung der Stellplatzsatzung wurden daher Möglichkeiten für eine flexible Handhabung gesucht. Ziel ist es, dass auch bei Projekten mit mehreren Nutzern, wie z.B. beim Branderhofer Weg und der Karl-Kuck-Straße oder bei Projekten, die aufgrund ihrer Größe nur in

Bauabschnitten umgesetzt werden können, wie z.B. die Luisenhöfe, die Minderung von Stellplätzen durch Angebote von alternativer Mobilität bauordnungsrechtlich möglich wird, wenn diese eine gemeinsame Mobilstation herstellen.

Mit Verlagerung der Zuständigkeit der Festlegung der Stellplatzanzahl auf die Gemeindeebene wurde gleichzeitig die Möglichkeit eröffnet, diese auch über den Bebauungsplan regeln zu dürfen. Mit dem erweiterten Handlungsspielraum, kann eine sinnvolle Arbeitsteilung vorgenommen werden:

- Die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen gibt den allgemeinen Rahmen für die Ermittlung von Stellplätzen vor.
- In Bereichen mit einem Bebauungsplan können durch entsprechende Festsetzungen die Stellplatzanforderungen an die konkrete Situation des jeweiligen Projektes angepasst werden.

In diesem Sinne wurden für die Burggrafenstraße Festsetzungen zu den Stellplätzen entwickelt, die auf das städtebauliche Konzept zugeschnitten sind und folgende Mobilitätsaspekte beinhalten:

- stellplatzarme Wohnbauflächen: die Flächen für Stellplätze auf dem mittleren (gewoge AG) und dem östlichen Cluster (Stadt) werden derart begrenzt, dass dort jeweils nur 9 Stellplätze errichtet werden können
- Konzentration der Stellplätze am Eingang: der Großteil der Stellplätze wird auf der Multifunktionsfläche untergebracht
- keine Parkplätze in der Verkehrsfläche: der Besucherverkehr wird auf der Multifunktionsfläche untergebracht
- Mobilstation: öffentlich zugängliches Mobilitätsangebot, ebenfalls auf der Multifunktionsfläche

Bei der Festlegung der Anzahl der Stellplätze wurden alle Elemente der Stellplatzsatzung angesetzt und auf die voraussichtliche Wohnfläche umgerechnet (siehe Stellplatzberechnungen Tabelle 2). Daraus ergibt sich ein Stellplatznachweis von 0,0065 Stellplätze je m<sup>2</sup> Wohnfläche. In diese Quote sind folgende Grundlagen eingerechnet:

- sozial geförderter Wohnungsbau (40 % Stadt Aachen und ca. 80 % gewoge AG)
- Wohnungsmix (Durchschnittswohnungsgröße von 68 – 77 m<sup>2</sup>)
- 10 % Reduzierung von Stellplätzen für die Bushaltestelle an der Jülicher Straße und
- 25 % Reduzierung von Stellplätzen für zusätzliche Fahrradabstellplätze,
- sowie ein car-sharing-Platz und eine Pedelec-Verleihstation.

Für den Nachweis der Fahrradabstellplätze ergibt sich eine Quote von 0,035 je m<sup>2</sup> Wohnbaufläche, in der neben den regulären auch noch die zusätzlichen Fahrradabstellplätze beinhaltet sind.

Die festgesetzte Stellplatzquote von 0,0065 Stp/m<sup>2</sup> Wohnfläche setzt eine Mobilstation mit mindestens einem car-sharing-Platz und einer Pedelec-Verleihstation voraus. In der Zusammenarbeit der Verwaltung mit der gewoge AG ist eine Mobilstation geplant, die über diese Mindestanforderungen hinaus weitergehende Mobilitätsangebote auf der Multifunktionsfläche beinhalten, wie z.B. eine Packstation, e-Roller, Lastenräder etc. Im Bebauungsplan können derartige Mobilstationen nicht festgesetzt werden. Eine Umsetzung ist nur im Rahmen der Quartiersentwicklung zu sehen und entsprechend privatrechtlich zu sichern.

Durch die Stellplatzfestsetzungen können für alle Wohncluster 11 Stellplätze eingespart werden. Aufgrund der Baudichte und der gewünschten Freiraumqualität könnten diese Stellplätze im Plangebiet entweder durch Reduzierung des Wohnraumangebotes oder nur über Tiefgaragen oder Parkdecks hergestellt werden. Diese Stellplatzanlagen würden Kosten in einer Höhe von insgesamt 120.000 bis 330.000 € erfordern, die den Wohnungsbau empfindlich verteuern würden.

Da ein Betrieb einer Mobilstation nicht im Bebauungsplan gesichert werden kann, werden die „Nutznießer“ der Stellplatzreduzierungen bei der Grundstücksvergabe an die Umsetzung einer Mobilstation und des Mobilitätskonzeptes gebunden. Außerdem werden einerseits die Bedingungen des Betriebes einer Mobilstation als auch die Mobilisierung des geldwerten Vorteils für verkehrliche Maßnahmen (analog einer Ablöse) im Falle eines Scheiterns der Mobilstation vertraglich geregelt.

Bei der vorgeschlagenen Stellplatzquote im Bebauungsplan werden somit gegenüber der Stellplatzsatzung keine weitergehenden Vorteile angeboten (siehe Anlage Stellplatzberechnung-Tabelle 3). Es wird lediglich die Verteilung der Stellplatzanzahl auf die Wohnfläche umgerechnet und die Rückfalloption – bei einem Scheitern der Mobilstation – bereits im Vorfeld der Maßnahme abgesichert.

Der Modellcharakter des Projektes Burggrafenstraße wird bereits durch die erstmalige Entwicklung von Festsetzungen für den Stellplatznachweis in dem Bebauungsplan deutlich. Insbesondere durch die Zusammenarbeit zwischen gewoge AG und Stadt Aachen kann beispielhaft aufgezeigt werden, wie eine Mobilitätsplanung in der Bauleitplanung und insbesondere in die Wohnungswirtschaft integriert werden kann. In diesem Sinne und einer innovativen Projektentwicklung wird vorgeschlagen, dass gegenüber der Stellplatzsatzung im B-Plan weitergehende Festsetzungen aufgenommen werden:

- anstelle von 10 % sollen 30 % der Stellplatzanlage mit einer E-Ladeinfrastruktur ausgestattet werden
- zusätzlich sind 50% der Fahrradabstellplätze regensicher und
- 20 % der Fahrradabstellplätze mit Überlängen für Lastenräder und Fahrräder mit Kinderanhängern herzustellen.

Die Ergänzung der Schriftlichen Festsetzungen mit den Festsetzungen zu der Anzahl und Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Fahrradabstellplätze berührt nicht die Grundzüge der Planung und kann vereinfacht im Rahmen des Satzungsbeschlusses geändert werden.

Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um die Gremien bei der Entscheidungsfindung zu unterstützen.

Der Bebauungsplan Nr. 986 – Burggrafenstraße / Wiesental – erhöht gegenüber dem vorherigen Bebauungsplan Nr. 849 – Burggrafenstraße – die Baudichte. Damit wird bei der Deckung des Wohnungsbedarfes der Druck auf die Außenbereiche entsprechend verringert. Zusätzlich werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen, wie die Verkehrsfläche und die bestehenden Kanäle, wie auch die sozialen Einrichtungen genutzt und sind nicht neu zu errichten. Gleichzeitig werden

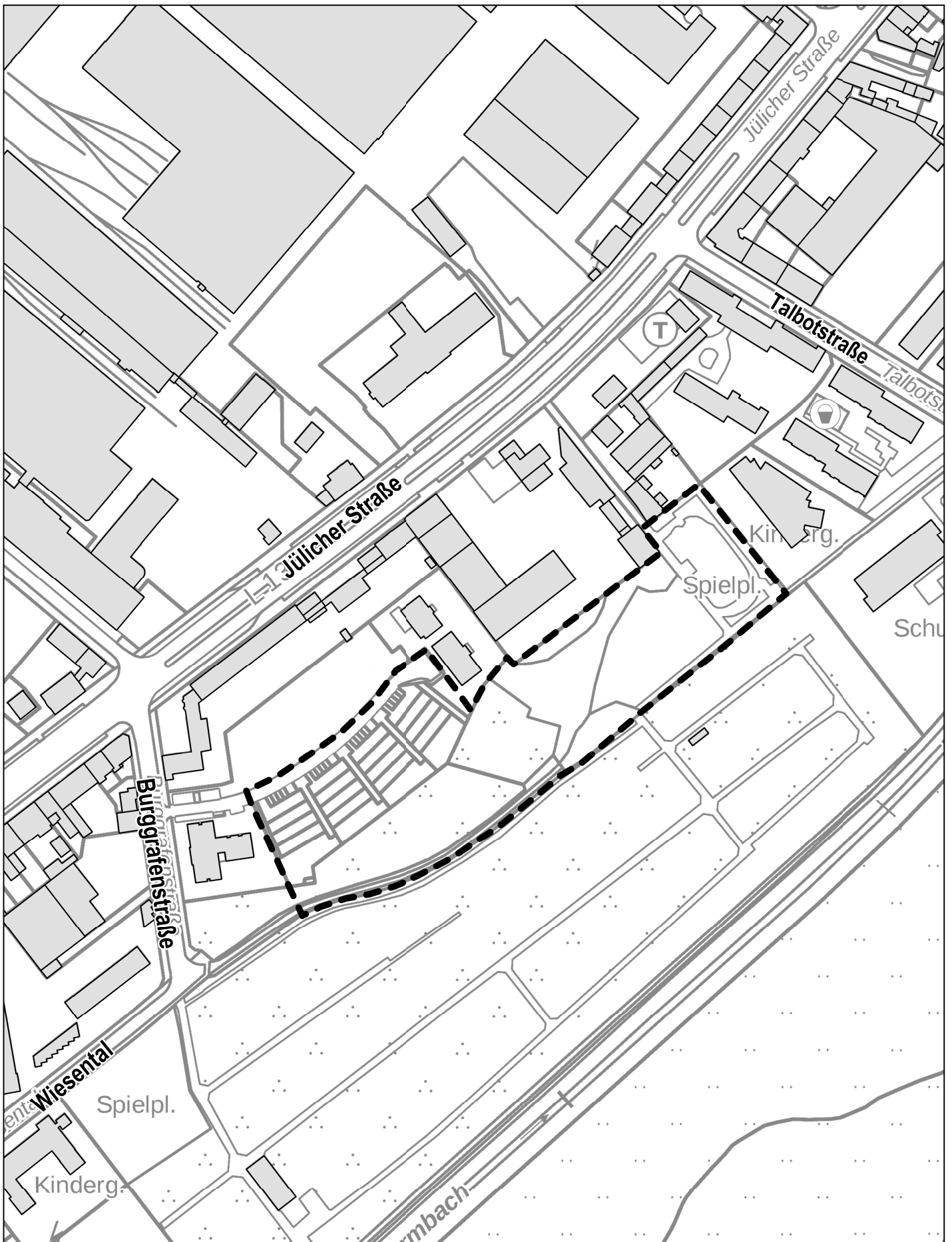
Freiraumqualitäten geschaffen, indem der Großteil der Stellplätze von dem Wohnbereichen fern gehalten wird. Mit dem vorliegenden Mobilitätskonzept einer ersten gemeinsam genutzten Mobilitätsstation in einem Wohngebiet wird ein wichtiger Baustein für die Mobilitätswende geschaffen und neue Perspektiven für andere Wohnbereiche getestet.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Bebauungsplan Nr. 986 – Burggrafenstraße / Wiesental – mit den vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Ergänzung der Festsetzung der Anzahl und Herrichtung notwendigen Stellplätze und Fahrradstellplätze als Satzung zu beschließen.

**Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Stellplatzberechnungen mit Tabelle 1-3
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Darstellung der zeichnerischen Änderungen
6. Entwurf des Rechtsplanes
7. Entwurf der Begründung
8. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung

# Bebauungsplan Nr. 986 - Burggrafenstraße / Wiesental -





# Bebauungsplan Nr. 986 - Burggrafenstraße / Wiesental -



**B-Plan 986 – Burggrafenstraße / Wiesental – Stellplatzberechnungen / Platzanforderung Multifunktionsfläche**

**Tabelle 1: Berechnung der notwendigen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung**

Bei Anwendung der Stellplatzsatzung können drei Stellplätze durch drei car-sharing Plätze ausgesetzt werden. Eine Pedelec-Verleihstation kann nicht berücksichtigt werden. Damit ergeben sich keine Anreize für eine Mobilstation.

	Cluster gewoge AG			Cluster Stadt		Cluster Multifläche	Summe
	A-B-C	D-E	F	LebensWG	Rest		
Sozialwohnungen	Ca. 80 %			40%	40%	40%	
Durchschnittl. Wohnungsgröße	68 m <sup>2</sup>			77 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	
Teilbereiche im Cluster	A-B-C	D-E	F	LebensWG	Rest		
Wohneinheiten	22 WE	14 WE	8 WE	20 WE	20 WE	10 WE	<b>94 WE</b>
Stp über Wohnungsgröße	16,3	9,2	7,7	16,4	16,4	8,2	
Abzug ÖPNV 10%	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-6
Abzug FSTp 25%	-3	-2	-1	-3	-3	-1	-12
<b>Notwendige StP</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>54</b>
Minderung Car-Sharing 10%	-1	0	0	-1	-1	0	<b>-3</b>
Minderung Pedelec 7,5%	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Herzustellen StP</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>51</b>
Herzustellen FStp	41	27	19	40	40	20	177
Plus zusätzl.FStp	12	8	4	12	12	4	52
Herzustellen Car-Sharing-Stp	1	-	-	1	1	-	<b>3</b>
Herzustellen Pedelec							<b>0</b>

**Tabelle 2: Berechnung der notwendigen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung – gesamte Wohnanlage**

Werden alle Gebäude als eine Anlage betrachtet, könnte durch einen car-sharing-Stellplatz und einer Verleihfahrradstation insgesamt 8 Stellplätze ausgesetzt werden. Die Gesamtberechnung dient lediglich der Orientierung. Im Baugenehmigungsverfahren kann sie nicht angewendet werden.

	Summe	Umverteilung der Stellplätze auf Wohnfläche
Wohneinheiten	<b>94 WE</b>	Ca. 6.600 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Stp über m <sup>2</sup>	74,2	
Abzug ÖPNV 10 %	-7	
Abzug FSTp 25 %	-16	
<b>Notwendige StP</b>	<b>51</b>	
Minderung Car-Sh	<b>-5</b>	
Minderung Pedelec	<b>-3</b>	
<b>Herzustellen StP</b>	<b>43</b>	<b>Ergibt eine Quote von 0,0065 je m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
Herzustellen FStp	177	Zusammen 229 Fahrradabstellplätze,
Plus zusätzl.FStp	52	<b>Ergibt eine Quote von 0,035 je m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
Herzustellen car-Sharing	<b>1</b>	
Herzustellen Pedelec	<b>1</b>	

### Tabelle 3: Berechnung der notwendigen Stellplätze gemäß den vorgeschlagenen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Aus der vorherigen Gesamtbetrachtung wurde die Quote für die Festsetzungen ermittelt. In dieser Quote sind alle Elemente der Stellplatzsatzung enthalten: der Anteil von sozialgeförderten Wohnungsbau, der Wohnungsmix, die Reduzierungen durch ÖPNV (10 %) und zusätzlichen Fahrradabstellplätzen (25 %), die Abminderungen für einen öffentlich zugänglichen Car-sharing-Stellplatz (10%) und einer Pedelec-Station.

Obwohl für die Minderungen lediglich 1 Car-sharing-Stellplatz, 1 pedelec-Station und 52 zusätzliche Fahrradabstellplätze benötigt werden, wird eine Mobilstation mit einem darüber hinausgehenden Mobilitätsangebot geplant und wird in Zusammenarbeit mit der Stadt Aachen bzw. deren Erbpachtnehmern und der gewoge AG entwickelt. Momentan wird ein Betreibermodell in Zusammenarbeit mit den Aachenern Akteuren erarbeitet.

	Cluster gewoge			Cluster Stadt		Cluster Multifl.	Summe	Hinweise
	A-B-C	D-E	F	LebensWG	Rest			
Wohneinheiten	22 WE	14 WE	8 WE	20 WE	20 WE	10 WE	<b>94 WE</b>	
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	1.500	950	550	1.400	1.400	800		aufgerundet
0,0065 Stp/m <sup>2</sup> Wohnfläche	10	6	4	9	9	5	<b>43</b>	davon 22 auf der Multifunktionsfl.
0,035 Fahrradstp/m <sup>2</sup> Wohnfläche	53	33	19	49	49	28	<b>231</b>	
<b>Mobilstation auf der Multifunktionsfläche</b>	<b>8 Parkplätze für Besucherverkehr - gebührenpflichtig</b> <b>4 car-sharing Fahrzeuge (davon ist 1 Platz die Mindestanforderung)</b> <b>Pedelec-Verleihräder mit 6 freien und 6 belegten Plätzen</b> <b>Platz für weitere Verleihfahrzeuge, z.B. Elektroroller und für eine Packstation</b> <b>22 private Stellplätze – davon 30 % mit e-Ladestationen</b> <b>52 Fahrradabstellplätze</b>							

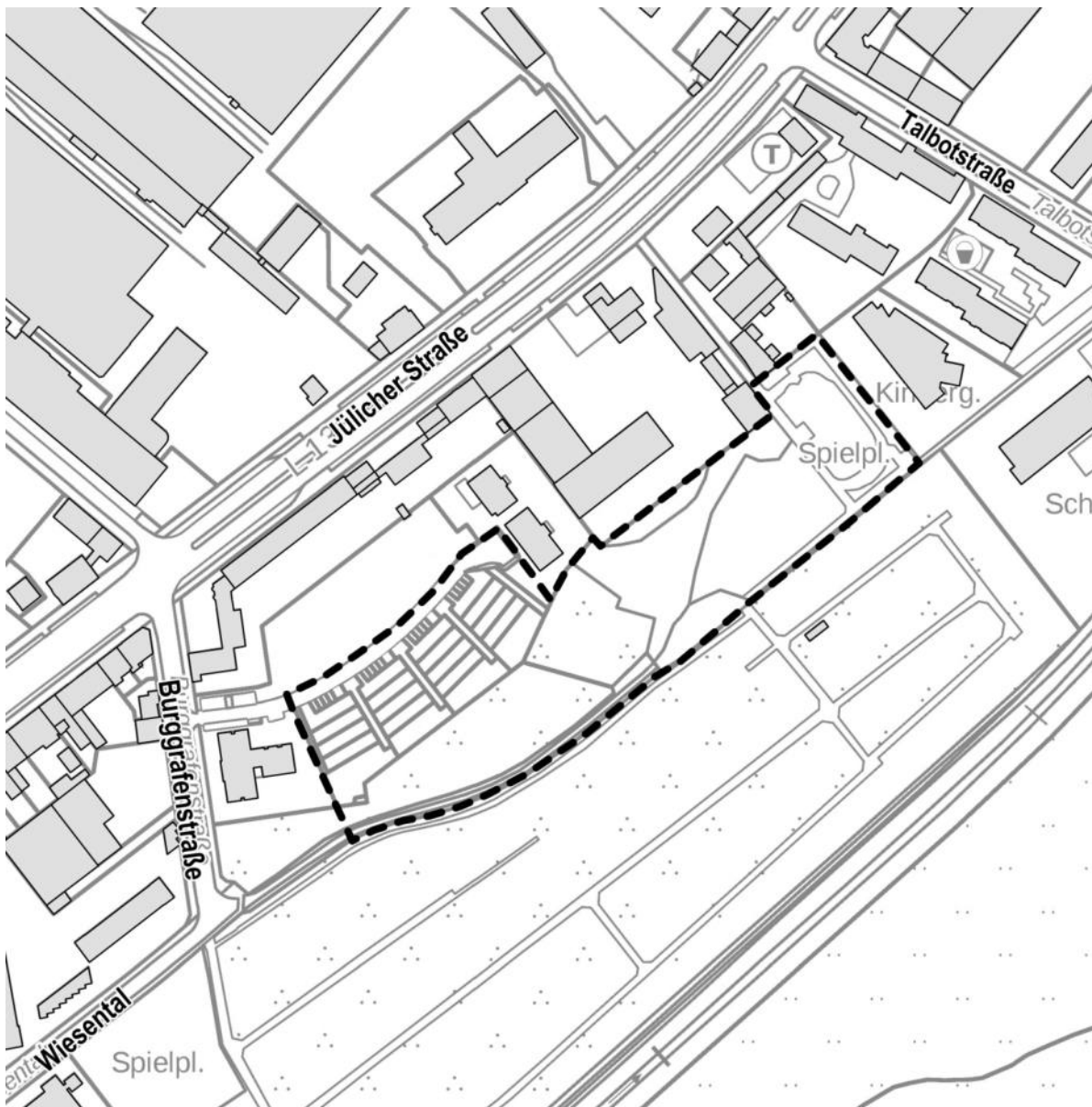
## Schriftliche Festsetzungen

zum

## Bebauungsplan Nr. 986

## - Burggrafenstraße / Wiesental -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Jülicher Straße, Burggrafenstraße und der Kleingartenanlage Wiesental  
zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der  
Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante des Gebäudes. Überschreitungen durch Aufbauten sind nicht zulässig. Die festgesetzten Höhen beziehen sich jeweils auf Normalhöhennull (NHN).

- 2.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden:

- Nutzungsbedingte Anlagen, die der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
- Lüftungs- und Klimaanlage bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
- Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
- Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m.

Die genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Für Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche zugewandt ist. Grundsätzlich sind technische Aufbauten einzuhausen. Die Einhausung ist optisch in die Fassadengestaltung einzubinden.

- 2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und durch Flächen für Stellplätze sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.

- 2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** dürfen bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen innerhalb von Gebäuden unberücksichtigt bleiben.

- 2.5 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** dürfen bei der Ermittlung der Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze, die im Plangebiet liegen, hinzugerechnet werden.

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Ein Überschreiten der Baugrenze ist für Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen in einer Tiefe von max. 3,0 m und einer Gesamtfläche von max. 50 m<sup>2</sup> je Gebäude ausnahmsweise zulässig.

### 4. Flächen für Abgrabungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers

- 4.1 Anstelle der zeichnerisch festgesetzten Abgrabungen sind Stützwände zulässig.

## 5. Flächen für den ruhenden Verkehr und Nebenanlagen

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung **WA 1** sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht zulässig.
- 5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung **WA 2** sind ausnahmsweise innerhalb der Flächen für Stellplätze Überdachungen und Tiefgaragen zulässig.

## 6. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 6.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Januar 2018 zu erfüllen. Das erforderliche Schalldämmmaß (erf.  $R'_{w,ges}$  nach DIN 4109-1, Gleichung 6) für Außenbauteile ist im Bauantragsverfahren nach der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1 zu ermitteln. Der entsprechende maßgebliche Außenlärmpegel ( $L_a$ ) kann aus den Karten unter Hinweise Nr. 3.1 für die jeweilige Fassadenseite und Raumart (Tag/Nacht) abgelesen werden.
- 6.2 Bei schutzbedürftigen Schlafräumen, die durch Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) zur Nachtzeit belastet sind, sind zusätzlich zum Einbau von Schallschutzfenstern der Einbau von Fassadenlüftern oder mechanischen Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen (siehe Hinweis 3.2).
- 6.3 Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile gem. DIN 4109 (2018) ausreichend sind.

## 7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 7.1 Dachflächen von Gebäuden und Nebenanlagen sind mindestens zu 60 % mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen.
- 7.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung **WA 2** darf die Lage der anzupflanzenden Bäume ausnahmsweise zugunsten von Zufahrten verschoben werden.

## Örtliche Bauvorschriften

### 8. Äußere Gestalt von baulichen Anlagen

- 8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen **WA 1** und **WA 2** sind ausschließlich flach geneigte Dächer mit einer Neigung unter 10 Grad in Form eines Flach- oder Pultdaches zulässig.

### 9. Einfriedungen

- 9.1 An den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich Einfriedungen aus Hecken zulässig. Die Hecke kann mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen kombiniert werden, wenn diese zur privaten Seite aufgestellt werden. Hecken sind aus standorttypischen Laubgehölzer herzustellen.
- 9.2 In dem im Bebauungsplan mit **m1 – m2** markierten Bereich kann ausnahmsweise auf die in 9.1 festgesetzten Art der Einfriedung zugunsten der bestehenden Mauer verzichtet werden.

## 10. Stellplätze und Fahrradstellplätze

10.1 Bei der Errichtung der Anlagen im Plangebiet sind notwendige Stellplätze und Fahrradstellplätze herzustellen. Für die Bestimmung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und der Fahrradstellplätze gilt im Plangebiet nicht die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen, sondern folgende Festsetzungen:

10.2 Im Plangebiet wird die Anzahl notwendiger Stellplätze mit 0,0065 je 1 m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. Bei gewerblichen Einheiten sind 0,013 Stellplätze je 1 m<sup>2</sup> Nutzfläche mindestens jedoch 1 Stellplatz nachzuweisen. Notwendige Stellplätze sind Flächen oder Gebäudeanlagen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen, und die

- auf dem Baugrundstück oder innerhalb des Plangebietes auf geeigneten Grundstücken, deren Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten und
- mit einem Anteil von mind. 30 % der notwendigen Stellplätze mit einer Ladeinfrastruktur für Elektro-Fahrzeuge ausgestattet sind.

Die Mindestgrößen von Stellplätzen werden gemäß der Sonderbauverordnung NRW bestimmt.

Ausnahmsweise dürfen Stellplätze bis zu einem Anteil von maximal 25 % außerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden, wenn diese in einer fußläufigen Entfernung von maximal 100 m liegen.

10.3 Im Plangebiet wird die Anzahl notwendiger Fahrradstellplätze mit 0,035 je 1 m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. Bei gewerblichen Einheiten sind 0,074 Fahrradstellplätze je 1 m<sup>2</sup> Nutzfläche nachzuweisen. Notwendige Fahrradstellplätze sind Flächen oder Gebäudeanlagen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen, und die

- auf dem Baugrundstück oder innerhalb des Plangebietes auf geeigneten Grundstücken, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sind,
- einen sicheren Stand und die Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen,
- einzeln leicht zugänglich sind,
- eine Fläche von mindestens 1,0 m<sup>2</sup> pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche haben,
- mit einem Anteil von mind. 50 % der notwendigen Fahrradstellplätzen eine regensicheres Abstellen ermöglicht,
- mit einem Anteil von mind. 20 % der notwendigen Fahrradstellplätzen mit einer Länge von mind. 2,8 m und einer Breite von mind. 1,0 m zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche hergestellt sind.

Ausnahmsweise dürfen Fahrradeinstellplätze bis zu einem Anteil von maximal 25 % außerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden, wenn diese in einer fußläufigen Entfernung von maximal 100 m liegen.

10.4 Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze oder der Fahrradstellplätze sowie den prozentualen Anforderungen am Ende der Berechnung Nachkommastellen, ist je Nutzungsart auf ganze Zahlen kaufmännisch ab- oder aufzurunden.

10.5 Notwendige Stellplätze und Fahrradstellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der Anlagen fertiggestellt sein.

## Hinweise

### 1. Kampfmittel

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst / Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland

(Mo. – Do. 7.00 – 15.50, Fr. 07.00 – 14.00 Uhr) und außerhalb der Rahmendienstzeiten die Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen, die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens durchgeführt werden muss. Hierfür muss Kontakt zur Bauverwaltung der Stadt Aachen aufgenommen werden. (kampfmittel@mail.aachen.de)

## 2. Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnischen Maßnahmen an den Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

## 3. Lärmschutz

3.1 Für die Berechnung der Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räume (gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018) wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der maßgebliche Außenlärmpegel in dB (A) bei freier Schallausbreitung für die Tag-Situation und die Nacht-Situation ermittelt. Die Karten hierzu werden als Auszug des „Schalltechnischen Prognosegutachtens“ vom 06.12.2018 von Graner+Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach wie unten dargestellt.

3.2 Bei freier Schallausbreitung werden im gesamten Plangebiet die Beurteilungspegel von  $> 45$  dB(A) in der Nachtzeit überschritten.

Zu Hinweise 3.1 Lärmschutz, Karte Tag Situation



zu Hinweise 3.1 Lärmschutz, Karte Nacht-Situation



Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 22.01.2020 den Bebauungsplan Nr. 986 - Burggrafenstraße / Wiesental – als Satzung beschlossen hat.

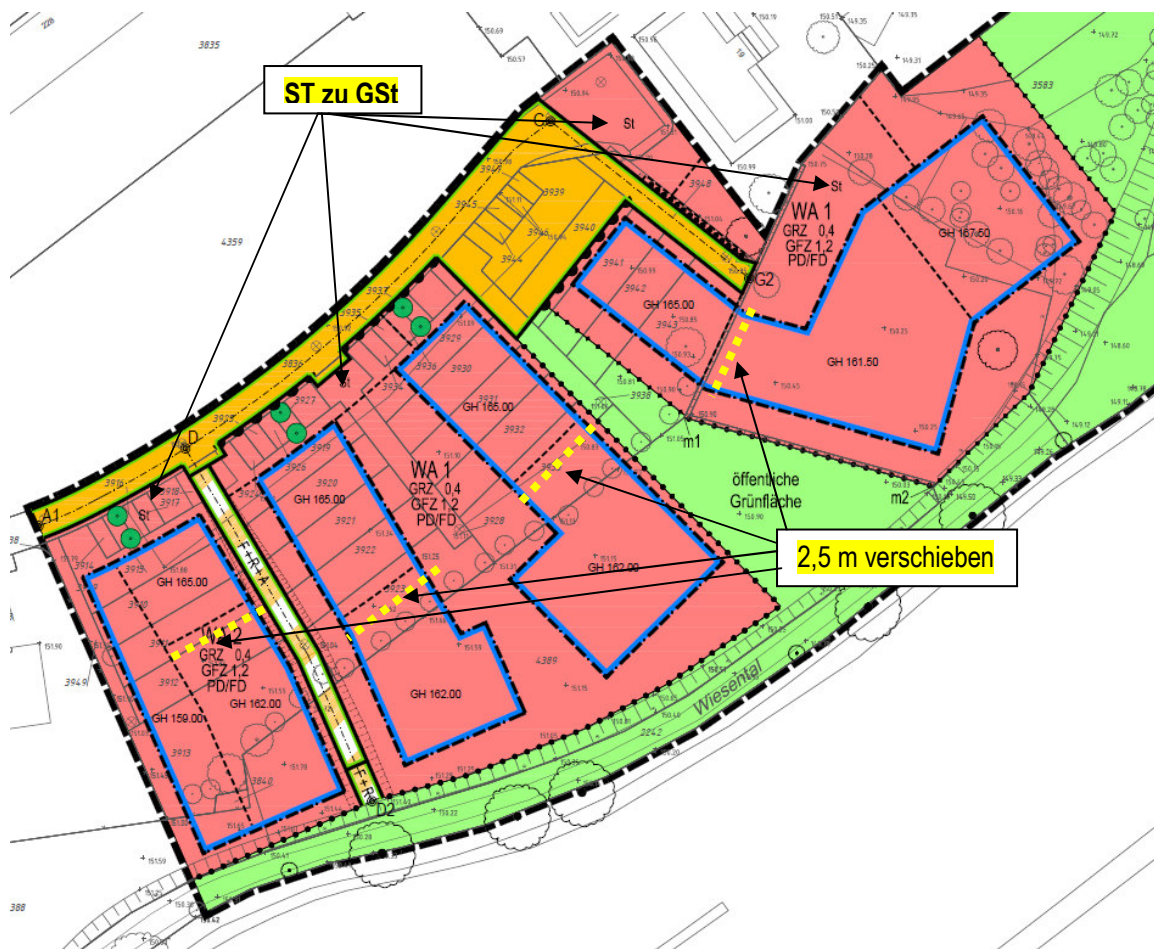
Es wird bestätigt, dass die oben genannten schriftlichen Festsetzungen den Ratsbeschlüssen entsprechen und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den 23.01.2020

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister



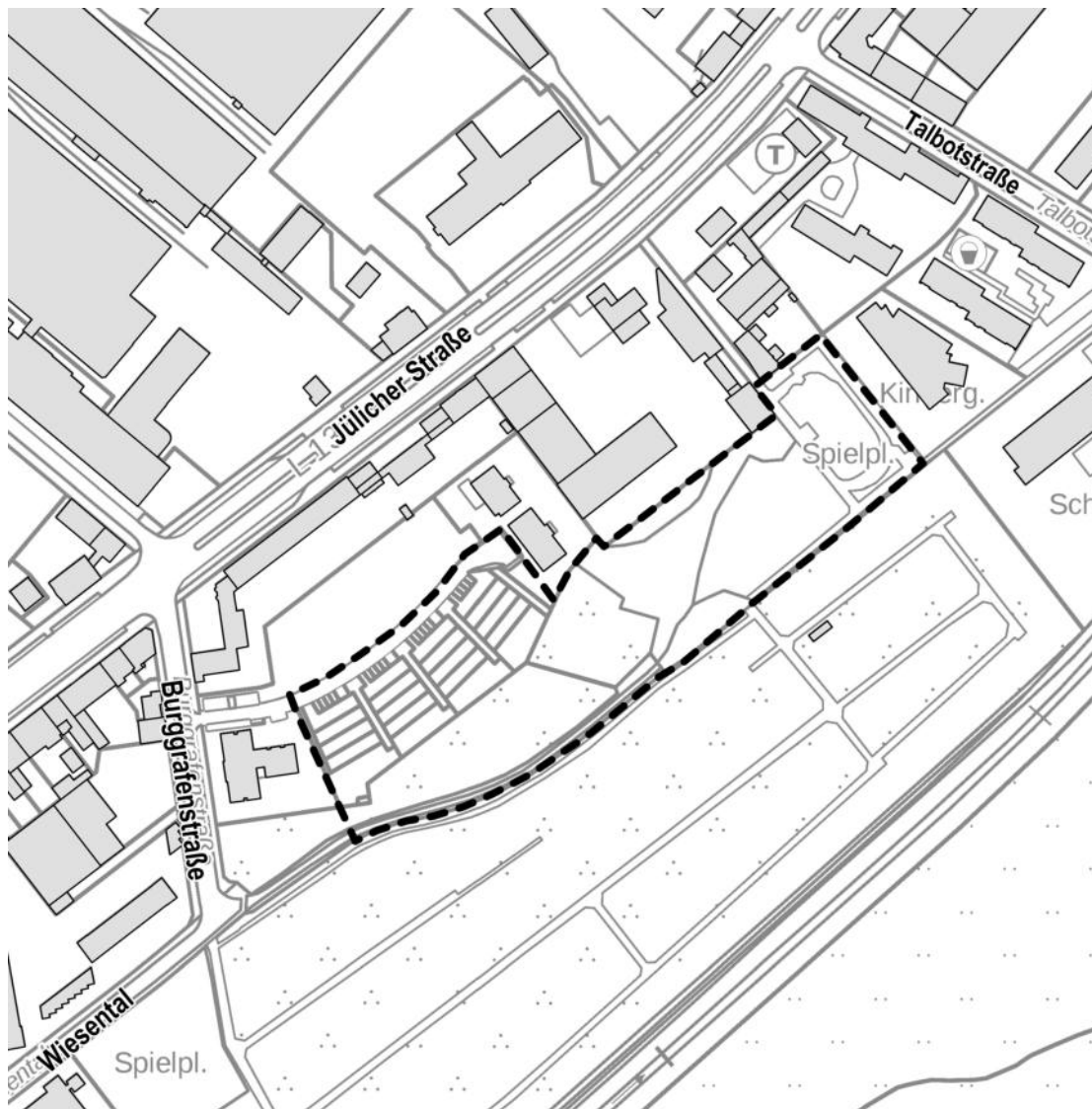
Darstellung der zeichnerischen Änderungen im B-Plan 986 zum Satzungsbeschluss





## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 986 - Burggrafenstraße / Wiesental -

für den Bereich zwischen der Burggrafenstraße und dem Weg entlang der Kleingartenanlage Wiesental  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.2	Regionalplan.....	3
1.3	Flächennutzungsplan (FNP).....	3
1.4	Bestehendes Planungsrecht.....	3
<b>2.</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
3.1	Ziel der Planung.....	4
3.2	Städtebauliches Konzept.....	5
3.3	Erschließung / Verkehr / Mobilität.....	5
3.4	Gebäude- und Wohnungstypologien.....	7
3.5	Freiraumkonzept.....	8
3.6	Jugend- und Familienfreundlichkeit und soziale Infrastruktur.....	8
3.7	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	8
<b>4.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>9</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2	Maß der Nutzung.....	9
4.3	Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.4	Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze und Fahrradabstellräume).....	11
4.5	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz).....	13
4.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
4.7	Öffentliche Grünflächen.....	13
4.8	Gestalterische Maßnahmen (Dachform, Dachneigung und Einfriedung).....	14
<b>5.</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange</b>	<b>14</b>
5.1	Schutzgut Mensch.....	14
5.1.1	Lärm.....	14
5.1.2	Grün- und Freiflächen / Erholung Freizeit.....	15
5.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt –.....	16
5.3	Schutzgut Boden.....	18
5.4	Schutzgut Wasser.....	19
5.4.1	Grundwasserschutz / Allgemein (§ 49 WHG).....	19
5.4.2	Oberirdische Gewässer.....	20
5.4.3	Entwässerung :.....	20
5.5	Schutzgüter Luft und Klima/Energie.....	21
5.6	Schutzgut Landschaft.....	22
5.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	22
5.8	Zusammenfassung.....	23
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>23</b>
<b>7.</b>	<b>Kosten</b>	<b>24</b>
7.1	Spielplatzberechnung.....	24
7.2	Herstellungskosten öffentliche Grünflächen.....	24
7.3	Herstellung öffentliche Verkehrsfläche.....	24
<b>8.</b>	<b>Plandaten</b>	<b>25</b>

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

### **1.1 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst den Erschließungsstich Burggrafenstraße und die davon südlich befindlichen Grundstücke der gewoge AG sowie das daran angrenzende ehemaligen Gartenland der Stadt Aachen inklusive der öffentlichen Grünanlagen mit den Spielplatzeinrichtungen. Im Süd-westlichen Bereich ragt ein kleiner Grundstücksteil von 114 m<sup>2</sup> der Nachbarbebauung in das Plangebiet. Es handelt sich um das Eckgrundstück Burggrafenstraße /Fußweg. Da eine Nutzung für das Gelände noch nicht absehbar ist, wird zugunsten einer klaren Baustruktur das Grundstück in den Planbereich eingebunden.

Alle Grundstücke des Planbereiches liegen in der Gemarkung Aachen, Flur 71 und umfassen folgende Flurstücke: Teile von 2242, Teile von 3836, 3838 bis 3949, Teile von 4388 und 4389 und Teile von 388.

Im Westen grenzt an das Plangebiet das Wohnheim der Lebenshilfe, im Norden die neu errichtete Wohnbebauung der gewoge AG und ein gewerblich genutzter Bereich, im Osten der städtische Kindergarten und im Süden die Kleingartenanlage Wiesental an. Das Plangebiet umfasst eine Größe von 1,9 ha, wovon ca. 0,8 ha öffentliche Grünfläche einnehmen.

Die Topographie des Plangebietes ist durch das Wurmatal geprägt. Das Gelände fällt in süd-östliche Richtung zur Wurm ab. Die Burggrafenstraße liegt ca. 1,20 m höher als der Fußweg entlang der Kleingartenanlage. Das Gelände und die Verkehrsfläche liegen annähernd auf gleicher Höhe mit 151,00 NHN. Der größte Geländesprung verläuft in der dem Fußweg begleitenden Böschung. Ca. 2,30 m entspricht der Höhenunterschied zwischen dem Gelände der Lebenshilfe im Westen und dem Spielplatzgelände im Osten.

Das Gelände der gewoge AG wurde im Zuge der Baumaßnahmen zwischen Jülicher Straße und Burggrafenstraße im Jahre 2018 von Bewuchs freigeräumt. Das städtische Gelände ist weitgehend frei von Bepflanzungen. Nur hinter einer historischen Mauer hat sich Wildwuchs entwickelt. Das brachliegende Grünland geht über in die gut gestalteten öffentlichen Grünflächen mit den Spieleinrichtungen. Im Übergangsbereich und auf der öffentlichen Grünfläche sind mehrere Baumgruppen gegeben. Im Norden ist die Grünfläche von einem völlig überwucherten Zaun begrenzt. Dieser liegt auf städtischem Grundstück und begrenzt das angrenzende Gewerbegrundstück. Auch wenn momentan der Gewerbebetrieb einen Teil des städtischen Grundstückes zur Überführung nutzt, liegt eine Nutzungs Erlaubnis für den städtischen Teilbereich nicht vor.

### **1.2 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich dar (ASB).

### **1.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan 1980 stellt den Bereich zur Jülicher Straße als gemischt Baufläche dar, den rückwärtigen Bereich als Wohnbaufläche, den südöstlichen gelegenen Bereich, im Anschluss an die gemischte Baufläche, als Grünfläche. Im Beiplan 3 ist die Grünfläche in der Darstellung übernommen, mit der zusätzlichen Symbolik für Spielplatz und Kleingärten. Die Planung im Plangebiet - Wohnbauflächen zu entwickeln - entspricht den Darstellungen des derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplanes 1980.

Der sich in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan AACHEN\*2030 (Stand Mai 2014) übernimmt die Darstellungen des Flächennutzungsplans 1980 in diesem Bereich als gemischt Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche.

Die vorgelegte Planung entspricht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

### **1.4 Bestehendes Planungsrecht**

2002 wurde der Bebauungsplan Nr. 849 – Burggrafenstraße – rechtskräftig. Auf dessen Grundlage wurde der Erschließungsstich Burggrafenstraße hergestellt und auf den nördlich und südlich daran angrenzenden Flächen Planungsrecht für Wohnungsbau gesichert. Zeitnah wurde jedoch nur an den Rändern Wohnungsbau (Lebenshilfe und Burggrafenstraße 17 und 19) umgesetzt.

2013 wurde nach langem Brachliegen der Bauflächen ein erneuter Versuch einer Quartiersentwicklung gestartet. In einem ersten Schritt wurde der B-Plan 849 für die Grundstücke nördlich des Erschließungsstiches für eine zeitgemäße Bebauung entsprechend geändert. Eine Sanierung der denkmalgeschützten Wohnhäuser an der Jülicher Straße (insgesamt 61 WE) und daran angrenzend vier Neubauten (insgesamt 34 WE) inklusive einer Tiefgarage (48 Stellplätze) wurden bis Ende 2018 hergestellt.

Für den südlichen Bereich auf den Flächen der gewoge AG sieht der B-Plan 849 eine Reihenhausbauung vor. Das daran angrenzende Grundstück der Stadt Aachen wurde bis 2015 als Gartenland genutzt und liegt seitdem brach. In diesem Bereich ist kein B-Plan vorhanden. Dieses rückwärtige Grundstück ist nicht erschlossen und es ist auch kein Baurecht gemäß § 34 BauGB gegeben.

## **2. Anlass der Planung**

Im Rahmen der Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental wurde für den Südbereich (Plangebiet B-Plan 986) festgelegt, dass aufgrund des steigenden Wohnungsbedarfes das Baugebiet des B-Plans 849 um die städtischen Brachflächen erweitert werden sollen. Anstelle einer Reihenhausbauung soll auf den Flächen der gewoge AG und der Stadt Aachen ein Wohnungsmix mit einem hohen Anteil von Geschosswohnungsbau vorgesehen werden. Zusätzlich wurden die vorhandenen öffentlichen Grünflächen in den Geltungsbereich einbezogen, um sicherzustellen, dass das größer werdende Wohnquartier mit ausreichend öffentlicher Grünfläche versorgt wird.

Die Grundstücke für Wohnungsbau im Plangebiet sollen ungefähr 9.000 m<sup>2</sup> umfassen, je zur Hälfte für die gewoge AG und die Stadt Aachen. Wobei die gewoge AG klassischen Geschosswohnungsbau umsetzen und die Stadt an Baugemeinschaften, bzw. nur mit Konzept veräußern möchte. In einem partizipativen Verfahren wurde mit potentiellen BewohnerInnen, insbesondere aus der Wohnprojektszene, und der gewoge AG das städtebauliche Konzept entwickelt. In einer öffentlichen Auftaktveranstaltung wurde umfangreich über die Quartiersentwicklung informiert und die Mitarbeit an der Entwicklung des Gebietes angeboten. In zwei Ideenwerkstätten wurden schließlich die Rahmenbedingungen festgelegt auf deren Grundlage das städtebauliche Konzept erarbeitet wurde.

Für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist ein Bebauungsplan erforderlich, der in einem Teilbereich (gewoge AG Flächen) den B-Plan 849 überlagert. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist ein Verfahren gemäß § 13a Bebauungsplan der Innenentwicklung anwendbar. Das Plangebiet umfasst insgesamt 19.000 m<sup>2</sup> wobei ca. 9.000 m<sup>2</sup> für eine Bebauung vorgesehen sind. Die zulässige Grundfläche für eine Bebauung wird 3.600 m<sup>2</sup> (bei einer GRZ von 0,4) nicht überschreiten und liegt damit weit unter der im § 13 a BauGB angesetzte Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>. Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. In diesem Fall wurde allerdings besonderen Wert auf die Beteiligung der Öffentlichkeit gelegt und umfangreiche Ideenwerkstätten durchgeführt.

## **3. Ziel und Zweck der Planung**

### **3.1 Ziel der Planung**

Das Plangebiet liegt im Programmbereich Soziale Stadt Aachen Nord. Seit 2009 wird durch unterschiedliche Förderprogramme der Stadtteil umfangreich erneuert. Die Wohnsiedlungen im Stadtteil sind insbesondere im Bereich der Jülicher Straße durch die Immissionen der angrenzenden Gewerbe- und Industriebetriebe und durch den Verkehr überdurchschnittlich belastet. Ziel ist es daher die Qualität des Wohnstandortes zu verbessern. Neben umfangreichen Modernisierungen des Wohnungsbestandes soll auf den wenig vorhandenen Bauflächen der Wohnungsbestand mit Neubauten ergänzt werden.

Zusätzlich wurde durch das partizipative Beteiligungsverfahren, weitere wohnungsnah und quartiersbezogene Themen bearbeitet.

### 3.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht drei Baucluster vor mit einer Baufläche von insgesamt 8.500 m<sup>2</sup>, in denen 70 – 100 Wohneinheiten realisiert werden können. Die Baustruktur des städtebaulichen Konzeptes eignet sich für Geschosswohnungsbau. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit anstelle einer horizontalen Aufteilung, die Gebäude auch vertikal für Einfamilienhäuser/Stadthäuser zu teilen. Die Höhe der Gebäude soll von Norden nach Süden von IV auf III Geschosse abgestuft werden. Die vorhandene Erschließungsstraße erhält am Ende eine Aufweitung für einen zentralen Platz. Durch eine Aufspreizung des östlichen Clusters wird der neue Quartiersplatz mit einer Grünverbindung zum Fußweg entlang der Kleingartenanlage verbunden. Die Fußwegeverbindungen von der Jülicher Straße durch den nördlichen Wohnbereich werden aufgegriffen, so dass eine Durchlässigkeit bis in das Fußwegenetz entlang der Kleingartenanlage und zur Wurm gegeben ist.

Das östliche Cluster nimmt insgesamt 3.100 m<sup>2</sup> ein. Eine sinnvolle Teilung ergibt sich durch eine historische Mauer, die gleichzeitig Parzellengrenze ist. Der Grundstücksteil hinter der Mauer ist ca. 2.600 m<sup>2</sup> groß, auf dem in unterschiedlichen Gebäuden ca. 30 Wohneinheiten (WE) errichtet werden können.

Der Quartiersplatz wird durch ein solitäres Gebäude gefasst (500 m<sup>2</sup> Grundstück mit ca. 8 WE). Durch die zentrale Lage kommt dem Gebäude eine besondere Bedeutung zu. Sollten gemeinschaftliche Einrichtungen oder im Rahmen eines Wohngebietes gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungen gefordert werden, so sind diese an dieser zentralen Lage am sinnvollsten unterzubringen.

Das mittlere Cluster mit einer Gesamtfläche von ca. 3.800 m<sup>2</sup> kann vier Gebäuderiegel mit ca. 40 WE aufnehmen. Das Cluster ist sehr flexibel und kann mehrfach geteilt werden.

Gleich am Eingangsbereich liegt das westliche Cluster mit einer Fläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup>. Diese Fläche kann einerseits eine entscheidende Rolle bei der Unterbringung der notwendigen Stellplätze übernehmen und andererseits auch mit Wohnungsbau bebaut werden. Aufgrund der doppelten Nutzungsmöglichkeit wird das Cluster „Multifunktionsfläche“ genannt. Um nicht unnötige Verkehre in das Gebiet zu ziehen, ist es sinnvoll dort Stellplatzanlagen zu zentralisieren. In Abhängigkeit der Anzahl der geforderten Stellplätze und der Art der Unterbringung – wie z.B. bei einer Tiefgarage - kann zusätzlich oder alternativ auch Wohnungsbau errichtet werden. Je nach Ausgestaltung kann der Wohnungsbau zusätzlich ca. 15 WE aufnehmen.

### 3.3 Erschließung / Verkehr / Mobilität

Nach Rechtskraft des B-Plans 849 wurde die Baustraße 2003 inklusive der Leitungstrassen errichtet. Darüber hinaus wurde auch die Parzellierung für die damals geplanten Reihenhauszeilen durchgeführt und die Kanäle innerhalb der geplanten privaten Erschließungswege zu den Reihenhäusern hergestellt. Die Reihenhausbebauung wurde jedoch nicht umgesetzt. Bei der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes im Jahr 2017 wurden die vorhandenen Zufahrten mit den Leitungstrassen berücksichtigt. Die Funktionsfähigkeit der im B-Plan 849 festgesetzten Verkehrsfläche wurde auf heutige Anforderungen und der Nachverdichtung hin überprüft. Es ergeben sich folgende Änderungen für die öffentliche Verkehrsfläche:

Querschnitt: Anstelle einer durchgehenden Breite von 5,50 m wird die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche stark ausdifferenziert. Die Verkehrsfläche wird auf 4,50 m Breite reduziert, weil keine öffentlichen Parkplätze mehr vorgesehen werden. Die privaten Zufahrten werden durch Aufweitungen von 6,50 m x 6,50 m betont, wodurch die Funktionalität der Abbiegeverkehre auf die privaten Grundstücke unterstützt und die Verkehrsfläche gegliedert werden kann.

Quartiersplatz: Die im B-Plan 849 festgesetzte Verkehrsfläche ist in der Länge nicht erforderlich und soll an der Wendefläche verkürzt werden. Die Entfernung des bestehenden Wohnhauses (Burggrafenstraße 19) zur Verkehrsfläche wird dadurch angenehmer, weil größer. Die neue und größere Platzfläche ist so gestaltet, dass Feuerwehr und Müllfahrzeuge in einem Zug wenden können. Die PKW-Verkehre sollen jedoch ausschließlich in der nord-östlichen Ecke wenden, um den Aufenthalt auf der restlichen Platzfläche nicht zu belasten. Der Quartiersplatz nimmt vorhandene Wege von der Jülicher Straße über die Talbotsiedlung auf und vernetzt diese über die neue öffentliche Grünfläche zwischen den Clustern.

Wegeverbindungen: Der Weg entlang der Multifunktionsfläche dient nicht nur als öffentliche Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrverkehr, sondern erschließt zugleich die Stellplatzanlage bzw. die Wohnbaufläche. Eine Durchfahrt mit dem PKW wird jedoch unterbunden.

Kanal / Entwässerung: Die Stawag, als der zuständige Leitungsträger, hat die Kapazität der vorhandenen Leitungen geprüft. Alle Kanäle sind geeignet das anfallende Abwasser der Neubebauung aufzunehmen. Lediglich der östliche Verteiler muss erneuert werden. Um die tiefer liegenden Bauflächen am östlichen Rand erschließen zu können, ist dieses Stück der Kanaltrasse mit einem größerem Durchmesser und einem geringeren Gefälle zu verlegen. Darüber hinaus wird im Rahmen des Straßenausbaus geprüft, ob Teile der Platzfläche geringfügig tiefer gelegt werden können, um bei Starkregenereignissen den Wasserabfluss zu bremsen (Maßnahme zur Klimaanpassung).

Private Stellplätze: Zugunsten einer attraktiven Freiraumgestaltung an den Wohnhäusern und einer Verkehrsberuhigung der Quartiersmitte, sollen die Stellplätze am Eingang zum Plangebiet konzentriert werden. Auf den Grundstücken des östlichen und mittleren Clusters sollen lediglich ca. 1/4 der geforderten Stellplätze untergebracht werden. Auf dem westlichen Cluster – der Multifunktionsfläche - soll der Nachweis der restlichen 3/4 Stellplätze geführt werden.

Fahrradabstellplätze: Die neue Stellplatzsatzung vom 14.12.2018 räumt dem Erfordernis der Errichtung von Fahrradabstellplätze eine große Bedeutung sowohl in Hinsicht der Anzahl als auch der Qualität ein. Bei 80 Wohneinheiten können bis zu 200 Fahrradabstellplätze erforderlich werden. Es sind im nahen Umfeld der Wohnhäuser Fahrradabstellanlagen in einer Größenordnung von insgesamt 300 - 350 m<sup>2</sup> auf den Wohnbauflächen zu berücksichtigen.

Öffentliche Parkplätze: Bei der Herstellung von Wohnungsbau entstehen Besucherverkehre, die ebenfalls im Plangebiet vorzusehen sind. Die Anzahl der Besucherparkplätze wird anhand der notwendigen Stellplatzanzahl hergeleitet. Für innerstädtische Gebiete, die an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sind, kann diese auf 1/4 der geforderten privaten Stellplätze angesetzt werden (Berechnung siehe unten).

Die Besucherparkplätze werden meist im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Hierbei entsteht jedoch der negative Effekt, dass Anwohner und Anwohnerinnen vermeiden, die im Bauantrag nachgewiesen und hergestellten Stellplätze anzumieten, weil sie auf einen kostenlosen Parkplatz im öffentlichen Raum hoffen. Auch werden Besucherparkplätze widerrechtlich von Fremdverkehren aus der Nachbarschaft (Wiesental, Kleingärtner, Beschäftigte von den umgebenden Gewerbeunternehmen) genutzt. Werden Besucherparkplätze bewirtschaftet, sind sie gebührenpflichtig, wodurch diese „mißbräuchliche“ Nutzung öffentlicher Parkplätze eingeschränkt werden kann.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die geforderten Besucherparkplätze auf der Multifunktionsfläche unterzubringen und diese zu bewirtschaften. Da nach der Einfahrt zur Multifunktionsfläche keine weiteren Besucherparkplätze vorgesehen sind, wird auf dem Quartiersplatz kein Parksuchverkehr mehr stattfinden.

Mobilitätskonzept: Im Plangebiet soll ein vielfältiges Angebot an verschiedenen Möglichkeiten von Mobilität angeboten werden, mit dem Ziel die PKW-Nutzung insbesondere von privaten Autos reduzieren zu können. Im Rahmen der Ideenwerkstätten wurden folgende Mobilitätsträger gewünscht:



- PKW-Nutzung durch das eigene Auto oder durch Car-Sharing oder andere gemeinsame Nutzungsformen;
- Nutzung von eigenen oder Verleih-Pedelecs oder andere gemeinsame Nutzungsformen;
- Zugang zu Lastenrädern;
- Vereinfachte Bezahlssysteme und Buchungsmöglichkeiten, wie z.B. Mobility Broker oder Sammeltickets;
- Nutzung ÖPNV;
- Packstation und Einrichtungen für Bring-Dienste;

Mit der neuen Stellplatzsatzung vom 14.12.2018 können bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplätze bereits einige Mobilitätsträger berücksichtigt werden. Auf der Multifunktionsfläche sollen daher nicht nur ca. 3/4 des erforderlichen Stellplatznachweises der Wohngebäude untergebracht werden, sondern auch Besucherparkplätze und letztendlich auch die Stellplätze für Car-Sharing und Pedelec-Verleihsysteme, wodurch erst Stellplatzminderungen möglich werden können. Darüber hinaus soll zusätzlich Platz für Packstationen, Lastenrädern und Elektroladestellen usw. untergebracht werden.

Ob die Größe der Multifunktionsfläche ausreicht, das gewünschte Mobilitätsangebot abzudecken, hängt von der tatsächlichen Anzahl und Größe der Wohneinheiten und den tatsächlich realisierbaren Reduzierungsangeboten aus der Stellplatzsatzung ab. In der folgenden Modellrechnung sollen Möglichkeiten aufgezeigt werden (Diese Modellrechnung wurde vor der Offenlage erstellt. Mit Satzungsbeschluss konnten die Berechnungen konkretisiert werden wodurch die Anzahl der Stellplätze abweicht):

Auf dem östlichen und mittleren Cluster können 90 Wohneinheiten errichtet werden. Wird ein Wohnungsmix mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 77 m<sup>2</sup> und 40 % Sozialwohnungsquote angenommen, ergeben sich gemäß der Stellplatzsatzung 74 Stellplätze und abzüglich der Reduktion (10 %) durch den ÖPNV-Bonus insgesamt 67 Stellplätze, die nachzuweisen sind. Für Besucher sind in dieser innerstädtischen Lage (ca. 1/4 von 67 Stp) zusätzlich 17 öffentliche Parkplätze vorzusehen. Im Einfahrtsbereich der Burggrafenstraße befinden sich bereits 4 Längsparkplätze, so dass noch 13 öffentlich zugängliche aber bewirtschaftete Parkplätze auf der Multifunktionsfläche für Besucherverkehr zu berücksichtigen sind.

Auf den ausgewiesenen Flächen an den Wohnhäusern können ca. 18 Stellplätze errichtet werden. Um den Wohnungsbau auf den beiden Clustern realisieren zu können, sind somit (67 – 18 =) 49 Stellplätze über Baulasten auf der Multifunktionsfläche zu sichern. Mit den 13 zusätzlich unterzubringenden Besucherparkplätzen ist Platz für 62 Autos zu schaffen.

Auf der Multifunktionsfläche können ebenerdig jedoch nur ca. 50 Stellplätze errichtet werden. Der geforderte Nachweis kann für diese Modellrechnung nur durch eine in Teilen zweigeschossige Stellplatzanlage geführt werden.

Gelingt es Car-Sharing und Pedelec-Verleihstationen auf der Multifunktionsfläche einzurichten, sowie zusätzliche Fahrradunterstellplätze anzubieten, können deutliche Reduzierungen für den privaten Stellplatznachweis erreicht werden. Auf der Multifunktionsfläche kann schließlich neben den wenigen privaten Stellplätzen (ca. 20 Stp) und den Besucherparkplätzen (ca. 13) eine ebenerdige Mobilstation eingerichtet werden, die nicht nur für die Neubaubewohner, sondern für den ganzen Stadtteil nutzbar wird.

### 3.4 Gebäude- und Wohnungstypologien

Im Plangebiet soll zu einem Großteil Geschosswohnungsbau angesiedelt werden. Der Geschosswohnungsbau ermöglicht eine urbane Dichte, wodurch innerstädtische Bauflächen optimal genutzt werden können. Somit dient die Fläche der Innenentwicklung und ist bevorzugt vor der Ausweisung von Flächen im Außenbereich zu entwickeln. In kleineren Bereichen können Reihenhäuser vorgesehen werden, wodurch das Wohnungsangebot vielfältiger werden kann.

Durch die besondere Art der Beteiligung wurden explizit Baugemeinschaften aufgefordert sich bei dem Planungsprozess einzubringen und sich für ein Grundstück zu bewerben. Baugemeinschaften können einen positiven Beitrag für die Quartierentwicklung beitragen. Zum einen entstehen bewohnerorientierte Wohnungszuschnitte und zum anderen wirken die Bewohner und Bewohnerinnen von Baugemeinschaften auf ihr Umfeld ein und kultivieren die Selbstorganisation.

### **3.5 Freiraumkonzept**

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, bei einer höheren Dichte, den Wohnhäusern möglichst große Freiflächen zuzuordnen. Preiswerte ebenerdige Stellplätze benötigen meist so viel Platz, dass eine gärtnerische Gestaltung der Privatflächen nicht mehr möglich ist. Das Mobilitätskonzept sieht daher vor, dass ein Großteil der Stellplätze auf der Multifunktionsfläche gebündelt werden soll. Damit wird erreicht, dass die Bauflächen der anderen Cluster nicht von den Stellplätzen dominiert werden. Die Baufelder sind so angeordnet, dass von den privaten Freiflächen Zugänge zu den öffentlichen Grünflächen und zu dem öffentlichen Wegenetz eingerichtet werden können. Nur im vorderen Bereich der Verkehrsfläche werden Parkplätze vorgesehen, so dass der Quartiersplatz nicht von Parksuchverkehren belastet und eine Aufenthaltsqualität hergestellt werden kann. Mit der neuen auf gespreizten öffentlicher Grünfläche sind von der Kleingartenanlage über den Quartiersplatz bis zu der Jülicher Straße nicht nur fußläufige Verbindungen, sondern auch unterschiedliche Qualitäten von Freiräumen gegeben.

### **3.6 Jugend- und Familienfreundlichkeit und soziale Infrastruktur**

Die Wohnqualität stellt sich für die dort lebenden und für die zukünftig hinzuziehenden Kinder und Jugendlichen sehr unterschiedlich dar. Der umgebende Verkehr und der Gewerbelärm sind sehr belastend und störend. Die industriellen und gewerblichen Bereiche, vor allem gegenüber der Jülicher Straße, sind große unzugängliche Areale. Die Jülicher Straße ist nicht nur gefährlich, sie trennt die beiden vis à vis liegenden Wohnbereiche.

Der Standort bietet jedoch auch einige Qualitäten. Die Erreichbarkeit wird mit einem guten Anschluss an das ÖPNV-Netz mit den Haltestellen an der Jülicher Straße gewährleistet. Die geplanten Fußwege verbinden das Plangebiet mit dem vorhandenen Wegenetz zur Wurm und zur Jülicher Straße. Entlang der Wurm verläuft eine wichtige Fahrradrouten.

Dem vorhandenen Wohngebiet im Wiesental sind bereits wohnungsnah Freiräume mit hohen Qualitäten zugeordnet. Der 5.400 m<sup>2</sup> große Spielplatz Talbotstraße befindet sich im Plangebiet auf der östlich liegenden öffentlichen Grünfläche und neben der Kleingartenanlage im Wiesental. Er bietet neben einer kleinen Wasserspielanlage für jüngere Kinder auch für ältere Kinder und Jugendliche Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Auch der Schulhof der Martin-Luther-King-Schule ist in den letzten Jahren mit Hilfe von Fördermitteln aufgewertet worden.

Ein städtischer Kindergarten grenzt direkt an die östliche Grenze des Plangebietes. Am Ende der Kleingartenanlage befindet sich eine Förderschule und gegenüber der Jülicher Straße eine städtische Grundschule.

Jugendliche haben einen größeren Bewegungsradius und können fußläufig das Wurmthal, die brachliegende Verkehrsfläche des ehemaligen Versatzes des Berliner Rings und den Abenteuerspielplatz am Kirschbäumchen südlich des Prager Rings erreichen. Weitere preiswerte Freizeitaktivitäten für Familien sind durch die angrenzende Kleingartenanlage mit den Gartenparzellen gegeben.

### **3.7 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Ziel des Bebauungsplanes ist es unter anderem, Maßnahmen darzustellen, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie Maßnahmen, die der Anpassung der Flächennutzung an den Klimawandel dienen. Die notwendigen Maßnahmen werden im Umweltbericht dargestellt.

Im Sinne von § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten im bebauten Innenbereich gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen bevorzugt zur baulichen Entwicklung genutzt werden. Das Plangebiet ist ein Gebiet der Innenentwicklung. Die im B-Plan 849 festgesetzte Reihenhausbebauung soll durch diesen Bebauungsplan mit der Ausweisung größerer Bauflächen für Geschosswohnungsbau stärker verdichtet werden. Zusätzlich wird das ehemals städtische Grabeland eingebunden, wodurch vorhandene Infrastruktur optimal ausgelastet werden kann.

Die Kubatur der Gebäude wird aufgrund der Geschossbauweise kompakt sein, wodurch Energieverluste niedrig sein werden. Die festgesetzten flach geneigten Dächer sollen mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung begrünt werden. Durch die frühe Einbindung von Baugemeinschaften soll darüber hinaus die Nutzerperspektive aktiviert werden. Bei Bau-

gemeinschaften übernehmen die Nutzer und Nutzerinnen der Wohnungen Verantwortung über Bau und Betrieb von Wohngebäude. Hierdurch wird ein bewusster Umgang mit den beanspruchten Ressourcen eingeübt werden. Die Ausrichtung der Baufelder ermöglicht, dass sich zwischen jeder Gebäudezeile Freiräume von Nord nach Süd entwickeln können. Hierdurch kann einer sommerlichen Überhitzung vorgebeugt werden. Auch werden die Flächen für Stellplätze zugunsten von wohnungsnahen Grünflächen auf den Wohnbauflächen begrenzt. Im Eingangsbereich werden die erforderlichen Stellplätze gebündelt. Der Quartiersplatz soll in großen Teilen ca. 20 cm tiefer gelegt werden, um im Starkregenfall als Retentionsfläche zu dienen. In den 2018 erstellten Neubauten der gewoge AG nördlich der Burggrafenstraße wurde ein Blockheizkraftwerk errichtet. Es ist geplant die zusätzliche Wohnbebauung ebenfalls an das Blockheizkraftwerk anzuschließen.

#### **4. Begründung der Festsetzungen**

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

Im Plangebiet werden auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes die öffentliche Verkehrsfläche und die öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die bauliche Entwicklung wird durch die Festsetzung durch ein Allgemeines Wohngebiet in drei Clustern gesichert. Das Allgemeine Wohngebiet wird in WA 1 und 2 gegliedert. Der Unterschied besteht darin, dass im WA 1 die Stellplätze begrenzt werden. Im WA 2 – der Multifunktionsfläche - werden zusätzlich zu den überbaubaren Flächen für Wohnungsbau umfangreiche Stellplatzmöglichkeiten eröffnet.

Auch wenn Wohnen die Hauptfunktion im Plangebiet sein soll, erlaubt es die innerstädtische Lage weitere untergeordnete wohnungsnaher Nutzungsmöglichkeiten, wie Laden, Kiosk, Kneipe dort integrieren zu können. Allerdings soll der Standort nicht für flächenintensive untergenutzte Einrichtungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen verschwendet werden, weswegen diese ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen werden.

##### **4.2 Maß der Nutzung**

Aufgrund der hohen Dichte, die in dieser innerstädtischen Lage gerechtfertigt ist, werden die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete – GRZ 0,4 und GFZ 1,2 - festgesetzt. Auf der Multifunktionsfläche (WA2) soll nicht nur Wohngebäude planungsrechtlich gesichert werden. Um hier ausreichend flexibel sein zu können, soll die Fläche optimal ausgenutzt werden können. Im Bereich des WA 2 soll daher eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu 0,95 möglich sein. Um jedoch Versiegelungen zu vermeiden, soll im Falle einer nahezu vollständigen Stellplatznutzung die Befestigung aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden. Bei einer hohen Überbauung der Fläche wird durch die Grün- und Gestaltungssatzung ein Mindestmaß an Dachbegrünung gefordert, wodurch ein Beitrag zum Ausgleich für eine hohe Versiegelung der Fläche erreicht werden kann.

Im Rahmen der Offenlage wurde von einem Eigentümer vorgetragen, dass bei Ausnutzung der festgesetzten Höhe die geforderte Grundflächenzahl GFZ von 1,2 beim mittleren Cluster nur erreicht werden kann, wenn die Fläche von drei Stellplätzen auf dem benachbarten Grundstück hinzugerechnet werden darf. Dadurch wird zwar die Obergrenze der GFZ im mittleren Cluster überschritten, jedoch nicht im Plangebiet, so dass es zu keinen negativen Auswirkungen kommt. Mit dem Satzungsbeschluss sollen die Schriftlichen Festsetzungen dahingehend vereinfacht ergänzt werden. Das beinhaltet auch die Umbenennung der Stellplatzflächen in Gemeinschaftstellplatzanlagen.

Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass im westlichen Cluster (Multifunktionsfläche) die festgesetzte Höhe für einen Wohnungsbau über einer Stellplatzebene nur erreicht werden kann, wenn die Fläche für Stellplätze bei der Ermittlung der GFZ nicht einbezogen zu werden braucht. Ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist die Unterbringung eines Großteils der Stellplätze im Bereich der Multifunktionsfläche. Eine Überbauung der versiegelten Fläche ist nicht nur aus ökologischen Gründen sinnvoll. Ein Bauvolumen in der festgesetzten Höhe entspricht darüber hinaus dem städtebaulichen Konzept der „verdichteten Mitte“. Mit dem Satzungsbeschluss sollen die Schriftlichen Festsetzungen entsprechend vereinfacht ergänzt werden.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird entlang der Burggrafenstraße die Höhe der gegenüberliegenden Bebauung übernommen und eine Abstufung in Richtung der Wurm vorgesehen. Davon abweichend ist zugunsten einer städtebaulichen Dichte und aufgrund der besonderen Lage an der öffentlichen Grünfläche im östlichen Cluster eine weitere V-Geschossigkeit städtebaulich gerechtfertigt.

Die Verkehrsfläche hat eine Höhenlage von ca. 151,00 NHN. Das Gelände nördlich der Erschließung (B-Plan 849 I. Änderung) liegt höher als die Verkehrsfläche. Zusätzlich setzt der B-Plan 849 I eine Tiefgarage fest, die sich - der einfacheren Zufahrt wegen - jedoch erst im rückwärtigen Gelände eingräbt. Aus diesen Gründen liegt das Erdgeschoss der nördlichen Gebäude bei maximal 2,30 m über Straßenniveau auf 153,30 NHN und die Oberkante der Gebäude bei 165,85 NHN.

Das Plangebiet der südlichen Bebauung erstreckt sich im Anschluss der Erschließung auf annähernd gleicher Höhe und fällt erst am Fußweg der Kleingartenanlage durch eine Böschung ab. Eine Tiefgarage soll für das mittlere und östliche Cluster nicht festgesetzt werden. Der Grundwasserstand ist in diesem Bereich nah unter der Geländeoberfläche. Bei der Festlegung einer maximalen Höhe sollen daher Spielräume gegeben werden, um die Erdgeschosshöhe so zu legen, dass keine kosten trächtigen Abdichtungsmaßnahmen (weise Wanne) anfallen. Analog der I. Änderung des B-Plans 849 soll die Baukultur durch maximale Höhen begrenzt werden. Eine Festsetzung der Geschossigkeit ist nicht erforderlich.

Entlang der Erschließungsstraße soll die maximale Höhe für das mittlere und östliche Cluster auf 165,00 NHN festgesetzt werden. Damit kann eine Gebäudehöhe von 14,00 m (4 x 3,0 Geschosshöhe + 2,0 m Spielraum für oben und unten) und somit eine IV-Geschossigkeit erreicht werden.

Daran schließt sich eine mögliche III-Geschossigkeit an mit einer Höhe von (3 x 3,0 m Geschosshöhe + 2,0 m Spielraum =) 11,00 m auf 162,0 NHN an. Das Gelände des östlichen Clusters fällt leicht (ca. 0,50 m) ab, so dass der Bereich an der aufgespreizten öffentlichen Grünfläche auf max. 161,50 NHN (entspricht 11,00 m und einer III-Geschossigkeit) und der Bereich zum Spielplatz auf 167,50 NHN (entspricht 17,00 m und einer V-Geschossigkeit) festgelegt werden.

Entsprechend dem Mobilitätskonzept soll für die Multifunktionsfläche (westliches Cluster) weitergehende bauliche Möglichkeiten eingeräumt werden, z.B. für ein Parkdeck oder einer Tiefgarage. Um die angrenzende Nachbarbebauung (Lebenshilfe) nicht allzu stark zu verschatten, soll die bauliche Entwicklung entlang des Bestandes der Lebenshilfe auf eine II-Geschossigkeit mit einer Höhenfestsetzung von 159,00 NHN (entspricht 8,00 m und einer II-Geschossigkeit) und daran angeschlossen im südlichen Bereich eine Höhenfestsetzung von 162,00 NHN (entspricht 11,00 und einer III-Geschossigkeit) und im nördlichen Bereich von 165,00 NHN (entspricht 14,00 m und einer IV-Geschossigkeit) begrenzt werden.

Weitere Überschreitungen der Höhen ist auf Anlagen beschränkt, die der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, Lüftungs- und Klimaanlage, Brüstungen und Absturzsicherungen mit maximal 1,50 m. Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,5 m. Damit diese Anlagen sich nicht negativ auf die Gestaltung und die Fassadenhöhe auswirken, werden Rücksprünge gefordert.

Im Rahmen der Offenlage wurde eine Anregung von einem Eigentümer vorgetragen, den Höhenversprung von 165,00 über NHN auf 162,00 NHN zu verschieben, da seine Planung diese in Teilen um ca. 2,33 m überschreiten würde. Die Überschreitung ist hinsichtlich der Gesamtlänge der überbaubaren Fläche mit der Höhenbegrenzung von 165,00 über NHN von 25 m geringfügig und hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Umfeld. Im vereinfachten Verfahren soll daher für alle drei Cluster eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche mit der Höhe 165,00 NHN von 2,50 m zeichnerisch geändert werden.

#### **4.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenze wird notwendig, da Gebäudeteile, wenn sie fest mit dem Gebäude verbunden sind, wie Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone als Teile des Hauptgebäudes anzusehen sind und dementsprechend ohne diesbezügliche Festsetzung ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen wer-

den 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.

Ein Grundstücksteil des süd-westlichen Nachbarn ragt in das Plangebiet und wird überplant. Nach derzeitigem Kenntnisstand soll dort private Grünfläche entstehen. Eine Überplanung mit WA und einer überbaubaren Fläche ist für das Privatgrundstück nicht schädlich. Sollte das Grundstück zur Verfügung stehen, kann zugunsten einer rechtwinkligen Geometrie dieser Flächenteil einer Bebauung zugeführt werden.

#### **4.4 Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze und Fahrradabstellräume)**

Gemäß dem Mobilitätskonzept soll an den Wohnbereichen zugunsten einer qualitätsvollen Freiraumgestaltung nur ein kleiner Teil der geforderten Stellplätze untergebracht werden. Somit wird in den Bereich WA 1 festgesetzt, dass nur in den festgesetzten Flächen Stellplätze zulässig sind. Diese Stellplatzflächen werden in ihrer Größe so begrenzt, dass maximal 18 Stellplätze (max. 9 Stp im Bereich des mittleren Clusters, max. 9 Stp im Bereich des östlichen Clusters) eingerichtet werden können, was etwa 1/4 des angenommenen Stellplatzbedarfes ausmacht. Die Flächen werden möglichst nah an der Erschließungsstraße vorgesehen. Überdachungen sollen zulässig sein, um den Komfort zu erhöhen. Allerdings sollen geschlossene Anlagen, wie z.B. Garagen nicht zulässig sein, um keine massiven Gebäudestrukturen im Freiraum zu erhalten. Zusätzlich werden Zufahrtsbeschränkungen festgesetzt, um ein direktes Anfahren der Stellplätze von der Erschließungsstraße zu unterbinden. Unnötig viele Zufahrten bringen zu viele Störungen für Fußgängerverkehre und die Gestaltung des Straßenraumes wird erschwert. Um die Funktion für den ruhenden Verkehr auf der Multifunktionsfläche zu unterstützen, werden hier keine Zufahrtsbegrenzungen vorgenommen.

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage der Gesetzesänderung zur Landesbauordnung NW die Anzahl der notwendigen Stellplätze nicht mehr durch Landesrecht bestimmt. Seit dem 14.12.2018 gilt hierfür erstmals die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen. Bei der Anwendung der Stellplatzsatzung wurde festgestellt, dass lediglich bei großen Wohnobjekten (über 100 Wohneinheiten) die Möglichkeiten der Minderungen (durch Aussetzung) von Stellplätzen durch die Herstellung von öffentlich zugänglichen Stationen für Verleihfahrzeuge zum Tragen kommen. Wenn mehrere kleine Wohnobjekte eine Mobilstation herstellen, können dafür keine Minderungen von Stellplätzen bauordnungsrechtlich anerkannt werden.

Mit der Verlagerung der Zuständigkeit der Festlegung der Stellplatzanzahl auf die Gemeindeebene wurde gleichzeitig die Möglichkeit eröffnet, diese auch über den Bebauungsplan regeln zu dürfen. Mit dem erweiterten kommunalen Handlungsspielraum soll einerseits die Stellplatzsatzung den allgemeinen Rahmen vorgeben und in Bebauungsplangebieten kann spezifisch auf das Gebiet der Stellplatznachweis angepasst werden. Somit soll nun für diesen Bebauungsplan nicht die Stellplatzsatzung gelten. Die Schriftlichen Festsetzungen werden mit Festsetzungen zur Anzahl und Herstellung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen mit dem Satzungsbeschluss vereinfacht geändert.

Bei der Festlegung der Anzahl der Stellplätze wurden alle Elemente der Stellplatzsatzung angesetzt und auf die voraussichtliche Wohnfläche umgerechnet. In der Quote von 0,0065 Stellplätzen je m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Wohnungsmix von ca. 70 m<sup>2</sup> Durchschnittsgröße mit ca. 60 % sozial gefördertem Wohnungsbau, eine 10 %-ige Reduzierung der Stellplätze aufgrund der Bushaltestelle an der Jülicher Straße und eine 25 %-ige Reduzierung aufgrund von zusätzlichen Fahrradabstellplätzen sowie ein öffentlich zugänglicher car-sharing-Stellplatz und eine Pedelec-Verleihstation zu Grunde gelegt worden. Zusätzlich wird festgelegt, dass nur Grundstücke innerhalb des Plangebietes für den Nachweis herangezogen werden dürfen. Ausnahmsweise sollen in einer maximalen Entfernung von 100 m lediglich maximal 25 % des Stellplatznachweises auch außerhalb des Plangebietes möglich sein. Dadurch können Stellplätze in der gegenüberliegenden Tiefgarage herangezogen werden. Prinzipiell sollen Stellplätze von Neubauten nicht in den umgebenden Baugebieten untergebracht werden. In diesem Fall liegt die neu erbaute Tiefgarage nördlich der Burggrafenstraße in unmittelbarer Nähe, so dass freie Kapazitäten genutzt werden können, um die Belastung der Freiräume durch Stellplätze zu vermindern und gleichzeitig die Spielräume für die Multifunktionsfläche zu erhöhen. Die Begrenzung des Nachweises auf maximal 25 % ist erforderlich, damit ein

Anteil an Stellplätzen auf der Multifunktionsfläche untergebracht werden muss und nur dadurch eine gemeinsame Verantwortung dafür hergestellt werden kann.

Für den Nachweis der Fahrradstellplätze ergibt sich eine Quote von 0,035 je m<sup>2</sup> Wohnfläche, in der neben den regulären auch noch die zusätzlichen Fahrradstellplätze beinhaltet sind.

Die festgesetzte Stellplatzquote von 0,0065 Stp/m<sup>2</sup> Wohnfläche setzt eine Mobilstation mit mindestens einem car-sharing-Platz und einer Pedelec-Verleihstation voraus. In der Zusammenarbeit der Verwaltung mit der gewoge AG ist eine Mobilstation geplant, die über diese Mindestanforderungen hinaus weitergehende Mobilitätsangebote auf der Multifunktionsfläche beinhalten, wie z.B. eine Packstation, e-Roller, Lastenräder etc. Im Bebauungsplan können derartige Mobilstationen nicht festgesetzt werden. Eine Umsetzung ist nur im Rahmen der Quartiersentwicklung zu sehen und entsprechend privatrechtlich zu sichern. Um den innovativen Anspruch des Pilotprojektes zu unterstreichen, werden weitergehende Forderungen an die Ausstattung der Stellplätze und Fahrradstellplätze festgesetzt als die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen fordert. So sollen anstelle von 10 % 30 % der Stellplätze mit einer Ladeinfrastruktur ausgestattet werden. Bei den Fahrradabstellanlagen wird der Anspruch von Regenschutz und Überlängen von Rädern berücksichtigt. Im Rahmen der Umweltprüfung werden 50% e-Ladeinfrastruktur empfohlen. Im Sinne einer preiswerten Wohnraumschaffung ist eine Erhöhung auf lediglich 30 % gerechtfertigt.

Entsprechend der Stellplatzsatzung soll auch die Rückfalloption für den Fall, dass die Stellplätze für die Verleihfahrzeuge nicht hergestellt werden, durch Bürgschaften in der Höhe der Ablösesumme berücksichtigt werden. Hierbei handelt es sich um privatrechtliche Verträge, da eine Regelung im Bebauungsplan rechtlich nicht möglich ist.

Im Rahmen der Grundstücksvergabe (in Erbpacht) der städtischen Grundstücke können Bürgschaften oder Grundschuld-eintragungen in den Erbpachtverträgen aufgenommen werden. Zwischen der gewoge AG und der Stadt Aachen ist ein Grundstückstausch notwendig, um die Cluster entsprechend abzubilden, so dass auch hier privatrechtliche Ergänzungen bei den Tauschverträgen möglich sind.

Bei der vorgeschlagenen Stellplatzquote im Bebauungsplan werden somit gegenüber der Stellplatzsatzung keine weitergehenden Reduzierungen von Stellplätzen angeboten (siehe Anlage Stellplatzberechnung-Tabelle 3). Es wird lediglich die Verteilung auf die Wohnfläche umgerechnet und die Rückfalloption – bei einem Scheitern der Mobilstation – bereits im Vorfeld der Maßnahme abgesichert.

Die Schriftlichen Festsetzungen mit den Festsetzungen zu der Anzahl und Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sollen mit dem Satzungsbeschluss vereinfacht geändert werden.

Der Bereich der Wendefläche der heutigen Baustraße wird nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser Flächenteil wird als WA festgesetzt und dient ebenfalls als Fläche für die Unterbringung der Stellplätze zum einen für den Gebäudebestand Burggrafenstraße 19 und zum anderen für 3 zusätzliche Stellplätze.

Durch die neue Stellplatzsatzung vom 14.12.2018 wird die Unterbringung von Fahrradeinstellplätzen konkretisiert. Bei 80 Wohneinheiten werden ca. 160 – 200 Fahrradeinstellplätze notwendig, die ebenerdig erreichbar sein sollen. Um hier ausreichend Spielraum zu bieten, sollen Nebenanlagen nicht begrenzt werden. Allerdings wird im Sichtbereich der öffentlichen Verkehrsfläche Nebenanlagen ausgeschlossen, um einerseits die schmale Verkehrsfläche nicht auch noch optisch einzuengen und andererseits einen ruhigen Übergang von öffentlichen zum privaten Raum zu erhalten.

Im Rahmen der Offenlage wurde eine Anregung von einem Eigentümer vorgetragen, einen überdachten Trockenraum für Wäsche im Hof unterbringen zu dürfen. Im Landesrecht ist der Begriff des Trockenraumes nicht bestimmt. Im Bereich des Bebauungsplanes wird ein Trockenraum als eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO gesehen, nachdem untergeordnete Nebenanlagen zulässig sind, wenn der Nutzungszweck dem Baugebiets selbst dient und in seiner Eigenart dem Baugebiet

nicht widerspricht. Ein überdachter Bereich für das Aufhängen von Wäsche entspricht der Eigenart eines Allgemeinen Wohngebietes.

#### **4.5 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)**

Auf der Grundlage eines Schalltechnischen Gutachtens (Schalltechnische Prognosegutachten vom 06.12.2019 von Graner + Partner Ingenieure, Köln) wurde der Verkehrslärm auf das Plangebiet untersucht. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tageszeit nur gering um weniger als 1 dB und zur Nachtzeit jedoch um bis zu 4 dB überschritten werden. Aufgrund der relativ großen Abstände zu den Straßen Berliner Ring sowie A544 würden Schallschutzwände bzw. -wälle im Plangebiet keine relevante Verringerung der Geräuscheinwirkungen bedeuten. Insofern ist der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 zur Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

In den schriftlichen Festsetzungen wird festgesetzt, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Januar 2018 zu erfüllen sind. Aufgrund der Überschreitungen in der Nachtzeit wird zusätzlich festgesetzt, dass für schutzbedürftige Schlafräume Lüfter einzubauen sind. Durch eine Öffnungsklausel kann ausnahmsweise durch gutachterlichen Nachweis von den Anforderungen abgewichen werden. In den Hinweisen werden die Rasterkarten aus dem Schalltechnischen Gutachten dargestellt.

#### **4.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Aufgrund der flachen Neigung unter 10 Grad sind zwar die Regelungen zur Dachbegrünungen aus der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen anzuwenden, die je Dachfläche 60 % mindestens jedoch 200 m<sup>2</sup> Begrünung fordert. Trotzdem wird zusätzlich in den schriftlichen Festsetzungen für Gebäude und Nebenanlagen 60 % Dacheingrünung ohne Mindestfläche festgesetzt. Damit wird auch bei einer kleinteiligeren Gebäudestruktur, wie z.B. einer Reihenhausbauung, ebenso die klimawichtige Begrünung sichergestellt. Die Bauordnung erlaubt Nebenanlagen bis zu 70 m<sup>3</sup>, wodurch je Grundstück Dachflächen von über 30 m<sup>2</sup> entstehen können. Bei einer Häufung von Nebenanlagen können Dachbegrünungen sich ebenso positiv auf das Klima auswirken. Zudem tragen grüne Dachflächen zu einem besseren Gestaltungsbild bei. Gerade im mehrgeschossigen Geschosswohnungsbau liegen die Dachflächen von Nebenanlagen im Sichtfeld der Bewohner.

Der Baum- und Heckenbestand wurde geprüft. Es sind mehrere Bäume gegeben, die aufgrund der Wertigkeit für den Natur- und Umweltschutz besonders erhaltenswert sind. Im Grüngestaltungsplan wird der Baumbestand dargestellt. Zwei Bäume werden im Bereich des allgemeinen Wohngebietes als zu erhalten festgesetzt und die überbaubare Fläche ist mindestens mit 1,5 m Abstand davon entfernt festgesetzt. Im Bereich der Wohnbauflächen werden vereinzelt Bäume überplant. Diese sind jedoch noch sehr klein, vorwiegend handelt es sich um Pappeln, die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen. Für alle weiteren Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, können diese nur auf Antrag entfernt werden, wenn eine Ersatzpflanzung erfolgt. Zusätzlich wird eine bestehende Hecke im Bereich des Wendehammers in einer Länge von 20 m als zu erhalten festgesetzt. Zur Sicherung der Feuerwehrezufahrt für das Wohnhaus Burggrafenstraße 19 muss die Hecke um 5,0 m eingekürzt werden.

Entlang der Erschließungsstraße sind auf den nördlichen Wohnbauflächen im Bereich der Stellplatzflächen Bäume vorgesehen. Das Prinzip des straßenbegleitenden Baumes auf privater Fläche wird damit ebenso auf den südlichen Wohnbauflächen durch 3 zweier Reihen wiederholt und dient der Gliederung des Straßenraums. Für eine möglichst hohe Flexibilität der Zufahrtsmöglichkeiten auf der Multifunktionsfläche können dort die Bäume verschoben werden.

#### **4.7 Öffentliche Grünflächen**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche befinden sich Fuß und Radwegeverbindungen. Insbesondere entlang der Kleingartenanlage soll der bestehende Weg erhalten bleiben.

#### **4.8 Gestalterische Maßnahmen (Dachform, Dachneigung und Einfriedung)**

Für die Bebauung im Plangebiet werden die Vorgaben aus der 2018 errichteten Bebauung nördlich der Burggrafenstraße übernommen (I. Änderung des B-Plans 849) und es werden ausschließlich flache Pult- und Flachdächer mit einer flachen Neigung unter 10 Grad festgesetzt.

Die Wohnbauflächen werden zum größten Teil von öffentlichen Verkehrsflächen und von öffentlichen Grünflächen umringt. Grenzen bzw. Einfriedungen dominieren den öffentlichen Raum, wodurch die Forderung nach einer gestalterischen Qualität gerechtfertigt ist. Mit der Festsetzung einer Hecke mit heimischen Laubhölzern zu den öffentlichen Grünflächen wird der begrünte Charakter dort gesichert.

Ausnahmsweise kann in dem Bereich einer alten bestehenden Mauer zwischen dem östlichen Cluster und der auf gespreizten öffentlichen Grünflächen (m1 – m2) zugunsten des Erhalts der Mauer von einer Hecke abgesehen werden. Auch kann zur Deckung des Sicherheitsbedürfnisses mit der Hecke zusätzlich ein Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun zulässig sein, wenn dieser von der privaten Seite angebracht wird und damit nicht sichtbar in Erscheinung tritt.

#### **5. Prüfung der Umweltbelange**

Das Planungsrecht des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB hergestellt werden. Im beschleunigten Verfahren müssen Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht ausgeglichen werden. Somit entfällt die formelle Umweltprüfung, insbesondere die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen. Gleichwohl wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens alle umweltrelevanten Belange untersucht. Die wesentlichen Auswirkungen werden im Folgenden dargestellt.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,9 ha, wobei ca. 8.800 m<sup>2</sup> für eine Bebauung und ca. 1.400 m<sup>2</sup> für öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen sind, ca. 8.800 m<sup>2</sup> sind als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan dargestellt. Die bestehende Grünfläche mit Spielplatz mit einer Flächengröße von ca. 5.480 m<sup>2</sup> und der vorhandene Geh- und Radweg nördlich der bestehenden Kleingartenanlage Wiesental werden in den Bebauungsplan integriert, ca. 2.000 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche werden neu geschaffen.

#### **5.1 Schutzgut Mensch**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind grundsätzlich Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Grün- und Freiflächen, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, Erschütterungen, Elektromagnetische Felder (EMF), Hochspannungsleitungen, Mobilität, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

##### **5.1.1 Lärm**

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die in der Bauleitplanung für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen untereinander vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Jülicher Straße im Norden, die mit der A544 und dem Europaplatz im Süden sowie dem Berliner Ring im Osten die Hauptlärmquellen für das Plangebiet darstellen. Die einwirkenden Geräusche der geplanten Stellplatzanlage auf die Nachbarschaft sowie auf die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Gebäude wurden ermittelt und bewertet. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung des Büros Graner + Partner Ingenieure (6.12.2018) wurde dargelegt, welche passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Für die Prognose der Straßenverkehrsgeräusche wurde auf Daten der Stadt Aachen zurückgegriffen.



Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass innerhalb des Plangebietes bei freier Schallausbreitung im Bereich der Baufelder Beurteilungspegel von tags  $L_r = 54 - 56$  dB(A) und nachts  $L_r = 47 - 49$  dB(A) zu erwarten sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005 tags werden geringfügig um weniger als 1 dB überschritten.

Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete jedoch um bis zu 4 dB überschritten. Unter Berücksichtigung der möglichen geplanten Bebauung werden im zentralen Plangebietsbereich jedoch deutlich geringere Beurteilungspegel erwartet. Auf Grundlage dieser Werte werden gemäß Din 4109 (Stand 2018) die maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  in dB (A) ermittelt, aus denen wiederum die bewerteten Bau- und Schalldämmmaße  $R'_{w,ges}$  für eine Wohnnutzung bei freier Schallausbreitung zu ermitteln sind. Es ergeben sich Schalldämmmaße für eine Wohnnutzung zwischen 31 und 32 dB. Da im vorliegenden Fall Beurteilungspegel nachts von  $> 45$  dB(A) auftreten, wird empfohlen, für alle eventuellen Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungselemente einzubauen.

### 5.1.2 Grün- und Freiflächen / Erholung Freizeit

Der künftige Bebauungsplan beinhaltet den vorhandenen 5.480 m<sup>2</sup> großen Spielplatz Talbotstraße und den nördlich der Kleingartenanlage Wiesental vorhandenen Fuß- und Radweg.

Der ca. 2,50 m breite Weg verbindet die Burggrafenstraße und die Straße Im Wiesental mit der Talbotstraße und knüpft an die vor 3 Jahren erstellte neue Fuß- und Radwegeverbindung nordöstlich der Kleingartenanlage zur Wurm an. Zurzeit wird der Weg auch als Fahrweg für die Kleinanlagennutzer genutzt, um auf einer größeren Asphaltfläche kurz vor Beginn des Spielplatzes zu parken. Südlich wird der Weg durch eine gut gepflegte Hecke zur Kleingartenanlage hin begrenzt. Nördlich schließt eine ca. 1,20 m hohe Böschung mit einer Heckenstruktur aus diversen Sträuchern und mit einem auffälligen Maschendrahtzaun an. Der Weg ist in Teilen sanierungsbedürftig.

Der Spielplatz Talbotstraße ist 2017 mit Fördermitteln aus dem Förderprogramm „Soziale Stadt Aachen Nord“ mit Spielgeräten ergänzt und aufgewertet worden. Neben einer Wasserspielanlage, einem großem Sandkasten mit Sandbauwerk, Rutsche und Schaukel bietet er auch Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche mit einem Unterstand, Liegenetzen, Bewegungsgeräten, Tischtennisplatte und Streetball. Der Spielplatz ist gut durchgrünt und weist einen alten Baumbestand auf.

Im Norden ist die Grünfläche von einem stark bewachsenen Zaun begrenzt. Dieser liegt auf städtischem Grundstück und begrenzt das angrenzende Gewerbegrundstück. Ein Teil des städtischen Grundstückes wird zur Umfahrt des Gewerbebetriebes genutzt, eine Nutzungserlaubnis liegt nicht vor. Die Planung sieht diesen Bereich (ca. 825 m<sup>2</sup>), zukünftig als öffentliche Grünfläche vor. Zwischen den östlich gelegenen beiden Clustern wird eine neue 905 m<sup>2</sup> große Grünfläche, die das Plangebiet mit den vorhandenen Grün- und Wegesystem verbinden soll, vorgesehen.

Im Baumbilanz/Grünkonzeptplan (Mai 2019, Stadt Aachen, FB Umwelt) werden die Grünflächen mit den zukünftigen Planungen und Anpflanzungen dargestellt.

Der vorhandene Spielplatz wird nicht verändert und wird durch die mögliche nördliche Erweiterungsfläche eher aufgewertet. Es ist zu erwarten, dass die soziale Kontrolle durch das Heranrücken von Wohnbebauung verbessert wird.

Der vorhandene Geh- und Radweg soll nicht mehr durch Kleingärtner befahren werden, das Parken soll untersagt werden. Die wegebegleitende nördliche Heckenstruktur, die zur Zeit auf Grund des auffälligen Maschendrahtzaunes schwer zu pflegen und zu erhalten ist wird durch Hecken mit heimischen Laubgehölzen wie z.B. Hainbuche, Buche, Liguster, Weißdorn abgegrenzt, die zukünftig auf den privaten Grundstücken gepflanzt und gepflegt werden. Die neue Grünfläche zwischen den Clustern soll als einfach gestaltete öffentliche Grünfläche mit Rasen und/oder Wiese, einem Verbindungsweg mit Sitzmöglichkeiten, Bäumen und Obstgehölzen hergestellt werden. Dabei kann die alte Mauer des ehemaligen Potager (Nutzgarten), sofern sie erhalten werden kann, eine wichtige gestalterische Rolle und Abgrenzung zum Privatbereich darstellen. Die Fläche lässt Raum für weitere gestalterische Ansätze, die im Rahmen einer Bürgerbeteiligung erarbeitet werden können und zusammen mit dem Quartierplatz einen attraktiven Freiraum mit hoher Erholungsfunktion aufzeigen.

## 5.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt –

Bei der Beurteilung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wird die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie den Zusammenhang von Lebensräumen betrachtet. Dabei wird besonders auf seltene und bedrohte Arten geachtet. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Bedeutung der Biotoptypen für die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Im Norden wird das Untersuchungsgebiet von der Straßenführung der „Burggrafenstraße“ begrenzt, hier liegt eine weitgehend vegetationsfreie Fläche, die als Parkplatz genutzt wird. Im Osten befindet sich in Abgrenzung zur vorhandenen Wohnbebauung eine Buchenhecke, nach Südosten begrenzt eine mit teilweise dichter Vegetation (Wilder Wein, Efeu) bedeckte Ziegelmauer das Plangebiet. Im Süden verläuft eine Wegeverbindung zu einer Kleingartenanlage, die von Zaun- und Heckenstrukturen begleitet wird. Diese bestehen weitgehend aus Liguster, vereinzelt wurde Schlehe und Haselnuss, sowie Kulturpflanzen, wie Forsythie und Schmetterlingsflieder angetroffen. Im Westen trennt ein Maschendrahtzaun das Bebauungsplangebiet von den Wohnhäusern des Bebauungsplangebietes „Burggrafenstraße“ ab.

Ein Großteil des Geländes wurde im Jahr 2018 abgeschoben und vom Aufwuchs befreit, so dass heute eine Brachfläche mit jungen Gehölzen und Gebüsch anzutreffen ist. Diese Brachfläche weist eine typische artenreiche Spontanvegetation aus Kraut und Grasbeständen, sowie Kulturpflanzen und Baumschösslingen auf. Dominierend sind neben den flächendeckend anzutreffenden Baumschösslingen Brombeerbestände. Beim Abschieben der Fläche wurden 13 jüngere Bäume, darunter 2 Linden nicht gerodet. Auf dem Gelände befindet sich eine „Historische Mauer“, die erhalten werden soll.

Das Bebauungsplanverfahren wird im „vereinfachten Verfahren“ nach § 13 a BauGB entwickelt, daher entfällt eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung. Artenschutzrechtliche Regelungen nach § 44 BNatSchG wurden im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ermittelt (UNB Stadt Aachen, April 2019)

### Artenschutz

Der Verlust von Lebensstätten gehört zu den hauptsächlichen Beeinträchtigungen der im Betrachtungsraum vorkommenden Tier- und Pflanzenarten. Für das Plangebiet weist der zweite Quadrant des Messtischblattes 5202-2 aktuell Vorkommen von insgesamt 21 planungs-relevanten Arten aus. Darunter 5 Fledermaus- und 16 Vogelarten.

<b>Art</b>		<b>Status</b>	<b>EHZ</b>	<b>EHZ</b>
<b>wissenschaftlich</b>	<b>deutsch</b>		<b>kon</b>	<b>atl</b>
<u>Säugetiere</u>				
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Av	G-	G
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Av	G	G
Nyctalus noctula	Abendsegler	Av	G	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Av	G	G
Vespertilio murinus	Zweifarbelfledermaus	Av	G	G

<b>Art</b>		<b>Status</b>	<b>EHZ</b>	<b>EHZ</b>
<b>wissenschaftlich</b>	<b>deutsch</b>		<b>kon</b>	<b>atl</b>
<u>Vögel</u>				
Accipiter nisus	Sperber	Bv	G	G
Acrocephalus scirpaceus	Teichrohrsänger	Bv	G	G
Alauda arvensis	Feldlerche	Bv	U-	U-
Alcedo atthis	Eisvogel	Bv	G	G
Buteo buteo	Mäusebussard	Bv	G	G

Carduelis cannabina	Bluthänfling	Bv	unbek.	unbek.
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Bv	U	U
Dryobates minor	Kleinspecht	Bv	G	U
Falco tinnunculus	Turmfalke	Bv	G	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Bv	U-	U
Rallus aquaticus	Wasserralle	Bv	U	U
Serinus serinus	Girlitz	Bv	unbek.	unbek.
Strix aluco	Waldkauz	Bv	G	G
Sturnus vulgaris	Star	Bv	unbek.	unbek.
Tachybaptus ruficollis	Zwergtaucher	Bv	G	G
Tyto alba	Schleiereule	Bv	G	G

#### Erläuterungen:

Status: Av - Artnachweis ab 2000 vorhanden, Bv - Nachweis Brutvorkommen ab 2000 vorhanden

EHZ: Erhaltungszustand in der kontinentalen (kon) / atlantischen (atl) Region von NRW, G - gut, U - ungünstig,  
- Tendenz abnehmend

Da sich im Plangebiet keine Gebäude befinden, und der junge Baumbestand keine Quartier geeigneten Baumhöhlen aufweist, ist der Bebauungsplanbereich für Fledermäuse lediglich als Jagdhabitat nutzbar. Aufgrund der geringen Größe des zur Bebauung vorgesehenen Planbereichs von 9.000 m<sup>2</sup> ist von keinem essentiellen Jagdhabitat bzw. negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auszugehen.

Von den potentiell anzutreffenden Fledermausarten ist aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen ein Vorkommen von Wasserfledermaus, Abendsegler und Zweifarbfledermaus auszuschließen. Vorkommen können im bebauten Innenbereich die Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus, die allerdings Gebäudestrukturen insbesondere als Sommerquartier benötigen. Von den aufgeführten Vogelarten ist ebenfalls aufgrund des Fehlens von Gebäuden ein Vorkommen von Turmfalke, Schleiereule, Mehl- und Rauchschwalbe auszuschließen, da diese Ihre Nistplätze an oder in Gebäuden errichten. Für die Höhlenbrüter Star, Kleinspecht und Waldkauz finden sich im Plangebiet keine geeigneten Brutplätze. Sperber und Mäusebussard benötigen einen deutlich größeren Lebensraum. Horste dieser Arten wurden im Untersuchungsgebiet nicht angetroffen. Teichrohrsänger, Eisvogel, Wasserralle und Zwergtaucher sind an Lebensräume am oder im Wasser gebunden, welche im Plangebiet fehlen. Die Feldlerche lebt in offenem Gelände mit freiem Horizont. Der Girlitz legt sein Nest häufig in Nadelbäumen an, da diese im Gebiet vollständig fehlen ist mit einem Vorkommen dieser Art nicht zu rechnen. Der Bluthänfling bevorzugt für seinen Nistplatz dichte Büsche und Hecken, diese kommen nur in geringem Umfang in den durch Kleingarten-tätigkeit und Wegführungen sehr störungsintensiven Randbereichen des Plangebietes vor, so dass ein Vorkommen dieser Art weitgehend auszuschließen ist.

Das Vorkommen von Vogelnestern häufig anzutreffender europäischer Brutvogelarten, wie Amsel, Zaunkönig und Heckenbraunelle ist nicht in Gänze auszuschließen, bei der intensiven Begehung des Geländes am 23.04.2019 konnten jedoch keine Nester nachgewiesen werden.

Im Fundortkataster des LANUV (FOK @LINFOS, LANUV 2019) sind für das Plangebiet keine Fundpunkte hinterlegt.

Das Aachener Artenschutzkataster (Raskin 2013) weist keine Einträge für das Plangebiet und dessen Umfeld auf.

Die geplante Nutzung als Wohnstandort bedeutet den Verlust von Lebensräumen mit überwiegend geringer Bedeutung.

Zum Schutz der im Plangebiet u.U. vorkommenden allgemein häufigen europäischen Brutvogelarten sollte zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ein Bauzeitfenster ausgewiesen werden. Die zur Baufeldfreimachung notwendige Entnahme von Gehölzen und Gebüsch, sowie ein möglicher Abbruch der im Plangebiet angetroffenen Ziegelmauer, ist aus artenschutzrechtlicher Sicht in einem Zeitfenster von Ende Oktober bis Ende Februar durchzuführen, da dieser Zeitraum außerhalb der Brutperiode aller europäischen Brutvogelarten liegt.

### Baumbestand und Hecken

Im Plangebiet befindet sich zahlreicher Baumbestand, welcher zum Teil auf Grund der Baumart und Stammumfang den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen in der derzeit gültigen Fassung vom 31.01.2001 unterliegt. Es handelt sich bei den vorhandenen Bäumen überwiegend um vitalen Baumbestand, welcher mit zur Gestaltung, Gliederung und Belebung des Wohnumfeldes sowie des Landschaftsbildes beiträgt. Ferner trägt der Baumbestand mit zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse bei und bietet zahlreichen Tieren insbesondere Vögeln eine Lebensstätte. Aufgrund der von den Bäumen für die Allgemeinheit ausgehenden Wohlfahrtswirkung, liegt grundsätzlich eine langfristige Erhaltung des Baumbestandes im öffentlichen Interesse.

Dies gilt gleichermaßen auch für den vorhandenen Heckenbestand welcher sich auf der gesamten Länge der südlichen Grenze des Bebauungsplanes (abschnittsweise auf dem Gelände der Kleingartenanlage) sowie in Nähe des bereits bestehenden Wohnhauses Nr. 19 befindet.

Der größte Teil des zu erhaltenden Baumbestandes befindet sich im Bereich der bereits vorhandenen Grünfläche mit dem Kinderspielplatz und ist von der Planung nicht betroffen.

Im Baumbilanzplan (Mai 2019, Stadt Aachen, FB Umwelt) ist der gesamte Baumbestand dargestellt und angegeben, welche Bäume als besonders erhaltenswert eingestuft werden, welche unter die Baumschutzsatzung fallen und welche Bäume aufgrund der Planung entfallen müssen. Außerdem wird angegeben, wo mögliche neue Baumpflanzorte geschaffen werden können.

Demnach entfallen ca. 16 kleinere Bäume, die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen und im Bereich der abgeräumten Fläche stehen. Ca. 27 Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen sind voraussichtlich, je nach Ausnutzung der Bauflächen von der Planung betroffen und entfallen. Hier handelt es sich hauptsächlich um eine Pappelgruppe, die auf Grund ihrer Vitalität und Habitus als nicht erhaltenswert eingestuft wird. Für diese Bäume kann zum Bauantrag ein Fällantrag gestellt werden. Eine Ersatzpflanzung im Plangebiet ist erforderlich.

Der Grünkonzeptplan zeigt auf, dass im Plangebiet ca. 40 neue Baumstandorte möglich sind. 6 Bäume werden entlang der geplanten Verkehrsflächen auf privater Fläche vorgesehen, alle anderen auf den neuen Grünflächen oder im Bereich des bestehenden Spielplatzes. An den südlichen Stirnseiten der geplanten Gebäude sind in den Privatflächen 6 großkronige Bäume vorzusehen, so dass die Gebäude besser in das Landschaftsbild eingebunden werden.

Die südliche erhaltenswerte Hecke zum Kleingartenbereich bleibt erhalten und wird nicht tangiert. Die privaten Grundstücke sind zu den öffentlichen Grünflächen hin mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen wie Hainbuche, Buche oder Liguster einzufrieden. Die Hecke vor Haus Nr. 19 wird zum Erhalt festgesetzt. Um hier die Feuerwehrezufahrt zu ermöglichen kann sie um 5 m eingekürzt werden.

Die Planung zeigt auf, dass entfallende Grünstrukturen durch die Schaffung neuer Grünflächen mit neuen dauerhaften Baumstandorten kompensiert werden kann.

### **5.3 Schutzgut Boden**

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Stadt Aachen verpflichtet, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen.

Für die Fläche liegt keine Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster vor. Es bestehen keine Bedenken im Hinblick auf die geplante Nutzung.

Im Rahmen der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurde auf der Fläche eine Bodenprobe aus dem Oberboden entnommen. Die Ergebnisse zeigen auf, dass für die Nutzung Wohngebiete keine Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch nachgewiesen werden konnten. Es bestehen auch diesbezüglich keine Bedenken im Hinblick auf die geplante Nutzung.

Der vorsorgende Bodenschutz bildet einen Schwerpunkt des gesetzlichen Schutzauftrages, denn der Boden benötigt einen besonderen Schutz, um seine vielfältigen Funktionen erfüllen zu können. Grundsätzlich ist jeder Boden schützenswert. Es gibt jedoch Böden, die in hohem Maß besondere Funktionen im Naturhaushalt erfüllen. Jede flächenbezogene Planung beeinflusst z.T. irreversibel im Ergebnis den Boden, seine Entwicklung, seine Lebensgemeinschaften, seine Funktions- und Leistungsfähigkeit.

Für das Plangebiet steht keine Bodenfunktionskarte im Maßstab 1:5.000 zur Verfügung, so dass auf die BK50 des Geologischen Dienstes zurückgegriffen wird. Für das Gebiet werden Auenböden mit einer hohen Schutzwürdigkeit (natürliche Bodenfruchtbarkeit) ausgewiesen. Durch die Planung findet zumindest im westlichen Teilbereich des Plangebietes ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden statt. Eine Ausgleichsverpflichtung entfällt aber, da es sich um ein Verfahren gem. § 13a BauGB handelt.

Voraussetzung für den Erhalt der Bodenfunktionen auf den öffentlichen Grünflächen ist die sachgerechte Behandlung des Bodens vor, während und nach den Baumaßnahmen. Die Grünflächen sind während der Baumaßnahmen zu schützen, u.a. keine Errichtung von Baustraßen, Baustelleneinrichtungsf lächen oder Baustofflager, ggf. sind die Flächen (Tabuflächen) abzuzäunen.

#### **5.4 Schutzgut Wasser**

Es steht der Schutz der Gewässer und ihrer Funktionen für den Menschen und den Naturhaushalt im Vordergrund. Wichtige Themen sind dabei der Umgang mit dem Grundwasser, den oberirdischen Gewässern, den (Thermal)quellen, dem Abwasser, der Gewässergüte, dem Hochwasserschutz sowie den unterschiedlichen Nutzungen des Wassers allgemein.

##### **5.4.1 Grundwasserschutz / Allgemein (§ 49 WHG)**

Das Bebauungsplangebiet wurde als Kleingartenanlage genutzt und ist seit 2013 geräumt worden. Die Fläche ist unbebaut. Der anstehende Boden wird dominiert von den Schichten des Famenne Schiefer mit einer sehr geringen bis geringen Wasserdurchlässigkeit. Überlagert wird diese Schicht von den gut zwei Meter mächtigen Verwitterungsbildungen des Famenne, die eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit besitzen, sowie den gering bis mittel durchlässigen Tallehmen am Südrand des Plangebietes. Resümierend kann festgehalten werden, dass die anstehenden Böden sehr feucht sind.

Der Grundwasserflurabstand liegt gemäß der hier vorliegenden Karten zwischen ein und zwei Metern unter Flur. Ein Einbinden von Bauwerken ins Grundwasser ist damit bei Unterkellerungen grundsätzlich möglich.

Sollten Bauwerke ins Grundwasser einbinden, sind ggf. Maßnahmen, wie z.B. eine druckwasserdichte Abdichtung der erdberührenden Bauwerke, zum Schutz vor hohem Grundwasser erforderlich. Diese Maßnahmen sind dann durch einen Gutachter zu benennen und Lösungsansätze zu ermitteln und zu beschreiben.

Die notwendigen Anforderungen ergeben sich aus den vorhandenen wasserrechtlichen Bestimmungen (§ 49 WHG). Danach sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, der UWB einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Ggf. wird dann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die möglicherweise an Auflagen, wie zum Beispiel das Erstellen von hydrogeologischen Gutachten und das Umsetzen der darin ermittelten Schutzmaßnahmen, gebunden ist. Sollte gemäß Gutachten eine Umleitung des Grundwasserstromes erforderlich werden, ist bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) eine Erlaubnis zu beantragen.

Damit ist der allgemeine Grundwasserschutz grundsätzlich geregelt und von den jeweiligen Planern entsprechend der erforderlichen Schutzmaßnahmen und der anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Wird dies umgesetzt, bestehen seitens der Abteilung Gewässerschutz keine Bedenken zum allgemeinen Grundwasserschutz.

Die Umsetzung der Auflagen und Schutzmaßnahmen, die in der wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. in den erforderlichen Gutachten benannt sind, können jedoch im Bebauungsplanverfahren nicht direkt gesichert werden, sondern sind bereits durch die Gesetzgebung (hier § 49 WHG) vorgeschrieben und von den Bauherren sowie deren Planern einzuhalten.

#### **5.4.2 Oberirdische Gewässer**

##### **1. Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz (§ 5 (1) 1. WHG i.V.m. § 6 (1) 6. WHG)**

Das Plangelände gehört zum Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Soers und folglich auch der Wurm, an deren Unterlauf, unterhalb des Stadtgebietes Aachen immer noch Hochwassergefahr besteht.

Bei weiteren Versiegelungen in vorgenanntem Einzugsgebiet wird der notwendige Hochwasserschutz für die gefährdeten Bereiche erst durch die Umsetzung aller Maßnahmen aus dem aufgestellten Hochwasserrisikomanagementplan (HWRM-Plan) nach § 75 WHG erreicht werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird nach derzeitigem Wissensstand noch viele Jahre in Anspruch nehmen. Basis für den zu gewährleistenden Hochwasserschutz ist das 100-jährliche Niederschlagsereignis.

Bis zur Verwirklichung dieser Maßnahmen zur Abflachung der Hochwasserwelle müssen bei neuen Baumaßnahmen, die eine zusätzliche, maßgebliche Flächenversiegelung mit sich bringen (können), örtliche, dezentrale Maßnahmen zum Hochwasserschutz, bezogen auf das 100-jährliche Ereignis ergriffen werden, um die bestehende, bereits kritische Situation, nicht weiter zu verschärfen (Verursacherprinzip).

Da die Umsetzung aller Maßnahmen aus dem HWRM-Plan noch nicht erfolgt ist, muss im Rahmen der Entwässerungsplanung für die Umsetzung des Bebauungsplans durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen der Stadt (FB 61/702)

- der rechnerische Nachweis erbracht werden, dass keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Istzustand, d.h. gegenüber dem bisher genehmigten Bebauungsplan erfolgt, bzw. einem sonstigen Baurecht erfolgt, oder
- der rechnerische Nachweis erbracht werden, dass keine maßgebliche Erhöhung des Oberflächenabflusses aus dem B-Plangebiet erfolgen wird (eine schriftliche Aussage des WVER ist dazu einzuholen), oder
- basierend auf der Aussage des WVER, eine entsprechende Hochwasserschutzmaßnahme (Drosselung und Rückhaltung) vorgesehen werden.

Die Erfüllung der gewählten Maßnahmen zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes muss durch den abwasserbeseitigungspflichtigen der Stadt (FB 61/702) durch eine Beschränkung der Versiegelung oder durch die Erstellung von Rückhaltungen umgesetzt und gesichert werden.

Diesbezüglich ist eine schriftliche Bestätigung (Siehe auch Abschnitt Entwässerung) des Abwasserbeseitigungspflichtigen der Abteilung Gewässerschutz vorzulegen.

#### **5.4.3 Entwässerung :**

##### **1. Entwässerung / Konzepterstellung**

Das o.g. Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Aachen Soers. Das momentan auf dem Gelände anfallende Niederschlagswasser versickert auf den unversiegelten Flächen. Durch die Verwirklichung des beabsichtigten Bebauungsplanes werden umfänglich Flächen versiegelt, womit die geordnete entwässerungstechnische Erschließung nicht sichergestellt ist.

Zum Nachweis der geordneten Entwässerungsfähigkeit des B-Plangebietes muss der Abwasserbeseitigungspflichtige der Stadt (Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Koordinierungsstelle Abwasser, FB 61/702) in Abstimmung mit der STAWAG (als Netzbetreiber),

- in Abstimmung mit dem WVER (bezogen auf den Hochwasserschutz – s.o.),
- unter Beachtung der Kanalanchlussatzung der Stadt Aachen,
- unter Beachtung des § 55 (2) WHG (s.u.)
- und unter Beachtung aller übrigen relevanten entwässerungstechnischen a.a.R.d.T.,

ein Entwässerungskonzept / eine Entwässerungsplanung für das o.g. Plangebiet erstellen.

Das Konzept muss darlegen, wie die Entwässerung für den o.g. Planbereich erfolgen soll, welche Maßnahmen erforderlich werden und wie sie umgesetzt werden, um die geordnete abwassertechnische Erschließung zu gewährleisten.

Eine schriftliche Stellungnahme des Abwasserbeseitigungspflichtigen zum aufgestellten Entwässerungskonzept (bzw. zur Entwässerungsplanung) ist der Abteilung Gewässerschutz in Form des Formblattes „Aktuelle Entwässerungssituation im B-Planverfahren“ vorgelegt worden.

Demnach gilt die Entwässerung als geordnet. Das Gebiet soll nunmehr im Mischsystem mit Ableitung über die Mischwasserkanäle in der Jülicher Straße/ Prager Ring zur KA Soers entwässert werden. Der befestigte Anteil an Flächen, die nunmehr zusätzlich an den Mischwasserkanal angeschlossen werden sollen, beläuft sich auf 031 ha ( bei einer Gesamtflächengröße von 0,49 ha) Die Umsetzung erfolgt dann durch FB 61/702 und den Vorhabenträger.

## 2. Entwässerung / Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 55 (2) WHG, § 44 LWG)

Das anfallende Niederschlagswasser unbebauter Grundstücke ist grundsätzlich, dem § 55 (2) WHG entsprechend, zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten, wenn dies möglich ist.

Das Grundstück ist unbebaut. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers direkt in ein Gewässer wurde aus diversen Gründen verworfen.

Eine gezielte Versickerung ist wegen der vorhandenen Bodenverhältnisse auf den Grundstücken nicht möglich. Die „Versickerungspotentialkarte“ weist für den gesamten Bereich Versickerungsausschluss aus.

Grundsätzliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden seitens der Abteilung Gewässerschutz derzeit nicht gesehen, da sich abzeichnende Auswirkungen wahrscheinlich ausgleichen lassen.

Einschränkungen oder Änderungsbedarf können sich je nach Ergebnis aus den ggf. geforderten Untersuchungen für die Bebauung ergeben. Folgende Stichworte seien beispielhaft erwähnt: Abdichtung von Bauteilen im Grundwasser, Umleitung des Grundwasserstromes, Rückhaltung von Niederschlagswasser, Vorreinigung von Niederschlagswasser.

## 5.5 Schutzgüter Luft und Klima/Energie

Themen wie Luftqualität, Kaltluftbildung, Kaltlufttransport, Luftleitbahnen, Temperatur und Schwüle, Strömungsverhältnisse, Filterfunktion, Luftqualität/Luftschadstoffe, sensible Nutzung (Kinder, Kranke, Senioren), klimarelevante Freiräume werden behandelt. Im Sinne des Klimaschutzes ist die Energie- und Wärmeversorgung für zukünftige Bebauung von Bedeutung (Energieträger, eingesetzte Technik, regenerativer Energien etc.)

Die Planung sieht an der Burggrafenstraße für den südlichen Bauabschnitt Richtung Wurmaue Geschosswohnungsbau und Reihenwohnhäuser vor. Das Plangebiet liegt im stadtklimabedeutsamen Wurmatal, das daher von jeglicher Bebauung freigehalten werden sollte (siehe auch Untersuchungen zur lokalen Kaltluft im Talkessel Aachen (2015) und auch Karte zum FNP-Entwurf, Stand 2018) mit der Berücksichtigung klimatisch besonders schützenswerter Flächen. Zudem liegt der Ortsbereich an der Burggrafenstraße mit dem Plangebiet in einem klimatischen Übergangsbereich zwischen der Wurmaue (Funktion einer wichtigen Belüftungsbahn) und dem Bereich mit der dargestellten Schutzfunktion Stadtklima. Bezüglich dieser beiden Funktionsflächen mit besonderer städtischer Bedeutung sind zur Sicherung Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Klima- und lufthygienischen Belange insofern, dass intensive Begrünungsmaßnahmen incl. einer großflächigen extensiven Dachbegrünung für alle Flach- und Pultdächer vorgesehen sind. Zur Absicherung der Dachbegrünungsmaßnahme ist eine verbindliche Festsetzung vorzunehmen.

Auch der räumliche Abstand der geplanten Wohngebäude zur Wurm mit etwa 50 m ist als ausreichend zu betrachten. Die 3-4 geschossigen Gebäude, die überwiegend quer zur Kaltluftabflussrichtung liegen, werden aufgrund des räumlichen Abstandes zur Wurm den Kaltluftabfluss allenfalls nur geringfügig vermindern.

Lufthygienisch stellt sich die Frage nach der Immissionsverträglichkeit der geschlossenen Tiefgarage zur unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung. Bei näherer Betrachtung ist festzustellen, dass auch hier ausreichende räumliche Abstände zwischen Tiefgaragenauslässen (immissionsbeladene Abluftsituation) und den neuen Wohngebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden sind.

Die Stadt Aachen verfolgt langfristige Ziele bei Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Emissionen zum Schutz des Klimas und der Lufthygiene, die einen sparsamen Umgang mit fossilen Energieressourcen für alle Einwohner und Nutzer im Stadtgebiet erfordern. Der moderne Wohnungsbau kann insbesondere bei hochverdichteten Wohnlagen erheblich zu diesen Zielen beitragen. Die gewoge AG hat in den 2017 fertiggestellten Neubauten nördlich der Burggrafenstraße ein Blockheizkraftwerk eingebaut, das ebenso die südliche Bebauung versorgen soll.

Anforderungen für Energieeffizienz und Klimaschutz

- Die Anbindung an die vor Ort bestehende moderne Nahwärmeversorgung (Kraft-Wärme-Kopplung) ist vertraglich zu sichern.
- Die Neubauten müssen zukunftsweisende Energiestandards erfüllen. Als Mindestanforderung sind die Kfw-55-Standards (ausgehend von der ENEC 2014) umzusetzen.
- 50% der Stellplätze sind mit Ladeinfrastruktur auszustatten.

## 5.6 Schutzgut Landschaft

Themenfelder des Schutzgutes Landschaft sind die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft, Landschaftsbild, Landschaftszerschneidung, Zersiedelung, naturnahe Landschaftsräume.

Prägend für den Landschaftsraum in und um das Plangebiet sind die vorhandenen Grünstrukturen, der Kleingartenanlage und der vorhandene alte Baumbestand auf den öffentlichen Grünanlagen. Entlang des vorhandenen Fuß- und Radweges sind ebenfalls der vorhandene Baumbestand und die Heckenstrukturen raumbildend. Nördlich wird das Plangebiet durch die neue Bebauung und die Bebauung entlang der Jülicher Straße begrenzt. In der Ferne ist das Hochhaus am Europaplatz gut sichtbar. Ansonsten vermitteln die vorhandenen Strukturen ein gut durchgrüntes Areal. Die nahe gelegene Autobahn ist nicht sichtbar. Die unmittelbare Nähe zur Stadt und zur stark befahrenen Jülicher Straße ist optisch nicht wahrnehmbar.

Die geplanten Baukörper werden den Landschaftsraum verändern, da der Siedlungsraum näher an das „Wurmtal“ heranrückt. Jedoch ist davon auszugehen, dass die neuen Baustrukturen sich relativ gut einfügen werden, da der vorhandene erhaltenswerte alte Baumbestand bestehen bleibt und neue Baum und Heckenpflanzungen vorgesehen sind. So sind an den geplanten südlichen Stirnseiten großkronige Bäume vorzusehen, so dass sich entlang der Gebäude langfristig eine Grünkulisse bilden wird.

## 5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hierunter fällt die Betrachtung von Baudenkmälern, Bodendenkmälern, archäologischen Fundstellen, Böden mit Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Denkmalbereichen, Kulturlandschaften, historisch gewachsenen prägenden städtebaulichen Situationen einschließlich der Sichtbezüge, historischen Grünanlagen und Gewässern.

Im Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine derartigen Kultur- und Sachgüter vor, die eine besondere Berücksichtigung benötigen.

Das östliche Cluster wird von einer alten Mauer begrenzt, die auf einer sehr alten Parzellengrenze liegt. Es ist anzunehmen, dass hinter der Mauer bereits im 18. Jahrhundert ein Nutzgarten (Potager) angelegt wurde. Ein Denkmalschutzinteresse ist



jedoch nicht gegeben. Trotzdem soll die Möglichkeit des Erhalts der Mauer gewährt werden, indem von der geforderten Hecke als Einfriedung abgewichen werden darf.

## 5.8 Zusammenfassung

- Da im vorliegenden Fall Beurteilungspegel nachts von > 45 dB(A) auftreten, wird empfohlen, für alle eventuellen Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungselemente einzubauen.
- Zum Schutz der im Plangebiet u.U. vorkommenden allgemein häufigen europäischen Brutvogelarten sollte zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ein Bauzeitfenster ausgewiesen werden. Die zur Baufeldfreimachung notwendige Entnahme von Gehölzen und Gebüsch, sowie ein möglicher Abbruch der im Plangebiet angetroffenen Ziegelmauer, ist aus artenschutzrechtlicher Sicht in einem Zeitfenster von Ende Oktober bis Ende Februar durchzuführen, da dieser Zeitraum außerhalb der Brutperiode aller europäischen Brutvogelarten liegt.
- Die Entwässerung des Plangebietes gilt unter Einhaltung der Vorgaben als gesichert.
- Die Hecke vor Haus Nr. 19 wird zum Erhalt festgesetzt. Die entfallenden unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume können entsprechend ersetzt werden und im Plangebiet gepflanzt werden.
- Die vorliegende Planung berücksichtigt die Klima- und lufthygienischen Belange insofern, dass intensive Begrünungsmaßnahmen incl. einer großflächigen extensiven Dachbegrünung für alle Flach- und Pultdächer vorgesehen sind. Zur Absicherung der Dachbegrünungsmaßnahme ist eine verbindliche Festsetzung vorzunehmen.
- Die Anbindung an die vor Ort bestehende moderne Nahwärmeversorgung (Kraft-Wärme-Kopplung) ist wünschenswert. Die Neubauten müssen zukunftsweisende Energiestandards erfüllen. Als Mindestanforderung sind die KfW-55-Standards (ausgehend von der ENEC 2014) umzusetzen.
- 50% der Stellplätze sind mit Ladeinfrastruktur auszustatten.
- Die Bebauung fügt sich bei Pflanzung von großkronigen Bäumen an den Stirnseiten der Gebäude in das Landschaftsbild ein.
- Im Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine derartigen Kultur- und Sachgüter vor, die eine besondere Berücksichtigung benötigen

Seitens des FB Umwelt bestehen zur Umsetzung des Bebauungsplanes keine Bedenken, sofern die geforderten Maßnahmen und Empfehlungen eingehalten werden.

## 6. Auswirkungen der Planung

Durch den Bebauungsplan wird einerseits der B-Plan 849 mit Planungsrecht für 20 Reihenhäuser und andererseits eine ehemals als Kleingarten genutzte Fläche mit Wohnbauflächen überplant und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert. Es wird Planungsrecht für die Errichtung von Geschosswohnungsbau für 80 – 100 Wohneinheiten geschaffen, wodurch ein Beitrag zur Verbesserung des angespannten Wohnungsmarktes in Aachen geleistet werden wird.

Es handelt sich somit um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung. Das Nachverdichtungspotential wird durch bereits bestehende Verkehrsflächen erschlossen. Infrastruktureinrichtungen, wie den Bushaltestellen der ASEAG an der Jülicher Straße, den angrenzenden Kindertagesstätten, Kinderspielplätzen, der Kleingartenanlage und den Schulen profitieren durch den Zuzug weiterer Personengruppen und werden besser und dauerhafter ausgelastet. Auch die Intensivierung technischer Infrastruktureinrichtungen kann dazu beitragen Ressourcen optimal zu nutzen und weiteren Verbrauch zu vermeiden.

Durch die Entwicklung als Wohnbaufläche entsteht ein Verlust von vormals gärtnerisch genutzten Flächen, die jedoch bereits seit 2013 brach liegen. Der Baumbestand, der von der Bebauung überplant wird, ist noch sehr jung, so dass ein Ersatz durch Neupflanzungen im Plangebiet gerechtfertigt ist. Der Wohnbereich ist lärmbelastet. Gesunde Wohnverhältnisse sind jedoch durch passive Schallschutzmaßnahmen herstellbar.

Aufgrund der innerstädtischen Lage mit einer vielfältigen sozialen Infrastruktur und der bereits bestehenden Verkehrsflächen wird dem Belang der Wohnraumbeschaffung Vorrang gegenüber dem Verlust von Gartenland eingeräumt.

## 7. Kosten

Es fallen Kosten an für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen, sowie für den öffentlichen Kinderspielplatz an.

### 7.1 Spielplatzberechnung

Nach dem Ratsbeschluss vom 18.09.2013 sind für jedes Wohnbauvorhaben grundsätzlich pro Wohneinheit 20 m<sup>2</sup> neue öffentliche Spielplatzfläche herzustellen. In einer Reichweite von 200-300 m befinden sich mehrere öffentliche Kinderspielplätze, der Spielplatz "Im Wiesental", der Spiel- und Bolzplatz "Talbotstraße", so dass laut Ratsbeschluss die erforderliche Spielplatzfläche im Neubaugebiet reduziert werden kann und nur 10 m<sup>2</sup> öffentliche Spielplatzfläche pro Wohneinheit herzustellen sind. Bei 80 Wohneinheiten wären somit 800 m<sup>2</sup> öffentliche Kinderspielplatzfläche herzustellen.

Da bereits zwei gut ausgestattete Spielplätze in unmittelbarer Nähe liegen und auch die Spieleinrichtungen der Martin-Luther –King –Schule nachmittags zugänglich sind, wird auf die Errichtung eines neuen öffentlichen Spielplatzes verzichtet.

Demnach ergibt sich eine Ablösesumme von **76.800 €**. (Berechnung: 800 m<sup>2</sup> x 120 € = 96.000 €, 96.000 x 80 = 76.800 €)

### 7.2 Herstellungskosten öffentliche Grünflächen

Die vorhandene Grünfläche wird durch 2.000 m<sup>2</sup> Fläche ergänzt, die neu herzustellen ist. Gemäß einem Einheitspreis von 80,00 €/m<sup>2</sup> ergeben sich Kosten in Höhe von 160.000 €. Der vorhandene Weg mit einer Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> entlang der Kleingartenanlage ist zu erneuern. Gemäß einem Einheitspreis von 100,00 €/m<sup>2</sup> ergeben sich hierfür Kosten in Höhe von 100.000 €. Anpassungen an den Bestand, so auch am Spielplatz, Einrichtungsgegenstände, Bewuchs, Entwässerung etc., werden pauschal mit 40.000 € angesetzt. Planungskosten ergeben sich ebenso pauschal in Höhe von 30.000 €.

Die Gesamtkosten für die öffentliche Grünfläche belaufen sich auf **330.000 €**.

Folgekosten für die neuen zusätzlichen öffentlichen Grünflächen (einfacher Pflegeaufwand) liegen bei ca. 5.200 € / Jahr. Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen sind im Pflegeaufwand, da sie momentan schon vom E 18 gepflegt werden, nicht mit eingerechnet.

### 7.3 Herstellung öffentliche Verkehrsfläche

Ein Teil der Erschließung ist in Form von Baustraßen ist in einem Wert von 47.000 € vorhanden. Hiervon muss ein geringer Randteil zurückgebaut werden aufgrund von B-Plan-Änderung. Als Kostenansatz werden 260,-€/m<sup>2</sup> für die Gesamtherstellung (Baustraße und Endausbau) gewählt. Hierin ist kein Entwässerungskanal enthalten. Auch keine Besonderheiten wie kontaminierter Boden oder der Fund von archäologischen Artefakten. Die Gesamtbaukosten für die Erschließung gemäß der vorliegenden Planung betragen für die öffentlichen Verkehrsflächen 331.000,-€. Die Baustraße muss verschmälert werden, was Kosten in Höhe von 2.200,-€ verursacht. Für Anpassungen der Verkehrsfläche außerhalb des Bebauungsplanes sind 21.000,-€ anzusetzen.

Die Gesamtkosten für die öffentliche Verkehrsfläche beläuft sich auf ca. **354.200 €**.

## 8. Plandaten

<b>Das gesamte Plangebiet umfasst</b>	<b>ca. 19.000 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Grünfläche:	ca. 8.800 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 1.400 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche:	ca. 8.800 m <sup>2</sup>
davon	
Westliches Cluster / Multifunktionsfläche:	ca. 1.700 m <sup>2</sup>
Mittleres Cluster	ca. 3.600 m <sup>2</sup>
Östliches Cluster	ca. 3.500 m <sup>2</sup>

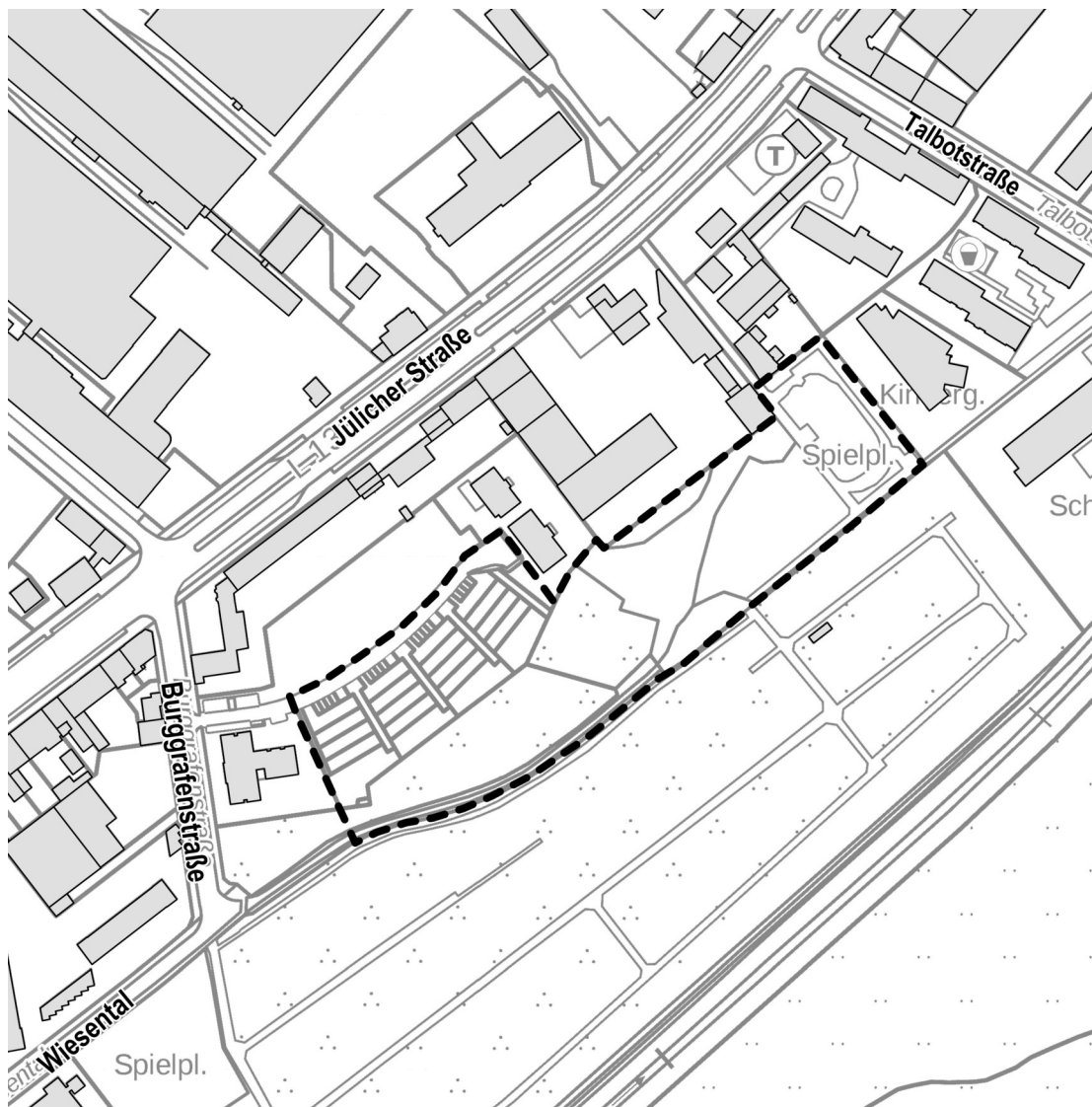
Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschluss am 22.01.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 986 – Burggrafenstraße / Wiesental – beschlossen hat.

Aachen, den 23.01.2020

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

# Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 986 - Burggrafenstraße / Wiesental -

für den Bereich zwischen Burggrafenstraße und der Kleingartenanlage Wiesental  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
zur Satzung



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

### Planungsrelevante Eingaben gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1. Aachener Baumschutzbund, Hanbrucherstr. 23, Aachen vom 20.09.2019.....
2. gewoge AG, Kleinmarschierstr. 54 - 58, vom 19.08.2019 und vom 14.11.2019. ....

## 1. Eingabe Baumschutzbund, vom 20.09.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Die Situation Klimanotstand hat hier in Aachen wegen der vernachlässigten Dringlichkeit zur Erstellung eines Forderungskataloges durch einen Runden Klimatisch aus zahlreichen Vereinen und Organisationen geführt, welcher am 18.9. dem Stadtrat offiziell übergeben wurde.

Gleich einige dieser Forderungen treffen hier wesentlich auf die vorliegende Baumaßnahme zu:

Der Grünflächenverbrauch muß generell drastisch reduziert werden.

Nicht nur, daß die Fähigkeit der CO<sub>2</sub> Bindung mit dem Verlust sowohl an Grün, als auch an natürlichen Böden verloren geht, die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden durch Bau-maßnahmen selbst erhöht und es fallen auch im Betrieb der Siedlungsbauten zusätzliche CO<sub>2</sub>-Emissionen an. Weiterhin ist Klimaschutz nicht nur eine Frage von CO<sub>2</sub>. Auch Frischluft- und Kaltluftströme, Grünfinger als Frischluftentstehungsgebiete und Biotopbrücken, sowie Gewässer gehören in die Betrachtungen mit einbezogen und der IPBES hat auch in seinem kürzlich veröffentlichten Bericht den Artenschutz in die Problematik als relevant mit einbegriffen, weshalb der Erhalt gerade ökologischer Lebensräume hohe Priorität haben muß. Unsere Erfahrungen hier in Aachen zeigen: das alles zählt so gut wie nichts. Nach mehr oder weniger intensiven Abwägungen steht praktisch immer die Baumaßnahme als unabdingbar und alternativlos da, gegebenenfalls mit vertretbaren Ersatzmaßnahmeversprechungen.

Aufgrund dieses dauernden Verdrängungseffektes eines ständigen Siedlungswachstums verschwinden unaufhörlich Freiflächen und müßten die Ausgleichsmaßnahmen in Form von Ökopunkten, die buchhaltungsgemäß kontiert sind, auf den schwindenden Restgebieten immer höher konzentriert werden, was logischerweise nicht funktionieren kann.

Es werden weitere innerstädtische Grünflächen, die ohnehin rar geworden sind und stadtökologische Funktion haben, zusätzlich versiegelt. Ein Beitrag zu weiterer Klimabelastung.

Die angeblich drängende Wohnungsnot ist vorgeschoben. Laut bundesweitem Immobiliengutachten für Städte hat Aachen einen Deckungsgrad von 98 %.

Verschwiegen wird, daß wir einen Mangel an **bezahlbaren** Wohnungen haben, nicht an Wohnraum. Das lösen Neubauten überhaupt nicht, weil Grundstücksspekulationen und immer übertriebenere Bauvorschriften Bauen verteuern.

Stattdessen haben wir ein wachsendes Defizit an Stadtgrün und damit eine ständige Verschlechterung des Stadtklimas.

Statt sinnvollerweise hoch zu bauen, werden immer neue Flächen beansprucht. Bauvorschriften sollten im übrigen gerade da gelockert werden, wo einfache Wohnraumschaffung möglich wäre, wie bei Dachgeschossausbauten, Sanierungen von Altbeständen und Einliegerwohnungen.

Weiterhin liegt hier wieder ein Mißbrauch von Baurecht auf Kosten von Grünflächen vor. Das beschleunigte Bauplanungsverfahren wurden speziell geschaffen, um Altbestandsbauten durch Neubauten mit weniger Planungs- und Genehmigungsaufwand ersetzen zu können. Umweltbelange müssen dabei nicht vertieft geprüft werden. Gerne bedient man sich immer wieder dieses beschleunigten Verfahrens auch in eigentlich unzulässigen Bereichen, weil damit Komplikationen hinsichtlich von näheren Umweltverträglichkeitsprüfungen vermieden und entsprechend notwendig werdende Ausgleichsmaßnahmen umgangen werden.

Hier wird in Salamtaktik nach Abschluß der ersten Bauphase, die zweite drangehängt, als wären das völlig getrennte Verfahren. Erst hieß es, dem ersten Gebäudekomplex gegenüber, wo ein Wäldchen mit Jungbestand vorhanden war, würden Grünanlagen entstehen (und so zeigte es auch der Bauübersichtsplan), jetzt ist davon keine Rede mehr, nun heißt es, die äußersten Randbereiche der sowieso schon vorhandenen Park- und Spielflächen würden zu Grünanlagen aufgewertet.

Das kann man nur als dreistes Hinterslichtführen bezeichnen.

2018 wurde der Bewuchs dann schon vorbereitend „freigeräumt“. Inzwischen ist wieder einiges Grün nachgewachsen, das jetzt deutlich geringwertiger ist, sodaß der falsche Eindruck erweckt wird, der Schaden sei nur ein geringer.

Wird also aufgrund dieser ökologischen Entwertung die Umweltrelevanz schöngerechnet und mit Hilfe von §13a BauGB ausgehebelt ?

Mit Bautrickserien bei den Stellplätzen, um den Versiegelungscharakter nicht als solchen erscheinen zu lassen, wird grob mangelhaft so getan, als sei der ökologische Eingriff gar nicht so schlimm.

Ein weiterer Punkt unserer Forderungen betrifft eine Baumschutzsatzung, die den Namen verdient.

Momentan haben wir eher eine Baumersatzsatzung, die auch nur in ausgewählten Fällen greift. Darin werden derart viele Ausnahmeregelungen bestimmt, daß substanzziell kein Baumschutz existiert. Auch fallen zahlreiche Bäume aus der Regelung, weil sie als wertlos und damit nicht betrachtungswürdig definiert werden. Sie fallen demzufolge ersatzlos weg und tauchen auch in keiner Ersatzmaßnahme mehr auf. Gerade im Bereich Klimaschutz ist der Schutz zumindest von Bestandsbäumen verpflichtend, statt ständiger Ersatzkonstruktionen mit jahrzehntelangen Anlaufzeiten. Abgesehen davon zeugt es nur von einer kompletten Mißachtung und Gering-schätzung von Leben, wenn fällen und ersetzen mit der Gleichgültigkeit einer Buchhaltung gehandhabt wird.

Dank §13a BauGB kann man sich selbst darum noch drücken. Bezeichnenderweise heißt es auf S12 der Begründung, oben: „... können dort die Bäume verschoben werden“ Weniger Wertschätzung von Bäumen und Grün ist kaum zum Ausdruck zu bringen.

Neben der Zerstörung weiterer Grünstrukturen entstehen grobe und wuchtige Gebäudeklötze in Kaninchenstallanmutung und es ist geradezu eine Frechheit, auf S 21 unten, zu behaupten:

„Die Bebauung fügt sich bei Pflanzung von großkronigen Bäumen an den Simseiten der Gebäude in das Landschaftsbild ein“

Wir brauchen unsere Grünflächen und keine neuen Betonklötze!

### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.1:**

#### Preiswerter Wohnraum

Bei der Stadt Aachen wird generell bei Schaffung von Planungsrecht eine Quote von 40 % gefördertem Wohnungsbau gefordert. Dies wird bei Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen durch Verträge sichergestellt. In diesem Fall handelt es sich bei dem Plangebiet um Flächen der gewoge AG und der Stadt Aachen. Die gewoge AG bereitet zeitgleich ihre Hochbauplanung im Plangebiet vor und wird in dem mittleren Cluster ca. 3.000 m<sup>2</sup> Wohnflächen schaffen. In dieser Wohnfläche werden 80 % öffentlich geförderter Wohnungsbau geplant. Die Stadt Aachen wird selber nicht das östliche Cluster entwickeln. Sie wird die Baugrundstücke über Erbpacht an Baugemeinschaften oder andere Projektentwickler abgeben, die zum einen 40 % öffentlich geförderten Wohnungsbau nachweisen und zum anderen darüber hinaus einen Mehrwert für das Quartier belegen müssen. Dieser Mehrwert kann erreicht werden durch eine besondere ökologische Bauweise oder einem vorbildlichen Mobilitätskonzeptes, wodurch private Autonutzung beschränkt wird. Es kann aber z.B. auch ein Gemeinschaftsraum sein, der auch anderen Nutzern im Quartier zur Verfügung steht oder andere Maßnahmen. Durch den Bebauungsplan wird überdurchschnittlich viel preiswerter Wohnraum und eine überdurchschnittliche Wohnqualität geschaffen.

#### Nachverdichtung und Erhalt der Grünstrukturen und § 13 a BauGB

Das Baukonzept des alten Bebauungsplanes Nr. 849 – Burggrafenstraße – sieht vier Reihenhauszeilen vor, wofür lediglich zwei Geschosse mit Pultdach festgesetzt wurden. Der nun aufgestellte Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit drei bis vier Geschossen vor und im rückwärtigen Bereich an der Grünfläche wird sogar eine Fünf-Geschossigkeit für einen Teilbereich möglich sein. Durch diesen Maßstabssprung kann Wohnraum geschaffen und trotzdem Freiräume beibehalten werden. Gleichzeitig wurden die denkmalgeschützten Altbauten saniert. Es wurden die Dachräume für Wohnungen ausgebaut und zwei Gebäude in den Lücken gesetzt. Der Gesetzgeber hat den Kommunen vorgegeben, der Verdichtung im Innenbereich gegenüber dem Flächenanspruch im Außenbereich den Vorrang zu geben. Der Bebauungsplan erfüllt diese Vorgabe.

Dieser Bebauungsplan ist lediglich eine Teilmaßnahme der gesamten Quartiersentwicklung um die Burggrafenstraße. Die Quartiersentwicklung besteht aus folgenden Maßnahmen:

- Sanierung des denkmalgeschützten Altbestandes an der Jülicher Straße
- Änderung des B-Plans 849 nördlich der Burggrafenstraße, die vormals ebenerdig festgesetzte Stellplatzanlage wurde als Tiefgarage festgesetzt. Im Rahmen der B-Plan Änderung wurden die Umweltbelange geprüft und Maßnahmen festgesetzt.
- Neuaufstellung des B-Plans 986 gemäß § 13 Innenentwicklung BauGB für die Bebauung südlich der Burggrafenstraße, wodurch die vorhandene Infrastruktur wie Straße, Kanal, Spielplätze, Kita für weiteren Wohnraum genutzt werden kann.

#### Erhalt der Bäume und Baumschutzsatzung

Die Bauflächen nördlich und südlich der Burggrafenstraße wurden im Jahr 2003 erschlossen. Die Flächen wurden damals von Bepflanzungen freigeräumt. Danach lag das Gelände lange Zeit brach, wodurch sich wieder viel Wildwuchs bildete. Weil das Gelände für die Baustelleneinrichtungen bei der aktuellen Neubauentwicklung gebraucht wurde, wurde das Gelände gemäht. Mit dem Beginn der aktuellen Quartiersentwicklung wurden die Gartenflächen der Stadt Aachen freigeräumt. Auch diese liegen seitdem brach mit einem Pflanzenwachstum. Der Wildwuchs hat im Vergleich zur Wohnraumschaffung eine geringe ökologische Bedeutung. Auch das „Wäldchen“ wurde geprüft und es handelt sich um keinen ökologisch wertvollen Bestand. Zwei Bäume und eine Hecke werden im B-Plan als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus muss bei jedem Baum, der unter die Baumschutzsatzung fällt und der gefällt werden soll, eine Fällgenehmigung eingeholt werden, bei der die Ersatzpflanzung bestimmt wird. Zusätzlich wird eine Begrünung der Flachdächer festgesetzt. Die Baumschutzsatzung besteht unabhängig von dem Bebauungsplan und Eingaben dazu können im Rahmen dieses Verfahrens nicht behandelt werden.

**Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.**

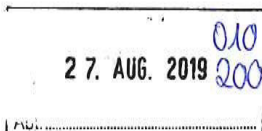
## 2. Eingabe der gewoge AG, vom 18.08.2019



gewoge AG | Kleinmarschierstr. 54-58 | 52062 Aachen

Stadt Aachen  
Planungsamt A61

Frau Hildersperger  
Lagerhausstraße 20  
52058 Aachen



Datum: 19.08.2019  
Ulrike Greiner-Löwenich  
Tel. 0241/47704-46  
Fax 0241/47704-87

Burggrafenstraße Süd – Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan 986, Burggrafenstraße / Wiesental

Sehr geehrte Frau Hildersperger,

Als Grundstückseigentümerin im betroffenen Bebauungsplangebiet möchten wir Ihnen unsere Anregungen und Bedenken zum ausgelegten Bebauungsplan Burggrafenstraße / Wiesental zur Kenntnis bringen.

Das mittlere Baufeld wird nach entsprechender Grundstückszuteilung nach schriftlichen Zusagen von FB 23 der gewoge AG als Grundstückseigentümerin zugeteilt werden. Zurzeit erarbeiten die von uns beauftragten Architekten für dieses Baufeld den Vorentwurf der Wohnungsneubauten, größtenteils als öffentlich geförderter Wohnungsbau. Die städtebauliche Figur der geplanten Neubauten auf diesem Baufeld entspricht weiterhin dem städtebaulichen Vorentwurf, der auch Ihnen bekannt ist.

Anbei möchten wir Ihnen die bisher entwickelten Grundrisse der geplanten Wohnbauten im Maßstab 1: 200 zur Kenntnis bringen.

Im mittleren und im linken Baufeld, der sogenannten „Multifunktionsfläche“, ist eine IV- bzw. III-geschossige Bauweise nach dem vorgelegten B-Planentwurf möglich. Die im B-Plan eingezeichnete Höhensprunglinie folgt im Bebauungsplanentwurf der Krümmung der Burggrafenstraße. In dem von den Architekten entwickelten Vorentwurf positionieren sich die geplanten Gebäude untereinander und zur Burggrafenstraße jedoch etwas anders. Dies führt dazu, dass die eingetragene Geschossprunglinie zwischen GH 165.00 und GH 162.00 im Bebauungsplan jeweils im IV. Geschoss in den nördlich an der Burggrafenstraße liegenden geplanten Gebäuden Wohnungsgrundrisse so „zerschneiden“ würde, dass ein funktionsfähiger Grundriss hier nicht mehr darstellbar wäre.

Wir dürfen höflich darum bitten und anregen, die Lage der geplanten Höhensprunglinie in den Baufeldern so zu verschieben, dass der Bau der geplanten Wohnungsgrundrisse im IV. Geschoss vollständig möglich wird.

Es ist geplant, in den Außenanlagen im mittleren Baucluster zwischen den neuen Gebäuderiegeln, außerhalb des Baufeldes, eine eingeschossige, überdachte, eventuell auch mehrseitig geschlossene Trockenraumbfläche zu schaffen (Volumen kleiner als 75 cbm, nach BauONW).

Wir bitten darum und regen an, dies in der B-Plan Begründung mit einer Definition von Nebenanlagen, die auch „Trocknen“ beinhaltet zu ermöglichen und das Anliegen zu unterstützen.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Hübner

Ulrich Warner

gewoge AG  
Kleinmarschierstr. 54-58  
52062 Aachen  
Postfach 10 20 56  
52020 Aachen

Tel. +49 241 47704-0  
Fax +49 241 47704-85  
Info@gewoge-aachen.de  
www.gewoge-aachen.de

Bankverbindung  
Sparkasse Aachen  
IBAN DE97 3905 0000 0000  
1224 16  
BIC AACSD33XXX

Vorsitzender  
des Aufsichtsrates  
Manfred Kuckelkorn

Vorstand  
Thomas Hübner  
Ulrich Warner

Sitz der Gesellschaft  
Aachen

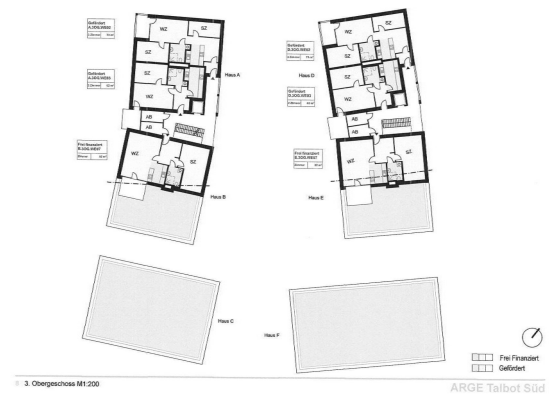
Registergericht  
Amtsgericht Aachen  
HRB 175  
UST-IdNr.: DE121684276

Anlage: Vorentwurf Wohnungsgrundrisse im Baufeld der gewoge , M 1: 200





**BurgS - Neubau Burggrafenstraße Süd** 13/08/2019 Vorstellung Baukonzept ARGE Talbot Süd



gewoge AG | Kleinmarschierstr. 54-58 | 52082 Aachen

Stadt Aachen  
Planungsamt A 61  
Frau Hildersperger  
Lagerhausstraße 20  
52058 Aachen

Datum: 14.11.2019  
Ulrike Greiner-Löwenich  
Tel. 0241/47704-46  
Fax 0241/47704-87

### Burggrafenstraße Süd – Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan 986, Burggrafenstraße / Wiesental

Sehr geehrte Frau Hildersperger,

als Grundstückseigentümerin im betroffenen Bebauungsplangebiet möchten wir Ihnen folgende Anregungen zum Bebauungsplan Burggrafenstraße / Wiesental zur Kenntnis bringen.

Die gewoge AG verfolgt das Ziel, im Bereich der Burggrafenstraße attraktiven Wohnraum zu entwickeln. Die innerstädtische Lage und auch der Druck auf dem Wohnungsmarkt verlangen eine angemessene Baudichte. Nördlich der Burggrafenstraße haben wir bereits Wohnraum erstellt, der trotz der Baudichte hohe Freiraumqualitäten bietet. Diese Dichte wollen wir mit ebenso den Freiraumqualitäten nun auch südlich der Burggrafenstraße umsetzen.

Die geforderte Grundflächenzahl von 1,2 können wir bei unseren momentanen Hochbauplanungen einhalten, jedoch nur, wenn wir die Grundstücksteile auch vor dem Gebäude Burggrafenstraße 19 mit hinzuziehen dürfen. Dort wollen wir, so wie der B-Plan das auch vorsieht, Stellplätze unterbringen. Da dieser Grundstücksteil jedoch nicht mit dem mittleren Cluster verbunden ist, ist eine Berücksichtigung für die GFZ derzeit nicht möglich. Möglich ist die Hinzuziehung, wenn diese Flächen mittels Bestandteilszuweisung im Grundbuch „vereinigt“ werden. Wir halten es für gerechtfertigt, wenn wir diese Flächen für die GFZ mit einbeziehen dürfen, da dadurch der geforderte Freiraum im nahen Umfeld der Wohnbebauung tatsächlich vorhanden und damit für das Quartier wirksam ist.

Gleichzeitig möchten wir darauf hinweisen, dass bei einer Bebauung der Multifunktionsfläche das Verhältnis von Grundstücksflächen und Geschossflächen ebenso zu einer Überschreitung der GFZ führen würde. Da aber das Ziel verfolgt wird, dort einen Großteil der Stellplätze des Plangebietes unterzubringen, würde entsprechend vorliegender Planung ein Geschoss der Wohnfläche nicht möglich sein. Aus unserer Sicht wäre es sinnvoll, die Festsetzung so zu gestalten, dass auch tatsächlich das angebotene Bauvolumen umgesetzt werden kann.

Bitte veranlassen Sie im Rahmen des B-Planverfahrens alles Erforderliche, um das angebotene Bauvolumen umsetzen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

  
Thomas Hübner

  
Ulrich Werner

gewoge AG  
Kleinmarschierstr. 54-58  
52082 Aachen  
Postfach 10 20 58  
52020 Aachen

Tel. +49 241 47704-0  
Fax +49 241 47704-85  
info@gewoge-aachen.de  
www.gewoge-aachen.de

Bankverbindung  
Sparkasse Aachen  
IBAN DE97 3905 0000 0000  
1224 16  
BIC AACSD33XXX

Vorsitzender  
des Aufsichtsrates  
Manfred Kuckelkorn

Vorstand  
Thomas Hübner  
Ulrich Werner

Sitz der Gesellschaft  
Aachen

Registergericht  
Amtsgericht Aachen  
HRB 175  
UST-IdNr.: DE121684276

## **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 2**

### Erweiterung des Bereiches mit der Höhe über 165,00 NHN

Der überbaubare Bereich in allen Clustern ist im Bereich der Burggrafenstraße mit einer Höhe von 165,00 NHN festgesetzt, was einer IV-Geschossigkeit entspricht. Diese Höhe wird über eine Länge von 25 m ermöglicht. Bei dem vorliegenden Entwurf wird im 3. OG der Wechsel von IV auf III Geschosse um ca. 2,33 m überschritten. Der Entwurf sieht drei Wohnungen in der obersten Etage vor.

Die Überschreitung ist hinsichtlich der Gesamtlänge geringfügig. Zudem wird bei einer Wohnungszeile die Festsetzung nur in einem Eckbereich überschritten. Die geringfügige Erweiterung der Baumasse hat keine wesentliche Auswirkung auf das Umfeld, so dass diese für alle drei Cluster gleichmäßig vorgenommen werden kann.

**Die Verwaltung schlägt vor, im Rechtsplan den Bereich der festgesetzten maximalen Höhe 165,00 NHN um 2,5 m nach Süden zu erweitern.**

### Nebenanlagen

Geplant wird ein offener überdachter Trockenraum, der auch multifunktional genutzt werden kann. Die Richtlinien für sozialen Wohnungsbau fordern diese Trockenräume. Im Landesrecht ist der Begriff des Trockenraums nicht bestimmt. Im Planungsrecht wird die Nebenanlage gemäß der Baunutzungsverordnung als untergeordnete Anlage, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widerspricht, definiert. Um für Nebenanlagen viel Spielraum zu ermöglichen, wurden diese im Bebauungsplan nicht geregelt und sind somit im Rahmen des Bauordnungsrechtes ohne Einschränkung zulässig. Einer Umsetzung des geplanten Trockenraums stehen somit die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht im Weg. Für die Baugenehmigung ist jedoch eine Klärstellung wünschenswert.

**Die Verwaltung schlägt vor, in der Begründung die Definition der Nebenanlage im Sinne der Baunutzungsverordnung aufzunehmen.**

### Berechnung der Grundflächenzahl

Das städtebauliche Konzept sieht einen Rückbau der Wendefläche am Ende der Burggrafenstraße vor, wodurch zusätzliche private Flächen entstehen und auch unbebaut bleiben. Darüber hinaus wird ein großer Quartiersplatz angeboten und die Baufelder werden von öffentlichen Grünflächen durchzogen. Aufgrund dieser Freiflächen außerhalb der Bauflächen ist eine maximale Baudichte im Rahmen der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung gerechtfertigt, die bei 1,2 liegt. Die Baunutzungsverordnung bietet darüber hinaus eine Möglichkeit an, dass andere Grundstücke als das Baugrundstück mit angerechnet werden können und auch Flächen für Stellplätze bei der Berechnung nicht hinzugezogen werden brauchen. Es stehen ausreichend Freiflächen für die mögliche Baumasse zur Verfügung, so dass der Schaffung von Wohnraum den Vorrang gegeben werden kann. Die Multifunktionsfläche soll den Großteil der Stellplätze übernehmen, um dadurch Freiraumqualitäten bei den Baugrundstücken zu ermöglichen. Es ist darüber hinaus sinnvoll, diese einmal versiegelte Fläche auch mit Wohnraum zu überbauen. Würde bei der Ermittlung der GFZ die Ebene der Stellplätze nicht mit einbezogen, können ohne Überschreitung der Höhenfestsetzungen drei und im vorderen Bereich vier Geschosse errichtet werden. Da das Gebäude mit den maximalen Höhen ohne Stellplatzgeschoss und aufgeständert errichtet werden kann, würde sich im Erscheinungsbild für die angrenzenden Nachbarn keine Veränderung ergeben.

**Die Verwaltung schlägt daher vor, die schriftlichen Festsetzungen zu ergänzen wie folgt:**

- im Bereich WA 2 dürfen bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von Stellplätzen in Gebäuden unberücksichtigt bleiben und
- im Bereich WA 1 dürfen bei der Ermittlung der Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze, die innerhalb des Plangebietes liegen, hinzurechnet werden dürfen.

Die Änderungen im Bebauungsplan können im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und den Betroffenen Gelegenheit der Stellungnahme gegeben wurde.

Bei den vorgeschlagenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Plangebiet umfasst Grundstücke der gewogenen AG und der Stadt Aachen. Ein Einvernehmen ist bei beiden gegeben. Es grenzen lediglich im Westen Grundstücke Dritter an, die jedoch von den Änderungen nicht betroffen sind.