

Vorlage Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0144/WP18 Status: öffentlich Datum: 28.05.2021 Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200									
Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - hier: - Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB - Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4(1) BauGB - Offenlagebeschluss										
Ziele: Klimarelevanz nicht eindeutig										
Beratungsfolge: <table border="1" data-bbox="180 958 1414 1039"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>09.06.2021</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Brand</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>10.06.2021</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	09.06.2021	Bezirksvertretung Aachen-Brand	Anhörung/Empfehlung	10.06.2021	Planungsausschuss	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
09.06.2021	Bezirksvertretung Aachen-Brand	Anhörung/Empfehlung								
10.06.2021	Planungsausschuss	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
 Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Bürger*innen sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.
 Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
 Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Bürger*innen sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.
 Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt er die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - in der vorgelegten Fassung.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
X	nicht bekannt

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

- Programmberatung PLA: 12.05.2016 (**FB61/0437/WP17**)
- erneute Programmberatung PLA: 16.06.2016 (**FB61/0437/WP17-1**)
- Programmberatung Bezirksvertretung Aachen-Brand: 06.07.2016

- Aufstellungsbeschluss Bezirksvertretung Aachen-Brand (**FB 61/0625/WP17**)
- Aufstellungsbeschluss PLA: 09.02.2017

- Vorkaufsrechtssatzung Bezirksvertretung Aachen-Brand: 01.02.2017 (**FB 61/0626/WP17**)
- Vorkaufsrechtssatzung PLA: 09.02.2017
- Vorkaufsrechtssatzung Rat: 22.03.2017

Der Sportplatz an der Karl-Kuck-Straße soll verlagert und die dann frei werdende Fläche als Wohnbaufläche entwickelt werden. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit der Programmberatung eingeleitet. Die erste Programmberatung fand im Planungsausschuss am 12.05.2016. Es wurden zwei Varianten vorgestellt, die sich im Wesentlichen dadurch unterschieden, dass in der Variante 2 die umgebenden Bestandsgrundstücke mit in die Neuplanung einbezogen wurden. Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung, die Variante 2 mit der Einbeziehung der Bestandsgrundstücke unter der Berücksichtigung einer höheren Dichte und einer Reduzierung der Verkehrsflächen zu überarbeiten. Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt, eine Vermarktungsstrategie ähnlich der im Baugebiet Sandhäuschen zu erarbeiten. Im Sandhäuschen wurden allerdings Einfamilienhausbaugrundstücke vermarktet. Hier handelt es sich im Wesentlichen um Mehrfamilienhäuser, die im Rahmen einer Konzeptvergabe in Erbbaurecht vergeben werden (sh. Pkt. 6).

Daraufhin wurde die favorisierte Variante überarbeitet und der Anteil der Mehrfamilienhäuser erhöht. Die Verkehrsflächengröße konnte nicht wesentlich reduziert werden, da die Bauflächen auf den Bestandsgrundstücken von der neuen Erschließungsstraße mit erschlossen werden sollten.

Die überarbeitete Variante wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 16.06.2016 vorgestellt und mit der Maßgabe beschlossen, dass für die Mehrfamilienhäuser im Innenbereich drei Geschosse und eine maximale Höhenbegrenzung festgesetzt werden soll. Ebenso sollten die Anregungen zur viergeschossigen Bebauung an der Karl-Kuck-Straße, eine aufgelockerte Reihenhauserbebauung und die Begrenzung auf 120 Wohneinheiten bei der weiteren Bearbeitung einbezogen werden.

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand hatte sich in ihrer Sitzung am 06.07.2016 dem Beschluss des Planungsausschusses angeschlossen.

Zur Sicherung und Steuerung einer geordneten städtebaulichen und liegenschaftlichen Entwicklung im Plangebiet hatte der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 09.02.2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst und den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung empfohlen, die vom Rat der Stadt am 22.03.2017 beschlossen wurde.

Vor der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde die betroffene Eigentümerschaft der Bestandsgrundstücke, für deren rückwärtigen Grundstücksflächen Baurecht geschaffen werden soll, zu einer Informationsveranstaltung in den Sitzungssaal des Bezirksamtes Brand eingeladen. Mit der Einladung wurden Fragebögen verschickt, um die Haltung der Bestandseigentümer*innen zu einer weiteren Entwicklungsmöglichkeit auf ihren Grundstücken einschätzen zu können. In den Fragebögen konnte angekreuzt werden, ob ein Interesse, kein Interesse oder ein Interesse unter bestimmten Voraussetzungen an einer weiteren Bebauungsmöglichkeit besteht. Von den 20 verschickten Fragebögen wurden 11 zurückgeschickt, in denen für acht Grundstücke ein Interesse an einer baulichen Entwicklung und für ein Grundstück ein Interesse nur unter bestimmten Voraussetzungen geäußert wurde. Für zwei Grundstücke wurde kein Interesse an einer weiteren Entwicklung geäußert.

Es wurden 20 Eigentümer*innen zur Veranstaltung eingeladen, teilgenommen haben ca. 23 Personen. Die Option, der Einbindung der Bestandsgrundstücke in den Bebauungsplan, stieß auf unterschiedliche Resonanz. Es gab sowohl Befürworter*innen, als auch Eigentümer*innen, die eher kritisch waren. Es wurden Sorgen und Bedenken geäußert, dass mit dem Bebauungsplan eine Bebauung zwingend erfolgen müsste oder dass dadurch Kosten auf die Eigentümerschaft zukommen würden, die einen Verkauf von Grundstücksteilen erfordern. Große Bedenken bestanden auch hinsichtlich anfallender Erschließungsbeiträge. Die neue Erschließungsstraße grenzt direkt an die rückwärtigen Grundstücke der Trierer Straße, so dass diese Grundstücke bei Abrechnung der Erschließungsbeiträge direkt herangezogen werden. Bei der Planung der neuen Straße wurde nicht den teilweise schräg verlaufenden Grundstücksgrenzen der Privatgrundstücke an der Heide-, und Ellerstraße gefolgt. Es wurde hier eine geradlinige Straßenführung bevorzugt, so dass sich die privaten Grundstücksgrenzen teilweise in einem Abstand zwischen 0,7m bis 8,0m bis zur Straße befinden. Um diese Grundstücke bebauen und an die neue Erschließungsstraße anbinden zu können, müssen Bauwillige diese Flächen erst von der Stadt erwerben und nur dann werden die betroffenen Grundstücke bei der Abrechnung der Erschließungsbeiträge herangezogen.

Es gab aber auch einige Unentschlossene, die betonten, dass ihnen Informationen über die Höhe der Erschließungsbeiträge fehlen würden, um sich eine abschließende Meinung bilden zu können. Der Eigentümerschaft wurde ein Protokoll der Veranstaltung mit einer Einschätzung über die Höhe der Erschließungsbeiträge zugeschickt. Das Protokoll liegt als Anlage 12 bei.

Alle Eigentümer*innen der Grundstücke, für die eine rückwärtige Bebauung vorgesehen ist, wurden am 12.06.2020 erneut eingeladen, sich persönlich im Verwaltungsgebäude über die Planung auf ihren jeweiligen Grundstücken zu informieren. Von den angeschriebenen 18 Eigentümer*innen haben 14 diese Möglichkeit wahrgenommen. Die Mehrheit der Eigentümer*innen kann sich mittel-/ bis langfristig eine Entwicklung der rückwärtigen Grundstücksteile vorstellen, für drei Grundstücke besteht grundsätzlich kein Interesse.

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren. In der Zeit vom 26.09.2016 bis 07.10.2016 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Die Anhörungsveranstaltung fand am 28.09.2016 im Bezirksamt Aachen-Brand statt. Die Bürger*innen hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

2. Bericht über das Ergebnis der Bürger*inneninformation

Obwohl es sich hier um eine freiwillige Bürger*inneninformation handelt, werden die eingegangenen Anregungen dennoch in die Abwägung aufgenommen. Die Niederschrift der

Informationsveranstaltung sowie die Eingaben und Stellungnahmen der Verwaltung sind als Anlage 7 (Abwägung Öffentlichkeit) beigefügt.

Grundsätzlich wurde von den Bürger*innen die Entscheidung kritisiert, den Sportplatz an den Brander Wall zu verlagern. Damit würde eine fußläufig gut erreichbare Sport- und Grünfläche im Gebiet verlorengehen.

Es bestehen große Befürchtungen wegen der zunehmenden Verkehrsbelastung im Gebiet. Es wird befürchtet, dass die ohnehin schon hohe Verkehrsbelastung durch eine weitere Wohnbebauung zunimmt und das Gebiet noch stärker belastet. Außerdem wurden mehrfach Sorgen und Bedenken geäußert, dass die Kinder auf dem Schulweg zu der angrenzenden Grundschule noch stärker gefährdet werden. Es wurde angemerkt, dass bereits jetzt schon ein hoher Parkdruck im Gebiet besteht und es wird befürchtet, dass dieser Parkdruck durch eine weitere Bebauung verschärft wird. Die Bebauung wird als zu dicht und zu hoch empfunden und der Bedarf an Wohnraum angezweifelt.

Die Verlagerung des Sportplatzes an den Brander Wall wurde von der Bezirksvertretung Brand und vom Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss in 2013 empfohlen und vom Sportausschuss am 12.09.2013 beschlossen. Der Umzug ist bereits teilweise erfolgt und die baulichen Anlagen (Hausmeisterwohnung und Umkleideräume) werden im Oktober dieses Jahres fertiggestellt.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsauswirkungen bei ca. 120 neugeplanten Wohneinheiten geht die Fachabteilung davon aus, dass die bestehenden Straßen diese zusätzlichen Verkehrsmengen aufnehmen können. Um eine größtmögliche Verkehrssicherheit schaffen zu können, soll das Geschwindigkeitsniveau des Kfz-Verkehrs niedrig gehalten werden. Dies ist aufgrund der Straßenführung der Karl-Kuck-Straße insbesondere im Kreuzungsbereich mit der Hermann-Löns-Straße aufgrund der Parkstände in Mittellage bereits heute der Fall und soll auch nicht geändert werden. Der Gehweg an der Karl-Kuck-Straße soll verbreitert werden, um hier eine größere Sicherheit zu schaffen.

Die Planung sieht zur Erschließung des Gebietes von der Karl-Kuck-Straße aus eine weitere Ausfahrtsmöglichkeit zur Heidestraße vor. Hier sind noch weitere Abstimmungen erforderlich. Eine Verteilung der Erschließungsverkehre auf mehrere Zufahrten ist aus verkehrsplanerischer Sicht wünschenswert. Daher wurden weitere Erschließungsmöglichkeiten wie z.B. zur Trierer Straße geprüft. Aus verkehrsplanerischer und städtebaulicher Sicht wird eine dauerhafte Anbindung des Gebietes an die Trierer Straße als nicht zielführend angesehen. Auch wenn das Bestandsgebäude auf dem städtischen Grundstück aufgrund des baulichen Zustands abgerissen werden muss, soll hier ein Neubau errichtet werden, der die geschlossene Bebauungsstruktur an der Trierer Straße weiterführt. Aus diesem Grund soll lediglich im Erdgeschossbereich eine Durchgangsmöglichkeit für den geplanten Fuß- und Radweg geschaffen werden. Eine Querung des Gehwegs und der (abschüssigen) Radverkehrsanlage durch Pkw-Verkehr wird aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht befürwortet. Außerdem steht zu befürchten, dass eine weitere direkte Anbindung von der Karl-Kuck-Straße aus für den motorisierten Individualverkehr direkt an die Trierer Straße für mehr ungewollte Schleichverkehre durch das neue Wohngebiet sorgen könnte.

Ein wichtiger Aspekt in der Öffentlichkeitsbeteiligung war neben den Fragen zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen auch die Abwicklung des Baustellenverkehrs. Hier wird auf eine starke Gefährdung, insbesondere für den Schulweg der Kinder zur Grundschule hingewiesen. Auch die Bezirksvertretung Brand bat die Verwaltung um Prüfung, ob eine Ausfahrtsmöglichkeit für Baustellenfahrzeuge temporär über das städtische Grundstück an der Trierer Straße geschaffen werden kann. Grundsätzlich ist dies in Richtung Stadt Aachen über das städtische Grundstück an der Trierer Straße denkbar, auch wenn das ein zusätzliches

Gefährdungspotential, insbesondere für den Radverkehr, darstellt. Bei der weiteren Prüfung wurde festgestellt, dass im Zuge der Niederlegung des Gebäudes Trierer Straße 751 für eine mit Schwerlastverkehr "befahrbar" provisorische Zufahrt in einer geschlossenen Bebauung umfangreiche statische Absicherungsmaßnahmen im Kellergeschoss und an den angrenzenden Nachbargebäuden notwendig sind. Ebenso ist der Gehweg an der Trierer Straße nach Fertigstellung der Maßnahme zu erneuern oder vorab zu sichern. Vorbehaltlich genauerer Untersuchungen führen diese Maßnahmen inklusive notwendiger Ingenieurhonorare zu Mehrkosten in Höhe eines mittleren, fünfstelligen Betrages. Der Bebauungsplan kann hierzu keine Regelungen treffen. Es ist aber kurzfristig zu entscheiden, ob dieser erhöhte Kostenaufwand für eine temporäre Baustellenausfahrt zur Trierer Straße getätigt werden soll.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Es wurden 20 Behörden an der Planung beteiligt, von denen keine wesentlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht wurden. Von der Bezirksregierung Arnsberg erfolgte lediglich der Hinweis, dass das Plangebiet über dem auf Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Minerva“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Alexander“ liegt, deren Eigentümerin die EBV GmbH ist, die ebenfalls beteiligt werden sollte. Mit Schreiben vom 11.04.2017 teilte die EBV GmbH mit, dass keine Bedenken gegen die Planung erhoben werden.

Der Kampfmittelräumdienst wies darauf hin, dass das Gebiet im ehemaligen Kampfgebiet liegt und dass die zu überbauende Fläche vorab geprüft werden muss.

4. Klimanotstand

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.

Bei der Planung handelt es sich um eine Innenentwicklung. Ein innerstädtischer Standort wird durch die Aufgabe der bisherigen Nutzung frei und soll zu einem attraktiven Wohngebiet entwickelt werden. Die Entwicklung einer Fläche im innerstädtischen, bereits erschlossenen Innenbereich entspricht dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und trägt dazu bei, den CO₂-steigernden Flächenverbrauch zu mindern. Mit dem Bebauungsplan soll eine freiwerdende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt und gleichzeitig auch umgebende Flächen einbezogen werden, so dass eine behutsame Nachverdichtung erfolgt.

Mit dem Bebauungsplan sollen zu einem großen Teil dreigeschossige Baukörper entwickelt werden, die aufgrund ihrer Kompaktheit eine gute Energiebilanz erzielen. Der Energiestandard der später zu errichtenden Gebäude wird je nach Ausführung unterschiedliche Auswirkungen auf die gebäudebezogenen CO₂-Emissionen haben; dazu kann jedoch derzeit noch keine Aussage getroffen werden. Zusätzlich wird für alle Flachdächer festgesetzt, dass sie zu begrünen sind. Eine Begrünung der Dächer schließt aber auch Photovoltaik-Anlagen zur Unterstützung der Erzeugung des Allgemeinstroms nicht aus.

Der Standort profitiert davon, dass durch seine innerstädtische Lage im Zentrum von Brand Infrastruktureinrichtungen, die dem Wohnen dienen, über kurze Wege fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen sind, so dass für die alltäglichen Wege auf einen eigenen Pkw verzichtet werden kann. Begünstigt wird das auch durch die fußläufige Anbindung an die Trierer Straße, die über ein großes Angebot von ÖPNV-Verbindungen verfügt. Diese Standortqualitäten können dazu beitragen, die zukünftigen Bewohner*innen für eine Mobilität mit geringer CO₂-Belastung zu motivieren.

Klimaanpassung: Die große öffentliche Grünfläche im Plangebiet bietet neben dem Erholungszweck der Anwohner*innen auch die Chance, die sommerliche Aufheizung zu

mindern. Dazu trägt der alte Baumbestand ebenso bei wie die neu anzupflanzenden Bäume. Die Begrünung der Tiefgarage ist positiv im Sinne einer Regenwasserrückhaltung einerseits und einer sich nicht stark aufheizbaren Fläche mit Verdunstungseffekt andererseits. Bei der späteren Ausführung können bauliche anpassungsrelevante Aspekte berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser erfolgt im Kanal sowie in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken. Diese Rückhaltungsmöglichkeit wird unterstützt durch eine weitere Rückhaltung im Straßenraum für außergewöhnliche Regenereignisse.

5. Leitlinien für die Innenentwicklung

Dieser Bebauungsplan entspricht in vielen Teilen dem Leitziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, in dem eine freiwerdende Fläche innerhalb eines bebauten Bereiches einer neuen Nutzung zugeführt wird. Darüber hinaus dient er auch einer behutsamen Nachverdichtung, in dem auf den sehr tiefen Bestandsgrundstücken neue Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die betroffene Anwohner*innenschaft wurde intensiv in die Planung einbezogen.

Die Vergabe der städtischen Grundstücke erfolgt im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens im Erbbaurecht. So haben unterschiedliche Akteur*innen die Möglichkeit, sich für Grundstücke mit ihren innovativen Konzepten zu bewerben. Durch die Konzeptvergabe können darüber hinaus inhaltliche Qualitäten (z.B. besondere Wohnformen, zukunfts zugewandte Mobilitätsangebote, ökologisches und energieeffizientes Bauen, Aspekte der Kreislaufwirtschaft, o.ä.) ebenso wie die baukulturelle Qualifizierung der künftigen Bebauung sichergestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Angebot von unterschiedlichen Haustypen geschaffen. Auf den privaten Grundstücken wird eine Doppel- und Reihenhausbebauung ermöglicht, die sich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügt und damit einen fließenden Übergang zu einer dichteren Bebauung mit den dreigeschossigen Gebäuden schafft. Auf den städtischen Grundstücksflächen sollen größtenteils Mehrfamilienhäuser und in einem geringem Umfang auch Mieteinfamilienhäusern realisiert werden. Mit diesem vielfältigen Wohnraumangebot, wird Platz für unterschiedliche Wohn- und Lebensformen geschaffen und damit das Ziel einer nachhaltigen Sozialraumentwicklung erreicht. Dieses Ziel wird durch die Mischung von freifinanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau mit einem Anteil von mindestens 40% gestärkt.

Die Entwicklung des Plangebietes trägt zur Aufwertung des Quartiers bei, indem eine öffentliche Grünfläche entsteht, die allen Bewohner*innen des Quartiers zur Nutzung zur Verfügung steht. Diese öffentliche Grünfläche ist so angeordnet, dass ein Teil des alten, prägenden Baumbestandes erhalten werden kann. Die Erschließung erfolgt in einer optimierten Form, in dem die rückwärtigen Grundstücksteile der Bestandsgrundstücke von der neuen Erschließungsstraße aus mit erschlossen werden. Der ruhende Verkehr wird größtenteils in Tiefgaragen untergebracht, so dass die ebenerdigen Flächen als Aufenthalts- und Spielflächen genutzt werden können. Ein neuer Fuß- und Radweg schafft eine attraktive und sichere Wegeanbindung des Quartiers und der angrenzenden Nachbarquartiere an die Trierer Straße.

6. Konzeptvergabe

Das städtische Grundstück wird im Erbbaurecht vergeben. Die Grundstücksvergabe soll im Rahmen mehrerer Konzeptvergaben erfolgen. Ziel ist es, unterschiedliche Akteur*innen anzusprechen, um Wohnraum für verschiedene Zielgruppen zu realisieren. Derzeit werden aus einer breiten Palette an Maßnahmen aus den Handlungsfeldern Wohnungspolitik, Architektur und Städtebau, Quartiersbezug, Ökologie und Energie, Freiraumgestaltung sowie Verkehr und Mobilität Themenschwerpunkte und Kriterien für die Konzeptvergaben definiert.

Der Bebauungsplan sieht für die städtischen Flächen großzügige überbaubare Flächen vor. Dieses erfolgt, um einen größeren Spielraum für unterschiedliche Ansätze einer Bebaubarkeit zu ermöglichen. Die Auswahl und Sicherung einer qualitätvollen Planung erfolgt dann im Rahmen der Konzeptvergabe. Es ist derzeit nicht abzusehen, ob und wann die rückwärtigen Grundstücksteile der Privatgrundstücke bebaut werden, so dass davon auszugehen ist, dass in absehbarer Zeit nur auf einzelnen privaten Grundstücken Gebäude entstehen. Eine lückenhafte Bebauung auf den Privatgrundstücken wird aber durch eine gleichzeitige Realisierung einer robusten Bebauung mit dreigeschossigen Gebäuden auf den städtischen Flächen ausgeglichen. Damit entsteht ein stabiles Wohngebiet, das Potenzial für eine Weiterentwicklung auf den privaten Flächen bietet.

7. Offenlagebeschluss

Nachfolgend sind die wesentlichen Festsetzungen erläutert. Weitergehende Informationen können der Begründung entnommen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 973 besteht aus zwei Teilen, einem einfachen, der den Bestand planungsrechtlich sichert und einem qualifizierten Teil, der Planungsrecht für ein neues Wohngebiet schafft.

Einfacher Bebauungsplan

Für die Bestandsbebauung an der Trierer Straße, an der Ellerstraße, an der Heidestraße und teilweise an der Karl-Kuck-Straße wird ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch aufgestellt, mit dem Ziel, den Bestand planungsrechtlich zu sichern. Entlang der Trierer Straße und im südlichen Bereich der Ellerstraße wird ein Mischgebiet festgesetzt, um die vorhandene Mischung von Wohnen und gewerblicher Nutzung zu sichern. An der Ellerstraße befindet sich eine Möbelschreinerei, die in einem Mischgebiet vom Grundsatz her nicht zulässig ist. Da die Schreinerei sich aber schon seit Jahren an dieser Stelle etabliert hat, wird hier ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt.

Qualifizierter Bebauungsplan

Für die städtische Fläche des Sportplatzes und die rückwärtigen Grundstücksteile der angrenzenden Privatgrundstücke wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch aufgestellt, mit dem Ziel, Planungsrecht für ein neues Wohngebiet zu schaffen.

Aufgrund der Grundstücksgrößen und Eigentumsverhältnisse ist davon auszugehen, dass auf den privaten Grundstücken Einfamilienhäuser entstehen werden. Auf dem städtischen Grundstück sind größtenteils Mehrfamilienhäuser und untergeordnet auch Mieteinfamilienhäuser im geförderten Segment vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 gilt für die privaten und die städtischen Grundstücke. Die GRZ von 0,4 entspricht dem Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend der Baunutzungsverordnung und führt zu einer städtebaulichen Dichte, die mit der Umgebung verträglich ist. Überschreitungen der GRZ für Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen bis zu einem Wert von 0,5 sind ebenso zulässig, wie die Überschreitung der GRZ für Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,8.

Städtisches Grundstück

Das städtische Grundstück des ehemaligen Sportplatzes besteht aus drei großen Baufeldern und drei Einzelgrundstücken. Für diese Baufelder werden großzügige überbaubare Flächen festgesetzt, die vielfältige Bebauungsmöglichkeiten zulassen, aus denen im Rahmen der Konzeptvergabe die bestmögliche Lösung gewählt werden kann. Dennoch werden auch für

diese Baufelder Festsetzungen getroffen, die den städtebaulichen Rahmen definieren. Für das Baufeld an der Karl-Kuck-Straße und im Inneren des Plangebietes lassen die Festsetzungen eine dreigeschossige Bebauung mit Flachdach zu. Im Bereich des Platzes Hermann-Löns-Straße/Karl-Kuck-Straße ist ein zusätzliches Staffelgeschoss möglich. Im östlichen Baufeld, das direkt an die Bestandsgrundstücke anschließt, ist eine zweigeschossige Bebauung mit geneigtem Dach vorgesehen.

Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise und der großen durchgehenden überbaubaren Fläche im zentralen Baufeld sind Baukörper mit einer Länge von bis zu 50,0m zulässig. Um hier eine aufgelockerte Bebauung und Durchblicke zu sichern, wird die Fassadenlänge der Baukörper auf 30,0m begrenzt.

Privatgrundstücke

Aufgrund der teilweise unterschiedlichen Grundstücksbreiten der privaten Grundstücke sind Festsetzungen erforderlich, die eine Bebauung auch ohne Grundstücksregulierung zulassen. Daher wird für den rückwärtigen Teil der Trierer Straße festgesetzt, dass neue Gebäude an die seitlichen Grundstücksgrenze gebaut werden müssen, damit auch die kleineren Grundstücke bebaut werden können. Für die Heidestraße werden Doppelhäuser entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur festgesetzt.

Es werden maximale Gebäudehöhen für die privaten Grundstücksflächen festgesetzt, die eine zweigeschossige Bebauung zulassen. Die zwingend festgesetzte Zweigeschossigkeit erfolgt, um in diesem gut integrierten, innerstädtischen Bereich eine angemessene Dichte zu erreichen und die baulichen Voraussetzungen für zwei Wohneinheiten im Gebäude zu schaffen.

Für die Privatgrundstücke wird eine einheitliche Dachform (Satteldach) festgesetzt. Die Dachform orientiert sich am Bestand und schafft ein einheitliches Erscheinungsbild zu der Bebauung im Inneren des Plangebietes.

Öffentliche Grünfläche

Im Zentrum des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche umfasst den vorhandenen prägenden Baumbestand, mit Bäumen, die als zu erhalten festgesetzt sind. Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist im Plangebiet nicht vorzusehen, da in unmittelbarer Nähe zwei öffentliche Kinderspielplätze vorhanden sind. Dennoch ist eine Ablösesumme für nicht geschaffene Spielplätze zum Ausgleich der nicht zu realisierenden Spielplatzfläche gem. des Ratsbeschlusses vom 18.09.2013 zu zahlen. Die hausnahen Kinderspielplätze sind unabhängig davon und gemäß der Landesbauordnung NRW zu erstellen.

Zu erhaltende Bäume

Zu den als besonders zu erhaltenden Bäumen zählen 2 Eichen an der Karl-Kuck-Straße, eine Kiefernreihe entlang des zukünftigen Fußweges, Eichen und Hainbuchen im Bereich des ehemaligen Böschungsbereiches des Sportplatzes. Wegen ihrer ortsbildprägenden Wirkung wird der Erhalt einer Baum- und Strauchreihe am östlichen Rand des ehemaligen Sportplatzes festgesetzt. Es können 31 Bäume, davon 16 Bäume unter die Baumschutzsatzung fallend, nicht erhalten werden. 25 neue Bäume können im Straßenbereich bzw. in der öffentlichen Grünfläche gepflanzt werden, so dass der Ersatz für die unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume im Plangebiet komplett erfolgen kann.

Dachbegrünung

Für Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10° ist eine Dachbegrünung vorzusehen. Diese Festsetzung geht über die Forderung der Grün- und Gestaltungssatzung hinaus und fordert eine Begrünung unabhängig von der Größe der Dachflächen.

Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt von der Karl-Kuck-Straße. Sie wird im Inneren des Plangebietes als Ringstraße weitergeführt und in einer Breite von 7,4m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine weitere öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,0m bindet das neue Wohngebiet an die Heidestraße an. Der Zufahrtbereich ist auf eine Breite von 3,5m begrenzt, so dass die Erschließungsstraße nur in eine Richtung (Ausfahrt) nutzbar ist. Hier sind weitere Abstimmungen im Planverfahren erforderlich.

Ein neuer Fuß- und Radweg führt über das städtische Grundstück an die Trierer Straße. Das vorhandene sanierungsbedürftige Gebäude soll abgerissen und mit einer Durchgangsmöglichkeit neu errichtet werden. Hier ist ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und künftiger Versorgungsträger festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist nur innerhalb der überbaubaren und der dafür festgesetzten Flächen sowie in einer Tiefgarage zulässig. Um hier Spielraum für eine geeignete Anordnung der Tiefgaragen im Zusammenhang mit der Hochbauplanung zuzulassen, werden keine konkreten Flächen festgesetzt. Ein Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den als zu erhalten festgesetzten Bäumen von 1,5m sind gemäß der Festsetzungen bei der Planung einzuhalten.

Zufahrten zu Grundstücken werden in ihrer Breite (3,0m) und in ihrer Anzahl (maximal 1) begrenzt. Abweichungen von dieser Regelung sind zulässig, wenn die Erforderlichkeit nachgewiesen wird.

Entlang eines Teilbereiches der Ellerstraße sind Beschränkungen der Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Ein- und Ausfahrten sind zu den rückwärtigen neuen Baugrundstücken von der Heidestraße aus nicht zulässig. Diese Festsetzung soll dazu dienen, dass die Ruhe in den ruhigen rückwärtigen Gartenbereichen nicht durch zahlreiche Zufahrten gestört wird und öffentliche Parkplätze durch weitere entfallen.

Entwässerung

Im südlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche wird ein unterirdisches Regenrückhaltebecken festgesetzt. Dieses Regenrückhaltebecken ist erforderlich, da eine große Rückhaltung innerhalb des Plangebietes vorzusehen ist. Zusätzlich wird für besonders außergewöhnliche Regenereignisse (ein- bis zweimal im Jahr) eine Rückhaltungsmöglichkeit in den geraden Straßenabschnitten geschaffen. Um einem Eindringen des Niederschlagswassers auf die angrenzenden Grundstücke entgegenwirken zu können, sind Vorkehrungen für Zufahrten zu treffen. Darüber hinaus werden Geländehöhen auf den angrenzenden Grundstücksbereichen festgesetzt.

Lärmschutzmaßnahmen

Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Lärmgutachten erarbeitet. Auf das Gebiet wirken Verkehrslärmimmissionen der Trierer Straße ein. Diese Lärmimmissionen erfordern ein Schalldämmmaß für Außenbauteile gemäß DIN 4109 zum Schutz der Wohnnutzung. Aufgrund der abschirmenden Bestandsbebauung der Trierer Straße werden die erforderlichen Schalldämmmaße allgemein bereits durch die Bauteilanforderungen zum Wärmeschutz erfüllt. Für Schlafräume mit einem Beurteilungspegel von > 45dB(A) nachts wird festgesetzt, dass schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dies betrifft im Wesentlichen die Fassaden, welche nicht nach Norden orientiert sind.

Zusätzlich werden für den Bestandsbereich Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Verkehrslärmimmissionen, die die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet überschreiten, liegen nur an den Fassaden der Bestandsbebauung an der Trierer Straße und im südlichen Bereich der Ellerstraße und Heidestraße vor.

Grundsätzlich ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen (Schallschutzwände /-wällen) der Vorzug vor passiven Maßnahmen an den Gebäuden zu geben. Eine aktive Maßnahme wäre in diesem Fall eine Lärmschutzwand entlang der Trierer Straße, die höher als 8,0m sein müsste. Eine solche Maßnahme ist aus städtebaulichen Aspekten im Innenstadtbereich nicht wünschenswert und bautechnisch nicht umsetzbar. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 festgesetzt.

Das südöstliche Plangebiet grenzt an den Parkplatz des Drogeriemarktes an der Trierer Straße. Für die überbaubaren Flächen kommt es durch die Anlieferungsverkehre zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes. Daher müssen an den zum Parkplatz orientierten Fassaden Schutzmaßnahmen festgesetzt werden. Für die angrenzenden Grundstücke wird festgesetzt, dass bei einer Bebauung eine 2,0m hohe Schallschutzwand entlang der Grundstücksgrenze zu errichten ist. Damit ist das Erdgeschoss ausreichend vor dem Gewerbelärm geschützt. An den zur Lärmquelle hin ausgerichteten Fassaden sind offenbare Fenster in den Obergeschossen auszuschließen.

Mit der festgesetzten Öffnungsklausel besteht die Möglichkeit, von den Festsetzungen abzuweichen, wenn nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Schutzmaßnahmen die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden. Ebenso ist ein Abweichen von den Festsetzungen zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die tatsächlich vorhandenen Pegel von den in den Isophonenlärnkarten dargestellten maßgeblichen Pegeln in einzelnen Teilbereichen abweichen, so dass diese Pegel im Baugenehmigungsverfahren herangezogen werden können.

Bodenbeschaffenheit

Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Bodengutachten erarbeitet. Ein Altlastenverdacht liegt für diese Fläche nicht vor. Da aber über die Zusammensetzung des Sportplatzunterbaus keine Informationen vorlagen, wurde eine Bodenkartierung und –untersuchung auf dem Sportplatzgelände durchgeführt. Unter dem humosen Oberboden des Sportplatzes wurde ein aus kiesigem (z.T. auch steinig), sandigem Schluff bestehender Sportplatzunterbau angetroffen. Schlacken und Aschen wurden nicht angetroffen. Da das Gebiet im Bebauungsplan als „Wohngebiet“ ausgewiesen wird, wurden alle notwendigen Untersuchungen für die Umsetzung eines Wohngebietes durchgeführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung.

Für die geplanten Baumaßnahmen, inkl. der Erschließungsmaßnahmen, ist eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Dieses wurde in den Hinweisen zu den Schriftlichen Festsetzungen aufgenommen.

8. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen Kosten, die von der Stadt Aachen zu tragen sind. Für die Baustraße entstehen der Stadt Kosten in Höhe von voraussichtlich 549.000€ und für den Endausbau Kosten in Höhe von voraussichtlich 469.000€.

Für die Herstellung der Grünflächen werden 80,0€/m² angesetzt. Damit entstehen Kosten in Höhe von 212.000€. In den Haushalt sind dafür entsprechende Mittel eingestellt. Die Folgekosten werden im Rahmen der weiteren Planung ermittelt.

Für die Niederlegung der Gebäude auf dem Sportplatzgelände und dem Gebäude Trierer Straße 751 werden vorbehaltlich einer detaillierteren Planung und Untersuchung Kosten von geschätzt 200.000 € anfallen. Zur Konkretisierung der Kosten ist eine abschließende Klärung notwendig, ob das Grundstück Trierer Straße 751 provisorisch als Baustellenausfahrt genutzt werden soll. In diesem Fall würden sich die Kosten auf rund 250.000 € erhöhen.

9. Beschlussempfehlung

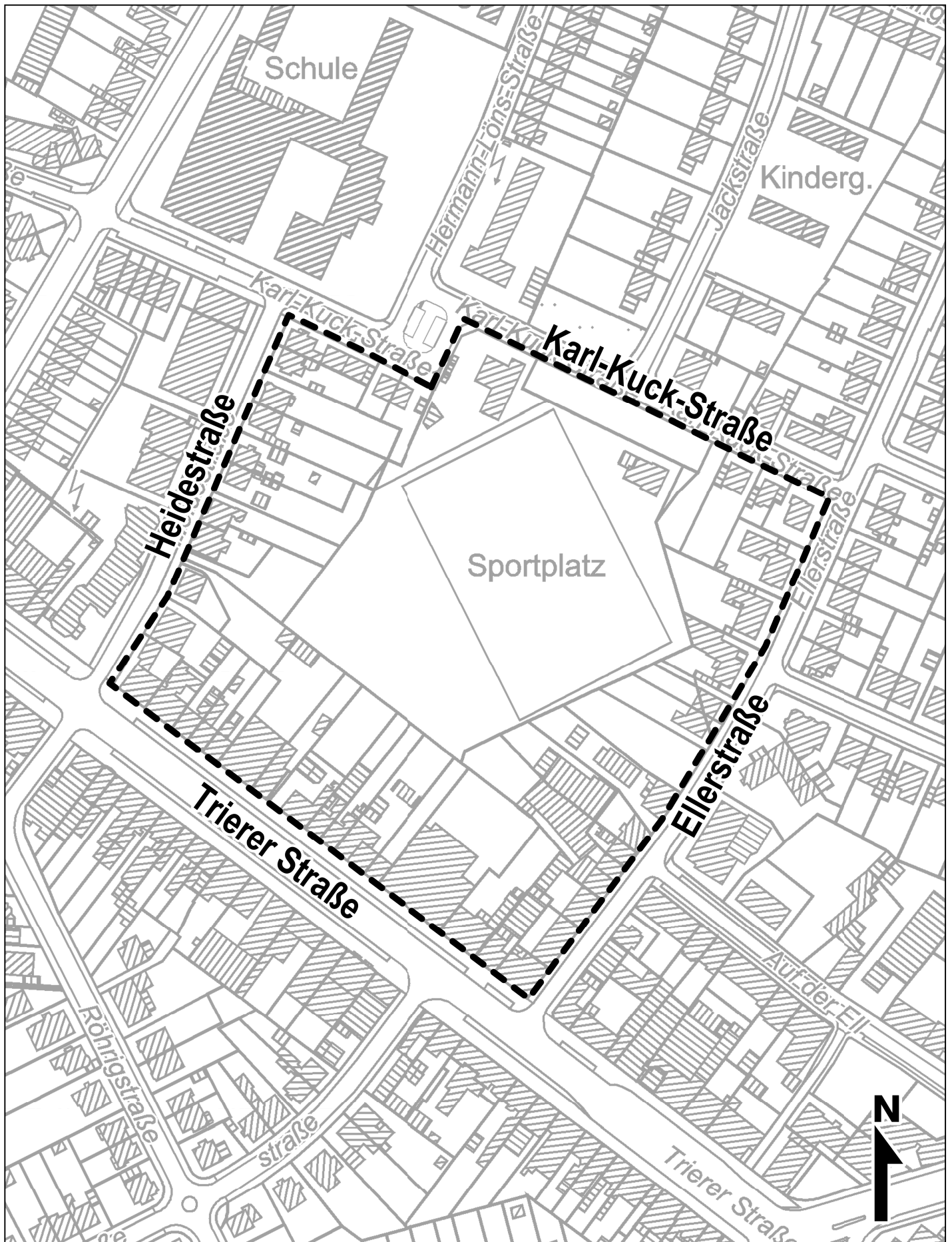
Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Er dient der behutsamen Innenentwicklung, in dem für eine Fläche, auf der eine Nutzung aufgegeben wird, Planungsrecht für eine neue Nutzung geschaffen werden soll. Außerdem soll mit ihm die Voraussetzung für eine Nachverdichtung geschaffen werden, die auch auf den großzügigen Bestandsgrundstücken Planungsrecht für eine zusätzliche Wohnbebauung schafft. Damit trägt der Bebauungsplan dazu bei, in einer attraktiven, gut integrierten Lage im Zentrum von Brand Wohnraum zu schaffen, für den in Aachen dringender Bedarf besteht.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Längsprofile
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung
7. Abwägung Öffentlichkeit
8. Abwägung Behörden
9. Bebauungsvorschlag Karl-Kuck-Straße / ehem. Sportplatz
10. Baumbilanzplan
11. Grünkonzept
12. Protokoll Informationsveranstaltung Eigentümer*innen

Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz -



Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz -





Bebauungsplan Nr. 973

Karl-Kruck-Straße / Sportplatz

Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Lageplan (1 Blatt)
- Schriftliche Festsetzungen (inkl. Kopierverfahren zum Schutz vor Verfälschung)
- Belegplan ist dem Bebauungsplan - Begleitung

Hinweise: Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen autoritativen Regelwerke werden bei der Stelle, an der der Bebauungsplan in Kraft tritt, einsehbar bereitgestellt.

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: November 2020) ist das städtebauliche Entwurfs- und der genehmigte entsprechende Festlegung der Planung.

Aachen, den...
Die Oberbürgermeisterin
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bodennutzung
In Vertretung
Im Auftrag

Fachbereich Geoinformationssysteme und Kartographie
Im Auftrag

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

- Restriktion (eingetragene Linie)
WVA: Allgemeines Wohngebiet
WA1: Kleinsiedlungsgebiet
MA: Mittelwohngewerbegebiet
GRZ 0,4: Grundrißkennzahl
GRZ 0,6: Grundrißkennzahl
Wohnfläche: Angabe der zulässigen Wohnfläche
T1, T2: Grundrißkennzahl
E, G: Grundrißkennzahl
P, PO: Grundrißkennzahl

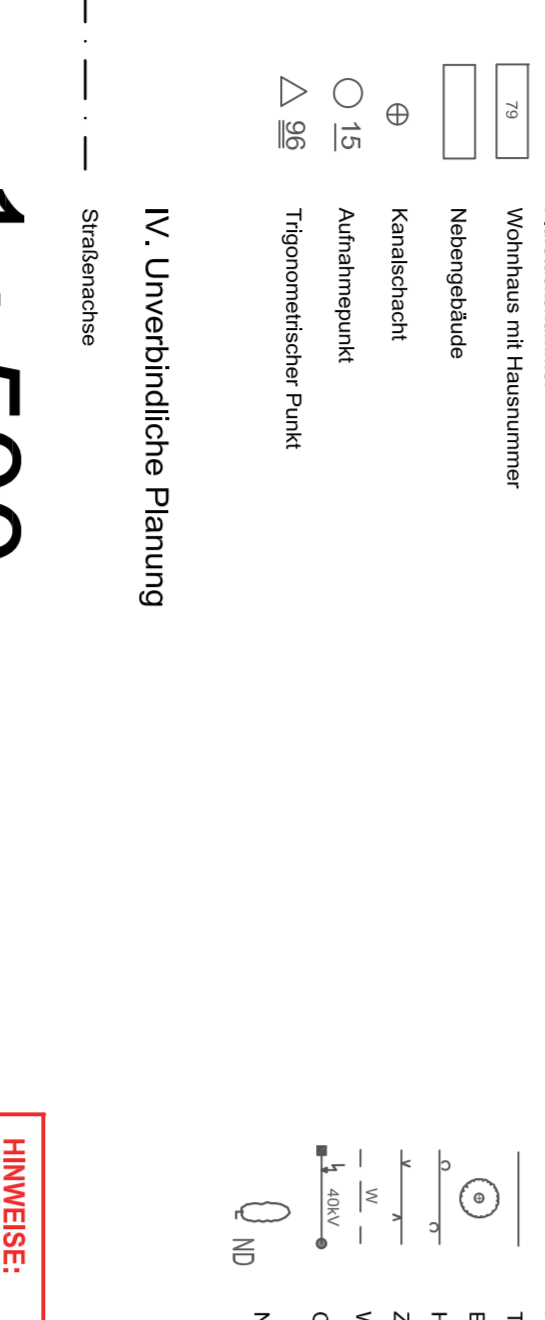
II. Kennzeichnung

- Bestandteil des Bebauungsplans (z.B. Bodenschutz, Denkmal)
Bestandteil des Bebauungsplans (z.B. Bodenschutz, Denkmal)
Bestandteil des Bebauungsplans (z.B. Bodenschutz, Denkmal)

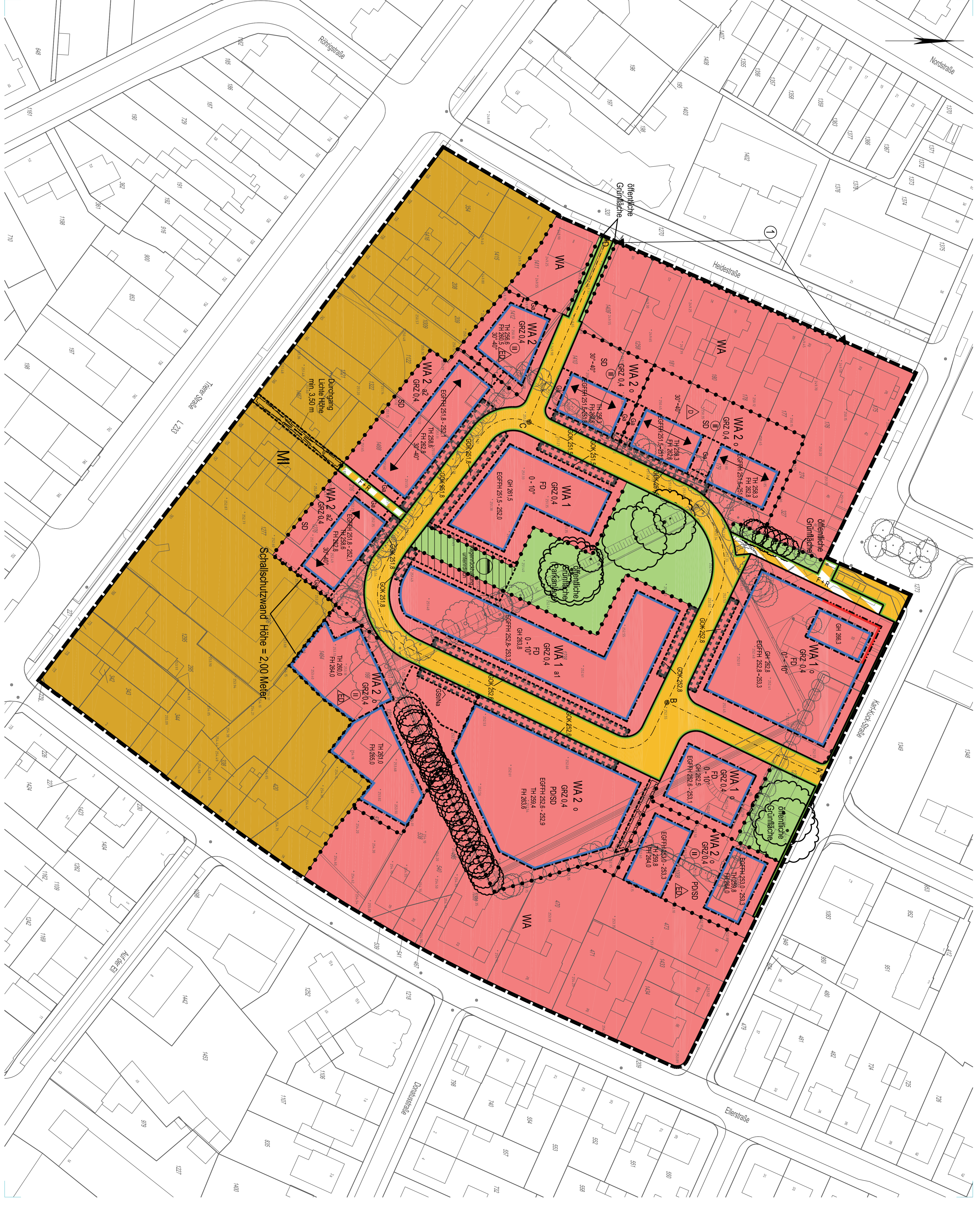
III. Bestandstilgen

- Bestandteil des Bebauungsplans (z.B. Bodenschutz, Denkmal)
Bestandteil des Bebauungsplans (z.B. Bodenschutz, Denkmal)

IV. Umwandlungsplanung



Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Fassung vom...
Dieser Plan hat gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung vom...
Dieser Plan hat gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat...
Dieser Plan hat gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat...
Dieser Plan hat gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat...





Bebauungsplan Nr. 973

Karl-Kuck-Straße / Sportplatz Längsprofile

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
 - Lageplan
 - Längsprofile (1 Blatt)
 - Schriftlichen Festsetzungen (inkl. Isophonentärmkarten zum Schallschutz als Anlage)
 Beigefügt ist dem Bebauungsplan:
 - Begründung
 - zusammenfassende Erklärung nach § 10 BauGB

Hinweis: Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stelle, an der der Bebauungsplan auf Dauer ausliegt, zur Einsicht bereitgehalten.

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: November 2020) des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

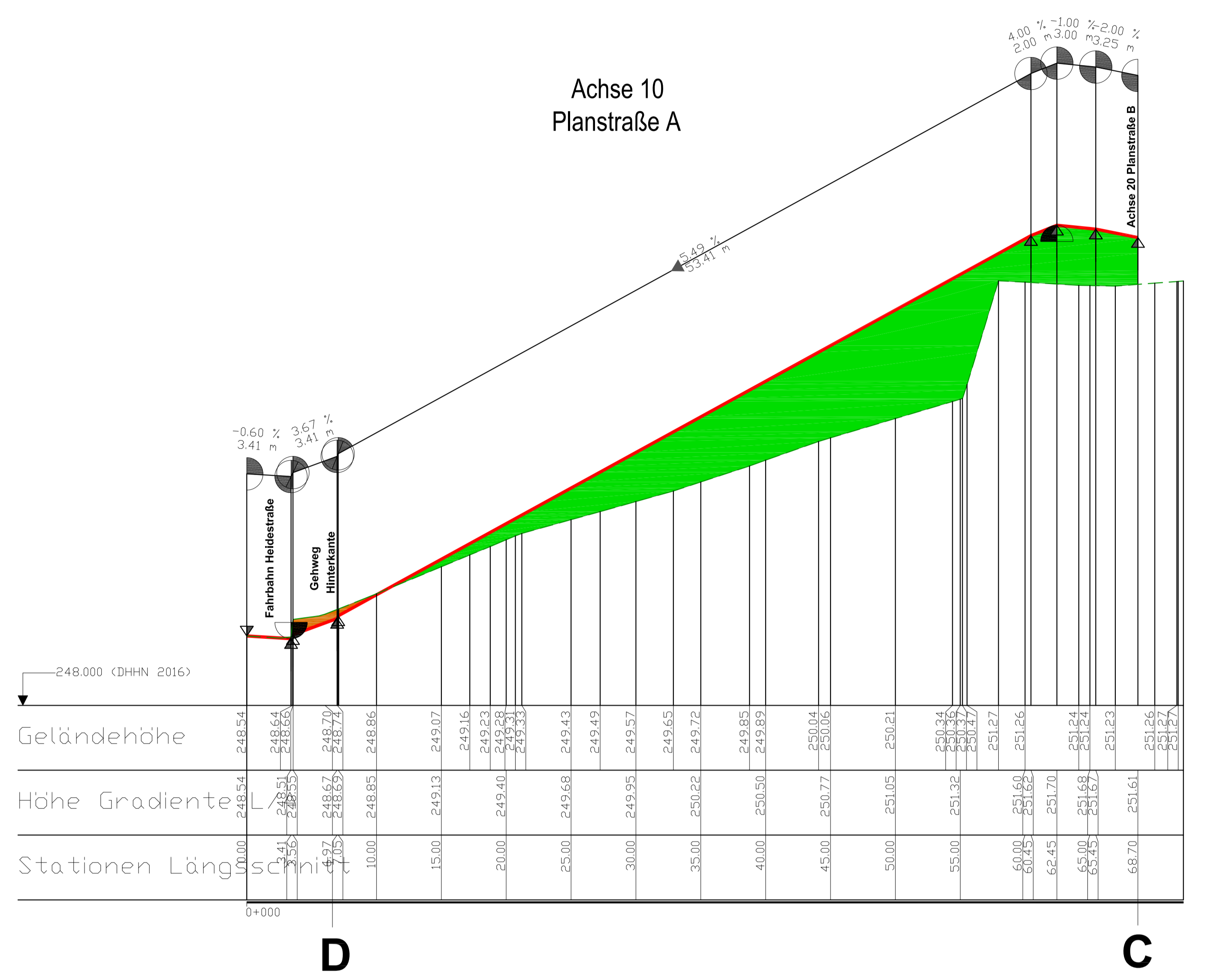
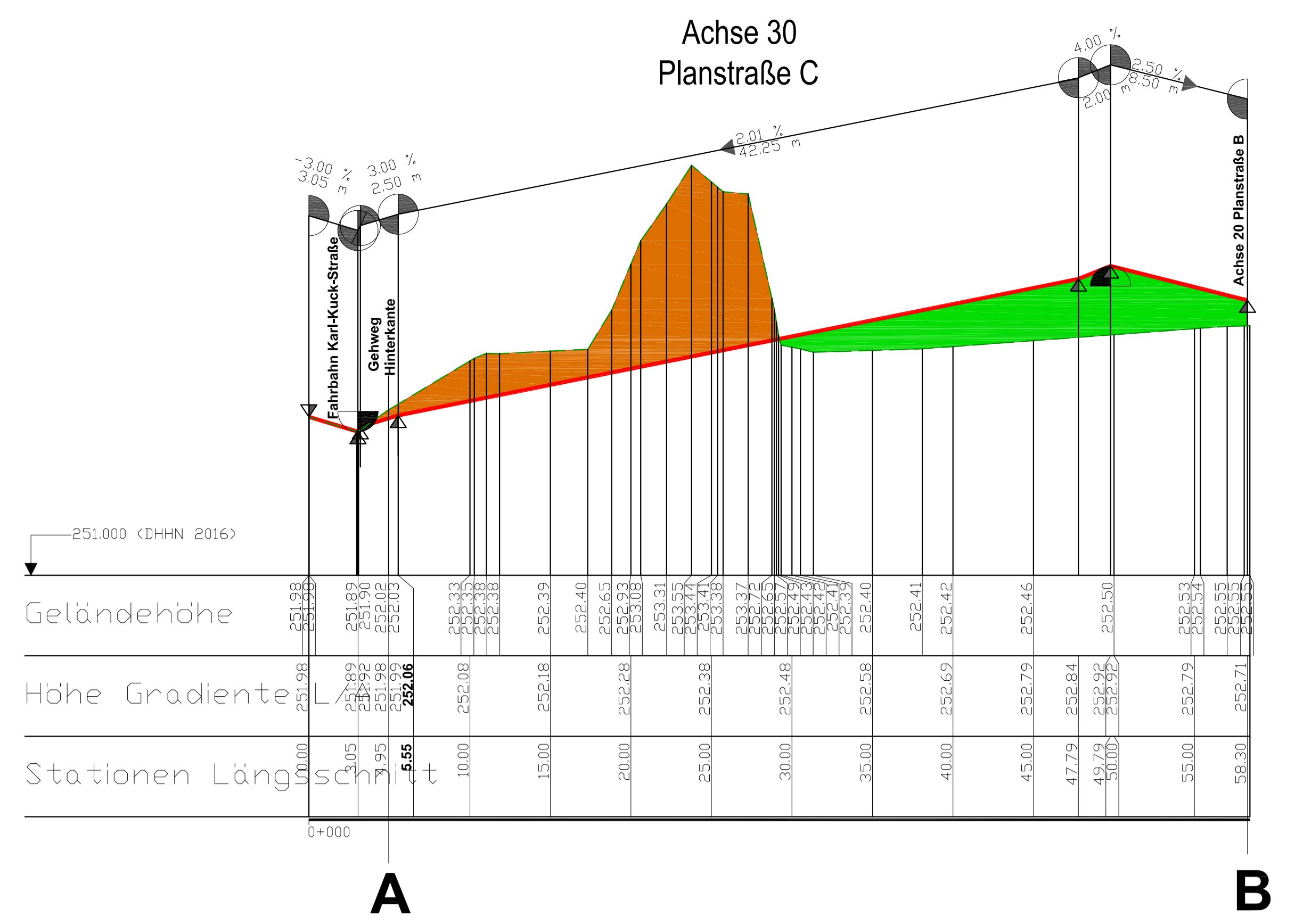
Aachen, den
 Die Oberbürgermeisterin

Baudezernat Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Im Auftrag
 Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung Im Auftrag

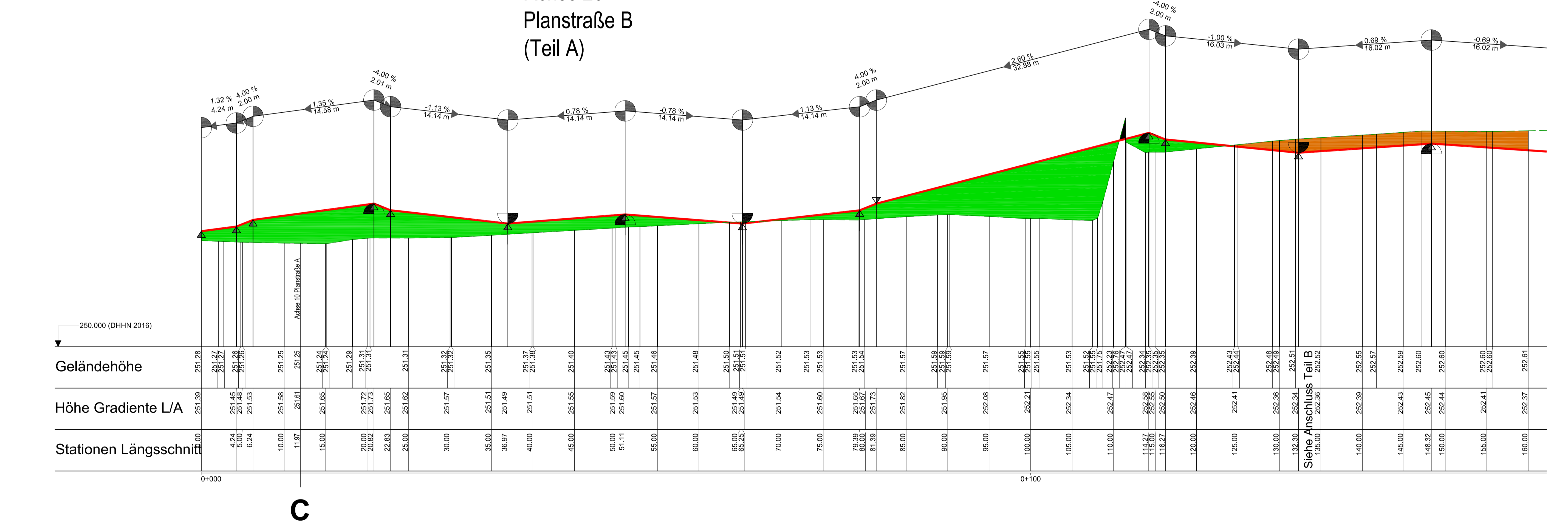
Diese Längsprofile sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen am den Bebauungsplan Nr. 973 als Satzung beschlossen hat. Es wird bestätigt, dass die oben genannten Längsprofile den Ratsbeschlüssen entsprechen und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den

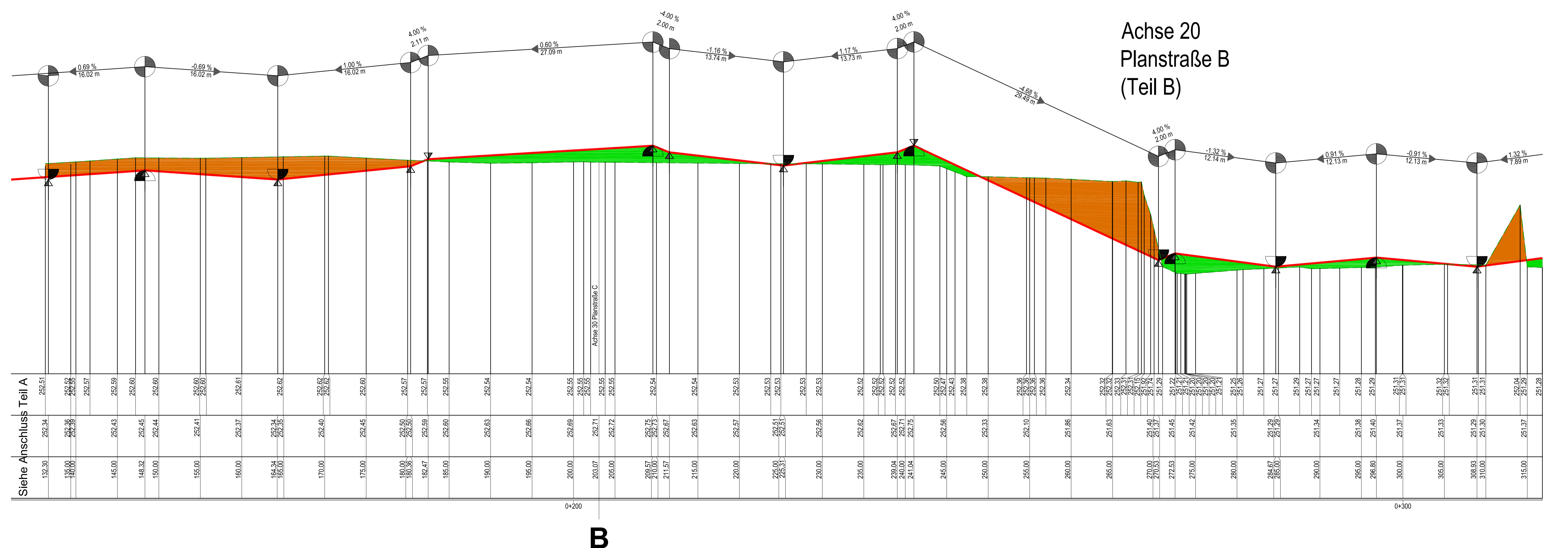
Oberbürgermeisterin



Achse 20 Planstraße B (Teil A)



Achse 20 Planstraße B (Teil B)

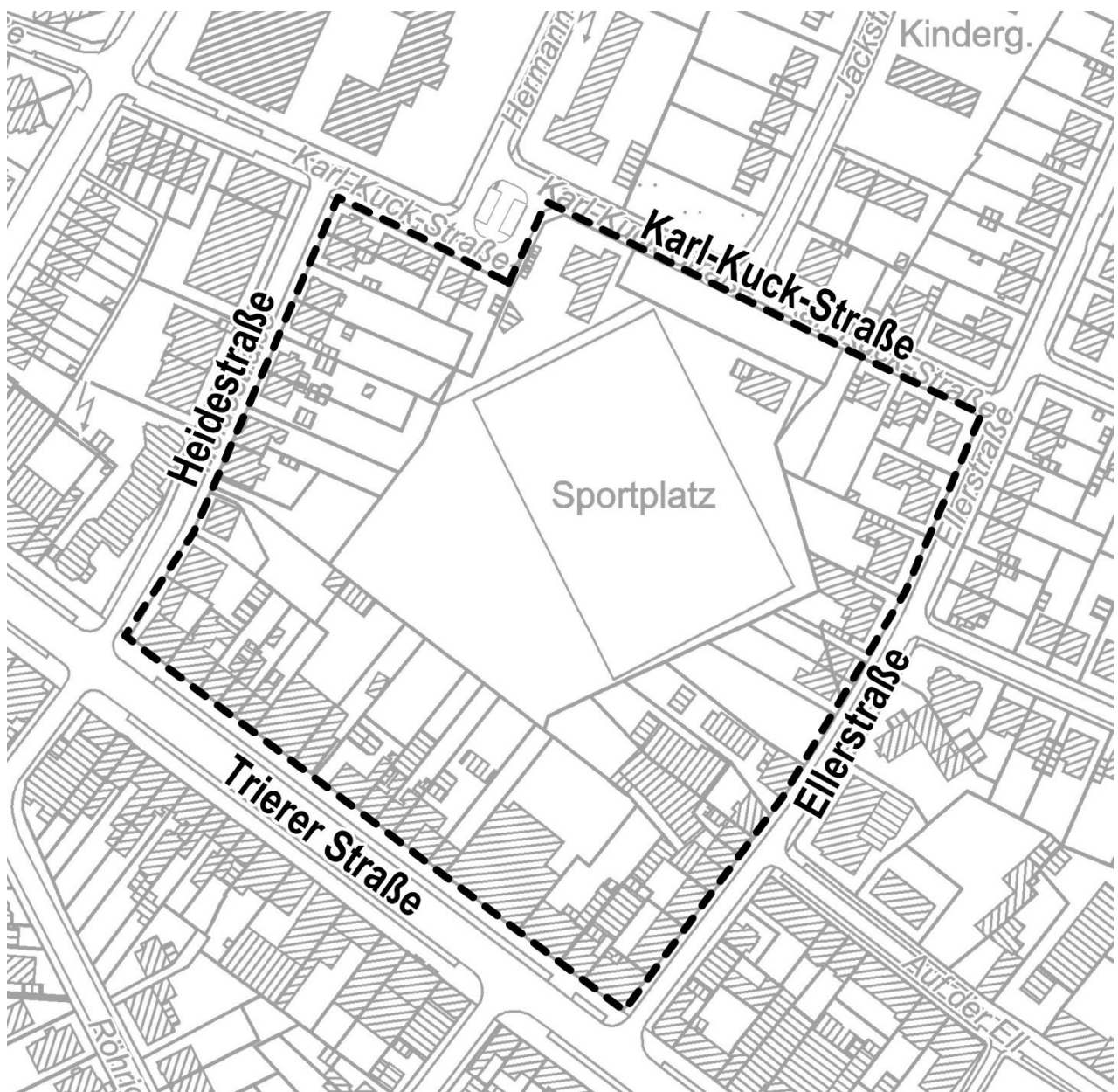


Maßstab der Längen = 1 : 250
 Maßstab der Höhen = 1 : 25

BEBAUUNGSPLAN NR.
973
 Karl-Kuck-Straße / Sportplatz

Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz -

für den Bereich zwischen Trierer Straße, Heidestraße, Karl-Kuck-Straße und Ellerstraße im Stadtbezirk
Aachen-Brand
zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

A. Festsetzungen innerhalb des einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet

Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind die folgenden, gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Bordelle oder bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution
- Vergnügungsstätten mit den Zweckbestimmungen Sex-Darbieuten und/oder Sex-Filme und/oder Sex-
- Videovorführungen.
- Spielhallen und Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen und Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten, oder Lotterien angeboten

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind für den vorhandenen Holzverarbeitenden Betrieb auf dem Flurstück 420, Gemarkung Brand, Flur 7 (Ellerstraße 12) Erneuerungen allgemein zulässig.

Änderungen und Erweiterungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis der Verträglichkeit und die Einhaltung der einschlägigen Regelwerke zum Schutz der umliegenden Nutzungen durch Gutachten erbracht werden.

Die Lärmimmissionen sind gemäß TA-Lärm zu ermitteln, zu bewerten und es ist sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel nachts (22-06 Uhr) sowie an Samstagen, Sonn- und Feiertagen von 45 dB(A) und zu allen übrigen Zeiten der Beurteilungspegel von 60 dB (A) zu den benachbarten Grundstücken nicht überschritten werden.

Ebenso ist bei Erweiterungs- und Änderungsabsichten nachzuweisen, dass durch den Betrieb der Feststofffeuerungsanlage der Grenzwert der zeitlichen Betroffenheit von 10% der Jahresstunden nach der Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL NRW) nicht überschritten wird.

2. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Schutz vor Verkehrslärm

Luftschalldämmung von Außenbauteilen

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 Baugenehmigungsverfahren nach der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1 zu ermitteln. Der entsprechende maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) ist den Karten unter der Anlage -Isophonenlärmkarten- (Blatt 1-2) für die jeweilige Fassadenseite (Tag/Nacht) zu entnehmen.

Mechanische Be- und Entlüftungsanlagen

In schutzbedürftigen Schlafräumen, die durch Beurteilungspegel >45 dB(A) zur Nachtzeit belastet sind, ist zusätzlich zum Einbau von Schallschutzfenstern der Einbau von Fassadenlüftern oder mechanischen Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen. Die Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung zur Nachtzeit sind den Karten unter der Anlage -Isophonenlärmkarten- (Blatt 3-4) zu entnehmen.

Wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass die in den Isophonenlärmkarten dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungspegel von den tatsächlich vorhandenen Pegeln in einzelnen Teilbereichen abweichen, können ausnahmsweise die neu ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungspegel als Grundlage für die Berechnung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109-1 herangezogen werden.

B. Festsetzungen innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA1 und WA2) sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 folgenden allgemein zulässigen Nutzung:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
nicht zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA1 und WA2) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden darf, sofern diese baulichen Anlagen gemäß Nr. 7 der Schriftlichen Festsetzungen begründet werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 darf für Gebäude, die beidseitig ohne Grenzabstand auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, die GRZ ausnahmsweise bis zu einem Wert von 0,5 überschritten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) darf durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten die GRZ ausnahmsweise bis zu einem Wert von 0,5 überschritten werden.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Größe von 30m² nicht überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) dürfen ausnahmsweise die Baugrenzen durch Balkone überschritten werden. Die Überschreitung ist beschränkt auf die halbe Gebäudebreite und eine maximale Tiefe von 2,00m. Die Überschreitung je Balkon darf außerhalb der Baugrenzen maximal eine Größe von 10m² haben.

2.3 Höhe baulicher Anlage

In den mit ■■■ gekennzeichneten Bereichen ist die Geländeoberkante (GOK) einzuhalten. Die Geländeoberkante wird in m über Normalhöhennull festgesetzt.

Unter Erdgeschosshöhe (EGFFH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses zu verstehen. Die Festsetzung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe erfolgt mit einem Minimal- und einen Maximalwert. Bezugshöhe der Höhenfestsetzung ist Normalhöhennull (NHN).

Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist Normalhöhennull (NHN). Die im Bebau-

ungsplan 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
- Aufzugmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m

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

3. Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) mit der Festsetzung -a1- sind nur Gebäude mit einer Fassadenlänge bis zu 30,0m zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) mit der Festsetzung -a2- sind Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

4. Flächen für den ruhenden Verkehr

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind oberirdische Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb des seitlichen Grenzabstandes und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Für Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze ist ein Mindestabstand von 5,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) sind Tiefgaragen zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 1,5m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Kronentraufbereichen der als zu erhalten festgesetzten Bäume einhalten. Arbeitsräume sind innerhalb der Mindestabstandsflächen zu den Kronentraufbereichen nicht zulässig.

5. Zufahrten

Pro Baugrundstück ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,0m zulässig. Eine breitere Zufahrt ist zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass diese Breite für die Erschließung erforderlich ist.

Eine weitere Zufahrt ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass diese für die Nutzung der Bebauung erforderlich sind.

6. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Für den mit ① gekennzeichneten Bereich sind Ein- und Ausfahrten für die Erschließung der überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) nicht zulässig.

7. Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind pro Grundstück Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze

mit einer gedachten Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) nur zulässig, wenn:

- die Grundfläche von max. 3,0m²
- die Höhe von 1,50m

nicht überschritten wird.

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Dachflächen der Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen sind mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 60 cm betragen.

Dachflächen von Gebäuden, die mit Flachdächern (0-10°) ausgebaut werden, 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.

9. Einfriedungen

An den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich Einfriedungen aus Hecken zulässig. Die Hecken können mit Maschendraht- oder Stabgitterzäune kombiniert werden, wenn diese zur privaten Seite aufgestellt werden. Die Hecken sind als Schnitthecken herzustellen, zu entwickeln und mit einer Mindesthöhe von 1,50 m dauerhaft zu erhalten. Es sind standorttypische Laubpflanzen zu verwenden, wie:

- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Buche – *Fagus sylvatica*
- Liguster -*Ligustrum vulgare*

in den Qualitäten: (2 x v. m.B. 125-150, 5 Stck / lfm)

10. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Schutz vor Verkehrslärm

Luftschalldämmung von Außenbauteilen

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 Baugenehmigungsverfahren nach der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1 zu ermitteln. Der entsprechende maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) ist den Karten unter der Anlage -Isophonenlärmkarten- (Blatt 1-2) für die jeweilige Fassadenseite (Tag/Nacht) zu entnehmen.

Mechanische Be- und Entlüftungsanlagen

In schutzbedürftigen Schlafräumen, die durch Beurteilungspegel >45 dB(A) zur Nachtzeit belastet sind, ist zusätzlich zum Einbau von Schallschutzfenstern der Einbau von Fassadenlüftern oder mechanischen Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen. Die Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung zur Nachtzeit sind den Karten unter der Anlage -Isophonenlärmkarten- (Blatt 3-4) zu entnehmen.

Wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass die in den Isophonenlärmkarten dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungspegel von den tatsächlich vorhandenen Pegeln in einzelnen

Teilbereichen abweichen, können ausnahmsweise die neu ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungspegel als Grundlage für die Berechnung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109-1 herangezogen werden.

Schutz vor Gewerbelärm

In der mit ▲▲▲ festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit dem Schalldämmmaß >24dB gemäß ZTV-LSW 06 zu errichten.

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, Tabelle 4.4 einzuhalten. Der entsprechende Beurteilungspegel ist der Anlage –Berechnungsergebnisse „Gewerbelärm“, flächenhafte Darstellung des Beurteilungspegels am Tag und Darstellung der Fassaden mit Überschreitung des Richtwertes der TA Lärm zu entnehmen (Blatt 5-6).

Für die in der Karte „Darstellung der Fassaden mit Überschreitung des Richtwertes der TA Lärm“ (Blatt 6) in rot dargestellten Fassaden sind Fenster in den Obergeschossen zu schutzwürdigen Aufenthaltsräumen nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung zulässig.

Wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden, kann ausnahmsweise von den Festsetzungen abgewichen werden.

11. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Doppelhäuser, Reihenhäuser

Beide Hälften eines Doppelhauses sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Die Gebäudehälften sind zur öffentlichen Verkehrsfläche in einer Flucht zu errichten. Die Materialität und die Farbgebung der Doppelhaushälften sind aufeinander abzustimmen.

Dacheindeckung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind Dacheindeckungen ausschließlich in schwarz oder in Grautönen zulässig. Es dürfen keine spiegelnden, glänzenden Materialien verwendet werden.

Dachform

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind Dächer mit einer Neigung von 30° bis 40° zulässig. Walmdächer sind unzulässig. Ausnahmsweise darf von dieser Festsetzung abgewichen werden und ein untergeordnetes Bauteil als Flachdach ausgebildet werden. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen dürfen auch Flachdächer und andere geneigte Dächer haben.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Für Dachgauben und Dacheinschnitte gilt:

Die Summe der Ansichtsbreiten der Dachgauben oder Dacheinschnitte eines Gebäudes darf die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten. Bei einer Gebäudebreite über 7,0 m darf die einzelne Gaube bzw. der einzelne Dacheinschnitt die Ansichtsbreite von 1/3 der Hausbreite nicht überschreiten.

Es ist ein Mindestabstand von 0,70 m sowohl zur Traufe, als auch zum First einzuhalten.

Für Zwerchgiebel gilt:

Die Gesamtbreite darf maximal ein Drittel der traufständigen Gebäudebreite betragen.

11.1 Geländemodellierungen

Stützmauern zum Ausgleich von Höhenunterschieden dürfen eine Höhe von 1,0m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann für notwendige Stützmauern von Tiefgaragenzufahrten von dieser Höhe abgewichen werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig.

In dem Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze mit einer gedachten Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind Abgrabungen grundsätzlich nicht zulässig.

11.2 Haus- und Vorgärten

Für Haus- und Vorgärten, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, gilt:

- Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen
- als Vorgärten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht mit deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Hausgärten sind die davon zurückliegenden Gartenbereiche.
- Vorgärten sind als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmsweise sind in den Vorgärten zulässig:
 - notwendige Zuwegungen
 - Zufahrten gemäß Pkt. 4 der Schriftlichen Festsetzungen
 - Nebenanlagen gemäß Pkt. 6 der Schriftlichen Festsetzungen
 - nicht überdachte Fahrradabstellplätze
- Lose Material- und Steinschüttungen (z.B. sog. "Schottergärten") sind unzulässig.

Hinweise und sachdienliche Informationen für Architekt*innen und Bauherr*innen

Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen mit einem konkreten Verdacht auf Kampfmittel im beantragten Bereich. Baugrundstück müssen im Hinblick auf ihre Kampfmittelfreiheit für bauliche Anlagen geeignet sein. Ein Baugrundstück ist für eine Bebauung erst dann geeignet, wenn die von Kampfmitteln ausgehenden Gefahren zuvor beseitigt wurden. Daher ist zunächst eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel vorzunehmen.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittlräumdienst / 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).

Bodenschutz

Für die geplanten Baumaßnahmen, inkl. der Erschließungsmaßnahmen, ist eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Voraussetzung für den Erhalt der Bodenfunktionen ist die sachgerechte Behandlung des Bodens vor, während und nach den Baumaßnahmen. Dazu ist ein entsprechendes Bodenschutzkonzept gem. DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu erstellen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Fachbereich Klima und Umwelt abzustimmen.

Bodendenkmäler

Für die o.g. Flächen sind Untersuchungen zum Bestand an Bodendenkmälern bislang nicht durchgeführt worden, so dass diesbezüglich nur eine Prognose möglich ist. Auf der Basis der derzeit verfügbaren Unterlagen sind jedoch keine Konflikte mit den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen.

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW hingewiesen (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern): Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde unverzüglich der Stadt Aachen als Untere Denkmalbehörde (Lagerhausstraße 20, 52058 Aachen, Tel.: 0241/432-6164, denkmalpflege@mail.aachen.de) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0) zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungstätte sind zunächst unverändert zu erhalten, bis die Weisung der zuständigen Stelle für die Fortsetzung der Arbeiten vorliegt.

Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einem Bußgeld geahndet (§ 41 DSchG NRW).

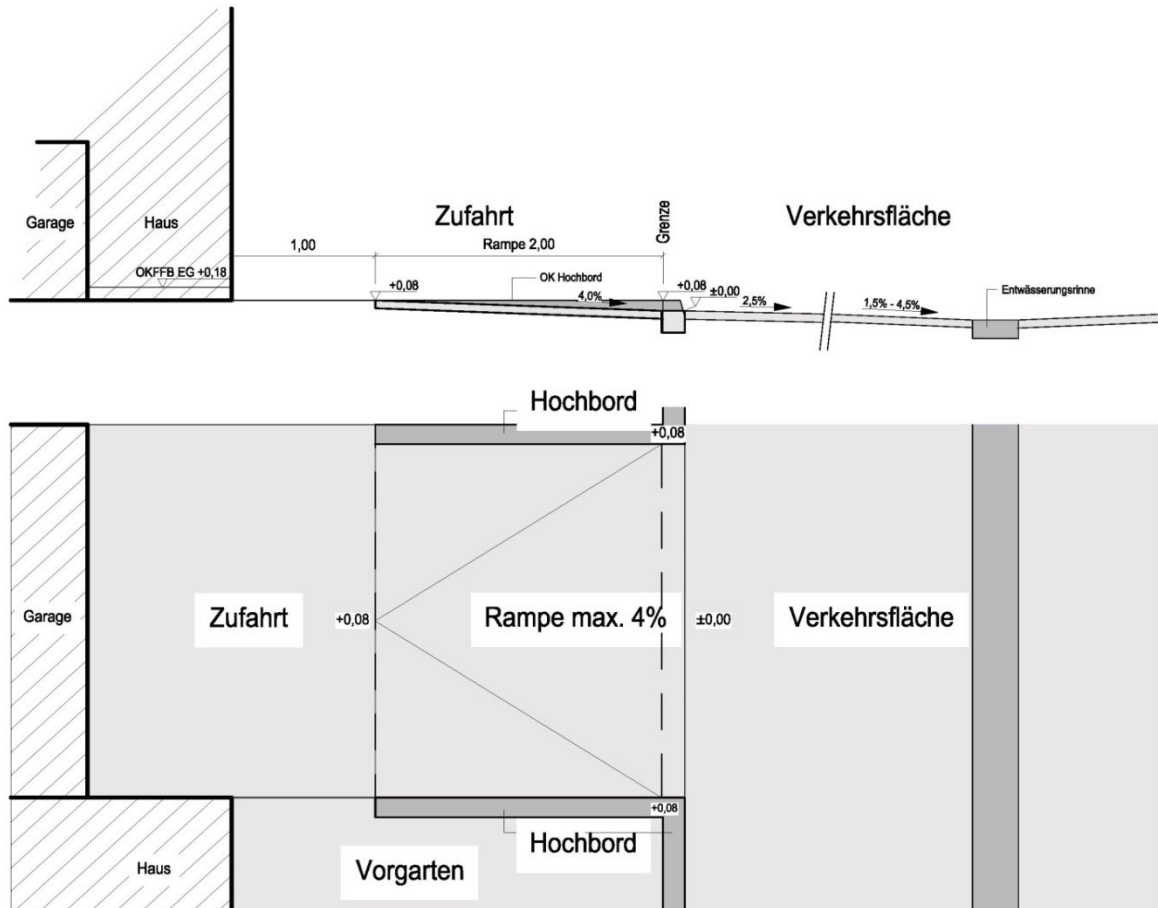
Kriminalprävention

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.

Kennzeichnung

In dem gekennzeichneten Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, sind zum Schutz vor eindringendem Oberflächenwasser Vorkehrungen (Skizze) im Bereich der Zufahrten zu Garagen, Tiefgaragen und Zugängen zu den Häusern zu treffen und das straßenbegleitende Hochbord in die private Grundstücksfläche weiterzuführen.

Skizze: Vorkehrungen zum Schutz vor eindringendem Oberflächenwasser

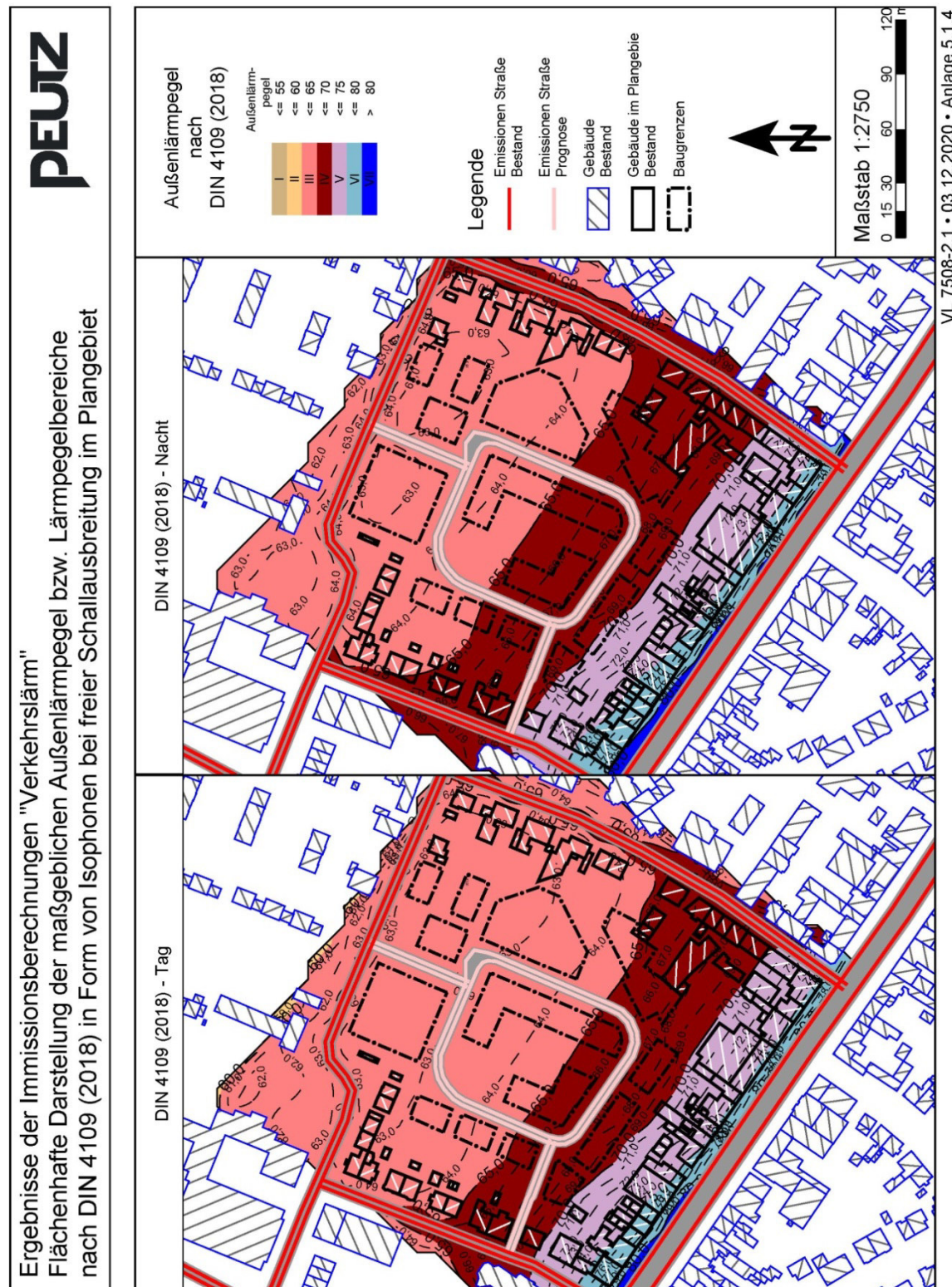


Anlage

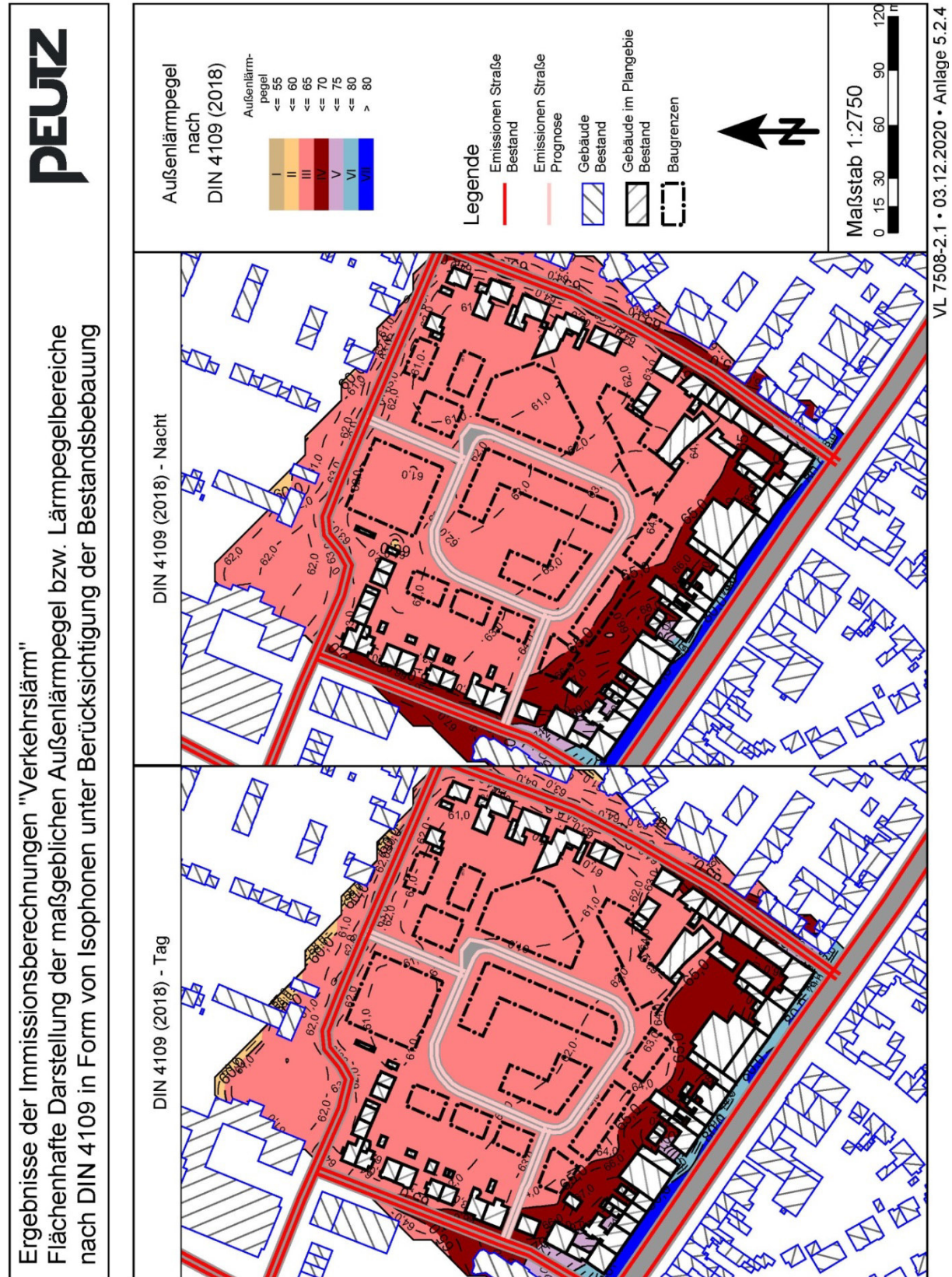
Isophonenlärmkarten

Für die Berechnung der Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (gemäß DIN 4109-01 „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 14.01.2021 von Büro Peutz Consult GmbH wie folgt dargestellt:

Blatt 1



Blatt 2



Blatt 3 – 4 Beurteilungspegel

Die Bereiche, in denen nachts ein Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung von 45 dB(A) überschritten wird, werden in der Karte „Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung“ als Auszug des „Schalltechnischen Prognosegutachtens“ vom 14.01.2021 von Büro Peutz Consult GmbH wie folgt dargestellt:

Blatt 3

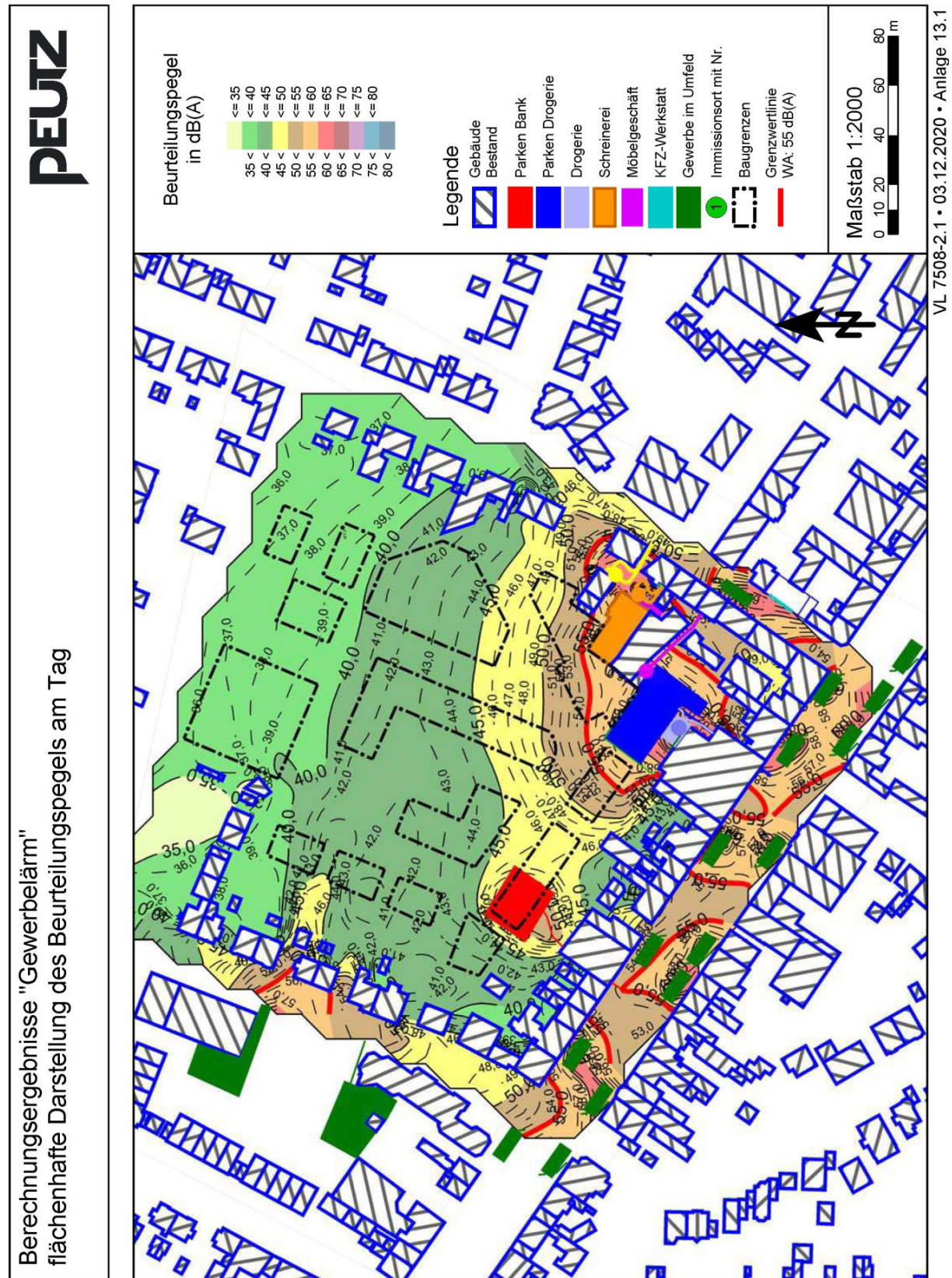


Blatt 4



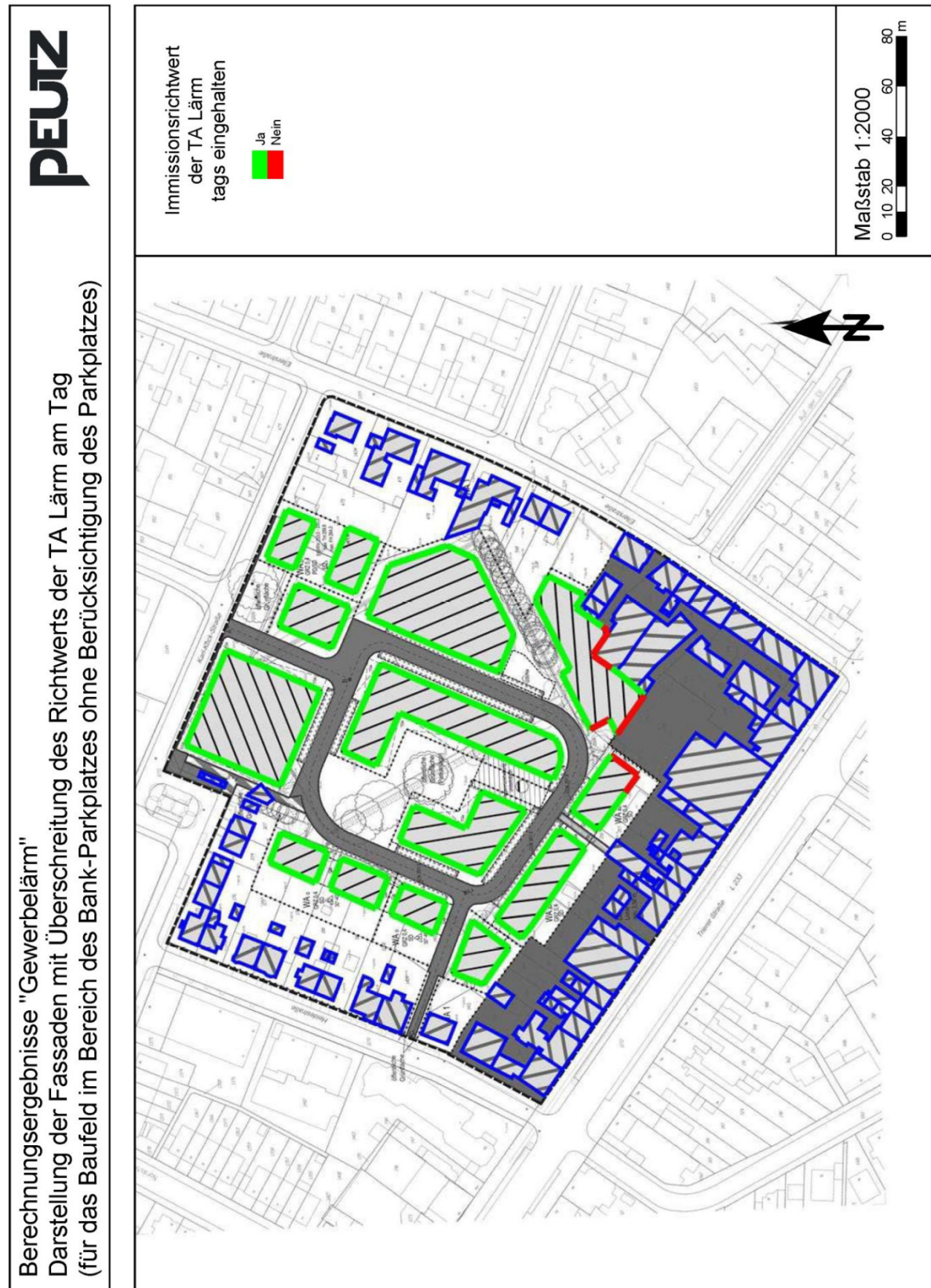
Blatt 5

Berechnungsergebnisse „Gewerbelärm“, flächenhafte Darstellung des Beurteilungspegels am Tag und Darstellung der Fassaden mit Überschreitung des Richtwertes der TA Lärm (Blatt 5 – 6)



Blatt 6

Darstellung der Fassaden mit Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm am Tag



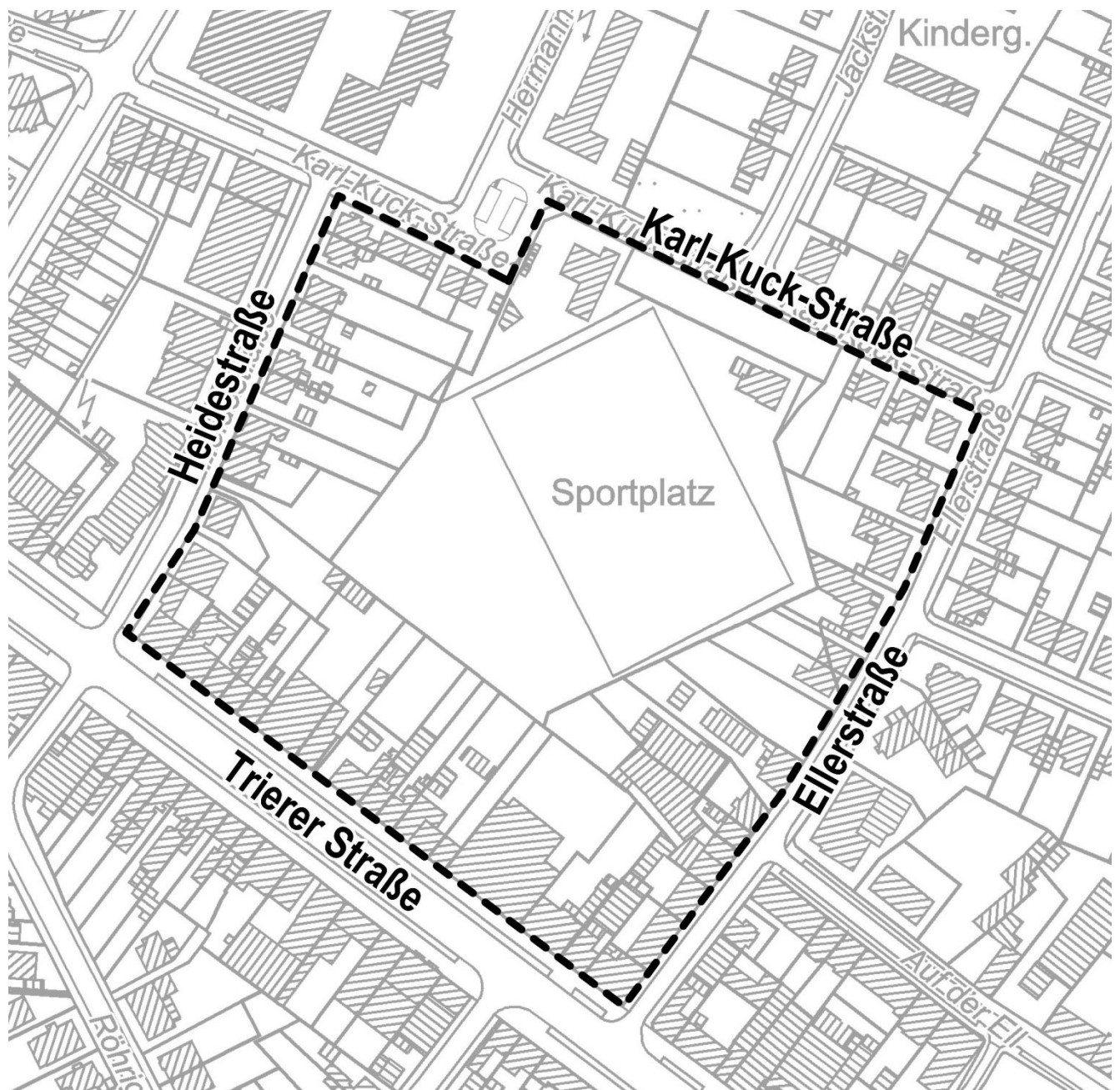
Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 10.06.2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - beschlossen hat.

Aachen, den (Tag nach dem Beschluss)

(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin

Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz -

für den Bereich zwischen Trierer Straße, Heidestraße, Karl-Kuck-Straße und Ellerstraße
im Stadtbezirk Aachen-Brand
zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	4
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.2	Regionalplan	4
1.3	Masterplan Aachen*2030.....	4
1.4	Flächennutzungsplan AACHEN*2030 (FNP)	5
1.5	Landschaftsplan 1988.....	5
2.	Bestehendes Planungsrecht	6
3.	Anlass der Planung	6
4.	Ziel und Zweck der Planung	6
4.1	Allgemeine Ziele	6
4.2	Ziel der Planung.....	8
5.	Städtebauliches Konzept	9
6.	Erschließung	10
7.	Entwässerung	10
8.	Energieversorgung	11
9.	Gebäude- und Wohnungstypologien	11
10.	Freiraumkonzept	11
11.	Soziale Infrastruktur	11
12.	Jugend- und Familienfreundlichkeit	11
12.1	Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben.....	12
12.2	Erlebnisvielfalt im Gebiet.....	12
12.3	Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen	12
12.4	Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen.....	12
12.5	Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen.....	12
13.	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
13.1	Standortwahl der Bebauung.....	13
13.2	Kubatur der Gebäude	13
13.3	Solare Wärme- und Energiegewinnung	13
13.4	Umgang mit Freiflächen.....	13
14.	Begründung der Festsetzungen	14
14.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
14.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	14
14.1.2	Mischgebiet.....	14
14.2	Maß der Nutzung	15
14.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	15
14.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen	15
14.2.3	Höhe baulicher Anlagen	15
14.3	Bauweise	16
14.4	Flächen für den ruhenden Verkehr	17
14.5	Zufahrten.....	17
14.6	Nebenanlagen.....	18
14.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
15.	Umweltbelange	21
15.1	Boden / Altlasten.....	21
15.2	Abfallrechtliche Bewertung.....	21
15.3	Wasser / Grundwasser	22

15.4	Landschaft, Baumschutz, Grün- und Freiflächen.....	23
15.5	Grün- und Freiflächen	24
15.6	Biologische Vielfalt/Artenschutz.....	24
15.7	Stadtklima / Lufthygiene / Klimaschutz	24
15.8	Klimaschutz.....	25
15.9	Lärmschutz	26
16.	Auswirkungen der Planung	27
16.1	Allgemeine Auswirkungen.....	27
16.2	Umwelt.....	27

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Aachen-Brand, im Südosten von Aachen. Das Plangebiet umfasst den gesamten Baublock Karl-Kuck-Straße/ Ellerstraße/Heidestraße /Trierer Straße mit dem Sportplatz (Flurstück 1238) und den vorgelagerten Verkehrsflächen mit dem Parkstreifen an der Karl-Kuck-Straße (Flurstück 1226). Es grenzt im Norden an die Karl-Kuck-Straße und im Süden an die Trierer Straße. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Ellerstraße und im Westen an die Heidestraße.

Das Plangebiet ist ca. 4,4 ha groß.

Das Sportplatzgelände ist eingezäunt und besteht aus einem Rasenspielfeld (68 x 103 m), einem Ascheplatz (60 x 65 m), einem Umkleidehaus mit Hausmeisterwohnung und dem Sportlerheim des Vereins Borussia Brand. Das Gelände ist überwiegend eben angelegt, wobei der Rasenplatz mit erhöhten Stehtribünen umgeben ist. Zwischen Rasenplatz und Ascheplatz befindet sich eine Böschung mit einem Höhenunterschied von ca. 1,0m. Der östliche Rand des Sportplatzes ist geprägt durch einen Gehölzstreifen aus Hainbuchen und im Bereich der Böschung zwischen Rasen- und Ascheplatz besteht eine Baumreihe aus Hainbuchen und Eichen.

Der Sportplatz befindet sich mitten in einem Wohngebiet, das im Norden, Westen und Osten im Wesentlichen von einer zweigeschossigen Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser) geprägt ist. Vereinzelt sind auch drei- und viergeschossige Mehrfamilienhäuser an der Heidestraße und eingeschossige Häuser an der Karl-Kuck-Straße vorzufinden.

Die Karl-Kuck-Straße ist geprägt von einer zweigeschossigen Wohnbebauung in Form von Ein- bzw. Zweifamilienhausbau und der Grundschule nördlich der Karl-Kuck-Straße. Im Kreuzungsbereich Karl-Kuck-Straße/Hermann-Löns-Straße befindet sich eine Platzanlage, die als öffentlicher Parkplatz genutzt wird. An der nördlichen Platzseite befindet sich ein 4-geschossiges Mehrfamilienhaus. In östlicher Richtung im Einmündungsbereich Jackstraße/Karl-Kuck-Straße stehen zwei große Eichen, die den Straßenraum prägen.

Im südlichen Teil der Ellerstraße befinden sich drei genehmigte Gewerbebetriebe, die als Lager für einen Heizung- und Sanitärbetrieb, als Bau- und Möbelschreinerei und als Möbelhalle genutzt werden.

Die Trierer Straße ist geprägt von dreigeschossigen Gebäuden mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossbereichen wie z.B. Dienstleistungsbetriebe und Einzelhandel. Die oberen Geschosse werden größtenteils für Wohnzwecke genutzt. Im rückwärtigen Bereich der Bebauung grenzen zwei private Stellplatzanlagen der Aachener Bank und des Drogeriemarktes Rossmann an die Sportplatzfläche.

1.2 Regionalplan

Die im Regionalplan dargestellten Bereiche bestimmen die allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage; eine Festlegung der tatsächlichen Flächennutzung und ihrer Darstellung geschieht im Flächennutzungsplan. Es besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an den Regionalplan. Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für das Plangebiet „**Allgemeiner Siedlungsbereich**“ dar. Die beabsichtigte Planung entspricht den Zielsetzungen des derzeit geltenden Regionalplanes.

1.3 Masterplan Aachen*2030

In seiner Sitzung im Dezember 2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan Aachen*2030 als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Gemäß §1 Abs.6 Nr.11 BauGB werden die Ergebnisse dieses Planes im Sinne der gemeindlichen Selbstbindung als städtebauliche Entwicklungskonzept

tion in der Bauleitplanung berücksichtigt. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die zukünftige Entwicklung unter Betrachtung unterschiedlicher Handlungsfelder absteckt.

Für den in Rede stehenden Bereich besteht Handlungsbedarf in den Bereichen Wohnen, Wirtschaft, Mobilität sowie Natur und Umwelt.

Das Handlungsfeld **Wohnen** sieht hinsichtlich der Wohnungsmarktoffensive den Bedarf an der Prüfung zur Mobilisierbarkeit vorhandener Flächennutzungsplan-Bauflächenreserven. Für die Qualitätsoffensive im Wohnungsbestand soll der Generationenwechsel forciert werden.

Beim Handlungsfeld **Wirtschaft** wird unter dem Gesichtspunkt eines ‚innovativer Wirtschaftsstandortes‘ Bedarf und eine Gewährleistung in der Sicherung und Entwicklung gemischt genutzter Gebiete gesehen. Die Sicherung der Nahversorgung in den Stadtteilzentren soll ein starkes Oberzentrum fördern.

Die Betrachtung des Handlungsfeldes **Lebensumfeld** sieht vor dem Hintergrund der sozial gerechten Stadt den in Rede stehenden Bereich als Lebensraum mit vorrangigem Handlungsbedarf.

Die **Mobilität**, als ein weiteres Handlungsfeld, sieht die Stärkung der Leistungsfähigkeit des öffentlichen Verkehrssystems und die verstärkte Verknüpfung verschiedener Mobilitätsarten. Des Weiteren, unter Hinzunahme der unmittelbaren Umgebung in die Betrachtung, wird Bedarf in der Stärkung internationaler und regionaler Verbindungen im Bereich der Autobahn-Anschlussstelle gesehen. Zur Unterstützung der vernetzten Nahmobilität sollen neue Angebote und innovative Konzepte für den ruhenden Verkehr insbesondere auf der gegenüberliegenden Seite der Trierer Straße geschaffen werden.

Die Betrachtung des Handlungsfeldes **Stadt-Bau-Kultur**, hinsichtlich des Bereiches entlang der Trierer Straße, sieht insbesondere unter Berücksichtigung der kompakten und gemischten Stadt, Handlungsbedarf in der Förderung neuer Nutzungsmischungen, um u.a. Entflechtungen entgegen zu wirken.

Die geplante Entwicklung kann grundsätzlich aus der Zielsetzung des Masterplans abgeleitet werden. Mit dem Bebauungsplan sollen neue Wohnbauflächen geschaffen werden, und eine verträgliche Nachverdichtung geschaffen werden. Durch die Mischung von freifinanzierten und geförderten Wohnungsbau wird eine soziale Durchmischung sichergestellt. Das Angebot von Geschosswohnungsbau schafft Wohnraum im Quartier, auch für Menschen, die ihren Wohnraum verkleinern, aber in ihrer Umgebung bleiben möchten. Die vorhandene gewerbliche Nutzung soll erhalten bleiben und die Voraussetzungen für ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten sichergestellt werden. Die Schaffung einer Fußwegeverbindung zur Trierer Straße ist ein attraktives Angebot für die Nutzung des ÖPNV-Angebotes.

1.4 Flächennutzungsplan AACHEN*2030 (FNP)



Der zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplans Nr. 973 noch nicht rechtskräftige, aber bereits genehmigte Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt den Bereich des Sportplatzes und den südöstlichen Teil als Wohnbaufläche dar. Entlang der Trierer Straße ist gemischte Baufläche dargestellt, der Darstellungssystematik des neuen Flächennutzungsplans folgend, entlang der Verkehrsachsen gemischte Bauflächen darzustellen. Eine bauliche Entwicklung mit Wohnungsbauvorhaben ist konform mit den Darstellungen des zukünftig geltenden Flächennutzungsplans AACHEN*2030 und kann als aus diesem entwickelt gelten.

1.5 Landschaftsplan 1988

Der Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen, der seit dem 17.08.1988 rechtskräftig ist, besteht aus der Entwicklungskarte (M 1:15.000), der Festsetzungskarte (M 1:5.000) und den textlichen Darstellungen und textlichen Festsetzungen mit Erläuterungsbericht. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988 und nicht im Geltungsbereich des sich in der Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplans. Hieraus ergeben sich keine weiteren Anforderungen an eine zukünftige Planung.

2. Bestehendes Planungsrecht

Am 09.02.2017 hat der Planungsausschuss einen Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet gefasst, mit dem Ziel, die Entwicklungen eines Wohnbaugebietes und Erschließungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu sichern.

Ergänzend zum Aufstellungsbeschluss hat der Rat der Stadt am 22.03.2017 zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die im Planbereich Trierer Straße, Ellerstraße, Karl-Kuck-Straße, Heidestraße befindlichen Grundstücke eine Satzung über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht beschlossen.

Um Planungsrecht für ein Wohngebiet zu schaffen, wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Da es sich hier um eine Entwicklung im Innenbereich als Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung handelt, soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB ohne Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden. Dieses Verfahren ist zulässig, da die Größe der geplanten Grundfläche gemäß § 19 (2) Baunutzungsverordnung weniger als 20.000m² beträgt und keine Vorhaben geplant sind, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen oder dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete widersprechen.

Im Bereich des Plangebietes, entlang der Trierer Straße wurde ein Bebauungsplan aufgestellt der das Ziel hat die Ansiedlung von Bordellen, Vergnügungsstätten und Spielhallen planungsrechtlich zu steuern. Diese Ziele wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 973 übernommen, so dass der Bebauungsplan Nr. 983 nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes aufgehoben wird.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Fläche des Sportplatzes für Wohnungsbau zu entwickeln und eine Bebauungsmöglichkeit auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Bestandsgrundstücke zu schaffen, die von der neuen Erschließungsstraße erschlossen werden. Mit dem Sportplatz und den angrenzenden Bauflächen auf den Bestandsgrundstücken wird ein Bruttobauland von ca. 2,5 ha geschaffen.

3. Anlass der Planung

Die Verlagerung des Sportplatzes an der Karl-Kuck-Straße ist schon seit längerer Zeit beabsichtigt. Im März 2011 beauftragten alle Fraktionen der Bezirksvertretung Aachen-Brand die Verwaltung, diese Verlagerung weiter zu prüfen und zu konkretisieren. Daraufhin hat der Sportausschuss in seiner Sitzung am 12.09.2013 beschlossen, die Sportanlage an der Karl-Kuck-Straße in den Bereich des Brander Walls zu verlagern.

Nach Ablauf der im Erbbaurechtsvertrag zwischen Stadt Aachen und Borussia Brand vereinbarten Frist am 31.12.2020 endete das Nutzungsrecht des Vereines. Die Stadt ist jetzt als Eigentümerin in der Lage, eine neue Entwicklung für diese Fläche voranzutreiben.

4. Ziel und Zweck der Planung

4.1 Allgemeine Ziele

Mit der Verlagerung des Sportplatzes soll die innerstädtische Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der Planungsrecht für Wohnungsbau schafft. Die Entwicklung eines Wohngebietes und die Nachverdichtung von Innenblockbereichen sollen dazu beitragen, dem hohen Bedarf an Wohnraum in der Stadt Aachen entgegenwirken zu können.

Im Dezember 2010 hat der Rat der Stadt Aachen auf der Grundlage des Gutachtens des Instituts Empirica / Quaestio das Konzept „Aachen-Strategie-Wohnen“ verabschiedet. Im Jahr 2015 wurde das Gutachten durch Quaestio aktualisiert und zusätzlich teilräumlich für Richtericher Dell, Aachen-Nord und Innenstadt ausdifferenziert

2018 wurde das Institut „Quaestio Forschung & Beratung“ mit einer Aktualisierung der Wohnraumbedarfsprognose („Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Aachen – Aktualisierung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen“) beauftragt. Der Betrachtungszeitraum der Prognose reicht nun bis zum 31.12.2034. Dabei wurden Eingangsparameter überprüft und aktualisiert sowie eine neue Bevölkerungsprognose der Stadt Aachen zugrunde gelegt. Das Ergebnis wurde am 11.09.2018 dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss in öffentlicher Sitzung vorgestellt.

Die Aktualisierung der Prognose der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen stellt eine wichtige Grundlage zur Vorbereitung der Fortschreibung des Aachener Handlungskonzepts Wohnen dar, dient aber auch als Grundlage, um hieraus die Bedarfe für die zukünftig notwendigen Wohnungsbauflächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) Aachen*2030 zu ermitteln.

Das politisch beschlossene Szenario 'Wirtschafts+' wurde in seiner Fortschreibung mit dem 'Trendszenario' aktualisiert. Gemäß der Empfehlung des Gutachters und der oben dargestellten Beschlusslage haben die Eckwerte dieses Szenarios als Untergrenze der wohnbaulichen Flächenansprüche Eingang in den FNP Aachen*2030 gefunden. Die Eckdaten des Gutachtens dienen auch als Grundlage für das vorliegende Bauleitplanverfahren.

Ziel der Aachen-Strategie-Wohnen ist, dass Menschen in jeder Lebenslage ein angemessenes Wohnungsangebot in Aachen finden, dass Wohnraumangebot an die veränderte Bedarfslage (demografische Entwicklung) angepasst wird, Abwanderung verhindert und Zuzug motiviert wird, Investitionen in Wohnungsneubau und Wohnungsbestand gefördert werden und die Eigentumsquote erhöht wird.

Das Trendszenario geht davon aus, dass die Entwicklung im Zeitraum 2013-2016 sich auch in den Folgejahren fortsetzt. Demnach werden auch die wirtschaftlich positivere Entwicklung und deren Auswirkungen auf die Wanderungsbewegungen fortgeschrieben. Insofern ist das Trendszenario inhaltlich eine Fortführung des ehemaligen Szenarios Wirtschaft +, das neben den bereits absehbaren demografischen Entwicklungen von einem steigenden Wirtschaftswachstum insbesondere durch die Campusentwicklung der RWTH Aachen ausgeht. In der Folge ist zu erwarten, dass insbesondere Hochschulabsolventen und Jungakademiker neue Perspektiven für ein Leben in Aachen nach dem Studium erhalten und gegebenenfalls länger in der Stadt verbleiben. Durch eine dementsprechend verminderte Abwanderung und den zu erwartenden Zuzug neuer Arbeitskräfte aus anderen Teilen Deutschlands und darüber hinaus geht das Gutachten von einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage aus, der durch Schaffung eines entsprechenden Wohnraumangebots begegnet werden sollte.

Wenn das zur Befriedigung der Nachfrage erforderliche Bauvolumen nicht auf dem Gebiet der Stadt Aachen realisiert werden kann, wird in noch stärkerem Maße als bereits jetzt eine den Interessen der Stadt Aachen widersprechende Abwanderung in das Umland mit entsprechenden Konsequenzen für die soziale und technische Infrastruktur erfolgen. Die Schaffung eines ausreichenden und attraktiven Wohnraumangebots ist erforderlich, um den größtmöglichen Anteil an Wohnungssuchenden nicht nur an den Wirtschaftsstandort, sondern auch dauerhaft an den Wohnstandort Aachen zu binden und durch ein bedarfsorientiertes Wohnungsangebot die Attraktivität der Stadt Aachen als Wohn- und Arbeitsstandort und somit auch die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Aachen zu erhöhen.

Die Bedarfsprognosen des Quaestio-Gutachtens beinhalten keine räumliche Differenzierung zwischen Aachener Stadtteilen. Die hier ermittelten Bedarfe führen aber erkennbar zu einem gesamtstädtischen Defizit an Wohnbaufläche, so dass die Bestrebungen dahin gehen, möglichst in jedem Stadtbezirk stadtplanerisch sinnvolle, verträgliche und mobilisierbare Wohnbauflächen zu identifizieren.

Dem Gutachten zufolge müssen bis zum Jahr 2035 zur Bedarfsdeckung ca.10.630 Wohneinheiten neu errichtet werden; davon 2.550 WE (rund 25%) in Ein- und Zweifamilienhäusern und ca.8.080 WE (rund 75%) in Mehrfamilienhäusern. Dem ermittelten Wohnbaulandbedarf sind vorhandene Baulandpotenziale im Siedlungszusammenhang entgegen zu stellen.

Dazu liegen zwei unterschiedliche Erhebungen vor, die für die Ermittlung im Rahmen des Flächennutzungsplans Aachen*2030 zusammengeführt wurden.

Zum einen erfolgt nach den Vorgaben der Bezirksregierung Köln eine Erhebung der Innenentwicklungspotenziale in Form des Siedlungsflächenmonitorings. Zum anderen führt die Stadt Aachen ein Baulandkataster, das 2015 erstmalig veröffentlicht wurde und seitdem fortgeschrieben wird. Demnach werden potentielle Innenentwicklungsbereiche nur einen kleinen Teil des Gesamtbedarfs decken können. Im Ergebnis wird durch den im Gutachten (2018) ermittelten Brutto-Wohnbauflächenbedarf von 199 ha bis zum Jahr 2035 ein erhebliches gesamtstädtisches Defizit an Wohnbaufläche entstehen.

4.2 Ziel der Planung

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Die Innenentwicklung soll dadurch erfolgen, dass auf der freiwerdenden Fläche des Sportplatzes Wohnungsbau geschaffen wird. Auf dieser städtischen Fläche soll überwiegend Geschosswohnungsbau mit unterschiedlichen Wohnungsangeboten und in geringem Umfang auch Einfamilienhäuser realisiert werden. Es soll eine Wohnbebauung entstehen, die sich in die Umgebung einfügt und die den dringenden Bedarf an Wohnraum für verschiedene Einkommensgruppen nachkommt. Daher soll eine Durchmischung von klassischer Einfamilienhausbebauung und Geschosswohnungsbau als freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen.

Die Bestandsbaukörper (Vereinshaus, Hausmeisterwohnung, Umkleidekabine) werden nicht mehr gebraucht und überplant, da sie teilweise stark sanierungsbedürftig bzw. aufgrund ihrer ein- bis zweigeschossigen Bauweise untergenutzt sind.

Das weitere Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein Angebot für eine behutsame Nachverdichtung auf den angrenzenden großzügigen Bestandsgrundstücken zu schaffen. Die privaten Bestandsgrundstücke an der Trierer Straße, der Heidestraße, der Karl-Kuck-Straße und im geringeren Umfang auch an der Ellerstraße, die mit ihren rückwärtigen Grundstücksgrenzen an die städtische Fläche grenzen, sind ca. 60,0m tief, so dass eine Nachverdichtung mit einem weiteren Wohngebäude städtebaulich sinnvoll und vertretbar ist, ohne die Wohnqualität der Bestandsgrundstücke zu beeinträchtigen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen werden, wobei die Ausübung des Baurechtes ausschließlich den Eigentümern der Grundstücke obliegt.

Um für diese Ziele Planungsrecht schaffen zu können, wird der Bebauungsplan aufgestellt, der aus zwei Teilen besteht.

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) Baugesetzbuch

Für die Bestandsgrundstücke an der Trierer Straße, Heidestraße, Ellerstraße und Karl-Kuck-Straße wird bis zu einer Tiefe von ca. 30,0m ab der vorderen Straßengrenze ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Dieser einfache Bebauungsplan sichert planungsrechtlich die vorhandene Nutzungsstruktur, in dem im Bebauungsplan der faktisch vorhandene Baugebietstyp entsprechend festgesetzt wird. Weitere Festsetzungen sind für diesen Bereich nicht erforderlich, da das Plangebiet fast vollständig bebaut ist und ausreichend Maßstäbe für weitere bauliche Entwicklungen gemäß § 34 Baugesetzbuch gegeben sind.

Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 (1) Baugesetzbuch

Für die rückwärtigen Bereiche der ca. 60m tiefen Bestandsgrundstücke und für die Fläche des Sportplatzes soll ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 (1) Baugesetzbuch aufgestellt werden, der Festsetzungen zu Art und des Maß der baulichen Nutzung, der öffentlichen Verkehrsfläche, der Bauweise usw. enthält. Für diesen Bereich ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Erschließung und Bebauung schafft.

5. Städtebauliches Konzept

Die freiwerdende Fläche des Sportplatzgeländes liegt im Innenbereich des Baublocks Karl-Kuck-Straße/Ellerstraße/Trierer Straße und Heidestraße. Der Sportplatz ist in einem ca. 45° Winkel zur umgebenden orthogonalen Baublockstruktur angelegt. Die geplante Bebauung nimmt die orthogonale Struktur der Blockrandbebauung auf und entwickelt diese im Inneren des Plangebietes weiter. Die Ausrichtung der Sportplatzfläche bleibt in der Neuplanung durch den Erhalt der prägenden Baumreihe zwischen Rasenplatz und Aschenplatz und den Gehölzstreifen im östlichen Plangebiet ablesbar.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Karl-Kuck-Straße aus, die im Inneren des Plangebietes als Ringstraße angelegt werden soll. Eine zusätzliche Anbindung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr soll zur Heidestraße hin erfolgen, wobei diese lediglich als Wohnweg für die Ausfahrt aus dem Quartier geplant ist. Für den Fußgänger- und Fahrradverkehr ist eine Wegeverbindung zur Trierer Straße geplant.

Geschosswohnungsbau:

An der Karl-Kuck-Straße und in der Mitte des Plangebietes sind Mehrfamilienhäuser in Form von Geschosswohnungsbau vorgesehen. Hier soll sich eine Bebauung entwickeln, die ein unterschiedliches Angebot von Wohnungsgrößen und von freifinanziertem und gefördertem Wohnraum schafft. Zur Platzanlage Karl-Kuck-Straße/Hermann-Löns-Straße ist eine dreigeschossige Bebauung mit einem Staffelgeschoss vorgesehen, die eine Vermittlung zwischen der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung und dem viergeschossigen Wohngebäude übernimmt und den Platz baulich fasst. Die dreigeschossige Bebauung wird entlang der Karl-Kuck-Straße nach Osten hin bis zur geplanten Erschließungsstraße und der angrenzenden Grünfläche weitergeführt. Eine zweigeschossige Doppelhausbebauung bildet dann den Anschluss an die vorhandene Einzelhausbebauung.

Ebenso ist in südlicher Richtung Geschosswohnungsbau geplant, der sich um die zentrale öffentliche Grünfläche gruppiert. Diese Bebauung ist ebenfalls dreigeschossig.

Im östlichen Baufeld, das über einen dreieckigen Grundstückszuschnitt mit einer vorhandenen Baum-/ Strauchreihe verfügt, sollen ebenfalls Wohngebäude entstehen, die über einen Privatweg erschlossen wird. Hier sollen Mehrfamilienhäuser, aber auch Einfamilienhäuser, z.B. als geförderte Mietefamilienhäuser entstehen. Südlich angrenzend befinden sich Gemeinschaftsstellplätze, die dem Grundstück zugeordnet sind. Die Festsetzung lässt zweigeschossige Gebäude mit Dachgeschoss zu, entsprechend der vorhandenen Bebauung.

Private Bestandsgrundstücke

Die an den Sportplatz angrenzenden privaten Grundstücke sind größtenteils bis zu 60,0m tief. Im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung schafft der Bebauungsplan Planungsrecht für eine Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Bestandsgrundstücke. Die tiefen Grundstücke lassen eine weitere Bebauung im rückwärtigen Bereich zu, ohne die Wohnqualität einzuschränken. Da es sich hier um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist die Umsetzung dieser Planung abhängig vom Bauwillen der Privateigentümer. Die Festsetzungen orientieren sich an den Zuschnitten der Bestandsgrundstücke, die zwischen 8,0m und 13,0m breit sind. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksbreiten werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die eine Bebauung ermöglichen, ohne dass ein Grundstückstausch erfolgen muss. Dennoch lassen die Festsetzungen es zu, dass sich Nachbarn zusammentun und etwas gemeinsam entwickeln. Entsprechend der vorhandenen Bebauung sollen hier zweigeschossige Reihen- oder Doppelhäuser entstehen.

Die geplanten Einfamilienhäuser sollen den Übergang von den Bestandsbaukörpern zur Neuplanung, insbesondere der dreigeschossigen Bebauung bilden. Die geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser halten einen Abstand zur Bestandsbebauung und bilden durch ihre hofartige Anordnung und durch ihre Lage ein eigenständiges Baufeld.

Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist so geplant, dass sie die vorhandene Baumreihe und eine geplante Wegeverbindung von Norden nach Süden umfasst. Die zwei vorhandenen Straßenbäume an der Karl-Kuck-Straße werden durch eine großzügige Grünfläche geschützt. Eine fußläufige Wegeverbindung durch die öffentliche Grünfläche soll die nördlichen Wohngebiete an die Trierer Straße anbinden.

6. Erschließung

Das Plangebiet wird über eine Zufahrtsstraße von der Karl-Kuck-Straße erschlossen. Im Inneren des Plangebietes wird die Erschließung als Ringstraße weitergeführt. Über die geplante Straße, die teilweise direkt an den Grundstücksgrenzen der rückwärtigen Bestandsgrundstücke vorbeiführt, sollen die neuen Baugrundstücke mit erschlossen werden. Das führt zu einem sparsamen und effektiven Erschließungsaufwand für eine große Zahl von Baugrundstücken.

Darüber hinaus wird das neue Wohngebiet im Westen über eine öffentliche Verkehrsfläche im Westen an die Heidestraße angebunden. Die geringe Breite von 3,50m lässt hier nur eine Ausfahrtsmöglichkeit für Pkw zu. Für den Rad- und Fußgängerverkehr steht diese Anbindung in beiden Richtungen zur Verfügung.

Eine weitere fußläufige Anbindung des Wohngebietes an die Trierer Straße ist über das städtische Grundstück im Süden des Plangebietes gegeben. Über diesen neu geplanten Fuß- und Radweg sind das Nahversorgungszentrum und die Bushaltestellen an der Trierer Straße gut und schnell zu erreichen.

Der Ausbau der neuen Erschließungsstraße soll im Mischprinzip erfolgen und als verkehrsberuhigter Bereich beschildert werden. Die Breite der Verkehrsfläche soll im Bebauungsplan mit 7,40m festgesetzt werden, so dass öffentliche Parkplätze, taktile Elemente und die für den Ausbau der Straße notwendigen Rückenstützen in der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden können. Im Straßenraum werden öffentliche Parkplätze untergebracht, die durch eine alternierende Anordnung zur Reduzierung des Fahrtempos beiträgt.

Hochborde und Betonrückenstützen sind trotz des Ausbaus als Mischverkehrsfläche an den Grundstücksgrenzen erforderlich, da die geraden Straßenabschnitte so ausgebildet werden, dass eine Rückhaltung bei Starkregenereignissen im Straßenraum möglich ist (sh. Pkt. 7 Entwässerung)

7. Entwässerung

Das Plangebiet kann an das vorhandene Mischwassersystem angeschlossen werden.

Die Entwässerung soll im Mischsystem mit einer Abflussaufteilung durch Anschlüsse an den vorhandenen Mischwasserkanal in der über die Heidestraße und über eine Leitung im Grundstück Trierer Straße 751 an den Mischwasserkanal in die der Trierer Straße umgesetzt werden. Lediglich die nördlichen Baukörper werden dabei direkt an den Mischwasserkanal in der Karl-Kuck-Straße angeschlossen. Hierbei ist eine Rückhaltung erforderlich mit einem zulässigen Drosselwasserabfluss von 7,5 l/s. Da das erforderliche Rückhaltevolumen nicht ausschließlich über einen Staukanal im öffentlichen Straßenraum sichergestellt werden kann, ist eine weitere Rückhaltung in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken im südlichen Teil der öffentlichen Grünfläche zu schaffen.

Zusätzlich zur Drosselung des Niederschlagswasserabflusses soll bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen, die in den letzten Jahren ein- bis zweimal pro Jahr vorgekommen sind, das Niederschlagswasser im Straßenraum gesammelt werden. Aufgrund des sehr ebenen Geländes soll hier als Maßnahme der Klimaanpassung in den horizontalen Straßenabschnitten das Niederschlagswasser mit einem 8 cm hohen Hochbord entlang der Grundstücksgrenzen zurückgehalten werden und über eine Mittelrinne in den Kanal eingeleitet werden. Damit wird ein Rückhaltevolumen von ca. 180m³ im Straßenraum geschaffen.

Durch die Lage der Entwässerungsrinne in der Mitte der Straße werden die seitlichen Gehwegbereiche als Erstes freilaufen können. Dennoch ist davon auszugehen, dass die Straße bei außergewöhnlichen eine Zeit lang unter Wasser stehen wird.

Ein Bodengutachten hat festgestellt, dass aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich.

Durch entsprechende Festsetzungen der Geländehöhe und Erdgeschoss-Fußbodenhöhe im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass das Risiko einer Überflutung von Grundstücken und Gebäuden nicht weiter verschärft wird. Es wird empfohlen, die Hochborde im Bereich der Zufahrtsrampen zu den Garagen weiterzuführen, damit das anstehende Niederschlagswasser nicht seitlich von den Rampen abfließen kann. Für die Überwindung des Höhenunterschiedes von 8 cm Hochbord/Verkehrsfläche wird für den barrierefreien Ausbau eine Rampensteigung von 4% empfohlen. (siehe Abb. 1)

8. Energieversorgung

Das Gebiet ist nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen. Für das Plangebiet wird eine CO₂ arme dezentrale Energieversorgung geprüft. Dies wird ein Kriterium bei der Konzeptvergabe der Baugrundstücke sein.

9. Gebäude- und Wohnungstypologien

Auf der städtischen Fläche sind dreigeschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen. In den Mehrfamilienhäusern sollen unterschiedliche Angebote von Wohnungstypen geschaffen werden, die eine breites Spektrum an Wohnformen zulassen. Auf den privaten Grundstücken und im östlichen Planbereich der städtischen Fläche sind Einfamilienhäuser als Reihen- oder Doppelhäuser geplant, die auf der städtischen Fläche auch als Mieteinfamilienhäuser im geförderten Segment denkbar sind.

10. Freiraumkonzept

Im Inneren des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche geplant, die die schützenswerten Bäume umfasst. Die Grünfläche durchzieht das Wohngebiet in Nord-Süd-Richtung. In dieser Grünfläche ein Fußweg angelegt. Entlang dieses geplanten Weges sollen Aufenthaltsbereiche mit Sitzmöglichkeiten evtl. mit Boulebahn und Tischtennisplatte vorgesehen werden. W

11. Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet liegt im Stadtteilzentrum Aachen-Brand, das mit zahlreichen Infrastrukturangeboten ausgestattet ist. Insbesondere im Elementar- und Primarbereich ist der Bereich mit zwei Kindertagesstätten und der Karl-Kuck-Grundschule in direkter Nähe gut versorgt. Darüber hinaus befinden sich in ca. 500m Entfernung eine weitere Grundschule, die „Marktschule“ sowie eine weitere Kindertagesstätte. Die Gesamtschule Brand ist ca. 800m Entfernung fußläufig gut zu erreichen.

In unmittelbarer Nähe bietet das Nahversorgungszentrum Brand mit dem Vennbahncenter und den Dienstleistungs- und Einzelhandelsgeschäften an der Trierer Straße ein reichhaltiges Angebot zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes.

12. Jugend- und Familienfreundlichkeit

Durch die geplante Mischung von Mehrfamilien- und Einfamilienhausbebauung soll für alle Menschen in unterschiedlichen Lebensabschnitten Wohnraum geschaffen werden. Die Stadt Aachen hat zur Sicherung und Verbesserung der konkreten Lebensbedingungen der in der Stadt lebenden Familien einen Kriterienkatalog (Stadt Aachen, Kriterien für Kinder- und Familienfreundlichkeit im Städtebau, 2016) aufgestellt, der bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu Grunde zu legen ist. Diese Vorgaben sind im vorliegenden Konzept berücksichtigt worden und werden im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Die öffentliche Grünfläche im Inneren des Plangebietes steht allen Bewohner*innen zur Freizeitnutzung zur Verfügung und bietet den Kindern im Gebiet ein großzügiges Areal an Spielfläche. Der große öffentliche Spielplatz an der Ellerstraße ist

fußläufig gut zu erreichen, so dass auf die Anlage eines neuen Spielplatzes verzichtet werden kann. Die hausnahen Spielplätze, die gemäß Landesbauordnung gefordert werden, werden im Plangebiet hergestellt werden.

Vom Plangebiet aus sind die Schulen, die Sportstätten an der Rombachstraße, die Schwimmhalle Brand und das Freizeitareal am Brander Wall fußläufig sowie das Stadtteilzentrum an der Trierer Straße gut zu erreichen. Für die Erreichbarkeit ist allerdings die Querung der stark befahrenen Trierer Straße erforderlich. Hier gibt es aber in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (Heidestraße/Trierer Straße und Ellerstraße/Trierer Straße) signalisierte Querungshilfen. In ca. 450m befindet sich der Vennbahnweg, über den die Spiel- und Sportstätten ebenfalls gut zu erreichen sind. In ca. 2,5 km Entfernung ist darüber hinaus im Stadtteil Kornelimünster das Inda-Gymnasium ebenfalls über den Vennbahnweg zu erreichen.

12.1 Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben

Durch die Planung wird ein Wohngebiet auf einer frei werdenden Fläche entwickelt. In fußläufiger Entfernung befindet sich an der Trierer Straße das Nahversorgungszentrum Aachen Brand, welches durch den Ausbau des Einzelhandelsstandortes im Querungsbereich des Vennbahnweges mit der Trierer Straße eine verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erheblich erleichtert. Dieses Einzelhandelsangebot garantiert kurze Wege für die Brander Bevölkerung.

12.2 Erlebnisvielfalt im Gebiet

Für Kinder ist ein Spielplatz in unmittelbarer Nähe an der Ellerstraße vorhanden. Dieser Spielplatz soll aufgewertet werden. Hausnahe Kinderspielplätze sind gemäß der Vorgaben der Landesbauordnung auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen. Die privaten Freiflächen des Wohngebietes bieten zudem weitere Aufenthalts- und Spielqualitäten. Fußläufig oder mit dem Fahrrad sind die großzügigen Freizeit- und Spielanlagen zwischen Trierer Straße und Kornelimünster gut zu erreichen. Hier ist die Querung der Trierer Straße an den gesicherten Querungsstellen erforderlich.

12.3 Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen

Die Ausstattung mit kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen ist gut. In direkter Nachbarschaft befindet sich die Karl-Kuck-Grundschule, der Spielplatz an der Ellerstraße und drei Kindertagesstätten. Ca. 1 km vom Plangebiet entfernt, liegen die Gemeinschaftsgrundschule Schagenstraße und die Gesamtschule Brand an der Rombachstraße, die Schwimmhalle Brand und die zwei Sportanlagen am Wolferskaulwinkel und im Brander Wall. In der Nähe der Schwimmhalle steht eine große Spielfläche, die direkt am Vennbahnweg liegt, den Kindern zur Verfügung.

12.4 Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen

Die unter Punkt 3.8.3 genannten Einrichtungen können über mehrere Anliegerstraßen oder den Vennbahnweg erreicht werden. Hierbei ist die Querung der Trierer Straße unumgänglich. Es gibt mehrere signalisierte Fußgängerüberwege an der Trierer Straße die die Querung für Fußgänger sicher regeln, wobei eine Signalanlage direkt am Plangebiet (Heidestraße/Trierer Straße) angeordnet ist.

12.5 Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen

Durch ihre zentrale Lage im Plangebiet ist die öffentliche Grünfläche von allen Wohngebäuden aus sicher zu erreichen und besteht eine gewisse soziale Kontrolle. Für die Mehrfamilienhäuser ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen vorgesehen. Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung ist die Nutzung der Verkehrsflächen als Spiel- und Aufenthaltsflächen möglich. Sowohl die zentral gelegene Grünfläche als auch die als Mischfläche geplante, wenig befahrene Erschließungsstraße bieten allen Generationen Raum für Kommunikation und für ein soziales Zusammentreffen.

Das Plangebiet ist mit dem Bus sehr gut zu erreichen. Die Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Über die Buslinien an der Trierer Straße besteht eine schnelle Anbindung an die Aachener Innenstadt oder in den

Aachener Süden. Der Bahnhof „Aachen-Rothe Erde“ ist vom Plangebiet aus mit dem Bus in ca. 20 Minuten zu erreichen. Von hier aus besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz. Der Vennbahnweg der in der Nähe des Plangebietes vorbeiführt, bietet darüber hinaus eine sichere Route für Fußgänger und Radfahrer über das Brand-er Stadtzentrum bis in die Aachener Innenstadt.

13. Klimaschutz und Klimaanpassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es unter anderem, Maßnahmen vorzusehen, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie Maßnahmen, die der Anpassung der Flächennutzung (z.B. Vegetationsflächen) an den Klimawandel dienen.

13.1 Standortwahl der Bebauung

Gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch soll die Wiedernutzbarmachung von Flächen im bebauten Innenbereich gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen zur baulichen Entwicklung bevorzugt werden. Die Entwicklung der frei werdenden innerstädtischen Fläche und Nachverdichtung eines Blockinnenbereiches entsprechen dem Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

13.2 Kubatur der Gebäude

Je kompakter ein Gebäude ist, umso weniger Energie wird für die Heizung bzw. die Kühlung benötigt. Die geplanten Geschosswohnungsbauten mit 3 Geschossen erfüllen die Anforderungen an ein ausgewogenes Verhältnis von der Hüllfläche zu beheiztem Gebäudevolumen. Auch wenn Einfamilienhäuser hinsichtlich dieses Verhältnisses naturgemäß schlechter abschneiden, soll auf dem östlichen Teil des städtischen Grundstückes trotzdem ein geringer Anteil an Einfamilienhäusern in flächensparender Bauweise realisiert werden. Die Festsetzungen lassen auch hier sowohl Mehrfamilien- als auch Einfamilienhäuser zu. Dieses Angebot soll der Nachfrage an Wohnraum insbesondere für Familien, auch im geförderten Segment nachkommen. Die flächensparende Bauweise wird ein Kriterium für die Konzeptvergabe der Grundstücke sein.

Auf den Privatgrundstücken werden Doppelhäuser für die rückwärtigen Grundstücke an der Heidestraße festgesetzt. Diese Bauweise orientiert sich an den Grundstückszuschnitten und an die vorhandene Bebauung. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Trierer Straße ist eine Festsetzung gewählt, die Reihenhäuser auf den einzelnen Grundstücken oder ein Einzelhaus über mehrere Grundstücke mit mehreren Wohneinheiten zulässt, wenn Nachbarn ihre Grundstücke gemeinsam entwickeln möchten.

13.3 Solare Wärme- und Energiegewinnung

Die Ausrichtung der Gebäude wurde zum größten Teil so gewählt, dass sowohl ausreichende aktive Energiegewinne als auch ausreichende passive solare Wärme- und Energiegewinne möglich sind. Sowohl die geneigten Dächer mit einer Dachneigung von 30° – 40° als auch die Flachdächer lassen die Errichtung von Photovoltaikanlagen zu. Bei der städtebauliche Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen ist größtenteils auf den Dachflächen eine optimale Ausrichtung möglich.

13.4 Umgang mit Freiflächen

Der Anteil der öffentlichen Grünfläche beträgt ca. 10% des Plangebietes. Da es sich bei dem Geltungsbereich um einen innerstädtischen Bereich handelt und eine relativ hohe Verdichtung angestrebt wird, ist das Verhältnis zwischen den bebauten Flächen und den Freiflächen akzeptabel.

14. Begründung der Festsetzungen

14.1 Art der baulichen Nutzung

14.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Diese geplante Art der Nutzung fügt sich in die Umgebung ein, die überwiegend von Wohnnutzung geprägt ist. Sie entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Aachen und den Zielerstellungen des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten sind ausgeschlossen, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Auch mögliche Störungen durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten, wie zusätzliche Verkehre, werden damit vorsorglich ausgeschlossen. Darüber hinaus bestehen ausreichend planungsrechtliche Möglichkeiten für diese Nutzungen, sich im angrenzenden Mischgebiet an der Trierer Straße anzusiedeln. Die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen an der Trierer Straße ist auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und wünschenswert.

Grundsätzlich sind Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig, ohne dass es einer speziellen Regelung im Bebauungsplan bedarf. Insgesamt wird dadurch ermöglicht, dass im Baugebiet im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Wohnen auch gearbeitet werden kann.

14.1.2 Mischgebiet

Die Trierer Straße ist geprägt von gewerblicher Nutzung in den Erdgeschosszonen und Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Der Bereich entlang der Krefelder Straße wird als Mischgebiet festgesetzt, um weiterhin sowohl eine gewerbliche-, als auch eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, Spielhallen und Bordelle sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden, da diese Nutzungen einen so genannten „Trading-Down-Effekt“ zur Folge haben können. Weil Vergnügungsstätten regelmäßig bei eher geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinnerwartungen begründen, sind sie geeignet, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Eine solche Entwicklung soll im Plangebiet vermieden werden.

Die im Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen. Ein Gartenbaubetrieb mit großen Gewächshäusern und Freilandflächen fügt sich nicht in die umgebende Bebauungsstruktur ein. Aufgrund der Emissionen, die von Tankstellen ausgehen, sind sie aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle nicht wünschenswert. Die Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Trierer Straße trägt dazu bei, das Dienstleistungs- und Nahversorgungszentrum an der Trierer Straße zu stärken.

Erweiterter Bestandsschutz im Mischgebiet

An der Ellerstraße wird entlang der Straße ebenfalls Mischgebiet festgesetzt. Hier befinden sich ein Möbellager, eine genehmigte Lagerhalle für Sanitär- und Heizungsanlagen und ein holzverarbeitender Betrieb. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes wird der vorhandene holzverarbeitende Betrieb potentiell unzulässig und wird entsprechend der Baugenehmigung als Bestandsnutzung eingestuft. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen wären unzulässig. Im Mischgebiet sind entsprechend der Baunutzungsverordnung ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Entsprechend der einschlägigen Rechtsprechung gehören Schreinereien grundsätzlich nicht zu den Betrieben, die das Wohnen unwesentlich stören und sind infolgedessen grundsätzlich unzulässig. Der Betrieb hat sich aber schon seit einigen Jahren an dieser Stelle etabliert und es spricht einiges dafür, dass das Nebeneinander von Wohnen und dem holzverarbeitenden Betrieben auf der Basis einer gegenseitigen Rücksichtnahme gegenwärtig gut funktioniert und die Bauleitplanung darauf nicht steuernd eingreifen muss. Dies mag an der geringen Größe des Betriebes liegen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bewahrung des gegenwärtigen Zustandes im Quartier. Der holzverarbeitende Betrieb wird als quartierszugehörig empfunden und wird durch einen erweiterten Bestandsschutz im Fortbestand geschützt. Gemäß

§1 Abs. 10 BauNVO werden dem vorhandenen holzverarbeitenden Betrieb planungsrechtlich aktive Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugestanden. Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht dem Verschlechterungsverbot. Weder dem holzverarbeitenden Betrieb noch der Wohnnutzung entsteht gegenüber der gegenwärtigen Situation ein Nachteil. Nach wie vor sind bei nutzungsbedingten oder baulichen Änderungen die Vorgaben der Bauordnung und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme anzuwenden.

14.2 Maß der Nutzung

14.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Um den gewünschten urbanen Charakter der Bebauung im Stadtteilzentrum von Brand zu erreichen, ist eine Überschreitung der maximalen GRZ von 0,4 durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. Das entspricht der Regelung der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Eine Überschreitung der maximalen GRZ von 0,4 auf 0,8 durch unterirdische bauliche Anlagen soll zulässig sein wenn die Flächen begrünt werden. Damit wird sichergestellt, dass die Tiefgaragendächer für die Erholungsnutzung der Anwohner zur Verfügung stehen. Mindestens 20% der Flächen stehen demnach für eine Bepflanzung mit Bäumen u.a. zur Verfügung, so dass die Festsetzung auch gestalterisch vertretbar ist. Als Ausgleich für den hohen Versiegelungsgrad wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass Tiefgaragen außerhalb der überbauten Flächen in mindestens 60 cm Höhe mit Erdreich zu überdecken sind. Ebenso wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen bis auf Zuwegungen, Stellplätze und Terrassen zu begrünen sind.

Weiterhin wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 die festgesetzte Grundflächenzahl durch Flächen für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten überschritten werden darf. Diese Festsetzung erfolgt, da die Baugrenzen die städtebauliche Dichte im Plangebiet definieren. Vorgelagerte Terrassen werden dabei nicht erfasst, um zu vermeiden, dass hier später andere bauliche Anlagen als Terrassen errichtet werden können, die zu einer unerwünschten Erhöhung der Dichte führen könnten. Um einen möglichst hohen Grünflächenanteil zu erreichen, darf die Größe der Terrassen 30 m² nicht überschreiten.

14.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Baugesetzbuch festgesetzt. Auf den Bestandsgrundstücken an der Heidestraße und Trierer Straße sind die überbaubaren Flächen mit einer Tiefe von 13,0m festgesetzt. Diese Tiefe lässt einen großen Spielraum für eine attraktive Wohnbebauung zu. Die überbaubare Fläche an der Ellerstraße ist großzügig gewählt. Diese Fläche hat eine eher eigenständige Lage, die nicht durch eine Nachbarbebauung vorgeprägt ist. Hier ist im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung der Grundstücke eine flexible Bebauungsmöglichkeit möglich.

Die überbaubaren Flächen auf den städtischen Grundstücken sind sehr großzügig gewählt, um vielfältige Planungsansätze für eine Bebauung zu ermöglichen. Im Rahmen der Konzeptvergabe sollen aus verschiedenen Bebauungsvorschlägen die bestmögliche Lösung für eine qualitätvolle Bebauung gewählt werden.

14.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhen

Im gesamten Plangebiet werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Diese Festsetzung soll dazu dienen, die Höhe der geplanten Gebäude an den Bestand in der Umgebung anzupassen. Die maximalen Gebäudehöhen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Bestandsgrundstücke (Heidestraße, Karl-Kuck-Straße, Ellerstraße und Trierer Straße) sollen gewährleisten, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt. Die geplante maximale Gebäudehöhe soll eine zweigeschossige Bebauung mit geneigtem Dach zulassen. Die geplante Höhe und Dachform ist in der Umgebung vorhanden.

Für den Geschosswohnungsbau auf dem städtischen Grundstück soll eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die eine dreigeschossige Bebauung und damit eine angemessene städtebauliche Dichte zulässt. Die geplante Höhe ist städtebaulich vertretbar, da es sich hier um eine „Insellage“ handelt, die nicht im direkten Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung steht und die eine angemessene städtebauliche Dichte im Zentrum von Brand zulässt. Die geplante Bebauung hat eine eigene Struktur, in der, abweichend von der Umgebungsbebauung, Mehrfamilienhäuser geplant sind. Aus gestalterischer Sicht lassen die großformatigen Baukörper eine andere Kubatur und damit eine andere Höhe als die umgebenden Bebauungsstruktur zu. Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht.

Im Bebauungsplan sind die Höhen der baulichen Anlagen (GH) als Höhen mit Bezug Normalhöhennull festgesetzt. Die GH-Höhen werden als Maximalhöhen festgesetzt. Die Gradienten der öffentlichen Verkehrsflächen werden ebenfalls festgesetzt, um zukünftig die Höhenlage der Straße zu sichern. Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt in Abhängigkeit von der Zahl der zukünftigen Vollgeschosse. Somit werden bei den Einfamilienhäusern Firsthöhen von ca. 9,5m und bei den Mehrfamilienhäusern Gebäudehöhen von ca. 10,0m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss erreicht.

Mit den festgesetzten zulässigen Überschreitungen nutzungsbedingter Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen) sowie für Lüftungs- und Klimaanlage wird insbesondere den Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprochen. Darüber hinaus wird die Überschreitung der maximalen Höhen für die solare Energiegewinnung ermöglicht, um die nachhaltige Nutzung der Dachflächen zu fördern. Um unter anderen die Errichtung von Dachterrassen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die maximalen Traufhöhen durch äußere Umwehrungen (Brüstungen o.ä.) von Dachterrassen überschritten werden dürfen.

Zur Wahrung der Siedlungssilhouette müssen die zuvor genannten Aufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe, das die festgesetzte Gebäudehöhe überschreitet, von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken. Bei der Überschreitung für Aufzüge, die für eine barrierefreie Erschließung notwendig sind und für die Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist. Damit wird zum einen die Funktionalität gewährleistet und zum anderen eine mögliche, negative Wahrnehmung auf das Minimum reduziert.

Erdgeschossfußbodenhöhe

Um sicherstellen zu können, dass durch die Rückhaltung des Niederschlagswasser im Straßenraum bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen das Wasser nicht in das Gebäude dringt, wird eine Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt werden. Die Mindesthöhe orientiert sich an der Oberkante des Hochbordes, das entlang der Grundstücksgrenze verläuft.

Geländehöhe

Die Festsetzung einer Mindesthöhe für das Gelände orientiert sich ebenfalls an der Höhe der Straßenlage und der Hochborde. Die Festsetzung der Mindesthöhe des Geländes soll zusätzlich das Risiko minimieren, dass das Niederschlagswasser bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen in die Vorgärten läuft. Die festgesetzte Geländehöhe gilt für den Bereich, der mit gekennzeichnet ist. Diese Festsetzung steht auch im Zusammenhang mit der Festsetzung der Geländemodellierung, die eine Abgrabung im Vorgartenbereich nicht zulässt.

14.3 Bauweise

offene Bauweise

Die bauliche Dichte im Wohngebiet soll sich in die Umgebung einfügen. Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise erfolgt eine behutsame Nachverdichtung mit einer aufgelockerten Bauweise. Dieses verhindert, dass die neue Bebauung als Fremdkörper in der Umgebung wahrgenommen wird. Da, wo keine weitere Festsetzung getroffen wird, lässt die offene Bauweise Einzelhäuser in größerem Maßstab zu, verhindert aber eine unmaßstäbliche bauliche Entwicklung in dem bebauten Bereich.

Doppelhäuser

Die Festsetzungen an der Heidestraße orientieren sich an den vorhandenen Grundstücksgrenzen und lassen eine Bebauung der Bestandsgrundstücke ohne weitergehende Grundstücksregelungen zu. Mit dieser Bauweise wird ein sensibler Übergang von der Bestandsbebauung zur neuen Wohnbebauung im Inneren des Plangebietes geschaffen.

abweichende Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) wird eine abweichende Bauweise - a1 - festgesetzt, die die Fassadenlänge eines Baukörpers zu einer Straßenseite hin auf maximal 30,0m begrenzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, innerhalb der großzügig festgesetzten überbaubaren Fläche die Größe der Gebäuderiegel zu steuern. Die Begrenzung der Fassadenlänge zu jeder Straßenseite hin, lässt die Möglichkeit zu, dass eine zusammenhängende Eckbebauung entstehen kann, die in ihrer Länge entlang einer Straßenseite hin begrenzt ist.

Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Grundstücke an der Trierer Straße (WA2) wird eine abweichende Bauweise - a2 - festgesetzt, die die Anbauverpflichtung an die jeweilige Grundstücksgrenze regelt. Diese Festsetzung ist erforderlich, damit eine Bebauung der Bestandsgrundstücke ohne weitergehende Grundstücksregelungen erfolgen kann. Die Bestandsgrundstücke sind unterschiedlich breit und so können auch die schmalen Grundstücke, die mit Einhaltung von beidseitigen Abstandsflächen nicht zu bebauen sind, einer Bebauung zugeführt werden. Diese Festsetzung gilt für die Grundstücke an der Trierer Straße und ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da sie sich in die Umgebungsbebauung einfügt und weiterführt.

14.4 Flächen für den ruhenden Verkehr

Zur Vermeidung einer wahllosen und uneinheitlichen Anordnung von Stellplätzen und Garagen und zur einheitlichen Gestaltung der Vorgärten, die Auswirkungen auf den öffentlichen Raum haben, werden Festsetzungen getroffen, die die Anordnung der Stellplätze auf den Baugrundstücken regeln.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA2) wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb des seitlichen Grenzabstandes zulässig sind. Damit wird ein ungeordnetes Parken im Gebiet vermieden. Es wird darüber hinaus festgesetzt werden, dass die Stellplätze und Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben müssen. Mit dieser Festsetzung wird ein zusätzlicher Stellplatz ermöglicht und ein Ausweichen auf die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vermieden. Die Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum sollen für Besucherverkehre zur Verfügung stehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Tiefgaragen sind im gesamten WA1 zulässig, so dass ausreichend Fläche für die Unterbringung der Stellplätze zur Verfügung steht. Ziel ist es, für diese Mehrfamilienhäuser ein attraktives Freiflächenangebot zu ermöglichen. Der Umgang mit dem ruhenden Verkehr wird ein Kriterium bei der Konzeptvergabe sein.

Tiefgaragen haben einen Mindestabstand von 1,5m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, um keine Konflikte mit dem Straßenbau oder notwendigen Straßenreparaturarbeiten zu erzeugen.

Tiefgaragen haben einen Mindestabstand von 1,5m zu den Kronentraufbereichen der als zu erhaltenden Bäume einzuhalten, damit die Bäume nicht negativ durch Eingriffe in den Wurzelbereich beschädigt werden.

14.5 Zufahrten

Die Begrenzung der Anzahl der Zufahrten und der maximalen Breite erfolgt, um die Länge von Bordsteinabsenkungen bzw. Hochborden zu begrenzen und um die Anordnung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum nicht zu stark einzuschränken.

ken. Ausnahmsweise kann eine breitere Zufahrt als 3,0m zugelassen werden, wenn der Nachweis der Erforderlichkeit erbracht wird. Das kann eintreten, wenn eine Tiefgarage über zwei Fahrstreifen verfügen muss oder wenn eine Privatstraße an die öffentliche Verkehrsfläche anschließt.

Aufgrund der großzügigen überbaubaren Fläche auf dem städtischen Grundstück, die im Rahmen einer Konzeptvergabe ausgeschrieben werden, ist eine konkrete Planung zum jetzigen Planungsstand nicht bekannt. Daher soll eine weitere Zufahrtmöglichkeit zulässig sein, wenn nachgewiesen wird, dass diese Zufahrt für die Bebauung der Fläche notwendig ist.

14.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Vorgartenbereich werden in ihrer Größe begrenzt. Die Festsetzung beschränkt die Errichtung von Nebenanlagen in den Vorgärten, um eine gestalterisch unbefriedigende Entwicklung in dem zum öffentlichen Raum ausgerichteten Bereichen steuern zu können und ein geordnete Erscheinungsbild zu sichern. Die Begrenzung der Nebenanlagen im Bereich der kleinteiligen Bebauung (WA 2) auf 3,0m² mit einer Höhe von 1,50m lässt z.B. die Unterbringung von Mülleimern oder Fahrrädern zu. Die Höhe wird auf 1,5m begrenzt, damit diese Anlagen nicht zu stark in Erscheinung treten und den Vorgarten dominieren.

Die Gestaltung der Freibereiche und Vorgärten wird im Rahmen der Konzeptvergabe geprüft.

14.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zu erhaltende Bäume

Die vorhandenen Bäume auf dem Sportplatzgelände sollen im Wesentlichen erhalten werden. Insbesondere die Baumreihe im Böschungsbereich zwischen Rasenplatz und Ascheplatz ist ein prägendes Landschaftselement und soll zum großen Teil als zu erhalten festgesetzt werden. Dieses gilt ebenso für die Baumreihen an der südöstlichen Plangebietsgrenze und im nordwestlichen Planbereich, die aufgrund ihrer prägenden, abschirmenden und gestalterischen Wirkung erhalten werden sollen. Die zwei großen Eichen an der Karl-Kuck-Straße sollen ebenfalls als zu erhalten festgesetzt werden, da sie den Straßenraum prägen.

Eine große Esche im südöstlichen Plangebiet ist aufgrund ihrer Größe und ihres Stammumfanges geeignet als zu erhalten festgesetzt zu werden. Auf diese Festsetzung wird verzichtet, da das Eschensterben nicht aufzuhalten ist und auch diese Esche davon nicht verschont bleiben wird. In diesem Bereich verläuft die neue Planstraße und es wird in der Abwägung der Erschließung der Neubebauung der Vorrang gegeben. Die vorhandene Silberweide an der westlichen städtischen Grundstücksgrenze soll überplant werden, damit die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile der Bestandsgrundstücke erfolgen kann. Es können 31 Stck Bäume, davon 16 Stck Bäume unter die Baumschutzsatzung fallend nicht erhalten werden. Nach Baumschutzsatzung werden 23 neue Bäume gefordert. Die Planung sieht 25 neue Bäume in der öffentlichen Grünfläche und im Straßenbereich vor.

Dachbegrünung

Die Dächer der Tiefgaragen, außerhalb der überbauten Flächen sollen intensiv begrünt werden. Diese Flächen bieten sich für eine entsprechende Freiraumnutzung für die zukünftigen Bewohnern an und tragen zudem zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Mit einer geforderten Substratstärke von 60 cm ist auch gewährleistet, dass die Flächen intensiv begrünt werden können.

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 % Begrünung bei Dachflächen ab mindestens jedoch 200 m² 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. Zudem tragen grüne Dachflächen zu einem besseren Gestaltungsbild bei. Gerade im mehrgeschossigen Geschosswohnungsbau liegen die Dachflächen von Nebenanlagen im Sichtfeld der Bewohner.

14.8 Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Gutachten erarbeitet, das die einwirkenden Lärmimmissionen durch Verkehr und durch die umliegenden und im Plangebiet befindlichen Gewerbebetriebe rechnerisch ermittelt und bewertet.

Auf das Plangebiet wirken hierbei insbesondere Straßenverkehrslärmimmissionen der Trierer Straße ein.

Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm

Entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel der Trierer Straße und den daraus resultierenden Lärmpegelbereichen ergeben sich bei freier Schallausbreitung (ohne Bestandsbebauung an der Trierer Straße) innerhalb des Plangebietes maximale Anforderungen an die Schalldämmung entsprechend des Außenlärmpegels von 80 dB(A) an der Bestandsbebauung und 72 dB(A) an den Baufeldern im Inneren des Plangebietes. Unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der ersten Baureihe zur Trierer Straße im Bestand reduzieren sich die maßgeblichen Außenlärmpegel an den Baufeldern im Inneren des Plangebietes auf bis zu 66 dB(A). Hieraus erfolgt überschlägig ein erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile bei einer Wohnnutzung von $R'_{w, res} = 36$ dB. Diese Anforderungen werden allgemein bereits durch die Bauteilanforderungen zum Wärmeschutz erfüllt.

Grundsätzlich ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen (Schallschutzwänden / -wällen) der Vorzug vor passiven Maßnahmen an den Gebäuden zu geben. Die umliegende Bestandsbebauung entlang der Trierer Straße, Ellerstraße und Heidestraße sorgt bereits heute aufgrund ihrer Höhe für eine effektive Abschirmung der auf das Innere des Plangebietes einwirkenden Verkehrslärmimmissionen. Im Inneren des Plangebietes selbst liegen daher trotz der zentralen innerstädtischen Lage relativ geringe Beurteilungspegel vor, die die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet um maximal 5dB überschreiten.

Verkehrslärmimmissionen, die die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um mehr als 5 dB überschreiten, liegen nur an den Fassaden der Bestandsbebauung zur stark befahrenen Trierer Straße und im südlichen Bereich der Ellerstraße bzw. Heidestraße (an den Einmündungsbereichen) vor. Eine aktive Schallschutzmaßnahme für die Fassaden an der Trierer Straße würde den Bau einer Lärmschutzwand entlang der Straße erfordern. An der Trierer Straße besteht eine bis zu viergeschossige Bebauung. Ein effektiver aktiver Schallschutz für alle Geschosse müsste aber in einer der zu schützenden Bebauung ähnlichen Höhe (größer 8,0m) errichtet werden. Eine solche bauliche Maßnahme ist aber aus städtebaulichen Aspekten im Innenstadtbereich aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert und bautechnisch nicht umsetzbar.

Es ist davon auszugehen, dass die Trierer Straße immer dicht bebaut sein wird und es ist bereits jetzt festzustellen, dass zunehmend die älteren, zum Teil noch zweigeschossigen Gebäude durch eine drei- bis viergeschossige Neubebauung ersetzt werden. Aus diesem Grund sind zwei Isophonenlärmkarten, eine mit freier Schallausbreitung und eine mit Berücksichtigung der Bestandsbebauung als Anlage den Schriftlichen Festsetzung beigefügt.

Für den Bereich des einfachen Bebauungsplanes und den qualifizierten Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen und das erforderliche Schalldämmmaß für Außenbauteile im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass in schutzbedürftigen Schlafräumen bei Überschreitung des zulässigen Beurteilungspegels in der Nacht zum Einbau von Schallschutzfenstern der Einbau von Fassadenlüftern oder mechanischen Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen sind. Aufgrund der heute vorhandenen aus energetischen Gesichtspunkten notwendigen Luftdichtheit der Fenster, ist bei geschlossenen Fenstern kein Luftaustausch mehr gegeben. Grundsätzlich kann für Aufenthaltsräume tags unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine Querlüftung, d.h. ein kurzzeitiges komplettes Öffnen der Fenster und anschließendes Verschließen durchgeführt werden. Damit ist der Schallschutz bei geschlossenen Fenstern gegeben, nur kurzzeitig werden Fenster zum Lüften geöffnet.

Für Schlafräume nachts kann aber keine Stoß- bzw. Querlüftung erfolgen. Hier ist bei einem Beurteilungspegel von >45 dB(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich, da der Innenpegel sonst > 30 dB(A) betragen würde. Es sind somit an diesen Fenstern geeignete Minderungsmaßnahmen, wie z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen. Dies betrifft im Wesentlichen die Fassaden, die nicht nach Norden orientiert sind.

Für diese Festsetzungen wird eine Öffnungsklausel festgesetzt. Die Öffnungsklausel schafft die Möglichkeit, für ein konkretes Vorhaben aufgrund der tatsächlich vorhandenen Pegeln von den festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen abzuweichen. Dieses ist gutachterlich nachzuweisen. Diese Öffnungsklausel ist erforderlich, da die festgesetzten überbaubaren Flächen eine Bebauung innerhalb dieser Fläche zulassen, aber nicht das konkrete Bauvorhaben abbilden.

Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm

Für die Baufelder in unmittelbarer Nähe zum Parkplatz des Drogeriemarktes kommt es zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte von bis zu 58,3 dB(A) im Bereich westlich des Drogeriemarktparkplatzes und bis zu 60,6 dB(A) nördlich des Parkplatzes, unmittelbar angrenzend an den Parkplatz und an der Schreinerei. Maßgebliche Schallquelle stellt die Anlieferung des Drogeriemarktes innerhalb der Ruhezeiten dar. Durch die Errichtung einer 2,0m hohen Lärmschutzwand zum Rossmann-Parkplatz werden die Erdgeschosszonen künftiger Wohngebäude, die direkt westlich und nördlich an den Parkplatz angrenzen geschützt. Die Schallschutzwand ist aber nicht ausreichend für schutzwürdige Aufenthaltsräume in den Obergeschossen. Daher müssen in den Baufeldern, die von den Überschreitungen der TA-Lärm betroffen sind, Immissionswerte in den oberen Geschossen ausgeschlossen werden. Zu öffnende Fenster zu schutzwürdigen Aufenthaltsräumen sind in den Obergeschossen nicht zulässig. Mit der Öffnungsklausel kann von diesen Festsetzungen abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch geeignete Maßnahmen, z.B. durch eine geschickte Grundrissanordnung der Schutzanspruch eingehalten wird.

Gewerbelärm

Im Plangebiet befinden sich ein Drogeriemarkt mit Parkplatz und eine Bankfiliale mit Parkplatz (Trierer Straße), ein Holzverarbeitender Betrieb und ein Möbelgeschäft (Ellerstraße), mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurant und Pizza-Taxi (Trierer Straße).

Maßgebliche Schallquelle stellt die Anlieferung des Drogeriemarktes innerhalb der morgendlichen Ruhezeit dar. Für die Baufelder in unmittelbarer Nähe zu diesem Parkplatz kommt es zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte von bis zu 58,3 dB(A) im Bereich westlich des Drogeriemarktparkplatzes und bis zu 60,6 dB(A) nördlich des Parkplatzes, unmittelbar angrenzend an den Parkplatz und an der Schreinerei. Für die südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen der angrenzenden Flurstücke wird festgesetzt, dass eine Schallschutzwand in einer Höhe von 2,0m zu errichten ist. Diese Festsetzung ist erforderlich, damit das Erdgeschoss der geplanten Wohnbebauung soweit geschützt wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag eingehalten werden. Für die angrenzenden Flurstücke wird darüber hinaus festgesetzt, dass in den Obergeschossen für die zur Schallquelle hin ausgerichteten Fassaden keine zu öffnenden Fenster zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig sind. Hier wird eine Öffnungsklausel festgesetzt, die es erlaubt, von den festgesetzten Beschränkungen abzuweichen, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch geeignete Maßnahmen, z.B. geschickte Grundrissoptimierung, die schutzwürdigen Aufenthaltsräumen entsprechend der TA-Lärm gesichert wird.

Der Parkplatz der Bankfiliale an der Trierer Straße löst keine Lärmkonflikte für das neue Wohngebiet aus, da er als Kundenparkplatz nur innerhalb der üblichen Geschäftszeiten, außerhalb der Ruhezeiten gewerblich genutzt wird.

Im Nachtzeitraum stellen die Lieferbewegungen des Pizza-Taxis an der Trierer Straße die einzige relevante Lärmquelle dar. Im Bereich der Pizzeria werden die Anforderungen der TA Lärm in der Nacht überschritten. Ursache hierfür sind die Geräuschspitzen beim Zuschlagen eines Kofferraumdeckels oder der Tür eines Pkw. Diese Geräuschspitzen sind unabhängig von der Frequentierung. Selbst bei nur einer einzelnen Auslieferung im Nachtraum werden die Vorgaben der TA Lärm hier nicht in Gänze eingehalten. Da es sich hier um einen innerstädtischen Bereich handelt mit einer gemischten Nutzung von

Wohnen und Gewerbe sind diese Geräuschspitzen hinnehmbar, da diese auch bei sonstigen parkenden Pkw im Straßenraum ergeben. Das Pizza-Taxi hat sich am Standort schon seit einigen Jahren etabliert und Konflikte mit der Nachbarschaft sind der Stadt nicht bekannt. Daher besteht kein Bedarf, hier planungsrechtlich steuernd einzugreifen.

15. Umweltbelange

15.1 Boden / Altlasten

Altlasten/Bodenschutzrechtliche Bewertung

Ein Altlastenverdacht liegt für diese Fläche nicht vor. Da aber über die Zusammensetzung des Sportplatzunterbaus keine Informationen vorlagen, wurde eine Bodenkartierung und -untersuchung auf dem Sportplatzgelände durchgeführt. Dazu liegt im Fachbereich Umwelt ein Gutachten vom Ing.-Büro GeoTerra vom 8.6.2018 vor.

Unter dem humosen Oberboden des Sportplatzes wurde ein aus kiesigem (z.T. auch steinig), sandigem Schluff bestehender Sportplatzunterbau angetroffen. Schlacken und Aschen wurden nicht angetroffen. Die mittlere Mächtigkeit beträgt ca. 40 cm. Weiterhin wurde der Belag des angrenzenden Bolzplatzes untersucht.

Da das Gebiet im Bebauungsplan als „Wohngebiet“ ausgewiesen wird, wurden die Prüfwerte für Wohngebiete der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die Bewertung herangezogen sowie aus Vorsorgegründen auch die Prüfwerte für Kinderspielflächen.

Der humose Oberboden des Sportplatzes wurde auf Schwermetalle und Benzo(a)-pyren untersucht. Die ermittelten Gesamtgehalte liegen unterhalb der Prüfwerte für Wohngebiete, so dass eine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfad Boden-Mensch ausgeräumt werden konnte. Der Prüfwert für den Parameter Blei für Kinderspielflächen (200 mg/kg Boden) wird nur geringfügig überschritten, so dass auch hier eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

Da eine Freilegung und Offenlage des Sportplatzunterbaus nicht ausgeschlossen werden kann, wurde aus Vorsorgegründen auch eine bodenschutzrechtliche Bewertung des Unterbaus vorgenommen. Die Untersuchungsergebnisse des Sportplatzunterbaus zeigen auf, dass der Bleigehalt mit 457 mg/kg geringfügig den Prüfwert für Wohngebiete von 400 mg/kg überschreitet. In den Bereichen, wo der Sportplatzunterbau verbleibt, ist auf offenen Bodenflächen aus Vorsorgegründen eine Abdeckung mit mind. 0,35 m unbelastetem Bodenmaterial gem. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als ausreichender Schutz für den Wirkungspfad Boden-Mensch vorzusehen. Sollte dazu externes Bodenmaterial benötigt werden, sind die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gem. § 12 BBodSchV zu beachten. Die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV sind hierbei einzuhalten. Dies ist durch den Lieferanten nachzuweisen.

Der Belag des Bolzplatzes überschreitet nur geringfügig den Prüfwert für den Parameter Blei für Kinderspielflächen. Eine Gefährdung kann hier ausgeschlossen werden. Es wird aber davon ausgegangen, dass im Rahmen der Baureifmachung dieser Belag aufgenommen und ordnungsgemäß entsorgt wird.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung.

Für die geplanten Baumaßnahmen, inkl. der Erschließungsmaßnahmen, ist eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Voraussetzung für den Erhalt der Bodenfunktionen ist die sachgerechte Behandlung des Bodens vor, während und nach den Baumaßnahmen. Dazu ist ein entsprechendes Bodenschutzkonzept gem. DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu erstellen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Fachbereich Umwelt abzustimmen.

15.2 Abfallrechtliche Bewertung

Anhand der durchgeführten Untersuchungen kann eine erste abfallrechtliche Einstufung anhand der Zuordnungswerte der LAGA TR Boden 2004 vorgenommen werden. Der Sportplatzunterbau und der Belag des Bolzplatzes sind nach den vorliegenden Untersuchungen als Z2-Material bzw. als nicht gefährlicher Abfall einzustufen.

Die anfallenden Aushubmaterialien sind in Abstimmung mit der Entsorgungsanlage/dem Abfallentsorger zur Festlegung der in Betracht kommenden Entsorgung repräsentativ zu beproben und durch ein anerkanntes Untersuchungsinstitut zu analysieren (Deklarationsanalytik). In Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen sind die Aushubmaterialien gemäß den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl.I S.212) der geordneten Entsorgung zuzuführen. Der Abfallverwertung ist dabei Vorrang vor der sonstigen Entsorgung einzuräumen.

Hinweis: Sollte ein Wiedereinbau der Z2-Aushubmaterialien, z.B. im Rahmen von Geländemodellierungen vorgesehen werden, ist hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde (Fachbereich Umwelt, Stadt Aachen) zu beantragen.

15.3 Wasser / Grundwasser

Es sind die wasserwirtschaftlichen Aspekte Grundwasserschutz, Oberirdische Gewässer und Entwässerung von Bedeutung.

Grundwasserschutz:

Das obere Grundwasser steht bei ca. gut zwei bis vier Metern unter Flur an. Es wird voraussichtlich kein geschlossener Grundwasserspiegel vorhanden sein, sondern es werden sich je nach Bodeneigenschaft und Jahreszeit unterschiedlich große Wasserlinsen gebildet haben, die beim anschneiden „auslaufen“ können.

Ein Einbinden von Bauwerken ins Grundwasser ist damit bei Erstellung von Tiefgeschossen (z.B. Tiefgaragen), vor allem im nordwestlichen Bereich, grundsätzlich nicht auszuschließen.

Sollten Bauwerke ins Grundwasser einbinden, sind ggf. Maßnahmen, wie z.B. eine druckwasserdichte Abdichtung der erdberührenden Bauwerke, zum Schutz vor hohem Grundwasserstand 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.

Oberirdische Gewässer:

Da die Umsetzung aller Maßnahmen aus dem HWRM-Plan noch nicht erfolgt ist, wurde im Rahmen der Entwässerungsplanung für die Umsetzung des Bebauungsplans durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen der Stadt (FB 61/702) der rechnerische Nachweis erbracht, dass keine maßgebliche Erhöhung des Oberflächenabflusses aus dem B-Plangebiet erfolgen wird, wenn -basierend auf der Aussage des WVER- als Hochwasserschutzmaßnahme ein Rückhaltevolumen von 840 m³ bei einem zulässigen Drosselwasserabfluss von 7,5 l/s im Plangebiet vorgesehen wird.

Die Schaffung eines Rückhaltevolumens von 840 m³ bei einem zulässigen Drosselwasserabfluss von 7,5 l/s im Plangebiet zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes muss durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen der Stadt (FB 61/702) umgesetzt und gesichert werden. Eine schriftliche Bestätigung des Abwasserbeseitigungspflichtigen liegt vor.

Entwässerung:

Zur Sicherstellung der entwässerungstechnischen Erschließung des B-Plangebietes muss der Abwasserbeseitigungspflichtige der Stadt (Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Koordinierungsstelle Abwasser, FB 61/702), das vorgelegte Entwässerungskonzept für das o.g. Plangebiet konkretisieren und umsetzen. Eine schriftliche Stellungnahme des Abwasserbeseitigungspflichtigen zum aufgestellten Entwässerungskonzept liegt vor.

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

Das Grundstück ist bereits bebaut. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers direkt in ein Gewässer ist nicht möglich. Eine Versickerung ist wegen der anstehenden Bodenverhältnisse ebenfalls nicht möglich. Die Versickerungspotentialkarte weist für diesen Bereich Versickerungsausschluss aus.

15.4 Landschaft, Baumschutz, Grün- und Freiflächen

Landschaft

Die Fläche wird weder vom derzeit rechtskräftigen noch vom neuen, voraussichtlich in 2021 rechtskräftigen Landschaftsplan der Stadt Aachen erfasst.

Das Ortsbild ist geprägt durch Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie den Sportplatz und zahlreiche Bäume im Zentrum des Plangebietes.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen im Bereich des Sportplatzes sowie in den angrenzenden Flächen überwiegend Mehrfamilienhäuser sowie in geringerem Umfang Einfamilienhäuser.

Der Baumbestand bleibt weitgehend erhalten bzw. wird durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet kompensiert. Somit ändert sich das Ortsbild im Bereich des Sportplatzes zwar grundlegend, allerdings sind diese Veränderungen im Rahmen einer planvollen Innenentwicklung nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu sehen. Darüber hinaus fügt sich die geplante Wohnnutzung in das bestehende Ortsbild sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in der Umgebung ein.

Baumschutz

Auf dem überplanten Areal befinden sich zahlreiche Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Es handelt sich bei dem vorhandenen Baumbestand um überwiegend gesunde und vitale Bäume, so dass noch einer hohen Lebenserwartung auszugehen ist. Die Bäume tragen zu einer Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse im dicht bebauten Ortskern bei und bilden eine Lebensstätte für zahlreiche Tiere. Ihr Erhalt liegt somit auch im öffentlichen Interesse.

Der Fachbereich Umwelt, Sachgebiet Baumschutz hat den vorhandenen Baumbestand untersucht und bewertet. Der Bebauungsplan sieht Baugrenzen vor, welche sicherstellen, dass die Bäume mit höchster Erhaltungswürdigkeit bis auf wenige Ausnahmen erhalten bleiben. Zu den als besonders zu erhaltenden Bäumen zählen 2 Eichen an der Karl-Kuck-Straße, eine Kiefernreihe entlang des zukünftigen Fußweges, Eichen und Hainbuchen im Bereich des ehemaligen Böschungsbereiches des Sportplatzes.

Im Baumbilanzplan bzw. Grünkonzeptplan (Februar 2021, Stadt Aachen, FB Umwelt) ist der 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.

Es können 31 Bäume, davon 16 Bäume unter die Baumschutzsatzung fallend, nicht erhalten werden. Als Ersatzpflanzung nach Baumschutzsatzung werden 23 Bäume gefordert. Es können 25 neue Bäume im Straßenbereich bzw. in der öffentlichen Grünfläche gepflanzt werden, so dass der Ersatz für die unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume im Plangebiet komplett erfolgen kann.

15.5 Grün- und Freiflächen

Durch die Umplanung in ein Wohngebiet geht ein wertvoller für die Erholung genutzter Freiraum verloren. Anders als im Stadtkern, spielen größere öffentliche Grünflächen (Parkanlagen) hier aber eine untergeordnete Rolle, da die Bevölkerung mit privatem Grün versorgt ist.

Der Bebauungsplan sieht die Schaffung mehrerer öffentlicher Grünflächen vor. Die größte Grünfläche befindet sich im inneren Bereich der geplanten Bebauung und beinhaltet den überwiegenden Teil des zu erhaltenden Baumbestandes. Zwei weitere öffentliche Grünflächen, in deren Bereich sich ebenfalls zu erhaltende Bäume befinden, liegen im nördlichen Teil des Plangebietes.

Die den ehemaligen Sportplatz umgebende Strauchbepflanzung bestehend aus diversen heimischen Arten muss der geplanten Bebauung weichen und kann nicht erhalten werden. Dadurch gehen wichtige Grünstrukturen verloren. Es wird aber davon ausgegangen, dass die künftigen privaten Gärten auch mit Hecken und Sträuchern sowie Bäumen begrünt werden. Die privaten Grundstücke sind zu den öffentlichen Grünflächen hin mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen wie Hainbuche, Buche oder Liguster einzufrieden.

Außerdem ist auf den Gebäuden mit Flachdächern eine Dachbegrünung vorzusehen, so dass der Wegfall weitestgehend kompensiert werden kann.

Die Maßnahmen sind im Grünkonzeptplan (Februar 2021, FB Klima und Umwelt) dargestellt.

Insgesamt haben die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet eine Fläche von rund 2.400 m² (ca. 10% der Gesamtfläche des Plangebietes). Die mittig liegende neue Grünfläche soll eine Wegeverbindung von der Trierer Straße aus aufnehmen. Die ehemals den Sportplatz einfassende Böschungskante verläuft zukünftig quer durch die neue Grünfläche, so dass hier die vorhandenen Bäume erhalten werden können und zukünftig prägend für das Wohngebiet sein werden. Die Grünflächen werden einfach mit Rasen- und Wiesenflächen gestaltet und punktuell mit Sitzmöbeln und z.B. einer Boulebahn oder Tischtennis ausgestattet. Die Planung wird gemeinsam mit den zukünftigen Anwohnern abgestimmt und wird nach Fertigstellung der Straßen und der angrenzenden Baufelder umgesetzt. Die Fläche lässt Raum für weitere gestalterische Ansätze, die im Rahmen einer Bürgerbeteiligung erarbeitet werden können. Es soll ausreichend Raum für freie Nutzungen gegeben sein. Da 2 Spielplätze in der unmittelbaren Umgebung liegen, die gut zu erreichen sind, wird auf einen weiteren öffentlichen Spielplatz hier verzichtet. Allerdings ist eine Ablösesumme für nicht geschaffene Spielplätze zum Ausgleich der nicht zu realisierenden Spielplatzfläche gem. des Ratsbeschlusses vom 18.09.2013 zu zahlen.

Dieser errechnet sich wie folgt:

$X \text{ WE (Wohneinheiten)} \times 10 \text{ qm} \times 130 \text{ €/qm} \times 80 \% = y \text{ €}$

* familieneignete Wohnungen

15.6 Biologische Vielfalt/Artenschutz

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der ökologischen Ausstattung des Plangebietes ergeben sich für die Untere Naturschutzbehörde keine zu berücksichtigende Vorbehalte. Das Plangebiet wird nicht von der Biotop Kartierung der LÖBF erfasst. Artenschutzrechtliche Belange, die bei der Fällung von Bäumen oder beim Abriss von Gebäuden auftreten können, werden im Baugenehmigungsverfahren abgearbeitet.

15.7 Stadtklima / Luftthygiene / Klimaschutz

Stadtklima i.V. mit Aspekten der Klimafolgenbewältigung

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt nicht in einem thermisch belasteten Bereich. Im Gesamtstädtischen Klimagutachten wird die bisherige Freifläche als stadtklimatisch gering überprägter Siedlungsbereich dargestellt.

Die bisherige Freifläche produziert nächtliche Kaltluft, die einen Einfluss auf die umgebenden Wohngebiete ausübt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit einer Zunahme stadtklimatischer Einflüsse in einem siedlungsklimatisch vorgeprägten Bereich zu rechnen.

Die Planung ist mit bedingt erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima verbunden.

Zur Minderung der klimatischen Auswirkungen ist der Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten. Darüber hinaus ist auf den Flachdächern eine Dachbegrünung vorzusehen.

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 % Begrünung ab einer Dachfläche von 200 m² fordert. Trotzdem wird zusätzlich in den schriftlichen Festsetzungen für Gebäude und Nebenanlagen 60 % Dacheingrünung ohne Mindestdachfläche festgesetzt. Damit wird auch bei einer kleinteiligeren Gebäudestruktur, wie z.B. einer Reihenhausbauung, ebenso die klimawichtige Begrünung sichergestellt. Zudem tragen grüne Dachflächen zu einem besseren Gestaltungsbild bei. Gerade im mehrgeschossigen Geschosswohnungsbau liegen die Dachflächen von Nebenanlagen im Sichtfeld der Bewohner.

Lufthygiene

Eine erhebliche lufthygienische Vorbelastung liegt im Plangebiet nicht vor. Allerdings befindet sich am östlichen Rand des Areals, an der Ellerstraße ein Schreinereibetrieb, der eine Feststofffeuerungsanlage betreibt, die hauptsächlich der Hallenerwärmung dient. Nach Auskunft des Anlagenbetreibers wird die Feuerungsanlage (Betrieb nach 1. BImSchV) von Oktober bis April (Winterhalbjahr) genutzt, dies derzeit jedoch nicht an allen Werktagen. Der vor einigen Jahren erhöhte zentrale Abgaskamin weist eine Höhe von 10,5 m ü. Gr. auf, was nach den Vorgaben nach BImSchG für eine Anlage dieses Typs als ausreichend bezeichnet werden kann.

Lufthygienische Beeinträchtigungen sind im Plangebiet in Form von Geruchsbelastungen durch die Feststofffeuerungsanlage während der Heizperiode (Oktober bis April) nicht auszuschließen. Eine immissionsbezogene Beurteilung auf Basis der Betriebs- und Anlagendaten laut Betriebsgenehmigung („Worst-Case-Abschätzung“) hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der Windverteilung eine Geruchsstundenhäufigkeit von rund 9% im Plangebiet zu erwarten ist. Der Grenzwert von 10% der Jahresstunden (IW 0,10) für Wohngebiete nach der Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL NRW) wird somit unterschritten.

Damit ist nicht von einer Konfliktsituation aufgrund des Schreinereibetriebs mit dem geplanten Wohngebiet auszugehen. Betriebliche Maßnahmen zur Reduzierung der Immissionsbelastung sind derzeit nicht notwendig.

Hinweis:

Sollte der bestehende Schreinereibetrieb seine Betriebszeiten bzw. die Zeiten des Betriebs der Feststofffeuerungsanlage zeitlich ausweiten, ist der Investor verpflichtet, die Kosten für ggf. notwendige technische oder bauliche Abhilfemaßnahmen (z.B. Abgaskaminerhöhung) zu übernehmen. Bei Erweiterungs- und Änderungsabsichten ist nachzuweisen, dass durch den Betrieb der Feststofffeuerungsanlage der Grenzwert der zeitlichen Betroffenheit von 10% der Jahresstunden nach der Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL NRW) im Bereich von Wohnbebauung nicht überschritten wird.

15.8 Klimaschutz

Entsprechend dem Beschluss des Rates zum Klimanotstand vom 19.06.2020 und zur Darstellung der Klimarelevanz in Beschlussvorlagen vom 26.08.2020 sind der Klimaschutz und die Klimaanpassung frühestmöglich in die Maßnahmenentwicklung zu integrieren. Etwaige negative Auswirkungen auf das Klima und die Atmosphäre werden durch den Vorhabenträger im Laufe des Verfahrens abgeschätzt, sodass Lösungen, die sich positiver auf das Klima auswirken, bevorzugt werden können.

Dementsprechend sollten im Rahmen der weiteren Planung die Belange des Klimaschutzes besondere Beachtung finden. Dabei sollten die Gebäude in energieeffizienter Bauweise errichtet werden und eine CO₂ arme dezentrale Energieversorgung geprüft werden. Die Dachflächen der Gebäude sollten für die Nutzung von Photovoltaik geeignet sein, wobei die Grün- und Gestaltungssatzung bzw. die in den Festsetzungen genannten Vorgaben zur Dachbegrünung zu beachten sind; ein hoher Anteil der Stellplätze sollte mit Ladeinfrastruktur für E-Mobile ausgestattet sein.

Durch die geplante Bebauung findet eine Versiegelung bisher unversiegelter Flächen statt, was sich negativ auf das Schutzgut Klima auswirkt. Durch den im Bebauungsplan festgesetzten Erhalt eines Großteils der Bäume mit höchster Erhaltungswürdigkeit und die Schaffung von öffentlichen Grünflächen und Anpflanzung neuer Bäume wird dieser Effekt jedoch teilweise kompensiert bzw. abgemildert. Darüber hinaus wird eine Inanspruchnahme von Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet gemindert.

15.9 Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen durch die umliegenden und im Plangebiet befindlichen Gewerbebetriebe ein. Bei den Gewerbebetrieben handelt es sich im Wesentlichen um eine Drogerie incl. Parkplatz und Anlieferung, die Aachener Bank eG incl. Parkplatz, ein Möbelgeschäft, ein Lager, eine Schreinerei, eine Kfz Werkstatt und weiteres Kleingewerbe wie Blumenhändler und Brautmoden entlang der Trierer Straße.

Die Straßenverkehrslärmimmissionen der umliegenden Straßen der Ellerstraße, der Freunder Landstraße, der Karl-Kuck-Straße, der Heidestraße, der Nordstraße und vor allem die der südlich verlaufenden Trierer Straße mit einem DTV-Wert von 35.000 Kfz/24h, stellen eine weitere Lärmquelle dar. Auch die, südlich und westlich des Plangebietes liegenden Straßen: Bundesautobahn BAB 44, Schagenstraße, Münsterstraße, Rombachstraße, Wolferskaul, Wilhelm-Ziemons-Straße, Niederforstbacher Straße, Ringstraße und Marktstraße haben noch einen gewissen Einfluss auf das Plangebiet.

Durch die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Karl-Kuck-Straße in Aachen-Brand der Firma Peutz Consult wurde unter anderem die von den Betrieben ausgehenden Schallimmissionen im Plangebiet bzw. an schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung gemäß TA Lärm bewertet. Ergebnis für die Planung unmittelbar am Rossmannparkplatz ist, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) am Tag für ein allgemeines Wohngebiet um mehr als 5 dB(A) überschritten wird. Maßgebliche Schallquelle stellt hier die Anlieferung des Drogeriemarktes innerhalb der morgendlichen Ruhezeit dar.

Wie die Berechnungsergebnisse zum Straßenverkehrslärm zeigen, liegen an den Grenzen des Plangebiets zur Trierer Straße im Bereich der Bestandsbebauung zum Tageszeitraum Beurteilungspegel für den Verkehrslärm von bis zu 76 dB(A) tags und 67 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden hier demnach um bis zu 17 dB(A) überschritten. Im als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Inneren des Plangebiets werden die Orientierungswerte der DIN18005 durch den Verkehrslärm unter Berücksichtigung der schützenden Randbebauung im Bestand an der Trierer Straße die Orientierungswerte nur noch um bis zu 5 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts überschritten.

Durch die Errichtung einer 2m hohen Lärmschutzwand zum Rossmann-Parkplatz, kann zumindest das Erdgeschoss der geplanten naheliegenden Wohnbebauung soweit geschützt werden, dass hier die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag auch eingehalten werden. In den von Überschreitungen der TA Lärm betroffenen Bereichen in den Obergeschossen wird jedoch ein Ausschluss von Immissionsarten im Sinne der TA Lärm in den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund der Überschreitungen durch den Straßenverkehrslärm, sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Festsetzungen zum passiven Schallschutz zu treffen. Gemäß DIN 4109:2018 liegen an der Bestandsbebauung entlang der Trierer Straße maßgebliche Außenlärmpegel bei bis zu 80 dB(A) vor. Hieraus ergeben sich Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile von $R'_{w,res} = 50$ dB für Wohnnutzungen. An den von der Trierer Straße abgewandten Fassaden bzw. an den abgerückten Baufeldern im Inneren des Plangebietes ergeben sich geringere schalltechnische Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. Unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der ersten Baureihe zur Trierer Straße im Bestand, reduzieren sich die maßgeblichen Außenlärmpegel an den Baufeldern im Inneren des Plangebiets auf maximal 66 dB(A). Hieraus folgt ein maximal erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile bei einer Wohnnutzung von $R'_{w,res} = 36$ dB. Das jeweilige konkrete Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$), welches abhängig von der Raumart und dem maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN4109:2018[6]Kap.7 berechnet wird, kann im Baugenehmigungsverfahren für das jeweilige Gebäudeteil ermittelt werden. Hierzu greift man den maßgeblichen Außenlärmpegel Dezibel scharf für das maßgebliche Geschoss ab (die benötigten Anlagen (freie Schallausbreitung/ Berücksichtigung der Be-

standsbebauung an der Trierer Straße Tag/ Nacht (je nach Raumart) hierzu werden unter Hinweise den schriftlichen Festsetzungen beigelegt). Aufgrund der an der Trierer Straße erreichten Beurteilungspegel für den Verkehrslärm von mehr als 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts ist zu empfehlen, bei neuen Genehmigungen entweder offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an dieser Fassade generell zu vermeiden oder alternativ eine Grundrissoptimierung derart vorzunehmen, dass alle Wohnungen auch Aufenthaltsräume zum schallberuhigten Innenhof aufweisen. Balkone, Terrassen und Loggien, die einen Beurteilungspegel von > 60 dB(A) im Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sollten im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Bei Beurteilungspegeln an der Trierer Straße von bis zu 76 dB(A) tags mussten Loggien voll verglast werden um einen Luftschallpegel von unter 60 dB(A) im Inneren sicherzustellen. Balkone sollten daher in den schallberuhigten Innenhof orientiert werden. Für Schlafräume nachts kann keine Stoß- bzw. Querlüftung erfolgen. Hier ist bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich, da der Innenpegel sonst > 30 dB(A) betragen würde. Es sind somit an diesen Fenstern geeignete Minderungsmaßnahmen, wie bspw. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen. Dies betrifft im Wesentlichen die Fassaden, welche nicht nach Norden orientiert sind (zur Ermittlung des Beurteilungspegels der jeweiligen Fassadenseite nachts werden die jeweilig benötigte Anlagen (mit freier Schallausbreitung für die Bestandgebäude Trierer Straße und unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung für den Blockinnenbereich ebenfalls unter Hinweise den schriftlichen Festsetzungen beigelegt. Hierbei sind nur die Nachtkarten relevant!)).

16. Auswirkungen der Planung

16.1 Allgemeine Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan wird Planungsrecht für Wohnungsbau geschaffen werden. Aufgrund der integrierten Lage in dem stabilen und intakten Wohnumfeld, mit einer guten Ausstattung von Infrastruktureinrichtungen die dem Wohnen dienen, ist eine angemessene Nachverdichtung an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht wünschenswert.

Es besteht ein dringender Wohnraumbedarf in Aachen, insbesondere für preisgedämpften und öffentlich geförderten Wohnungsbau. Das neue Wohngebiet soll Wohnraum für vielfältige Wohn- und Lebensformen mit einer Mischung von freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsbau schaffen. Daher soll mindestens 40% öffentlich geförderter Wohnungsbau im Geschosswohnungsbau und als Mieteinfamilienhäuser geschaffen werden.

16.2 Umwelt

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 973 findet eine Umnutzung einer bisher als Sportplatz genutzten Fläche in Wohnnutzung statt, die dem hohen Wohnraumbedarf in Aachen Rechnung trägt. Es handelt sich um eine Entwicklung im Innenbereich als Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung, weshalb der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB ohne Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden soll.

Die erheblichste stadtökologische Auswirkung des Bebauungsplans besteht in einer Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen, die in einer voraussichtlichen Zunahme stadtklimatischer Einflüsse im Plangebiet resultiert. Der Wegfall an Freiflächen und die daraus resultierenden mikroklimatischen Auswirkungen werden teilweise kompensiert bzw. abgemildert durch die Schaffung neuer öffentlicher Grünflächen und den Erhalt fast aller schutzwürdigen Bäume im Plangebiet.

Kritisch betrachtet wird außerdem die schalltechnische Situation im Plangebiet, welche umfangreiche Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich macht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann aus Umweltgesichtspunkten mitgetragen werden, sofern die o.g. Anforderungen berücksichtigt bzw. umgesetzt werden. Hierbei sind vor allem die Anforderungen zum Lärmschutz sowie zur Grüngestaltung zu nennen.

Weitere Anforderung:

Es ist eine bodenkundliche Baubegleitung für die Baumaßnahmen, inkl. der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen

Plandaten

Größe Plangebiet insgesamt:	44.609 m²
Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB	20.482 m ²
Qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB	24.127 m ²
Mischgebiet::	11.199 m ²
Allgemeines Wohngebiet, davon	27.410 m ²
qualifizierter B-Plan	18.127 m ²
einfacher B-Plan	9.283 m ²
Öffentliche Grünflächen:	2.367 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen, davon	3.355 m ²
Mischverkehrsfläche	3.075 m ²
Fuß- und Radweg:	280 m ²

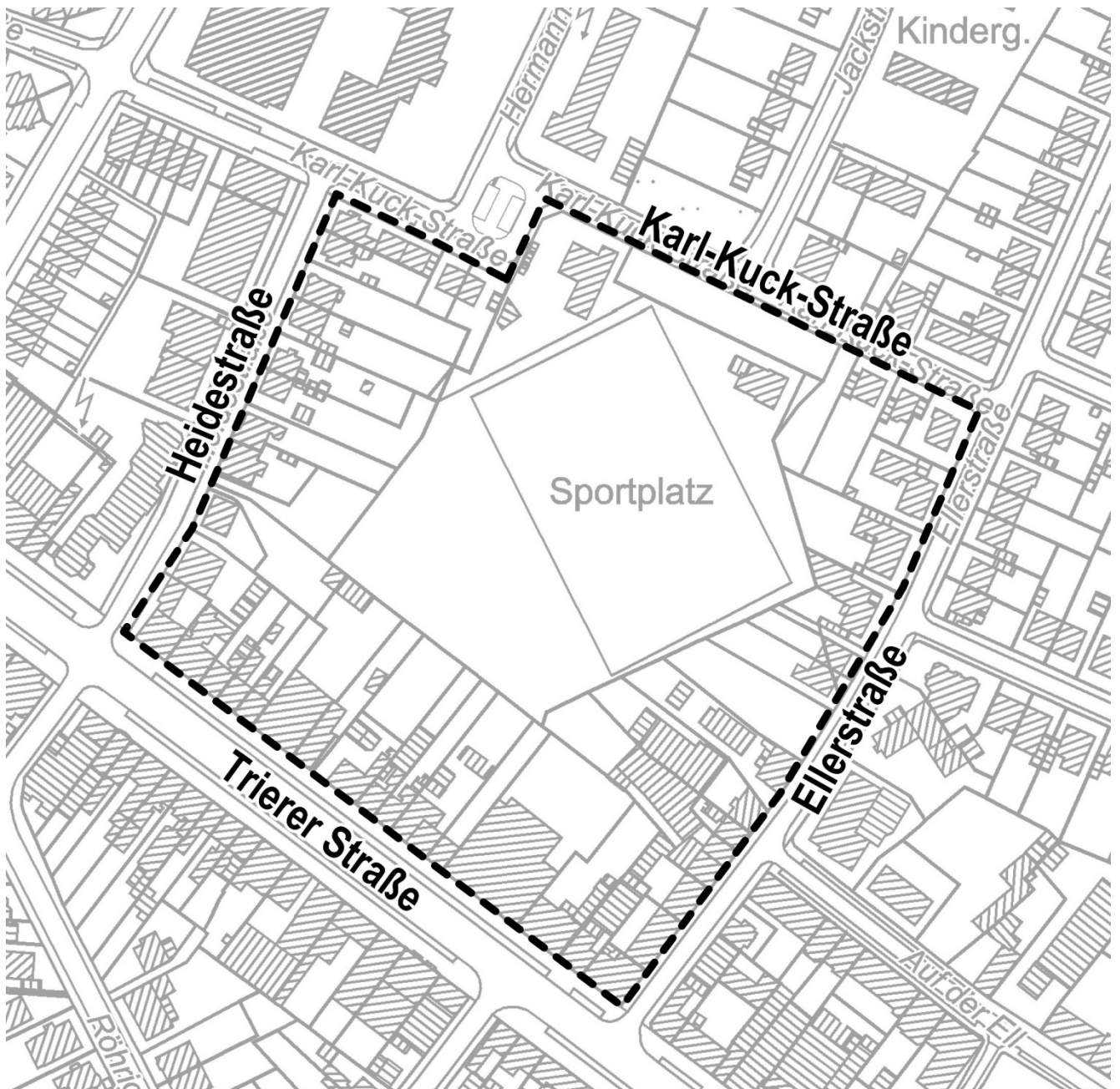
Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 10.06.2010 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - beschlossen hat.

Aachen, den (Tag nach dem Beschluss)

(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin

Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz -

Für den Bereich zwischen Trierer Straße, Heidestraße, Karl-Kuck-Straße und Ellerstraße
im Stadtbezirk Aachen-Brand
(Stand 11.05.2021)



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1.	Niederschrift der Anhörungsveranstaltung vom 29.09.2016	1
2.	Eingabe 3 vom 06.10.2016	13
3.	Eingabe 4 vom 06.10.2016	15
4.	Eingabe 5 vom 06.10.2016	17
5.	Eingabe 6 vom 06.10.2016	19
6.	Eingabe 7 vom 04.10.2016	21
7.	Eingabe 8 vom 05.10.2016	24
8.	Eingabe 10 vom 06.10.2016	30
9.	Eingabe 11 vom 06.10.2016	32
10.	Eingabe 12 vom 04.10.2017	35
11.	Eingabe 13 vom 22.09.2016	36
12.	Eingabe 14 vom 28.09.2016	37
13.	Eingabe 15 vom 28.09.2016	39
14.	Eingabe 16 vom 26.09.2016	41
15.	Eingabe 17 vom 14.10.2016	43
16.	Eingabe 18 vom 29.09.2016	46
17.	Eingabe 19 vom 26.09.2016	49

1. Niederschrift der Anhörungsveranstaltung vom 29.09.2016

NIEDERSCHRIFT

über die Durchführung der Anhörungsveranstaltung zur Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan nach § 13 a BauGB Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz -

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand statt in der Zeit vom **26.09.2016 bis 07.10.2016** in Aachen-Brand mit einer Ausstellung der Planunterlagen und der darin dargestellten Planungsziele und der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Am **28.09.2016** wurde von 18.00 bis ca. 20.00 Uhr eine Anhörungsveranstaltung durchgeführt.

Folgende Unterlagen waren ausgestellt:

- Luftbild
- Übersichtsplan
- Städtebauliches Konzept Varianten A1/A2 (M 1 : 500)
- Erläuterungstext
- Fotos

Von der Verwaltung waren anwesend:

- | | | |
|------------------------|---|--|
| Angelika Hildersperger | - | Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen / Moderatorin |
| Suhail Roob | - | Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen / Verkehrsplanung |
| Mechthild Wieneke | - | Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen / verbindliche Bauleitplanung |

Es waren ca. 45 Bürgerinnen und Bürger erschienen.

Um 18.00 Uhr eröffnete Frau Hildersperger den Anhörungstermin und informierte die Anwesenden über den vorgesehenen Ablauf des Abends. Nach einem kurzen Vortrag durch Frau Wieneke über den Anlass und die Ziele der Planung mit einer Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes und den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens wurden die Bürger und Bürgerinnen aufgefordert, ihre Anregungen vorzubringen.

Es haben sich zahlreiche Anwesende zur Planung geäußert. Dabei bezogen sich die meisten Wortmeldungen auf die befürchtete Verkehrszunahme im Gebiet und die geplante Dichte des Wohngebietes. Außerdem wurde der Wohnbauflächenbedarf angezweifelt und stattdessen Grün- und Sportfläche gefordert.

Im Einzelnen wurden folgende Punkte angesprochen:

fließender Verkehr

- Es wird ein Verkehrskonzept für das gesamte Gebiet gefordert, bevor eine weitere Bebauung erfolgen kann.
- Der fließende und der ruhende Verkehr sind jetzt schon problematisch, sodass die umliegenden, teilweise sehr engen Straßen nicht in der Lage sind, weitere Verkehre aufzunehmen.
- Der zunehmende Verkehr gefährdet den Schulweg der Kinder an der Karl-Kuck-Schule. Besonders in den Morgenstunden ist der Verkehr problematisch, da viele Eltern ihre Kinder mit dem Auto zur Schule bringen.
- Die Leistungsfähigkeitsgrenze der Trierer Straße ist erreicht, daher soll keine weitere Bebauung mehr in Brand erfolgen.

- Die Ein- und Ausfahrt in das Plangebiet an der Karl-Kuck-Straße gefährdet die Wege zu Schule und Kindergarten.
- Es wird eine weitere Zufahrt in das Plangebiet gefordert, um die Situation an der Karl-Kuck-Straße zu entzerren.
- Eine weitere Zufahrt wird abgelehnt, da Durchgangsverkehr befürchtet werden.
- Aufgrund der Nähe zu Schule und Kindergarten muss ein „Masterplan“ für den Baustellenverkehr erarbeitet werden, der eine genaue Orientierung für die Baustellenfahrzeuge gibt.
- Es besteht immer noch kein LKW-Leitkonzept zum Gewerbepark Brand und das LKW-Verbot an der Nordstraße wird zu wenig kontrolliert.
- Der geplante Fuß- und Radweg zur Trierer Straße wird begrüßt.

ruhender Verkehr

- es ist davon auszugehen, dass die Bewohner die geplanten Tiefgaragenstellplätze an den Mehrfamilienhäusern nicht nutzen werden und damit der ohnehin bestehende Parkdruck im Gebiet verstärkt wird;
- bei ca. 120 Wohneinheiten ist von ca. 200 zusätzlichen Autos auszugehen für die keine ausreichenden Parkmöglichkeiten im Plangebiet vorhanden sind;
- die Anzahl der Mehrfamilienhäuser soll zugunsten oberirdischer Stellplätze reduziert werden;
- ca. 18 öffentliche Parkplätze werden in der Heidestraße von den Autos der Caritas belegt;
- der Parkplatz an der Karl-Kuck-Straße/Hermann-Löns-Straße soll erhalten bleiben;

Wohnbebauung

- es sollen mehr Einfamilienhäuser geplant werden;
- Bebauung ist zu hoch, weil eine III- bis IV-geschossige Bebauung nicht in das Gebiet passt;
- die Bebauung ist zu dicht, Baukörper haben zu wenig Abstand untereinander;
- IV-geschossige Bebauung ist zu hoch, die vorhandene IV-geschossige Bebauung an der Karl-Kuck-Straße ist ein Fremdkörper und sollte nicht als Vorbild genommen werden;
- Standort für eine „autofreie Siedlung“

Grünflächen

- Fläche soll für Schulsport der Karl-Kuck-Schule erhalten bleiben;
- statt Wohnungsbau besser Grün- und Sportfläche für die Allgemeinheit;
- es müssen größere Grünflächen geplant werden;
- bessere Wohnqualität im Gebiet durch mehr Grün und weniger dichte Bebauung;
- es soll eine dörfliche Parkanlage geplant werden;

Bedarf an Wohnbauflächen

- der Bedarf an weiteren Wohnbauflächen wird angezweifelt;
- in Brand wird zu viel gebaut, so dass sich die Wohnqualität verschlechtert;

Umwelt

- es müssen Immissionsuntersuchungen gemacht werden, wie sich der zunehmende Verkehr auf die Umgebung auswirkt;

Infrastruktur

- es fehlen bereits jetzt Kindergartenplätze in Brand;

Verschiedenes

- es gab eine Beschwerde, das zu spät bzw. gar nicht über die Planung informiert wurde

Soweit möglich wurden die Fragen von Frau Roob und Frau Wieneke ausführlich beantwortet.

Abschließend wurden die Bürger und Bürgerinnen noch einmal darauf hingewiesen, dass weitere Anregungen dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen innerhalb der nächsten zwei Wochen zugeschickt oder in den Briefkasten im Foyer eingeworfen werden können.

Gegen 20.00 Uhr beendete Frau Hildersperger den Anhörungstermin zur Bürgerinformation.

Aachen, den 29.09.2016

gez. Angelika Hildersperger

gez. Mechthild Wieneke

Stellungnahme zu 1. Niederschrift der Anhörungsveranstaltung

fließender Verkehr:

Verkehrskonzept

Die Aufstellung eines Verkehrskonzeptes für die Erschließung des geplanten Wohngebietes ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsauswirkungen wird seitens der Verwaltung davon ausgegangen, dass die bestehenden Straßen diese zusätzlichen Verkehrsmengen aufnehmen können.

zusätzlicher Verkehr:

Innerhalb des Plangebietes werden maximal ca. 120 Wohneinheiten geplant. Das werktägliche Verkehrsaufkommen lässt sich auf Grundlage von Kenngrößen, die den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen sowie den stadtspezifischen Mobilitätskennwerten für die Stadt Aachen ermitteln. Danach werden folgende Kenngrößen verwendet:

Anzahl Wohneinheiten / Einwohner: 120 WE / 240 EW
werktägliche Wege je Einwohner: 3,2
Verkehrsmittelwahl: 51 % PKW, 15 % ÖPNV, 34 % Fuß und Rad (Modal Split in AC)
Besetzungsgrad PKW: 1,2
Besucherverkehr: 10 %
Wirtschaftsverkehr (Müllabfuhr, Lieferfahrten etc.) 0,05 Fahrten je Einwohner

Aus den vorgenannten Kenngrößen lässt sich folgendes Verkehrsaufkommen abschätzen:

240 Einwohner x 3,2 Wege x 0,51 PKW-Anteil : 1,2 Besetzungsgrad/PKW = 326 Fahrten / Tag

326 Fahrten / Tag x 0,1 Fahrten Besucherverkehr = 33 Fahrten / Tag

240 Einwohner x 0,05 Fahrten Wirtschaftsverkehr = 12 Fahrten / Tag

Insgesamt ist demnach mit einem Verkehrsaufkommen von 371 Fahrten / Werktag zu rechnen. Für die Spitzenstunde bedeutet das eine Anzahl von ca. 37 Fahrten / Spitzenstunde.

Die Zahl von rd. 240 Einwohnern wurde von der Planungsverwaltung ermittelt. Sie ergibt sich aus dem relativ hohen Anteil von (kleineren) Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Geht man dahingegen von 3 Einwohnern je Wohneinheit und entsprechend 360 Einwohnern im Gebiet aus ergibt sich hieraus ein tägliches Fahrtenaufkommen 557 Fahrten.

Schulweg für Kinder:

Ziel der Planungen sollte in Bezug auf die Verkehrssicherheit sein, dass Geschwindigkeitsniveau des Kfz-Verkehrs niedrig zu halten. Dies ist aufgrund der Straßenführung der Karl-Kuck-Straße insbesondere im Kreuzungsbereich mit der Hermann-Löns-Straße aufgrund der Parkstände in Mittellage bereits heute der Fall. Diese Anordnung soll auch weiterhin beibehalten werden.

Aus Sicherheitsgründen wird der Fußweg an der Karl-Kuck-Straße im Zuge der Bauphase ausgebaut, so dass der Fußweg 2,50m breit wird.

Die geplante Fußwegeverbindung von der Trierer Straße aus schafft eine zusätzliche attraktive und sichere Wegeverbindung zur Schule.

Trierer Straße:

Aus Sicht der Planungsverwaltung bietet die Trierer Straße, und insbesondere die signalisierte Zufahrt aus der Nordstraße in die Trierer Straße, ausreichende Kapazitäten, um die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre aufzunehmen

Gefährdung durch Ein- und Ausfahrt Karl-Kuck-Straße:

Mit der neuen Bebauung soll der Gehweg in der Karl-Kuck-Straße auf der heutigen Seite des Sportplatzes auf eine Breite von 2,50m verbreitert werden. Für Familien mit Kindern, die im neuen Wohngebiet leben werden, bietet sich aufgrund der räumlichen Nähe zu Kindergärten und zur Grundschule die Möglichkeit, den Weg zum Kindergarten bzw. zur Schule zu Fuß zurückzulegen. Hierdurch können zusätzliche Kfz-Verkehre vermieden werden.

weitere Zufahrtsmöglichkeit ins Plangebiet:

Die Ein- und Ausfahrt zum Plangebiet erfolgt von der Karl-Kuck-Straße. Es soll eine zusätzliche Ausfahrtmöglichkeit zur Heidestraße geschaffen werden. Hierdurch können die Verkehrsströme auf verschiedene Wege aufgeteilt und Bereiche mit besonders sensiblen Nutzungen (wie z.B. Karl-Kuck-Schule) etwas entlastet werden. Auch für Fußgänger und Radfahrer würden sich mit weiteren Zufahrten die Wegelängen vielfach reduzieren. Die Befürchtung, dass durch weitere Zufahrten zusätzliche Durchgangsverkehre entstehen, wird aufgrund der Anordnung der inneren Erschließung von der Planungsverwaltung nicht geteilt. Dieses ist zu befürchten, wenn eine direkte Durchfahrtmöglichkeit über das städtische Grundstück bis zur Trierer Straße geschaffen würde.

Baustellenverkehr:

Grundsätzlich ist während der Bauphase in einem begrenzten Zeitraum mit verstärktem Baustellenverkehr zu rechnen. Es besteht die Möglichkeit, die Baustellenverkehre über eine spezielle Zielbeschilderung zu leiten. Ein Verkehrslenkungskonzept ist i.d.R. vom Auftragnehmer für die Herstellung der Baustraßen und Ver-/Entsorgungsleitungen rechtzeitig vorher mit der Stadt bezüglich Führung des Baustellenverkehrs abzustimmen. Die Abwicklung des Baustellenverkehrs ist nicht im Bebauungsplan zu regeln.

LKW-Leitkonzept:

Der Lkw-Verkehr zum Gewerbepark Brand ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Parkdruck im Gebiet wird verstärkt:

Grundsätzlich können Anwohner*innen ihre Fahrzeuge auch im öffentlichen Raum abstellen, obwohl ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung steht. Hier besteht aber keine weitere Regelungsmöglichkeit seitens der Stadt Aachen. Die Anzahl der privaten Pkw-Stellplätze wird in der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen vorgeschrieben. Es sind abhängig von freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsbau unterschiedliche Vorgaben einzuhalten, die im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Resultierend aus Erfahrungen bei anderen vergleichbaren Projekten sollen ca. 25-30 % der gesetzlich vorgeschriebenen privaten Stellplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche angeboten werden. Nach derzeitiger Planung könnten ca. 23 Parkplätze im Straßenraum realisiert werden. Dazu werden im Bereich des Platzes Hermann-Löns-Straße/Karl-Kuck-Straße zusätzlich 6 öffentliche Parkplätze geschaffen. Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze auf dem Platz Hermann-Löns-Straße/Karl-Kuck-Straße bleiben erhalten. Dieser Platz ist nicht mehr Gegenstand der Planung.

weniger Mehrfamilienhäuser zugunsten von oberirdischen Parkplätzen:

Aufgrund der integrierten Lage im Stadtzentrum von Aachen-Brand mit seiner guten infrastrukturellen Ausstattung und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, bietet dieser Standort hervorragende Bedingungen für den Wohnungsbau. Daher soll eine Nachverdichtung erfolgen, mit dem Ziel, die Standortvorteile an dieser Stelle zu nutzen, um Wohnraum zu schaffen, der in Aachen dringend benötigt wird. Aus städtebaulichen Aspekten ist die Unterbringung der privaten Stellplätze in Tiefgaragen gerade im Mietwohnungsbau sinnvoll, um den übrigen Raum als Freiflächen nutzen zu können. Das Angebot von großzügigen Parkplätzen im Plangebiet kann dazu führen, dass der Parksuchverkehr von den umgebenden Straßen in das Plangebiet gezogen wird.

Parkplätze in der Heidestraße:

Grundsätzlich können Anwohner*innen ihre Fahrzeuge auch im öffentlichen Raum abstellen. Das gilt auch für die Fahrzeuge der Caritas.

Parkplatz Karl-Kuck-Straße/Hermann-Löns-Straße:

Der öffentliche Parkplatz für 8 Pkw's an der Hermann-Löns-Straße ist nicht mehr Bestandteil des Plangebietes und bleibt erhalten. Zusätzlich werden an dem Platz 6 weitere Parkplätze geschaffen, wobei bei Bedarf ein Teil davon auch für Sharing-Angebote genutzt werden können.

zu Wohnbebauung:

mehr Einfamilienhäuser:

Im Plangebiet soll Planungsrecht für Einfamilienhäuser auf den Bestandsgrundstücken in Form von Doppel- und Reihenhäusern geschaffen werden. Die Ausübung dieses Baurechts ist abhängig von der einzelnen Eigentümerschaft, die teilweise Interesse an einer rückwärtigen Bebauung Ihrer Grundstücke geäußert hat. Eine weitere Bebauung mit Einfamilienhäusern auch im geförderten Segment (Mietfamilienhäuser) soll im östlichen Plangebiet ermöglicht werden. Die Mischung von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern schafft ein unterschiedliches Angebot von Wohnformen. Damit können

Eigentümer*innen, die ihre Einfamilienhäuser verkaufen und in eine kleinere Wohnung ziehen möchten, in ihrem Wohnumfeld bleiben. Es sollen auch größere Wohnungen angeboten werden für Wohngemeinschaften oder Familien. Um unterschiedliche Wohnformen und Wohnansprüche realisieren zu können soll hier eine Mischung von freifinanzierten und geförderten Wohnungsbau geschaffen werden. Im Sinne einer nachhaltigen Sozialraumentwicklung soll ein Angebot an Wohnungsbau mit unterschiedlichen vielfältigen Wohnungstypen und -größen geschaffen werden, das für jede unterschiedliche Nutzergruppe ein Wohnen im Quartier ermöglicht. Grundsätzlich besteht ein hoher Bedarf an Einfamilienhäusern und an Miet- und Eigentumswohnungen, so dass eine Mischung von Geschosswohnungsbau und verschiedenen Haustypen bis hin zu Einfamilienhäusern geschaffen werden sollen, die sich in die Nachbarschaft einfügt.

Geschossigkeit:

Die Umgebung ist geprägt von im Wesentlichen zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern (Heidestraße, Karl-Kuck-Straße und Ellerstraße) mit Firsthöhen von 9,0m bis 12,0m und Traufhöhen von 6,0m bis 7,0m. Vereinzelt gibt es Gebäude, die von diesen Höhen abweichen mit Firsthöhen von 15,0m bzw. 7,0m, die aber nicht prägend wirken. Entlang der Trierer Straße befinden sich Gebäude mit Firsthöhen von 11,0m bis 12,0m und Traufhöhen von 7,0m bis 10,0m.

Auf den Bestandsgrundstücken ist eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach und Traufhöhen von ca. 6,0m u. Firsthöhen von 11,0m vorgesehen. Diese Gebäudehöhen orientieren sich an den prägenden vorhandenen Gebäudehöhen. Auch wenn vereinzelt wenige Gebäude niedriger sind, soll diese Höhe nicht maßgebend für die neuen Gebäudehöhen sein, da davon auszugehen ist, dass zukünftig die Bestandsgebäude, die niedriger sind, entsprechend der Maße, die gemäß § 34 Baugesetzbuch zulässig sind, ausgebaut werden.

Für die Mehrfamilienhäuser im Inneren des Plangebietes ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Diese Höhe fügt sich aus Sicht der Verwaltung in die Umgebung ein, da bereits jetzt schon zu beobachten ist, dass Bestandsgebäude aufgestockt bzw. die Dachgeschosse ausgebaut werden. Eine Nachverdichtung dieses integrierten Wohngebietes, in Form von Erweiterungen/Aufstockungen von Bestandsgebäuden und entsprechend hohen neuen Baukörpern entspricht dem Ziel, dem dringenden Wohnraumbedarf entgegenzuwirken und schonend mit Grund und Boden umzugehen.

Dichte der Bebauung:

Es handelt sich bei dem städtebaulichen Konzept um einen Bebauungsvorschlag. Wie die Planung konkret umgesetzt wird, obliegt der jeweiligen Bauherrschaft. Der Bebauungsplan schafft mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen, dem Verhältnis der Fläche die überbaut und nicht überbaut werden darf, der Bauweise und den maximalen Gebäudehöhen lediglich den Rahmen für eine Bebauung. Mit den geplanten Festsetzungen hält sich der Bebauungsplanentwurf an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Alle weiteren gesetzlichen Vorgaben, wie z.B. notwendige Abstandsflächen, die den notwendigen Abstand zwischen zwei Baukörpern regeln, werden im Rahmen der Baugenehmigung geprüft.

IV-geschossige Bebauung:

Am nördlichen Rand des Platzes Hermann-Löns-Straße/Karl-Kuck-Straße ist eine IV-geschossige Wohnbebauung vorhanden. Diese Geschossigkeit soll am südöstlichen Bereich des Platzes aufgenommen werden, in dem eine III-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss festgesetzt wird. Diese Gebäudehöhe wird nur an dieser Stelle vorgesehen, da die Platzsituation eine besondere städtebauliche Situation darstellt, die eine höhere Bebauung verträgt und den Platz baulich fasst.

autofreie Siedlung:

Es hat in der Vergangenheit mehrere Versuche gegeben, in Aachen eine autofreie Siedlung zu errichten. Diese sind nicht erfolgreich gewesen. Es soll im weiteren Verfahren fahren geprüft werden, in wie weit Car-Sharing und Bike-Sharing Angebote geschaffen werden können, um zukünftig die Bewohnerschaft zu einem Umsteigen auf den ÖPNV und E-Mobilität zu ermutigen. Dieses könnte auch zu einer Reduzierung von notwendigen Stellplätzen führen.

zu Grünflächen

Fläche für Schulsport erhalten:

Der Wegfall dieser Fläche für den Schulsport bedeutet für die Karl-Kuck-Schule einen Verlust, es besteht aber die Möglichkeit, diese Aktivitäten weiterhin auf anderen Sportplätzen in Brand in zumutbarer Entfernung durchzuführen. Einen Anspruch auf die Nutzung einer Sportanlage zur sportlichen Betätigung unter freiem Himmel gibt es aus schulbetrieblicher Sicht nicht. Alle im "Lehrplan Sport NRW" aufgeführten Betätigungen können in der vorhandenen Turnhalle an der Karl-Kuck-Schule durchgeführt werden. Daher soll dem Bedarf an dringend benötigten Wohnraum in Aachen Vorrang gegeben und die Fläche für den Wohnungsbau entwickelt werden.

Grünfläche für die Allgemeinheit:

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Naherholungsbereiches Brander Wall. In der Umgebung befinden sich im Wesentlichen Einfamilienhäuser mit großen Gärten die der Naherholung der Bewohnerschaft zur Verfügung stehen. Da das Angebot an Naherholungsflächen in der Umgebung gegeben ist, soll der ehemalige Sportplatz für den Wohnungsbau entwickelt werden, um den dringend notwendigen Bedarf an Wohnraum in Aachen entgegenwirken zu können.

mehr Grünfläche, weniger Bebauung:

Im Plangebiet stehen ca. 2.400m² Grünfläche der Öffentlichkeit zur Verfügung. Das Verhältnis zur Bebauung und Freifläche wird als städtebaulich ausreichend bewertet. Die geplante Dichte entspricht dem unteren Wert von neu geplanten Wohngebieten in der Stadt Aachen.

dörfliche Parkanlage:

Der Wunsch nach weiteren Grünflächen ist grundsätzlich nachvollziehbar aber es besteht auch ein großer Bedarf an Wohnraum und bezahlbaren Wohnraum. Die Grünanlagen des Brander Walls liegen in ca. 1km, die Sportanlagen und ein großer Spielplatz an der Rombachstraße in ca. 600m Entfernung vom Plangebiet. Damit sind Grünanlagen in angemessener Entfernung vorhanden. Aus städtebaulicher Sicht wird hier dem Belang des Wohnraumbedarfs ein höheres Gewicht gegeben, da Naherholungsgebiete in erreichbarer Entfernung vorhanden sind und sich die integrierte Lage im Brander Zentrum mit dem guten Infrastrukturangebot für eine Wohnbebauung hervorragend eignet.

Wohnraumbedarf:

Im Dezember 2010 hat der Rat der Stadt Aachen auf der Grundlage des Gutachtens des Instituts Empirica / Quaestio das Konzept „Aachen-Strategie-Wohnen“ verabschiedet. Im Jahr 2015 wurde das Gutachten durch Quaestio aktualisiert und zusätzlich teilräumlich für Richtericher Dell, Aachen-Nord und Innenstadt ausdifferenziert

2018 wurde das Institut „Quaestio Forschung & Beratung“ mit einer Aktualisierung der Wohnraumbedarfsprognose („Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Aachen – Aktualisierung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen“) beauftragt. Der Betrachtungszeitraum der Prognose reicht nun bis zum 31.12.2034. Dabei wurden Eingangsparameter überprüft und aktualisiert sowie eine neue Bevölkerungsprognose der Stadt Aachen zugrunde gelegt. Das Ergebnis wurde am 11.09.2018 dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss in öffentlicher Sitzung vorgestellt.

Die Aktualisierung der Prognose der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen stellt eine wichtige Grundlage zur Vorbereitung der Fortschreibung des Aachener Handlungskonzepts Wohnen dar, dient aber auch als Grundlage, um hieraus die Bedarfe für die zukünftig notwendigen Wohnungsbauflächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) Aachen*2030 zu ermitteln.

Das politisch beschlossene Szenario 'Wirtschafts+' wurde in seiner Fortschreibung mit dem 'Trendszenario' aktualisiert. Gemäß der Empfehlung des Gutachters und der oben dargestellten Beschlusslage haben die Eckwerte dieses Szenarios als Untergrenze der wohnbaulichen Flächenansprüche Eingang in den FNP Aachen*2030 gefunden. Die Eckdaten des Gutachtens dienen auch als Grundlage für das vorliegende Bauleitplanverfahren.

Ziel der Aachen-Strategie-Wohnen ist, dass Menschen in jeder Lebenslage ein angemessenes Wohnungsangebot in Aachen finden, dass Wohnraumangebot an die veränderte Bedarfslage (demografische Entwicklung) angepasst wird, Abwanderung verhindert und Zuzug motiviert wird, Investitionen in Wohnungsneubau und Wohnungsbestand gefördert werden und die Eigentumsquote erhöht wird.

Das Trendszenario geht davon aus, dass die Entwicklung im Zeitraum 2013-2016 sich auch in den Folgejahren fortsetzt. Demnach werden auch die wirtschaftlich positivere Entwicklung und deren Auswirkungen auf die Wanderungsbewegungen fortgeschrieben. Insofern ist das Trendszenario inhaltlich eine Fortführung des ehemaligen Szenarios Wirtschaft +, das neben den bereits absehbaren demografischen Entwicklungen von einem steigenden Wirtschaftswachstum insbesondere durch die Campuserwicklung der RWTH Aachen ausgeht. In der Folge ist zu erwarten, dass insbesondere Hochschulabsolventen und Jungakademiker neue Perspektiven für ein Leben in Aachen nach dem Studium erhalten und gegebenenfalls länger in der Stadt verbleiben. Durch eine dementsprechend verminderte Abwanderung und den zu erwartenden Zuzug neuer Arbeitskräfte aus anderen Teilen Deutschlands und darüber hinaus geht das Gutachten von einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage aus, der durch Schaffung eines entsprechenden Wohnraumangebots begegnet werden sollte.

Wenn das zur Befriedigung der Nachfrage erforderliche Bauvolumen nicht auf dem Gebiet der Stadt Aachen realisiert werden kann, wird in noch stärkerem Maße als bereits jetzt eine den Interessen der Stadt Aachen widersprechende Abwan-

rung in das Umland mit entsprechenden Konsequenzen für die soziale und technische Infrastruktur erfolgen. Die Schaffung eines ausreichenden und attraktiven Wohnraumangebots ist erforderlich, um den größtmöglichen Anteil an Wohnungssuchenden nicht nur an den Wirtschaftsstandort, sondern auch dauerhaft an den Wohnstandort Aachen zu binden und durch ein bedarfsorientiertes Wohnungsangebot die Attraktivität der Stadt Aachen als Wohn- und Arbeitsstandort und somit auch die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Aachen zu erhöhen.

Die Bedarfsprognosen des Quaestio-Gutachtens beinhalten keine räumliche Differenzierung zwischen Aachener Stadtteilen. Die hier ermittelten Bedarfe führen aber erkennbar zu einem gesamtstädtischen Defizit an Wohnbaufläche, so dass die Bestrebungen dahin gehen, möglichst in jedem Stadtbezirk stadtplanerisch sinnvolle, verträgliche und mobilisierbare Wohnbauflächen zu identifizieren.

Dem Gutachten zufolge müssen bis zum Jahr 2035 zur Bedarfsdeckung ca. 10.630 Wohneinheiten neu errichtet werden; davon 2.550 WE (rund 25%) in Ein- und Zweifamilienhäusern und ca. 8.080 WE (rund 75%) in Mehrfamilienhäusern. Dem ermittelten Wohnbaulandbedarf sind vorhandene Baulandpotenziale im Siedlungszusammenhang entgegen zu stellen. Dazu liegen zwei unterschiedliche Erhebungen vor, die für die Ermittlung im Rahmen des Flächennutzungsplans Aachen*2030 zusammengeführt wurden.

Zum Einen erfolgt nach den Vorgaben der Bezirksregierung Köln eine Erhebung der Innenentwicklungspotenziale in Form des Siedlungsflächenmonitorings. Zum anderen führt die Stadt Aachen ein Baulandkataster, das 2015 erstmalig veröffentlicht wurde und seitdem fortgeschrieben wird. Demnach werden potentielle Innenentwicklungsbereiche nur einen kleinen Teil des Gesamtbedarfs decken können. Im Ergebnis wird durch den im Gutachten (2018) ermittelten Brutto-Wohnbauflächenbedarf von 199 ha bis zum Jahr 2035 ein erhebliches gesamtstädtisches Defizit an Wohnbaufläche entstehen.

Verschlechterung der Wohnqualität in Brand:

Es ist richtig, dass sich mit der Verlagerung der Sportanlage und der Bebauung einer bisher un bebauten Fläche das Gebiet verändert. Eine Verschlechterung der Wohnqualität kann hier nicht gesehen werden, da eine Nutzung geplant ist, die sich in die vorhandene Umgebung hinsichtlich der Nutzungsart und der geplanten Dichte einfügt. Die Neuentwicklung der Fläche bietet älteren Menschen und Familien die Möglichkeit, in einem integrierten, infrastrukturell gut ausgestatteten Gebiet eine neue Wohnmöglichkeit zu finden. Es soll eine öffentliche Grünfläche entstehen, die der Allgemeinheit zur Verfügung steht. Dieses war bei der Sportanlage nicht der Fall, da sie eingezäunt ist und nur einer bestimmten Nutzergruppe zur Verfügung stand. Von einer Sportplatznutzung gehen Lärmbelästigungen aus, die sich störend auf eine Wohnnutzung auswirken können, auch wenn sie von der Bestandsbewohnerschaft nicht unbedingt als solche wahrgenommen wird. Hinsichtlich der Lärmsituation bedeutet aber die Verlagerung des Sportplatzes keine Verschlechterung sondern eher eine Verbesserung der Wohnqualität.

Brand ist ein attraktiver Wohnstandort, der aufgrund seines guten Angebotes Menschen anzieht oder Menschen, die ihre Wohnform ihren geänderten Ansprüchen anpassen möchten, im Stadtteil hält. Dieses dient auch der Sicherung der guten Infrastrukturausstattung.

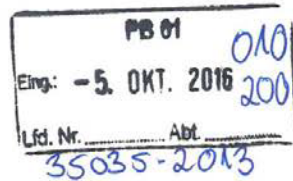
Immissionsschutz Verkehrslärm:

Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Immissionsgutachten erarbeitet. In diesem Gutachten wurde der Bau der geplanten Erschließungsstraße im Plangebiet als Neubau eines Straßenverkehrsweges gemäß 16. BImSchV [2] bewertet und beurteilt. Entsprechend wurden die hiervon ausgehenden Schallimmissionen bestimmt und mit den Grenzwerten der 16. BImSchV [2] verglichen. Die Immissionsgrenzwerte für ein Mischgebiet von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts sowie für ein Wohngebiet von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden durch die aus dem Verkehr auf der neu zu errichtenden Erschließungsstraße verursachten Geräuschimmissionen an allen Immissionsorten deutlich eingehalten. Durch die Umsetzung des Planvorhabens kommt es im Umfeld des Planvorhabens zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Hierdurch ergeben sich höhere Verkehrslärmimmissionen im Plan-Fall als im Null-Fall. Entlang der weniger stark befahrenen Straßen ergeben sich größere Pegelerhöhungen von bis zu 1,1 dB(A) entlang der Karl-Kuck-Straße, als entlang der schon im Bestand stärker frequentierten Straßen, wie z.B. der Ellerstraße oder der Heidestraße. Die Immissionsgrenzwerte für ein Wohngebiet von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden durch die aus dem Verkehr auf der neu zu errichtenden Erschließungsstraße verursachten Geräuschimmissionen an allen Immissionsorten deutlich eingehalten. Ein Anspruch dem Grunde nach auf Schallschutzmaßnahmen nach der 16. BImSchV liegt demnach nicht vor, da die vorgegebenen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden

Kitaplätze Brand:

Der Bezirk Aachen-Brand wird im KiTa-Jahr (tel:2021/2022 (tel:Versorgungsquoten von 96,82 % in der Betreuung von Kindern über drei Jahren sowie 46,77 % in der Betreuung von Kindern unter drei Jahren erreichen. Beide Quoten befinden sich derzeit noch unter den politisch angestrebten Zielversorgungsquoten von 97 % im ü3- und 50 % im U3-Bereich. Aufgrund der derzeit geplanten Maßnahmen im Betreuungsplatzausbau ist jedoch eine Steigerung der Versorgungsquoten in den nächsten Jahren mittelfristig zu erwarten. Auf dem Grundstück der bisherigen Pavillon-KiTa Schagenstraße soll durch ein Investorenprojekt eine sechsgruppige KiTa innerhalb eines Wohnbauprojektes errichtet werden. Nach aktueller Datenlage und den voraussichtlichen Gruppenstrukturen werden bei Realisierung Versorgungsquoten von voraussichtlich 109,71 % im ü3-Bereich und 53,82 % im U3-Bereich erreicht.

Eingabe 2, vom 27.09.2016



Betr.: Bebauungsplan Karl-Kuck-Straße – im Stadtbezirk Aachen-Brand zwischen
Trierer Straße, Heidestraße, Karl-Kuck-Straße und Ellerstraße

Sehr geehrte Frau Wieneke!

Wie ich bereits bei der Informationsveranstaltung am 21.09.-2016 für
Eigentümerinnen der Bestandsgrundstücke erörterte, melde ich folgende Bedenken
an:

- 1.) hat man auf den Beb.-Plänen praktisch ein zu errichtendes Einf.-Haus auf
meine dort seit 1974 stehenden 3 Garagen gesetzt, sodaß diese Variante schon
mal entfällt.
- 2.) Das dann noch verbleibende Grundstück ist zu klein
- 3.) Eine vom Sportplatz ausgehende Zufahrt wäre ebenso zu klein und sehr
kompliziert, da die Bebauung eines daneben liegenden Grundstückstückes
dort hineinragt. Schauen Sie sich mal die Situation an; wurde am **Mittwoch**
mit Ihnen persönl. kurz angesprochen.
- 4.) desweiteren möchte ich erwähnen, daß das Grundstück Ellerstr. 14 viel höher
als der Sportplatz liegt.
- 5.) 1959 wurden die Erschließungs-Kosten für das ganze Grundstück bezahlt;
Und jetzt soll nochmal gezahlt werden für eine Baumaßnahme, die für mich
in keiner Weise in Frage kommt.
- 6.) Durch bekannte Kanalsituations-Arbeiten (Rohre viel zu klein) wurde
damals der Keller meines Hauses mehrmals, u. a. mit Schlamm,
überschwemmt.
Nach jahrelangen mühsamen, kostenbezogenen Ausbesserungsarbeiten (z.
B. Trennmäuerchen zu jedem Raum) haben wir uns damals entschlossen,
die gesamte Kanalisation unter die Kellerdecke zu legen (Kosten ca.
6.500,00 DM), um das Haus trocken zu legen und für die Zukunft das Haus
vor eindringendem Wasser zu schützen.
- 7.) Wie ich aus den Vorschlägen entnehmen kann, müssen die Bewohner zieml.
weit fahren oder gehen, um zur Ortsmitte (Einkausfmöglichkeiten) zu
kommen, sodaß ein Abschneiden über die Bestandsgrundstücke zu
erwarten ist (bei einer eigenen möglichen Bebauung würden die Bewohner
sich auf den vorderen Flächen tummeln.)

Aus diesen und evtl. noch weiteren Gründen sind diese Bebauungs-Vorschläge für
mich uninteressant und unrentabel.

Eine Ortsbesichtigung Ihrerseits wäre vielleicht angebracht.

- Seite 2-

Alsdorf, den 30.09.2016

Nach der Diskussion am Mittwoch, 28.09.16 schließe ich mich den Ausführungen anderer Betroffener in folgenden Punkten an: Wegfall Grünzonen, sportlicher Aktivitäten; Verkehrsangelegenheiten; Veränderung der Wohnlage der bestehenden Bauten (Ein- bzw. 2 Familienhäuser) Durch die Erbauung von derart hohen Gebäuden, ist der Einblick auf die bestehenden privaten Bereiche derart möglich, daß man diese geschaffenen Privat-Bereiche vergessen kann.
Bzgl. Umwelt wäre auch noch einiges zu erwähnen.

Außerdem finde ich, daß es unmöglich ist, sich in einer solch kurzen Zeit für eine Änderung, im Hinblick auf die Zukunft, zu entscheiden. Was ist später, wenn jetzt kein Bedarf ist.? Das Grundstück gehört momentan meiner Tochter, die an der Nordsee wohnt; wir haben den Nießbrauch (Teil unserer Altersversorgung) Ob Sie oder Ihre Kinder dort mal bauen oder verkaufen, wobei evtl. der Bedarf wäre, kann zum jetzigen Zeitpunkt keiner sagen.

Sie erwähnten, daß dort Bäume weg müßten. Wieso? Meines Wissens stehen die alle auf meinem Grundstück. Jedenfalls haben wir mehrmals das Beschneiden derselben bezahlt. (Erlaubnis vorhanden) Das müßte auch mal geklärt werden.

Ich hoffe auf die in Erwägung gezogene persönliche Unterhaltung bzw. Ortsbesichtigung.

Mit freundlichen Grüßen.

Stellungnahme zu Eingabe 2

zu 1) 2) Garagen und Grundstücksgrößen:

Mit der Festsetzung der überbaubaren Fläche soll eine Bebauungsmöglichkeit für ein weiteres Einfamilienhaus geschaffen werden. Es obliegt aber den privaten Eigentümer*innen ob sie dieses Baurecht ausüben. Ob und wie das Grundstück geteilt wird setzt der Bebauungsplan nicht fest, aber es ist davon auszugehen, dass Grundstücke mit einer Tiefe von 60m sinnvoll und verträglich geteilt werden kann, so dass zwei gut ausnutzbare Grundstücke entstehen. Die Garagen liegen in der überbaubaren Fläche und sind weiterhin planungsrechtlich zulässig.

zu 3) 4) Zufahrt:

Es gibt Zufahrtmöglichkeiten von der Ellerstraße aus, so wie bereits jetzt die rückwärtigen Garagen erschlossen werden. Eine Zufahrt vom städtischen Grundstück aus, ist nur mit einem Grundstückskauf von der Stadt möglich. Der Höhenunterschied zwischen neuer Erschließungsstraße und dem angesprochenen Grundstück beträgt ca. 1,5 bis 2,0m. Dieser Höhenunterschied ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (Ausnutzen der Topografie für eine Garage usw.) zu lösen. Grundsätzlich ist es möglich, sich mit der Nachbarschaft zusammenzutun und geeignete Lösungen für eine gemeinsame Bebauung der Grundstücke zu entwickeln.

zu 5) Erschließungsbeiträge

Erschließungsbeiträge fallen für jedes neu erschlossene Grundstück an. In diesem Fall ist das Grundstück nicht von der neuen Straße erschlossen, da sich zwischen Grundstück und Straße eine städtische Fläche befindet, die erworben werden müsste um rückwärtig erschlossen zu sein. Damit werden keine Erschließungsbeiträge fällig.

zu 6) Kanalsanierung

Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf den privaten Kanal.

zu 7) Wegeverbindung

Das Plangebiet wird über das städtische Grundstück an der Trierer Straße mit einem Fuß- und Radweg direkt an die Trierer Straße angebunden, so dass die Nahversorgungsbereiche sehr gut fußläufig zu erreichen sind.

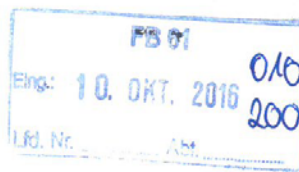
Ein Bebauungsplan schafft Planungsrecht für eine langfristige Entwicklung des Gebietes. Ob und wann dieses Baurecht ausgenutzt wird, obliegt den Eigentümer*innen. In diesem Fall wurde lediglich das derzeitige Interesse an einer baulichen Entwicklung der Eigentümer*innen der Privatgrundstücke anhand eines Fragebogens abgefragt, um ein Stimmungsbild zu erhalten. Die Baum- und Strauchreihe auf dem rückwärtigen Grundstück wird als zu erhalten festgesetzt.

Zu den weiteren Punkten Sh. Abwägung Niederschrift.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen

2. Eingabe 3 vom 06.10.2016

An den
Oberbürgermeister
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Postfach
52058 Aachen



Aachen, den 06.10.2016
Az. FB 61/620-35035-2013

Bebauungsplan Nr. 973 nach § 13a BauGB
- Karl-Kuck-Straße / Sportplatz -
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

Was mir nicht gefällt:

- > zu wenig Parkmöglichkeiten während und nach den Bauaufnahmen
- > keine vernünftige Verkehrsplanung währenddessen und danach
- > für was sollen diese Wohnungen gebaut werden? Wir brauchen nicht noch mehr teure Wohnungen
- > die Sportangebote werden alle in eine Ecke „gestellt“ und nicht über Brand verteilt
- > Bau der Stockwerkezahl zu hoch

Meine Verbesserungsvorschläge:

- > Angebote für Familien mit Kindern → Kooperation mit der Grundschule oder dem Kindergarten??

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.
Eingaben auch unter: www.aachen.de/bauleitplanung
oder

bebauungsplan@mail.aachen.de

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

Stellungnahme zu Eingabe 3

- Parkmöglichkeiten und Verkehrsplanung

Grundsätzlich ist während der Bauphase in einem begrenzten Zeitraum mit verstärktem Baustellenverkehr zu rechnen. Es besteht die Möglichkeit, die Baustellenverkehre über eine spezielle Zielbeschilderung zu leiten. Diese Möglichkeit wird im weiteren Verfahren geprüft. Es kann sein, dass während der Bauphase Parkplätze für einen bestimmten Zeitraum wegfallen. Für das Plangebiet werden ca. 24 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum und an dem Platz Hermann-Löns-Straße/Karl-Kuck-Straße geschaffen.

- Wohnraum

In Aachen besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum. Aufgrund seiner hervorragenden Lage im Zentrum von Brand, bietet sich diese Fläche für eine Wohnungsbauentwicklung an. Es ist beabsichtigt, ca. 40% geförderten und 60% freifinanzierten Wohnungsbau zu schaffen. Ebenso soll ein Wohnungsmix für Familien, Paare und alleinstehende Menschen geschaffen werden.

- Sportanlage

Die Entscheidung, die Sportanlage zu verlegen, wurde von der Bezirksvertretung und dem Sportausschuss beschlossen und ist deswegen nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

- Anzahl der Geschosse

Auf den rückwärtigen privaten Grundstücksteilen sollen zweigeschossige Gebäude zulässig sein, mit Gebäudehöhen, die der vorhandenen Bebauung entsprechen. Im Inneren des Plangebietes sind dreigeschossige Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0m vorgesehen. Diese Höhe ist vertretbar, da die Baukörper ausreichend Abstand zur Bestandsbebauung haben und negative Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Aus städtebaulicher Sicht ist im Inneren des Plangebietes eine höhere Bebauung sinnvoll, um eine angemessene Nachverdichtung zu erreichen, und gleichzeitig eine attraktive Grünfläche schaffen zu können.

- Familien und Kooperation mit Schule, Kita

Es sollen Mehrfamilienhäuser und untergeordnet Einfamilienhäuser geschaffen werden, die ein Wohnungsangebot für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensformen schaffen. Die unmittelbare Nähe zu Kita und Grundschule schafft einen zusätzlichen Anreiz für Familien, sich in diesem Bereich niederzulassen. Kooperationen zwischen den künftigen Bewohnergruppen und der Schule bzw. Kita werden im Bebauungsplan nicht geregelt können sich aber auf privater Ebene durch die unmittelbare Nähe entwickeln.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

3. Eingabe 4 vom 06.10.2016

An den
Oberbürgermeister
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Postfach
52058 Aachen

Aachen, den 06.10.16
Az. FB 61/620-35035-2013



Bebauungsplan Nr. 973 nach § 13a BauGB
- Karl-Kuck-Straße / Sportplatz -
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

Was mir nicht gefällt:

- * kein schlüssiges Verkehrskonzept während der Bauphase - weder f. die Anwohner noch f. die Baustellenfahrzeuge
- * praktikables Verkehrskonzept für nach der Bauphase konnten nicht vorgelegt werden
- * 4-geschossige Bauweise ist zu hoch
- * Anzahl der geplanten Wohnungen zu hoch und zu wenig vorgesehene Stellplätze

Meine Verbesserungsvorschläge:

- * Erhalt der Grünfläche; Nutzung durch Kinder und Jugendliche sowie Erwachsene

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.
Eingaben auch unter: www.aachen.de/bauleitplanung
oder

bebauungsplan@mail.aachen.de

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

Stellungnahme zu Eingabe 4

- Verkehrskonzept

Grundsätzlich ist während der Bauphase in einem begrenzten Zeitraum mit verstärktem Baustellenverkehr zu rechnen. Es besteht die Möglichkeit, die Baustellenverkehre über eine spezielle Zielbeschilderung zu leiten. Diese Möglichkeit wird im weiteren Verfahren geprüft. Es kann sein, dass während der Bauphase Parkplätze für einen bestimmten Zeitraum wegfallen. Für das Plangebiet werden ca. 30 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum und an dem Platz Hermann-Löns-Straße/Karl-Kuck-Straße geschaffen.

Die Aufstellung eines Verkehrskonzeptes für die Erschließung des geplanten Wohngebietes ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich. Die Erschließung soll von der Karl-Kuck-Straße aus erfolgen. Eine weitere Ausfahrt ist im südwestlichen Plangebiet zur Heidestraße hin vorgesehen. Hier soll nur eine Ausfahrtsmöglichkeit geschaffen werden, um die angrenzende Wohnbebauung nicht durch eine stärker heranrückende Verkehrsfläche zu beeinträchtigen. Hierdurch können die Verkehrsströme auf verschiedene Wege aufgeteilt und Bereiche mit besonders sensiblen Nutzungen (wie z.B. Karl-Kuck-Schule) etwas entlastet werden. Auch für Fußgänger und Radfahrer würden sich mit weiteren Zufahrten die Wegelängen vielfach reduzieren. Eine fußläufige Verbindung soll zur Trierer Straße hin geplant werden, so dass eine attraktive Anbindung des neuen Wohngebietes zu den Geschäften und Bushaltestellen an der Trierer Straße entstehen kann.

- Anzahl der Geschosse

Auf den rückwärtigen privaten Grundstücksteilen sollen zweigeschossige Gebäude zulässig sein, mit Gebäudehöhen, die der vorhandenen Bebauung entsprechen. Im Inneren des Plangebietes sind dreigeschossige Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0m vorgesehen. Diese Höhe ist vertretbar, da die Baukörper ausreichend Abstand zur Bestandsbebauung haben und negative Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Aus städtebaulicher Sicht ist im Inneren des Plangebietes eine höhere Bebauung sinnvoll, um eine angemessene Nachverdichtung zu erreichen, und gleichzeitig eine attraktive Grünfläche schaffen zu können.

- Anzahl der Wohneinheiten und Stellplätze

Gemäß dem städtebaulichen Konzept können ca. 120 Wohneinheiten entstehen. Dieser Wert wurde überschlägig ermittelt, ausgehend davon, dass die Anzahl der Wohneinheiten nicht festgesetzt werden soll und eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 75m² für die Ermittlung angesetzt wurde. Der Wert von 120 Wohneinheiten auf einer Nettowohnfläche von ca. 19.000m² entspricht dem unteren Drittel der baulichen Dichte der neu entstandenen Wohngebiete in den letzten Jahren in Aachen und ist aus städtebaulicher Sicht angemessen.

Die überbaubare Fläche bzw. die Flächen für Tiefgaragen lassen die Unterbringung privater Stellplätze ausreichend zu. Der Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend der Aachener Stellplatzsatzung zu führen.

- Grünfläche

Die Entscheidung, die Sportanlage zu verlegen, wurde von der Bezirksvertretung und dem Sportausschuss beschlossen und ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Der Wunsch nach weiteren Grünflächen ist grundsätzlich nachvollziehbar aber demgegenüber steht ein großer Bedarf an Wohnraum, insbesondere bezahlbaren Wohnraum. Die Grünanlagen des Brander Walls liegen in ca. 1km, die Sportanlagen und ein großer Spielplatz an der Rombachstraße sind ca. 600m entfernt. Damit sind Grünanlagen in angemessener Entfernung vorhanden. Aus städtebaulicher Sicht wird hier dem Belang des Wohnraumbedarfs ein höheres Gewicht gegeben, da Naherholungsgebiete in erreichbarer Entfernung vorhanden sind und sich die integrierte Lage im Brander Zentrum mit dem guten Infrastrukturangebot für eine Wohnbebauung hervorragend eignet.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

4. Eingabe 5 vom 06.10.2016

An den
Oberbürgermeister
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Postfach
52058 Aachen



Aachen, den 06.10.16
Az. FB 61/620-35035-2013

Bebauungsplan Nr. 973 nach § 13a BauGB
- Karl-Kuck-Straße / Sportplatz -
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

- es wird mehr Wohnraum in Brand geschaffen

Was mir nicht gefällt:

- Wohnungen sind für normalverdienender zu teuer
- viel zu viel Verkehr morgens, durch die Schule & die 2 Kindergärten + die Anwohner, welche täglich fast zur gleichen Zeit das Haus verlassen
- Durch vermehrte Kinderanzahl werden die Kindergärten keine Kinder mehr aufnehmen können
- Es wird optisch zum 2. Drischhof & mit Betonklötzen alles vollgestellt

Meine Verbesserungsvorschläge:

- Einen ruhigen Park, in dem die Rentner aus den beiden bisherigen Hochhäusern spazieren gehen können, die Eltern mit ihren Kindergarten- & Schulkindern nach dem Abholen spielen können und in dem in wodurch in Brand endlich wieder mehr Grünflächen gebaut werden. In diesem Bezirk von Brand, gibt es dies viel zu wenig.

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen. zu wenig.
Eingaben auch unter: www.aachen.de/bauleitplanung
oder

bebauungsplan@mail.aachen.de

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

Stellungnahme zu Eingabe 5

- Wohnungen zu teuer

Im Plangebiet soll ca. 40% öffentlich geförderter Wohnungsbau geschaffen werden. Es sollen unterschiedliche Wohnungstypen für unterschiedliche Bewohnergruppen und Lebensformen angeboten werden. Die Sicherung des geförderten Wohnungsbaus erfolgt im Rahmen der Konzeptvergabe und wird in den Erbpachtverträgen geregelt.

- zu viel Verkehr

Die attraktive Anbindung des Wohngebietes an den öffentlichen Personennahverkehr und die unmittelbare Erreichbarkeit der ÖPNV-Haltestellen an der Trierer Straße bieten die Chance, die Nutzung des eigenen Autos zu reduzieren. Es ist davon auszugehen, dass Familien, die dort hinziehen, und ihre Kinder in der Karl-Kuck-Schule oder in den umgebenden Kitas anmelden, die Kinder nicht mit dem Auto bringen werden. In der persönlichen Wahrnehmung ist es bestimmt so, dass bereits jetzt schon zu viel Verkehr in den Straßen vorhanden ist. Die fachliche Überprüfung und Berechnung der zusätzlichen Verkehre kommt aber zu dem Ergebnis, dass die umgebenden Straßen in der Lage sind, den neu entstehenden Verkehr aufzunehmen, ebenso wie die Ampelanlage Nordstraße/Trierer Straße.

Die Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle, mitten im Zentrum von Brand mit einer guten Anbindung an den ÖPNV und weiterer wohnungsbezogenen Infrastruktureinrichtungen dient der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung und entspricht somit den Vorgaben des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden schonend umzugehen und Neuanspruchnahme von Flächen zu verringern.

- Kitaplätze

Sh. Seite 10, Stellungnahme Kita zur Niederschrift

- Betonklötze

Die Befürchtung, dass hier Betonklötze entstehen, wird nicht geteilt. Es sind maximal dreigeschossige Gebäude bzw. an dem Platz Hermann-Löns-Straße/Karl-Kuck-Straße eine IV-geschossige Bebauung geplant. Die Gebäude dürfen eine Gebäudelänge von 40,0m nicht überschreiten. Die architektonische Qualität der Bebauung wird im Rahmen der Konzeptvergabe sichergestellt. Die Gebäudehöhen fügen sich in die Umgebung ein, da bereits an der Trierer Straße drei- bis viergeschossige Gebäude vorhanden sind.

- mehr Grünflächen

Es wird eine neue öffentliche Grünfläche geschaffen, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen soll und von den älteren Menschen oder Eltern mit ihren Kindern genutzt werden kann. Diese Fläche wird neu geschaffen, da der bestehende Fußballplatz abgezäunt war und nur den Vereinsmitgliedern zur Nutzung zur Verfügung stand. Darüber hinaus befindet sich der Brander Wall mit seinen Naherholungsflächen und Spielmöglichkeiten in erreichbarer Entfernung von ca. 1km.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zum Bedarf von günstigem Wohnraum zu folgen und darüber hinaus die Eingaben zurückzuweisen.

5. Eingabe 6 vom 06.10.2016

An den
Oberbürgermeister
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Postfach
52058 Aachen

Aachen, den 06.10.16
Az. FB 61/620-35035-2013



Bebauungsplan Nr. 973 nach § 13a BauGB
- Karl-Kuck-Straße / Sportplatz -
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

Was mir nicht gefällt:

- * grundsätzliche Bebauung
- * Umwandlung des Sportplatzes in Wohngebiet
- * dazu unübersichtliche Pläne bzgl. geänderter Verkehrssituation während und nach der Bauphase
- * Planung viel zu vieler Familien auf kleinem Areal

Meine Verbesserungsvorschläge:

- * keine Wohnraum sondern Erholungszentren schaffen

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.
Eingaben auch unter: www.aachen.de/bauleitplanung
oder

bebauungsplan@mail.aachen.de

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben

Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe 6

Bebauung und Umwandlung der Fläche

Die Entscheidung, die Sportanlage zu verlegen, wurde von der Bezirksvertretung und dem Sportausschuss beschlossen und ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Aufgrund der hervorragenden Lage im Zentrum und die direkte Nähe zu den wohnungsbezogenen Infrastruktureinrichtungen bietet es sich an, hier Wohnungsbau zu entwickeln. Damit soll Wohnraum in Aachen geschaffen werden, für den es einen dringenden Bedarf gibt. Die Entwicklung dieser Fläche für Wohnungsbau entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches und dient der Innenentwicklung und damit dem schonenden Umgang mit Grund und Boden, damit die Inanspruchnahme von Flächen verringert wird.

Verkehrskonzept

Die Aufstellung eines Verkehrskonzeptes für die Erschließung des geplanten Wohngebietes ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich. Die Erschließung soll von der Karl-Kuck-Straße aus erfolgen. Eine weitere Ausfahrt ist im südwestlichen Plangebiet zur Heidestraße hin vorgesehen. Hier soll nur eine Ausfahrtmöglichkeit geschaffen werden, um die angrenzende Wohnbebauung nicht durch eine stärker heranrückende Verkehrsfläche zu beeinträchtigen. Hierdurch können die Verkehrsströme auf verschiedene Wege aufgeteilt und Bereiche mit besonders sensiblen Nutzungen (wie z.B. Karl-Kuck-Schule) etwas entlastet werden. Auch für Fußgänger und Radfahrer würden sich mit weiteren Zufahrten die Wegelängen vielfach reduzieren. Eine fußläufige Verbindung soll zur Trierer Straße hin geplant werden, so dass eine attraktive Anbindung des neuen Wohngebietes zu den Geschäften und Bushaltestellen an der Trierer Straße entstehen kann.

zu viele Familien

Gemäß dem städtebaulichen Konzept können ca. 120 Wohneinheiten entstehen. Dieser Wert wurde überschlägig ermittelt, ausgehend davon, dass die Anzahl der Wohneinheiten nicht festgesetzt werden soll und eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 75m² für die Ermittlung angesetzt wurde. Der Wert von 120 Wohneinheiten auf einer Nettowohnfläche von ca. 19.000m² entspricht dem unteren Drittel der baulichen Dichte der neu entstandenen Wohngebiete in den letzten Jahren in Aachen und ist aus städtebaulicher Sicht angemessen.

Im Rahmen der Konzeptvergabe soll ein Kriterium sein, dass ein Wohnungsmix von Wohnungen für unterschiedliche Lebens- und Wohnformen entsteht. Es sollen Wohnungen für Familien aber auch z.B. für Menschen, die ihren Wohnraum verkleinern und im Viertel bleiben möchten, angeboten werden.

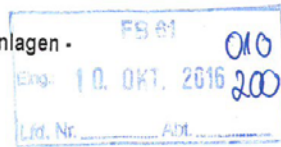
Erholungsraum

Der Wunsch nach weiteren Grünflächen ist grundsätzlich nachvollziehbar aber demgegenüber steht ein großer Bedarf an Wohnraum, insbesondere bezahlbaren Wohnraum. Die Grünanlagen des Brander Walls liegen in ca. 1km, die Sportanlagen und ein großer Spielplatz an der Rombachstraße sind ca. 600m entfernt. Damit sind Grünanlagen in angemessener Entfernung vorhanden. Aus städtebaulicher Sicht wird hier dem Belang des Wohnraumbedarfs ein höheres Gewicht gegeben, da Naherholungsgebiete in erreichbarer Entfernung vorhanden sind und sich die integrierte Lage im Brander Zentrum mit dem guten Infrastrukturangebot für eine Wohnbebauung hervorragend eignet.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

6. Eingabe 7 vom 04.10.2016

An den
Oberbürgermeister
• Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen •
Postfach
52058 Aachen



Aachen, den 4. 10. 16
Az. FB 61/620-35035-2013

Bebauungsplan Nr. 973 nach § 13a BauGB
- Karl-Kuck-Straße / Sportplatz -
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

Die Siedlung sieht auf dem Plan relativ gefällig aus.
Baumbestand soll z.T. erhalten bleiben.

Was mir nicht gefällt:

Die Dichte der Bebauung, die Geschosshöhe (4);
Es sind zu wenig Parkplätze geplant,
Bauverkehr soll von Karl Kuck Str. auf-
genommen werden.

Die umliegenden Anwohner Str. sind
schon jetzt viel zu eng und überlastet.
(Elles Str. / Heidestr. / Karl-Kuck-Str.)

3 Kita's + 145 OGS Kinder entstehen
eventuell sehr viel Verkehr.

Meine Verbesserungsvorschläge:

Verkehrszählung Hermann Löns Str., Karl-Kuck,
Elles-Str., Heidestr.
Maximal 3-geschossige Bebauung

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.
Eingaben auch unter: www.aachen.de/bauleitplanung
oder

bebauungsplan@mail.aachen.de

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben

- Seite 2 -

Auslastungs-
Die Kapazität d. Nordstr. wird durch den
zunehmenden Ausbau des Feuerwehrgebietes
noch zunehmen.
Die Kapazität der Trierer Str. ist bereits
an der Grenze.
Anschluss Kanalisation Hermann Löns
Str.: Hat diese überhaupt ausreichende
Kapazität?
Zunahme der Feuertankbelastung, durch
so viel Verdichtung im ganzen Stadtbezirk.

Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe 7

Dichte und Geschosshöhe

Gemäß dem städtebaulichen Konzept können ca. 120 Wohneinheiten entstehen. Dieser Wert wurde überschlägig ermittelt, ausgehend davon, dass die Anzahl der Wohneinheiten nicht festgesetzt werden soll und eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 75m² für die Ermittlung angesetzt wurde. Der Wert von 120 Wohneinheiten auf einer Nettowohnfläche von ca. 19.000m² entspricht dem unteren Drittel der baulichen Dichte der neu entstandenen Wohngebiete in den letzten Jahren in Aachen und ist aus städtebaulicher Sicht angemessen.

Die überbaubare Fläche bzw. die Flächen für Tiefgaragen lassen die Unterbringung privater Stellplätze ausreichend zu. Der Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend der Aachener Stellplatzsatzung zu führen.

Auf den rückwärtigen privaten Grundstücksteilen sollen zweigeschossige Gebäude zulässig sein, mit Gebäudehöhen, die der vorhandenen Bebauung entsprechen. Im Inneren des Plangebietes sind dreigeschossige Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0m vorgesehen. Diese Höhe ist vertretbar, da die Baukörper ausreichend Abstand zur Bestandsbebauung haben und negative Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Aus städtebaulicher Sicht ist im Inneren des Plangebietes eine höhere Bebauung sinnvoll, um eine angemessene Nachverdichtung zu erreichen, und gleichzeitig eine attraktive Grünfläche schaffen zu können.

Baustellenverkehr

Grundsätzlich ist während der Bauphase in einem begrenzten Zeitraum mit verstärktem Baustellenverkehr zu rechnen. Es besteht die Möglichkeit, die Baustellenverkehre über eine spezielle Zielbeschilderung zu leiten. Diese Möglichkeit wird im weiteren Verfahren geprüft.

zu viel Verkehr

Die Entwicklung eines neuen Wohngebietes in diesem innerstädtischen, infrastrukturell gut ausgestatteten Bereich, trägt dazu bei, dem dringenden Bedarf an Wohnraum in Aachen entgegenwirken zu können. In der persönlichen Wahrnehmung ist es bestimmt so, dass bereits jetzt schon zu viel Verkehr in den Straßen vorhanden ist. Die fachliche Überprüfung und Berechnung der zusätzlichen Verkehre durch das neue Wohngebiet kommt aber zu dem Ergebnis, dass die umgebenden Straßen in der Lage sind, den neu entstehenden Verkehr aufzunehmen, ebenso wie die Ampelanlage Nordstraße/Trierer Straße.

Kanalisation Hermann-Löns-Straße

Das Plangebiet kann an das vorhandene Mischwassersystem angeschlossen werden.

Die Entwässerung soll im Mischsystem mit einer Abflussaufteilung durch Anschlüsse an den vorhandenen Mischwasserkanal in der über die Heidestraße und über eine Leitung im Grundstück Trierer Straße 751 an den Mischwasserkanal in die der Trierer Straße umgesetzt werden. Lediglich die nördlichen Baukörper werden dabei direkt an den Mischwasserkanal in der Karl-Kuck-Straße angeschlossen. Hierbei ist eine Rückhaltung erforderlich mit einem zulässigen Drosselwasserabfluss von 7,5 l/s. Da das erforderliche Rückhaltevolumen nicht ausschließlich über einen Staukanal im öffentlichen Straßenraum sichergestellt werden kann, ist eine weitere Rückhaltung in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken im südlichen Teil der öffentlichen Grünfläche zu schaffen.

Feinstaubbelastung

die Feinstaubbelastung wird in Brand nicht gemessen, da der Ortsteil außerhalb des klimatisch-lufthygienisch besonders belasteten Talkessels liegt. In Brand besteht eine gute Belüftungssituation (gute Durchmischung der unteren Luftschichten und damit eine gute Luftschadstoffverdünnung), so dass man keine deutlich erhöhten oder gar kritischen Feinstaubbelastungen erwarten kann. Allenfalls an der sehr verkehrsbelasteten Trierer Straße und der Freunder Landstraße haben wir erkennbar erhöhte Feinstaubwerte (berechnet), die aber deutlich unter den EU-Grenzwerten liegen.

Im B-Plangebiet an der Karl-Kuck-Str. abseits der Hauptverkehrsstraßen liegt die Feinstaubbelastung merklich niedriger. Trotz der leichten Zunahme der mit der Baugebietsrealisierung einhergehenden Kfz-Bewegungen wird es dort kein Feinstaubproblem geben.

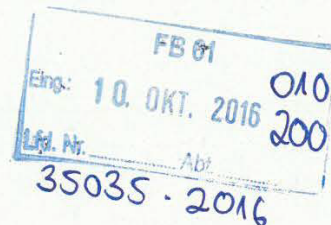
Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu der Kanalsituation zur Kenntnis zu nehmen und die Eingaben darüber hinaus zurückzuweisen.

7. Eingabe 8 vom 05.10.2016

Aachen, den 05.10.16

An den
Oberbürgermeister
-Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen-

52058 Aachen



Bebauungsplan Nr.973
-Karl-Kuck-Straße / Sportplatz Borussia Brand

Was mir gefällt:

Positiv ist die geplante Erschließung von der Karl-Kuck-Straße über eine Ringstraße.

Was mir nicht gefällt:

Erst einmal schade ist der Wegfall einer weiteren Freizeit- Erholungs- und Grünfläche in Brand. Durch die Verlagerung des Sportplatzes an den Brander Wall werden keine neuen Freizeitflächen geschaffen, da diese am Brander Wall ja bereits bestehen. Durch die Verlagerung des Sportplatzes an den Brander Wall fällt nicht nur der Sportplatz an der Karl-Kuck-Straße weg, sondern es wird auch noch die jetzige Rasenfläche am Brander Wall der Öffentlichkeit entzogen. Die Rasenfläche am Brander Wall wird derzeit von dem Brander Baseballteam genutzt und ist nicht umzäunt und für jedermann für Sport- und Freizeitaktivitäten zugänglich und wohl eine der letzten großen Rasenflächen in Brand. Da dieser Platz nach Verlagerung der Brander Borussen und Umbau zum Sportplatz wohl komplett umzäunt wird, ist auch diese Grünfläche für die Allgemeinheit verloren. Daher gehen durch die geplante Verlegung 2 großzügige Grünflächen komplett der Brander Bevölkerung verloren, ohne dass dafür ausreichend Ersatz geschaffen wird.

Zum anderen irritiert auch die Bürgerinformation, wie die der Bebauungsplan begründet wird: „Der Sportplatz an der Karl-Kuck-Straße soll verlagert und die dann frei werdende Fläche für Wohnungsbau entwickelt werden.“

Richtig müsste es heißen:

Der Sportplatz an der Karl-Kuck-Straße muss verlagert werden, da die freiwerdenden Flächen von der Stadt vermarktet und verkauft werden sollen.

Es ist doch fakt, dass die Politik entschieden hat, den Pachtvertrag mit Borussia Brand (nach meinem Kenntnisstand endet dieser erst im Jahr 2020) nicht zu verlängern und möchte die Grundstücke gewinnbringend verkaufen.

Wenn Borussia Brand für sich entschieden hat, die Karl-Kuck-Straße zu verlassen, warum müssen dann zwangsläufig aus der bisherigen nach dem

- Seite 2 -

Flächennutzungsplan bezeichneten Erholungsflächen Wohnbauflächen werden? Muss den in Brand mittlerweile jedes unbebaute Grundstück bebaut werden? Es sind doch in letzter Zeit ausreichend neue Baugebiete erschlossen worden (Gödersfeld, Vennbahn, Vennbahnbogen, Rombachstraße, Eilendorfer Straße ehemals Obi). Von seitens der Politik ist zu hören, dass der Bedarf nach Wohnungen in Brand da ist. Sicherlich ist der Bedarf da, aber der Bedarf ist auch noch da, selbst wenn der Sportplatz an der Karl-Kuck-Straße mit 120 Wohneinheiten bebaut worden ist. Aber dann müsste einfach mal entschieden werden, der Bedarf nach Wohnungen ist zwar da, aber wir können einfach keine mehr anbieten, da bereits sämtliche Flächen bebaut worden sind.

Durch den zusätzlichen Bau des Vennbahncenters (Aldi/Edeka) am Vennbahnweg / Trierer Straße, des neuen Polizeipräsidiums an der Ecke Trierer Straße / Debeystraße werden zusätzlich die wohl letzten größeren Grünflächen in Brand bebaut. Es werden ja mittlerweile Wohngrundstücke geschaffen auf Plätzen die früher als Park galten (Freunderlandstraße / Buschstraße). Hier wurde auf kleinsten Grundstücken Baurecht geschaffen, wobei die bebaute Fläche wohl auch die Grundstücksgröße entspricht. Das mittlerweile die kleine Grünfläche im Bereich Freunderlandstraße / Birkenstraße umzäunt und vermessen ist und demnach wohl bebaut wird, wundert in diesem Zusammenhang nicht mehr.

In Brand gibt es mittlerweile, bis auf den alten Friedhof am Marktplatz, keinen Park mehr, der übrigens durch den Neubau der Turnhalle der Marktschule noch kleiner geworden ist. Wenn man in Brand eine größere Grün-/Waldfläche sehen möchte, muss man in den Brander Wald oder ins Indetal fahren. Beide Gebiete sind aber fußläufig nicht zu erreichen. Ein Freizeitangebot auf einer größeren Wiese in Brand scheidet aus, da sie nicht vorhanden ist. Hier empfehle ich mal einen Blick in unser Nachbarland nach Holland. In Holland gibt es in jedem Wohn- und Mischgebiet ausreichende Grünflächen und eine aufgelockerte Bauweise als bei uns, obwohl Holland im Verhältnis zu Deutschland, dichter besiedelt ist. In Brand sollte daher mehr für die bestehende Bevölkerung getan werden, als immer neue Baugebiete, zu Lasten des Ortserscheinungsbilds, erschlossen werden. Ich habe bisher mein ganzes Leben in Brand gewohnt und habe dies auch immer gerne gemacht. Durch die städtebauliche Planung und des dadurch stark zugenommen Straßenverkehrs- und Lärms ist aber m.E. ein Stück Lebensqualität in Brand verloren gegangen.

Meine Wunschvorstellung für die neue Planung des Sportplatzes wäre, die entstehende Baulücke an der Karl-Kuck-Straße mit freistehenden Einfamilienhäusern nach § 34 BauGB zu schließen, die in das Ortserscheinungsbild passen und sich nach der Nachbarbebauung richtet. Dahinter könnte dann ein großzügiger Park für die Allgemeinheit entstehen. Da ich weiß, dass das nicht passieren wird, sollte zumindest die jetzige Planung der beiden Konzepte A1 und A2 überdacht werden:

- Warum werden in beiden Konzepten die bestehenden Gartengrundstücke der Grundstücke an der Heidestraße und der Trierer Straße mit in die Wohnplanung einbezogen?
- Gibt es ein 3. Konzept, ohne Einbindung des Bestandes, da auch ohne Bebauung der angrenzenden Gärten die jetzigen Rasen- und Asochenplätze bebaut werden könnten?

- Seite 3 -

- Warum wird der Bevölkerung nicht dieses Konzept vorgestellt?
- Werden in Brand keine großen Grundstücke mehr gewünscht?
- Vor einiger Zeit wollte die Politik die Bebauung in 2. Baureihe noch einschränken um eine offene Bauweise zu gewährleisten

Als Anwohner des Wohngebäudes Heidestr. 8 stelle ich fest, dass unser Haus von der geplanten Bebauung mit am meisten betroffen ist, da an der Grundstücksgrenze hinter unserem Garten direkt eine Garage mit einer Doppelhaushälfte geplant ist, während alle anderen geplanten Häuser in den Bestandsgärten der Grundstücke an der Heidestr. weiter östlich geplant sind. Ich schlage daher vor, die Baulinie der geplanten Häuser in den Bestandsgärten an der Heidestr. beizubehalten um dort eine symmetrische Bebauung zu schaffen.

Zu der Verkehrslage in der Heidestraße möchte ich anmerken, dass die Situation auch ohne ein neues Baugebiet schon unbefriedigend ist. Die Parksituation ist ausgereizt, da in der Heidestraße kostenlos geparkt werden kann und sämtliche Geschäftsleute und Kunden nicht auf der kostenpflichtigen Trierer Straße, sondern in den Nebenstraßen parken. Hiervon ist die Heidestraße besonders betroffen. Eine Zufahrt von dem Neubaugebiet über die Heidestraße zur Trierer Straße ist nicht geeignet, da es sich bei der Heidestraße um eine einspurige Fahrbahn handelt. Ein Einfädeln in die Heidestraße würde zu einem zusätzlichen Verkehrs- und Sicherheitsproblem führen. Eine Zufahrt zu dem Baugebiet sollte daher, wie geplant, ausschließlich über die Karl-Kuck-Straße im Bereich Jackstraße erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe 8

Wegfall des Sportplatzes

Die Entscheidung, die Sportanlage zu verlegen, wurde von der Bezirksvertretung und dem Sportausschuss beschlossen und ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Wohnraumbedarf

Sh. Seite 4, Stellungnahme Wohnraumbedarf zur Niederschrift

Einbindung der Bestandsgrundstücke

Die Entwicklung der rückwärtigen Bestandsgrundstücksteile dient der Nachverdichtung. Die Nachverdichtung und Innenentwicklung entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches und dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden, damit die Neuinanspruchnahme von Flächen verringert werden kann.

Es wurden verschiedene Planungsvarianten erarbeitet und der Politik vorgestellt. Es wurde politisch entschieden, die Variante mit der Einbeziehung der Bestandsgrundstücke weiter zu bearbeiten. Diese Entwicklung dient einer behutsamen Nachverdichtung mit einem verhältnismäßig geringeren Erschließungsmehraufwand. Es ist zu beobachten, dass generell die Tendenz dahin geht, die großen Grundstücke zu teilen und eine weitere Bebauungsmöglichkeit zu schaffen. Es soll damit eine langfristige Entwicklungsmöglichkeit, wobei keinerlei Zwang besteht, dieses Baurecht auszuüben. Mit dem Planungsrecht auf den Privatgrundstücken wird weiterhin eine offene Bauweise geschaffen, da sich die Bauweise an die vor-

handene Struktur orientiert und hier nur Doppelhäuser oder Einzelhäuser zulässig sind, die die Kubatur der Bestandshäuser aufnehmen.

Bebauung

Zwischen dem Bestandsbaukörper und der Neuplanung besteht ein Abstand von ca. 20m bzw. 17m bis zur Garage. Damit sind negative Auswirkungen auf die Nutzung des Grundstückes nicht zu erwarten. Die Anordnung der überbaubaren Fläche folgt dem Verlauf der Bebauungsmöglichkeit auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Bestandsbebauung an der Trierer Straße und bildet somit eine zusammenhängende Straßenbebauung in östlicher Richtung. Die Größe der überbaubaren Fläche lässt aber auch eine andere Ausrichtung des Gebäudes zu.

Erschließung

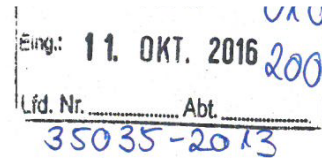
Es soll eine Ausfahrtmöglichkeit vom Wohngebiet aus in die Heidestraße geschaffen werden. Die Anbindung des Wohngebietes an die Heidestraße soll nur in eine Richtung, als Ausfahrtmöglichkeit, erfolgen, da ein Abbiegen von der Trierer Straße stadtauswärts in die Heidestraße nicht über eine Ampelschaltung geregelt ist.

Durch eine weitere Ausfahrtmöglichkeit zur Heidestraße können die Verkehrsströme auf verschiedene Wege aufgeteilt und Bereiche mit besonders sensiblen Nutzungen (wie z.B. Karl-Kuck-Schule) etwas entlastet werden. Auch für Fußgänger und Radfahrer werden sich mit weiteren Zufahrten die Wegelängen vielfach reduzieren

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Eingabe 9 vom 07.10.2016

Von:
An: <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 07.10.2016 21:00
Betreff: Bebauungsplan Aachen Brand Sportplatz Karl-Kuck Str.



Sehr geehrte Frau Wieneke,

mit dieser Mail möchten wir Einspruch erheben bzw. unsere Bedenken zu den derzeitigen Plänen äußern:

Die geplante Bebauungsdichte in diesem Gebiet wird zu einem Verkehrsinfarkt sowohl für den Berufsverkehr als auch für den ruhenden Verkehr führen. Bei 120 Wohnparteien, kann man von 180 weiteren Fahrzeugen ausgehen. 20-35% der Parkplätze müssen öffentlich sein. Ca. 60 Stellplätze. Die 10 Parkplätze (Rondell) weichen einer Grünfläche. Wo sollen die Autos alle parken? Jetzt ist schon kaum für die Anlieger genügend Platz. In der Heidestraße kommt jetzt schon kein Feuerwehrauto durch. Anwohner bekommen Besuch. Kindergarten und Schule sind zu entsprechenden Zeiten hoffnungslos dem Verkehr ausgesetzt. Dringend benötigter Zebrastreifen am Eingang der Schule fehlt. Die Sicherheit der Kinder ist gefährdet.

Die grüne Lunge des Sportplatzes weicht dem Abgas der Autos! Das Verhältnis stimmt nicht mehr. Lärmbelästigung durch Menschen und Autos werden für eine geringere Wohnqualität sorgen. Die Werte der anliegenden Häuser werden sinken. Der Schulsport in der Natur (Sportplatz) ist nicht mehr zu gewährleisten. Bis zum nächsten Sportplatz muss die Trierer Str. überquert werden. Ist das wirklich zumutbar bei Klassenstärken von 30 Kindern? Kindergartenplätze fehlen jetzt schon. Anmeldungen in Eilendorf sind nötig von Brander Kindern...

Woher kommt die Meinung wir bräuchten so viel neuen Wohnungsraum? Womit wird das begründet? Der Bebauungsplan ist noch nicht einmal verabschiedet, schon werden Eigentumswohnungen im Preis von über 1200 €/qm angeboten. Dies hat nichts mit sozialem und benötigtem Wohnungsbau zu tun. Das ist in meinen Augen die Not der Stadt Geld zu machen.

Die Verkehrsführung während einer Bauphase gefährdet zusätzlich die den Straßenverkehr rund um die Schule und Kindergärten. Chaos wird entstehen.

Diese Fläche sollte mit einer großzügigen Grünfläche mindesten 60% der freien Fläche für Sport und Freizeitaktivitäten nutzbar sein und zu 100% Autofrei! Alt und Jung haben Erholung nötig und sollen sich entsprechend bewegen. Wenn aber alles zugebaut wird, wohin denn dann. Nur weil alles drumherum zugebaut ist, muss doch nicht da auch noch gebaut werden (Immission).

Außerdem betrachte ich es als Unverschämte bestehende Grundstücke mit in eine Planung aufzunehmen, deren sich dann die Politik bedient, um Kosten (Erschließungskosten) auf die Anliegenden Bürger abzuwälzen.

- Man wird auf dem geteilten Grundstück nicht bauen dürfen, wie man vielleicht gerne möchte.
- Man muss ggf. sich an den Erschließungskosten beteiligen, egal ob man dies kann oder ob man will oder nicht.
- Und was Bitteschön heißt: Es müssen Grundstücksregelungen gefunden werden? Was kann das bedeuten?

Ich sehe dem Bebauungsplan sehr kritisch entgegen.

Freundliche Grüße

Stellungnahme zu 9

- Verkehr

Sh. Seite 2, Stellungnahme zusätzlicher Verkehr und ruhender Verkehr zur Niederschrift

Die Planung wurde überarbeitet und der Platz Hermann-Löns-Straße/Karl-Kuck-Straße als Verkehrsfläche mit Parkmöglichkeiten erhalten.

- Wohnqualität sinkt

Der Standort ist hervorragend in das Brander Zentrum mit allen wohnungsbezogenen Infrastruktureinrichtungen integriert und Geschäfte, Schulen, Sportanlagen und Freizeitanlagen sind gut fußläufig zu erreichen. Ebenso ist das Plangebiet sehr gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden, so dass die Voraussetzungen für eine Reduzierung des Individualverkehrs gegeben sind.

Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Lärmgutachten erarbeitet. Im Rahmen des Gutachtens wurde auch untersucht, wie sich der zusätzliche Verkehr auf die Lärmsituation in der Umgebung auswirkt. Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es im Umfeld des Plangebietes zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Hierdurch ergeben sich höhere Verkehrslärmimmissionen als bei einer Nichtbebauung. Entlang der weniger stark befahrenen Karl-Kuck-Straße ergeben sich größere Pegelerhöhungen, als entlang der schon im Bestand stärker frequentierten Eller- und Heidestraße. Die stärkste Lärmzunahme entsteht im Bereich der Zufahrt von der Karl-Kuck-Straße, wobei die Grenzwerte für Wohnnutzungen gemäß der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) eingehalten werden.

Ein von Menschen erzeugter Lärm ist in einem Wohngebiet hinzunehmen und führt nicht zu einer Wertminderung der Grundstücke.

Aus lärmtechnischer Sicht ist die Verlagerung des Sportplatzes eine Verbesserung der Situation, da Sportplatzlärm in direkter Nähe zu einer Wohnbebauung immer wieder zu Konflikten führt und nach geltendem Recht nicht mehr zulässig wäre.

- Schulsport

Der Wegfall dieser Fläche für den Schulsport bedeutet für die Karl-Kuck-Schule einen Verlust, es besteht aber die Möglichkeit, diese Aktivitäten weiterhin auf anderen Sportplätzen in Brand in zumutbarer Entfernung durchzuführen. Weitere Sportplatzanlagen stehen in ca. 1km Entfernung zur Verfügung. Einen Anspruch auf die Nutzung einer Sportanlage zur sportlichen Betätigung unter freiem Himmel gibt es aus schulbetrieblicher Sicht nicht. Alle im "Lehrplan Sport NRW" aufgeführten Betätigungen können in der vorhandenen Turnhalle an der Karl-Kuck-Schule durchgeführt werden.

- Kita-Plätze

Sh. Seite 10, Stellungnahme Kita Standort zur Niederschrift

- Wohnraumbedarf

Sh. Seite 8, Stellungnahme Wohnraumbedarf zur Niederschrift

- Baustellenverkehr

Für die Baustellenzeit soll ein Verkehrskonzept erarbeitet werden, um die Baustellenverkehr sicher und zügig durch das Gebiet lenken zu können.

- Es soll eine ca. 2400m² öffentliche Grünfläche entstehen, die der Allgemeinheit zur Verfügung steht. Aufgrund der guten Standortvorteile bietet es sich hier an, dringend benötigten Wohnraum zu entwickeln.

- Die Eigentümer*innen der Bestandsgrundstücke wurden über die Planungsabsicht informiert. Es gab einige Befürworter*innen dieser Planungsabsicht und wenige haben sich ausdrücklich dagegen ausgesprochen. Grundsätzlich ist niemand verpflichtet, es bleibt der Eigentümerschaft vorbehalten, wann und ob das Baurecht ausgeübt wird.

Erschließungsbeiträge fallen erst an, wenn das Grundstück von der neuen Straße erschlossen wird. Zugunsten einer geradlinigen Straßenführung werden die Grundstücke Ellerstraße und Heidestraße erst von der neuen Straße erschlossen, wenn ein Teil der städtischen Grundstücksfläche gekauft wird. Erst wenn die Eigentümer*innen sich entscheiden, das rückwärtige Planungsrecht auszuüben, ist über den Zukauf der städtischen Fläche der rückwärtige Grundstücksteil von der neuen Straße erschlossen und erst dann fallen Erschließungsbeiträge an. Das gilt nicht für die rückwärtigen Grundstücksteile der Bestandsgrundstücke an der Trierer Straße, da diese direkt von der neuen Erschließungsstraße erschlossen sind.

8. Eingabe 10 vom 06.10.2016

Von: "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 06.10.2016 22:22
Betreff: Feedback Planverfahren

Eing.: 11. OKT. 2016
Ufd. Nr. Abt.
35035-2013

Absender der Mail!:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bauungsplan

Planverfahren: Karl-Kuck-Straße

Kritik: Durch die sehr kompakte Bebauung wird die grundsätzliche Struktur des Wohngebietes grundlegend geändert. Die Verkehrsbelastung in den umliegenden Straßen ist auch heute schon grenzwertig, dies gilt insbesondere für Hol- und Bringzeiten der Schule und der Kindergärten. Ggf. sollte über die Umgestaltung der Heidestraße als Einbahnstraße nachgedacht werden um den entstehenden Verkehr zu kanalisieren. Grundsätzlich sollte die Anzahl der Wohneinheiten reduziert werden und die Auflockerung des Gebietes durch Grünflächen noch erhöht werden.

Zustimmung: grundsätzlich einige Grünflächen sowie ein umfangreicher Baumbestand vorgesehen wurden um ein gesundes Mikroklima zu erhalten. Im Entwurf A1 scheint die Bebauung aufgelockerter und die verbleibenden Flächen sind meiner Meinung nach eher nutzbar (Bolzplatz?).

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 06.10.2016 - 22:22:25

Stellungnahme zu 10

- Bebauungskonzept

Auf den Bestandsgrundstücken ist eine Bebauung mit einer Kubatur geplant, die der Struktur der Umgebung entspricht. Es sollen sich zweigeschossige Gebäude als Doppel- oder Einzelhäuser entwickeln, mit einem Satteldach und einer maximalen Gebäudehöhe entsprechend der vorhandenen Bebauung.

Im Inneren des Wohngebietes und an der Karl-Kuck-Straße können sich Gebäude entwickeln, die dreigeschossig sind. Diese Höhe ist vertretbar um eine verträgliche Nachverdichtung in diesem innerstädtischen Bereich in Brand zu schaffen. Die IV-geschossige Bebauung nimmt die vorhandene IV-Geschossigkeit an einer Platzseite aus und schafft damit weiter einen Rahmen für den Platz.

- Bebauung reduzieren

Gemäß dem städtebaulichen Konzept können ca. 120 Wohneinheiten entstehen. Dieser Wert wurde überschlägig ermittelt, ausgehend davon, dass die Anzahl der Wohneinheiten nicht festgesetzt werden soll und eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 75m² für die Ermittlung angesetzt wurde. Der Wert von 120 Wohneinheiten auf einer Nettowohnfläche von ca. 19.000m² entspricht dem unteren Drittel der baulichen Dichte der neu entstandenen Wohngebiete in den letzten Jahren in Aachen und ist aus städtebaulicher Sicht angemessen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

9. Eingabe 11 vom 06.10.2016

Von:
An: <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 06.10.2016 21:10
Betreff: Äußerung zum Planverfahren Karl-Kuck Straße / Sportplatz (Bebauungsplan Nr. 973)
Anlagen: Serverfehler.PNG

Eing.: 11. OKT.
Lfd. Nr. _____
3

Sehr geehrte Frau Frau Wieneke,

Nachfolgend meine Äußerung zum Planverfahren Planverfahren Karl-Kuck Straße / Sportplatz (Bebauungsplan Nr. 973).

Zum Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Karl-Kuck-Straße:

Zu 1.1: Die Kindertagesstätte Erlöserkirche in der Hermann-Löns-Straße wurde nicht beachtet.

Sie hat jedoch großen Einfluss auf die Verkehrssituation.

Zu 3.3: 120 Wohneinheiten mit durchschnittlich zwei Kindern ergibt 240 Kinder.

Es bestehen meinerseits Bedenken, dass angeblich kein Spielplatz benötigt wird.

Zu 3.4: 120 Wohneinheiten mit durchschnittlich 120 Litern Wasser pro Kopf. 4 Personen * 120 Liter * 120 Wohneinheiten = 57.600 Liter/Tag zusätzlich! Gründliche Überprüfung der Kanalkapazitäten in der Hermann-Löns-Straße angeraten.

Zu 4.1 Der bestehende viergeschossige Bestandsbaukörper ist für jegliches Wohlbefinden nicht förderlich.

Ein zweiter Baukörper dieser Art, noch dazu in direkter Nachbarschaft zum bestehenden, ist äußerst negativ.

Negativ im Sinne der Schattenerzeugung, dem allgemeinen Stadtbild gegenüber und damit resultieren in einem sinkenden Wohlbefinden der Betroffenen oder Zukünftigen Anwohner. Folgend ergibt sich ein sinkender Marktwert für umliegende Wohngebäudeflächen sowie die darauf erbauten Baukörper.

Zu 4.2: Die derzeitige Verkehrssituation ist zu Stoßzeiten äußerst brisant. Unter anderem in den Morgenstunden entsteht durch:

- die Karl-Kuck-Grundschule,
- die Kindertagesstätte Erlöserkirche,
- die Städt. Integrative Tageseinrichtung für Kinder "Jackstraße",
- der Kinderladen 7 e.V. sowie der allgemein aufkommenden Berufsverkehr Richtung Autobahnauffahrt Aachen-Brand/Innenstadt ein stark erhöhtes Verkehrsaufkommen in den Straßen Hermann-Löns-Straße und Karl-Kuck-Straße sowie Jackstraße, Ellerstraße, Nordstraße und weitere.

In den Mittagsstunden, zum Ende der Unterrichtseinheiten sowie den Abendstunden steigt das Verkehrsaufkommen ebenfalls äußerst stark an.

In dieser Zeit werden zum einen die 140 Kinder der OGS Karl-Kuck-Grundschule mit Kraftfahrzeugen abgeholt, zum anderen finden in den Abendstunden zahlreiche Sportangebote in den Sportanlagen der Karl-Kuck-Grundschule statt.

Eine gründliche Erfassung der Verkehrssituation wurde seitens der Planung nicht durchgeführt!

- Seite 2 -

120 Wohneinheiten mit je 1 - 2 Kraftfahrzeugen resultieren in 120 bis 240 Kraftfahrzeugen zusätzlich.

Hier besteht ein äußerst starkes Bedenken, dass die gegebenen Kapazitäten ausreichend sind. Oder eher: Seitens der Anwohner ist bekannt, dass die Kapazitäten der Straßen schon jetzt nicht ausreichend sind.

Die neu geplanten Parkplätzen, die lediglich dem Gesetzlichen Soll entsprechen, reichen aller Wahrscheinlichkeit nicht aus.

Überschlagen: 120 bis 240 Autos. Ca. 400 Meter neuer Straßenrand. Ca. 5 Meter pro Auto.

Es resultieren ca. 80 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum. Bei ca. 50 zusätzlichen Parkplätzen im Parkhaus reichen die Parkplätze bei weitem nicht aus. Nicht-Anwohner noch gar nicht mit eingerechnet.

Der Straßenverlauf Hermann-Löns-Straße Richtung Karl-Kuck-Straße Richtung Nordstraße ist ausgesprochen schmalspurig.

Insbesondere im Bezug auf die Kurve.

Meinerseits wird vermutet, dass die zukünftigen Anwohner auf die Hermann-Löns-Straße sowie Jackstraße ausweichen werden.

Die Jackstraße sowie die Hermann-Löns-Straße sind jedoch ebenfalls sehr schmalspurig und beinhalten öffentliche Parkplätze im Straßenraum.

4.3 Die Grünflächen sind lobenswert doch sind sie gesetzlich vorgeschrieben gleich der Mindestanzahl an Parkplatzfläche.

Anmerkung zur Fotodokumentation:

Die Kennzeichen der parkenden Autos wurden nicht unkenntlich gemacht. Rechtliche Schritte könnten an dieser Stelle theoretisch eingeleitet werden sofern nicht jede Einzelperson der Veröffentlichung zugestimmt hat.

Anmerkung zum Funktion "Kommentare online abgeben":

Ich habe versucht meine Äußerung online einzureichen bekam jedoch einen Fehlercode des Servers gemeldet. Kurz vor Einsendeschluss ist dies inakzeptabel und behindert die Einbringung der Bevölkerung. Ein Screenshot der Meldung befindet sich im Anhang.

Ich bitte um Eingangsbestätigung per Mail.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme zu 11

- Kinderspielplatz

In ca. 200m befindet sich der öffentliche Kinderspielplatz an der Ellerstraße. Der Spielplatz soll aufgewertet werden, so dass auf einen zusätzlichen öffentlichen Kinderspielplatz im Plangebiet verzichtet werden kann. Davon nicht betroffen ist der hausnahe Kinderspielplatz, der gemäß Landesbauordnung auf den Grundstücken nachzuweisen ist.

- Kanalkapazitäten

Das Plangebiet kann an das vorhandene Mischwassersystem angeschlossen werden.

Die Entwässerung soll im Mischsystem mit einer Abflussaufteilung durch Anschlüsse an den vorhandenen Mischwasserkanal in der über die Heidestraße und über eine Leitung im Grundstück Trierer Straße 751 an den Mischwasserkanal in die der Trierer Straße umgesetzt werden. Lediglich die nördlichen Baukörper werden dabei direkt an den Mischwasserkanal in der Karl-Kuck-Straße angeschlossen. Hierbei ist eine Rückhaltung erforderlich mit einem zulässigen Drosselwasserabfluss von 7,5 l/s. Da das erforderliche Rückhaltevolumen nicht ausschließlich über einen Staukanal im öffentlichen Straßenraum sichergestellt werden kann, ist eine weitere Rückhaltung in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken im südlichen Teil der öffentlichen Grünfläche zu schaffen.

- IV-geschossiger Baukörper

Im Wesentlichen ist eine zwei- und dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Die IV-geschossige Bebauung ist nur im Bereich des Platzes Hermann-Löns-Straße/Karl-Kuck-Straße geplant. Verschattungen sind nicht zu befürchten, da ein ausreichender Abstand zu den vorhandenen Baukörpern besteht und die Abstandsflächen eingehalten werden müssen. Aus städtebaulicher Sicht ist eine höhere Bebauung sinnvoll, da damit der Platz räumlich gefasst und zusammen mit dem bestehenden IV-geschossigen Baukörper Raumkanten in einer angemessenen Höhe geschaffen werden können.

- Verkehr

Sh. Seite 5, Stellungnahme zusätzlicher Verkehr und ruhender Verkehr zur Niederschrift

Die Fotodokumentation wurde kurzfristig überarbeitet und die Kfz-Nummernschilder anonymisiert. Aufgrund eines technischen Fehlers war für eine kurze Zeit die Online-Eingabe gestört. Verspätet eingegangene Eingaben der Öffentlichkeit werden in das Verfahren aufgenommen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu der Kanalsituation zur Kenntnis zu nehmen und die Eingaben darüber hinaus zurückzuweisen.

Grundsätzlich bedankt sich die Verwaltung besonders für den Hinweis auf die Fotodokumentation.

10. Eingabe 12 vom 04.10.2017

Von: "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de> Lfd. Nr. _____ Abt. _____
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de> 35035-20
Datum: 04.10.2016 17:01
Betreff: Feedback Planverfahren

Absender der Mail!:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Sportplatz Karl-Kuckstrasse

Kritik: Die derzeit geplante Verkehrsanbindung ist problematisch. Bei der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung werden Ellerstraße, Heidestraße und Nordstraße mit erheblichem zusätzlichen Verkehr belastet, der zudem ausschließlich über Schul- und Kindergartenwege abgewickelt werden soll. Deshalb ist eine zusätzliche Anbindung an die Ellerstraße möglichst nah an der Triererstraße erforderlich. Es wird trotz weiterer Nachverdichtung des Nordviertels Brand für diesen Bereich kein umfassendes Verkehrskonzept für den gesamten Bereich vorgelegt.

Zustimmung: eine rad- und fußläufige Anbindung zur Triererstraße erfolgt. Durchgrünung ist ebenfalls ok.

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

Anschrift:

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 04.10.2016 - 17:01:07

Stellungnahme zu 12

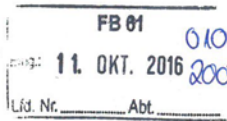
- Verkehr
- Sh. Seite 5, Stellungnahme zusätzlicher Verkehr zur Niederschrift

Eine weitere Ausfahrtmöglichkeit soll zur Heidestraße hin geschaffen werden. Hier ist aber nur eine Anbindung in eine Richtung, als Ausfahrtmöglichkeit geplant. Eine weitere Anbindung an die Ellerstraße ist nicht möglich, da die Grundstücke alle bebaut sind, bzw. die vorhandene Strauch- und Baumpflanzung zwischen rückwärtiger Grundstücksgrenze Ellerstraße und Sportplatzgelände aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung als zu erhalten festgesetzt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

11. Eingabe 13 vom 22.09.2016

An den
Oberbürgermeister
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Postfach
52058 Aachen



Aachen, den 22.09.16
Az. FB 61/620-35035-2013

Bebauungsplan Nr. 973 nach § 13a BauGB
- Karl-Kuck-Straße / Sportplatz -
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

Was mir nicht gefällt:

2 Varianten werden vorgestellt aber nicht gegeneinander
abgewogen. Die Vorzüge der Varianten gegenüber der
anderen werden nicht herausgehoben.

Die ausgestellten Pläne, Lichtbilder und der Erläuterungs-
bericht sind nichts-sagend

Meine Verbesserungsvorschläge:

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.
Eingaben auch unter: www.aachen.de/bauleitplanung
oder

bebauungsplan@mail.aachen.de

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

Stellungnahme zu 13

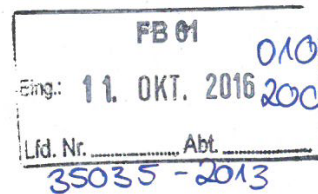
Varianten

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden zwei Varianten der Öffentlichkeit vorgestellt. Ziel ist es in der Beteiligung nicht, die Varianten untereinander abzuwägen, sondern diese der Öffentlichkeit vorzustellen, damit sie sich ein Bild über verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten machen kann.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

12. Eingabe 14 vom 28.09.2016

Von:
An: <mechthild.wieneke@mail.aachen.de>
Datum: 28.09.2016 13:29
Betreff: Bauungsplan Karl-Kuck-Strasse



Sehr geehrte Frau Wieneke,

wie auf Ihrer Informationsveranstaltung vom 21. 09. 2016 erbeten, möchten wir auf diesem Wege weitere Eingaben bezüglich der von Ihnen initiierten Planung machen.

Zunächst möchten wir als angrenzende Grundstückseigentümer unsere generelle Zustimmung zu der vorgestellten Planung äussern. Es wären noch zwei weitere Punkte, die wir hierbei betonen möchten:

1. Geltungsbereich des B-Plans

Wie in der Veranstaltung bereits angesprochen hat der existierende B-Plan BRAND 1 Rechtsmängel, wobei bei der Planung einer Neubebauung auf der Trierer Strasse auf § 34 BauG zurückgegriffen werden muss.

Der vorgestellte Entwurf lässt den neuen B-Plan in der Mitte der Grundstücke enden. Eine Einbeziehung der angrenzenden Trierer Strasse in den neuen B-Plan würde dort zusätzliche Planungssicherheit schaffen, beispielsweise mit einer verbindlichen Festlegung der Geschossigkeit von Neubauten.

Unverständlicherweise wird diese in der praktischen Anwendung recht knapp durch einzelne Bestandsgebäude indirekt auf 3,5 Geschosse gedeckelt. Die Strassenbreite und auch vergleichbare Gebäude auf der gegenüberliegenden Strassenseite zeigen aber, dass eine höhere Bebauung durchaus möglich ist, ohne das städtische Konzept einer harmonischen und stetigen Entwicklung dieses Wohnviertels zu stören, was durch Ihren Planungsansatz in der Karl-Kuck-Strasse auch bereits formuliert wird.

2. Geschossigkeit der Neubebauung

Auch bei der Planung der Neubauten auf dem projektierten Baufeld sollte zumindest ein zusätzliches Staffelgeschoss möglich sein. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums wird so ermöglicht, ohne aus dem optischen Konzept der Bestandsbebauung im Umfeld auszubrechen. Wir befürworten eine optimierte Ausnutzung der neu entstehenden Baufelder im Rahmen der stadtplanerischen Möglichkeiten.

Wir würden uns freuen, wenn unsere Eingaben Gehör fänden. Über weitere Informationen zu den Fortschritten Ihrer Planung würden wir uns freuen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme zu 14

Geltungsbereich und Planerfordernis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so vergrößert, dass der gesamte Baublock Trierer Straße, Heidestraße, Karl-Kuck-Straße und Ellerstraße mit im Geltungsbereich liegt. Für die Bestandsbebauung an den o.g. Straßen besteht kein Planbedürfnis, deswegen wird dieser Bereich über die Festsetzung des Baugebietes hinaus, weiterhin gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt, wonach ein Vorhaben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Für die Beurteilung gemäß § 34 BauGB sind ausreichend Beurteilungsmaßstäbe vorhanden, so dass kein weiteres Planerfordernis besteht.

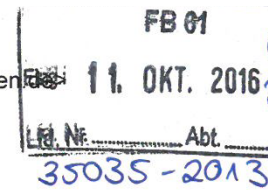
Geschossigkeit

Auf den rückwärtigen Grundstücken der Trierer Straße soll eine zweigeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von 11,0m und einer Dachneigung von 30° bis 35° zulässig sein. Damit ist eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss möglich.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

13. Eingabe 15 vom 28.09.2016

Von: "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 28.09.2016 11:47
Betreff: Feedback Planverfahren



Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bauungsplan

Planverfahren: Sportplatz, Karl-Kuck-Str

Kritik: Die Art der Bebauung passt für mich nicht ins Gesamtbild der bisherigen Bebauung. Umliegend gibt es, bis auf eine Ausnahme, nur Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, deshalb sollte auf dieser Fläche ebenfalls in dieser Art gebaut werden. Bei der bisher geplanten Bebauung sollen bis zu 120 Wohneinheiten entstehen, wodurch es natürlich erheblich mehr Straßenverkehr im Wohngebiet, Karl-Kuck-Str., Jackstr., Kolpingstr. und Ellerstraße kommen wird. Bei 120 Wohnungen werden das sicherlich 150 bis 200 Fahrzeuge sein, die dort irgendwie hin- und auch wieder wegfahren müssen. Außerdem gibt es in unmittelbarer Nähe ein Grundschule und 2 Kindertagesstätten, wo viele Kinder gerade zu den Stoßzeiten ein- und ausgehen. Dazu kommt die ohnehin schon sehr angespannte Parksituation in den umliegenden Strassen, denn die geplanten Tiefgaragen werden wahrscheinlich nicht so viele Fahrzeuge aufnehmen können. Dies sind für mich alles Gründe dort Einfamilienhäuser zu planen, wobei dann jedes Haus eine Garage und einen Stellplatz haben sollte. Das Ziel die Freiflächen innerhalb der Städte zu verdichten und Wohnraum zu schaffen, wäre damit auch erreicht.

Zustimmung: Als Eigentümer eines angrenzenden Grundstücks, befürworte ich Grundsätzlich die Bebauung und die Einbeziehung meiner Grundstücke in den Bauungsplan.

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Wohnort: im Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

Anschrift:

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 28.09.2016 - 11:47:45

Stellungnahme zu 15

- Bebauungskonzept

Auf den Bestandsgrundstücken ist eine Bebauung mit einer Kubatur geplant, die der Struktur der Umgebung entspricht. Es sollen sich zweigeschossige Gebäude als Doppel- oder Einzelhäuser entwickeln, mit einem Satteldach und einer maximalen Gebäudehöhe entsprechend der vorhandenen Bebauung.

Im Inneren des Wohngebietes und an der Karl-Kuck-Straße können sich Gebäude entwickeln, die dreigeschossig sind. Diese Höhe ist vertretbar um eine behutsame Nachverdichtung in diesem innerstädtischen Bereich in Brand zu schaffen. Die IV-geschossige Bebauung nimmt die vorhandene IV-Geschossigkeit an einer Platzseite aus und schafft damit weiter einen Rahmen für den Platz.

- Verkehr

Sh. Seite 5, Stellungnahme zusätzlicher Verkehr zur Niederschrift

Der Stellplatznachweis ist für jede Wohnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen, so dass Tiefgaragen so dimensioniert werden müssen, dass alle erforderlichen Stellplätze untergebracht werden können.

14. Eingabe 16 vom 26.09.2016

An den
Oberbürgermeister
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Postfach
52058 Aachen

FB 01
11. OKT. 2016
d. Nr. _____ Abt. _____

Aachen, den 26.09.2016
Az. FB 61/620-35035-2013

Bebauungsplan Nr. 973 nach § 13a BauGB
- Karl-Kuck-Straße / Sportplatz -
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt: Das Konzept A1 sagt mir mehr zu, da eine
zusammenhängende Grünfläche im Planungsbereich
geschaffen wird. Dabei sollte eine durchgängige breite
Zuwegung zwischen Karl-Kuck-Str und Torrey Str entstehen.

Was mir nicht gefällt:

Die Verdichtung mit 120 Wohneinheiten halte ich
nicht hinnehmbar, da durch den zunehmenden
Parkraumbedarf und der mehrgeschossigen Bebauung
die geplante Wohnanlage an Attraktivität einbüßt.

Meine Verbesserungsvorschläge: Etwas weniger an neuen Wohn-
heiten verbessert das gesamte Umfeld.
Durch die zahllosen neuen Wohnanlagen
in Brand wird es zunehmend ungemütlich
und beengt.

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.
Eingaben auch unter: www.aachen.de/bauleitplanung
oder

bebauungsplan@mail.aachen.de

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

Name: _____
Straße: _____
Wohnort: _____

Unterschrift: _____

Stellungnahme zu 16

- Grünfläche

Die Grünfläche wurde entsprechend der Variante 2 geplant, damit die Fußwegeverbindung durch die Grünfläche bis zur Fußwegeanbindung zur Trierer Straße geführt werden kann.

- Bebauung zu dicht

Gemäß dem städtebaulichen Konzept können ca. 120 Wohneinheiten entstehen. Dieser Wert wurde überschlägig ermittelt, ausgehend davon, dass die Anzahl der Wohneinheiten nicht festgesetzt werden soll und eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 75m² für die Ermittlung angesetzt wurde. Der Wert von 120 Wohneinheiten auf einer Nettowohnfläche von ca. 19.000m² entspricht dem unteren Drittel der baulichen Dichte der neu entstandenen Wohngebiete in den letzten Jahren in Aachen und ist aus städtebaulicher Sicht angemessen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

15. Eingabe 17 vom 14.10.2016

Bürgerbeteiligung 28.09.2016

Stellungnahme zum Bebauungsplankonzept:

Grundsätzliches

Bereits 1987 wurde erste Überlegungen von Politik und Verwaltung zur Nutzungsänderung von den Anwohnern (mehr als 1.400) per Unterschriftenaktion abgelehnt und daraufhin der Pachtvertrag mit Borussia Brand verlängert. Im weiteren Verlauf versuchte die Politik dann die Notwendigkeit der Verlegung mit dem Argument die Nahversorgung durch einen Discounter (Lidl) sichern zu müssen, was wiederum u.a. am Widerstand der Bürger scheiterte, um dem Bürger jetzt zu erklären, dass das Gelände nun zur Deckung des dringenden Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum benötigt wird.

Wie auch bei der Bürgerbeteiligung deutlich wurde, gibt es bei der überwiegenden Zahl der Bürger erhebliche Bedenken gegen die Verlegung des Sportplatzes und die konzeptionierte Neunutzung, dies sind aus unserer Sicht:

1. Wie im Erläuterungsbericht beschrieben, "geht durch die Bebauung ein wertvoller, für die Erholung genutzter Freiraum verloren". Dieser Platz dient aber nicht nur den sportlichen Aktivitäten und der Jugendarbeit im Viertel, vielmehr ist er auch sozialer Treffpunkt bei den Wochenendspielen, wo sich Leute aus dem Viertel treffen, die nicht zwangsläufig "eingefleischte Fußballfans" sind, um Kontakte zu pflegen oder einfach miteinander zu reden.
2. Die im Viertel eingebettete Lage, erlaubt es vielen Kindern und Jugendlichen auch in den Abendstunden den Platz gefahrlos fußläufig zu erreichen, was an dem neuen Standort zweifelhaft ist.
3. Der Platz wird auch von Schülern/innen der unmittelbar benachbarten Karl-Kuck-Grundschule genutzt, die nach der Verlegung einen ca. viertelstündigen Fußmarsch mit Querung der stark befahrenen Trierer Straße und somit eine Reduzierung des Sportunterrichtes um ca. 1/2 Stunde in Kauf nehmen müssen.
4. Die geplante Bebauung sieht ca. 120 Wohneinheiten vor. Bei der Art der Bebauung ist von mind. 1,5 - 2 PKW je WE, also ca. 210 PKW auszugehen. D.h. es verlassen morgens ca. 180 PKW das überplante Gebiet. Hier stellt sich die Frage, wie dies funktionieren soll und was das für die anliegenden Straßen bedeutet. Vor der Karl-Kuck-Schule kommt es schon jetzt jeden Morgen zu Engpässen bei der Anfahrt von Schülern. Ein Abbiegen von der Karl-Kuck-Str. auf die Nordstraße in Richtung Trierer Straße ist schon jetzt nur mit großer Geduld möglich. Sobald hier ein Rückstau entsteht, wird schon jetzt der "Schleichweg" Heidestraße genutzt. Ein Verkehrskonzept liegt nicht vor, wobei hier auch die zusätzlichen Belastungen aus dem neuen Industriegebiet und dem Vennbahncenter einzubeziehen wären.

- Seite 2 -

5. Schon jetzt besteht in den angrenzenden Straßen (insbesondere Heidestrasse, Ellerstrasse) ein erhebliches Park- und Anlieferproblem u.a. weil, nach Bewirtschaftung der Parkplätze an der Trierer Straße, die Mitarbeiter/innen der dort ansässigen Läden und Dienstleister die kostenlosen Parkplätze der Nebenstraßen nutzen. Durch die vorgesehene Bebauung wird sich diese Problematik eher verschärfen auch wenn der Entwurf eine Tiefgarage und eine 7 m breite Ringstraße vorsieht.

6. Die Überplanung des kleinen Parkplatzes (10 Stellplätze) vor dem jetzigen Eingang des Sportplatzes als öffentliche Grünfläche ist nicht nachvollziehbar, da durch die jetzige Lösung die Verkehrssituation an der Ecke Karl-Kuck-Straße/ Hermann-Löns-Straße erheblich entschärft wurde und für den Bau der Parkplätze (lt. Presseberichten) Einnahmen aus Stellplatzablösungen verwendet wurden.

7. Das Baubauungsplankonzept ist unter der vorgegebenen Aufgabenstellung (Wohnbebauung) gut gelöst, jedoch ist das 4-geschossige Mehrfamilienhaus an der Karl-Kuck-Straße eine unangemessene Verbeugung vor dem sich gegenüber befindlichen städtebaulichen/architektonischen Fehler der 70er Jahre, der nicht wiederholt und werden sollte. Eine 2- bis 3-geschossige Bauweise ist hier vorzuziehen.

8. Die Neubaumaßnahmen werden mehrere Jahre andauern. In dieser Zeit werden Baufahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von bis zu 40 Tonnen und entsprechenden Abmessungen die Baustelle an- und abfahren. Über welche Straße(n) dies erfolgen soll, ist bisher nicht geklärt. Bei den vorhandenen engen Straßen und den Randbedingungen (Grundschule, Kindergärten in unmittelbarer Nähe, Parksituation) ist eine erträgliche Lösung kaum denkbar.

9. Sollten die von uns gewählten politisch Verantwortlichen trotz aller Bedenken und gegen den Willen der betroffenen Brander Bürger weiter an der Verlegung des Sportplatzes festhalten, so wäre zu eruieren, ob ein Seniorenheim und/oder eine Kindertagesstätte an diesem Standort größere Priorität haben und wenn dem so ist, hierfür auf einen Teil der geplanten Wohnbebauung verzichtet werden kann. Weiterhin sollte ein Teil der Freifläche so gestaltet werden, das sie als Treffpunkt und zur Pflege sozialer Kontakte für das Viertel einlädt.

Stellungnahme zu Eingabe 17

zu 1.- 3. Verlagerung des Sportplatzes

Die Entscheidung, die Sportanlage zu verlegen, wurde von der Bezirksvertretung und dem Sportausschuss beschlossen und ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

zu 4.- 6. Verkehr

Sh. Seite 2, Stellungnahme zusätzlicher Verkehr und ruhender Verkehr zur Niederschrift

Der Platz Hermann-Löns-Straße/Karl-Kuck-Straße soll nicht überplant werden. Die Fläche bleibt weiterhin als Verkehrsfläche mit Parkplätzen erhalten und es werden zusätzlich weitere sechs Parkplätze geschaffen.

zu 7. IV-geschossiger Baukörper

Im Wesentlichen ist eine zwei- und dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Die IV-geschossige Bebauung ist nur im Bereich des Platzes Hermann-Löns-Straße/Karl-Kuck-Straße geplant. Aus städtebaulicher Sicht ist eine höhere Bebauung an dieser Stelle sinnvoll, da damit der Platz räumlich gefasst und zusammen mit dem bestehenden IV-geschossigen Baukörper Raumkanten in einer angemessenen Höhe geschaffen werden können.

zu 8. Baustellenverkehr

Grundsätzlich ist während der Bauphase in einem begrenzten Zeitraum mit verstärktem Baustellenverkehr zu rechnen. Es besteht die Möglichkeit, die Baustellenverkehre über eine spezielle Zielbeschilderung zu leiten. Diese Möglichkeit sollte grundsätzlich im weiteren Verfahren geprüft werden.

zu 9. Seniorenheim/Kita

Es besteht ein hoher Bedarf an Wohnraum in der Stadt Aachen. Aufgrund der besonderen Standortvorteile, wie z.B. Nähe zu den wohnungsbezogenen Infrastruktureinrichtungen, wie Schule, Kita, Einkaufsmöglichkeiten und der gute ÖPNV-Anbindung mit Haltestellen an der Trierer Straße soll hier Wohnraum für unterschiedliche Lebens- und Wohnformen zu entwickeln. Hier können attraktive Wohnangebote auch für ältere Menschen entstehen. In der Umgebung bestehen bereits zwei Kindertagesstätten, daher wird hier dem Bedarf an Wohnraum der Vorzug gegeben.

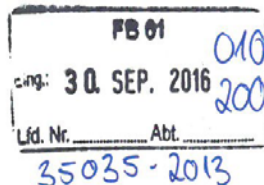
Die Vermarktung soll im Rahmen einer Konzeptvergabe erfolgen. Eine Zielsetzung bei der Konzeptausschreibung soll das Angebot von verschiedenen Wohnungstypen sein, damit ein attraktives und lebendiges Quartier entstehen kann. Es soll ein Wohnungsmix entstehen, der Wohnraum für unterschiedliche Wohn- und Lebensformen bietet, für Familien mit und ohne Kinder, Alleinstehende und junge und alte Menschen. Bei diesem gemischten Angebot können Wohnungen für Menschen angeboten werden, die sich räumlich verkleinern aber gerne in ihrem Viertel bleiben möchten.

Im Zentrum des Plangebietes ist eine ca. 2.400m² öffentliche Grünfläche geplant, die der Allgemeinheit zur Verfügung steht und das ein Treffpunkt für das neue und das vorhandene Wohngebiet sein kann.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe für die Beibehaltung des kleinen Parkplatzes zu folgen und darüber hinaus, die Eingabe zurückzuweisen

16. Eingabe 18 vom 29.09.2016

Stadtverwaltung Aachen
Frau Wieneke
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen



Aachen, 29.09.2016

Bebauungsplan Nr. 973 nach § 13a BauGB - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz
Antrag auf Berücksichtigung der Flurstücke 1349 und 1348

Sehr geehrte Frau Wieneke,

zunächst vielen Dank für die Informationen o.a. Bebauungsplan in Aachen Brand.
Auch vielen Dank für das Verständnis und das offene Ohr für die Bedenken und
Wünsche der Anwohner.

Als direkter Anlieger im Bereich Karl-Kuck-Str. / Jackstr. finde ich eine
Weiterentwicklung und Erschließung des Viertels sinnvoll, wenn die in der
Versammlung geäußerten Vorschläge bzgl. der Bebauung und der Verkehrsregelung
in die Planung integriert werden.

Aus meiner Sicht wäre es bedenkenswert, die Hauptzufahrt über den bereits
bestehenden Verteilerkreis Herrmann-Löns Str. / Karl-Kuckstr. zu realisieren. LKW,
die von der Nordstrasse in die Karl-Kuck Str. einfahren, müssten dann nicht
rangieren, sondern könnten direkt auf die Baustelle fahren (ggf. mit
Geschwindigkeitsbegrenzung an der Schule).

Wie im Nachgang der Anhörung mit Ihnen und Ihren Kolleginnen besprochen,
möchte ich hiermit den Antrag auf die Integration der Flurstücke 1349 und 1348 in
den in Abstimmung befindlichen Bebauungsplan Nr. 973 nach § 13a BauGB -
Karl-Kuck-Straße / Sportplatz im Stadtbezirk Aachen-Brand im Bereich
zwischen Trierer Straße, Heidestraße, Karl-Kuck-Straße und Ellerstraße
beantragen. Eigentümer der Flurstücke sind meine Frau und ich.

Die Bebauung würde dann so geplant, dass ein harmonisches Gesamtbild mit
den neu zu errichtenden Gebäuden und dem Bestandsbau auf dem Flurstück
39 entsteht (vgl. folgende Abbildung).



Begründung für den Antrag: Mit der vorgeschlagenen Ergänzung des Bebauungsplans werden folgende Ziele erreicht:

- Schaffung von Wohnraum auf einem bereits erschlossenen Grundstück
- Behutsame Nachverdichtungsmöglichkeit der Belgiersiedlung – im Innenbereich sind viele privat genutzte Grünflächen vorhanden.
- Harmonischer Anschluss der Belgiersiedlung an die neue Konzeption ohne das geschützte Ensemble zu verändern
- Integration der Freifläche in die Gesamtplanung unter Berücksichtigung schützenswerter Bäume.

Prinzipiell würde die Integration des Flurstücks 1349 in den neuen Bebauungsplan reichen, ggf. besteht die Notwendigkeit der Neuaufteilung der Flächen bei der Realisierungsplanung, so dass mein Vorschlag beide Flurstücke einbezieht.

Ich würde mich sehr freuen, wenn mein Antrag bei der weiteren Ausgestaltung der Planungen berücksichtigt wird. Gerne höre ich von Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

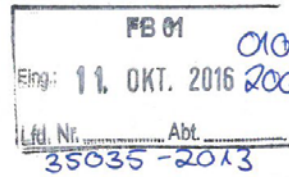
Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe 18

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 803 – Belgische Siedlung Brand -, der seit dem 23.07.1998 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die ehemalige Belgiersiedlung in seiner Erscheinungsform, geprägt durch die einheitliche Struktur und Architektur der 50er Jahre, der hervorragenden Durchgrünung und einer zweckmäßigen Erschließung planungsrechtlich zu sichern. Zudem setzt der Bebauungsplan für dieses Grundstück entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Baumreihe als zu erhalten fest. Das Grundstück steht weder räumlich noch funktional in direktem Zusammenhang mit dem jetzt aufzustellenden Bebauungsplan, so dass derzeit kein Erfordernis besteht, die Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 803 zu ändern. Es wird im weiteren Verfahren ein Konzept für die Führung der Baustellenverkehre erarbeitet.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

17. Eingabe 19 vom 26.09.2016

Von:
An: <mechthild.wieneke@mail.aachen.de>
Datum: 26.09.2016 10:34
Betreff: Fw: Städtebauliches Konzept
Anlagen: 1828_001.pdf



Guten Morgen Frau Wieneke,

angefügt eine Skizze von mir vorab, wir werden denke ich den Fragebogen noch abgeben.

Unser Standpunkt:

Neu parzellieren ja, unter der Prämisse, dass

- Gebäudehöhe der Gebäude südwestlich unseres Grundstückes max. II-geschossig wird,
- Der hintere Teil unseres Grundstückes wird bitte nicht neu parzelliert, es bleiben zwei Grundstücke von der Karl-Kuck-Straße erschlossen, mit je 550-600qm eine gute Größe, mit der Option die Grenzlinie westlich bis zur Karl-Kuck-Straße zu regulieren.
- Entlang der Karl-Kuck-Straße halte ich Kettenhäuser (2-geschossig) für leichter umsetzbar; ein Doppelhaus braucht zwei Bauwillige. Das bisherige Schema würde dadurch fortgesetzt. Die Baufenster könnte man hier so festlegen, dass nicht nur 120m² Häuschen zu realisieren sind. Denkbar ist eine Baulinie zur Straßenseite.
- Die Verdichtung unbedingt weniger hoch ansetzen als der Stand vom 19.07.2016 zeigt. 120 WE sind zu viel, vor allem wegen der zu erwartenden PKW-Anzahl. 1,5 PKW pro WE halte ich für realistisch. Mit 100 angesetzten PKW ist m.E. schon eine große Belastung zu erwarten. (=>ca. 70 WE)
- Die Fuß-Wege-Erschließung des Quartieres zur Trierer-Straße darf nicht dazu verleiten im Quartier zu parken und zu Fuß zum Einkaufen zu gehen. Parkplätze sind rar; die Situation wird durch den derzeitigen Umbau des Marktplatzes in Brand eher verschärft. Die Ellerstraße und Auf der Eil sind regelmäßig zugeparkt, ebenso wie die Heidestraße; nicht nur an Wochenenden, sondern täglich außer sonntags. Die Nordstraße wird ebenfalls zum Parken genutzt von Anwohnern und durch die KITA und Feinkost Lütten, eine Bushaltestelle befindet sich da und durch das Kabelwerk am westlichen Ende der Karl-Kuck-Straße gibt es in der Nordstraße auch immer wieder Schwerlast-Verkehr. Ich würde die Parkplätze am „Kreisel“ in der Karl-Kuck-Straße nicht begrünen, diese Parkplätze werden täglich genutzt (Schule: Sprechtag, Vereinsnutzung etc.)

Schon jetzt vielen Dank für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen



Stellungnahme zu 19

- Gebäudehöhe

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die eine Bebauung von zwei Geschossen mit Dach zulassen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an den Gebäudehöhen in der Umgebung.

- Parzellierung

Für das Grundstück wird mit der Festsetzung einer überbaubaren Fläche das Angebot geschaffen, das Grundstück zu bebauen. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine private Erschließung, so dass die Eigentümerschaft selbst entscheiden kann, wann und ob eine Bebauung erfolgen soll.

- Bebauung an der Karl-Kuck-Straße

Es sollen Doppelhäuser entstehen, da sie aus energetischer Sicht besser geeignet sind, als Kettenhäuser mit 4 Außenwänden.

- Verdichtung / Parken

Es wird eine überbaubare Fläche mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GRZ von 0,4 entspricht der Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß der Baunutzungsverordnung. Aufgrund der gut integrierten, innerstädtischen Lage soll mit der behutsamen Nachverdichtung dem dringenden Bedarf an Wohnraum entgegen gewirkt werden. Aus Sicht der Verwaltung ist die Dichte für das Gebiet verträglich und durch die gute Anbindung an den ÖPNV und der innerstädtischen Lage sind gute Voraussetzungen vorhanden, die Anzahl der privaten Pkws zu verringern..

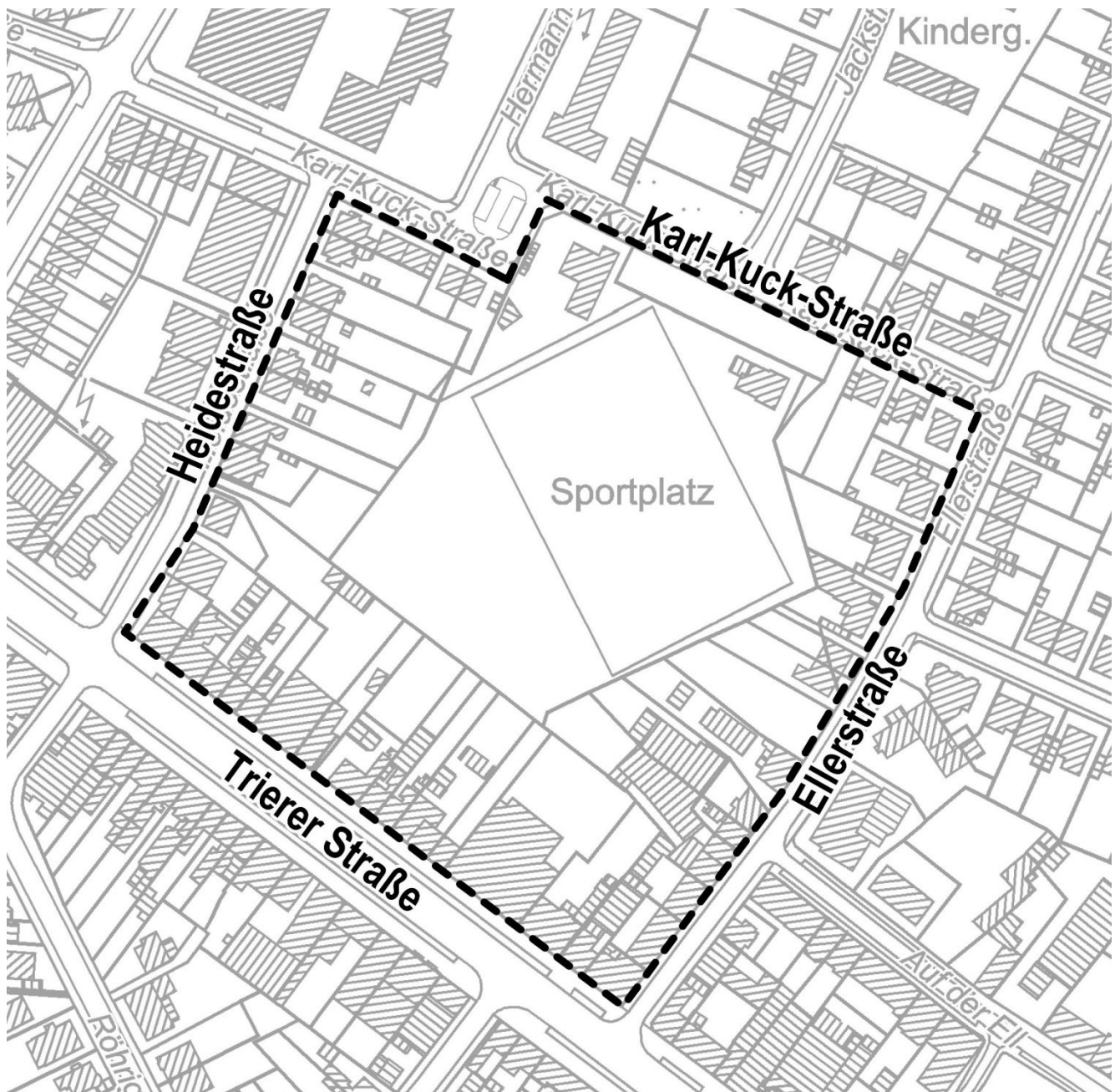
Sh. Seite 4 Stellungnahme Verkehr zur Niederschrift

Sh. Seite 8, Stellungnahme Wohnraumbedarf zur Niederschrift

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe darin zu folgen, die Gebäudehöhe südlich des Bestandsgrundstückes auf zwei Geschosse zu begrenzen und darüber hinaus die Eingabe zurückzuweisen.

Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz -

für den Bereich zwischen Trierer Straße, Heidestraße, Karl-Kuck-Straße und Ellerstraße
im Stadtbezirk Aachen-Brand
zur öffentlichen Auslegung




Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1. Bezirksregierung Arnsberg, vom 17.10.2016.....	2
2. Kampfmittelräumdienst, vom 31.10.2016	4

1. Bezirksregierung Arnsberg, vom 17.10.2016

**Bezirksregierung
Arnsberg**



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Stadtverwaltung Aachen
FB 61
D-52058 Aachen

**Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW**

Datum: 17. Oktober 2016
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1-2016-641
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Schneider
peter.schneider@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3685
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Bebauungsplan Nr. 973 – Karl-Kuck-Straße / Sportplatz
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 21.09.2016 FB 61/620-35035-2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus bergbehördlicher Sicht werden zu dem Bebauungsplan keine Bedenken vorgetragen. Zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise und Anregungen:

Die von Ihnen dargestellte Planfläche liegt über dem auf Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Minerva“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Alexander“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Minerva“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Die letzte Eigentümerin der erloschenen Bergbauberechtigung „Alexander“ ist heute nicht mehr erreichbar.

In den hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planfläche kein einwirkungsrelevanter Altbergbau verzeichnet.

Wichtiger Hinweis (wegen weiterer digitaler Postbearbeitung):
Unterlagen bitte nicht klammern, heften oder kleben und möglichst im DIN-A4-Format senden.

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg
Telefon: 02931 82-0
poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de
Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr
Landeskasse Düsseldorf bei der Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED3
Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Bezirksregierung
Arnsberg



Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen ist hier nichts bekannt.
Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, die o. a. Bergwerksfeldeseigen-
tümerin ebenfalls an der Planungsmaßnahme zu beteiligen.

Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Seite 2 von 2

Bearbeitungshinweis:

Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechtigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(P. Schneider)

Stellungnahme der Verwaltung zu 1

Der EBV wurde mit Schreiben vom 15.03.2017 beteiligt. Mit Schreiben vom 11.04.2017 teilte der EBV mit, dass das Plan-
gebiet innerhalb einer EBV-Berechtsame liegt, es aber keine Bedenken gegen die Planung besteht. Eine Kennzeichnung ist
nicht erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

2. Kampfmittelräumdienst, vom 31.10.2016

Bauverwaltung Der Oberbürgermeister

stadt aachen

Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen – B 03 – 52058 Aachen

Auskunft Frau Braun
Gebäude Lagerhausstraße 20
Telefon 0241 / 432-6012
Telefax 0241 / 432-6099
e-mail bauverwaltung@mail.aachen.de
Internet www.aachen.de
Aktenzeichen B 03/10-10143
Kassenzeichen
Datum 31.10.2016

FB 61/201
Frau Wieneke

FB 61
Eing: - 3. NOV. 2016
Lfd. Nr. 3 5035-2013

Kampfmittelbeseitigung: Ergebnis der Luftbildauswertung
Grundstück Aachen, Karl-Kuck-Straße (Gemarkung Aachen, Flur , Flurstück): Bebauungsplan Nr. 973:
Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - im Stadtbezirk Aachen-Brand, im Bereich zwischen Trierer Straße,
Heidestraße, Karl-Kuck-Straße und Ellerstraße ()
Aktenzeichen des KBD: 22.5-3-5313000-179/16

Sehr geehrte Damen und Herren,

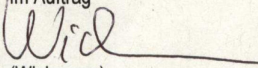
- in dem o. a. Baugenehmigungsverfahren wurde zur Feststellung einer eventuellen Belastung des Grundstückes mit Kampfmitteln eine Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW (KBD) veranlasst. Der KBD hat hierzu am 28.10.2016 wie folgt Stellung genommen:

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf **vermehrte Kampfhandlungen mit einem konkreten Verdacht auf Kampfmittel** im beantragten Bereich.
- Baugrundstücke müssen im Hinblick auf ihre Kampfmittelfreiheit für bauliche Anlagen geeignet sein. Ein Baugrundstück ist für eine Bebauung erst dann geeignet, wenn die **von Kampfmitteln ausgehenden Gefahren zuvor beseitigt** wurden. Daher ist zunächst eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel vorzunehmen.
- Ich bitte Sie daher, den beigefügten **Antrag auf Kampfmitteluntersuchung** auszufüllen und **kurzfristig** unterschrieben an mich zurückzusenden. Ihr Antrag wird anschließend auf Vollständigkeit geprüft und zur weiteren Bearbeitung an den KBD weitergeleitet.

Bei Rückfragen zum Ausfüllen des Antragsformulars stehe ich Ihnen unter den o. a. Kontaktdaten gerne zur Verfügung. Eine digitale Version des Antrages (pdf-Formular) kann unter der folgenden Adresse abgerufen werden: http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass der Nachweis der Kampfmittelfreiheit eine Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung darstellt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Wichmann)

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.2:

In den Hinweisen zu den Schriftlichen Festsetzungen wird die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes aufgenommen. Ebenso wurde die Stellungnahme dem Fachbereich Immobilienmanagement als Eigentümerin der Fläche zugeschickt.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

Bebauungsvorschlag Karl-Kuck-Straße / ehem. Sportplatz



Perspektive aus Nordwesten



Perspektive aus Südwesten

**Bebauungsvorschlag Karl-Kuck-Straße /
ehem. Sportplatz**

- Lageplan
- Perspektiven

Stand 11.05.2021

Maßstab 1 : 500



Legende:

-  Bäume vorhanden, besonders erhaltenswert (44 Stck)
-  Bäume vorhanden, bleiben erhalten (9 Stck)
-  Bäume vorhanden, entfallen (keine Baumschutzsatzung) (15 Stck)
-  Bäume vorhanden, entfallen (keine Baumschutzsatzung) (15 Stck)
-  Bäume vorhanden, entfallen (Baumschutzsatzung Baum Ø > 80cm) (16 Stck)
-  Ersatzbäume 23 Stck
-  vorhandene Sträucher, entfallen
-  mögliche Gebäudegrenzen der geplante Gebäude
-  Bäume geplant (ca 25 Stck)
-  B - Plan Grenze



Fachbereich Umwelt
Stadt aachen
 Der Oberbürgermeister

Baumbilanzplan
 B-Plan 973 Karl-Kuck-Strasse / Sportplatz

Plan-Nr. 973
 Nr. Datum 11.02.2021
 bearbeitet: Ft. Röll-Kark, gezeichnet: Ft. Engels
 M=1:500
 bearbeitet: Ema, Wlaschek
 Dr. Markus Kemmer
 Fachbereich Umwelt
 Ema, Wlaschek
 Umweltreferat
 Umweltausschuss
 11.02.2021

Legende:

- Öffentliche Grünfläche vorhanden
- Öffentliche Grünfläche neu
- private Grünfläche
- Regenrückhaltebecken
- Bäume vorhanden, bleiben erhalten
- Bäume vorhanden, besonders erhaltenswert
- entfallende Bäume
- vorhandene Sträucher, entfallen
- Geplante Gebäude
- Dachbegrünung, mindestens 60 % der Dachflächen, mind. 10 cm Substrat
- Bäume geplant (25 Stck)
- Bäume neu:
z.B. *Carpinus betulus* (Hainbuche),
Acer campestre (Feldhorn), *Fagus sylvatica*
(Buche), *Prunus avium* (Vogelkirsche),
Quercus robur, etc.
- Private Hecken, Laubgehölze
Hecken (privat):
z.B. *Carpinus betulus*(Hainbuche), *Fagus sylvatica* (Buche),
Ligustrum vulgare (Liguster)
- Wegeverbindung
- B - Plan Grenze

Fachbereich Umwelt			
Stadttaachern		Der Oberbürgermeister	
Grünkonzept			
B-Plan 973 Karl-Kuck-Strasse / Sportplatz			
Plan Nr.:	1401	Maßstab:	M=1:500
Nr. Datum:	1401	Standort:	Eintragsnummer: 17.02.2021
Behörden: Fr., Engels		Entwicklungs- und Fachbereich Umwelt	
Dr. Marcus Kasper Fachbereich Umwelt			
Eintragsnummer: 17.02.2021			

M 1 : 500

IV Regenrückhaltebecken
Das Regenrückhaltebecken ist mit seiner OK 60 cm unter Geländehöhe anzulegen, so dass ein Vorrangabfluß werden kann und Abdeckung mit Substrat möglich ist.

III private Grünflächen
Die privaten Grünflächen sind bis auf Zwangungen/Zulassen unversegelt zu belassen und zu begrünen.
Die privaten Grünflächen sind auf der privaten Fläche zu allen öffentlichen Grünflächen hin mit einer Hecke abzugrenzen.
Pflanzen:
Carpinus betulus
Ligustrum vulgare
Fagus sylvatica
3 x verpflanzt mit Bällen 125/150
5 Stück/Hm, Höhe mind. 1,50 m Schnitthöhe
Die nicht überbauten Teilgrünflächen sind mit mind. 60 cm Substrat zu überdecken und zu 60% zu begrünen. Abweichend von der Grün- und Gestaltungssetzung sind auch Flächen < 200 qm entsprechend auszubauen.
Die Flächendeckung muss 10 cm betragen. Abweichend von der Grün- und Gestaltungssetzung sind auch Flächen < 200 qm entsprechend auszubauen.

II öffentliche Grünfläche neu
1.627 qm
Die nur öffentliche Grünfläche (1.627 qm) ist durch vorhandenen zu erhaltenen Baumstamm gespart.
Eine Gebäudelücke (Bischof) ist im Praktik der alten Sportplatzanlage. Die parallel zu Bschön verlaufende alte Wegestruktur wird aufgenommen. Eine Wegverbindung ist so von der Theater Straße durch das neue Wohngebiet bis zur Karl-Kuck-Str. möglich.
Auf der Fläche werden 11 neue Bäume geplant.
Weitere Ausstattungselemente können Bänke, Tischbankkombinationen, Boulebänke, Tischtennis und ein kleiner Spielplatz sein. Ansonsten sollen Rasen-/Wieseflächen zur freien Nutzung dienen. Eine detaillierte Grünplanung erfolgt nach Fertigstellung der Straßen und Gebäuden unter Einbeziehung der neuen Anwohner/-innen.
Bäume
mind. Hochstamm 3 x verpflanzt 20-25 STU
Bäume im Straßenraum
Im Straßenraum sind als Ersatzpflanzung die im Gebiet gefällten Bäume (15 Stck) zu pflanzen.
Hochstamm 3 x verpflanzt 20-25 STU
z. B. *Acer campestre*
Carpinus betulus
Hainbuche
Die Baumstämme sind mit Bodendecken zu unterpflanzen. Das Material des Sportplatzunterbaus ist abzutragen (30 cm) und mit unbelastetem Oberboden anzuwickeln.

I öffentliche Grünfläche vorhanden
502 qm
Die öffentliche Grünfläche wird zum Schutz von erhaltenswerten und ortsbildgebenden Bäumen (Eichen) erhalten.
Eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität kann zukünftig durch Sitzmöbel erfolgen.





Aachen, den 05.10.2016

Hausruf: 6121

Frau Wieneke

bebauungsplan@mail.aachen.de

FB 61/620-35035-2013

Vermerk

Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße/Sportplatz - im Stadtbezirk Aachen-Brand, im Bereich zwischen Trierer Straße, Heidestraße, Karl-Kuck-Straße und Ellerstraße

hier: Informationsveranstaltung für Eigentümer und Eigentümerinnen am 21.09.2016 im Bezirksamt Brand

Anwesende: 23 Eigentümer und Eigentümerinnen
von der Verwaltung:
Thomas Gass FB23 - Immobilienmanagement
Mechthild Wieneke FB61/201 Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Angelika Hildersperger FB61/201 Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen (Moderation)

Frau Hildersperger begrüßte die Anwesenden und wies auf die Besonderheit dieser Veranstaltung, die ausschließlich für die Eigentümer und Eigentümerinnen der Bestandsgrundstücke durchgeführt wird, hin. Die Veranstaltung sollte dazu dienen, die Eigentümer und Eigentümerinnen frühzeitig über die Planung mit der Einbindung ihrer Bestandsgrundstücke zu informieren und in einen gemeinsamen Meinungs austausch darüber zu treten.

Die Unterzeichnerin erläuterte anhand einer Beamerpräsentation Planungsanlass und -ziele, das städtebauliche Konzept mit den zwei Varianten, die Zeitplanung und die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Grundstücke. Danach wurde den Anwesenden Gelegenheit gegeben, weitere Fragen zu stellen oder sich zu der Einbindung ihrer Grundstücke zu äußern. Es gab mehrere Wortmeldungen und Fragen zur Planung, die soweit es der frühe Planungsstand zuließ, von der Verwaltung beantwortet wurden.

Die Option der Einbindung der Bestandsgrundstücke in den Bebauungsplan stieß auf unterschiedliche Resonanz. Schon vor Beginn der Veranstaltung ließen sich einzelne Personen die ausgestellten Pläne erläutern und erklärten ihr Interesse an einer weiteren Entwicklungsmöglichkeit ihres Grundstückes. Andere äußerten während der Diskussion ihre Ängste und ihre Besorgnis über anfallende Kosten oder einen zwingenden Verkauf von Grundstücksteilen. Es gab sowohl Befürworter, als auch Eigentümer und Eigentümerinnen, die die Einbindung ihrer Grundstücke ablehnten, auch aus Sorge, dass damit ein Bauzwang bestehen würde. Es gab aber auch einige Unentschlossene, die betonten, dass ihnen Informationen über die Höhe anfallender Kosten fehlen würden, um sich eine abschließende Meinung bilden zu können. Einzelne Eigentümer und Eigentümerinnen äußerten sich insgesamt kritisch gegenüber der Planungsabsicht, den Sportplatz zu verlagern, die Grünfläche zu bebauen und mit der Neubebauung näher an die vorhandenen Grundstücke heranzurücken.

In der Veranstaltung wurde deutlich, dass die unterschiedlichen Interessens- und Lebenssituationen entscheidend für die Meinungsbildung der Eigentümer und Eigentümerinnen sind und dass diesen mehr Zeit und eine breitere Information

zur Verfügung gestellt werden müssen, damit sie sich ein genaueres Bild über die Chancen und Konsequenzen für ihre Grundstücke machen können.

Daher bot die Verwaltung an, dass persönliche Überlegungen einzelner Eigentümer und Eigentümerinnen in kleinem Kreis besprochen werden können. Zusätzlich wurde zugesagt zu prüfen, ob grobe Einschätzungen der Erschließungskosten erstellt und den Eigentümer und Eigentümerinnen zur Verfügung gestellt werden können.

Im Rahmen der Diskussion wurden folgende Einzelthemen angesprochen:

Auswirkung des Bebauungsplanes auf die einzelnen Eigentümer

- Es bestehen Befürchtungen, dass gebaut werden muss oder, wenn das nicht möglich ist, dass Grundstücksteile verkauft werden müssen.
- Es werden negative Auswirkungen auf das eigene Grundstück befürchtet, wenn die Nachbarbebauung an den eigenen Ruhebereich heranrückt.
- Es wurde kritisiert, dass eine neue Bebauung auf dem eigenen Grundstück sich an eine eventuell bereits früher realisierte Nachbarbebauung anpassen muss.

Anfallende Kosten für die Eigentümer

- Es wurde darauf verwiesen, dass eine Meinungsbildung nicht möglich ist, ohne die Folgekosten (z.B. Höhe der Erschließungsbeiträge) zu kennen.
- Es wurde kritisiert, dass Eigentümer und Eigentümerinnen, die nicht bauen wollen oder finanziell nicht in der Lage sind, trotzdem zu Erschließungsbeiträgen herangezogen werden.
- Die Rechtmäßigkeit für eine weitere Berechnung von Erschließungsbeiträgen für ein Grundstück, für das bereits Erschließungskosten gezahlt wurden, wurde angezweifelt.

Größe des Plangebietes

- Es wird ein Planerfordernis für die Bebauung an der Trierer Straße gesehen und angeregt, die Bestandsbebauung an der Trierer Straße mit in den Bebauungsplan hineinzunehmen.

Es gab mehrere Wortmeldungen, die sich auf die Gesamtplanung bezogen. Hierbei wurde aber von der Verwaltung darauf verwiesen, dass diese Hinweise und Anregungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu äußern sind, damit sie in die Abwägung einfließen können.

Im Einzelnen wurden folgende Aspekte genannt:

- Eine drei- bis viergeschossige Bebauung ist zu hoch.
- Die Grünfläche (Sportplatz) soll erhalten bleiben.
- Der Bedarf an Wohnbaufläche in Aachen-Brand wird angezweifelt.
- Statt einer Bebauung soll ein Park mit Spielgeräten auch für Senioren geplant werden.
- Es fehlt eine Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Die Verkehrssicherheit wird angezweifelt, da die Straßen den zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen können und zusätzliche Verkehre insbesondere den Schulweg zur Karl-Kuck-Straße gefährdet.
- Es herrscht schon jetzt ein Parkdruck im gesamten Gebiet, der mit der zusätzlichen Bebauung verstärkt wird.
- Der Parkplatz Hermann-Löns-Straße/Karl-Kuck-Straße muss erhalten bleiben.

weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird ein möglichst genaues und umfassendes Meinungsbild darüber erstellen, wie die Eigentümer und Eigentümerinnen zur Planung mit Einbindung der Bestandsgrundstücke stehen und hierüber auch die Politik informieren. Hierzu dienen die Informationsveranstaltung und die Fragebögen die mit der Einladung zur

Informationsveranstaltung verschickt wurden, in denen die grundsätzliche Haltung der Eigentümer und Eigentümerinnen zu einer Entwicklungsmöglichkeit auf den rückwärtigen Grundstücksteilen abgefragt wird.

Um die Eigentümer und Eigentümerinnen bei ihren Überlegungen zu unterstützen, wurde die Abgabefrist für schriftliche Stellungnahmen bzw. für die Fragebögen verlängert und weitere Informationsmöglichkeiten angeboten:

- individuelle Beratungstermine mit vorheriger Terminabsprache
Ansprechpartnerin: Mechthild Wieneke, Tel.: 432-6121
Fachbereich Stadtentwicklung u. Verkehrsanlagen, Stadt Aachen
mechthild.wieneke@mail.aachen.de
oder:
bebauungsplan@mail.aachen.de
- allgemeine Auskünfte über Erschließungsbeiträge
Ansprechpartnerin: Inge Schreiber, Tel.: 432-6023
Bauverwaltung, Stadt Aachen
- allgemeine Auskünfte über Grundstücksbewertung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Städteregion
Tel.: 5198255

Zum Abschluss wies die Verwaltung nochmals darauf hin, dass die Veranstaltung nicht Teil des formellen Verfahrens ist und dass eine Woche später die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beginnt. Die Unterzeichnerin nannte die Termine und die verschiedenen Beteiligungsmöglichkeiten und erläuterte, dass im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung Eingaben zur gesamten Planung gemacht werden können, die dann in den Abwägungsvorgang zum Bebauungsplanverfahren einfließen.

Aachen, den 05.10.2016
gez. Mechthild Wieneke