

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0282/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 20.12.2021
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1006 -Burtscheider Straße/ Kasinostraße-; hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss		
Ziele: Klimarelevanz nicht eindeutig		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
12.01.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
13.01.2022	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 1006 -Burtscheider Straße / Kasinostraße- 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 Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt er die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 1006 -Burtscheider Straße / Kasinostraße- 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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	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 /Beschlusslage

Verlauf

- Programmberatung PLA: 14.01.2021 FB 61/0034/WP18 einstimmig beschlossen
- Programmberatung Bezirk: 03.02.2021 FB 61/0034/WP18 einstimmig beschlossen

Der Planungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 14.01.2021 im Rahmen der Programmberatung einen erweiterten Beschluss gefasst und die Verwaltung beauftragt, gemeinsam mit den Vorhabenträgern nach Möglichkeiten eines anderen Wohnungsmix für das studentische Wohnen mit größeren und WG-geeigneten Wohnungen zu suchen.

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger*innen in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren. Aufgrund der Corona-Pandemie und den vorgeschriebenen Hygieneregeln wurde auf die Durchführung einer öffentlichen Anhörungsveranstaltung verzichtet. Stattdessen wurden vertonte Präsentationen erstellt, die einerseits das Bauleitplanverfahren und andererseits die Vorhabenplanung erläutert haben und über das Internet abrufbar waren. In der Zeit vom 29.03.2021 bis 30.04.2021 wurde die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden beteiligt. Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar. Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben fünf Bürger*innen Gebrauch gemacht. Es wurden 19 Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Davon haben vier Institutionen planungsrelevante Angaben vorgetragen.

Gestaltungsbeirat

Die Vorhabenplanung wurde am 24.02.2021 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Der Entwurf fand im Gremium eine große Zustimmung und wurde als gelungen eingestuft. Bei der weiteren Bearbeitung soll die Rolle der Bahndamm-böschung tiefer beleuchtet und in den Planungsprozess der Freiraumplanung nach Möglichkeit einbezogen werden. Der Beirat favorisiert die geschlammte Variante der Fassadengestaltung, regt aber einen subtileren Umgang mit dem Material und seinen Kontrasten an. Das Gremium ist offen für eine weitere Beratung nach Fortentwicklung der gegebenen Ideen und Empfehlungen.

Bauland- bzw. Quotenbeschluss

In seiner Sitzung am 16.12.2020 hat der Hauptausschuss auf eine Anwendung des Baulandbeschlusses verzichtet. Im Gegenzug verpflichtet sich die Vorhabenträgerin (gewoge AG) in dem abzuschließenden Durchführungsvertrag zur Errichtung von ca. 33 % der Wohnfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau und ca. 33 % der Wohnfläche als öffentlich geförderte Studentenappartements. Weiterhin wurde beschlossen, bei einem Grundstücksverkauf an die gewoge AG das der Stadt Aachen zustehende Vorkaufsrecht nicht auszuüben.

Flächennutzungsplan

Der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan Aachen*2030 wurde durch den Rat der Stadt Aachen am 26.08.2020 gefasst und der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung vorgelegt. Mit Schreiben vom 24.02.2021 wurde der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 unter Auflagen genehmigt. Derzeit werden die Auflagen eingearbeitet, im Anschluss erfolgt die öffentliche Bekanntmachung. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 rechtskräftig.

Der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt den Planbereich als Gemischte Baufläche dar. Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der Signatur „Schutzbereich Stadtklima“, der bereits

heute durch eine hohe thermische Belastung in den Sommermonaten gekennzeichnet ist. Zusätzlich wird der nördliche Bereich des Plangebietes von der "Belüftungsbahn Stadtklima" überlagert, für die nach klimatischen Aspekten entsprechend angemessene Maßnahmen und Erfordernisse bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen sind. Für Flächen innerhalb der Klimasignatur im Flächennutzungsplan AACHEN*2030 im Allgemeinen sind im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung nachhaltiger Auswirkungen, insbesondere auf die Gesundheit des Menschen, vorrangig zu beachten. Lagebedingte klimarelevante Maßnahmen sind in den zukünftigen Planungsprozess zu integrieren. Tendenziell ist eine Fläche in einer bestehenden Belüftungsbahn als höherwertig einzustufen, da sie klimatisch effektive Funktionen übernimmt. In den Dossiers der Umweltprüfung (Anlage 2 zu Teil B der Begründung zum FNP AC*2030) wird auf entsprechende Empfehlungen für diese Flächen innerhalb einer Klimasignatur hingewiesen.

Für gemischte Bauflächen überlagert mit der Klimasignatur Belüftungsbahn Stadtklima werden stadtklimatische Ziele zum Erhalt der Belüftungsfunktion in den Belüftungsbahnen formuliert, in unbebauten und bebauten Bereichen. Die noch nicht bebauten Flächenanteile sind unbebaut zu erhalten. Soweit eine teilweise Bebauung nicht zu vermeiden ist, sind hier insbesondere Gebäudestellung, -höhe und Abstände der Gebäude zueinander so zu gestalten, dass die Belüftungsbahn geringstmöglich beeinträchtigt wird. Darüber hinaus wird für gemischte Bauflächen innerhalb der Klimasignatur Schutzbereich Stadtklima das Ziel formuliert, einen Versiegelungsgrad von maximal 60 % anzustreben. Diese entsprechenden Maßnahmen und besonderen Anforderungen an die Planung konkreter Bauvorhaben können der Anlage 6 der städtebaulichen Begründung zum Flächennutzungsplan AACHEN*2030 entnommen werden, die Hinweise für die Bauleitplanung in Flächendarstellungen mit Klimasignatur aufführt.

Die geplante Wohnbebauung widerspricht nicht dem Grundzug der Planung des Flächennutzungsplans AACHEN*2030. Das Vorhaben gilt als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans AACHEN*2030 entwickelt, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Gesamtplanung

Der neue Südausgang für den Hauptbahnhof und der Bunkerdurchstich sind gemeinsam mit der Vorplatzgestaltung, der Erschließung und Entwicklung des Blockinneren zwischen Bahngleisen und Kasinostraße, der bahnparallelen Wegeverbindung von der Burtscheider Straße aus und der vorliegenden Bauleitplanung der gewoge AG Gegenstand einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung. Dies hat der Planungsausschuss im Juni 2020 im Grundsatz beschlossen. Eine noch zu beauftragende Mehrfachbeauftragung soll in einem kooperativen Qualifizierungsverfahren alle bisher gewonnenen Planungs- und Projektstände sortieren und verfolgt das Ziel, in einem ganzheitlichen Ansatz von Städtebau, Landschaftsplanung, Verkehrsplanung und Architektur für den Südausgang Hauptbahnhof einen attraktiven und sicheren Stadtraum zu gestalten. Die Planung der gewoge AG reagiert durch eine 8,0 m breite, bahnparallele Wegeparzelle und eine angepasste Nutzung der Erdgeschoss-ebene auf die geplante Gesamtsituation. Die Gestaltung der Wegeparzelle bleibt dem Ergebnis der Mehrfach-beauftragung vorbehalten.

2. **Bericht über das Ergebnis der Öffentlichkeitsinformation**

Obwohl es sich hier um eine freiwillige Öffentlichkeitsinformation handelt, werden die eingegangenen Anregungen dennoch in die Abwägung aufgenommen. Die Eingaben und die Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage beigefügt. Insbesondere von Nachbarn wurde die Sorge geäußert, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan vorab einen Teilbereich der Gesamtquartiersentwicklung rund um die Öffnung des Hauptbahnhofs in

Richtung Burtscheid abdeckt, ohne den Gesamtkontext in Betracht zu ziehen und alle Belange ausreichend zu würdigen. Zudem werden Schallreflexionen durch das Bauvorhaben befürchtet, die Bauhöhe kritisiert und auf Artenschutzbelange hingewiesen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Außenwände der Bestandsgebäude auf dem Vorhanggrundstück an Gartenflächen und Anbauten auf den benachbarten Grundstücken grenzen eine Höhendifferenz von ca. 2,0 m besteht und bei einem Abriss sowohl statische als auch Feuchtigkeitsprobleme zu befürchten seien, denen zu begegnen sei. Darüber hinaus wurde die Baugebietskategorie als Allgemeines Wohngebiet kritisiert und ein Lärmgutachten gefordert.

Die Anregungen haben nicht zu einer Änderung der Vorhabenplanung geführt. Jedoch wurden die Sachverhalte durch Gutachten bewertet und konnten hinsichtlich der Schallimmissions- und Artenschutzproblematik entkräftet werden. Die Anregung zu der Baugebietskategorie hat zu einer Neubewertung geführt und die Festsetzung wurde im Sinne des Vorhabenbezugs nicht dem Katalog der Baunutzungsverordnung entlehnt, sondern gemäß den spezifischen Nutzungsanforderungen des Vorhabens geschärft. Bezüglich der Thematik mit den grenzständigen Mauern ist die Vorhabenträgerin mit den jeweiligen Nachbarn in konstruktiven Abstimmungsgesprächen. Bei der vorgezogenen Entwicklung des ehemaligen Telekom-Geländes wurde der städtebauliche Kontext der Gesamtentwicklung Hauptbahnhof-Südausgang in die Vorhabenplanung einbezogen und die Forderungen der Verwaltung haben zu einer Anpassung der Planung der Vorhabenträger geführt. Sowohl bezüglich der Nutzung im Erdgeschoss als auch hinsichtlich der räumlichen und vertraglichen Ausgestaltung des Vorhabens werden Ziele der Gesamtplanung berücksichtigt.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Die Abteilung Straßenverkehr und Sondernutzungen/Straßenverkehrsbehörde weist darauf hin, dass die Ein- und Ausfahrten zu dem Grundstück eine ungehinderte Zu- und Abfahrt gewährleisten müssen, um den Rad- und Fahrzeugverkehr in der Gefällestrecke nicht zu gefährden. Für die Anlieferung, die Abfallentsorgung und die Feuerwehrbewegungsflächen sind Flächen vorzuhalten, um die Gefällestrecke der Burtscheider Straße nicht zu beeinträchtigen. Städtebaulich-räumliche Umsetzungsmöglichkeiten sind aufgrund der vorhandenen Situation nicht umsetzungsfähig bzw. notwendig. Organisatorische Maßnahmen zur Wahrung der Leichtigkeit des Verkehrs sollen im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Der Landschaftsverband Rheinland weist auf die besondere historische Bedeutung der Schnittlinie der Bahntrasse zwischen den beiden zeitgleich und in unmittelbarer Nachbarschaft mit Stadtrechten versehenen Orten Aachen und Burtscheid hin und fordert eine Erwähnung in der Begründung. Der Sachverhalt wurde in den Begründungstext aufgenommen.

Die Regionetz GmbH weist in ihrer Stellungnahme auf das Vorhandensein von Versorgungsanlagen im Geltungsbereich hin und sieht Abstimmungsbedarf hinsichtlich zu verlegender Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Vorhabenträger und die Verwaltung der Stadt Aachen sind mit der Regionetz in Verhandlungen bezüglich der vorhandenen und noch zu verlegenden Leitungen. Eine Regelungsrelevanz besteht allenfalls für den Durchführungsvertrag und wird, falls notwendig, aufgenommen.

4. Klimanotstand

Zur Einschätzung des Vorhabens hinsichtlich der Aspekte zum Schutz des Klimas und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels wurde die Klima-Checkliste für städtebauliche Entwürfe und Bebauungspläne angewendet. Durch die sehr zentrale Lage, die hervorragenden Erschließung durch den öffentlichen Nah- und Fernverkehr und die vorhandene Fahrradinfrastruktur ergibt sich in der Planungsphase 1 eine sehr positive Bewertung. Auch in der Planungsphase 2, der Bewertung des städtebaulichen Entwurfs,

schneidet das Vorhaben wegen der vorgesehenen Maßnahmen ebenfalls sehr positiv ab. Insbesondere die Wärmeversorgung des Vorhabens durch den Anschluss an das Fernwärmenetz der STAWAG, den Baustandard KfW 55, die geplanten Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern mit optimaler Ausrichtungsmöglichkeit zur Sonne und die vorgesehene Lade- und Sharing-Infrastruktur für Pedelec und Kfz, qualifizieren das Vorhaben hinsichtlich der Einsparung schädlicher Klimagase. Der reduzierte Stellplatzschlüssel für Kfz, verbunden mit der klaren Priorisierung des Radverkehrs und der vorhandenen ÖPNV-Infrastruktur bieten zusätzliche Faktoren zur Vermeidung weiterer CO₂-Belastung der Atmosphäre. Die Nutzungskonversion einer bereits nahezu vollständig versiegelten Fläche im erschlossenen Stadtgrundriss und damit verbunden eine Teilentsiegelung, die Begrünung der Dachflächen und Grenzwände sowie die vollständige Kompensation der Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung stellen Faktoren zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels dar. Darüber hinaus wurden Retentionsmaßnahmen zur Rückhaltung von Abflussspitzen des Niederschlagswassers für ein hundertjähriges Regenerereignis vorgesehen. Negative Aspekte im Sinne der Klimafolgenanpassung sind die Beseitigung von sieben teils großkronigen Bäumen am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches sowie die nahezu Schließung des Baublockes durch Gebäude und die damit verbundene Reduzierung der natürlichen Belüftungsfunktion.

Eine dingliche Sicherung der vorgenannten Aspekte zum Schutz des Klimas und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels erfolgt durch den Durchführungsvertrag. Die Checkliste ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

5. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Die Zeit nach dem Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde genutzt, um die Planung zu konkretisieren und in alle Richtungen abzustimmen. Entstanden ist ein Entwurf, der inhaltlich sehr gereift und soweit gefestigt ist, dass die nächste Stufe des Bauleitplanverfahrens eröffnet werden kann.

Wohnungsmix studentisches Wohnen

Der erweiterte Beschluss des Planungsausschusses zu flexibleren Grundrissen und Möglichkeiten zur Bildung von studentischen Wohngemeinschaften wurde durch die Einplanung von 17 Doppelappartements als Zweier-Wohngemeinschaften mit gemeinsamem Bad/WC und Küchenbereich vorgesehen. 13 Doppelappartements sollen öffentlich gefördert und 4 freifinanziert erstellt werden. Die übrigen 90 Wohneinheiten für Studierende und Auszubildende sollen als Einzelappartements mit öffentlicher Förderung erstellt werden. Im Erdgeschoss mit Ausrichtung zur Promenade wird ein Gemeinschaftsraum mit ca. 100 m² vorgesehen. Insoweit wurde dem Wunsch der Politik Rechnung getragen. In dem Quartier ist die Errichtung von insgesamt 187 Wohneinheiten vorgesehen. Alle Einheiten werden barrierefrei errichtet. Die vielfältigen Grundrisslösungen mit 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen und den Appartements sind für Einzelpersonen, Senior*innen, Alleinerziehende, junge Familien, Paare, Auszubildende und Studierende etc. zu nutzen. Dadurch wird eine vielfältige Durchmischung des neuen Wohnquartiers erzielt. Zugleich wird die hohe Nachfrage nach günstigem Wohnraum bedient. Neben 45 Einheiten werden auch 103 Appartements öffentlich gefördert. Entsprechend dem Beschluss des Hauptausschusses wird die Quote des öffentlich geförderten Wohnungsbaus 2/3 zu 1/3 freifinanziert durch den Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Votum Gestaltungsbeirat

Das Anliegen des Gestaltungsbeirates zur Einbeziehung des Böschungsbereiches in den Gesamtplanungskontext wird von der Verwaltung begrüßt. Jedoch kann eine Umsetzung nicht innerhalb des laufenden Bebauungsplan-verfahrens erfolgen. Mit der gewoge AG wurde vereinbart, die Gestaltung des Fuß- und Radweges (Promenade) in einer Breite von 8,00 m

und der Grundstückslänge der Freiflächenqualifizierung der Mehrfachbeauftragung zur Gesamtplanung des HBF-Südausgangs zu überlassen. Da Bahnböschung und Promenade bis zum möglichen Südausgang fortlaufen, erscheint eine Betrachtung der Freiflächenplanung in Gänze durch die Mehrfachbeauftragung sinnvoll. Zudem handelt es sich bei der Bahnböschung um Bahnanlagen, die nicht der gemeindlichen Planungshoheit unterliegen und somit allenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Insoweit ist eine Verständigung mit der DB AG notwendig, die im Zuge der laufenden Abstimmungen zwischen der Bahn und der Stadt Aachen zum Südausgang des Hauptbahnhofs geführt werden sollen. Die gewoge AG soll somit von dieser Aufgabe freigestellt werden. Die Fassadengestaltung wurde durch das entwurfsverfassende Büro Kada Wittfeld Architekten entsprechend der fortentwickelten Grundrissplanung konkretisiert und die Farbgestaltung entsprechend dem Votum des Gestaltungsbeirats weniger kontrastreich gestaltet. Die Vorhabenträger beabsichtigen, die Überarbeitung der Fassadengestaltung vor der Unterzeichnung des Durchführungsvertrages erneut im Gestaltungsbeirat vorzustellen. Ohne dem abschließenden Votum des Beirates vorzugreifen, sehen die Verwaltung wie auch die verfassenden Architekten in der Überarbeitung einen Gewinn (siehe Anlage).

Schallimmissionsschutz

Die Schallimmissionen aus dem Verkehr insbesondere durch den Bahnverkehr sind extrem hoch und belasten den Standort insbesondere in den Nachtstunden durch den Güterverkehr. Bei einer freien Schallausbreitung in den Nachtstunden in einer Höhenlage von 15 m liegt die Belastung als Worst-Case-Betrachtung zwischen 75- 80 dB(A) und überschreitet der Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei Weitem. Ein aktiver Schallschutz würde eine 18 m hohe Schallschutzwand erfordern, die weder städtebaulich möglich noch wirtschaftlich tragbar wäre. Durch ein Schallimmissionsschutzgutachten wird der Nachweis geführt, dass trotz der extrem hohen Belastung passive Schallschutzmaßnahmen ein gesundes Wohnen ermöglichen können. Drei passive Maßnahmen sollen zum Einsatz kommen. Durch Wohnungen, deren Räume sowohl zur lauten Bahnseite als auch zur ruhigen Blockinnenseite ausgerichtet sind und die Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich zur ruhigen Seite ausgerichtet werden (durchgesteckte Wohnungen). Bei Wohnungen, die nicht durchgesteckt sind, sollen vollverglaste Wintergärten einen Puffer zwischen der lauten Außenfassade und dem schutzwürdigen Aufenthaltsraum schaffen. Ist im Ausnahmefall keine der vor genannten Maßnahmen umsetzbar, müssen die Außenbauteile (Wände und Fenster) ein entsprechendes Schalldämmmaß aufweisen, um einen gesunden Aufenthalt und Schlaf zu gewährleisten. Die studentischen Wohnungen mit Ausrichtung zur lauten Bahnseite sollen durch Doppelfassaden, verglaste Vorbauten oder "Hamburger Fenster" geschützt werden und erlauben ein Lüften bei gekipptem Fenster. Alternativ sind schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen mit der vorgeschriebenen Luftwechselrate in Verbindung mit vorgeschriebenen schallgedämmten Fenstern möglich. Freisitze als Außenwohnbereich zu den lauten Seiten müssen über halbhohe Glaswände verfügen, um den Aufenthalt erträglich zu gestalten.

Mobilität

Wie in der Klima-Checkliste ersichtlich, qualifiziert die Lage im Stadtgrundriss das Vorhaben in besonderem Maße durch kurze Wege zur öffentlichen Nah- und Fernverkehrsinfrastruktur, zu Kindergärten, Schulen und Versorgungsinfrastruktur. Insoweit erscheint das Vorhaben prädestiniert, um ein innovatives Mobilitätskonzept umzusetzen. Durch Stärkung des Radverkehrs sowie Sharing-Angebote für Pkw, E-Bike und Cargo-Bike, wird ein Angebot jenseits des eigenen Pkw geboten. Durch ein Bündel von Maßnahmen, die in einem Mobilitätskonzept dargestellt und mit der Verwaltung abgestimmt wurden, wird ein Instrument geschaffen, um den Bedarf an notwendigen Kfz-Stellplätze zu reduzieren. Es ist vorgesehen, 60 Stellplätze in der Tiefgarage und drei Stellplätze für Menschen mit Behinderung im Innenhof unterzubringen. Darüber hinaus sollen 344 Fahrradabstellplätze in

Garagengeschossen untergebracht werden, davon sollen 18 Abstellplätze für Lastenräder zur Verfügung stehen. Zusätzlich sollen 18 Fahrradabstellplätze verteilt im Außengelände untergebracht werden. Zur Förderung der Mobilität per Rad sind eine Pedelec-Verleihstation mit 12 Pedelecs und 15 Lastenrädern im Durchgang zur Promenade vorgesehen. Weiterhin soll eine Cambio-Verleihstation im Umfeld, voraussichtlich in der Reumontstraße, durch zwei zusätzliche Pkws erweitert werden. Wegweiser zu Nahverkehrsangeboten und eine Fahrradreparatursäule runden das Angebot ab. Mit diesem Mobilitätskonzept soll die Stellplatzsatzung nicht zur Anwendung kommen, sondern durch eigene örtliche Bauvorschriften in den schriftlichen Festsetzungen und durch Sicherung im Durchführungsvertrag der Stellplatzbedarf geregelt werden. Sowohl die Stellplatzsatzung, die Bauordnung als auch das Baugesetzbuch ermöglichen diese Vorgehensweise. Die Verwaltung sieht in diesem Ansatz einen Beitrag zur Reduzierung des Pkw-Anteils und Förderung des ÖPNV wie auch des Fahrradverkehrs.

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss A 110, der dem gesamten Quartier zugrunde liegt, stammt aus dem Jahre 1994 und bedarf hinsichtlich der Zielstellung einer aktuellen Beschlussfassung.

Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag sollen folgende Themen aufgenommen und verbindlich geregelt werden:

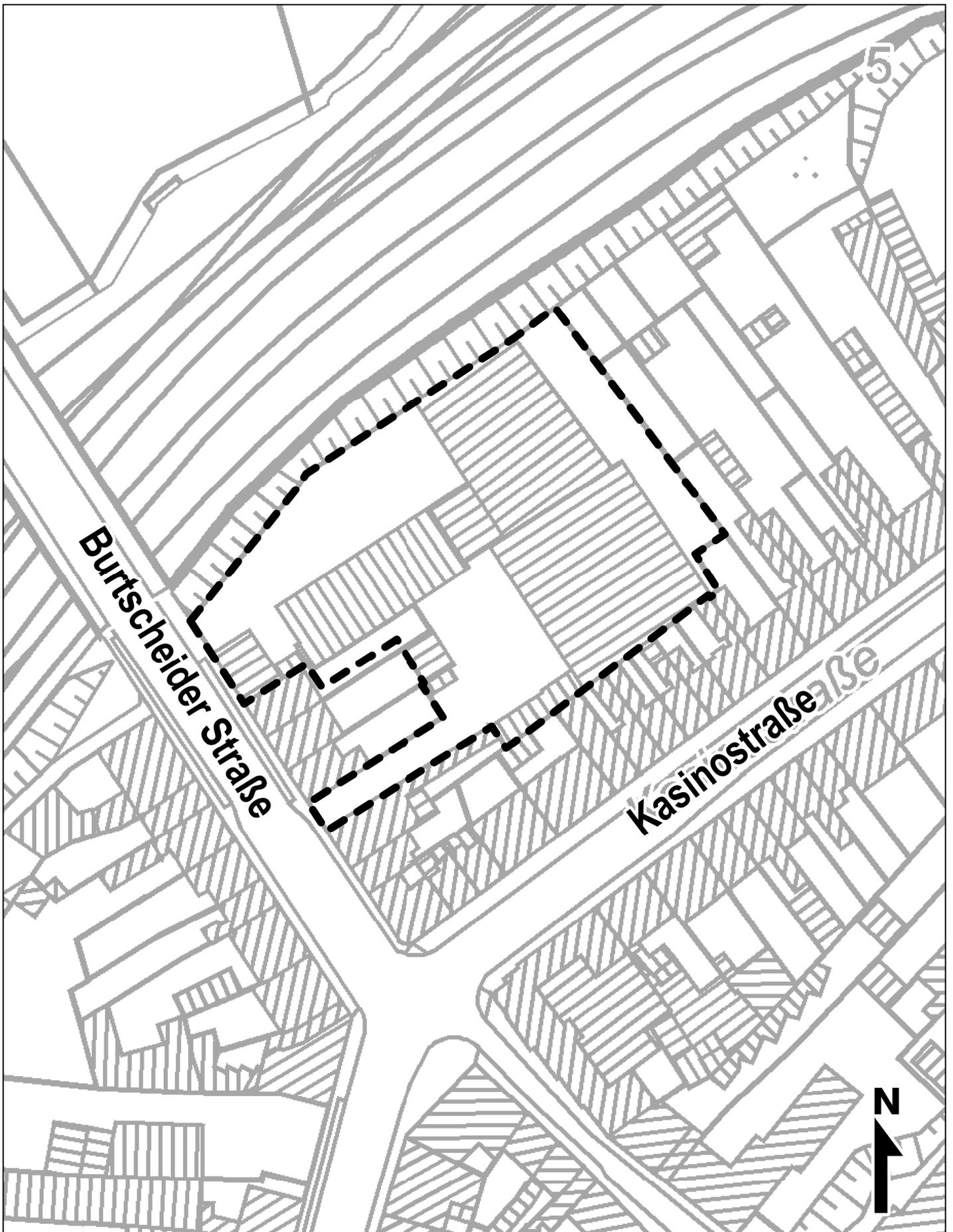
- Umsetzungspflicht Quotenbeschluss 1/3 freifinanziert, 2/3 öffentlich geförderter Wohnungsbau
- Umsetzungspflicht Wärmeversorgung durch Fernwärme STAWAG
- Umsetzungspflicht Photovoltaikanlagen, entweder Anteil Dachfläche in % oder Leistung in Kilowatt-Peak
- Definition Kombidach Photovoltaik/Gründach
- Umsetzungspflicht Begrünung Grenzwände
- Umsetzungspflicht KfW 55 Standard
- Prüf- und Umsetzungspflicht Maßnahmen gegen Schwingungen / Erschütterungen aus Bahnverkehr
- Verbindlichkeit Freiflächenplanung inkl. Ersatzbaumpflanzung
- Verbindlichkeit Retentionsraum Niederschlagswasser aus Überflutungsstudie
- Verbindlichkeit Maßnahmenpaket Mobilitätskonzept: Sharing Angebote Cambio/Velo-City/Cargo-Bike, Anzahl Radabstellplätze in Garage, E-Ladeinfrastruktur, Radreparatursäule,
- Definition Personenkreis als Nutzer der Tiefgarage und Stellplätze auf die Mieter*/Eigentümer*/Besucher*innen der Wohnanlage sowie der gewerblichen Anlagen
- Verbindlichkeit Fassadengestaltung durch Definition von Leitdetails
- Definition Nutzungsspektrum im Erdgeschoss des Gebäudeflügels parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche
- Erschließungsfläche (Fuß- und Radweg): Kostentragung, kosten- und lastenfreie Übergabe an Stadt
- Ausgleichszahlung öffentlicher Kinderspielplatz
- Organisatorische Anforderungen bezüglich der Anlieferung/Abfallentsorgung/Quell- und Zielverkehr zur Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs auf der Burtscheider Straße

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1006 -Burtscheider Straße / Kasinostraße- den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

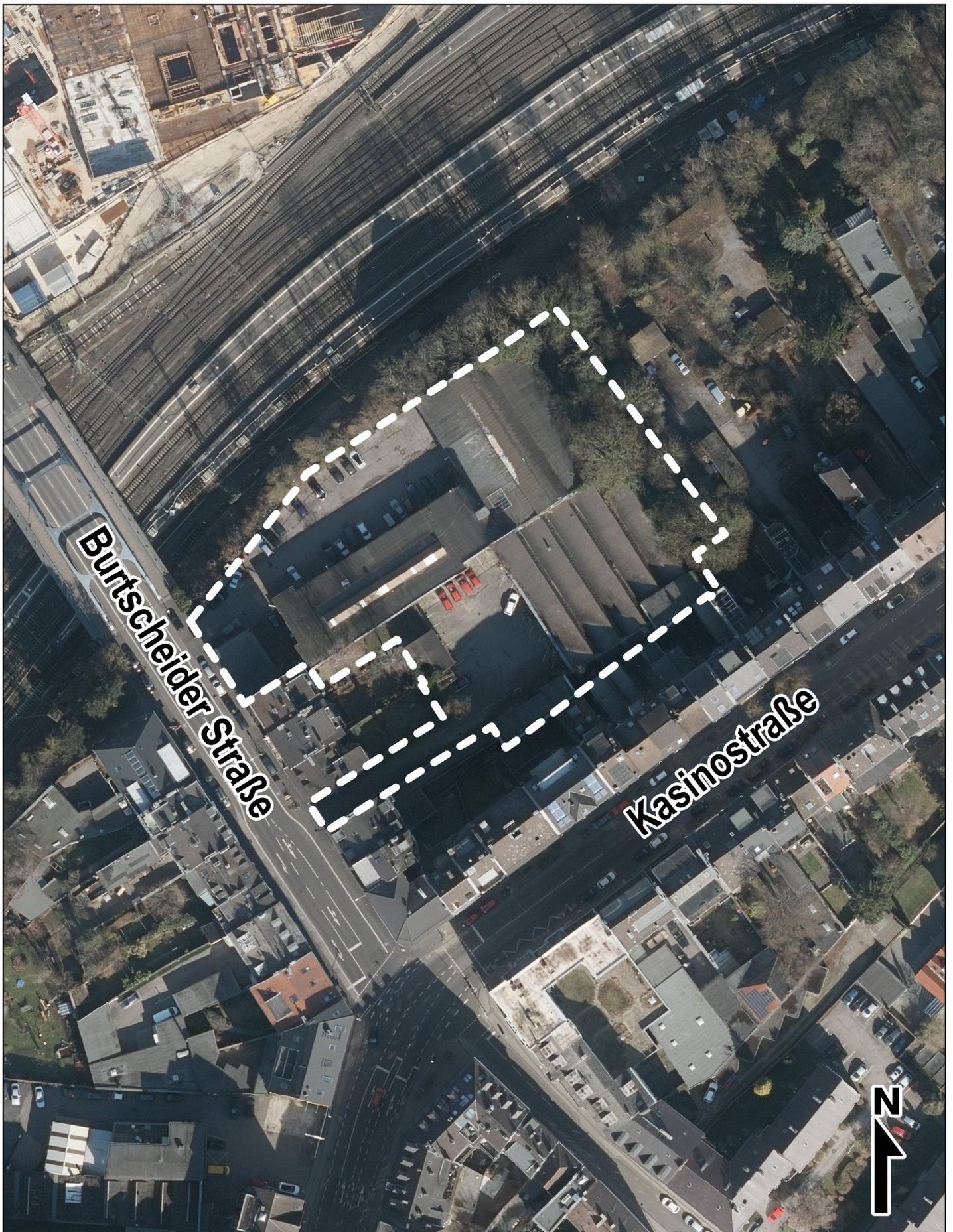
Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung
7. Abwägungsvorschlag frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Abwägungsvorschlag frühzeitige Behördenbeteiligung
9. Entwurf Freiflächenplanung
10. Baubilanzplan
11. Klima-Checkliste
12. Exemplarische Grundrisse, Schnitte und Ansichten des Vorhabens
13. Visualisierung der Fassadengestaltung

Bebauungsplan - Burtscheider Straße / Kasinostraße -



Bebauungsplan - Burtscheider Straße / Kasinostraße -



STADT AACHEN

Bebauungsplan Nr. 1006

vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

Burtscheider Straße / Kasinostraße

Lageplan

Entwurf

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- Lageplan
- Schriftlichen Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan

Beigefügt ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan: - Begründung
- Durchführungsvertrag

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:), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den

Die Oberbürgermeisterin

Baudezernat Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur
In Vertretung Im Auftrag
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

ZEICHENERKLÄRUNG

- #### I. Festsetzungen
- Näumlicher Geltungsbereich - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (grün)
 - Gebiet für "Innerstädtisches Wohnen"
 - GRZ 0,5 Grundflächenzahl
 - GFZ 2,6 Geschossflächenzahl geschlossene Bauweise
 - Gilt jeweils für die überbaubare Fläche, in der es dargestellt ist:
 - GH 212 Max. zulässige Gebäudehöhe in Meter über NN im DHHN2016
 - TGa 195 Max. zulässige Oberkante der Rohdecke Tiefgarage in Meter über NN im DHHN2016
 - Oberkante Gebäudehöhe zwingend in Meter über NN im DHHN2016 mit Fassadenabschnitt
 - Nutzungsgrenze
 - Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (rot)
 - Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)
 - Wechsel Baugrenze - Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (rot und blau)
 - Nutzungsgrenze gleichzeitig Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)
 - Flächenbegrenzungslinie (nähere Bezeichnung der Fläche siehe Angabe im Plan)
 - Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strichstärke maßgebend.
 - Straßenbegrenzungslinie - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (grün)
 - Verkehrsfäche mit bes. Zweckbestimmung - Fußgänger- u. Radfahrverkehr
 - Einfahrtbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Bereich für Anbau an Brandwand
 - Zu erhaltender Baum
 - Stelplätze
 - Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche
 - Durchgang / Durchfahrt mit Angabe der Lichten Höhe (LH) und Breite als Mindestmaß in Meter
 - Fassade mit Festsetzungen zum Lärmschutz gemäß Schriftlicher Festsetzungen Ziffer 6.1.3
- #### II. Nachrichtliche Übernahmen
- Keine
- #### III. Bestandsangaben
- Kreisgrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - Wohnhaus mit Hausnummer
 - Wirtschaftsgebäude
 - Durchfahrt
 - SD Satteldach
 - PD Pultdach
 - FD Flachdach
 - KWD Krüppelwälddach
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - Naturdenkmal
 - ND Baum
 - Hecke
 - Zaun
 - 19,45 Höhe in Meter über NN
 - Böschung
 - Gartenland
 - Grünland
 - Nutzungsartengrenze
 - Topographische Umrisse
 - Unterirdische Wasserleitung
 - Oberirdische Hochspannungsmastleitung
 - Kanalschacht
 - Aufnahmepunkt
 - Trigonometrischer Punkt

1 : 250

GEMARKUNG Aachen
FLUR 72

Der Vorhabenträger hat am die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB) bei der Stadt Aachen beantragt.

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen geändert worden. Die Änderungen sind eingetragen. Der geänderte Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB in Anwendung des § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Aachen am als Satzung beschlossen worden.

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet worden sind.

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der am erfolgten Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag:

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
In Vertretung:

Aachen, den
Oberbürgermeisterin

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag:

BEBAUUNGSPLAN NR.

1006

STADT AACHEN

Bebauungsplan Nr.1006

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

Burtscheider Straße/Kasinostraße

Vorhaben- und Erschließungsplan

Legende

- | | | | |
|---|---------------------------|---|---|
|  | Pflanzfläche |  | Planung Strauch |
|  | Rasen/Schotterrasen |  | Planung Baum |
|  | Wegefläche |  | Bestandsbaum geschützt gemäß Baumschutzsatzung |
|  | Sand (Spielplatz) |  | entfallender Baum geschützt gemäß Baumschutzsatzung |
|  | intensive Dachbegrünung |  | entfallender Baum nicht geschützt gemäß Baumschutzsatzung |
|  | Aufzugüberfahrt |  | räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes |
|  | PV-Anlage/Technik |  | Wohnungsnaher Spielflächen |
|  | extensive Dachbegrünung |  | Hauseingang/Zufahrt/Durchgang |
|  | Balkone |  | Trafostation |
|  | Terrassen |  | Geländehöhe Bestand im m ü.NHN |
|  | Tiefgarage/Unterkellerung | | Hinweis: alle Gebäudehöhen beziehen sich auf m ü.NHN |

1 : 500
Gemarkung Aachen
FLUR 72

Dieser "Vorhaben- und Erschließungsplan" ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen am den Bebauungsplan Nr.1006 als Satzung beschlossen hat.
Es wird bestätigt, dass der oben genannte "Vorhaben- und Erschließungsplan" den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den

OberbürgermeisterIn



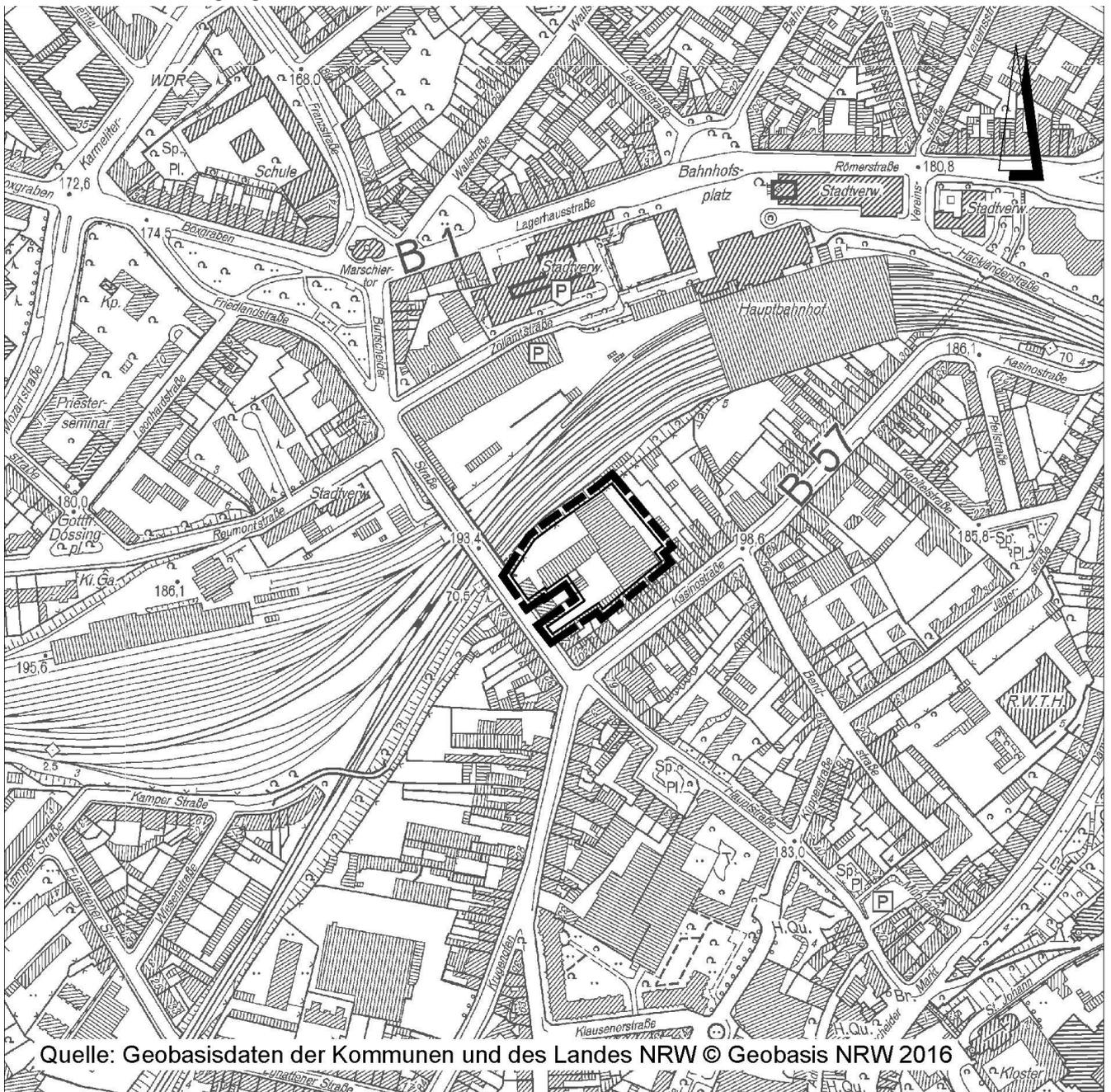
BEBAUUNGSPLAN NR.

1006

Burtscheider Straße

Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1006 - Burtscheider Straße / Kasinostraße -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte
für den Bereich zwischen Bahntrasse und Burtscheider Straße
zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

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

1 Art der baulichen Nutzung

Im Gebiet für "Innerstädtisches Wohnen" sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Gemeinschaftseinrichtungen für studentisches Wohnen,
- Dienstleistungen, Räume für freie Berufe, nicht störende Handwerksbetriebe sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- in den zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgerichteten Baukörpern sind zusätzlich in der Erdgeschosssebene die Nutzungen Bäckerei/Café, Kiosk, Stadtteilbüro zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche

Im Gebiet für "Innerstädtisches Wohnen" ist eine Überschreitung der in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte der Grundflächenzahl auf GRZ 0,5 allgemein zulässig.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Tiefgaragen sowie sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Plangebiet lediglich unterbaut wird, bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Wege, Zufahrten, Treppenanlagen, Spiel- und Platzflächen bis zu einem Wert von 0,75 überschritten werden.

2.3 Geschossflächenzahl

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl ist der die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung überlagernde Teil des Gebiets für "Innerstädtisches Wohnen" (siehe Nebenzeichnung) mit einzurechnen.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkanten der baulichen Anlagen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) in Meter über NHN nicht überschreiten. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante Attika der baulichen Anlagen.

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

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

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

Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen in Meter über NHN um maximal bis zu 30 cm unterschreiten. Die im Rahmen der zwingenden Gebäudehöhe festgesetzten Fassadenabschnitte dürfen um +/- 30 cm von den Außenkanten der jeweils festgesetzten Fassadenabschnitte abweichen.

Die zwingend festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante Attika der baulichen Anlagen.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung der BauO NRW ausnahmsweise zulässig. Davon ausgenommen sind die in Richtung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) und zur Burtscheider Straße ausgerichteten Baugrenzen. An den vorgenannten Gebäudeseiten sind Überschreitungen jeglicher Art durch Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie Balkone nicht zulässig.

An der in Richtung Norden zur Bahntrasse ausgerichteten Baulinie beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,16 H.

4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

4.1 Stellplätze und Garagen

Im Gebiet für "Innerstädtisches Wohnen" sind Stellplätze und Garagen, ausgenommen Behindertenstellplätze, nur auf den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen oder in unterirdischen Garagengeschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise sind Stellplätze oberirdisch innerhalb des als Fläche für Stellplätze festgesetzten Bereichs „St“ für Menschen mit Schwerbehindertenausweis zulässig.

5 Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind nur an den entsprechend festgesetzten Bereichen zulässig.

6 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.1 Verkehrslärm

6.1.1 Innerhalb der überbaubaren Flächen sind zum Schutz vor dem Verkehrslärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten. Die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile errechnen sich nach DIN 4109-1 anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Raumarten, wobei nach DIN 4109-1 grundsätzlich eine Mindestanforderung $R'_{w,ges} = 30$ dB einzuhalten ist. Der jeweilige maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) ist den Karten unter Punkt 11.1 (Hinweise) zu entnehmen.

6.1.2 Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße der Außenbauteile entsprechend DIN 4109 ausreichend sind. Die baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen den Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster bei den Lärmeinwirkungen geschlossen sind. Zur Gewährleistung gesunder

Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in Aufenthaltsräumen vorzusehen. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

- 6.1.3 Entlang der entsprechend gekennzeichneten Fassade ist für dort vorgesehene Schlafräume und Kinderzimmer ohne vorgelagerten Wintergarten durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen (z.B. „Hamburger Fenster“) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschritten wird. Alternativ ist die vorgeschriebene Luftwechselrate zur Nachtzeit durch eine schallgedämmte Lüftungsanlage zu gewährleisten.
- 6.1.4 Zur Minderung der Verkehrslärmimmissionen im Innenhof sind die Wände und Deckenflächen des von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgehenden Durchgangs in den Innenhof absorbierend auszubilden. Die Absorber müssen mindestens einen Absorptionsgrad $\alpha_w = 0,60$ aufweisen.
- 6.1.5 Schlafräume und Kinderzimmer ohne vorgelagerten Wintergarten mit Ausrichtung zu den Bahnanlagen sind – sofern sie nicht unter Festsetzung Ziffer 6.1.3 fallen – nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 6.1.6 Die zur Bahnanlage ausgerichteten Wintergärten erhalten ein offenbares Fenster oder eine offenbare Verglasung. Gefordert wird mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß erf. $R_w = 25$ dB. Mit dieser Anforderung kann davon ausgegangen werden, dass in den Wintergärten als schutzwürdige Freiräume ein Außenlärmpegel von 55 dB(A) unterschritten wird. Diese Schalldämmung kann beim Nachweis zum passiven Schallschutz berücksichtigt werden.
- 6.1.7 Die zur Bahnanlage und Burtscheider Straße hin ausgerichteten Dachterrassen und Balkone werden durch eine mindestens 1,5 m hohe Glaswand vor den Lärmeinwirkungen geschützt. Gefordert wird mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß erf. $R_w = 15$ dB der Bauteile. Diese Anforderung beschränkt sich auf Wohnungen ohne einen zusätzlichen Außenbereich im Innenhof.

6.2 Schallschutz Tiefgaragen und Stellplätze

- 6.2.1 Innerhalb der Tiefgaragenrampe sind sämtliche Deckenflächen sowie mindestens 50 Prozent der Wandflächen schallabsorbierend auszubilden. Die Absorber müssen einen Absorptionsgrad $\alpha_w > 0,60$ aufweisen.
Innerhalb der Tiefgarage im Bauteil B sind mindestens 60 Prozent der Deckenflächen schallabsorbierend auszubilden. Die Absorber müssen einen Absorptionsgrad $\alpha_w > 0,60$ aufweisen.
Innerhalb der erdgeschossigen Durchfahrt im Bauteil C ist die gesamte Deckenfläche schallabsorbierend auszubilden. Die Absorber müssen einen Absorptionsgrad $\alpha_w > 0,60$ aufweisen.
- 6.2.2 Für die Tiefgarage ist eine natürliche Lüftung vorgesehen. Sämtliche Wandflächen von Lüftungsschächten sowie die Unterseiten der Regenabdeckungen müssen schallabsorbierend ausgebildet werden. Die Absorber müssen einen Absorptionsgrad $\alpha_w > 0,60$ aufweisen.
- 6.2.3 Das zur Burtscheider Straße hin ausgerichtete Garagentor muss dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen und ist mit einem elektrischen Antrieb auszuführen.
- 6.2.4 Die Gitterroste notwendiger Regenrinnen müssen zwingend auf Hartgummiprofilen dauerhaft starr montiert werden. Die Tiefgaragenrampe erhält eine Befestigung aus einem Beton oder einem Asphaltbeton.
- 6.2.5 Für die oberirdischen Stellplätze ist eine Befestigung aus einem ungefasten Pflaster, für die Erschließung und Durchfahrt im Bauteil C eine Befestigung aus Beton oder Asphaltbeton umzusetzen.

Hinweis: die in der Festsetzung genannten Bauteile sind in der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan – Stand November 2021 – zu entnehmen.

6.3 Lufthygiene / Tiefgaragen-Entlüftung

Die Tiefgarage mit ihrer Zufahrt sind so herzustellen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft entstehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Grenzwerte der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) eingehalten werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

6.4 Lichtenanlagen im Außenbereich

Lichtenanlagen und Lichtpunkte sind so anzubringen, dass von ihnen keine Abstrahlung in die Vertikale nach oben erfolgt, eine Gebäudebestrahlung konturenscharf erfolgt und die Lichtfarbe 3.500 Kelvin (K) nicht überschreitet.

6.5 Schwingungen und Erschütterungen

Zum Schutz vor Schwingungen und Erschütterungen aus dem angrenzenden Bahnverkehr sind beim Bau der Gebäudekörper die folgenden Maßgaben zu berücksichtigen:

- Das Gebäude ist auf großzügige dimensionierte Fundamente zu stellen.
- Das Untergeschoss ist als steifer Stahlbetonkasten zu planen.
- Das Gebäude ist in massiver Bauweise mit Stahlbetondecken zu errichten.
- Große Deckenspannweiten sind zu vermeiden, um Überhöhungen der Erschütterungen im Gebäude gering zu halten.

Im fertiggestellten Gebäude ist eine Messung der Schwingungseinträge vorzunehmen. Sollten dabei nennenswerte Belästigungen nachgewiesen werden, sind nachträgliche Maßnahmen umzusetzen. Vorrangig empfohlen wird die Einbringung einer senkrechten Schicht von geeignetem elastischem Material im Erdreich zwischen Außenwand des Gebäudes und Gleisanlage. Das Bauvorhaben ist so auszuführen, dass die nachträgliche Umsetzung dieser Maßnahmen noch möglich ist.

7 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1 Erhalt von Bäumen

Der innerhalb der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm).

7.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des Gebietes für "Innerstädtisches Wohnen" sind auf Flächen außerhalb von Tiefgaragendecken mindestens 17 Bäume II. Ordnung (Mindestqualität Hochstamm oder Solitärbaum, 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind standortgerechte Arten wie Feldahorn (*Acer campestre*), Kolchischer Ahorn (*Acer cappadocicum*), Rotahorn (*Acer rubrum*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia* „Edulis“) und Blumenesche (*Fraxinus ornus*) zu verwenden.

Auf Tiefgaragendecken, die nicht durch Gebäude überbaut oder versiegelt werden, sind mindestens drei weitere Bäume III. Ordnung (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm oder gleichwertiger Solitär) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind standortgerechte Arten wie Blütenkirschen (*Prunus serrulata* oder gleichwertig) zu verwenden.

Auf Tiefgaragendecken, die nicht durch Gebäude überbaut oder versiegelt werden, sind mindestens 9 Großsträucher (Pflanzqualität: Solitär, 4x verpflanzt mit Drahtballierung, Breite 150-200, Höhe 250-300) zu pflanzen, zu pflegen und bei

Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind standortgerechte Arten wie Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*) und Zierapfel (*Malus* in Sorten) zu verwenden.

7.3 Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Die Flachdachflächen der Gebäude sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 8 cm betragen. Für Bereiche mit intensiver Begrünung muss die Stärke der Vegetationstragschicht im Mittel mindestens 60 cm betragen. Das Begrünungssubstrat für die Dachbegrünung ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages eingeführten Fassung der Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn vorzusehen (FLL-Richtlinie, siehe Punkt 10. Hinweise, Dach- und Tiefgaragenbegrünung). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Technikaufbauten, soweit sie gemäß der Festsetzung 2.2 auf der Dachfläche zulässig sind, sowie Wege-, Terrassen- und Dachterrassenflächen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen von Solarenergie.

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist – soweit sie nicht durch Gebäude überbaut oder versiegelt werden – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Das Begrünungssubstrat für die Tiefgaragenbegrünung ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe Punkt 11. Hinweise, Dach- und Tiefgaragenbegrünung).

8 Örtliche Bauvorschriften

Im Plangebiet sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu max. 10° zulässig.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nachfolgende Einrichtungen zum Nachweis der Stellplätze zu errichten:

- 60 PKW-Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Mindestens 10 % der Stellplätze sind für Elektroautos vorzuhalten.
- 3 PKW-Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen sind oberirdisch im Innenhof unterzubringen.
- 344 Fahrradstellplätze sind in Tiefgeschossen unterzubringen. Davon sind 18 Stellplätze für Spezialräder vorzuhalten.
- 18 Fahrradstellplätze sind oberirdisch anzuordnen.
- Eine Pedelec-Verleihstation mit 12 Pedelecs und 15 Lastenrädern ist im Durchgang von der Promenade in den Innenhof unterzubringen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen nicht anzuwenden.

9 Zulässigkeit von Vorhaben

Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur derartige Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet hat.

Kennzeichnung

1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Das Grundstück Burtscheider Straße 17-25 wird im Altlastenverdachtsflächenkataster mit der Kennzeichnung AS 1038 geführt. Der Altlastenverdacht beruht auf diversen ehemaligen gewerblichen Nutzungen, u.a.

- Reichspost: Errichtung der bestehenden Gebäude (u.a. Werkstätten, Garage) (1937)
- Wiederaufbau Bezirkswerkstatt: Betankungsanlage, Benzinabscheider (1951).

Auf dem gesamten Grundstück wurden bei Bodenuntersuchungen Auffüllungsmaterialien mit einer Mächtigkeit bis 1,9 m unter Geländeoberkante angetroffen. Anthropogene Fremdbestandteile wurden überwiegend in Form von Schlacken, Ziegel- und Asphaltbruch sowie lokal Holzkohle, Papier-, Textil- und Porzellanreste nachgewiesen. In dem Auffüllungsmaterial wurden punktuell erhöhte Schwermetallgehalte (Blei, Kupfer, Zink) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) ermittelt. In zwei Bereichen (Ölabscheider, ehemalige Tankstelle) wurden erhöhte Schadstoffbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol = BTEX) und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) ermittelt.

Die Kennzeichnung bezieht sich auf alle Flächen des Geltungsbereiches.

Wirkungspfad Boden-Mensch

Unter der Annahme, dass Auffüllungsmaterialien auf dem Grundstück verbleiben, aber das Grundstück zukünftig versiegelt wird, kann eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch ausgeschlossen werden.

In den Teilbereichen, wo Auffüllungsmaterialien verbleiben, ist auf offenen Bodenflächen eine Abdeckung mit mind. 0,35 m unbelastetem Bodenmaterial gem. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als ausreichender Schutz für den Wirkungspfad Boden-Mensch vorzusehen. Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten. Die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV sind hierbei einzuhalten. Dies ist der Unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen.

Hinweise

1 Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an den Gebäuden berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK44) der Polizei Aachen bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

2 Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes fanden vermehrte Kampfhandlungen statt, deswegen hat vor Durchführung der Bauarbeiten eine Überprüfung der Bauflächen auf Kampfmittel zu erfolgen. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Es ist Kontakt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland, Außenstelle Kerpen, Heinrich-Hertz-Straße 12, 50170 Kerpen, Tel: 0211/4759753 aufzunehmen. Beim Auffinden von Kampfmitteln / Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Aachen zu informieren.

3 Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 90 39-0, Fax: 02425 / 90 39-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Der Beginn der Bauarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen anzuzeigen.

4 Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenüberdeckung sind gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn).

5 Artenschutz

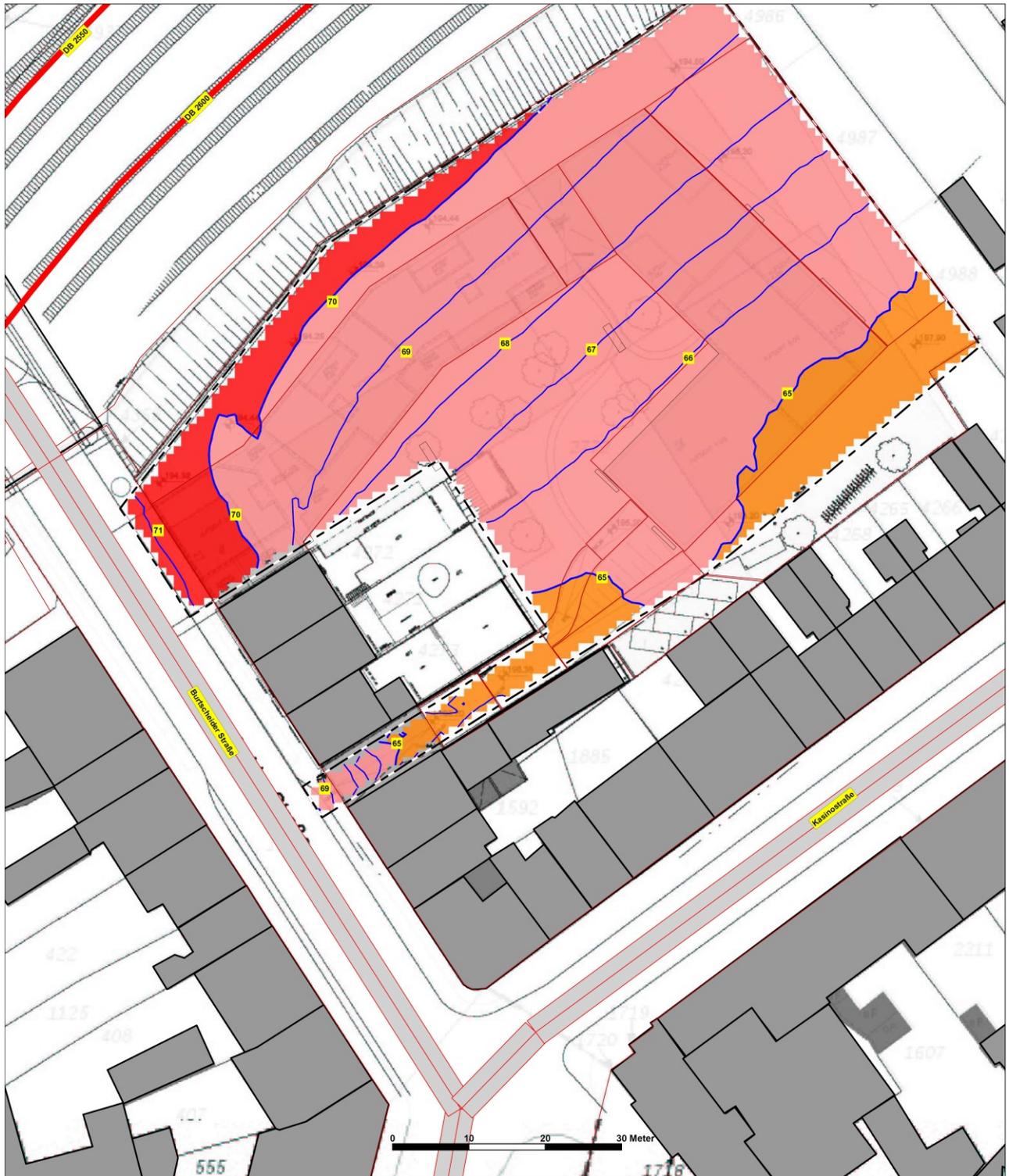
Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Gehölzfällungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar jedes Kalenderjahres durchzuführen. Dies gilt auch für den dichten Efeubewuchs an den Fassaden.

Anlage Isophonenlärmkarten

Maßgeblicher Außenlärmpegel

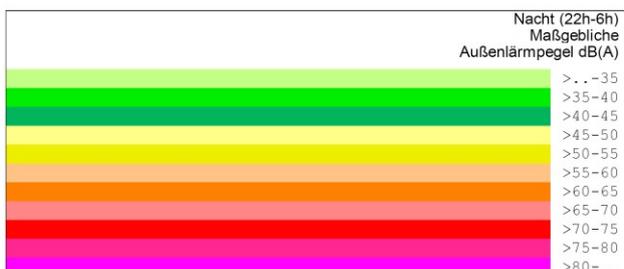
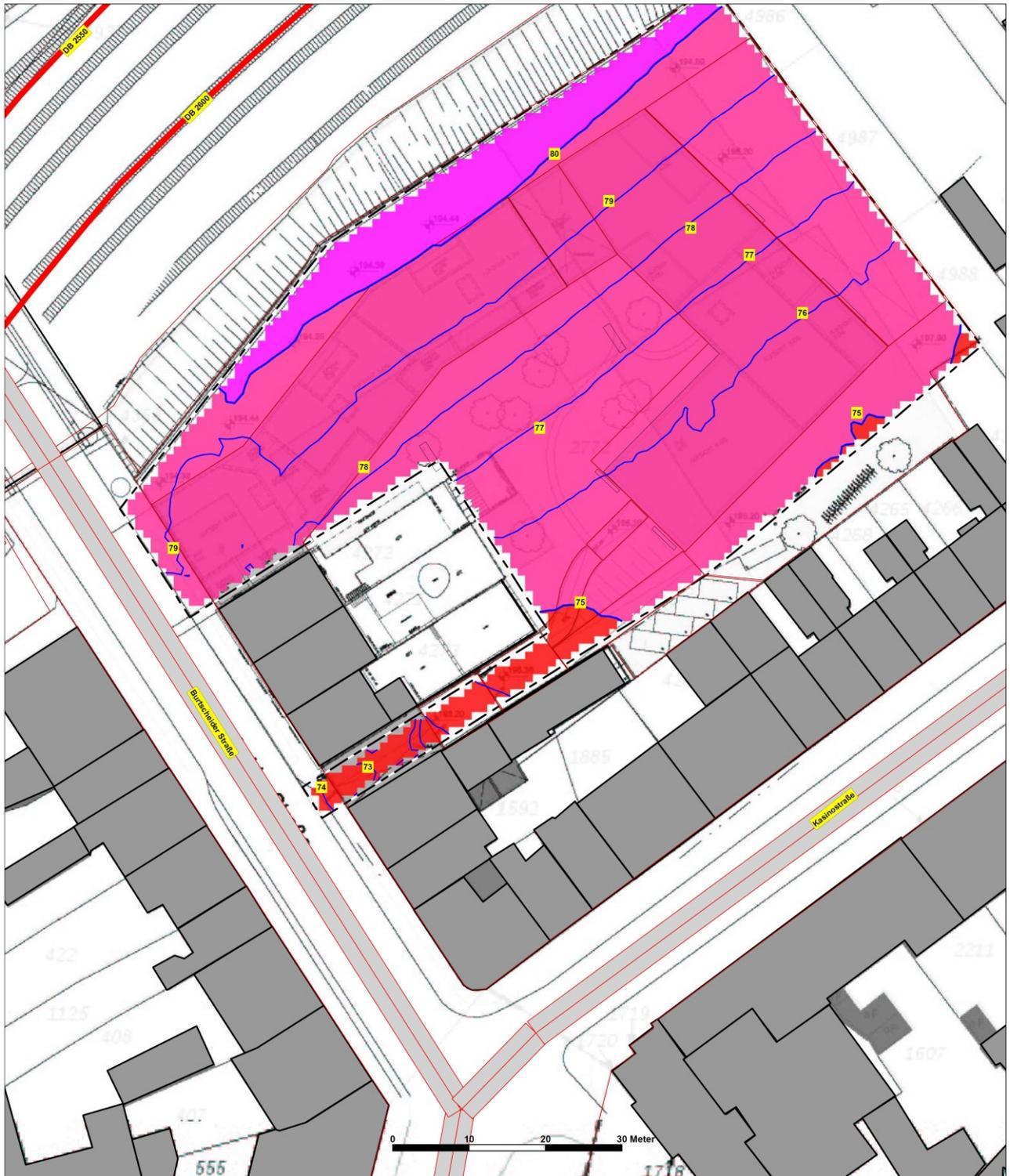
Für die Berechnung der Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räume (gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018) wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der maßgebliche Außenlärmpegel in dB (A) bei freier Schallausbreitung für die Tag-Situation und die Nacht-Situation ermittelt.

Die Karten hierzu werden als Auszug des „Schalltechnischen Prognosegutachtens“ vom Büro SWA GmbH November 2021 gezeigt.



Antragsteller:	Stadt Aachen Lagerhausstraße 20 D - 52064 Aachen
Projekt:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Burtscheider Straße / Kasinostraße
Gutachten:	SI - 21/048/08
Anlage:	E3.1 - Prognose Verkehrslärm - Maßgebliche Außenlärmpegel - Tagzeit H = 15,0 m

Lärmkarte Tag-Situation



Antragsteller: Stadt Aachen
 Lagerhausstraße 20
 D - 52064 Aachen

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 Burtscheider Straße / Kasinostraße

Gutachten: SI - 21/048/08

Anlage: E3.2 - Prognose Verkehrslärm
 - Maßgebliche Außenlärmpegel -
 Nachtzeit | H = 15,0 m

Lärmkarte Nacht-Situation

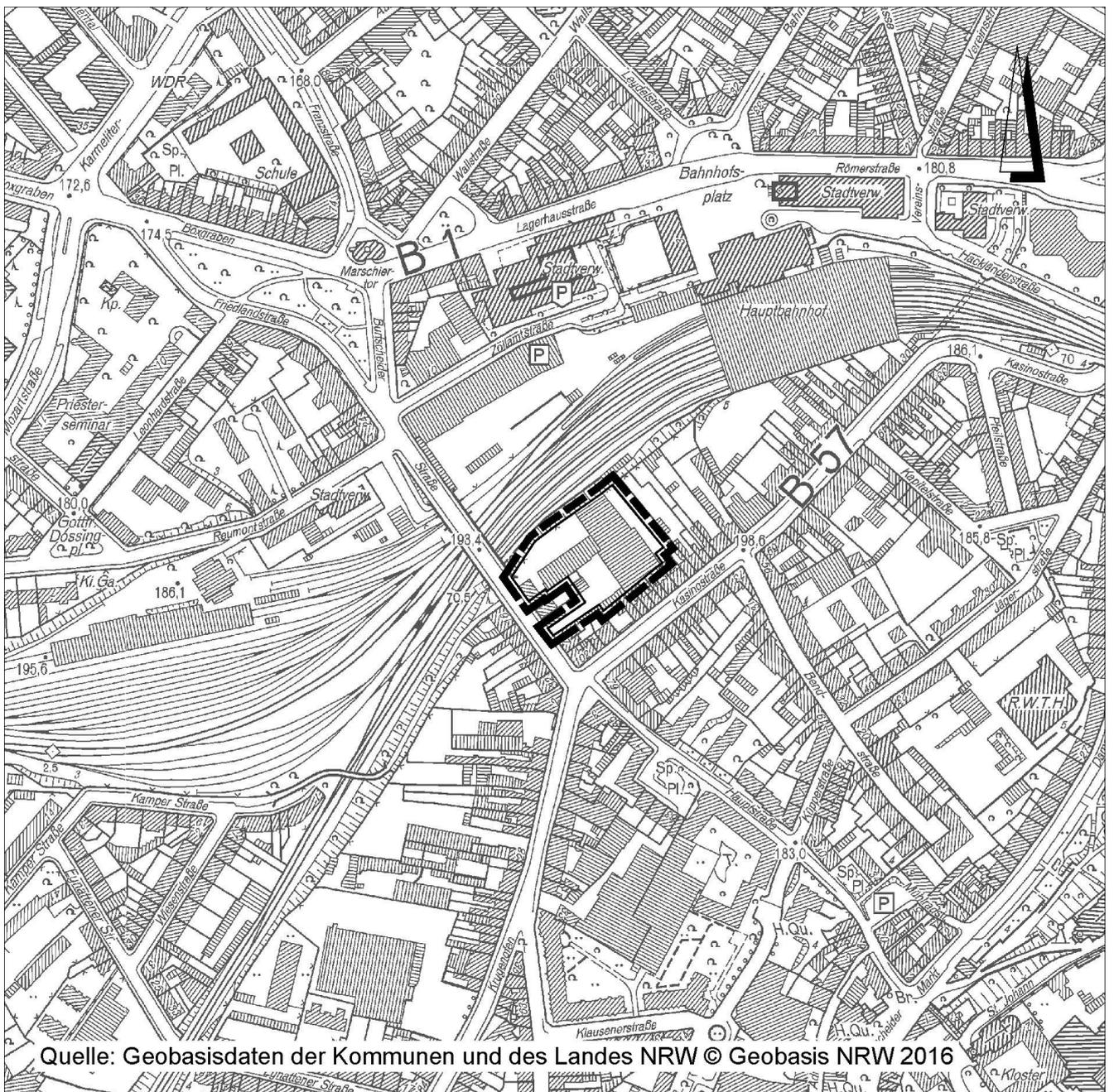
Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am2022 die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1006 – Burtscheider Straße / Kasinostraße - beschlossen hat.

Aachen, den

(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin

Entwurf der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1006 - Burtscheider Straße / Kasinostraße -

für den Bereich zwischen Bahntrasse und Burtscheider Straße
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Städtebauliche und planungsrechtliche Situation	4
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.2	Regionalplan	4
1.3	Flächennutzungsplan.....	4
1.4	Landschaftsplan.....	5
1.5	Masterplan AACHEN*2030	5
1.6	Rahmenplan.....	6
1.7	Silhouettenschutz Welterbe	6
1.8	Bestehendes Planungsrecht	6
2.	Anlass der Planung	7
3.	Ziel und Zweck der Planung	7
3.1	Ziel der Planung.....	7
3.2	Städtebauliches Konzept	8
3.3	Architekturkonzept	10
3.4	Erschließung	12
3.5	Freiraumkonzept.....	14
3.6	Soziale Infrastruktur	15
3.7	Jugend- und Familienfreundlichkeit sowie kinder- und jugendspezifische Einrichtungen	15
3.7.1	Erlebnismultifunktionalität im Gebiet	16
3.7.2	Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen	16
3.7.3	Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen.....	16
3.7.4	Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen.....	16
3.8	Klimaschutz und Klimaanpassung	17
3.8.1	Mindestanforderung.....	17
3.8.2	Standortwahl der Bebauung	17
3.8.3	Städtebaulicher Entwurf.....	18
3.8.4	Kubatur der Gebäude	18
3.8.5	Solare Wärme- und Energiegewinnung.....	18
3.8.6	Umgang mit Freiflächen.....	19
3.8.7	Umgang mit Niederschlagswasser	19
3.8.8	Umgang mit der Energieversorgung	19
4.	Begründung der Festsetzungen	20
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	20
4.2	Maß der baulichen Nutzung	20
4.3	Bauweise	22
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	22
4.5	Stellplätze und Garagen	23
4.6	Bereich für Ein- und Ausfahrten	23
4.7	Ein- und Ausfahrtverbote	23
4.8	Lärm / Immissionsschutz.....	23
4.9	Dachbegrünung	25
4.10	Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	25
4.11	Gestalterische Maßnahmen	26
5.	Umweltbelange	26
5.1	Lärmschutz	26

5.2	Boden.....	27
5.3	Wasser.....	28
5.4	Klima und Luft.....	28
5.5	Artenschutz.....	29
5.6	Stadtbild.....	30
5.7	Baumschutz.....	30
5.8	Elektromagnetische Strahlung.....	30
5.9	Schwingungen und Erschütterungen.....	31
5.10	Verschattung und Belichtung.....	31
5.11	Kultur- und Sachgüter.....	31
6.	Auswirkungen der Planung	33
7.	Kosten	33
8.	Durchführungsvertrag	33
9.	Plandaten	34

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Aachen-Mitte, nördlich der Kasinostraße und östlich der Burtscheider Straße, welche als Burtscheider Brücke über die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gleisanlagen der Deutschen Bahn (DB) führt.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 2772 der Gemarkung Aachen, Flur 72 sowie teilweise das Flurstück 272. Es weist eine Größe von rund 5.700 m² auf. Es war lange Zeit durch einen derzeit im Rückbau befindlichen Gewerbehallen-Komplex mit zugehörigen Parkplätzen geprägt. Das Plangebiet ist im aktuellen Zustand aufgrund der (ehemaligen) gewerblichen Nutzung, mit Ausnahme von Baumbestand im Osten des Plangebiets, fast vollständig versiegelt.

Das Relief des Geländes weist im Nord-Süd-Verlauf eine Steigung von ca. 4 m und innerhalb des geplanten Blockinnenbereichs von ca. 1 m auf.

Der Geltungsbereich wird im Nordwesten durch die Böschungskante der Bahntrasse des Fern-, Regional- und Güterverkehrs, im Nordosten durch Hinterhöfe der Bebauung entlang der Kasinostraße, im Südosten durch die Grundstücksgrenzen der Blockrandbebauung entlang der Kasinostraße und im Südwesten durch die Grundstücksgrenzen der Blockrandbebauung entlang der Burtscheider Straße sowie der öffentlichen Verkehrsfläche Burtscheider Straße begrenzt. Die umliegende Blockrandbebauung ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. In den Erdgeschossbereichen befinden sich stellenweise gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsangebote.

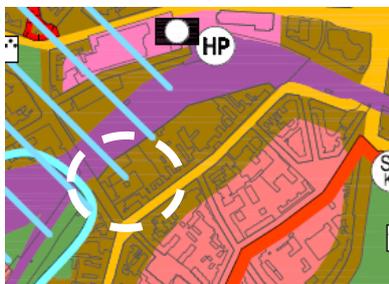
Der Aachener Hauptbahnhof grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet. Nordwestlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der Bahngleise, befindet sich derzeit die Baustelle des sogenannten BlueGate. Dort entstehen fünf große, im Erdgeschoss miteinander verbundene Gebäuderiegel, die zukünftig als Hotel, Bürokomplex und Studentenappartements genutzt werden. Sie werden mit 6 Geschossen und einem 8-geschossigen Gebäude Richtung Hauptbahnhof errichtet.

1.2 Regionalplan

Der derzeit gültige Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Planung ist somit an die Ziele der Regionalplanung angepasst.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindlichen Planungen integriertes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf.



Der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan AACHEN*2030 wurde durch den Rat der Stadt Aachen am 26.08.2020 gefasst und der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung vorgelegt. Mit Schreiben vom 24.02.2021 wurde der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 unter Auflagen genehmigt. Derzeit werden die Auflagen eingearbeitet, im Anschluss erfolgt die öffentliche Bekanntmachung. Mit erfolgter Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 rechtskräftig.

Der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt den Planbereich als Gemischte Baufläche dar. Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der Signatur „Schutzbereich Stadtklima“, der bereits heute durch eine hohe thermische Belastung in den Sommermonaten gekennzeichnet ist. Zusätzlich wird der nördliche Bereich des Plangebiets von der Klimasignatur 'Belüftungsbahn Stadtklima' überlagert, für die nach klimatischen Aspekten entsprechend angemessenen Maßnahmen und Erfordernisse bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen sind.

Diese entsprechenden Maßnahmen und besondere Anforderungen an die Planung konkreter Bauvorhaben können der Anlage 6 der städtebaulichen Begründung zum Flächennutzungsplan AACHEN*2030 entnommen werden, die Hinweise für die Bauleitplanung in Flächendarstellungen mit Klimasignatur aufführt.

Allgemein:

Für Flächen innerhalb der Klimasignatur im Flächennutzungsplan AACHEN*2030 sind im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren verschiedenen Maßnahmen zur Vermeidung nachhaltiger Auswirkungen, insbesondere auf die Gesundheit des Menschen, vorrangig zu beachten. Lagebedingte klimarelevante Maßnahmen sind in den zukünftigen Planungsprozess zu integrieren.

Tendenziell ist eine Fläche in einer bestehenden Belüftungsbahn als höherwertig einzustufen, da sie klimatisch effektive Funktionen übernimmt. In den Dossiers der Umweltprüfung (Anlage 2 zu Teil B der Begründung zum FNP AC*2030) wird auf entsprechende Empfehlungen für diese Flächen innerhalb einer Klimasignatur hingewiesen.

Für **gemischte Bauflächen** überlagert mit der Klimasignatur **Belüftungsbahn Stadtklima** werden stadtklimatische Ziele formuliert zum Erhalt der Belüftungsfunktion in den Belüftungsbahnen, in unbebauten und bebauten Bereichen. Die noch nicht bebauten Flächenanteile sind unbebaut zu erhalten. Soweit eine teilweise Bebauung nicht zu vermeiden ist, sind hier insbesondere Gebäudestellung,- höhe und Abstände der Gebäude zueinander so zu gestalten, dass die Belüftungsbahn geringstmöglich beeinträchtigt wird. Darüber hinaus wird für **gemischte Bauflächen** innerhalb der Klimasignatur **Schutzbereich Stadtklima** das Ziel formuliert, einen Versiegelungsgrad von maximal 60% anzustreben. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Signatur **Schutzbereich Stadtklima** sowie teilweise (im Norden) innerhalb der Signatur **Belüftungsbahn Stadtklima**.

Darstellung im FNP AACHEN*2030	Schutzbereich Stadtklima		Belüftungsbahn Stadtklima	
	Stadtklimatisches Ziel	Lage bedingte Maßnahmen	Stadtklimatisches Ziel	Lage bedingte Maßnahmen
Gemischte Baufläche	➤ Minderung der Wärmebelastung (tagsüber und nachts)	❖ Steuerung des Versiegelungsgrades über die GRZ. Es ist eine Versiegelung von max. 60 % zu anzustreben. ❖ Begrünung von Straßenräumen bei Neuplanungen sowie die Gestaltung der Verkehrsflächen mit Materialien mit geringer Wärmespeicherfähigkeit. ❖ Dachbegrünungen, die einen Anteil von 60 % der Flachdachflächen umfassen sollen.	➤ Erhalt der Belüpfungsfunktion in den Belüftungsbahnen (im unbebauten und im bebauten Bereich).	❖ Die noch nicht bebauten Flächenanteile sind unbebaut zu erhalten. Hinweis: Soweit eine teilweise Bebauung nicht zu vermeiden ist, sind hier insbesondere Gebäudestellung, Gebäudehöhe und Abstände von Gebäuden zueinander so zu gestalten, dass die Belüftungsbahn geringstmöglich beeinträchtigt wird.

Hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung kann das Vorhaben als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans AACHEN*2030 entwickelt betrachten werden, dem Grundzug der Planung wird nicht widersprochen.

1.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes der Stadt Aachen.

1.5 Masterplan AACHEN*2030

Der Masterplan AACHEN*2030 ist am 19.12.2012 vom Rat der Stadt Aachen als gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen worden. Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren ist diese daher gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) als städtebauliche Entwicklungskonzeption zu berücksichtigen. Der Masterplan AACHEN*2030 soll mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen aufzeigen. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung absteckt.

In folgenden Handlungsfeldern werden Aussagen zum Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung gemacht:

- Handlungsfeld Wohnen – Qualitätsoffensive
 Vor dem Hintergrund einer Wohnungsmarktoffensive für Aachen sind Wohnraumangebote für Studierende zu entwickeln und zu erneuern. Für gesunde Wohnquartiere besteht hier Handlungsbedarf im Hinblick auf Immissionsschutz.

- **Handlungsfeld Hochschulen – Wissenschaftsstadt Aachen**
Hochschulbezogene Infrastrukturen sind zu qualifizieren, dabei sind flexible Wohnraumangebote zu entwickeln bzw. zu erneuern.
- **Handlungsfeld Lebensumfeld – Lebensvielfalt**
Als 'Sozial gerechte Stadt' besteht für den Bereich als Lebensraum ein vorrangiger Handlungsbedarf hinsichtlich der Verbesserung der Lebensqualität aller Menschen, der Sicherstellung der sozialen Infrastruktur im Stadtteil sowie bezüglich einer zielgruppen-gerichteten Integration vor Ort und der Förderung einer altengerechten Stadt.
- **Handlungsfeld Stadt-Bau-Kultur – Tradition der Baukultur**
Unter dem Gesichtspunkt einer 'kompakten und gemischten Stadt' sind neue Nutzungsmischungen zu fördern, einer Entflechtung ist entgegenzuwirken. Der hier vorgesehenen Innenentwicklung ist Vorrang zu gewähren vor einer Außenentwicklung unter Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen, einer kompakten und energieeffizienten Raum- bzw. Siedlungsstruktur und eines damit anzustrebenden ökologisch tragfähigen Siedlungsraumes.
- **Handlungsfeld Klimaschutz/Klimaanpassung – KlimaAktiv**
Bezogen auf eine energieeffiziente Stadt sind für den Bereich Fern- und Nahwärme sowie -kälteversorgung zu sichern und auszubauen. Des Weiteren sind ein leistungsfähiger ÖPNV und SPNV auszubauen.

1.6 Rahmenplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Untersuchungsgebietes des städtebaulichen Rahmenplanes 'Bahnhofsumfeld Aachen' aus dem Jahr 1999. Bereits in diesem Zuge wurde das Plangebiet als Potenzialfläche für eine städtebauliche Entwicklung identifiziert. U.a. wurde für das Plangebiet der konzeptionelle Vorschlag einer 'bahntrassen-zugewandten Raumkanten-Bildung' als „Gesicht zur Bahn“ erarbeitet.

1.7 Silhouettenschutz Welterbe

Das Plangebiet liegt außerhalb des Denkmalschutzbereiches, jedoch innerhalb des Silhouettenschutzes für das Welterbe Dom zu Aachen. Durch den Erlass der Denkmalschutzsatzung wurde u.a. die Silhouette der ehemaligen Pfalzanlage von verschiedenen markanten Hochpunkten rund um Aachen geschützt. Der Bereich Burtscheider Straße / Kasinostraße liegt innerhalb der Sichtachse des Bismarckturms. Die Planung berücksichtigt die Sichtachse, sodass es zu keiner Beeinträchtigung kommen wird (siehe auch Kapitel 5.11).

1.8 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht ein Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss (A110) vom 23.11.1994. Dieser umfasst das Gebiet zwischen Burtscheider Straße, Bahntrasse und Kasinostraße. Ziel dieses Aufstellungsbeschlusses ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine südliche Erschließung des Hauptbahnhofs in Richtung Burtscheid zu sichern. Durch die Berücksichtigung einer öffentlichen Verkehrsfläche, welche als Fuß- und Radwegeverbindung sowie als Anliegererschließung für den östlich angrenzenden Blockbereich parallel zur Bahntrasse geführt wird, berücksichtigt das geplante städtebauliche Konzept die Ziele dieses Aufstellungsbeschlusses. Durch eine zeitlich parallele Bearbeitung der Planung zum Südausgang des Hauptbahnhofs einschließlich des städtebaulichen Umfeldes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Burtscheider Straße / Kasinostraße - werden Synergien und die Einhaltung der ganzheitlichen Planungsziele sichergestellt. Zur Findung einer optimalen städtebaulichen Konzeption soll der Bereich nordwestlich durch ein konkurrierendes Verfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung erfolgen. Als wesentliche Schnittmenge beider Verfahren soll die Gestaltung und Funktion der im Bebauungsplan zum Teil erfassten Erschließungsfläche parallel zu den Bahngleisen Gegenstand der Mehrfachbeauftragung sein.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1006 wird aufgrund der aktuellen und im Plangebiet geklärten Eigentumsverhältnisse zeitnah umgesetzt. Insoweit greift der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1006 der Umsetzung des oben genannten Gesamtplans innerhalb des Bereiches des Aufstellungsbeschlusses (A 110) vor. Damit wird für ein konkretes Vorhaben, durch das das Wohnungsbaunternehmen gewoge AG kurzfristig Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen schafft, umgesetzt.

2. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die städtebauliche Neuordnung und die Reaktivierung einer untergenutzten Brachfläche in einem zentral in Aachen gelegenen Bereich. Damit verbunden ist das städtebauliche Ziel, in Aachen dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und somit die Nachfrage nach unterschiedlichen Segmenten im Wohnungsmarkt in der Stadt Aachen zu bedienen. Insoweit soll hiermit die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum erfolgen. Aufgrund der Aufgabe der gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes plant das Wohnungsbaunternehmen gewoge AG die Schaffung von gefördertem, frei finanziertem und studentischem Wohnraum in Form einer baulichen Nachverdichtung im Blockinnenbereich. Hierfür werden die bestehenden gewerblichen Hallen abgerissen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben sowie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da das Gebiet Teil eines übergeordneten Rahmenplans ist, der die funktionalen Zusammenhänge mit dem Umfeld darstellt, ist es möglich, diesen Bebauungsplan als Teilabschnitt des Rahmenplans vorzuziehen.

Das Vorhaben eröffnet damit die Chance, den vormals gewerblich genutzten Bereich umzunutzen und somit die städtebaulichen Ziele des Rahmenplans 'Bahnhofsumfeld Aachen' zu verwirklichen. Dies umfasst neben der Innenentwicklung und Nachverdichtung eines zentralen und innerstädtischen Standorts insbesondere die Schaffung einer klaren baulichen Stadtkante zum Gleiskorridor der Deutschen Bahn und somit die stadtgestalterische Attraktivierung des Stadteingangs an dieser Stelle. Zugleich können die notwendigen Flächen für einen künftigen Zugang zum Südeingang des Hauptbahnhofs planungsrechtlich gesichert werden.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von dringend benötigtem und attraktivem, teilweise gefördertem Wohnraum für verschiedene Zielgruppen in zentraler Innenstadtlage. Hierzu wird eine bisher gewerblich genutzte, zurzeit untergenutzte Fläche revitalisiert, städtebaulich neu geordnet und nachverdichtet. Damit wird ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs von Wohnraum in zentraler Lage in Aachen geleistet. Verbunden damit ist es städtebauliches Ziel, mit dem Vorhaben einen Beitrag zur Innenentwicklung und somit einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Aachen zu leisten. Mit der Reaktivierung der Fläche wird der vorhandene Versiegelungsgrad gegenüber der heutigen Situation reduziert und damit der Grünflächenanteil im Freiraum sowie auf den Dachflächen deutlich erhöht.

Die städtebauliche Zielsetzung umfasst die Entwicklung einer innerstädtischen und urban verdichteten Wohnbebauung, die durch die Gebäudeanordnung vom Bahnlärm abgeschirmte Außenwohnbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität für die Anwohner schafft und insgesamt qualitätvolle Wohnräume unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse entwickelt. Zugleich entsteht mit der Anordnung und Gliederung der Baukörper eine wichtige Stadtkante entlang der Bahntrasse, die zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des Aachener Hauptbahnhofs beiträgt und einen gestalterisch hochwertigen Stadteingangsbereich schafft.

In diesem Zusammenhang berücksichtigt die Planung entlang der Bahntrasse die Schaffung einer Fuß-, Rad- und Anliegerwegeverbindung zwischen Burtscheider Straße und dem geplanten Südausgang des Aachener Hauptbahnhofs sowie die Weiterführung in Richtung Osten zur Kasinostraße. Vorschläge für die Gestaltung der im Plangebiet erfassten öffentlichen Fläche im nördlichen Teil des Plangebietes zwischen den geplanten Baukörpern und der Bahntrasse soll in einer Mehrfachbeauftragung generiert werden. Diese Mehrfachbeauftragung ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens - Burtscheider Straße/Kasinostraße -, sondern ist dem Verfahren zur Öffnung des Hauptbahnhofs zur Burtscheider Seite vorbehalten. Es

ist städtebauliches Ziel; mit dieser Anbindung eine qualitätvolle Eingangssituation und Wegeföhrung von der Burtscheider Bröcke zum geplanten Südausgang des Aachener Hauptbahnhofes zu schaffen. Der 8,0 m breite Grundstücksstreifen wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Damit schafft der vorhabenbezogene Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verkehrsachse und ermöglicht eine Bauausführung nach Maßgabe einer nachgeschalteten Mehrfachbeauftragung.

Das Bebauungsplanverfahren soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Dadurch kann, insbesondere über den Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich des Durchführungsvertrages, eine hochwertige Architektur- und Freiraumqualität für die stadträumlich bedeutende Lage des Plangebietes sowie eine zeitnahe Umsetzung gesichert werden.

Das Verfahren soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Somit wird kein Umweltbericht erstellt, die Anwendung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Jedoch werden die für die Abwägung erforderlichen Umweltbelange ermittelt und geprüft (siehe Kapitel 5).

3.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Planung eines neuen, zentral gelegenen Wohnquartiers zwischen der Bahntrasse und Kasinostraße, auf der Brachfläche des ehemaligen Postgebäudes an der Burtscheider Bröcke vor. Das Konzept definiert eine neue Stadtkante an der Stelle, wo sich bis dato eine vernachlässigte Gewerbebrache mit Hinterhoffassaden und Stellplatzhöfen der Kasinostraße nachteilig präsentieren. Mit der Weiterentwicklung an der Südseite des Gleisbetts entsteht eine städtebauliche Nachverdichtung, die den ankommenden Bahnreisenden sowie den Passanten der Burtscheider Bröcke eine zeitgemäße und qualitative Adressbildung bietet. Oberhalb der Bahngleise soll ein mehrgeschossiger, nachhaltiger Wohnungsbau entsprechend den Klimaschutzzielen der Stadt Aachen entstehen, der die vorhandene Blockrandbebauung fortföhrt. An der Burtscheider Bröcke wird das Gebäude entlang der Bahntrasse als geschlossener Riegel fortgesetzt und definiert so einen neuen Blockinnenbereich. Durch den parallel zur Bahn hin abknickenden Verlauf wird der Baukörper optisch verkürzt.

Im Erdgeschosssockel sind kleine Gewerbe-, Kiosk- oder Cafénutzungen sowie Gemeinschaftsräume vorgesehen. Eine Fußgänger- und Radverbindung entlang der Bahnkante dient als sogenannte Promenade der Belebung des öffentlichen Außenbereichs. Die Promenade wird als neuer, für jeden erlebbaren Stadtraum gestaltet und soll in einem zukünftigen Planungsschritt die südliche Verbindung zum Bahnhof erschließen.

Durch die Weiterführung der Blockrandbebauung entsteht eine fünf- bis siebengeschossige Bebauung als Stadtkante zur Bahn, so dass – wie im Rahmenplan vorgesehen – eine bahnrassen-zugewandte Raumkante ausgebildet wird. Im Zuge der Entwicklung von BlueGate auf den Flächen der alten Bahnbrache stellt das Vorhaben eine korrespondierende Erweiterung auf der südlichen Seite der Gleisanlage dar.

Dabei überlagert der geplante Baukörper H1 im Eckbereich zur Burtscheider Straße die als Promenade vorgesehene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, so dass sich an dieser Stelle private und öffentliche Flächen miteinander vernetzen. Die geplante Überlagerung des Gebäudes H1 berücksichtigt eine lichte Durchgangshöhe von 2 Vollgeschossen, so dass darunter Fußgänger- und Radverkehr sowie die Unterföhrung durch PKW oder Rettungs- und Müllfahrzeuge erfolgen kann.



Abbildung 1: Vorhaben mit Bezeichnung der Häuser (vonhoegen. architekten gmbh)

Die Flachdächer des Bauvorhabens orientieren sich hinsichtlich der baulichen Höhe an den Firsthöhen der umliegenden Bestandsbebauung und an dem achtgeschossigen Gebäude der BlueGate-Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite des Bahngeländes. Bei der Ausgestaltung der Dachlandschaft ist vorgesehen, dass die Wirkung der begrünten Dachlandschaft als Flachdach mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen prägend ist. Notwendige technische Aufbauten, wie zwingend der Atmosphäre auszusetzende Abluft- oder Zuluftleitungen, sollen nur in möglichst untergeordnetem Umfang Einfluss auf die Nah- und Fernwirkung beziehungsweise das Stadtbild nehmen und werden insoweit minimiert. Ein Technikgeschoss ist nicht vorgesehen und bis auf Aufzugsüberfahrten nicht zulässig

Die geschlossene Bebauung entlang der Bahnleise erzielt neben der stadtbildgestalterischen Funktion auch eine lärmindernde Wirkung für die Umgebung und den Blockinnenbereich, so dass im Plangebiet von den Bahngeräuschen abgeschirmte Wohnaußenbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Entlang der Burtscheider Straße ist vorgesehen, die vorhandenen Baulücken zu schließen, sodass in südwestliche Richtung eine geschlossene Raumkante als Abschluss entsteht. Im nördlichen Bereich des Plangebiets findet die Raumkante ihren Abschluss im Bereich der geplanten Wegeverbindung zur Südeingang des Hauptbahnhofs. Diese wird künftig als öffentliche Fläche und Promenade für die Allgemeinheit zugänglich sein. Der blockinnenseitige Gebäudeabschluss lässt dementsprechend einen geschützten und begrünten Innenhof entstehen. Innerhalb der parallel zur Bahntrasse verlaufenden Bebauung sowie ausgehend von der Burtscheider Straße sind auf der Fußgängerebene jeweils Durchgänge für Fußgänger und Radfahrer in den Innenhof vorgesehen. Der Innenhof ist maßgeblich durch Kleinkinderspiel- und Grünflächen mit verschiedenen Verweilmöglichkeiten geprägt.

Das städtebauliche Konzept sieht überdies vor, einen ortsangepassten Übergang der geplanten Gebäude zu den benachbarten Flächen der Bestandsbebauung an der Kasinostraße zu schaffen. Der dort vorhandene Geländeversprung wird durch die Bebauung aufgefangen. Im Übergang zur Bestandsbebauung wird der Versprung baulich so gestaltet, dass sich die Gebäudehöhe in Richtung Kasinostraße auf rund 13m bis 16m und vom Innenhof betrachtet, rund 16m über Gelände entwickelt (siehe Abbildung 2). Fragmente der bisherigen Hallenwand bleiben auf dem Vorhabengrundstück stehen und werden integriert.

Insgesamt sieht die Planung die Schaffung von 187 neuen Wohneinheiten sowie 3 gewerblichen Einheiten vor. Das Vorhaben berücksichtigt freifinanzierten, geförderten und geförderten studentischen Wohnraum. So entsteht durch verschiedene Grundrisse und Wohnraumausstattungen Wohnraum für Studierende, Familien und ältere Menschen. In der Summe wird ein vielfältiges, generationen- und nutzerguppenübergreifendes Wohnraumangebot in verschiedenen Marktsegmenten verfolgt und eine ausgewogene Mischung der Bewohnerschaft gewährleistet.

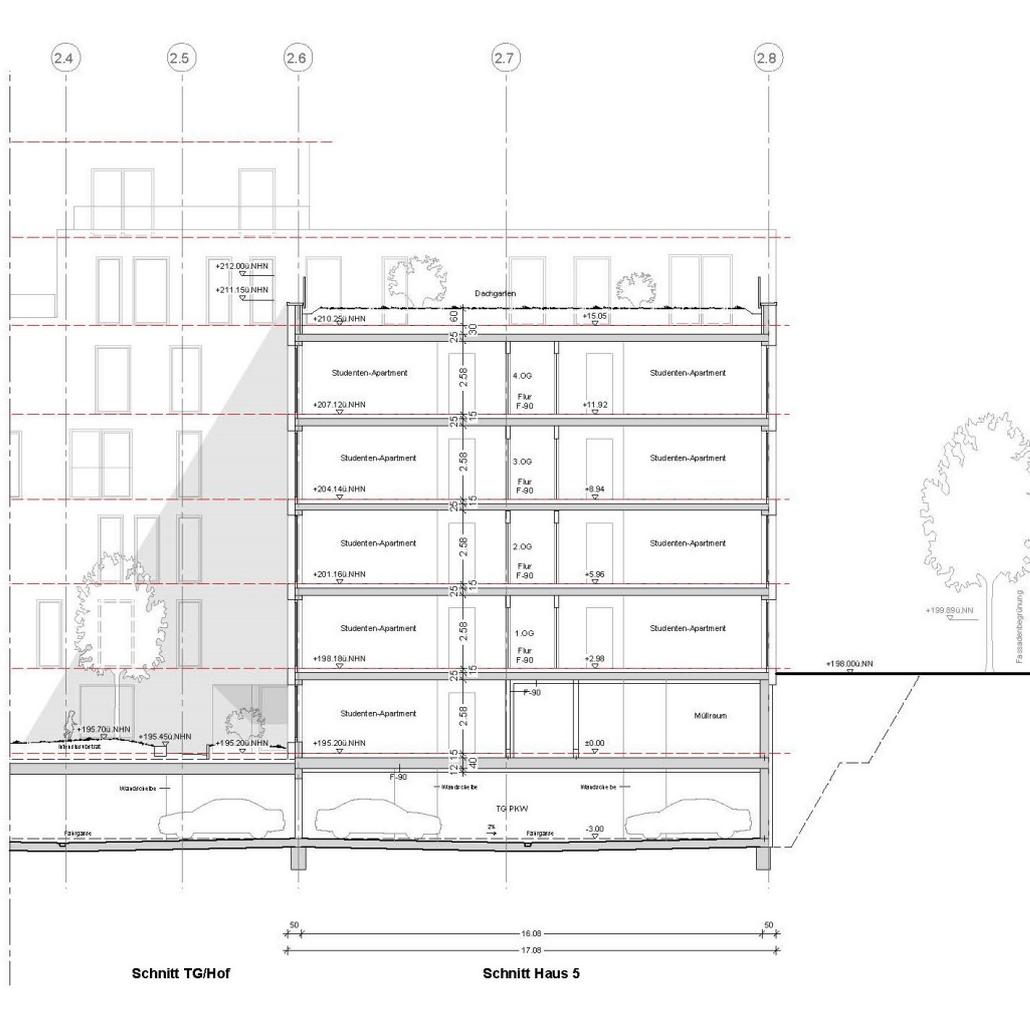


Abbildung 2: Geländeschnitt durch geplantes Haus 5 (vonhoegen. architekten gmbh)

3.3 Architekturkonzept

Das Architekturkonzept hält die für Aachen bedeutenden Sichtachsen zu Dom und Rathaus denkmalgerecht frei, so dass diese in der Planung berücksichtigt werden. Die Stadt Aachen hat darauf geachtet, dass die Höhe der geplanten Gebäude unterhalb der Firstlinie der Bestandsgebäude beidseits der Kasinostraße und auch nicht höher als das höchste Bauteil BlueGate liegt. Der Rechtsplan Nr. 928 lässt unterschiedliche Bauhöhen zwischen ca. 208, 210 und 217m über NHN für die Gebäuderiegel BlueGate zu. Durch die Festsetzungen zum VEP werden ebenfalls unterschiedliche Höhenfestsetzungen getroffen und in zwei Bereichen eine bauliche Höhe von GH max. 217 m über NHN festgesetzt.

Die Textur des Fassadenentwurfes von kadawittfeldarchitektur definiert die neu gestaltete und 'Stadtkrone' genannte räumliche Fassung entlang der Bahnkante. Das Baukörpervolumen wird nach oben hin durch mehrgeschossige Terrasseneinschnitte, Loggien und Rücksprünge zur Plastizität der 'Stadtkrone' aufgelockert ausgebildet. Die vorgesehene, Klinkerfassade präsentiert sich hell und freundlich im Stadtbild. Die Materialwechsel im Bereich der Fassadeneinschnitte des Sockels

und der oberen Loggien setzen klare, punktuelle Akzente im Bereich der gestaltprägenden Einschnitte. Die drei verwendeten Fenstertypen erzeugen auf der Fassade einen alternierenden Rhythmus aus filigranen und großflächigen Formaten, der die belebte Plastizität des Baukörpers hervorhebt. Die plastische Fassadengestaltung wurde vom städtischen Gestaltungsbeirat lobend anerkannt.



Abbildung 3: Fassadengestaltung (kadawittfeldarchitektur)

In dem Quartier ist die Errichtung von 187 Wohneinheiten vorgesehen. Alle Einheiten werden barrierefrei errichtet. Die vielfältigen Grundrisslösungen mit 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen und den Apartments sind für Einzelpersonen, Senior*innen, Alleinerziehende, junge Familien, Paare, Auszubildende und Studierende etc. zu nutzen. Um Bedarfe an Wohnraum mit größeren Einheiten decken zu können werden 30 Drei- bis Vierzimmer-Wohnungen eingeplant. Dadurch wird eine vielfältige Durchmischung des Quartiers erzielt. Zugleich wird die hohe Nachfrage nach günstigem Wohnraum bedient. Neben den 45 Einheiten werden auch die Apartments (103 WE) öffentlich gefördert. Dies entspricht in Summe ca. 2/3 des geplanten Wohnflächenanteils und steht im ausgeglichenen Verhältnis zu den 1/3 freifinanzierten Wohnungseinheiten (39 WE). Dieser Wohnschlüssel erfüllt die Forderungen des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW in Abstimmung mit der Förderbehörde der StädteRegion Aachen. Unterschiedliche Apartment-Typen sind im Angebot, teils als Einzel- und teils als WG-taugliche Einheiten. Das abwechslungsreiche Angebot wurde ebenfalls vom Ministerium im Zuge der in Aussicht gestellten Fördergelder gefordert.

Die Mehrzahl der Wohnungen ist durchgesteckt geplant, um eine gute Belichtung und den Schallschutz der Schlafräume zu gewährleisten. Die Erdgeschosswohnungen erhalten im ruhigen Innenhof kleine private Terrassenflächen. Alle weiteren Wohnungen in den Häusern 1 bis 4 (siehe



Abbildung 1) erhalten einen Freisitz in Form von Balkonen, Loggien oder Dachterrassen. Die Freisitze zur Bahn werden in den unteren bis mittleren Geschossen als schallgeschützter Wintergarten ausgebildet. Die Terrassen in den oberen Geschossen werden mit gläsernen Schallschutzbrüstungen versehen.

Der halböffentliche, ruhige und begrünte Innenhof ist durch 2 Tordurchgänge, einmal von der Burtscheider Straße sowie von der Promenade zu erreichen. Er bietet den Bewohnern attraktive Freiflächen in Verbindung mit einer hohen Durchgrünung und einem dadurch angenehmen Mikroklima.

3.4 Erschließung

Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes für den Autoverkehr erfolgt über die westlich des Plangebiets verlaufende Burtscheider Straße mit unmittelbarer Anbindung an das klassifizierte Straßennetz. Bislang bestand am Planungsstandort ein Parkplatz einer überwiegend gewerblichen Nutzung, der entfallen wird (die Lage der Ein- und Ausfahrt liegt etwa an gleicher Stelle). Es ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsqualität auf der Burtscheider Straße mit der neuen Tiefgarage mit maximal 10 Einfahrten in der Spitzenstunde gegenüber der heutigen Verkehrsqualität mit dem Parkplatz nicht wesentlich ändert. Die Ausfahrten aus der Tiefgarage haben keinen Einfluss auf die Verkehrsqualität der Burtscheider Straße, so dass die Erschließung des Vorhabens unter Berücksichtigung von Verkehrsfluss und -sicherheit gewährleistet ist.

Das Plangebiet ist insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Aachener Hauptbahnhof sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. Der Aachener Hauptbahnhof mit Zugverbindungen des Regional- und Fernverkehrs ist fußläufig in ca. 200 m erreichbar. Der geplante Südausgang des Aachener Hauptbahnhofs mit der Verbindung zur Burtscheider Straße wird die Anbindung an den ÖPNV zusätzlich aufwerten. Ca. 50 m entfernt befindet sich die Bushaltestelle Burtscheid Hauptstraße und ca. 200 m entfernt die Bushaltestelle am Aachener Hauptbahnhof. Beide Haltestellen werden von zahlreichen Busverbindungen mit Anbindung u. a. an die Aachener Innenstadt bedient. Tagsüber verkehren die Linienbusse in einem dichten Takt zum Bushof. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist daher als sehr gut zu bewerten.

Im direkten Umkreis von 10 Gehminuten um das Untersuchungsgebiet liegen insgesamt sieben CarSharing-Stationen von drei verschiedenen Anbietern. Stationsgebunden sind dies 5 cambio-Stationen und eine Scooter-Station sowie das stationsunabhängige Flinkster-Angebot der Deutschen Bahn AG. Das CarSharing-Angebot ist auf Grund der unterschiedlichen Anbieter im nahen Umfeld ebenfalls als gut zu bezeichnen. Der Planungsstandort liegt unmittelbar am lokalen Radnetz sowie verschiedenen Themenrouten und ist somit mit dem Fahrrad sehr gut zu erreichen.

Der verkehrlichen und fußläufigen Erschließung sowie der Ermittlung des Stellplatzbedarfs liegt ein Mobilitätskonzept¹ zugrunde, das auf die Besonderheiten des Standorts und den Mix der künftigen Bewohner (insbesondere den hohen Anteil von Studierenden) abgestellt ist.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist zwischen der Bahntrasse und dem geplanten Gebäudekörper eine Fuß- / Rad- und Anliegerwegeverbindung geplant, die über den Geltungsbereich hinaus eine Verbindung zwischen Burtscheider Straße und dem geplanten Südausgang des Aachener Hauptbahnhofs darstellt. Diese künftig auch öffentlich zugängliche Verbindung wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert und über ein qualitätssicherndes Verfahren (Mehrfachbeauftragung) gestalterisch entwickelt. Vorgesehen ist eine boulevardartige Gestaltung in einer Gesamtbreite von rund 8,00 m. Mit dem Vorhabenträger wurde eine Verbreiterung des derzeit noch grundbuchlich mit 4 m eingetragenen Wegrechtes auf 8,00 m Gehwegbreite und eine Gestaltung gemäß Ergebnis der Mehrfachbeauftragung für den Gesamtbereich vereinbart. Die Verkehrsfläche soll vorrangig Fußgängern und Radfahrern sowie bei Bedarf Rettungsfahrzeugen dienen. Untergeordnet kann auch eine begrenzte Kfz-Nutzung durch Anlieger – beispielsweise für Umzüge oder Ähnliches – genutzt werden. Ausgehend von dieser Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird für Fußgänger und Radfahrer ein Durchgang zum Innenhof des geplanten Gebietes für "Innerstädtisches Wohnen" geplant.

Die Feuerwehrezufahrt zum Gebiet für "Innerstädtisches Wohnen" wird über den geplanten, parallel zu den Gleisanlagen geführten öffentlichen Fuß-, Rad- und Anliegerweg gesichert und über einen den geplanten Baukörper umlaufenden Weg fortgeführt. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit besteht über die an der Burtscheider Straße vorgesehene Durchfahrt.

Von der Burtscheider Straße wird eine Zufahrt zur Tiefgarage in das Plangebiet geführt. Diese Hauptzufahrt zur unter der Wohnanlage angeordneten Tiefgarage liegt im Bereich des geplanten Gebäudes Burtscheider Straße 17. Eine weitere, untergeordnete Zufahrt ist im Bereich Burtscheider Straße 25 als Durchfahrt in der geplanten Baulückenschließung angelegt. Diese Durchfahrt soll vorrangig für Fußgänger und Radfahrer sowie im Bedarfsfall für Rettungsfahrzeuge genutzt werden.

¹ BSV, 2021: Mobilitätskonzept für die Projektentwicklung Burtscheider Brücke in Aachen

Nachrangig dient diese Durchfahrt der Erschließung von 3 Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen im Hofbereich.

Mit Hilfe der vorgeschlagenen Maßnahmen des Mobilitätskonzepts kann aufgrund zu erwartender Veränderungen beim Kfz-Besitz und bei der Verkehrsmittelwahl zugunsten der Verkehrsmittel des Umweltverbunds eine Anpassung der erforderlichen PKW-Stellplätze erfolgen:

- 60 PKW-Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Mindestens 10 % der Stellplätze sind für Elektroautos vorzuhalten.
- 3 PKW-Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen sind oberirdisch im Innenhof unterzubringen.
- 344 Fahrradstellplätze sind in Tiefgeschossen unterzubringen. Davon sind 18 Stellplätze für Spezialräder vorzuhalten.
- 18 Fahrradstellplätze sind oberirdisch anzuordnen.
- Eine Pedelec-Verleihstation mit 12 Pedelecs und 15 Lastenrädern ist im Durchgang von der Promenade in den Innenhof unterzubringen.

Gemäß Stellplatzsatzung wären ohne Mobilitätsmaßnahmen für die 187 Wohneinheiten und 300 m² Gewerbefläche 114 PKW-Stellplätze und 297 Fahrradabstellplätze erforderlich. In dieser Berechnung, die neben der Größe der Wohnungen auch zwischen frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen unterscheidet, sind Besucherstellplätze eingeschlossen. Durch Förderung des Umweltverbunds kann der Bedarf an PKW-Stellplätzen auf ein notwendiges Minimum beschränkt werden. Die Stellplatzsatzung ermöglicht

- den Ersatz von 14 PKW-Stellplätzen durch je 4 Fahrradstellplätze pro PKW- Stellplatz
- eine Reduktion um 8 PKW-Stellplätze für die Bereitstellung eines CarSharing-Angebots (10 %)
- eine Reduktion um 6 PKW-Stellplätze für die Bereitstellung einer Pedelec-Verleihstation (7,5 %)

Aufgrund der überdurchschnittlich guten Anbindung an den ÖPNV, der guten Radverkehrsanbindung sowie der ergänzenden Maßnahmen für die bereits heute guten Sharing-Angebote können Maßnahmen umgesetzt werden, die über die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen hinausgehen:

- Reduktion um 17 PKW-Stellplätze aufgrund der sehr guten ÖV-Erschließung (15 %)
- Reduktion um 6 PKW-Stellplätze aufgrund weiterer Mobilitätsmaßnahmen (hochwertige Fahrradabstellanlagen, Beschilderung, Lastenradverleih, Serviceeinrichtungen für Radverkehr, Hinweise auf Mobilitätsmaßnahmen)

Somit ergibt sich nach Umsetzung der im Mobilitätskonzept aufgeführten Maßnahmen insgesamt ein Stellplatzbedarf von 63 PKW-Stellplätzen. Im Plangebiet werden 60 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage geschaffen. Davon sind 10% für Elektroautos vorgehalten, um den aktuellen Anforderungen der Mobilitätswende gerecht zu werden. 3 weitere Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen entstehen im Innenhof.

Da 14 PKW-Stellplätze durch weitere 56 Fahrradabstellplätze in Anlehnung an die Stellplatzsatzung ersetzt werden, ergibt dies einen Bedarf von insgesamt 356 Fahrradabstellplätzen. Eine 2. Garagenebene wird als Fahrradgarage für 278 Räder angelegt. Mit weiteren Stellplätzen im Kellergeschoss und im Außenbereich sind insgesamt 362 Fahrradstellplätze geplant, das sind 6 Stellplätze mehr als erforderlich.

Zur Reduktion des PKW-Stellplatzbedarfs sowie zur Förderung des Radverkehrs sind auf dem Grundstück 2 Standorte für die Einrichtung von Pedelec-Verleihstationen inkl. Lastenradverleih vorgesehen, die öffentlich zugänglich sind und insofern auch einen Mehrwert für die Nachbarschaft bieten. Sie befinden sich gegenüber den Behindertenstellplätzen und im Durchgang von der Promenade in den Innenhof.

Diese Maßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Punkt 4.5).

Die im Mobilitätskonzept vorgesehene Carsharing-Station wird in Abstimmung mit dem Anbieter cambio in der Nähe des Grundstücks angelegt. Eine Unterbringung innerhalb des Geltungsbereiches -wie in der Stellplatzsatzung gefordert- ist aus Immissionsschutzgründen nicht möglich. Nach Abstimmung mit der Stadt Aachen sollen zwei Carsharing-Stellplätze auf dem Grundstück Reumontstraße 1-5 untergebracht werden.

Die Mobilität der Bewohnerinnen und Bewohner ist auch bei einem geringeren Stellplatzangebot für private PKW sichergestellt und die städtebauliche Ordnung wird durch diese Maßnahmen gewahrt.

Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Vornutzung wird von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser abgesehen und das Vorhaben an das vorhandene Mischkanalnetz angeschlossen. Seitens des Wasserverbandes Eifel-Ruhr bestehen in diesem Zusammenhang keine weiteren Anforderungen an den Hochwasserschutz, da das Plangebiet bereits im Istzustand nahezu vollständig versiegelt und an den Mischwasser-Kanal angeschlossen ist. Bei Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt im Vergleich zum Bestand eine Entsiegelung der Flächen.

Zugleich wird über die Dach-, Tiefgaragen- und weiteren Begrünungen ein Retentionsvolumen im Plangebiet geschaffen. Die extensive Dachbegrünung ist wirksam in Bezug auf den verzögerten Abfluss. Dieser resultiert aus dem Umstand, dass Dachsubstrate in der Lage sind, das Niederschlagswasser zunächst wie ein Schwamm zurückzuhalten. Schon eine extensive Dachbegrünung fungiert damit als Retentionsfläche.

Das Regenwasser, das auf die Vegetationsflächen oberhalb der Tiefgarage im Innenhof trifft, wird von der 60 cm starken Substratschicht aufgenommen, überschüssiges Wasser wird zunächst in eine darunter liegende 6 cm starke Festkörperdrainage geleitet. Dann noch überschüssiges Wasser – im Jahresmittel nur noch 10 % des Regenwassers – läuft über Bodenabläufe auf der Abdichtungsebene der Tiefgarage in das Kanalnetz. Die entsprechenden Abläufe sind auf die Haustechnik abgestimmt.

Das Regenwasser, das auf die befestigten Flächen in den Freiräumen trifft, versickert zu ca. 40% über die Fugen. Auch unter diesen Flächen befindet sich die Festkörperdrainage, die wiederum erhebliche Regenwassermengen aufnehmen kann. Ein darüber hinausgehender Ablauf von Regenwasser in das Kanalnetz ist sichergestellt.

Das auf die befestigten Flächen treffende und ablaufende Wasser wird in eine umlaufende Rinne zwischen dem grünen Kern des Hofes und den umlaufenden befestigten Flächen geleitet. Hier ist eine offene Rinne vorgesehen, die das vom Gebäude wegfließende Wasser aufnimmt. Vier Abläufe sorgen für einen schadfreien Abfluss.

Zusätzlich liegt ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vor. Um auch ein 100-jähriges Regenereignis im Plangebiet zurückhalten zu können, sind entsprechende Modellierungen der Freianlagen im Innenhof erforderlich, die im Freiraumkonzept berücksichtigt sind. Bei nicht funktionierenden Abläufen ist das Gefälle im Hof so ausgebildet, dass die Regenwassermenge bei einem 100-jährigen Regenereignis schadfrei zurückgehalten wird. Die offene Rinne hilft hierbei, weil diese nicht unerhebliche Mengen aufnehmen kann. Darüber hinaus sind im Plangebiet zwei unterirdische Retentionsboxen vorgesehen, die weitere Niederschläge zurückhalten können. Somit wird mit der Planung eine Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand erreicht.

Für die Stromversorgung sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan die Entwicklung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen vor (siehe dazu auch Kapitel 3.8). Überdies ist vorgesehen, das Plangebiet an das bestehende Fernwärmenetz der STAWAG anzuschließen. Die Anbindung an weitere Infrastruktur wie sonstige Medien oder die Wasserversorgung erfolgt über das umliegende Straßennetz.

3.5 Freiraumkonzept

Im Zuge der Planumsetzung wird ein Teil der derzeit befestigten Flächen entsiegelt, so dass Raum für wohnortnahe Grün- und Freiflächen entsteht. Die Freiräume des Plangebietes, die ein Drittel des Gesamtgebietes einnehmen, sollen überwiegend barrierefrei gestaltet werden. Ein kleiner Teil der Freiflächen im Plangebiet wird künftig als privater Garten der Bestandsbebauung an der Burtscheider Straße genutzt.

Basis der künftigen Freiraumentwicklung im Plangebiet ist eine Freianlagenplanung (3PLUS Freiraumplaner). Die Planung sieht im neu entstehenden Hofbereich über der Tiefgarage eine baumbestandene Rasenfläche (Blütenkirschen) vor. Planerisches Detail ist eine Aufkantung der Rasenfläche, die als Sitzmöglichkeit für die Bewohner der Wohnanlage dienen kann. Darüber hinaus entsteht mit einem Baumhain aus Ebereschen und Hainbuchen ein weiterer Freiraum im Hofbereich. Die

umlaufenden, den Gebäuden zugeordneten Grünstrukturen sollen mit Großsträuchern (Felsenbirne, Zieräpfel) bepflanzt und unterpflanzt werden.

Im Innenhof entsteht ein rund 90 m² großer Kleinkinderspielplatz, der über die Gebäudedurchfahrt auch von der künftigen Promenade aus öffentlich zugänglich ist.

An der südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes ist die Pflanzung weiterer Bäume (Kolchischer Ahorn, Blumensche, Rotahorn, Feldahorn, Hainbuche) vorgesehen. Ein vorhandener Laubbaum wird über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Die Freiflächen in den Randbereichen dienen zugleich als Feuerwehrumfahrt und -aufstellfläche. Dementsprechend werden hier Schotterrasenflächen entstehen. Randlich sind Pflanzflächen eingepplant, die mit Strauchgruppen bepflanzt werden sollen. Die Mauern zu den Nachbargrundstücken sollen zudem mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Im Zuge der Umstrukturierung des Plangebietes ist die Fällung von insgesamt 9 Bäumen erforderlich, wovon 7 unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen. Zugleich werden aber insgesamt 20 neue Bäume gepflanzt (zur Anwendung der Baumschutzsatzung siehe Kapitel 5.7). Aufgrund des Substrataufbaus auf den geplanten Tiefgaragen von mindestens 60 cm ist auch in diesen Bereichen die Pflanzung zumindest von kleineren Bäumen möglich und auch vorgesehen.

Die entlang der nördlichen Plangebietsgrenze geplante Promenade (Fuß- und Radweg) wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert. Um Maßgaben für die künftige Gestaltung zu generieren, soll für diesen Bereich eine Mehrfachbeauftragung durch die Stadt Aachen durchgeführt werden. Über die Auslobung zu dieser Mehrfachbeauftragung wird auch der Schutz des zu den Bahnflächen ausgerichteten Baumbestandes in den angrenzenden Böschungsbereichen sichergestellt.

Die geplante Promenade wird durch einen den Blockinnenbereich durchlaufenden Weg (Durchgang durch den nördlichen Baukörper) und einen weiteren Weg, der den geplanten Baukörper umläuft (und zeitgleich als Feuerwehruzufahrt fungiert), ergänzt. Die erforderlichen Fahrradstellplätze sollen überwiegend in einer Fahrradgarage untergebracht werden. Abstellmöglichkeiten in den Freiflächen für Besucher*innen sind nur sehr untergeordnet vorgesehen.

Auf den geplanten Gebäudekörpern werden umfangreiche extensive Gründächer angelegt, die den Vorgaben der Aachener Grün- und Gestaltungssatzung entsprechen. In Teilbereichen sind die begrünter Dächer auch als Dachgarten bzw. Gemeinschaftsterrassen konzipiert, hier entsteht eine intensive Dachbegrünung. Darüber hinaus ist in weiteren Bereichen die Überstellung der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen vorgesehen.

3.6 Soziale Infrastruktur

Die unmittelbare Nähe zum geplanten Fuß-, Rad- und Anliegerweg bietet eine sichere und konfliktarme Verbindung zum Hauptbahnhof und weiter in die Innenstadt. Somit sind die in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet gelegenen Einrichtungen sozialer Infrastruktur sowie der Nahversorgung gut erreichbar. Überdies lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seiner Festsetzung eines Gebietes für "Innerstädtisches Wohnen" Einrichtungen für soziale Zwecke zu. Insoweit wird damit auf lange Sicht ermöglicht, in untergeordnetem Umfang kleinere Einrichtungen für soziale Zwecke anzusiedeln.

3.7 Jugend- und Familienfreundlichkeit sowie kinder- und jugendspezifische Einrichtungen

Gemäß den Kriterien für einen kinder- und familienfreundlichen Städtebau sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen pro Kind 10 m² öffentliche Kinderspielfläche vorzusehen. Pro Wohnung wird pauschal von zwei Kindern ausgegangen. Es werden bei der Berechnung jedoch nur die Wohnungen berücksichtigt, die größer als 50 m² und somit für den dauernden Aufenthalt von Kindern geeignet sind. Die geforderte Spielplatzgröße kann reduziert werden, wenn in der Nachbarschaft bereits Spielmöglichkeiten bestehen.

Ziel der Planung ist es, innerhalb des Plangebietes Kleinkinderspielflächen vorzusehen. Die Freiraumplanung hat hierfür ein entsprechendes Konzept im Hof entwickelt. Die Anforderung zur Schaffung eines öffentlichen Kinderspielplatzes kann innerhalb des Plangebietes wegen der gewünschten städtebaulichen Dichte und der unterhalb des geplanten Hofes befindlichen

Tiefgarage nicht umgesetzt werden. Entsprechend wird vom Vorhabenträger die Möglichkeit der Ausgleichszahlung genutzt und in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Weitere jugendspezifische Einrichtungen wie schulische, universitäre oder sonstige Einrichtungen wie Sport- und Freizeitangebote sind im Umfeld des Plangebiets vorhanden.

3.7.1 Erlebnisvielfalt im Gebiet

Das Plankonzept entwickelt mit der Baustruktur einen ruhigen, vielfältig gestalteten Innenhof (abgeschildert von der nördlich gelegenen Bahntrasse), welcher den Bewohner*innen für verschiedene Aktivitäten und als Begegnungs- und Aufenthaltsraum zur Verfügung stehen soll. Überdies grenzt das Gebiet für "Innerstädtisches Wohnen" künftig unmittelbar an einen autofreien Fußgänger- und Radfahrerbereich innerhalb des Plangebiets an. Auch dieser kann als Aufenthaltsbereich für die künftigen Bewohner*innen dienen.

3.7.2 Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen

Die Schaffung einer gemeinsamen Freifläche im Innenbereich, die frei von Autoverkehr ausgebildet wird und fußläufig ohne Querung von Straßenverkehrsflächen erreicht werden kann, fördert die Sicherheit und das soziale Zusammenleben. Mit der Wohnbebauung werden gesunde Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung von öffentlichen und privaten Freiräumen geschaffen. Dabei wird mit der dichten Bebauung und des angestrebten Wohnungsmix eine gute soziale Kontrolle im Wohnquartier gewährleistet. Die für Familie geeigneten Wohnungen erhalten zumeist Balkone oder Dachterrassen.

3.7.3 Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen

Es sind keine kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen geplant.

3.7.4 Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen

Die nächstgelegenen Kindergärten befinden sich in rund 400 m Entfernung. Die Montessori-Grundschule Reumontstraße und die Grundschule Annastraße liegen in rund 700 m Entfernung und mehrere weiterführende Schulen in einer Entfernung zwischen 800 m und 1.400 m.

In einer fußläufigen Entfernung von 500-700 m sind darüber hinaus folgende Park- und Spielflächen zu erreichen:

- Spielplätze an der Hauptstraße 54 und 34
- Spielplatz an der Jägerstraße 9
- Spielplatz am Krugenofen 98
- Spielplatz an der Karmeliterstraße 9
- Spielplatz am Marienplatz 2
- Spielplatz an der Benediktinerstraße 29
- Grünfläche am Marschierort
- Grünfläche Kurgarten Burtscheid und Michaelbergstraße an der Klostertreppe

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen 'Hauptstraße' in 150 m sowie 'Hauptbahnhof' und 'Misereor' in rund 500 m Entfernung sehr gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr vernetzt. Über den in ca. 500 m Entfernung liegenden Hauptbahnhof besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz, mit dem geplanten Südausgang halbiert sich diese Entfernung. Die Innenstadt mit einer Vielzahl von Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten ist fußläufig erreichbar.

3.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

3.8.1 Mindestanforderung

In Bezug auf das globale Klima formuliert § 1a Abs. 5 Nr. 5 BauGB, „den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.“ Mit diesem ergänzenden Hinweis werden die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Rahmen der Abwägung besonders hervorgehoben und gestärkt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Klima zu berücksichtigen. In Bezug auf das Lokalklima sind stadtklimatische Aspekte und Vorbelastungen zu berücksichtigen. Ziel ist es, klimaökologische Ausgleichsräume und Luftleitbahnen zu erhalten, klimatische Belastungsräume aufzuwerten und das Entstehen stadtklimatisch problematischer Situationen zu vermeiden.

Das gesamtstädtische Klimagutachten rechnet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Klimatop ‚Stadtklima‘ zu. Gemäß ‚Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel‘ liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Belastungsschwerpunktes 2030, für den Maßnahmen zur Verbesserung des Lokal- und Bioklimas empfohlen werden. Diese Einstufung beruht auf einer erhöhten lufthygienischen Belastung, Überwärmungstendenzen in der Mittags- und Abendzeit und einer verringerten nächtlichen Kaltluftversorgung in Teilen des Gebietes. Die beschriebenen Überwärmungseffekte werden vor allem klimawandelbedingt verschärft. Sommerliche Hitzeperioden können im Plangebiet zu Belastungssituationen führen. Vor diesem Hintergrund liegt der Planbereich auch im Schutzbereich Stadtklima, der im Flächennutzungsplan AACHEN*2030 dargestellt ist.

Im Zuge der Planung reduziert sich der Versiegelungsgrad von aktuell rund 90 % auf rund zwei Drittel, wodurch Aufheizungseffekte weiter vermieden werden. Zur Minderung der Überwärmungseffekte berücksichtigt das Planungskonzept Tiefgaragenbegrünungen auf den nicht überbauten Flächen sowie Dachbegrünungen auf einer Fläche von über 1.360 m², wovon 250 m² intensiv begrünt werden. Darüber hinaus entstehen unversiegelte Flächen mit Baumbestand im Innenhofbereich sowie an der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze (siehe Kapitel 3.5).

Der Planbereich liegt am Rande einer großräumigen, ca. 10 m mächtigen Kaltluftbahn innerhalb der Bebauung, die aus Richtung Kannegießerbachtal im Südwesten kommend dem Verlauf der Bahngleise nach Osten folgt. Die nördlichen Randbereiche sind vor diesem Hintergrund im FNP AACHEN*2030 als Belüftungsbahn Stadtklima dargestellt. Die nördlichen Randbereiche des Plangebietes werden mit nächtlicher Kaltluftzufuhr versorgt. Ein weiteres Eindringen der Kaltluft in die bebauten Bereiche wird durch die Bestandsbebauung verhindert. Kaltluft entsteht im Gebiet selbst nicht. Vorhabenbedingt ist daher nicht von einer Verschlechterung der Kaltluftversorgung auszugehen, die vorhandene Kaltluftströmung wird nicht beeinflusst.

3.8.2 Standortwahl der Bebauung

Im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten im bebauten Innenbereich gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen bevorzugt zur baulichen Entwicklung genutzt werden. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht durch die Wiedernutzbarmachung und die Neubebauung von zuvor gewerblich genutzten Flächen die Schaffung von zentral im Aachener Stadtgebiet angeordneten Wohnungen. Er sieht ein Flächenrecycling mit teilweise Rückbau von stark versiegelten Siedlungsflächen vor.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich in innerstädtischer Lage und ist sehr gut an die vorhandene Infrastruktur angebunden. Es besteht ein fußläufiger Anschluss an den Aachener Hauptbahnhof und zahlreiche Buslinien (Qualitätsstufe 1 gemäß Nahverkehrsplan). Zudem besteht in der Burtscheider Straße eine Radinfrastruktur. Ein Nahversorger liegt in weniger als 700 m Abstand, die nächstgelegenen Kindergärten und Grundschulen in weniger als 1.000 m Entfernung. Der nächstgelegene Freiraum liegt mit dem Burtscheider Kurgarten weniger als 500 m entfernt.

Zugleich können bereits bestehende Versorgungsinfrastrukturen (Fernwärme, Strom, Wasser und Abwasser) genutzt werden. Das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich und innerhalb bereits verkehrlich erschlossener Flächen wird somit erfüllt.

3.8.3 Städtebaulicher Entwurf

Die städtebauliche Konzeption sieht eine fünf- bis siebengeschossige Bebauung vor, die aufgrund ihrer Ausrichtung gut für die Nutzung solarer Energie geeignet ist. Es ist überwiegend keine Verschattung vorhanden, die Lage lässt eine günstige solare Süd-Ausrichtung erwarten. Eine solarenergetische Optimierung des Entwurfs erfolgte unter Zuhilfenahme eines entsprechenden Simulationsprogrammes.

Konzeptionell ist vorgesehen, Wohnnutzungen in den neuen Gebäudekörpern zu ermöglichen. Durch die Festsetzung eines Gebietes für "Innerstädtisches Wohnen" werden zugleich Ansätze einer Nutzungsmischung ermöglicht. Der Festsetzungskatalog des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht in diesem Sinne u.a. die Einrichtungen von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden. Darüber hinaus sind Räume für freie Berufe und Büronutzungen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. In den zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgerichteten Baukörpern sollen zusätzlich in der Erdgeschossenebene die Nutzungen Bäckerei/Café, Kiosk, Stadtteilbüro ermöglicht werden, um zu einer Belebung des Wohnumfeldes beizutragen. Auch Infrastruktureinrichtungen für studentisches Wohnen sind im Nutzungskatalog des Bebauungsplans berücksichtigt. Somit wird planerisch gesteuert, dass einerseits eine Belebung und soziale Kontrolle im Gebiet für "Innerstädtisches Wohnen" sichergestellt wird und andererseits mit dem Wohnen unverträgliche oder störende Nutzungen ausgeschlossen sind.

Über ein Mobilitätskonzept wurden Maßgaben zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs definiert, die bei der städtebaulichen und architektonischen Konzeption berücksichtigt wurden.

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus fest, dass im Plangebiet nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu max. 10° zulässig sind. Das eröffnet weitreichende Möglichkeiten für Dachbegrünungen sowie die solarenergetische Nutzung der Dachflächen.

Bei der Gestaltung der Fassaden sind helle Materialien mit hohem Albedo-Wert (Albedo = Maß für die Helligkeit eines Körpers. Je heller der Körper ist, desto größer ist die Albedo) vorgesehen, die einer Überwärmung entgegenwirken. Zugleich findet eine bauliche Eigenverschattung der Freiräume statt, so dass diese auch in den warmen Sommermonaten nutzbar sind.

3.8.4 Kubatur der Gebäude

Die Planung sieht einen kompakten, mehrgeschossigen Wohnungsbau mit Fernwärmeanschluss und moderner Dämmtechnik vor. Durch die großen, kompakten Baukörper mit einem energetisch günstigen Fassaden-Volumen-Verhältnis sinkt der zu erwartende Heizwärmebedarf. Die geplante Bauweise ermöglicht damit eine optimierte Wärmeversorgung.

3.8.5 Solare Wärme- und Energiegewinnung

Die Gebäude werden als Effizienzhaus Stufe 55 errichtet.

In großen Bereichen des Plangebietes werden die geplanten mehrgeschossigen Gebäudekörper nicht verschattet. Im Zusammenspiel mit der günstigen solaren Ausrichtung der künftigen Gebäude ergibt sich ein hohes Potenzial für die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den geplanten Flachdächern. Insgesamt stehen rund 940 m² Dachflächen zur Verfügung, die sich für die Errichtung von Photovoltaikanlagen eignen. Im Durchführungsvertrag wird die Größe der Photovoltaikflächen sowie die zu entwickelnde Leistung in Kilowatt-Peak(kWp) verbindlich geregelt.

3.8.6 Umgang mit Freiflächen

Für das Vorhaben wurde eine Freiraumplanung erstellt (siehe Kapitel 3.5). Die Reduzierung des Versiegelungsgrades bei gleichzeitiger Schaffung von neuen Grünstrukturen, die Anpflanzung von Bäumen und die umfangreichen Tiefgaragen- und Dachbegrünungen tragen insgesamt zur Verbesserung des Mikroklimas und zu einer attraktiven Grünausstattung bei.

Die Planung sieht u.a. die Entwicklung eines geschützten Blockinnenbereichs vor, der durch die umgebende Bebauung zumindest in Teilen vor direkter Sonneneinstrahlung und zugleich vor Lärmemissionen geschützt ist. Die Größe des Innenhofs sowie eine Öffnung / Durchfahrt in Richtung Norden sowie in Richtung Burtscheider Straße ermöglichen eine Durchlüftung und tragen zur Sicherung der Frischluftversorgung des Plangebietes bei. Eine weitere Verbesserung der Durchlüftung durch größere Durchlässe und Gebäudeöffnungen zur Bahntrasse / Burtscheider Straße ist aus Lärmschutzgründen jedoch nicht möglich.

Mit der Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird zudem ein erster Abschnitt der Fuß- und Radwegeverbindung gesichert, die künftig die Burtscheider Straße mit dem neuen Südausgang des Hauptbahnhofs verbinden soll.

3.8.7 Umgang mit Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist bereits heute bebaut und in hohem Ausmaß versiegelt. Der Versiegelungsgrad reduziert sich mit Umsetzung der Planung. Die geplanten Dach- und Innenhofbegrünungen dienen der Retention von Niederschlagswasser (siehe Kapitel 3.4). Eine Versickerung vor Ort ist aufgrund der Bodenverhältnisse (Aufschüttungen, Bodenbelastungen) nicht möglich. Es befindet sich zudem kein Gewässer in der Nähe, in welches anfallendes Niederschlagswasser eingeleitet werden könnte.

Das anfallende Niederschlagswasser wird daher in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Seitens des Wasserverbandes Eifel-Ruhr bestehen dabei keine weiteren Anforderungen an den Hochwasserschutz (siehe auch Kapitel 3.4 und 5.3).

Das Plangebiet selbst ist topografisch nicht exponiert, so dass die Gefährdung gegenüber Starkregenereignissen relativ gering eingeschätzt wird. Der Rückhaltung von Starkregenereignissen im Plangebiet dienen die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen (Dach- und Freiflächenbegrünung). Dazu liegt ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vor. Um auch ein 100-jähriges Regenereignis im Plangebiet zurückhalten zu können, sind entsprechende Modellierungen der Freianlagen im Innenhof erforderlich. Darüber hinaus sind unterirdische Retentionsboxen vorgesehen (siehe Kapitel 3.4). Dies wird bei der Planumsetzung berücksichtigt.

3.8.8 Umgang mit der Energieversorgung

Der Vorhabenträger plant die Gebäude als kfw-Effizienzhaus 55 zur Erlangung entsprechender Fördermittel der kfw-Bank. Im Vergleich zum Referenzgebäude des Gebäudeenergiegesetzes benötigt das Effizienzhaus 55 nur 55 % der Primärenergie. Zudem liegt der Transmissionswärmeverlust bei nur 70 % des Referenzgebäudes. Der bauliche Wärmeschutz ist somit um 30 % besser. Das Plangebiet wird an das Fernwärmenetz der Stadt Aachen angeschlossen und darüber die künftige Wärmeversorgung sichergestellt. Die derzeitige Fernwärmeerzeugung der Stawag beruht auf einer Kraft-Wärme-Kopplung, deren regenerativer Energieträgeranteil künftig für das gesamte Stadtgebiet erhöht wird.

Darüber hinaus werden auf den Flachdächern Photovoltaikanlagen berücksichtigt, die der direkten Versorgung der Studierenden-Appartements dienen sollen. Somit erfolgt eine Nutzung erneuerbarer Energien, die deutlich über den gesetzlichen Standard hinausgeht.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist für die Entwicklung von dringend benötigtem Wohnraum und einem attraktiven Nutzungsmix für verschiedene Zielgruppen sehr gut geeignet. Es bietet mit der unmittelbaren Nähe zum Aachener Hauptbahnhof eine gute verkehrliche Anbindung an den ÖPNV und an das öffentliche und übergeordnete Verkehrsnetz. Die Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen, Schulen und Kindergärten, Sport- und Freizeitangeboten gewährleistet einen attraktiven innerstädtischen Wohnstandort.

In Anlehnung an die bereits in der Umgebung umfangreich entstandenen Wohnbauentwicklungen (Geschosswohnungsbau) wird innerhalb des Plangebiets daher ein Gebiet für "Innerstädtisches Wohnen" festgesetzt. Darin werden die zulässigen Nutzungen in einem „Positivkatalog“ eingegrenzt. Da mit dem Vorhaben der angestrebte Nutzungsmix feststeht, kann insoweit auf die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets und des darin weit geöffneten Nutzungskatalog gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) verzichtet werden. Dem Grunde nach entspricht der angestrebte Nutzungsmix hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit jedoch der eines Allgemeinen Wohngebiets, da das Wohnen überwiegt. Damit ist es aus den Darstellungen des derzeit geltenden Flächennutzungsplanes, welcher 'Gemischte Baufläche' darstellt, insbesondere wegen der geringen Flächengröße, als entwickelt anzusehen.

Das Gebiet für "Innerstädtisches Wohnen" dient vorrangig dem Wohnen. Neben der überwiegenden Wohnnutzung können jedoch untergeordnet einzelne ergänzende, nicht störende Nutzungen zugelassen werden. Für das an der Burtscheider Straße als innerstädtischem Standort geplante Gebiet für "Innerstädtisches Wohnen" werden im Sinne einer lebendigen und nachhaltigen Nutzungsmischung potenzielle, ergänzende Nutzungen zugelassen. Für das geplante Gebiet für "Innerstädtisches Wohnen" soll die Integration von Einrichtungen wie der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Gastronomie und gewerblichen bzw. freiberuflichen Nutzungen ermöglicht werden. Sofern langfristig einzelne der genannten Nutzungen im Gebiet für "Innerstädtisches Wohnen" untergebracht werden, kann dies zu Sicherung einer gewissen fußläufigen Infrastruktur, Versorgung und Belebung des Wohngebiets und somit zu einer mit dem Wohnen verträglichen Nutzungsmischung beitragen. Auch nicht störende Handwerksbetriebe können grundsätzlich zu einer sinnvollen Ergänzung der zulässigen Wohnnutzungen beitragen und werden zugelassen. Einzelne der zulässigen Nutzungen werden dabei planerisch so gesteuert, dass diese nur in der Erdgeschossenebene zulässig und damit zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerverkehr“ ausgerichtet sind. Mit der Festsetzung, dass in den zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgerichteten Baukörpern nur in der Erdgeschossenebene die Nutzungen Bäckerei/Café, Kiosk, Stadtteilbüro zugelassen werden, erfolgt eine Öffnung und Vernetzung des Gebietes für "Innerstädtisches Wohnen" in Richtung Bahnhofszugang Süd.

Mit dem getroffenen Zulässigkeitskatalog wird gleichzeitig auf der Planungsebene ausgeschlossen, dass zum geplanten Wohnstandort unverträgliche oder konfliktbeladene Nutzungen angesiedelt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Dies bedeutet, dass die geplanten Wohngebäude oberirdisch maximal 50% des Wohngrundstücks überdecken dürfen. Darüber hinaus dürfen weitere Flächen entsprechend der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO zum Beispiel durch notwendige Wege, Zufahrten, Treppenanlagen, Spiel- und Platzflächen bis zu einem GRZ-Wert von 0,75 überschritten werden. Damit werden auch im Freiraumkonzept vorgesehene Einrichtungen in den Freianlagen, wie zum Beispiel Wege und der Spielplatz sowie die Zugänge zu den Häusern berücksichtigt. Das Grundstück darf zudem durch Tiefgaragen sowie sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Plangebiet lediglich unterbaut wird, bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden. Diese Überschreitungen werden zugelassen, um den städtebaulichen Zielen 'Schaffung von attraktivem Wohnraum in zentralen Lagen' und 'Innenentwicklung' mit einer verträglichen Verdichtung nachzukommen. Insbesondere ist es städtebauliches Ziel, oberirdische

Versiegelung und die Beeinträchtigung der Freiraumnutzung durch die Anordnung von ebenerdigen Stellplätzen zu vermeiden. Dementsprechend ist es zwingender Bestandteil des Gesamtvorhabens, bis auf wenige Ausnahmen die Stellplätze in Tiefgaragen mit begrünten Dächern unterzubringen.

Die geplante Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 2,6. Diese ist so ausgerichtet, dass sich das geplante Vorhaben mit der angestrebten Anzahl an Wohnungen umsetzen lässt. Da der nordwestlich geplante Baukörper die im Eckbereich zur Burtscheider Straße vorgesehene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung überlagert und sich somit außerhalb des eigenen Baugrundstücks bewegt, fließt die dort überlappende Geschossfläche in die GFZ-Berechnung ein.

Hinsichtlich der Grundflächenzahl und der geplanten Geschossflächenzahl werden die Orientierungswerte des § 17 BauNVO überschritten. Diese Überschreitung ist städtebaulich begründet, da das Gebiet für "Innerstädtisches Wohnen" auf Grund der besonderen zentralen Lage sowie seiner verkehrsgünstigen Lage für eine verdichtete Bauweise sehr gut geeignet ist. Zum Ausgleich der starken Verdichtung werden die geplante und unmittelbar an das Gebiet für "Innerstädtisches Wohnen" und als Freiraum auszugestaltende Wegeverbindung (nördlicher Teil des Plangebietes) sowie hochwertig gestaltete Freiflächen im Blockinneren vorgesehen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch eine gute Belichtung, Besonnung sowie Belüftung der geplanten Wohnungen mit einer Abtreppung des Gebäudekörpers von vier über drei auf zwei Geschosse und drei Öffnungen in der Erdgeschossenebene sichergestellt. Der Sozialabstand bleibt gewahrt, da ein ausreichender Abstand zu den Nachbarbebauungen eingehalten wird. Überörtlich ist zudem der nördlich an das Plangebiet angrenzende Korridor der Bahnfreiflächen als innerstädtische Durchlüftungsbahn zu nennen. Überdies ist der Standort durch seine Nähe zu umliegenden Freiflächen wie der Grünfläche Kurgarten Burtscheid / Michaelsbergstraße an der Klostertreppe (rund 200 m Luftlinie) mit Freiräumen gekennzeichnet. Städtebaulich ist die Verdichtung in zentralen Lagen der Stadt Aachen auch wegen der Flächenknappheit und des dringenden zusätzlichen Wohnflächenbedarfs erforderlich. Somit wird den städtebaulichen Zielen des Masterplans AACHEN*2030, der eine kompakte und energieeffiziente Raum- bzw. Siedlungsstruktur anstrebt, Rechnung getragen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen. Das realisierbare Bauvolumen wird darüber hinaus durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe abschließend begrenzt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen lassen für die Nutzer*innen wahrnehmbare, je nach Standort differenzierte Höhen zu. Die größte Höhe von bis zu rund 23m entwickelt sich entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerverkehr“ im Norden. Allerdings wird diese Höhe für Nutzer*innen nicht durchgehend wahrnehmbar, da sie durch niedrigere Gebäudeeinschnitte mit Höhen ab rund 13 m gegliedert wird. Entlang der Burtscheider Straße nimmt die Gebäudehöhe in Richtung Bestandsbebauung ab. Hier sind wahrnehmbare Gebäudehöhen von bis zu ca.16 m möglich. Im Übergang zu Bestandsbebauung beträgt die Gebäudehöhe aufgrund des Geländeversprungs Richtung Kasinostraße rund 13 m bzw. 16 m und vom Innenhof betrachtet rund 16 m über Gelände. Um die technische Umsetzung des Gebäudes nicht zu stark einzuschränken, wird festgesetzt, dass bestimmte betriebsnotwendige Aufbauten und Anlagen (wie Auslassöffnungen, Lüftungs- und Klimaanlage, Aufzugmaschinen und Treppenhäuser sowie Brüstungen und Absturzsicherungen) die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten dürfen. Dabei wird jedoch deren Höhe und Ausdehnung planerisch so begrenzt, dass diese in der Nah- und Fernwirkung nicht dominierend, sondern nur untergeordnet wahrnehmbar sind. Ein zusätzliches Technikgeschoss ist nicht zulässig.

Besonderes städtebauliches Ziel ist es, eine markante und in der Höhenentwicklung gegliederte Raumkante zum Korridor der Bahnflächen zu entwickeln (vgl. Kapitel 3.1). Damit soll zugleich die geplante Wegeverbindung zum Bahnhof baulich-räumlich gefasst werden. Daher wird eine gestaffelte maximale Bauhöhe für die nördliche Gebäudefront festgesetzt. Die sichert zugleich die im architektonischen Konzept erarbeitete Linienführung der Fassade sowie deren durch variierende Höhen gegliederte Ansicht. Für den die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung überkragenden Teil des Bauwerks werden zudem eine lichte Durchfahrts- und Durchgangshöhe sowie gleichzeitig eine zwingende Höhe als Abschluss des Baukörpers festgesetzt. Damit wird der besonderen Bedeutung dieses markanten Eckbereichs zwischen Burtscheider Straße und künftiger Anbindung an den Bahnhofseingang Süd Rechnung getragen.

4.3 Bauweise

Für weite Teile des Plangebiets wird keine Bauweise festgesetzt. Damit ist die Auslösung von Abstandsflächen in diesem Bereich zu beachten. Um das städtebauliche Ziel, entlang der Burtscheider Straße künftig eine durchgehende Baukante herzustellen, zu erreichen, wird im südlichen Bereich eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit ist an dieser Stelle jeweils auf die seitliche Grundstücksgrenze zu bauen.

Ein Sonderfall besteht im Bereich der geplanten Tiefgarage. An dieser Stelle befindet sich an der Südkante eine etwa mittig auf der Grundstücksgrenze befindliche Brandwand. Um auch in diesem Abschnitt den städtebaulich geplanten Baulückenschluss und damit eine geschlossene Bauflucht zur Burtscheider Straße zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass an diese Brandwand bzw. an den vorhandenen nördlichen Giebel des Hauses Burtscheider Straße 19 anzubauen ist.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Wird eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese grundsätzlich und soweit nicht anders festgesetzt nicht überschreiten, wohl aber von diesen zurückspringen. Die Baugrenzen richten sich an dem konkreten Vorhaben bzw. dem städtebaulichen Konzept aus und nehmen sowohl die Gebäude- und Hofformen als auch die Raumkante Richtung Burtscheider Straße auf. Geplante Freiräume und Aufenthaltsbereiche im Plangebiet werden von den Baugrenzen als nicht überbaubare Flächen ausgespart. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,00 m wird außer an der nach Norden zu den Bahngleisen und zur Burtscheider Straße ausgerichteten Fassade, werden mit den schriftlichen Festsetzungen zugelassen. Die Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenze wird notwendig, da Gebäudeteile, wenn sie fest mit dem Gebäude verbunden sind, als Teile des Hauptgebäudes anzusehen sind und dementsprechend ohne diesbezügliche Festsetzung ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden können.

Nach Norden, zur Bahntrasse hin wird eine Baulinie festgesetzt, um dort den planerisch entwickelten baulichen Abschluss sicherzustellen. Dort ist somit zwingend auf die Baulinie zu bauen, um die städtebauliche Raumkante zu den Verkehrsflächen öffentlicher Zweckbestimmung und zur Bahn zu sichern und somit den Stadteingang baulich klar auszuprägen und zu gestalten. Die Baulinie überlagert entsprechend dem städtebaulichen Konzept auch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Eckbereich an der Burtscheider Straße ab einer lichten Höhe von ca. 4,50 m über der Promenade.

Die verdichtete Bebauung in Verbindung mit der angrenzenden Promenade bedingt, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen der nördlichen Fassade die Mitte der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung überschreiten. Hier ist es städtebauliches Ziel, dass eine enge Verbindung zwischen Bebauung und Fußgängerbereich entsteht. Dies wird mit der Festsetzung einer verminderten Abstandsfläche ermöglicht. Da mit dem Fußgängerbereich keine Hochbauten verbunden sind und da an diesen der nicht bebaute Korridor der Bahnflächen verläuft, sind keine nachbarschützenden Belange zu berücksichtigen. Hinsichtlich des Schallschutzes zur Bahn werden überdies durch geeignete Vorkehrungen auch bei Unterschreitung der Abstandsflächen gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Eine Beeinträchtigung des Bahnbetriebs kann ausgeschlossen werden, da keine Bahnflächen überplant werden. Um den markanten Eckbereich zwischen Burtscheider Straße und künftiger Anbindung an den Bahnhofseingang Süd Rechnung zu tragen, wird für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung überkragende Baulinie eine lichte Durchfahrts- und Durchgangshöhe sowie gleichzeitig eine zwingende Höhe als Abschluss des Baukörpers festgesetzt.

Insgesamt ermöglichen die überbaubaren Flächen damit ein angemessenes Einfügen der Planung in die umliegende Bebauung und berücksichtigen die benachbarten Baustrukturen. Die Festsetzung trägt zu einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Baugebiets bei.

4.5 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze zulässig. Fahrradstellflächen sind gemäß der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes vorwiegend in Tiefgeschossen unterzubringen und oberirdisch damit außerhalb der Baufenster quantitativ deutlich begrenzt und im Freiraumkonzept integriert bzw. räumlich verortet. Mit den getroffenen Festsetzungen werden damit die verbleibenden Freiflächen als Grün- bzw. Spielflächen auf dem Grundstück gesichert und die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht weiter erhöht. Um die gestalterische sowie funktionale Qualität des Innenhofs zu stärken, werden 60 PKW-Stellplätze in einer natürlich belüfteten Tiefgarage untergebracht. Oberirdisch werden nur 3 Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen im südlichen Bereich eingerichtet, um eine behindertengerechte Zuwegung zu den Wohnungen zu erleichtern. Diese Stellplätze liegen unmittelbar an der südlichen Zufahrt, so dass sie den autofreien Innenbereich nicht mit Kfz-Verkehr belasten.

Aufgrund der in Kapitel 3.4 beschriebenen besonderen verkehrlichen Standortqualitäten des Vorhabens und der infolgedessen gegebenen Möglichkeit, einen Stellplatznachweis abweichend von der geltenden Satzung zu treffen, wird gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 63 Kfz-Stellplätze und 362 Fahrradstellplätze zu errichten sind. Die Festsetzung der Stellplätze für PKW und Fahrräder erfolgt auf der Basis eines Mobilitätskonzepts, das die Eigenschaften und verkehrlichen Qualitäten des Standorts berücksichtigt. Die Mobilität der Bewohner*innen ist auch bei einem geringeren Stellplatzangebot für private PKW sichergestellt und die städtebauliche Ordnung wird durch diese Maßnahmen gewahrt.

Dabei wird sichergestellt, dass die Tiefgarage nur den Eigentümer*innen, Mieter*innen und Besucher*innen des Vorhabens zur Verfügung stehen wird.

4.6 Bereich für Ein- und Ausfahrten

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Ordnung und Erschließung wird die Tiefgaragenzufahrt entlang der Burtscheider Straße räumlich festgesetzt. Damit ist Anzahl der Zufahrten und deren maximale Breite planerisch auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Ein- und Ausfahrtbereich begrenzt. Mit der festgesetzten Bündelung der Zu- und Ausfahrten zur Tiefgarage wird sichergestellt, dass die Verkehrsabwicklung und die Verkehrssicherheit entlang der Burtscheider Straße auch in Anbetracht der Lage der Zufahrt möglichst übersichtlich und damit störungsfrei und leistungsfähig bleibt.

4.7 Ein- und Ausfahrtverbote

Im Südosten des Plangebiets wird ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt. Hiermit soll vermieden werden, dass in diesem Bereich Fahrzeugverkehre in beziehungsweise durch das Plangebiet auf Nachbargrundstücke geführt werden. Dies lässt sich beispielsweise über eine Einfriedung sicherstellen. Eine fußläufige Durchgängigkeit zwischen Plangebiet und Nachbarschaft ist an dieser Stelle hingegen denkbar und könnte baulich berücksichtigt werden.

4.8 Lärm / Immissionsschutz

Lärmschutz

Prägend für die Lärmvorbelastung im Plangebiet ist der Straßenverkehrslärm sowie der von Norden einwirkende Schienenlärm. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden deutlich überschritten, stellenweise auch die Lärmsanierungswerte (siehe Kapitel 5.1). Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Insoweit setzt der Bebauungsplan ausgehend von der in einem Lärmgutachten ermittelten und in Kapitel 5.1 beschriebenen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet differenzierte und spezifische Lärmschutzmaßnahmen fest.

Hierzu wurde zunächst im Rahmen einer schalltechnischen Modellierung prioritär untersucht, ob und welche aktive Lärmschutzmaßnahmen beispielsweise in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden, die zwischen Lärmquelle und Gebiet für "Innerstädtisches Wohnen" angeordnet wären, in Frage kommen. Als aktive Lärmschutzmaßnahme wurde die Errichtung einer geschlossenen Wand entlang der nordwestlichen und der nordöstlichen Plangebietsgrenze geprüft. Um an den zum Hauptbahnhof Aachen mit den zugehörigen Bahntrassen hin orientierten Fassaden zumindest eine Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV zu realisieren, wäre hier eine Abschirmeinrichtung mit einer Mindesthöhe von 18 m in Bezug zum Erdgeschossniveau erforderlich. Zudem müsste die Wand an der Burtscheider Straße an das Bauteil H1 (siehe



Abbildung 1) angebunden werden. Aus Sicht der Stadt ist eine Lärmschutzwand in derartigen Abmessungen aus städtebaulichen Aspekten und aus Kostengründen nicht realisierbar. Unter anderem würde die parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze geplante Bebauung und die damit als städtebauliches Ziel formulierte „Stadtkante“ als Eingang nach Aachen konterkariert.

Insgesamt sieht das Lärmschutzkonzept vor, dass durch weitgehend geschlossene bauliche Raumkanten in Richtung vorhandener Bebauung entlang der Kasinostraße und in Richtung des geplanten Innenhofs gegenüber der Bahn und der Burtscheider Straße lärmverschattete Bereiche entstehen. Somit können vom Lärm abgewandte Wohnaußenbereiche entstehen, die zur Qualität des vorhandenen, aber auch des geplanten Wohnraums beitragen.

Zum Schutz der dem Verkehrslärm ausgesetzten Fassaden werden vorrangig passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die zu einer ausreichenden Schalldämmung bei künstlicher Belüftung beitragen. Durch gezielte Grundrissanordnung wie bspw. durchgesteckte Grundrisse können zudem auf der lärmabgewandten Seite ruhige Schlafräume und Wohnaußenbereiche angeordnet werden. Die zur Bahn hin ausgerichtete Fassade sieht zudem Freisitze in Form von Wintergärten vor. Für solche Anlagen setzt der Bebauungsplan nachhaltige Schutzvorkehrungen wie mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß erf. $R_w = 25$ dB der offenbaren Fenster bzw. offenbaren Verglasung fest. Mit dieser Anforderung kann davon ausgegangen werden, dass in den Wintergärten als schutzwürdige Freiräume ein Außenlärmpegel von 55 dB(A) unterschritten wird.

Die zur Bahnanlage und Burtscheider Straße hin ausgerichteten Dachterrassen und Balkone werden überdies durch eine mindestens 1,5 m hohe Glaswand vor den Lärmeinwirkungen geschützt. Gefordert wird mindestens ein bewertetes Schallschallschutzmaß erf. $R_w = 15$ dB der Bauteile, sofern Wohnungen keinen zusätzlichen Außenbereich im Innenhof haben.

Nur in untergeordnetem Umfang ist denkbar, dass Schlafräume oder Kinderzimmer ohne vorgelagerten Wintergarten mit Ausrichtung zu den Bahnanlagen zu entwickeln sein werden. Diese sind dabei nur in Ausnahmefällen zulässig.

Hiervon abzugrenzen sind die für das studentische Wohnen vorgesehenen Appartements, die in größerer Anzahl nur ein Fenster ohne vorgelagerten Wintergarten in Richtung der mit Verkehrslärm erheblich vorbelasteten Fassade haben. Entlang dieser entsprechend gekennzeichneten Fassade ist für Schlafräume durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen (z.B. „Hamburger Fenster“) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen des architektonischen Selbstschutzes zu ermöglichen, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Neben dem Schutz vor Verkehrslärm sind weitere differenzierte lärmtechnische Festsetzungen zur Minderung der Geräusche im Plangebiet vorgesehen. Hiermit wird gewährleistet, dass die Wohnruhe und gesunde Wohnverhältnisse nicht durch den Betrieb der Tiefgarage beeinträchtigt werden. Beispielhaft sind die Festsetzungen zu schallabsorbierenden Oberflächengestaltungen von Tiefgaragenwänden oder Lüftungsschächten zu sehen. Weiterhin dienen sonstige technische Einrichtungen wie lärmoptimierte Rolltore dem vorbeugenden Immissionsschutz. Der von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in den Innenhof des Vorhabens geplante Durchgang wird gleichfalls schalltechnisch optimiert. Um dort eine Schallausbreitung zu reduzieren, sind dessen Wände und Decken schallabsorbierend auszuführen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird dem Schutzbedürfnis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen. Sollte durch eine gutachterliche Untersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht werden, dass die tatsächliche Lärmbelastung von der rechnerisch ermittelten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes abweicht, können ausnahmsweise die neu ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungspegel als Grundlage zur Berechnung der Anforderungen an die Luftschallschallschutzmaßnahmen von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109-1 herangezogen werden. Abweichungen in der Geräuschbelastung können sich beispielsweise durch die Eigenabschirmung der Gebäude ergeben oder dadurch, dass Lärmquellen entfallen. Durch die Öffnungsklausel wird es möglich gemacht, die baulichen Maßnahmen zum Schallschutz auf Grundlage der zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuellen Lärmbelastung zu ermitteln.

Weiterer Immissionsschutz

Zum Schutz vor Störungen durch Lichtimmissionen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die sowohl die Abstrahlrichtung, die Art der Bestrahlung sowie die Beleuchtungsfarbe regeln. Lichtenanlagen und Lichtpunkte sind dementsprechend so anzubringen, dass von ihnen keine Abstrahlung in die Vertikale nach oben erfolgt, eine Gebäudebestrahlung konturenscharf erfolgt und die Lichtfarbe nicht 3.500 K überschreitet. Die Festsetzungen gewährleisten ein angenehmes und umweltverträgliches Umfeld.

4.9 Dachbegrünung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt auf Basis des Freiraumkonzeptes differenzierte Maßnahmen der Dach- und Tiefgaragenbegrünung fest. Demzufolge werden die Flachdachflächen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv begrünt. Mit der Begrünung erfolgt eine Erhöhung des Vegetationsanteils im Plangebiet und trägt damit zur Kühlung und Gestaltung des Gebiets für "Innerstädtisches Wohnen" bei. Dabei ist die Begrünung mit der Errichtung der geplanten, aufgeständerten Anlagen für Solarenergie vereinbar. Ausschließlich verglaste Flächen, Technikaufbauten sowie Wege, Terrassen- und Dachterrassenflächen dürfen von einer Begrünung ausgenommen werden, um betriebsbedingte Anlagen, aber auch ein gewisses Maß an einer Dachflächennutzung nach Maßgabe des Freiraumkonzeptes zu ermöglichen.

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist – soweit sie nicht durch Gebäude überbaut oder versiegelt werden – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer

Drainageschicht fachgerecht aufzubauen. Auch diese Festsetzung trägt in Verbindung mit einer Bepflanzung zur Sicherung eines Grünflächenanteils im Plangebiet und somit der stadtklimatischen und gestalterischen Aufwertung bei.

4.10 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Ein Bestandsbaum an der östlichen Grenze des Plangebietes wird über zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zum Erhalt festgesetzt, da er aufgrund seines Alters und seiner Größe eine raumbildende Wirkung hat und damit ein wesentliches Element der künftigen Freiraumgestaltung darstellt. Der Baum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind außerhalb der Tiefgaragendecken 17 Bäume anzupflanzen. Davon werden zur Sicherung der Eingrünung an der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze 9 Bäume festgesetzt. Weitere 8 Bäume sollen zur Eingrünung auf den Grün- und Freiflächen im Hofbereich nach Maßgabe des Grünordnungsplans angepflanzt werden. Die Artenauswahl umfasst Feldahorn (*Acer campestre*), Kolchischer Ahorn (*Acer cappadocicum*), Rotahorn (*Acer rubrum*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia* „Edulis“) sowie Blumenesche (*Fraxinus ornus*) und damit Arten, die den Standortbedingungen angepasst sind.

Zur Begrünung der Tiefgaragendecken, die nicht überbaut werden, sind weitere Gehölze anzupflanzen. Festgesetzt ist die Pflanzung von 3 Blütenkirschen sowie 9 Großsträuchern (Felsenbirne und Zierapfel).

Die Festsetzungen dienen der Sicherung der Eingrünung des neuen Gebiets für "Innerstädtisches Wohnen". Insbesondere über die Pflanzung der Bäume wird eine Beschattung der Grün- und Freiflächen sichergestellt, um hier eine Aufenthaltsqualität auch in den wärmeren Sommermonaten sicherzustellen. Der Einsatz von blühenden Gehölzen und Gehölzen mit auffälliger Herbstfärbung lässt darüber hinaus den Wechsel der Jahreszeiten nachvollziehen.

Die genaue Lage der jeweiligen Bäume und Sträucher werden nicht festgesetzt, um die zukünftige Gestaltung des Plangebiets nicht einzuschränken.

4.11 Gestalterische Maßnahmen

Entsprechend dem architektonischen Konzept und zur homogenen Gestaltung der Dachlandschaft sind im Plangebiet als Dachform nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 10° zulässig.

5. Umweltbelange

5.1 Lärmschutz

Einwirkungen auf die Planung durch Verkehrslärm

Das Plangebiet wird durch den Schienenverkehrslärm der nordwestlich bis nordöstlich gelegenen Bahnanlagen belastet. Der Aachener Hauptbahnhof mit den zugehörigen Bahntrassen für den Fern-, Regional- und Güterverkehr grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Weiterhin befinden sich auf dem Gelände eine Wagenhalle, verschiedene Serviceeinrichtungen sowie Abstell- und Bereitstellungsgleise der DB Regio AG. Relevante Emissionsquellen sind die Bahnstrecken Aachen – Kasel und Köln – Aachen Grenze.

Zudem wirkt der Straßenverkehrslärm der angrenzenden Burtscheider Straße auf das Plangebiet ein. Aus Ergebnissen von Verkehrszählungen der Stadt Aachen (Fachbereich – Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen) aus 2014 lässt sich eine durchschnittlich tägliche Verkehrsstärke DTV von rund 13.000 Kfz/24h mit einem Lkw-Anteil $p = 1,2\%$ ableiten. Die Verkehrsbelastung auf der Burtscheider Straße erhöht sich in der Prognose durch den vorhabenbedingten Zusatzverkehr um 200 Kfz/24h. Eine allgemeine Verkehrssteigerung wird in der Prognose nicht berücksichtigt, da die Verkehrszählungen aus 2014 gegenüber Erhebungen aus 2004 eine deutliche Verkehrsabnahme ergaben.

In einem Lärmgutachten² wurden die Lärmimmissionen für die zur Burtscheider Straße und zur Bahntrasse ausgerichteten Fassaden ermittelt:

- An den zur Burtscheider Straße und zu den Bahntrassen hin orientierten Fassaden werden sowohl die Orientierungswerte DIN 18005-1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in beiden Beurteilungsräumen deutlich überschritten. Zur Tagzeit beträgt die Überschreitung des Orientierungswertes für Wohngebiete bis zu 15 dB(A), zur Nachtzeit bis zu 22 dB(A). Zur Nachtzeit wird der Lärmsanierungswert von 60 dB(A) überschritten. Bestimmt werden die Lärmverhältnisse durch den Güterverkehr.
- An der zur Burtscheider Straße hin orientierten Fassade des Lückenschlusses (C1) werden der Orientierungswert und der Immissionsgrenzwert in beiden Beurteilungsräumen aufgrund des Straßenverkehrslärms ebenfalls deutlich überschritten. In beiden Beurteilungsräumen wird der Orientierungswert um bis zu 16 dB(A) überschritten. Die Belastungen zur Nachtzeit liegen hier im Grenzbereich des Lärmsanierungswertes von 60 dB(A).
- An den lärmabgewandten Fassaden im Innenhof werden der Orientierungswert und der Immissionsgrenzwert zur Tagzeit weitgehend eingehalten. Zur Nachtzeit wird der Immissionsgrenzwert ebenfalls weitgehend eingehalten, an einzelnen Fassaden liegt die Belastung auch unterhalb des Orientierungswertes. Lediglich im Bereich des Durchgangs in Richtung Promenade werden zur Nachtzeit der Orientierungswert und Immissionsgrenzwert überschritten.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und des Lärmsanierungswertes werden differenzierte Maßnahmen zum Schutz vor Lärm im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Kapitel 4.8). Damit können im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Auswirkungen der Planung

Relevante Emissionsquelle innerhalb des Plangebietes sind die natürlich belüftete Tiefgarage einschließlich ihrer Erschließung sowie drei oberirdische Stellplätze. Der Personenkreis als Nutzer*innen wird grundsätzlich auf die Mieter*innen, Eigentümer*innen sowie Besucher*innen beschränkt. Die Nutzung der Tiefgarage soll keinen zeitlichen Einschränkungen unterliegen.

Im Plangebiet wird Gebiet für "Innerstädtisches Wohnen" festgesetzt. Die umgebende Nachbarbebauung an der Burtscheider Straße und der Kasinostraße wird als Mischgebiet eingestuft. Nach der Berechnung werden unter Berücksichtigung von Schallminderungsmaßnahmen in der konstruktiven Ausführung der geplanten Tiefgarage sowie der oberirdischen Stellplätze (siehe Kapitel 4.8) die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 in beiden Beurteilungszeiträumen (Tag- und Nachtzeit) eingehalten. Auch die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden innerhalb und außerhalb des Plangebietes eingehalten.

Die Verkehrsbelastung auf der Burtscheider Straße in der Prognose erhöht sich um den Plangebietsverkehr. Damit einher geht nur eine marginale und nicht wahrnehmbare Pegelerhöhung in der Tagzeit und Nachtzeit von unter 0,1 dB(A).

Die geplante Bebauung bewirkt zudem eine Abschirmung des Schienenverkehrslärms zur Bestandsbebauung an der Kasinostraße.

Weitere Lärmquellen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Sport- und Freizeitanlagen. In der Umgebung gelegene einzelne Verkaufs- und Gaststätten werden lärmtechnisch als irrelevant eingestuft.

² SWA - Schall- und Wärmemeßstelle Aachen GmbH (2021): Schalltechnisches Gutachten SI - 21/048/08. Projekt Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Burtscheider Straße / Kasinostraße -

5.2 Boden

Relief und Boden

Das Plangebiet ist relativ eben, steigt aber in Richtung Süden um rund 4 m an. Nördlich des Geltungsbereichs trennt eine Böschung die rund 8 m tiefer gelegenen Bahnanlagen ab.

Im gesamten Plangebiet bestehen großflächige Versiegelungen sowie heterogene Anschüttungen mit Tiefen zwischen 0,4 m und 1,8 m (Kramm Ingenieure 2016)³. Die aktuelle Situation im Plangebiet ist geprägt durch eine weitgehende Versiegelung; der aktuelle Versiegelungsgrad beträgt rund 90%. Schutzwürdige Böden liegen nicht vor, ein bodenbezogenes Ausgleichserfordernis entsteht daher bei Umsetzung des Vorhabens nicht.

Altlasten

Das Grundstück wird als altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) eingestuft (Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen, Altstandort Nummer AS 1038). Der Altlastenverdacht beruht auf den ehemaligen gewerblichen Nutzungen, die auf dem Gelände seit dem Jahr 1900 stattfanden. Es liegen im Plangebiet Bereiche mit sehr unterschiedlichem Belastungsniveau vor, wie verschiedene Untersuchungen zeigen.

Auf dem gesamten Grundstück wurden bei Bodenuntersuchungen Auffüllungsmaterialien mit einer Mächtigkeit bis 1,9 m unter Geländeoberkante angetroffen. Anthropogene Fremdbestandteile wurden überwiegend in Form von Schlacken, Ziegel- und Asphaltbruch sowie lokal Holzkohle, Papier-, Textil- und Porzellanreste nachgewiesen. In dem Auffüllungsmaterial wurden punktuell erhöhte Schwermetallgehalte (Blei, Kupfer, Zink) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) ermittelt.

In zwei Bereichen (Ölabscheider, ehemalige Tankstelle) wurden erhöhte Schadstoffbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol = BTEX) und PAK ermittelt. Derzeit werden in diesen beiden Bereichen Sanierungsmaßnahmen in Form einer vollständigen Dekontamination durchgeführt. Die gesamten Erdarbeiten werden gutachterlich begleitet. Es ist davon auszugehen, dass die Arbeiten vor Satzungsbeschluss abgeschlossen sind.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch das geplante Vorhaben sind keine signifikanten zusätzlichen Schadstoffeinträge in den Boden zu erwarten.

Im Zuge der Abrissarbeiten im Plangebiet erfolgt eine vollständige Dekontamination des belasteten Materials. Die dafür erforderlichen Erdarbeiten werden unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt. Die Einhaltung der vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde definierten Sanierungszielwerte werden durch Freimessungen nachgewiesen.

Diese Sanierungsarbeiten laufen zurzeit und werden vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen sein. Nach dieser erfolgten Sanierung ist eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht mehr erforderlich.

In zukünftig versiegelten Bereichen sind die ggf. verbleibenden Belastungen aus dem Auffüllungsmaterial als gesichert (in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch) zu betrachten.

In den künftig unversiegelten Teilbereichen, in denen Auffüllungsmaterialien verbleiben, ist deshalb auf offenen Bodenflächen eine Abdeckung mit mind. 0,35 m unbelastetem Bodenmaterial gem. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als ausreichender Schutz für den Wirkungspfad Boden-Mensch vorzusehen. Dies entspricht der empfohlenen Mindestmächtigkeit der ein- bzw. aufzubringenden Bodenschicht gemäß Gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für

³ Kramm Ingenieure 2016: Grundstück Burtscheider Brücke 17, Aachen. Vorerkundung des Baugrundes und oberflächennah anstehender anthropogener Bodenschichten sowie chemisch-analytische Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Wiederverwertungs- und Deponierungsmöglichkeiten von künftigem Bodenaushub

Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 14.3.2005 (Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren). Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten. Die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV sind hierbei einzuhalten.

Die entsprechenden Hinweise sind in den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

5.3 Wasser

Grundwasser

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach Wasserhaushaltsgesetz innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet. Der Grundwasserflurabstand liegt bei 8 bis 10 m unter Flur, Richtung Südosten bei 11 bis 12 m. Die geplante Tiefgarage bindet nicht in das Grundwasser ein, so dass keine Maßnahmen wie eine druckwasserdichte Abdichtung der erdberührenden Bauwerke sowie Umleitungen des Grundwasserstromes um den Baukörper herum erforderlich werden.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Entwässerung

Ausführungen dazu enthalten die Kapitel 3.4 sowie 3.5.

5.4 Klima und Luft

Ausführungen zu stadtklimatischen Belangen sowie zu Aspekten der Klimawandelanpassung und des Klimaschutzes enthält Kapitel 3.8.

Für das Stadtgebiet besteht ein Luftreinhalteplan (Bezirksregierung Köln, Stand 2019). Zur Verringerung der Schadstoffemissionen wurde eine Umweltzone innerhalb des Aachener Außenrings eingerichtet. Das Plangebiet liegt in dieser Zone. Es liegen zwar Emissionen (Stickstoffdioxide und Feinstaub) aus den umgebenden Verkehrswegen (Straße und Schiene) vor, im Plangebiet ist jedoch keine erhöhte lufthygienische Belastung zu verzeichnen.

Bei Umsetzung des Bauvorhabens ist nicht mit signifikant erhöhten Belastungen zu rechnen. Durch den geplanten Anschluss an die Fernwärmeversorgung werden vorhabenbedingte Emissionen von Luftschadstoffen am Vorhabensstandort vermieden.

Gutachterlich⁴ untersucht wurde, ob die aus den Lüftungsschächten der natürlich belüfteten Tiefgarage austretenden KFZ-Abgase aus Motorbetrieb und Evaporation (Motor und Tankverschluss) Umwelteinwirkungen hervorrufen könnten. Bewertet wurden mögliche Emissionen von Stickstoffdioxid, Feinstaub (PM10 bzw. PM2.5), Kohlenmonoxid sowie Benzol.

Die ermittelten Emissionsmassenströme liegen deutlich unterhalb der Bagatellmassenströme der TA Luft 2020. Eine Ermittlung von Immissionskenngrößen durch Messung und Prognose war daher nicht erforderlich.

Die zusätzlichen Immissionsbelastungen für Stickoxide (NO₂) und Benzol überschreiten die Irrelevanzgrenze von 3% des jeweiligen Jahresimmissionswertes gemäß 39. BImSchV geringfügig. Zur Einschätzung der Vorbelastung herangezogene Messungen der Station Aachen-Wilhelmstraße des Luftqualitätsüberwachungssystems des Landes Nordrhein-Westfalen

⁴ TÜV Rheinland Energy GmbH 2021: Bericht zur Einschätzung der Belastung der Außenluft an Entlüftungen einer geplanten Tiefgarage am geplanten Wohnhaus an der Burtscheider Straße (Flurstück 2272) in Aachen. TÜV-Bericht Nr.: 936/21253643/A. Köln, 13.08.2021

(LUQS) zeigen jedoch, dass eine Überschreitung von Immissionswerten durch die Gesamtbelastung nicht zu erwarten ist. Die Immissionsbelastung wird daher gutachterlich als unbedenklich eingestuft.

5.5 Artenschutz

Für das Vorhaben wurde ein Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt⁵. Hinsichtlich der untersuchten Avifauna wurden nur ubiquitäre Arten wie Amsel, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Blau- und Kohlmeise festgestellt. Aktuelle Fortpflanzungsstätten von Gebäudebrütern wurden hingegen nicht nachgewiesen. Gemäß Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV 2021) planungsrelevante Brutvogelarten wurden nicht nachgewiesen.

Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Vegetationsbeseitigung die zeitliche Beschränkung auf das Winterhalbjahr (01.10. - Ende Februar) zu beachten, um nicht Einzeltiere möglicherweise dort brütender, europäischer (nicht planungsrelevanter) Vogelarten zu schädigen und gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu verstoßen. Diese Maßgabe schließt auch den dichten Efeubewuchs an den Fassaden ein.

Ist eine Einhaltung dieser Fällzeitenbeschränkung aus zwingenden Gründen nicht möglich, können die Gehölze von einem Fachbüro auf einen potenziellen Brutvogelbesatz kontrolliert werden. Bei fehlenden Nachweisen ist eine Fällung auch zu anderen Zeiten möglich. Dies wird gutachterlich jedoch nicht empfohlen.

Außerhalb des Plangebietes konnten sechs Einzelquartiere von Zwergfledermäusen sowie eines der Breitflügelfledermaus festgestellt werden. Diese Lebensstätten sind jedoch durch das geplante Vorhaben nicht betroffen, Hinweise auf Quartiere in und an den abzureißenden Gebäuden konnten nicht gefunden werden. Einige Freiflächen des Plangebietes selbst werden zwar von der Zwergfledermaus als Jagd- und/oder Transferhabitat genutzt, ein Vorkommen essenzieller Nahrungshabitate der Art kann jedoch ausgeschlossen werden. Auch Hinweise auf Baumquartiere liegen nicht vor.

Im Zuge der Errichtung einer neuen Bebauung werden als freiwillige Maßnahme des Vorhabenträgers in einem Radius von maximal 500 m um das Plangebiet 10 Fledermaus-Sommerkästen installiert.

5.6 Stadtbild

Bezogen auf die Nutzungen stellt sich der Planbereich aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung als städtisch bzw. gewerblich geprägt da. Gliedernd wirken die Gehölzbestände sowohl im Osten des Plangebietes als auch nördlich daran angrenzend.

Mit Umsetzung der Planung erfolgt hier die Umwandlung einer ursprünglich gewerblich genutzten, mittlerweile seit Jahren brachgefallenen Fläche hin zu einer zeitgemäßen, innerstädtischen Wohnbebauung. Die Eingrünung auf der Böschung entlang der Bahn bleibt mit ihrer gliedernden und belebenden Funktion erhalten. Auch ein Teil des Baumbestandes an der östlichen Grenze des Plangebietes bleibt erhalten und wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Außerdem sind hier und im Süden des Plangebietes Baumneupflanzungen geplant, die der Eingrünung des Bauvorhabens dienen.

Aufgrund der Lage an einem Hochpunkt im Stadtgebiet bzw. im Aachener Talkessel ist das Plangebiet zumindest aus Richtung Norden gut einsehbar, wenngleich auch der Baumbestand im Bereich der Böschung zur Bahn optisch abschirmend wirkt. Zugleich ist die Bedeutung der Sichtachse von den Gleisen als bedeutsamer Stadteingang für Bahnreisende hervorzuheben. Diese Wirkung wird bei Umsetzung des Neubauvorhabens verstärkt, da hier eine neue, moderne bahnrassenzugewandte Stadtkante entsteht. Aussagen zu Auswirkungen auf die Sichtachse Bismarckturm – Dom enthält Kapitel 5.11.

⁵ Büro Kreuzt 2021: Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung „Wohnen an der Burtscheider Brücke“, Aachen. Stand: 06.07.2021

5.7 Baumschutz

Der Baumbestand des Plangebietes umfasst insgesamt 10 Bäume. Es handelt sich um 7 Berg-Ahorne, 2 Eschen und eine Salweide. Aufgrund des Stammumfangs unterliegt der Baumbestand teilweise den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen, 8 der vorhandenen Bäume fallen unter den Schutz der Satzung.

Ein Teil des Baumbestandes im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze muss entfallen, um die erforderliche Feuerwehrumfahrung realisieren zu können. Die Entnahme eines weiteren Baums ist für die Herstellung der Erschließung im Innenhof erforderlich. Im Zuge der Umstrukturierung des Plangebietes ist somit die Fällung von insgesamt 9 Bäumen erforderlich, von denen 7 unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen und die eine Ersatzpflanzung von mindestens 17 Bäumen erfordern. Im Plangebiet ist außerhalb von Tiefgaragendecken die Pflanzung 17 neuer Bäume vorgesehen, die als Ersatzpflanzungen im Sinne der Baumschutzsatzung angerechnet werden können. Im Bereich der überdeckten Tiefgarage sollen drei weitere Bäume gepflanzt werden.

Die Bäume auf der außerhalb des Plangebietes angrenzenden Böschung entlang der Bahntrasse unterliegen ebenfalls zum Teil der städtischen Baumschutzsatzung. Innerhalb der steil abfallenden Bahndammböschung bzw. im unmittelbaren Umfeld des Böschungskopfes ist ein dichter Baum- und Strauchbestand vorhanden. Dieser Baumbestand im Bereich der Bahnböschung wird durch die Planung nicht in Anspruch genommen und bleibt erhalten. Die vorhandene Mauer zwischen der Böschung und dem Vorhabengrundstück ist frostfrei gegründet. Daher ist es unwahrscheinlich, dass die Wurzeln der Böschungsbäume in das Plangebiet hineinragen. Insoweit ist eine Umsetzung der Promenade im Kronentraufbereich möglich, ohne diesen Baumbestand zu beeinträchtigen.

Östlich des Plangebietes besteht weiterer Baumbestand. Dieser wird durch die Planung ebenfalls nicht berührt.

5.8 Elektromagnetische Strahlung

Die Oberleitungen der Bahngleise, die im Norden an das Plangebiet angrenzen, sind Quelle für elektromagnetische Strahlung. Gutachterlich wurde jedoch nachgewiesen, dass im Plangebiet und dessen unmittelbarem Nahbereich nur sehr geringe Belastungen weit unterhalb der Grenzwerte für multifrequente Felder zu erwarten sind (FH Aachen 2017)⁶.

5.9 Schwingungen und Erschütterungen

Zu Beurteilung möglicher Erschütterungen und Schwingungen aus dem angrenzenden Bahnverkehr wurde ein Gutachten erstellt⁷. In dem Gutachten werden Überschreitungen der Anhaltswerte zur Beurteilung von Erschütterungsimmissionen nach DIN 4150-2 für Wohngebiete prognostiziert. Um eine Belästigung der künftigen Bewohner auszuschließen, werden vorbeugende Minderungsmaßnahmen gutachterlich empfohlen. Beim Bau der Gebäudekörper sind die folgenden Maßgaben zu berücksichtigen:

- Das Gebäude sollte auf großzügige dimensionierte Fundamente gestellt werden.
- Das Untergeschoss ist als steifer Stahlbetonkasten zu planen.
- Das Gebäude sollte in massiver Bauweise mit Stahlbetondecken errichtet werden.
- Große Deckenspannweiten sind zu vermeiden, um Überhöhungen der Erschütterungen im Gebäude möglichst gering zu halten.

Weitere Minderungsmaßnahmen werden zunächst nicht definiert, allerdings empfiehlt der Gutachter eine Messung der Schwingungseinträge im fertiggestellten Gebäude. Sollten dabei nennenswerte Belästigungen nachgewiesen werden, sind

⁶ FH Aachen – Fachbereich Elektrotechnik und Informationstechnik (2017): Sachkundige Folgebeurteilung der magnetischen Feldbelastung im Bereich des Neubauprojekts „Burtscheider Brücke“ am Hauptbahnhof der Stadt Aachen in Bezug auf die in der 26. BImSchV genannten Grenzwerte

⁷ Wölfel Engineering GmbH 2021: Bauvorhaben „Burtscheider Brücke“ in Aachen. Erschütterungsprognose bei Schienenverkehr. Auswertung der Messungen vom 31.05. - 01.06.2021

nachträgliche Maßnahmen umzusetzen. Vorrangig empfohlen wird die Einbringung einer senkrechten Schicht von elastischem Material im Erdreich zwischen Außenwand des Gebäudes und der Gleisanlage. Das Bauvorhaben ist zunächst so auszuführen, dass die nachträgliche Umsetzung dieser Maßnahmen noch möglich ist.

5.10 Verschattung und Belichtung

In einer Verschattungsstudie⁸ wurden die Besonnungsverhältnisse an den Fassaden der geplanten Bebauung analysiert und anhand der in der DIN EN 17037 genannten Qualitätsanforderungen an die Besonnungsdauer bewertet.

Die Ergebnisse zeigen, dass im Innenhofbereich für die südöstlichen und südwestlichen Fassaden der Häuser 1 bis 4 gute bis sehr gute Besonnungsverhältnisse mit größtenteils über 4 Sonnenstunden zu erwarten sind. Erwartungsgemäß nehmen die Verschattungseffekte mit zunehmender Höhe ab. In den unteren Stockwerken von Haus 5 wird die Südfassade durch die angrenzende Bestandsbebauung in der Kasinostraße verschattet. Die Anforderungen der DIN EN 17037 werden jedoch deutlich eingehalten.

Die meisten nordseitigen Fassaden können den Mindestsollwert von 1,5 Stunden Besonnungsdauer am 21. März hingegen nicht vollständig erreichen. Mithilfe einer Raumhelligkeitsanalyse gemäß DIN EN 17037 wurden daher exemplarisch drei repräsentative Räume im Erdgeschoss untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass für die Wohnungen mit überwiegend nördlicher Ausrichtung in Haus 1 bis 4 eine ausreichende Tageslichtversorgung gewährleistet ist. Für die untersuchte Einzimmerwohnung in Haus 5 können die Anforderungen der DIN EN 17037 aufgrund der Innenhofsituation im Erdgeschoss grundsätzlich nicht erfüllt werden. Es handelt sich hierbei jedoch um Einzimmerappartements, so dass das vordere, als Arbeitszone genutzte Drittel des Raumes ausreichende Beleuchtungsstärken aufweist (>300 lx bis ca. 2 m Raumtiefe). Im hinteren Teil des Raumes befindet sich eine abgetrennte Küche, die nicht in die Berechnung der Tageslichtversorgung mit einbezogen wird.

5.11 Kultur- und Sachgüter

Denkmalgeschützte bzw. denkmalwerte Gebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt jedoch in einem historisch geprägten Umfeld. Die Bahntrasse markiert den Grenzverlauf zwischen den ehemals selbstständigen Städten Aachen und Burtscheid. Die Bebauung in der Kasinostraße sowie der Burtscheider Straße ist ein Beispiel für eine einheitliche Bebauung aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, auch wenn das Gesamtbild durch Kriegszerstörungen zumindest gestört ist. Dies trifft insbesondere auf die Burtscheider Straße zu, die im Bereich des Vorhabens nahezu ausschließlich durch eine Bebauung aus der Nachkriegszeit gekennzeichnet ist. Einzig das dem Vorhaben gegenüberliegende, dreigeschossige Wohngebäude mit Satteldach (Burtscheider Straße 20) ist als Baudenkmal aus der Gründerzeit geschützt. Aufgrund der Reliefs bilden die 3- bis 4-geschossigen Gebäude keine einheitliche Traufkante, sondern folgen leicht gestaffelt der ansteigenden Straße. Die flach geneigten Satteldächer sind vom Straßenraum aus nicht erkennbar. Zudem sind den zurückspringenden Dachgeschossen teilweise Balkonreihen vorgelagert, so dass die Dachform nicht zu sehen ist. Bei einigen Gebäuden sind nachträglich Aufbauten ergänzt worden. So bietet sich aus kulturhistorischer Sicht nur eine überwiegend geschlossene Straßenfront, jedoch keine einheitliche Baustruktur.

Das neue Vorhaben schließt eine Baulücke an der Burtscheider Straße und formt zur Brücke einen Abschluss der Baureihe. Damit wird die geschlossene Bauflucht gestärkt und die Höhenabwicklung aufgenommen. Die neue Dachform des geplanten Flachdaches ist von den vorhandenen Satteldächern aus dem Straßenraum aus nicht unterscheidbar. Durch eine Neubebauung in zeitgerechter Architektursprache werden die unterschiedlichen baugeschichtlichen Epochen der Gebäude deutlich abgegrenzt.

Weitere Baudenkmäler liegen in rund 150 m fußläufiger Entfernung in der Kasinostraße (Hausnummern 58 bis 64, 70 sowie 74 – 80). Es handelt sich dabei u.a. um einen 5-geschossigen Hochbunker, der in die umgebende Wohnbebauung eingefügt wurde. Daneben sind hier 3- bis 4-geschossige Wohngebäude als Baudenkmal geschützt. Auch hier bildet die vorhandene

⁸ Lohmeyer GmbH 2021: Bauvorhaben „Burtscheider Brücke“ in Aachen – Verschattungsstudie

Bebauung einer geschlossenen Straßenfront. Da das Neubauvorhaben im rückwärtigen Bereich der Kasinostraße errichtet werden soll, sind die Neubauten von der Kasinostraße aus nicht sichtbar. Das wahrnehmbare Erscheinungsbild dieser denkmalgeschützten Gebäude wird daher durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Der rückwärtige Bereich ist durch Neubauten sehr heterogen gestaltet, so dass hier keine Aspekte des Denkmalschutzes zu beachten sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Silhouettenschutzes für das Welterbe 'Dom zu Aachen' und gemäß Denkmalbereichssatzung innerhalb der Sichtachse vom Bismarckturm. Das Vorhaben überschreitet mit seiner Höhenentwicklung jedoch nicht die Bebauungshöhe der bereits vorhandenen Bebauung beiderseits der Kasinostraße, die die Begrenzung der Sichtachse auf das Weltkulturerbe definiert. Daher ist auch bei Umsetzung des Vorhabens an der Burtscheider Brücke keine Beeinträchtigung dieser Sichtachse zu erwarten.

Hinweise auf archäologisch bedeutsame Funde liegen bislang nicht vor. Grundsätzlich können diese zwar im Aachener Siedlungsraum nicht ausgeschlossen werden, sind im Plangebiet jedoch aufgrund der bestehenden Aufschüttungsböden eher unwahrscheinlich.

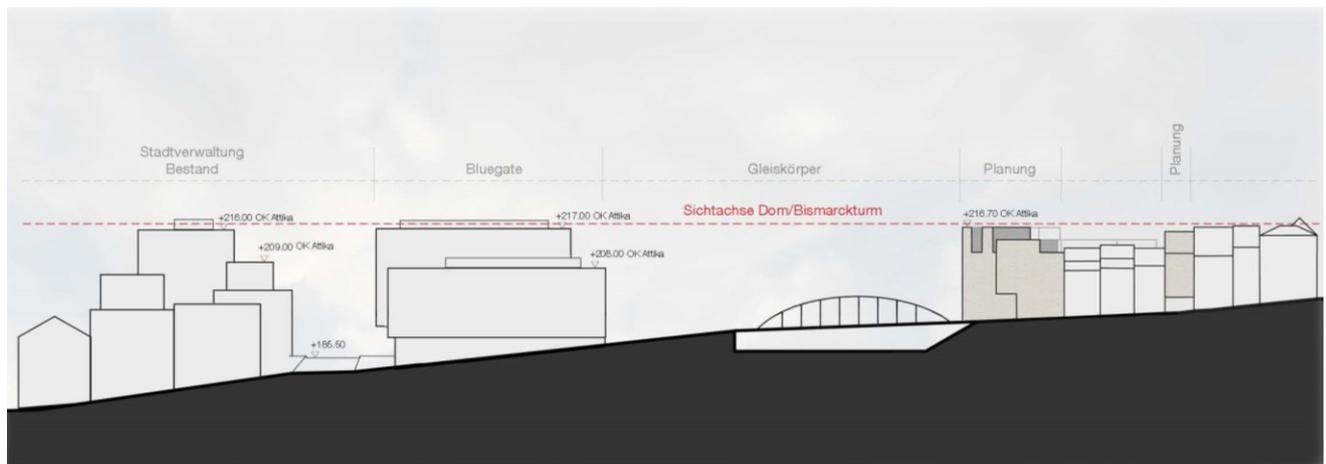


Abbildung 4: Schemaschnitt Vorhaben in der Sichtachse Bismarckturm / Dom (kadawittfeldarchitektur)

6. Auswirkungen der Planung

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert durch die Wiedernutzbarmachung und die Neubebauung von zuvor gewerblich genutzten und nunmehr brachliegenden Flächen eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er sieht ein Flächenrecycling mit teilweiseem Rückbau von stark versiegelten Siedlungsflächen vor. Zugleich ist die Bedeutung der Sichtbeziehungen von den Gleisen als Stadteingang für Bahnreisende hervorzuheben. Diese Wirkung wird bei Umsetzung des Neubauvorhabens verstärkt, da hier eine neue, moderne der Bahntrasse zugewandte Stadtkante entsteht. Zudem wird das heute für die Bevölkerung unzugängliche Areal mit einer attraktiven Zuwegung zum geplanten Südausgang des Hauptbahnhofs geöffnet und aufgewertet.

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann dringend benötigter Wohnraum in innenstadtnaher Lage geschaffen werden. Insgesamt sollen 187 neuen Wohneinheiten sowie 3 gewerbliche Einheiten geschaffen werden. Das Vorhaben berücksichtigt freifinanzierten und in einem Anteil von 2/3 geförderten sowie geförderten studentischen Wohnraum. In der Summe wird ein vielfältiges, generationen- und nutzergruppenübergreifendes Wohnraumangebot in verschiedenen Marktsegmenten geschaffen und eine ausgewogene Mischung der Bewohnerschaft gewährleistet.

Das angrenzende Straßennetz weist ausreichende Kapazitäten auf, um die Neuverkehre aufzunehmen. Aufgrund der innenstadtnahen Lage bieten die guten ÖPNV-Verbindungen eine attraktive Voraussetzung, um auf die Nutzung eines PKW zu verzichten.

Von der Planung gehen unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen aus. Mit dem über ein Mobilitätskonzept vorbereiteten und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen kann der Umweltverbund mit ÖPNV, Sharingsystemen und Radverkehr gestärkt und der Bedarf an

PKW-Stellplätze reduziert werden. Zugleich wird die verkehrliche Belastung im angrenzenden Straßenraum gemindert, so dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Bewohnerinnen und Bewohner im Umfeld zu erwarten sind. Die Bauweise mit geschlossener Kante zur lärmvorbelasteten Seite entlang der Bahntrasse ermöglicht einen ruhigen Innenhof mit hoher Spiel- und Aufenthaltsqualität. Die Grundrisse bieten allen Wohnungen lärmabgeschirmte Aufenthaltsräume, so dass die künftigen Bewohner*innen keinen gesundheitlichen Belastungen ausgesetzt sein werden. Zugleich wird eine ausreichende Belichtung sichergestellt.

Ein Drittel der Grundstücksfläche wird zukünftig begrünt sein. Zusammen mit den begrünter Dachflächen wird der Grünanteil im Plangebiet im Vergleich zur heutigen Situation deutlich verbessert. Dies hat zudem positive Auswirkungen auf die mikroklimatische Situation und vermeidet eine weitere Aufheizung im klimatisch belasteten Stadtgebiet.

7. Kosten

Für die Stadt Aachen entstehen keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche durch das Bebauungsplanverfahren entstehenden Kosten. Zur Herstellung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird es eine Vereinbarung zwischen Stadt und Vorhabenträger geben.

8. Durchführungsvertrag

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wird mit dem Vorhabenträger gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen, der die Inhalte des Projektes und die Verpflichtungen der Vertragsparteien festlegt. Zu den Vertragsinhalten gehören u.a.:

- Umsetzungspflicht Quotenbeschluss 1/3 freifinanziert, 2/3 öffentlich geförderter Wohnungsbau
- Umsetzungspflicht Wärmeversorgung durch Fernwärme Stawag
- Umsetzungspflicht Photovoltaikanlagen, entweder Anteil Dachfläche in % oder Leistung in kWp
- Definition Kombidach Photovoltaik/Gründach
- Umsetzungspflicht Begrünung Grenzwände
- Umsetzungspflicht KfW 55 Standard
- Prüf- und Umsetzungspflicht Maßnahmen gegen Schwingungen / Erschütterungen aus Bahnverkehr
- Verbindlichkeit Freiflächenplanung inkl. Ersatzbaumpflanzung
- Verbindlichkeit Retentionsraum Niederschlagswasser aus Überflutungsstudie
- Verbindlichkeit Maßnahmenpaket Mobilitätskonzept: Sharing Angebote Cambio/Velo-City/Cargobike, Anzahl Radabstellplätze in Garage, E-Ladeinfrastruktur, Radreparaturstehle,
- Definition des Personenkreises als Nutzer der Tiefgarage und Stellplätze auf die Mieter/Eigentümer/Besucher der Wohnanlage sowie der gewerblichen Anlagen
- Verbindlichkeit Fassadengestaltung durch Definition von Leitdetails
- Definition Nutzungsspektrum im Erdgeschoss des Gebäudeflügels parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche
- Erschließungsfläche (Fuß- und Radweg): Kostentragung, kosten- und lastenfreie Übergabe an Stadt
- Ausgleichszahlung öffentlicher Kinderspielplatz
- Organisatorische Anforderungen bezüglich der Anlieferung/Abfallentsorgung/Quell- und Zielverkehr zur Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs auf der Burtscheider Straße

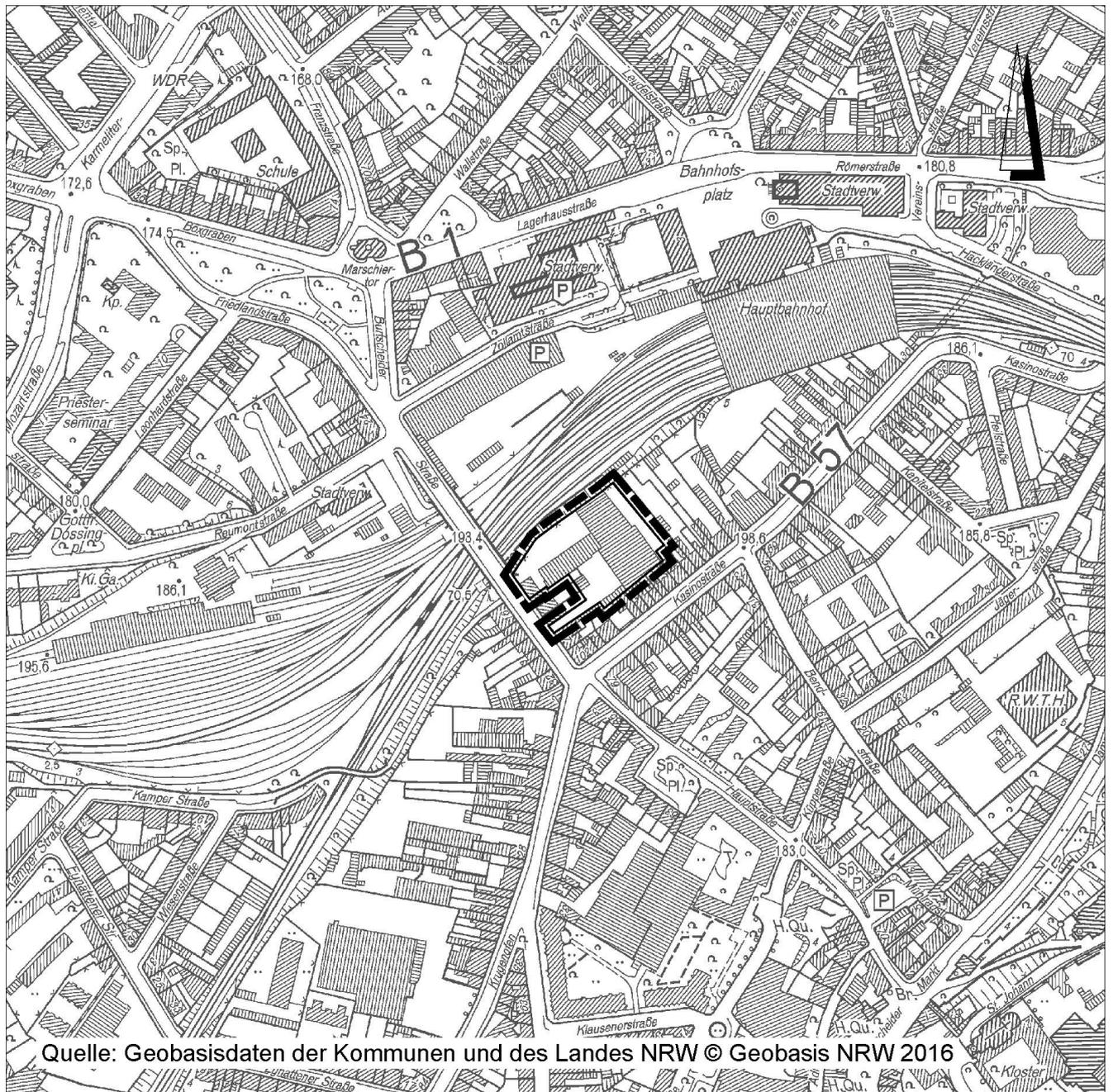
9. Plandaten

Gesamtplangebiet: **5.714 m²**

Verkehrsfläche:	ca. 815 m ²
Gebiet für "Innerstädtisches Wohnen":	4.899 m ²
davon überbaut mit Wohngebäuden:	ca. 2.287 m ²
Grundflächenzahl (Gebäude)	0,5
Grundflächenzahl inkl. Zufahrten, Wegen, Terrassen, TG etc.	0,75
Geschossflächenzahl	2,6
Anzahl der Wohneinheiten	187 WE
davon gefördert	145 WE
davon frei finanziert	42 WE
Anzahl Studentenappartements	103
Gewerbeeinheiten	3
Anzahl der Stellplätze	63
Anzahl der Fahrradstellplätze	362

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1006 - Burtscheider Straße / Kasinostraße - Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

im Bereich zwischen Burtscheider Straße und Kasinostraße



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1. Eingabe vom 28.04.2021	2
2. Eingabe vom 30.04.2021	16
3. Eingabe vom 25.03.2021	22
4. Eingabe von April 2021	24
5. Eingabe vom 30.04.2021	26

Eingabe vom 28.04.2021

Stadt Aachen

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur

52064 Aachen

Aachen, den 28.04.2021

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13 a BauBG
-Burtscheider Straße / Kasinostraße-
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung**

Als Bürger und Grundstückseigentümer der südöstlich und östlich an den Geltungsbereich des o.a. Bauleitverfahrens angrenzenden Liegenschaften nehmen wir im Folgenden Stellung und bringen unsere Anregungen ein.

Rahmen und Ausgangssituation

Als Eigentümer der im Anhang in „blau“ markierten Grundstücke begrüßen wir die städtebauliche Entwicklung des südlichen Bahnhofsbereichs zwischen Burtscheider Brücke im Westen und der Fußgängerunterführung zwischen Kasinostraße und Hackländer Straße im Nordosten.

Im Zuge des Erwerbs der bis zu den Bahnflächen reichenden Grundstücke wurden mit der Stadt Aachen notarielle Kaufverträge geschlossen in deren Umsetzung die nördlich Grundstückstreifen an die Stadt Aachen übereignet wurden mit dem Ziel dort eine neue Erschließung für den geplanten Südausgang Bahnhof zu errichten. Die notariellen Kaufverträge sehen vor für die Erschließung nicht benötigte Grundstücksflächen an den Verkäufer zurück zu übertragen.

In verschiedenen Gesprächen mit der Stadtverwaltung, beginnend mit einem Termin am 5.8.2016 mit Herrn Kriesel und Herrn Willen (siehe Anlage Vermerk) haben wir unseren Willen sowie unsere Bereitschaft zum Ausdruck gebracht die in unserem Besitz befindlichen Grundstücke einer städtebaulichen Entwicklung entsprechend den entwicklungsplanerischen Zielen der Stadt Aachen zuzuführen und uns auch finanziell an den erforderlichen Verfahren zu beteiligen. Die Stadt Aachen verfolgt nunmehr ausweislich der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zugänglich gemachten Unterlagen eine kleinteilige Lösung.

Abschließende bzw. gesamthafte Planung

Entsprechend § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Stadt Aachen verfolgt seit Jahren das Ziel, den südlichen Bahnhofsbereich insgesamt neu zu ordnen und somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Die hierzu bekannt gewordenen Planungen, wie z. B. der von der Stadt beschlossene Masterplan 2030 (Seite 71), oder auch Veröffentlichungen in der Tagespresse wie am Freitag den 23.6.2017 in den Aachener Nachrichten, umfassen den gesamten Bereich zwischen Burtscheider Brücke im Westen und der Fußgängerunterführung zwischen Kasinostraße und Hackländer Straße im Nordosten. Durch diese räumliche Begrenzung hat die Stadt Aachen den städtebaulich zu ordnenden Bereich definiert.

Durch Beschluss des Masterplans Aachen 2030 wurden dessen Inhalte zu einer „sonstigen städtebaulichen Planung“, die entsprechend §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliche Entwicklungskonzeption bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

In den Anlagen zu dem in Rede stehenden Bauleitverfahren befindet sich ein Lageplan der einen Planbereich von der Burtscheider Brücke im Westen bis zu einem geplanten neuen Bahnhofszugang (Südausgang) im Osten samt verkehrlicher Erschließung von der Kasinostraße aus als Durchfahrt durch den dort existierenden Hochbunker zeigt.

Im Erläuterungsbericht zur in Rede stehende Planung ist keine Begründung erkennbar, die ein Abweichen, und im vorliegenden Fall Zurückbleiben, von der räumlichen Abgrenzung der innerhalb der vorangegangenen städtebaulichen Planungen dargestellten erforderlichen Betrachtungsbereich erläutert oder gar rechtfertigt.

Im vorliegenden Fall erfolgt stattdessen eine isolierte „Briefmarkenplanung“ zu Gunsten der städtischen Wohnungsbauengesellschaft. Vorliegende Erkenntnisse zu geplanten Vorhaben in der unmittelbaren Nachbarschaft werden genauso wenig berücksichtigt wie eine abschließende und aus Gründen des Schallschutzes erforderliche Gesamtbetrachtung des Planbereichs „Südausgang Bahnhof“.

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs erscheint somit insgesamt willkürlich und entspricht nicht den Vorschriften des BauGB im Hinblick auf eine gesamthafte und abschließende Planung.

Bei Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Eine Abwägung der nachbarlichen Belange erscheint bei Durchsicht der Unterlagen für das in Rede stehende Bauleitplanverfahren nicht vollständig und umfassend zu sein. Vielmehr hat es den Anschein, als würden einseitig die Belange des Vorhabenträgers als Profiteur der Planung gefördert. Daher kann eine gerechte Abwägung derzeit in Zweifel gezogen werden.

Es ist zu befürchten, dass durch das in Rede stehende Verfahren eine „Setzung“ erfolgt durch die zeitlich nachfolgende Bauleitplanungen auf Nachbargrundstücken und den insgesamt städtebaulich zu ordnenden Bereich präjudiziert werden, ohne dass diese präjudikative Wirkungen erläutert oder abgewogen werden. Hierzu gehören folgende Aspekte

- Die geplante Errichtung einer bis zu 7 Vollgeschossen reichenden Bebauung an der Nordostseite des Plangebietes bewirkt eine Schallreflektion die sich auf die weiter nordöstlich gelegenen und im Lageplan zum in Rede stehenden Verfahren als „Neubau vorgesehen“ gekennzeichneten Bauvorhaben negativ auswirkt.
- Die innerhalb des in Rede stehenden Bauleitverfahren dargestellte städtebauliche Lösung erzeugt auf dem Baugrundstück eine „abschließende“ städtebauliche Figur zur Erzeugung eines ruhigen, von Schalleinwirkungen geschützten Innenbereichs zu Gunsten des in Rede stehenden Bauvorhabens. Diese städtebauliche Setzung ohne Betrachtung und planerischer Abwägung alternativer städtebaulicher Lösungsmöglichkeiten unter Einbeziehung der nordöstlich gelegen Nachbargrundstücke bis hin zum geplanten Südausgang Hauptbahnhof Aachen lässt insgesamt geeigneter erscheinende Lösungsmöglichkeiten für den Gesamtplanbereich ungenutzt und widerspricht dem Grundsatz einer gesamthafte Planung und einer gerechten Abwägung.
- In den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung des in Rede stehenden Bauleitplanverfahrens wird eine Fläche zur Quartiersentwicklung dargestellt, die den Bereich des Masterplans 2030 für den südlichen Bahnhofsbereich umfasst, dabei aber die Fläche des in Rede stehenden VEP ausnimmt. Die Fläche wird mit „Mehrfachbeauftragung Quartiersentwick-

lung – Hauptbahnhof Südausgang“ benannt. Die Herausnahme des o.g. Plangebiets aus dieser Quartiersentwicklungsfläche und deren Überplanung, entzieht dem Gesamtentwicklungsgebiet eine bedeutsame Teilfläche und schränkt damit eine ergebnisoffene Mehrfachbeauftragung für das Gebiet ein.

Schallschutz

Innerhalb des Erläuterungsberichtes wird dargestellt, dass sich die dort beschriebenen Bahnanlagen in einer Entfernung von 150 m zum Planbereich befinden. Diese Darstellung ist irreführend und entspricht nicht den örtlichen Gegebenheiten. Der Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die Gleisfelder und Bahnsteigbereiche des Hauptbahnhofes Aachen an.

Als Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind u.a. Festsetzungen zum baulichen Schallschutz nach den Maßgaben der DIN 4109 (Januar 2018) sowie Grundrisslösungen wie durchgesteckte Wohnungen (zonierte Grundrisse?) sowie entsprechend schallschützende Loggien vorgesehen. Die der Planung zu Grunde liegende städtebauliche Figur zeigt mehrfach Ecksituationen, durch die eine Organisation von „durchgesteckten Grundrissen“ erschwert wird. Die dargestellte städtebauliche Figur ist somit für die gegebene emissionstechnische Situation als untauglich zu bewerten.

Insgesamt bleiben die Erläuterungen zum Schallschutz und hier insbesondere zum Schienenlärm vage und wenig aussagekräftig.

So erfolgt keine Aussage zum Prognosezeitraum der Schienenlärmbeurteilung. Dies erscheint insbesondere vor dem Hintergrund politischer Willensbekundungen zu einer gewünschten Verlagerung von Güterverkehren von der Straße auf die Schiene mangelhaft.

Es müsste bekannt sein, dass derzeit zwischen dem Bahnhof Aachen Rothe Erde und Eilendorf ein zusätzliches drittes Gleis zur Aufnahme zusätzlicher Güterverkehre errichtet wird.

Des Weiteren trifft der Erläuterungsbericht keine Aussagen zur Immissionsituation nach Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen. Im Zuge von schallschutztechnischen Maßnahmen der DB-AG aus den Jahren 2007-2008 (Lärmsanierung Aachen) fanden diese bestehenden baulichen Anlagen auf dem Postgelände bei der Berechnung der auf die baulichen Anlagen entlang der Kasinostraße einwirkenden Schienenlärmimmissionen Berücksichtigung. Von der DB-AG seinerzeit geförderte und finanzierte Schallschutzmaßnahmen waren hiervon abhängig. Es ist zu prüfen, ob Fassadenbereiche, die seinerzeit aufgrund der abschirmenden Wirkung der Bestandsgebäude „Posthof“ nicht in den Genuss von Schallschutzmaßnahmen kamen, nach Abbruch der baulichen Anlagen einer erhöhten Schallbelastung ausgesetzt sind und ggf. hierdurch ein Schutzanspruch begründet wird. Die seinerzeit durchgeführten Maßnahmen wurden durch das Büro CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbh, Berlin durchgeführt. Das im Besitz der Einwender befindliche Objekt Kasinostraße 76 a wurde innerhalb dieses Verfahrens mit der Nummer AA 257.1 geführt. Aufgrund der seinerzeitigen Schallberechnungen wurden nur Maßnahmen ab dem 3. OG gefördert. Es ist daher zu prüfen, ob nach Abbruch der baulichen Anlagen auf dem Postgelände sich die Schalleinwirkungen auf die Geschosse EG bis 3.OG verändern und Schallschutzmaßnahmen begründen.

Der dem in Rede stehenden Verfahren beigelegte Lageplan zeigt auf den im Besitz der Einwender befindlichen Grundstücke nordöstlich angrenzend an den Geltungsbereich einen Baukörper entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Dieser Baukörper wird als „Neubau vorgesehen“ gekennzeichnet. Es fällt auf, dass dieser Baukörper in seiner Lage ohne Grenzabstand zum Geltungsbereich des in Rede stehenden Verfahrens eingezeichnet ist.

Diese „Positionierung“ ist aus schallschutztechnischen Überlegungen nachvollziehbar denn hierdurch würde der Schalleintrag in die, von den Emissionsquellen „Schiene“ ausgehend betrachtet, rückwärtigen Grundstücksbereiche minimiert.

Diese Bauweise ist jedoch nur durch die Begründung entsprechender Festsetzungen in einem Bauleitverfahren zulässig bzw. im Verfahren des in Rede stehenden Verfahrens z. B. zur Begründung von Festsetzungen zum Schallschutz rechtswirksam verwendbar. Sollte die dargestellte

grenzständige Bebauung Teil der Begründung von Maßnahmen innerhalb des in Rede stehenden Verfahrens sein, so ist der Geltungsbereich des in Rede stehenden Verfahrens entsprechend anzupassen und zu erweitern.

Es wird angeregt und dringend gefordert ein qualifiziertes Gutachten zum Schienenlärm mit folgenden „Planfällen“ der in Rede stehenden Bauleitplanung zu Grunde zu legen:

1. Zugrundelegung eines rechtssicheren Prognosezeitraums zur Entwicklung des Schienenlärms (2030)
2. Darstellung des Ist-Zustand des gesamten Planbereiches zwischen Burtscheider Brücke und Bahnhofshalle unter Berücksichtigung des im Bau befindlichen Blue-Gate Bauvorhabens auf der gegenüberliegenden Bahnseite.
3. Prognose der Schallbelastung nach Rückbau der Altanlagen.
4. Prognose der Schallbelastung nach Errichtung des geplanten Vorhabens unter Darlegung der Auswirkungen auf die bestehenden Gebäude und die unbebauten Nachbargrundstücke der Einwender.
5. Prognose der Lärmbelastung inklusive Schallreflexionen nach Errichtung der vorgesehenen Neubauten „Posthof“ auf geplante Baumaßnahmen auf den Nachbargrundstücken der Einwender.
6. Prognose der Lärmbelastung einer abschließenden Bebauung von der Burtscheider Brücke bis zum geplanten Südausgang.

Wir bitten um Einsicht in die bisher zum Projekt erarbeiteten Schallgutachten.

Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb von Gesprächen mit der Stadtverwaltung zur Bebaubarkeit der im Besitz der Einwender befindlichen Grundstücke wurde das Thema der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen besprochen.

Seitens der Verwaltung wurde der Standpunkt vertreten, dass sich eine Bebauung auf der Südseite der Bahn an der zur damaligen Zeit geplanten Höhenentwicklung des Bauvorhabens „Blue Gate“ orientieren müsse. Maßgeblich bei dieser Betrachtung sei jedoch nicht die Zahl der Vollgeschosse, sondern die jeweilige absolute Baukörperhöhe.

Im hierzu aufgestellten und rechtskräftigen Bebauungsplan „928“ der Stadt Aachen werden die dem in Rede stehenden Bauleitverfahren räumlich gegenüberliegenden Baukörper „C“ und „D“ mit einer zwingenden Gebäudehöhe von 208 m ü NHN festgesetzt.

In der Baupraxis ergibt sich hieraus, wie den Darstellungen zum im Bau befindlichen Bauvorhaben „Blue Gate“ sichtbar zu entnehmen ist, eine maximal 6-geschossige Bauweise.

In den Erläuterungen zum in Rede stehenden Bauleitverfahren ergibt sich keine Begründung oder gar Ableitung der geplanten Baukörperhöhen. Eine Darstellung, z. B. als Geländeschnitt mit der Angabe von Höhen über NHN im Vergleich zum im Bau befindlichen Vorhaben „Blue Gate“ ist erforderlich, um die städtebauliche Wirkung des in Rede stehenden Vorhabens beurteilen und letztendlich begründen zu können.

Gebot der Konfliktbewältigung

Die vorstehenden Aspekte verdeutlichen, dass durch die Planung in der aktuell vorgesehenen Gestalt nicht unerhebliche Konflikte (insbesondere im Hinblick auf den Zuschnitt des Plangebietes und die berührten Schallschutzbelange) aufgeworfen werden.

Nicht nur unterlässt es die Planung, die in dem Gebiet bereits bestehenden Konflikte der Raumnutzung durch eine gesamthafte und schlüssige Überplanung des Gebiets einer städtebaulich überzeugenden Lösung (bspw. nach den Vorgaben des beschlossenen Masterplans) zuzuführen.

Durch die vorgesehene „Briefmarkenplanung“ werden überdies noch zusätzliche Konflikte geschaffen.

Nach den Grundsätzen der planerischen Konfliktbewältigung muss der Plangeber die durch die Planung hervorgerufenen bzw. in deren Rahmen erkennbaren Probleme einer Lösung zuführen bzw. zumindest sicher absehen können, dass Probleme auf der nachfolgenden Genehmigungsebene lösbar sind. Diesen Anforderungen wird die vorliegende Planung nicht gerecht.

Abbruch

Aufgrund unserer Ortskenntnis wird auf folgende Tatbestände hingewiesen:

- Das Plangebiet ist Brutplatz der Vogelarten „Hausrotschwanz“, „Mauersegler“, „Zilpzalp/Weidenlaubsänger“, „Mönchsgrasmücke“, „Zaunkönig“ sowie weiterer Singvogelarten.
- Die baulichen Anlagen werden regelmäßig von Fledermäusen angefliegen.
- Auf dem Plangelände befindet sich ein Fuchsbau mit Jungfuchsen.
- Die von Efeu (Beeren) in seiner Altersform stark bewachsenen baulichen Anlagen und Bäume sind im Frühjahr Futterquelle vieler Vogelarten und ziehen eine große Anzahl von Individuen an.

Die artenschutzrechtliche Prüfung (mindestens der Stufe I) ist zu wiederholen/ zu erneuern und auf die Brutzeit auszudehnen.

Für die angetroffenen Fledermausarten sind Untersuchungen zu Fortpflanzungsquartieren, Nahrungshabitaten und Winterquartieren zu anzufertigen und in die Erstellung der Vermeidungs- und Ausgleichsbetrachtungen einzustellen.

Die im Erläuterungsbericht getroffenen Aussagen zu beabsichtigten Hinweisen im Bebauungsplan bezüglich des Auffindens von Fledermäusen beim Abriss können keine Rechtskraft/ Wirksamkeit entfalten, da ein Abbruchantrag nicht erforderlich ist und die Anzeige zum Abbruch entsprechend unseres Kenntnisstandes schon erfolgte. Beim Abbruch der bestehenden Gebäude muss eine ornithologische und fledermausfachliche Begleitung der Arbeiten erfolgen, um einen Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG ausschließen zu können. Die Rechtssicherheit dieses Aspektes ist in geeigneter und nachvollziehbarer Weise sicherzustellen.

Gerne stehen wir für Gespräche die Regelung der angesprochenen Fragen und Sachverhalte betreffen zur Verfügung.

Neben der postalischen Adresse sind wir zu erreichen:

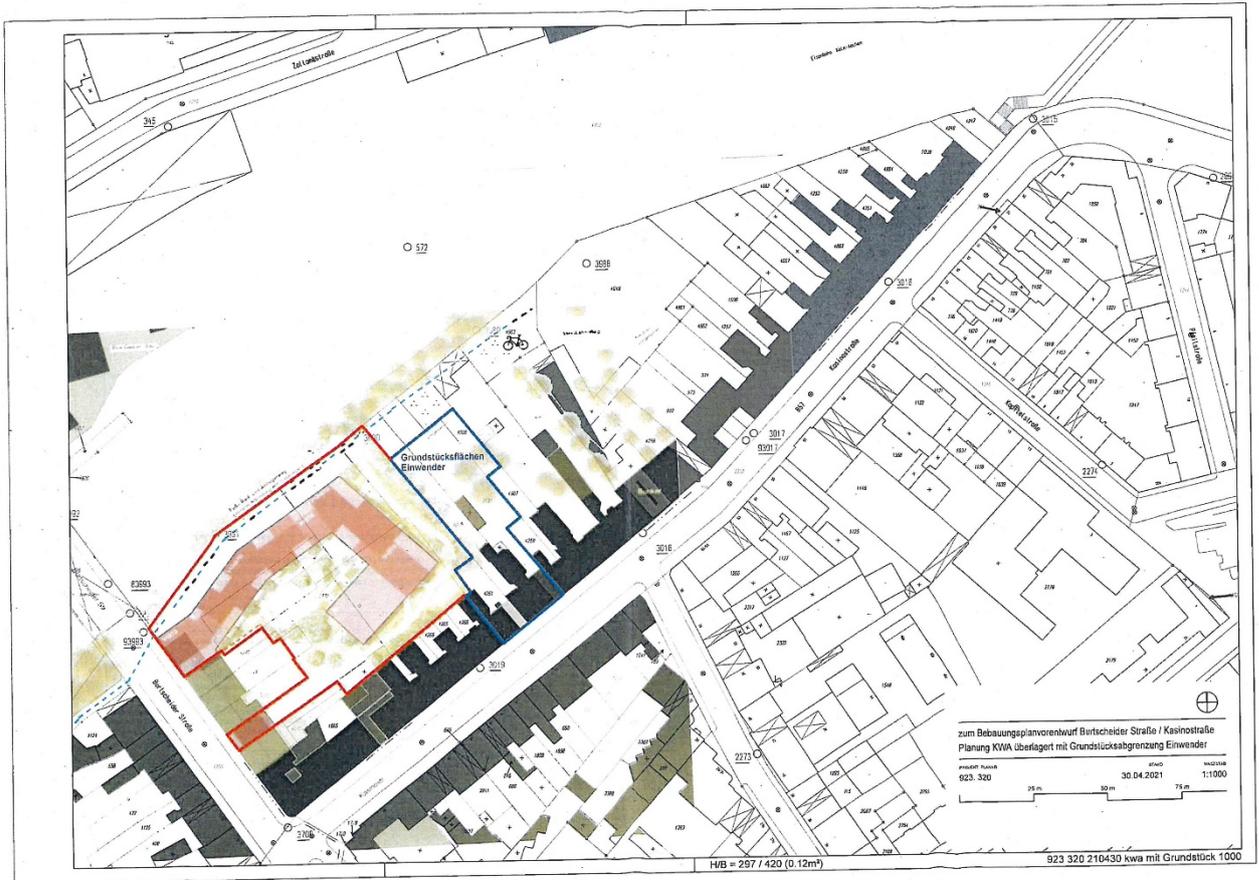
Mit freundlichen Grüßen

Projekt:	Neubebauung Kasinostraße 74
Thema:	Baurecht, Grundstückszuschnitt
Ort:	Stadtverwaltung Aachen, FB. Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Datum/Zeit:	05.08.2016 9:30 bis 10:15 Uhr
Teilnehmer:	Herr Harald Kriesel, Stadt Aachen, Herr Jan Willen, Stadt Aachen.
Verteiler:	Wie Teilnehmer

Top	Inhalt	zuständig	Verfahrensvorschlag / Abgabe
1	<p>Ausgangslage</p> <p>Herr [Name] stellt dar, dass er zusammen mit seiner Frau Eigentümer der Liegenschaften Kasinostraße ist.</p> <p>Da diese Grundstücke zum Teil bis an die Bahnanlagen bzw. den hier geplanten Geh-Radweg reichen, besteht die Möglichkeit einer Neubebauung.</p> <p>Seitens des Büros [Name] wurden auf Grundlage der Machbarkeitsstudie des Büros „kadawittfeldarchitektur“ Konzeptplanungen für das Grundstück [Name] erstellt.</p> <p>Im Rahmen dieser Konzeptplanung wird ein Baukörper mit einer maximalen Höhe von 217m ü NHN dargestellt, der sich lagemäßig in die städtebauliche Planung der Machbarkeitsstudie „kadawittfeldarchitektur“ einfügt.</p>		
2	<p>Bauplanungsrechtliche Wertung</p> <p>Herr Kriesel bestätigt die grundsätzliche Übereinstimmung der Planung mit den Planungsabsichten der Stadt.</p> <p>Die Stadt plant weiter mit dem Vorhabenträger der Planung Postareal die Aufstellung eines VEPs.</p> <p>Für die geplante Bebauung des Grundstücks besteht somit derzeit noch keine konkrete Festlegung zur bauplanungsrechtlichen Umsetzung bzw. der Wahl eines Verfahrens.</p> <p>Es wird festgestellt dass es im Sinne einer inhaltlich und räumlich abschließenden Bauleitplanung sinnvoll wäre den Bereich zwischen Postareal und künftigen Südausgang Bahnhof bauplanungsrechtlich in Gänze zu bearbeiten.</p> <p>Es wird festgehalten dass ein Bebauungsplan als klassischer „Angebotsplan“ ein geeignetes Mittel wäre zu Baurecht zu gelangen.</p> <p>Herr Jahnen bietet an hierbei mit dem Büro [Name] in Vorleistung zu treten und sich an der Aufstellung eines solchen Planes zu beteiligen.</p> <p>Herr Kriesel sagt zu amtsintern hierzu eine Abstimmung zu führen.</p>		

Top	Inhalt	zuständig	Verfahrensvorschlag / Abgabe
3	<p>Erschließungsfragen</p> <p>Herr Krisel stellt dar, das der geplante Geh-Radweg als öffentlich-rechtliche Erschließung für die Grundstücke nicht zur Verfügung steht. Die erforderliche Erschließung ist entweder über die vorhandenen Tordurchfahrten zur Kasinostraße oder mittels Baulasten z.B. über das Postareal zu sichern.</p> <p>Es wird angeregt hierzu frühzeitig mit der Feuerwehr bzw. dem vorbeugenden Brandschutz Abstimmungen zu führen.</p>		
4	<p>Grundstücksfragen</p> <p>stellt dar, dass er am Erwerb der östlichen Teilfläche der nordöstlich angrenzend gelegenen städtischen Liegenschaft Flurstück interessiert ist um ein mögliches Neubauvorhaben zu erweitern.</p> <p>Herr Kriesel sagt aus, dass aus seiner Sicht dem Erwerb keine Gründe entgegenstehen.</p> <p>stellt das das er nunmehr an die Stadt Aachen zwecks Erwerb dieser Liegenschaft herantreten wird.</p>		
5	<p>Nachbarn</p> <p>Es wird festgestellt dass durch die geplanten Projektbausteine B-Plan und Neubebauung die nordöstlich angrenzenden Grundstücke betroffen sind.</p> <p>stellt dar, dass er mit diesen Eigentümern Kontakt aufnimmt und erkundet, in wie weit sie ebenfalls an einer baulichen Entwicklung interessiert sind.</p>		

05.08.2016





gewoge AG

Kleinmarschierstraße 54-58

52062 Aachen

Aachen, den 28.04.2021

**Abbruch der Hallenteile „am alten Posthof“
Durchführung einer präventiven Beweissicherung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer der Liegenschaften Kasinostraße Kasinostraße sowie Kasinostraße
sowie angrenzender Grundstücksbereiche zwischen Bahnanlagen und Kasinostraße.
Eine Abgrenzung der in unserem Besitz befindlichen Liegenschaft ist als Anlage diesem Schreiben
beigefügt.

Zunächst möchten wir anmerken dass die von ihnen gewählten Adressen teilweise falsch und irre-
führend sind. Wir bitten daher um entsprechende Korrektur und zukünftige Adressierung etwaiger
Anschreiben an unsere Adresse.

Für die nunmehr anstehende Beweissicherung weisen wir auf unsere Betroffenheit in folgenden
Punkten hin:

Schallschutz Schienenlärm:

Im Zuge von schallschutztechnischen Maßnahmen der DB-AG aus den Jahren 2007-2008 (Lärm-
sanierung Aachen) fanden die zum Abbruch bestimmten baulichen Anlagen auf dem Postgelände
bei der Berechnung der auf die baulichen Anlagen entlang der Kasinostraße einwirkenden Schie-
nenlärmemissionen Berücksichtigung. Von der DB-AG seinerzeit geförderte und finanzierte Schall-
schutzmaßnahmen waren hiervon abhängig. Es ist zu prüfen ob Fassadenbereiche die seinerzeit
aufgrund der abschirmenden Wirkung der Bestandsgebäude „Posthof“ nicht in den Genuss von
Schallschutzmaßnahmen kamen nach Abbruch der baulichen Anlagen einer erhöhten Schallbelas-
tung ausgesetzt sind und ggf. hierdurch ein Schutzanspruch für den Zeitraum der freien Schal-
lausbreitung begründet wird. Die seinerzeit durchgeführten Maßnahmen wurden durch das Büro
CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbh, Berlin durchgeführt. Das im Besitz der Einwender
befindliche Objekt Kasinostraße wurde innerhalb dieses Verfahrens mit der Nummer AA
257.1 geführt. Aufgrund der seinerzeitigen Schallberechnungen wurden nur Maßnahmen ab dem
3. OG gefördert. Es ist daher zu prüfen ob nach Abbruch der baulichen Anlagen auf dem Postge-
ländes sich die Schalleinwirkungen auf die Geschosse EG-3 verändern und Schallschutzmaßnah-
men während des Zeitraumes der freien Schallausbreitung begründen.

Standsicherheitskonzept:

Die Kelleranlagen des Postgeländes befinden sich an der nördlichen Grundstücksgrenze Kasino-
straße zu den grenzständigen baulichen Anlagen des Postgeländes auf Niveau der Kelleran-
lagen des Gebäudes Kasinostraße
Vor dem Abbruch der baulichen Anlagen des Postgeländes ist eine entsprechendes Standsicher-
heitskonzept für die Anlagen Kasinostraße zu erstellen und abzustimmen.

Wasserhaushalt:

Die derzeitig vorhandenen baulichen Anlagen des Postgeländes bewirken ein Absenken des Grundwasserstandes zum Objekt Kasinostraße. Die Kelleranlagen des Objektes Kasinostraße sind trocken, hier werden Akten gelagert.

Sollten die ehemaligen Kelleranlagen des Postgeländes verfüllt werden, dies legen die dargestellten Planungen nahe, ist ein Anstieg des Wasserhorizontes und in Folge dessen eine Durchfeuchtung der Kelleranlagen Kasinostraße zu befürchten. Wir weisen daher vorsorglich auf entsprechende Regressforderungen hin.

Fassaden:

Bei Abbruch der Postgebäude werden Fassadenteile der Liegenschaft Kasinostraße erstmals freigestellt und der freien Bewitterung ausgesetzt. Da diese erstmals freigestellten Fassaden nach Nordwesten weisen und einer freien Windexposition ausgesetzt sind, ist mit Schlagregeneintrag und somit einer Durchfeuchtung der Fassade zu rechnen. Aus diesem Grund sind im näheren Umfeld fast alle Gebäude mit einer entsprechenden Schlagregenverkleidung ausgestattet. Es wird erwartet, dass der „Zustandsstörer“ entsprechende bauliche Maßnahmen anbietet oder einen Ausgleich für absehbar eintretende Schäden erstattet.

Artenschutz:

Aufgrund unserer Ortskenntnis wird auf folgende Tatbestände hingewiesen:

- Das Plangebiet ist Brutplatz der Vogelarten „Hausrotschwanz“, „Mauersegler“, „Zilpzalp/Weidenlaubsänger“, „Mönchsgrasmücke“, „Zaunkönig“ sowie weiterer Singvogelarten.
- Die baulichen Anlagen werden regelmäßig von Fledermäusen angefliegen.
- Auf dem Plangelände befindet sich ein Fuchsbau mit Jungfüchsen.
- Die von Efeu (Beeren) in seiner Altersform stark bewachsenen baulichen Anlagen und Bäume sind im Frühjahr Futterquelle vieler Vogelarten und ziehen eine große Anzahl von Individuen an.

Die artenschutzrechtliche Prüfung (mindestens der Stufe I) ist zu wiederholen/ zu erneuern und auf die Brutzeit auszudehnen.

Für die angetroffenen Fledermausarten sind Untersuchungen zu Fortpflanzungsquartieren, Nahrungshabitaten und Winterquartieren zu anzufertigen und in die Erstellung der Vermeidungs- und Ausgleichsbetrachtungen einzustellen.

Die im Erläuterungsbericht getroffenen Aussagen zu beabsichtigten Hinweisen im Bebauungsplan bezüglich des Auffindens von Fledermäusen beim Abriss können keine Rechtskraft/ Wirksamkeit entfalten, da ein Abbruchartrag nicht erforderlich ist und die Anzeige zum Abbruch entsprechend unseres Kenntnisstandes schon erfolgte. Beim Abbruch der bestehenden Gebäude muss eine ornithologische und fledermausfachliche Begleitung der Arbeiten erfolgen, um einen Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG ausschließen zu können. Die Rechtssicherheit dieses Aspektes ist in geeigneter und nachvollziehbarer Weise sicherzustellen.

Gerne stehen wir für Gespräche die Regelung der angesprochenen Fragen und Sachverhalte betreffen zur Verfügung.

Neben der postalischen Adresse sind wir zu erreichen:

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 1

1.1 Rahmen und Ausgangssituation

Die Verwaltung empfiehlt die Darstellung zur Kenntnis zu nehmen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

1.2 Abschließende bzw. gesamthafte Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von dringend benötigtem und attraktivem, teilweise gefördertem Wohnraum für verschiedene Zielgruppen in zentraler Innenstadtlage. Hierzu wird eine bisher gewerblich genutzte, zur Zeit untergenutzte Fläche revitalisiert, städtebaulich neu geordnet und nachverdichtet. Damit wird der gewichtige öffentliche Belang zur Deckung des Bedarfs von Wohnraum in zentraler Lage in Aachen berücksichtigt. Verbunden damit ist es städtebauliches Ziel, mit dem Vorhaben einen Beitrag zur Innenentwicklung und somit einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Aachen zu leisten.

Zugleich entsteht mit der Anordnung und Gliederung der Baukörper eine wichtige Stadtkante entlang der Bahntrasse, die zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des Aachener Hauptbahnhofs beiträgt und einen gestalterisch hochwertigen und im öffentlichen Interesse stehenden Stadteingangsbereich schafft. Damit wird ein bereits lange über einen Rahmenplan vorbereitetes städtebauliches Ziel im Stadteingangsbereich umgesetzt, so dass auch hier gewichtige öffentliche Belange mit dem Bebauungsplan verwirklicht werden. In diesem Zusammenhang berücksichtigt die Planung entlang der Bahntrasse die Schaffung einer Fuß-, Rad- und Anliegerwegeverbindung zwischen Burtscheider Straße und dem geplanten Südausgang des Aachener Hauptbahnhofs sowie die Weiterführung in Richtung Osten zur Kasinostraße.

Dass ein Vorhabenträger die Maßnahmen umsetzt und in der Verfügbarkeit der Grundstücke ist, eröffnet die Chance, den vormals gewerblich genutzten Bereich umzunutzen und somit die städtebaulichen Ziele des Rahmenplans 'Bahnhofsumfeld Aachen' an diesem Standort zu verwirklichen. Insoweit wird dieser Bebauungsplan als Teilfläche des Rahmenplans vorgezogen. Dies ist möglich, da der Rahmenplan die Grundlage schafft, um abgeleitet aus einem funktional zusammenhängend überplanten Gebiet einzelne Teilflächen abschnittsweise zu entwickeln und gleichzeitig die Gesamtlösung zu beachten. Die Planung entwickelt sich insoweit grundsätzlich aus den übergeordneten städtebaulichen Zielen. Die weitere Bebauung zwischen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1006 und dem Südausgang des Hauptbahnhofs kann dabei nicht Gegenstand der aktuellen vorhabenbezogenen Planung sein. Im Rahmen der Entwicklung des architektonischen Entwurfs wurden mittlerweile verschiedene Planungsvarianten und städtebauliche Dichten betrachtet. Die Anregung, auch alternative Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen, wird zudem für die Bahnhofsanbindung Süd aufgegriffen. Für diesen Bereich wird ein freirauplanerisches Wettbewerbsverfahren stattfinden, das mögliche Gestaltungsvarianten des öffentlichen Raums aufzeigen wird. Die in der Einwendung genannte Begründung zum Bebauungsplan wurde seit dem Zeitpunkt der Einwendung fortgeschrieben. Die ausführliche und die Gesamtabwägung umfassende Begründung sowie die mittlerweile erstellten Fachgutachten werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung für die Allgemeinheit im Sinne der Transparenz zugänglich gemacht.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

1.3 Schallschutz

Der in der Stellungnahme vorgebrachte Hinweis darauf, dass sich das Plangebiet nicht in 150 m Entfernung zum Bahnhof befinde, sondern dort direkt angrenze, wird aufgenommen und in den Planunterlagen entsprechend korrigiert. Der Anregung, eine dezidierte Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Situation durchzuführen, wurde gefolgt. Auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung weist der Bebauungsplan mit seinen Schutzvorkehrungen nach, dass im Plangebiet und der umliegenden Wohn- bzw. Mischbebauung gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden. Hierbei wurden die in der Anregung genannten Schallreflexionen mitberücksichtigt. Für die lärmtechnischen Berechnungen wurde ein dreidimensionales Simulationsmodell erstellt. In dem Berechnungsmodell wurden neben der Plangebietsbebauung ebenfalls die umgebende Bestandsbebauung sowie das im Bau befindliche Projekt BlueGate modelliert. Hierdurch wurden die Pegelmininderungen infolge von Abschirmungen wie auch die Pegelerhöhungen infolge von Reflexionen durch vorgelagerte / benachbarte Gebäude bei der Berechnung der Immissionsverhältnisse im Umfeld berücksichtigt. An die Bestandsbebauung Burtscheider Straße direkt anbindend sieht das städtebauliche Konzept künftig eine Erweiterung der Blockrandbebauung parallel zur Bahntrasse mit einem blockinnenseitigen Gebäudeabschluss im östlichen und südlichen Planbereich vor. Darüber hinaus ist eine Schließung der Baulücke Burtscheider Straße 25 beabsichtigt. Hierdurch entsteht ein geschlossener Lärmschutzriegel zur Burtscheider Straße und zu den Bahntrassen. Dieser Riegel bewirkt einen lärmberuhigten Innenbereich an der Bestandsbebauung Kasinostraße und Burtscheider Straße. Weiterhin wird sichergestellt, dass die Reflexionen des Schienenlärms am neuen Baukörper keinen negativen Einfluss auf die Bestandsbebauung haben. Dabei wurden insbesondere die Verkehrsgerausche einschließlich des Bahnlärms mit dem Prognosehorizont 2030 bewertet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geräuschabschirmende Wirkung des Bauvorhabens keine Verschlechterung der Lärmimmissionen an der bestehenden Bebauung Kasinostraße auftritt. Der in der Stellungnahme vorgebrachte Hinweis darauf, dass in Ecksituationen sogenannte „durchgesteckte“ Wohnungen schwierig sein könnten, wurde aufgenommen und in der weiteren Vertiefung der Hochbauplanung berücksichtigt. Mittlerweile wurden auch für Ecksituationen Grundrisslösungen gefunden, mit denen ein ausreichender passiver Schallschutz und demzufolge gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Temporär auftretende Veränderungen der Geräuschsituation in der Nachbarschaft infolge von Abrissarbeiten und somit freierer Schallausbreitung des Schienenlärms nach der Niederlegung von Gebäuden können hingenommen werden. Mit dem Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird absehbar innerhalb einer engen Frist eine neue lärmabschirmende Bebauung am Standort vorgesehen.

Das Gutachten wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsicht ausgelegt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

Ein Geländeschnitt mit einem Bauhöhenvergleich zum Vorhaben BlueGate wird zur Veranschaulichung der Höhenentwicklung in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Ein Höhenvergleich mit dem Bauvorhaben BlueGate wurde angestellt, um die Sichtachse vom Bismarckturm auf das Weltkulturerbe nicht zu beeinträchtigen. Die Stadt Aachen hat darauf geachtet, dass die Höhe der neuen Gebäude unterhalb der Firstlinie der Bestandsgebäude beidseits der Kasinostraße liegen sowie auch die maximale Höhe des BlueGate-Gebäudes nicht überschreiten. Der Rechtsplan Nr. 928 lässt unterschiedliche Bauhöhen zwischen ca. 208, 210 und 217 m (über NHN) für die Gebäuderiegel BlueGate zu. Durch die Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden ebenfalls unterschiedliche Höhenfestsetzungen getroffen und in zwei Bereichen eine bauliche Höhe von max. 217 m (über NHN) festgesetzt. Die bauliche Dichte in dieser zentralen Lage mit hervorragender Infrastruktur zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ist angemessen und fügt sich in einem ausreichenden Maße städtebaulich in das Umfeld ein.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

1.5 Gebot der Konfliktbewältigung

Seit dem Zeitpunkt der Einwendung wurden mittlerweile die Planunterlagen, Gutachten und die Hochbauplanung fortgeschrieben. Die sich im Plangebiet ergebenden Immissionskonflikte – insbesondere durch die erheblichen Einwirkungen des Verkehrslärms – wurden untersucht. Deren Bewältigung erfolgte durch dezidierte Festsetzungen zum Immissionsschutz. Insoweit ist der Anregung, die Konflikte zu ermitteln und planerische Lösungen aufzuzeigen, gefolgt. Die Konfliktbewältigung erfolgt dementsprechend durch die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

1.6 Abbruch

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie im Planvollzug beachtet. Dementsprechende Gutachten und Untersuchungen wurden in Abstimmung mit den städtischen Fachbereichen erstellt und sind in die Abwägung eingeflossen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

1.7 Baurecht, Grundstückszuschnitt

Der in der Einwendung mitversandte Vermerk eines Gesprächs zwischen der Einwenderin und der Stadtverwaltung wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

1.8 Schallschutz Schienenlärm

Grundsätzlich ergeben sich aus dem Abbruch baulicher Anlagen und damit einer temporären Mehrbelastung des Umfelds keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen. Dies gilt zudem vor dem Hintergrund, dass mit dem geplanten Vorhaben eine Durchführungsverpflichtung in angemessener Frist verbunden ist. Infolgedessen wird der Zwischenzustand nach Abriss der Bestandsgebäude zeitlich begrenzt sein. Hiernach entwickelt die geplante Bebauung eine lärmabschirmende Wirkung, die auch die heutige Lärmbelastung an der rückwärtigen Bebauung der Kasinostraße mindern wird. Details hierzu können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

1.9 Standsicherheitskonzept

Der Hinweis auf die Prüfung der Standsicherheit für die Anlagen der Kasinostraße 76a wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baufeldfreimachung beachtet.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

1.10 Wasserhaushalt

Der Sachverhalt hinsichtlich der Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Wasserhaushalt wurden geprüft. Im Ergebnis sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

1.11 Fassaden

Details zum Abbruch des Postgebäudes sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Etwaige Schutzvorkehrungen sind außerhalb des Bauleitplanverfahrens im Rahmen der Abbrucharbeiten zu regeln. Hinsichtlich dieser nachbarrechtlichen Themen steht der Vorhabenträger insoweit in fortlaufendem Kontakt mit den Betroffenen, dass zu den Themen der Baufeldfreimachung je nach örtlicher Situation individuelle Vorkehrungen bzw. Regelungen getroffen werden.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

1.12 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie im Planvollzug beachtet. Dementsprechende Gutachten und Untersuchungen wurden in Abstimmung mit den städtischen Fachbereichen erstellt und sind in die Abwägung eingeflossen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

2. Eingabe vom 30.04.2021

Stadt Aachen
Verbindliche Bauleitplanung (FB 61/201)
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen

vorab per Mail

we
30. April 2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan -Burtscheider Straße/Kasinostraße- Stellungnahme/Anregungen/Fragen

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Mehrfamilienhauses Kasinostraße
ergeben sich meinerseits erhebliche Bedenken gegen die – wenig aussagekräftigen – Unterlagen zum o.a. vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Im Einzelnen betrifft dies u.a. folgende Aspekte

1. Städtebauliche Situation

Im Erläuterungsbericht wird unter Punkt 1.6 auf eine Rahmenplanung Bezug genommen. Kann dieser Rahmenplan zur Verfügung gestellt werden bzw. ist der Rahmenplan online verfügbar?

2. Bestehendes Planungsrecht

Wenn in Kap. 1.8 angedeutet wird, dass eine zeitparallele Bearbeitung bzgl. Südausgang-Hauptbahnhof erfolgen soll, warum erfolgt sie dann nicht im Planverfahren! Die angesprochenen „Synergien und die Einhaltung der ganzheitlichen Planungsziele“ sind nicht weiter ausgeführt – weder textlich noch zeichnerisch. Eine angesprochene Mehrfachbeauftragung ohne vorliegendes Ergebnis ist für einen Anlieger unter diesem Gesichtspunkt nicht nachvollziehbar und wirkt als Perspektive – aber nicht verbindliche – und positiv anmutende Planungsabsicht, die keinerlei planungsrechtliche Relevanz hat – und wohl eher das Ziel hat, eine positive Stimmungslage zu erzeugen. Für die Auswirkungen des bisher geplanten Vorhabens auf mein Grundstück sind auch die weiteren städtebaulichen Zielvorstellungen bzw. planerischen Festsetzungen im östlich anschließenden Bereich relevant, z.B. Lärmbelastung mit und ohne Bebauung im östlichen Bereich.

3. Städtebauliches Konzept – Baugebietskategorie

Kann erläutert werden, wie in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden soll bzw. welche weiteren konkreten Vereinbarungen zu den Nutzungen über den Durchführungsvertrag erfolgen sollen? Ein planerischer „Etikettenschwindel“, um auf diesem Wege bspw. eine immissionschutzrechtlich günstigere Einstufung des Gebiets zu erreichen, wäre unzulässig.

4. Lärmschutz

Ein konkretes Lärmschutzgutachten ist den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht zu entnehmen. Umgekehrt wird dabei sogar im Erläuterungsbericht unter 4.1_Fußnote darauf verwiesen, dass ein (vorliegendes) Lärmschutzgutachten einen älteren Planungsstand wieder spiegelt – aber eben nicht einsehbar ist. Damit ist „eigentlich nichts zur Beurteilung der aktuellen Lärmsituation und zum erforderlichen Lärmschutz erkennbar“. Z.B. ist nicht ersichtlich

- Welche Lärmwerte bei Realisierung der Planung zu erwarten sind?
- Welche gesetzlichen Grundlagen Anwendung gefunden haben?
- Ob alle Prognoseentwicklungen einbezogen wurden?
- Welche Lärmwerte in baulichen Zwischenzuständen (Abbruch, Bautätigkeit usw.) zu erwarten sind?
- Wie bei Abbruch der vorhandenen 8 m hohen „bestehenden Außenwand Postgebäude“ zu meinem Grundstück (ob gemeinschaftlich oder nicht sei dahingestellt) ein ausreichender Lärmschutz sichergestellt sein wird (auch für zeitlich derzeit nicht definierbare Zwischenzustände, die ggf. lange dauern können)?
- Welche Veränderungen sich dadurch ergeben können, wenn die im Lageplan perspektivisch dargestellte Bebauung im Osten (bisher nicht Bestandteil des Plangebiets) in einem fernen Zeitpunkt realisiert wird – oder eben nicht?

Die vorliegenden Unterlagen lassen damit keinerlei Anhaltspunkte für diese für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit der Planung wesentlichen Aspekte erkennen.

5. Denkmalschutz

Im Erläuterungsbericht wird darauf verwiesen, dass im Plangebiet keine denkmalgeschützten oder denkmalwerten Gebäude vorhanden sind. Dies trifft aber auf die unmittelbare Umgebung zu, z.B. mein Gebäude. Hier scheint eine ausreichende Auseinandersetzung mit denkmalschutzrechtlichen Belangen noch nicht erfolgt zu sein.

6. Geländesituation/Höhenentwicklung

Die dargestellten Planunterlagen lassen keine Aussagen zu, wie sich das geplante Projekt zum Bestand auswirkt. Weder sind im Lageplan Höhenangaben lesbar bzw. von der Umgebung überhaupt nicht dargestellt, noch sind in Schnitten/Ansichten die tatsächlichen Höhen der Bestandsbebauung zeichnerisch ausgeführt. Die Frage, ob Abstandsflächen eingehalten werden oder ob eine „erdrückende Wirkung im Hinblick auf die Gebäudehöhen“ entste-

hen, ist nicht nachvollziehbar und ersichtlich und zeigt eine „Briefmarkenplanung“ ohne Bezug auf den Bestand auf. Eine Geschossigkeit mit 4 Vollgeschossen zzgl. eines „unechten“ Staffelgeschoss zu meinem Grundstück erscheint da durchaus problematisch. Es stellen sich Fragen der Einhaltung des Gebotes der Rücksichtnahme, des Gebotes der Konfliktbewältigung sowie der Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB), insbesondere vor dem Hintergrund der bekannten Erwägungen der Stadt Aachen zur Überplanung des gesamten Gebietes in der Vergangenheit.

7. Einfriedung

Mit Abbruch der bestehenden Bebauung entfällt eine ca. 8 m hohe Einfriedung zu meinem Grundstück (Hof). Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, wie dies (eine neue Einfriedung) zukünftig unter gestalterischen, funktionalen und lärmschutztechnischen Gesichtspunkten gelöst werden soll – und welche planungsrechtlichen Regelungen hierfür zukünftig gelten sollen.

8. Giebelwand Anbauflügel

Die Giebelwand des Anbaus ist bisher mit dem ehemaligen Postgebäude angebaut. Durch Abbruch des Gebäudes entsteht hier eine neue Außenfassade, die in exponierter Lage der Witterung (Schlagregen) ausgesetzt ist. Neben der offenen Frage der Kostenübernahme resultiert hieraus ein Planungserfordernis, das ggf. im Bebauungsplan zu regeln ist sowie u.U. auch grundstücksrechtlich.

9. Topographie

Das angrenzende Gelände liegt deutlich tiefer als die vorhandene Bebauung (Anbauflügel) entlang der Kasinostraße. Eine städtebaulich-gestalterische Antwort hierauf ist aus den bisher veröffentlichten Unterlagen nicht erkennbar. Ebenso ist nicht erkennbar, welche bautechnischen Ertüchtigungen bei Abbruch und Realisierung des Vorhabens für mein Grundstück erforderlich werden.

Grundsätzlich signalisiere ich meine Gesprächsbereitschaft zur Lösung der Konflikte, erwarte aber grundsätzlich auch eine Gesprächsbereitschaft des Vorhabenträgers und der Stadt Aachen – was bisher nicht stattgefunden hat bzw. erkennbar war.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 2

2.1 Städtebauliche Situation

Die Inhalte des städtebaulichen Rahmenplans 'Bahnhofsumfeld Aachen' aus dem Jahr 1999 werden in der Begründung beschrieben. Der Rahmenplan kann zudem bei der Verwaltung eingesehen werden.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

In der Begründung zum Bebauungsplan wird dargelegt, wie das Zusammenspiel zwischen der Planung Südausgang Hauptbahnhof und der Entwicklung ehemaliges Postareal planungsrechtlich gesichert wird. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert die entsprechenden Flächen für die Bahnhofsanbindung im Plangebiet durch zeichnerische Festsetzungen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung).

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

2.3 Baugebietskategorie

Als Art der baulichen Nutzung wird das Vorhaben als Gebiet für "Innerstädtisches Wohnen" festgesetzt. Damit ist ein individuelles Vorhaben mit der Hauptnutzung Wohnen und untergeordnet nicht störenden gewerblichen, dienstleistungsorientierten Nutzungen vorgesehen. Ergänzend können in Erdgeschoss nicht störende gastronomische oder dem studentischen Wohnen dienende Gemeinschaftseinrichtungen zugelassen werden. Von der Idee eine Gebietskategorie -allgemeines Wohngebiet- gemäß der Baunutzungsverordnung festzusetzen wurde zugunsten einer individuellen, vorhabenbezogenen Nutzungsdefinition abgesehen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes unter Wahrung des Gebietscharakters hätte zu einer breitgefächerten Nutzungspalette geführt, die den Vorhabenbezug und die spezifischen, nutzungsbedingten Festlegungen des passiven Schallschutzes und der individuellen Stellplatzreglementierung nicht entsprochen und einer spezifischen Regelung im Durchführungsvertrag bedurft hätte. Die Festsetzung einer auf das konkrete Vorhaben ausgerichteten Nutzung eines "Innerstädtischen Wohnens" und die Reduzierung der Nutzungspalette auf das vorgesehene Vorhaben, einschließlich einer geringen Nutzungsöffnung für eine angemessene Entwicklung werden dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gerecht und schaffen einen guten Ansatz für die bauordnungsrechtliche Beurteilung, ohne elementare Nutzungsregelungen in den Durchführungsvertrag aufnehmen zu müssen. In Bezug auf den passiven Schallschutz wird die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes als Referenznutzung angenommen, was dem Nutzungszweck des Vorhabens am Ehesten entspricht. Insoweit ist kein planerischer „Etikettenschwindel“ gegeben.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

2.4 Lärmschutz

Der Anregung, eine dezidierte Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Situation durchzuführen, wurde gefolgt. Auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung weist der Bebauungsplan mit seinen Schutzvorkehrungen nach, dass im Plangebiet und der umliegenden Wohn- bzw. Mischbebauung gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden. Dabei wurden insbesondere die Verkehrsgeräusche einschließlich des Bahnlärms bewertet. Das Gutachten wird im Rahmen der öffentlichen

Auslegung zur Einsicht ausgelegt, so dass der diesbezüglichen Anregung gefolgt wird. Grundsätzlich ergeben sich aus dem Abbruch baulicher Anlagen und damit einer temporären Mehrbelastung des Umfelds keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen. Dies gilt zudem vor dem Hintergrund, dass mit dem geplanten Vorhaben eine Durchführungsverpflichtung in angemessener Frist verbunden ist. Infolgedessen wird der Zwischenzustand nach Abriss der Bestandgebäude zeitlich begrenzt sein. Hiernach entwickelt die geplante Bebauung eine lärmabschirmende Wirkung, die auch die heutige Lärmbelastung an der rückwärtigen Bebauung der Kasinostraße mindern wird.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

2.5 Denkmalschutz

Die Begründung wurde entsprechend der Anregung um die Belange des Denkmalschutzes und um das Thema denkmalgeschützte Bausubstanz in der Umgebung des Plangebietes ergänzt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

2.6 Geländesituation

Die Planung ist seit dem Zeitpunkt der Einwendung weiter fortgeschritten und konkretisiert. Zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans werden entsprechende Schnitte / Ansichten und Lagepläne mit Höhenangaben zum Geländeverlauf sowie zur geplanten Bebauung der Öffentlichkeit vorgelegt. Diese sind zur frühzeitigen Beteiligung auf Grund der noch groben Ausgestaltung der Planung noch nicht erstellt worden. Der Bebauungsplan stellt mit seinen überbaubaren Flächen abschließend sicher, dass der zur rückwärtigen Bebauung der Kasinostraße ausgerichtete und gegliederte Baukörper Distanz zum Nachbargrundstück hält und die gemäß Bauordnung NW vorgegebene Tiefe der Abstandsflächen deutlich unterschreitet. Die Gebäudehöhen variieren an der zur Nachbarbebauung orientierten Fassade zwischen ca. 13 m und 16 m. Aufgrund dieser Gebäudehöhen und des Freiraums zwischen Fassade und Nachbargrundstück ist somit keine „erdrückende“ Wirkung zu erwarten. Hinsichtlich der in der Einwendung vorgebrachten Belange der Konfliktbewältigung und der gesamtheitlichen Rahmenplanung wird auf die diesbezügliche Antwort zur Einwendung **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..** verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

2.7 Einfriedung

Im Übergang zur Bestandsbebauung an der Kasinostraße - und so auch zur Liegenschaft des Einwenders - ist eine be-rankte Mauer als Abgrenzung vorgesehen. Da der Bebauungsplan ein Gebiet für "Innerstädtisches Wohnen" mit nicht störenden Nutzungen entwickelt, muss die Einfriedung keine lärmschutztechnische Funktion übernehmen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

2.8 Giebelwand Anbauflügel

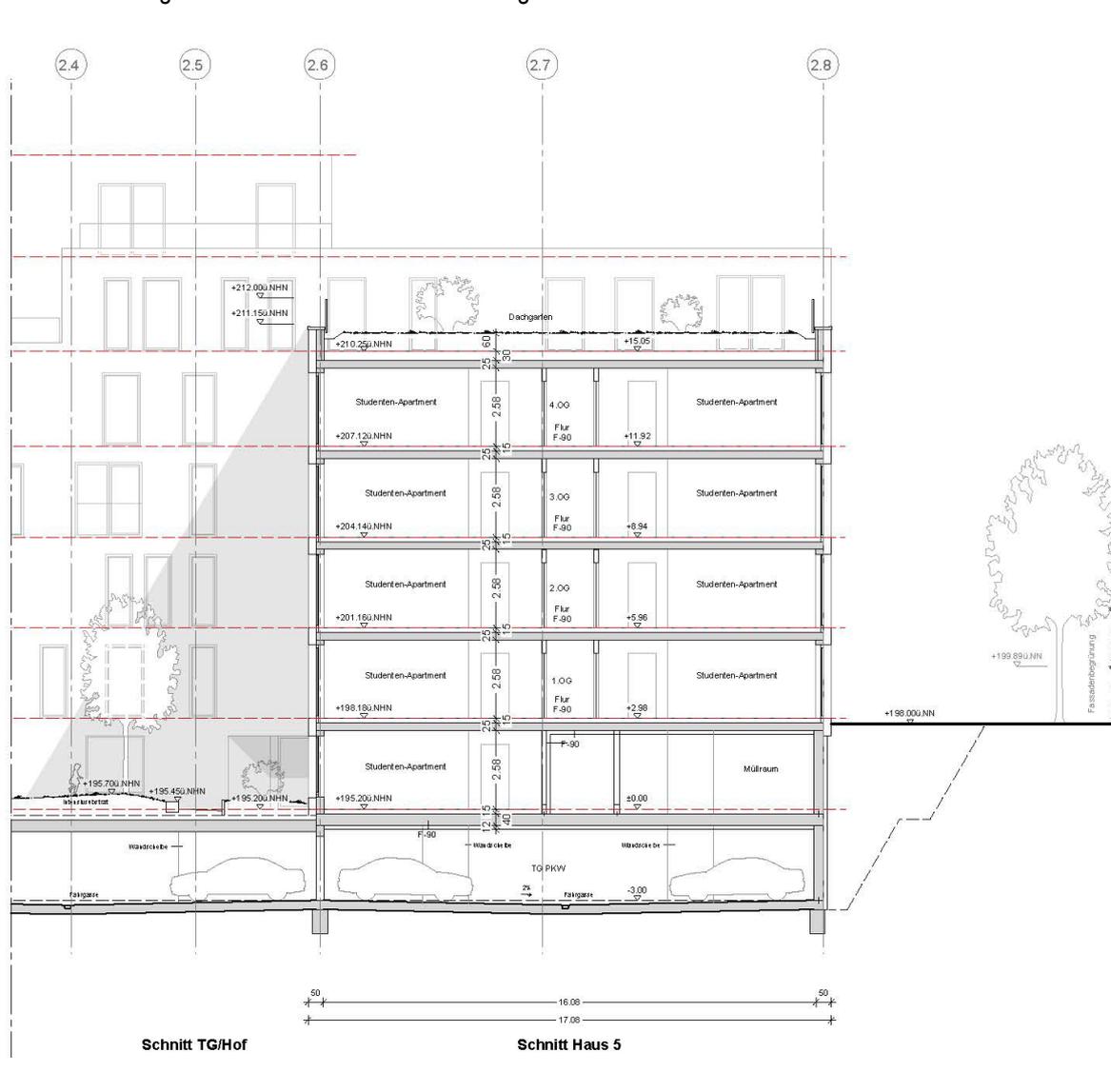
Abbrucharbeiten sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Regelungen der Sicherung und möglicher Kostenübernahmen erfolgen außerhalb des Planverfahrens. Im Zuge der Baufeldfreimachung werden seitens des Vorhabenträgers je nach örtlicher Situation individuelle Vorkehrungen bzw. Regelungen in Abstimmung mit dem Nachbarn getroffen. Ein Planungserfordernis für den Bebauungsplan ist hieraus nicht abzuleiten.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

2.9 Topografie

Der topografisch bedingte Geländeversprung wird durch die Bebauung aufgefangen. Im Übergang zur Bestandsbebauung wird der Versprung baulich so gestaltet, dass sich die Gebäudehöhe in Richtung Kasinostraße auf rund 13 m bis 16 m und vom Innenhof betrachtet, rund 16 m über Gelände entwickelt (siehe Schnitt). Fragmente der bisherigen Hallenwand bleiben auf dem Vorhabensgrundstück stehen und werden integriert.



Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

3. Eingabe vom 25.03.2021

Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

Datenschutzerklärung

Ich habe die Datenschutzerklärung in diesem Formular zur Kenntnis genommen. Ich erteile hiermit die Einwilligung zur Verarbeitung meiner Daten zu dem genannten Zweck.

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Burtscheider Straße

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden: Die Gesamthöhe des Bauvorhabens passt sich nicht in die Stadtstruktur ein. Die Gebäude sind höher als die Bebauung an der Kasinostraße, obwohl das Gelände stark abfällt. Es wird eine mauerartige Wand zur Stadt hin entstehen, deren Höhe die Stadtteile abgrenzen aber nicht verbinden wird. Die Geschossigkeit sollte unbedingt reduziert werden.
Folgendes gefällt mir: Gelingen ist die Reduzierung der Baumasse nach oben, aber insgesamt ist die Bebauung für den Aachener Maßstab zu groß. Wohnbebauung ist hier sinnvoll - es sollten aber auch Sozialwohnungen entstehen
Insgesamt betrachtet ist die Planung <input type="checkbox"/> überzeugend. <input checked="" type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
Anrede <input checked="" type="checkbox"/> Herr <input type="checkbox"/> Frau <input type="checkbox"/> Keine Angabe	
Familienname	Vorname
Straße/ Hausnummer	
Postleitzahl 52074	Wohnort Aachen
Mail	

Hier können Sie sich für den Newsletter Bauleitplanung anmelden, um per E-Mail über neue Schritte aller laufenden Planverfahren in Aachen informiert zu werden.

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
VECTIDUR_25.03.21 20:45

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 3

Die höhere Bebauung zur Bahntrasse dient u. a. als Lärmschutz für die Wohnbebauung an der Kasinostraße und zur Schaffung einer prägnanten Stadtkante entlang der nördlich angrenzenden Bahntrasse. Somit soll keine Abgrenzung, jedoch eine Bauflucht zur offenen Bahntrasse ausgebildet werden. Die Gebäudekante wird dabei architektonisch gegliedert, so dass von der Stadtbildgestaltung her ein positiver Impuls für den Stadteingang von Aachen geschaffen wird.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

4. Eingabe von April 2021

An den
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur
52064 Aachen

Aachen, den _____
Az. /620-35020-2012

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB -Burtscheider Straße / Kasinostraße- Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

(Informationen zum Datenschutz: siehe Rückseite)

Was mir gefällt:

Ich finde es gut, dass hier durch Nachverdichtung neuer Wohnraum geschaffen werden soll. Zumindest die Fläche auch vorher schon bebaut war.

Was mir nicht gefällt:



Meine Verbesserungsvorschläge:

Der Grünstreifen und die Bäume zum Bahngelände hin sollten erhalten bleiben, auch beim Bau des neu geplanten Radweges. Dies ist auch und besonders für die BewohnerInnen des künftigen Neubaus wichtig, als Sicht- und Lärmschutze an der Bahn.

Bitte füllen sie die Felder vollständig und in Druckbuchstaben aus und werfen Sie Ihre Eingabe unterschrieben in den bereitstehenden Briefkasten. Mit Ihrer Unterschrift bestätigen sie, dass Sie den unten angegebenen Datenschutzhinweis zur Kenntnis genommen haben und die Einwilligung zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erteilen.

Name:	
Straße und Hausnummer:	
Wohnort:	
Unterschrift:	

Eingaben auch im Internet unter: www.aachen.de/bauleitplanung
oder per E-Mail an:



Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 4

Der Grünstreifen und die bestehenden Bäume entlang der Bahntrasse liegen außerhalb des Plangebietes und befinden sich im Eigentum der Bahn. Für die Errichtung der Wohnanlage ist der Wegfall der Bäume nicht erforderlich. Aus Sicht der Stadt wird der Wille der Einwanderin geteilt, die Begrünung der Böschung als gliederndes Element und Sichtschutz zu erhalten. Die Bäume tragen nicht zum Schutz vor Lärmimmissionen bei.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

5. Eingabe vom 30.04.2021

Seite 1 von 4

Bebauungsplan Bebauungsplan - Bauplanung Burtscheider/Kasinostr.

Von:

An: <bebauungsplan@mail.aachen.de>, <bauleitplanung@mail.aachen.de>

Datum: Freitag, 30. April 2021 23:49

Betreff: Bauplanung Burtscheider/Kasinostr.

Eingabe zur Bebauungsvorplanung Burtscheider Straße / Kasinostraße

durch den

vertreten durch

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bebauungsplan betrifft ein altes Gewerbelände mit mehreren Hallen, Büros, Ladezonen und Parkplätzen, auf denen das bisschen Grünbestand bereits größtenteils entfernt ist. Zunächst einmal sieht das als Bauflächenrecycling bezeichnete Projekt ökologisch eher unbedenklich aus.

Die Bauten aus verschiedenen Epochen wurden früher von der Post genutzt.

Wegen der Besonderheit der alten Halbtonnendachhalle mit dem Satteldachaufsatz wäre ein Abriß bedauerlich. Auch um das kleine, wahrscheinlich aus den 50er Jahren herrührende Verwaltungsgebäude, das in noch nahezu originalem Zustand ist, wäre es schade, besonders wenn man sieht, was so an Gewerbe- und Wohnbauten heutzutage nur noch in Beton gegossen wird. Gegenüber wird mit Bluegate gerade wieder eine solche Klotzigkeit errichtet.

Die Reduzierung von Versiegelung soll dem Grün mehr Raum geben, auch das ein guter Ansatz. Doch im Detail und in einer übergreifenden Planung wendet sich das Blatt. Wie beiläufig erwähnt, soll ein völlig überflüssiger, von 4 auf bis zu 8 m verbreitert geplanter Rad-Fußweg, rücksichtslos mitten durch den Grünstreifen mit altem Baumbestand geholt werden, weshalb der ökologische Flurschaden deutlich vergrößert wird. Nur wenige Meter parallel verläuft die Kasinostraße. Was also soll das ? Wird

der Wert von Grünstreifenbiotopen nur als Baulandreserve gesehen ?

Im ganzen Bahnhofsquartier werden zunehmend kleine Grünflächen vernichtet und zubetoniert und das ausgerechnet in einer Zeit des ausgerufenen Klimanotstands, wo man um die Bedeutung von Grünflächen wissen sollte. Bluegate, ein großer Bahnhofsvorplatz in Vollbeton, die anstehende Erweiterung der Stadtverwaltung, die anstehende Bebauung des alten Depots in der Reumontstraße, weitere Bebauungsplanungen entlang der Kasinostraße,... immer mehr Beton, immer weniger Grün, das ist die Stadtentwicklung trotz Klimanotstand.

Diesen Klimanotstand haben wir jetzt und nicht erst in 50 Jahren, bis die geplanten Grünflächen einen nennenswerten Ersatz bilden. Aber wie üblich wird diese Zukunftsvision einfach als in der Gegenwart bereits als Ausgleich vorhanden angenommen. (*„Die geplanten Bäume tragen zudem zu einer weiteren Verschattung und zu besseren bioklimatischen Verhältnissen bei.“*)

Erläuterungsbericht, S 9 unten, leider ohne den wichtigen Vermerk: in etwa 50 Jahren (wenn alles wie geplant verläuft, außer es gibt dann neue Pläne!).

Wie kahl die Realitäten solcher Baumaßnahmen sind, sieht man überall bei den Neubaugebieten (Alt-Tivoli, Kronprinzenquartier, Stolbergerstraße, Campus Melaten, Tuchmacherviertel, etc.). Statt den Grünbestand zu hüten und umsichtig zu bauen, wird erst einmal tabula rasa gemacht, um ökologisch beim Nullpunkt einer Wüste anzufangen. Oder man hat die Auflage zum Baumerhalt und muß dann doch leider nachträglich fällen, weil der Baukörper bis in den letzten cm² gedrängt wird (siehe Blockbebauung Alfonsstr., Alt-Tivoli).

Trotz Klimanotstand gibt es diesbezüglich vielleicht eine ferne Kenntnis, aber noch kein nennenswertes Bewußtsein für den Wert von Grünbeständen. Wenn man bloß über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen redet, dann in einer Weise, die lebensverachtend ist und in der tote Beton- und Asphaltkonstruktionen höheren Wert genießen (*„Vegetationsbeseitigung“* ist so ein typisch verwendeter zynischer Ausdruck).

Bezüglich der betroffenen Bäume ist nur eine gewisse Anzahl „schützenswert“, heißt aber nicht die zu schützen, sondern die zu ersetzen sind. Diesbezüglich wird ziemlich detailliert erläutert, doch

fehlt eine entsprechende Baumbilanz, bzw. Ökobilanz, die erst nachgereicht werden soll.

Von Sträuchern und Krautschichten, eben den ganzen Lebensräumen, ist leider keine Rede, außer, daß *Vegetationsbeseitigung* außerhalb der Brutzeiten zu erfolgen hat. Das soll, ganz human gedacht, den Schutz der Brut vor Störungen gewährleisten, mit dem Ergebnis, daß nach dem Kahlschlag in der Folgesaison gar keine Brutereignisse mehr stattfinden. Das ist Brutschutz, wie ihn Behörden definieren und wie er gerne ausgeführt wird.

Während bei der Berücksichtigung von Bäumen erst für die Baumaßnahmen Bäume dran glauben müssen, schließt sich gleich das nächste Bäumeopfer für eine Feuerwehrezufahrt an und dann kommen drängende Ansprüche von einer Radfahrlobby, für die noch viel mehr Bäume und Grünstrukturen vernichtet werden. Ausgerechnet an diesem Ort muß eine Direktverbindung an die weit entfernte Vennbahnroute her ! Wer denkt sich so etwas aus?

Ich bin ständig selbst mit dem Fahrrad unterwegs und nutze dazu in diesem Quartier die Lagerhausstraße oder die Kasinostraße, die nicht weit auseinander liegen und kann deshalb keinerlei Sinn in einer Zwischendurch-Trasse sehen. Für Fußgänger ist das wohl eine Privilegiertenverbindung gerade für die neuen Bewohner dieser Komfortwohnanlage. Und unter diesen, auch nur für die, die zum Bahnhof mit einer Direktverbindung bedient werden sollen.

Den schmalen Grüngürtel entlang der Bahn weiter zu verschmälern und dabei keck zu behaupten, man lege Wert auf den Biotoperhalt auf dem abgedrängten Saum in starker Hanglage, mit dem Vorteil einer Gleisverkehr abschirmenden Wirkung für die zukünftigen Bewohner, ist wohl richtig zynisch, denn so wie die Deutsche Bahn mit Grünstreifen umzugehen pflegt, darf man erwarten, daß bald der ganze Hang sowieso verkahlt werden wird.

Aber dann kann das eine Planungsamt seine Hände in Unschuld waschen, weil ein anderes Amt dafür verantwortlich ist und es in der Kommune keinerlei zusammenhängendes Konzept stadtökologischer Entwicklung gibt.

Apropos, ist es nicht so, daß die Terrassierungsfundamente des nördlichen Altbaugebietes zur Bahn hin derart auffällig sind, daß eine Neufundamentierung notwendig ist? Wie soll das funktionieren, ohne in das direkt angrenzende Hanggrün einzugreifen ? Leider ist dieser schmale Grünstreifen derart

vermüllt, daß man Grund findet, um so bedenkenloser alles abzurasierern, statt einfach mal den Müll einzusammeln.

Solches sieht man häufig an kahlgeschlagenem Verkehrswegebegleitgrün: die *Vegetationsbeseitigung* hat stattgefunden und der bislang versteckt gebliebene Müll bleibt offen zutage erst mal liegen. Auch hier ein Beispiel für die Wertschätzung von Grün noch unterhalb der von Müll.

Insofern ist es nicht weiter verwunderlich, daß jede Grünzerstörung (von denen selbst NSGs nicht auszuschließen sind) für jedwedes Anliegen als vertretbar abgestempelt wird.

Bezüglich einer Wohnungsnot, die eher einer Not in bezahlbarem Wohnen besteht, ist festzustellen, daß von den 174 geplanten Wohnungen nur 46 (ca 27%) sozial gefördert sind. D.h. es werden wieder 73 % Premiumwohnungen am Bedarf vorbeigebaut. Hatte die Stadt übrigens nicht verkündet, den Anteil wenigstens von 30% auf 40% zu erhöhen ?

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 5

Auf Grund des erheblichen Wohnraumbedarfs in zentralen Lagen der Stadt, zum Schutz von Grund und Boden sowie zur Umsetzung einer flächensparenden Bauweise soll eine kompakte, insbesondere in die Höhe gebaute Wohnanlage unter Berücksichtigung stadtgestalterischer Aspekte (wie dem Silhouettenschutz für das Welterbe Dom zu Aachen) geplant werden. Dabei handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Hier gewichtet die Stadt Aachen die Belange der Schaffung von Wohnraum höher als die Erhaltung vormals genutzter Gebäude oder Hallen. Dabei wird in der Abwägung berücksichtigt, dass der Standort eine gute ÖPNV-Anbindung hat, so dass er aus dieser Sicht, aber auch aus Sicht der wohnortnahen Versorgung und somit im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ eine gute Eignung für eine verdichtete Bauweise vorweist. Dabei ist in der Abwägung berücksichtigt, dass ein Wohnungsmix für unterschiedliche Wohnformen geschaffen wird. Vor diesem Hintergrund wird der Anregung, vorhandene Bausubstanz, die sich nur schwierig in das Gesamtkonzept integrieren ließe, zu erhalten, nicht gefolgt.

Der geplante Fußweg (Promenade) dient der Verbesserung der Wegebeziehungen in Richtung des geplanten Südausgangs des Hauptbahnhofs. Für die Anlage dieser Promenade entfallen zwei Bäume. Die Gehölze auf den Böschungen in Richtung der Bahngleise werden dafür nicht in Anspruch genommen. Die vorhandene Mauer zwischen der Böschung und dem Vorhabensgrundstück ist frostfrei gegründet. Daher ist es unwahrscheinlich, dass die Wurzeln der Böschungsbäume in das

Plangebiet hineinragen. Insoweit ist eine Umsetzung der Promenade im Kronentraufbereich möglich, ohne den Baumbestand zu beeinträchtigen. Nähere Regelungen zum Schutz dieses Gehölzbestandes sind in der Auslobung der geplanten Mehrfachbeauftragung für den gesamten Bereich zu definieren.

Mit Umsetzung der Planung verfügt das Plangebiet über einen hohen Grünanteil. Dies stellt gegenüber dem heutigen Zustand eine wesentliche Verbesserung dar. Zugleich trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung, die klimatisch wirksam werden. Eine Baubilanz wird zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgelegt. Im Zuge der Umstrukturierung des Plangebietes ist die Fällung von insgesamt 9 Bäumen erforderlich, von denen 7 unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen und die eine Ersatzpflanzung von mindestens 17 Bäumen erfordern. Im Plangebiet ist außerhalb von Tiefgaragendecken die Pflanzung 17 neuer Bäume vorgesehen, die als Ersatzpflanzungen im Sinne der Baumschutzsatzung angerechnet werden können. Darüber hinaus ist die Pflanzung von Großsträuchern sowie die Anlage von Pflanz- und Rasenflächen vorgesehen. Ein größerer Baum wird erhalten und in die Grünkonzeption integriert. Die Erhaltung und die Pflanzvorgaben werden über entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert. Auf den Pflegestandard der Deutschen Bahn hat die Vorhabenträgerin keinen Einfluss. Vorgaben für die Pflege der Böschungsflächen können daher nicht über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan definiert werden. Das nördliche Altbaugelände liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ggf. notwendige Sanierungsarbeiten und deren mögliche Auswirkungen auf die gehölzbestandenen Böschungen sind daher nicht Regelungsgegenstand dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

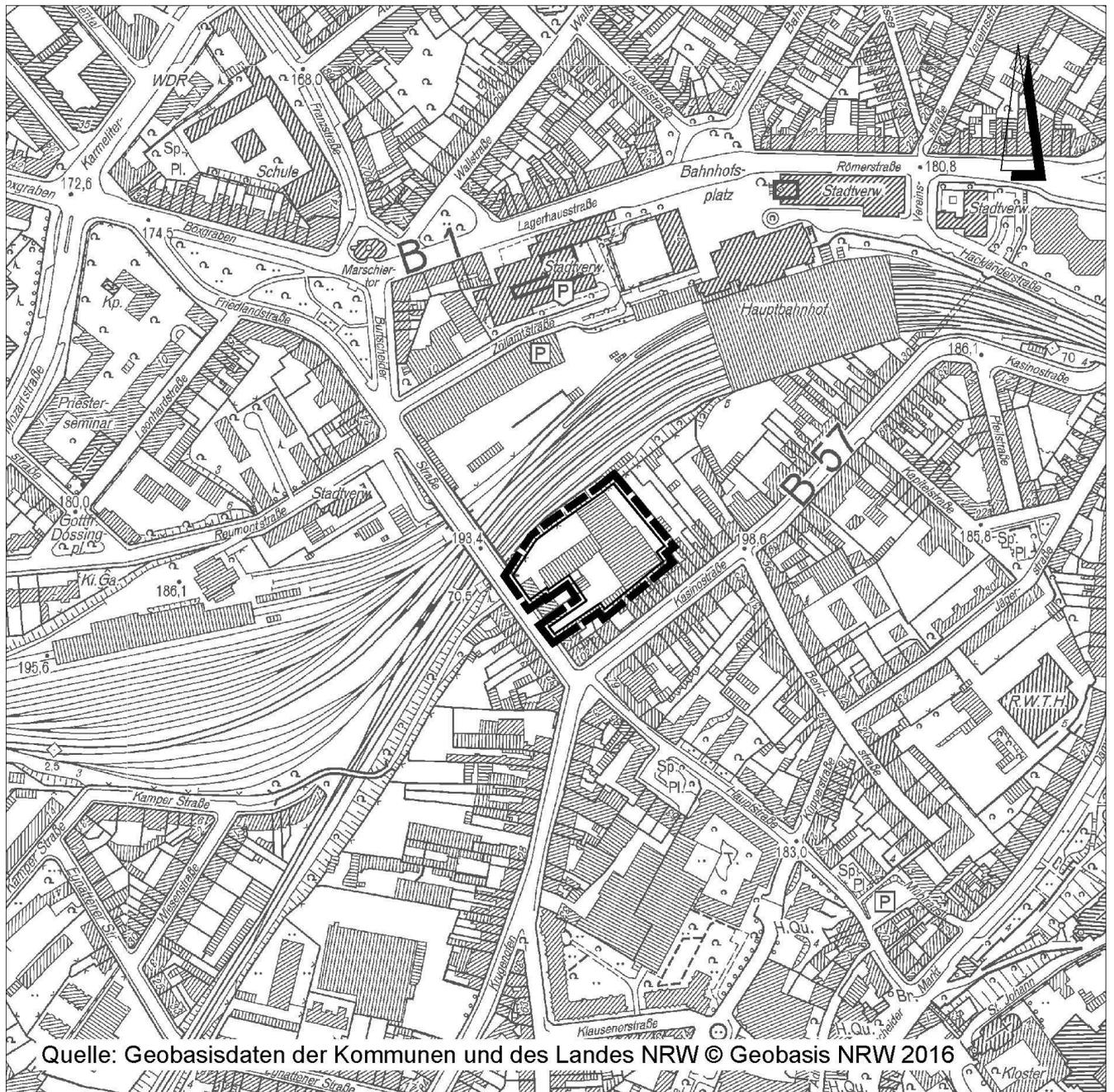
In dem Quartier ist die Errichtung von 187 Wohneinheiten vorgesehen. Alle Einheiten werden barrierefrei errichtet. Die vielfältigen Grundrisslösungen mit 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen und den Appartements sind für Einzelpersonen, Senioren, Alleinerziehende, junge Familien, Paare, Auszubildende und Studenten etc. zu nutzen. Dadurch wird eine vielfältige Durchmischung des Quartiers erzielt. Zugleich wird die hohe Nachfrage nach günstigem Wohnraum bedient. Neben den 45 Einheiten werden auch die Appartements (103 WE) öffentlich gefördert. Dies entspricht in Summe ca. 2/3 des geplanten Wohnflächenanteils und steht im ausgeglichenen Verhältnis zu den 1/3 freifinanzierten Wohnungseinheiten (39 WE). Dieser Wohnschlüssel erfüllt die Forderungen des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW in Abstimmung mit der Förderbehörde der StädteRegion Aachen. Unterschiedliche Appartement-Typen sind im Angebot, teils als Einzel- und teils als WG-taugliche Einheiten.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1006 - Burtscheider Straße / Kasinostraße - Abwägungsvorschlag frühzeitige Behördenbeteiligung

für den Bereich zwischen Burtscheider Straße und Kasinostraße



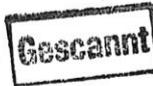
Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

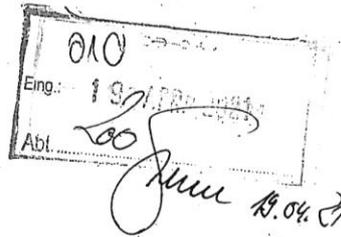
1.	Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 14.04.2021	2
2.	Stadt Aachen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur, Lagerhausstraße 20, 52062 Aachen, Schreiben vom 03.05.2021	5
3.	LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Ehrenfriedstraße 19, 50259 Pulheim, Schreiben vom 30.04.2021	7
4.	Regionetz GmbH, Lombardenstraße 12-22, 52070 Aachen, Schreiben vom 19.05.2021	9

1. Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 14.04.2021

Fachbereich Vertrags-, Vergabe-
und Fördermittelmanagement
- FB 60/110 -



Aachen, 14. April 2021
Hausruf: 6012
Az.: 2015-9026



Dr. 22.4.

An
- FB 61/201, z. H. Herr Willen -

Kampfmittelbeseitigung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB Nr. (noch ohne)

-Burtscheider Straße / Kasinostraße- im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Kasinostraße,
Burtscheider Straße und Bahnhofsgelände (35020-2012)

Az. des KBD: 22.5-3-5313000-39/15

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (KBD), Bezirksregierung Düsseldorf, hat zur Belastung des
o. g. Grundstückes mit Kampfmitteln am 06.03.2015 wie folgt Stellung genommen:

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte
Bodenkampfhandlungen.

Die gesamte o.a. Fläche ist bebaut bzw. überbaut. Eine Testsondierung war nicht möglich.

Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht
als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden.

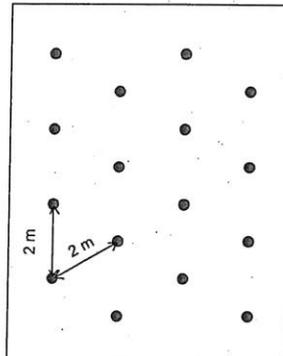
Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind
die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle
oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen,
Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall wird auf das als Anlage
beigefügte „Merkblatt für Baugründeingriffe“ verwiesen.

Im Auftrag

(Braun)

Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland — Merkblatt für Baugrundeingriffe



2. Bodengutachten / Untergrunderkundungen:

Folgende Untergrunderkundungen können ohne vorherige Kampfmitteluntersuchung durchgeführt werden:

- Es können Schlitz- und Rammkernsondierungen bis zum Durchmesser von 80mm sowie Rammsondierungen nach DIN 4094 durchgeführt werden. Beim Auftreten von plötzlichen, ungewöhnlichen Widerständen im Gefährdungsband, bei denen erkennbar ist, dass ein weiteres Vortreiben der Sonde nicht mehr möglich ist (z.B. bei einem Springen des Fallgewichts der Rammsonde), ist die Sondierung sofort aufzugeben. Der neue Ansatzpunkt muss einen Abstand von mindestens 2m haben.
- Es können Bohrungen bis zu einem Durchmesser von 120mm durchgeführt werden. Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen, ungewöhnlichen Widerständen im Gefährdungsband (bis 8m), ist die Bohrung sofort aufzugeben. Der neue Ansatzpunkt muss einen Abstand von mindestens 2m haben.
- Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.
- Schürfungen können mit der gebotenen Vorsicht (z.B. schichtweiser Abtrag) durchgeführt werden, wobei der Boden ständig zu beobachten ist (Metallteile, Verfärbungen, Geruch, Hindernisse, Widerstände, usw.).

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 1

Die Hinweise zur Kampfmittelbeseitigung und zu Untergrunderkundungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Planvollzugs beachtet. In den Durchführungsvertrag wird ein Hinweis auf potenzielle Kampfmittel aufgenommen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

2. **Stadt Aachen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur, Lagerhausstraße 20,
52062 Aachen, Schreiben vom 03.05.2021**

Seite 1 von 1

Jan Willen - FB-Beteiligung Burtscheider Straße / Kasinostraße und Bahnhofsgelände

Von: Uwe Glasemann
An: Willen, Jan
Datum: Montag, 3. Mai 2021 09:40
Betreff: FB-Beteiligung Burtscheider Straße / Kasinostraße und Bahnhofsgelände

Hallo Herr Willen,

bei dem geplanten Projekt Burtscheider Straße / Kasinostraße und Bahnhofsgelände sind neben der Anlage von Fahrradstellplätzen, auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in einer Tiefgarage vorzusehen.

Dies ist im Hinblick auf die jetzt schon sehr angespannte Parksituation in der Bewohnerparkzone BU 1 (zwischen Bahnstrecke und der Dammstraße) zu berücksichtigen.

Ebenfalls sind die Ein- und Ausfahrten zu dem Grundstück, auf Höhe der Grundstücke Burtscheider Straße 17 und 25, so zu gestalten, dass eine ungehinderte Zu- und Abfahrt auch unter Berücksichtigung des dort verkehrenden Rad- und Fahrzeugverkehrs in der Gefällstrecke möglich ist.

Für evt. Anlieferungen, die Abfallentsorgung und die Feuerwehrebewegungsflächen sind in dem Plangebiet die entsprechenden Freiflächen einzuplanen, damit Liefern und Laden bzw. die Entsorgung nicht in der öffentlichen Verkehrsfläche an der Gefällstrecke Burtscheider Straße durchgeführt werden muss.

Für weitere Nachfragen, in Bezug auf straßenverkehrsrechtliche Belange stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Schöne Grüße

Uwe Glasemann

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur - FB 61/400 -
Abt. Straßenverkehr und Sondernutzungen
Straßenverkehrsbehörde

Lagerhausstraße 20
52064 Aachen

Tel. : [0241 / 432 - 6148](tel:02414326148)
E-mail: uwe.glasemann@mail.aachen.de

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 2

Zwischenzeitlich wurden die vorgebrachten Belange geprüft und entsprechende Anforderungen zum ruhenden Verkehr, Fahrradstellplätzen, Zu- und Ausfahrten, Feuerwehrbewegungsflächen, Anlieferung und Müllabfuhr planerisch umgesetzt. Den Anregungen wird insoweit gefolgt. Der Vollzug und der Nachweis der Stellplätze werden über eine im Bebauungsplan verankerte Festsetzung gesichert.

Die Empfehlung, durch die Gestaltung der Zu- und Ausfahrten an der Burtscheider Straße eine sichere Verkehrsabwicklung zu gewährleisten, wird umgesetzt. Hierzu werden freie Sichtbeziehungen gesichert und über technische Einrichtungen wie beispielsweise einem Schnellauftor, das im Rahmen des Genehmigungsverfahrens präzisiert wird, eine reibungslose Ein- und Ausfahrt gesichert. Insgesamt wird im Plangebiet ausreichender Raum für Abfallentsorgung und Feuerwehrbewegungsflächen im Rahmen der Freiraum- bzw. Außenanlagenplanung vorgesehen. Der Vorhabenträger wird für die Müllentsorgung eine Hausverwaltung beauftragen, die Müllbehälter am Abholtag für die Müllabfuhr bereitzustellen. Die im Gebiet für "Innerstädtisches Wohnen" notwendigen Anlieferungen können je nach Bedarf in der Tiefgarage oder über eine separate Hofzufahrt erfolgen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

3. LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Ehrenfriedstraße 19, 50259 Pulheim, Schreiben vom 30.04.2021

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland



LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
Postfach 21 40 · 50250 Pulheim

Stadtverwaltung Aachen
FB 61
Stadtentwicklung, -planung, Mobilitätsinfrastruktur

52058 Aachen

Datum und Zeichen bitte stets angeben

30.04.2021
2021-1932-Ka

Maria Kampshoff
Tel 02234 9854-554
Fax 0221 8284-1991
Maria.Kampshoff@lvr.de

**Aachen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13 BauGB Nr. (noch ohne) – Burtscheider Straße / Kasinostraße – im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Kasinostraße, Burtscheider Straße und Bahnhofsge-
lände**

Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 25.03.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Willen,

zu dem zuvor benannten Bebauungsplanentwurf möchte ich im Folgenden Stellung
nehmen:

Das Plangebiet liegt in einem historisch geprägten Umfeld. Die nördlich liegende
Bahntrasse markiert die Grenze zwischen den ehemals zeitgleich mit Stadtrechten
versehene Orten Aachen und Burtscheid. Die enge Nachbarschaft dieser Städte ist
eine historische Besonderheit, die sich bis heute im Bereich der Burtscheider Brücke
widerspiegelt. Kasinostraße und Burtscheider Straße wurden bereits seit der Mitte des
19. Jh. einheitlich bebaut, was sich bis heute, trotz der Kriegszerstörungen, erhalten
hat. Angesichts der Bedeutung dieses Bereichs sollte in den Erläuterungen zum Be-
bauungsplanentwurf dieser Aspekt auch entsprechend Berücksichtigung finden.

Ihre Meinung ist uns wichtig!

Die LVR-Geschäftsstelle für Anregungen und Beschwerden erreichen Sie hier:
E-Mail: anregungen@lvr.de oder beschwerden@lvr.de, Telefon: 0221 809-2255



Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 3

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine Baudenkmale. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die denkmalpflegerischen Sachverhalte der Umgebung stärker gewürdigt. Die Ausführungen zur historischen Besonderheit der Bahnflächen und des relevanten Umfelds werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend um die historischen Hintergründe ergänzt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

4. **Regionetz GmbH, Lombardenstraße 12-22, 52070 Aachen, Schreiben vom 19.05.2021**

Regionetz

Ein Unternehmen von



Regionetz GmbH · Postfach 50 01 55 · 52085 Aachen

Stadtverwaltung Aachen
FB61/201
z. Hd. Herrn Willen
Lagerhausstraße 20
52058 Aachen

Ihr Zeichen: FB61/620-35020-2012

Rudolf Meeßen
Planung und Bau
Tel. 0241 41368-5527
Fax. 0241 -
rudolf.meessen@regionetz.de
regionetz.de

Aachen, den 19.05.2021

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Bereich zwischen Kasinostraße, Burtscheider Straße und Bahnhofsgelände
Ihr Schreiben vom 25.03.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem vom Bebauungsplan – Burtscheider Straße / Kasinostraße betroffenen Grundstücksflächen befinden sich Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH, die nicht überbaut und überpflanzt werden dürfen. Bestandsplanunterlagen können unter planauskunft@regionetz.de angefordert werden.

Im Rahmen der Planung ist eine frühzeitige Abstimmung zur Ver- und Entsorgung und Erschließung der Gebäude mit der Regionetz GmbH nötig. Je nach gewünschter Versorgung müssen Trassen und Leitungsrechte eingeplant werden. Zwecks Koordination bitten wir Sie, sich mit unserer Fachabteilung AM-A Herrn Hoffmann Tel. 0241 41368-6112, in Verbindung zu setzen.

Zu unseren Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:

Bei Strom- /Signalkabeln:	0,30 m,
110-kV-Kabeln:	1,00 m,
Gas- und Wasserrohrleitungen DN < 300:	0,50 m,
Gas- und Wasserrohrleitungen DN ≥ 300:	0,80 m,
Fernwärmeleitungen:	0,50 m.

Von vorhandenen Entwässerungseinrichtungen sind Sicherheitsabstände bei der Planung und Baudurchführung einzuhalten. Der horizontale Sicherheitsabstand von Straßenablaufkörpern beträgt mindestens 0,5 m. Von Kanalleitungen und Kanalschächten ist ein horizontaler Abstand von mindestens 1,00 m in Bezug auf die Rohraußenkante der Abwasserleitung einzuhalten.

Regionetz GmbH · Lombardenstraße 12-22 · 52070 Aachen · HRB 12668 Aachen · Gläubiger-ID: DE67STN00000056575
Bankverbindung: Sparkasse Aachen · IBAN: DE44 3905 0000 1073 0779 09 · SWIFT/BIC-Code: AACSD33 · UID: DE 814 121 361
Sitz der Gesellschaft: Aachen · Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Axel Kahl; Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.-Ing. Stefan Ohmen

Regionetz

Ein Unternehmen von



Kreuzungen von Versorgungsleitungen und Kanalisationsleitungen sind möglichst rechtwinklig auszuführen; einer Ausführung von schleifenden Schnitten (Leitungskreuzungen mit Abwinklungen kleiner 30 Grad) und einer Längsverlegung in der Kanaltrasse wird nicht zugestimmt. Der vertikale Sicherheitsabstand zu Versorgungsleitungen und Kanalisationsleitungen im Kreuzungsbereich beträgt mindestens 0,3 m.

Alle abwassertechnischen Anlagen müssen mit Kanalbetriebsfahrzeugen (30 t) der Regionetz GmbH erreichbar sein!

Bei Planung und Bau sind die Sicherheitsabstände zu den Entwässerungseinrichtungen einzuhalten!
Die Kanalstandards in Aachen sind bei Planung und Bau von Entwässerungsanlagen zu beachten!

Der seitliche Abstand zwischen geplanten Baumstandorten und den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH sollte – um auf Schutzmaßnahmen generell verzichten zu können – mehr als 2,50 m betragen und darf 1,00 m grundsätzlich nicht unterschreiten.

Falls oben angeführte Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit unserer Fachabteilung durchzuführen.

Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist unmittelbar vor der Pflanzung unsere zuständige Fachabteilung zu benachrichtigen, um eventuell notwendige Schutzmaßnahmen durchführen zu können.

Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau unserer Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung unserer Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden.

Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z. B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw., beschädigt werden.

Bei Setzungen werden wir die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig überprüfen.

In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich.

Wir bitten die ausführende Tiefbaufirma vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen. (planauskunft@regionetz.de)

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Rudolf Meeßen
Planung und Bau PB-S

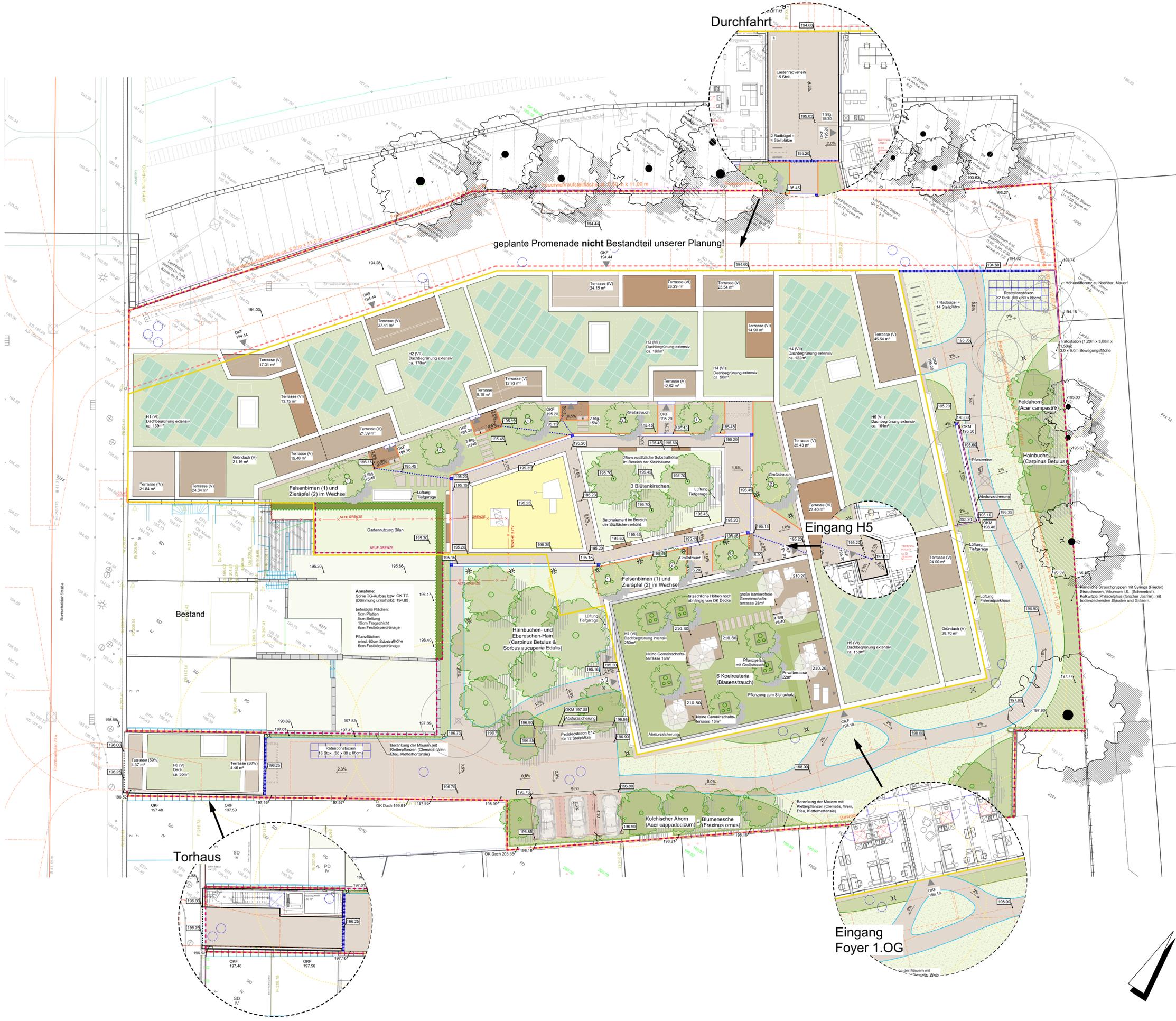
Regionetz GmbH
Dienstszitz: Zum Hagelkreuz 16
52249 Eschweiler
Tel. 0241 41368-5527
Rudolf.Meessen@regionetz.de
www.regionetz.de

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 4

Die Hinweise zu Mindestabständen zu Leitungstrassen sowie sonstigen bautechnischen Anforderungen an Leitungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Planvollzugs beachtet.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.



LEGENDE

Allgemein

- Gebäude
- Tiefgaragen-Kante
- Fläche für die Feuerwehr
- Höhe Bestand
- Höhe Planung
- Gefälle
- Bearbeitungsgrenze
- räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Pflanzflächen

- Pflanzfläche
- Rasenfläche
- Hecke
- Bäume, Bestand
- Bäume, Bestand Fällung
- Bäume, Planung
- Großstrauch, Planung

Befestigte Flächen

- Betonpflaster
- Terrasse
- Sand
- Schotterrassen
- Stahlkante, Einfassung Pflanzflächen
- Tiefbord T10
- Stützmauer

Baukonstruktion

- Traufplatten

Technische Anlagen

- Entwässerungsrinne
- Wasserleitprofil
- Hofablauf
- Punktablauf
- Schachdeckel
- Mastleuchte
- Pollerleuchte

Einbauten

- Fahrradbügel
- Sitzaufgabe
- Spielgeräte
- Betonement

Dach

- intensive Begrünung
- extensive Begrünung
- Terrassen 6.OG
- Terrassen 5.OG
- Terrassen 4.OG
- Balkone
- Kiesstreifen
- Trittstufen
- Stahlkante, Einfassung Pflanzflächen

Prozentualer Grünanteil:

Außenanlagen: 33%
Dach: 60%

ALLE MÄSSE SIND AUF IHRE RICHTIGKEIT ZU PRÜFEN UND AN DER BAUSTELLE ZU NEHMEN. UNSTIMMIGKEITEN SIND VOR BEGINN DER ARBEITEN MIT DER BAULEITUNG ZU KLÄREN.

PROJEKT	Wohnen an der Burtscheider Brücke	
BAUHERR	gewoge	
	M.	1:200
	BEARB.	GO / KL
	GEZ.	GO
	DATUM	19.11.21
.5	Anpassung Hochbau + Ergänzung u. Definierung Baumpflanzung	26.07.21 / GO
.6	Anpassung Höhen	04.10.21 / GO
.7	Anpassung Höhen, Pflanzung, Entwässerung, Stellflächen, Feuerwehre, Hochbau	02.11.21 / GO
.8	Anpassung Baumbestand, Dachaufsicht	19.11.21 / GO
NR.	ÄNDERUNG	DATUM / NAME
		PROJ.-NR.
3PLUS FREIRAUMPLANER Kloeters Müller Kastner PartGmbH Landschaftsarchitekt + Architekt Bendstraße 50 T +49 241 990897-0 mail@3plus.de 52066 Aachen F +49 241 990897-59 www.3plus.de		AC223
BAUHERR	PLANER	PLAN-NR.
		AC223-2.8



LEGENDE

Allgemein	Pflanzflächen
□ Gebäude	■ Pflanzfläche
— Tiefgaragen-Kante	■ Rasenfläche
□ Fläche für die Feuerwehr	■ Hecke
197.82 Höhe Bestand	● Bäume, Bestand
194.62 Höhe Planung	● Bäume, Planung
2.0% Gefälle	● Großstrauch, Planung
□ Bearbeitungsgrenze	● Bäume Bestand Erhalt
□ räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	● geschützte Bäume Bestand Rodung
	● nicht geschützte Bäume Bestand Rodung
Befestigte Flächen	Baumbilanz
■ Betonpflaster	entfallende (nach Baumschutzsatzung schützenswerte) Bäume: 7 Stck.
■ Terrasse	dafür laut Baumschutzsatzung erforderliche Ersatzpflanzungen: 17 Stck.
■ Sand	neu geplante Bäume (exkl. TG): 17 Stck.
■ Schotterrassen	
■ Stahlkante, Einfassung Pflanzflächen	
Baukonstruktion	
■ Traufplatten	
Einbauten	Hinweis:
■ Fahrradbügel	alle Bäume werden mit einem Stammumfang von mind. 20-25cm gepflanzt (bei mehrstämmigen Bäume entsprechend gleiche Größe)
■ Sitzauflage	nicht in der Baumbilanz berücksichtigt sind die Großsträucher (Felsenbirnen und Zieräpfel) und Blütenkirschen auf der Tiefgarage
■ Spielgeräte	
■ Betonelement	

Kenn-Nr.	Baumart	Stammumfang	Krone Ø	Ersatzpflanzungen
A	Salweide (Salix caprea)	2-st.: 0.75, 0.80	8 m	2 Stück
B	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	1,13 m	6 m	2 Stück
C	Esche (Fraxinus excelsior)	4-st.: 0.59, 0.66, 0.66, 0.50 m	7 m	3 Stück
D	Esche (Fraxinus excelsior)	3-st.: 0.69, 0.47, 0.22	6 m	2 Stück
E	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	1,76	8 m	2 Stück
F	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	2,36 m	14 m	3 Stück
G	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	4-st.: 1.40, 2.61, 2.86, 1.19	12 m	-
H	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	3.00 m	15 m	3 Stück
I	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	0.50 m	5 m	-
J	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	0.50 m	5 m	-

ALLE MÄSSE SIND AUF IHRE RICHTIGKEIT ZU PRÜFEN UND AN DER BAUSTELLE ZU NEHMEN. UNSTIMMIGKEITEN SIND VOR BEGINN DER ARBEITEN MIT DER BAULEITUNG ZU KLÄREN.

PROJEKT	Wohnen an der Burtscheider Brücke	
BAUHERR	gewoge	
Baumbilanzierung	M.	1:200
	BEARB.	GO / KL
	GEZ.	GO / MO
	DATUM	09.11.21
.3	Ergänzung Anmerkungen FB 36/402	18.11.21 / MO
.2	Entfernung Bäume Dilan, Ergänzung Bäume Promenade	09.11.21 / GO
.1	Anpassung an aktuellen Entwurf	19.10.21 / GO
NR.	ÄNDERUNG	DATUM / NAME
3PLUS FREIRAUMPLANER Kloeters Müller Kastner PartGmbH Landschaftsarchitekt + Architekt	PROJ.-NR.	
	AC223	
Bendstraße 50 52066 Aachen	T +49 241 990897-0 mail@3plus.de F +49 241 990897-59 www.3plus.de	
BAUHERR	PLANER	PLAN-NR. AC223-S1.3

Klimaschutz und Klimaanpassung in Aachen – Checkliste für städtebauliche Entwürfe und Bebauungspläne

- Ausfüll exemplar -

(Stand: April 2021)

Hinweis:

Die Systematik und Inhalte dieser Checkliste wurden zum Teil von der Checkliste „Klima-Check in der Bauleitplanung“ der RWTH Aachen im Rahmen des Projekts BESTKLIMA – Umsetzung und Qualitätssicherung des Klimaanpassungskonzeptes im Bergischen Städtedreieck – übernommen.

Die Checkliste dient der Überprüfung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelangen im Rahmen von städtebaulichen Entwürfen und Bebauungsplänen und wird fortlaufend aktualisiert.

Klimaschutz 	Klimaanpassung 	Klimaschutz und Klimaanpassung 
---	--	--

Planungsphase 1: Generelle Einschätzung der Fläche aus Sicht des Klimaschutzes und der Klimaanpassung /
Planungsvoraussetzungen

Kriterium	Klassifizierung		Anmerkungen / Erläuterung
Stadtklimatische Verhältnisse 	<input type="checkbox"/> Lage außerhalb beider Signaturen (+) <input type="checkbox"/> Lage innerhalb der Signaturen Schutzbereich Stadtklima (-) <input type="checkbox"/> Lage innerhalb der Signatur Belüftungsbahn Stadtklima (-) <input checked="" type="checkbox"/> Lage innerhalb beider Signaturen (Schutzbereich Stadtklima und Belüftungsbahn Stadtklima) (--) <input type="checkbox"/> Erstellung eines lokalen Klimagutachtens (+)		Die Belüftungsbahn Stadtklima wird nur randlich tangiert.
Lage im Stadtgebiet / Vornutzung der Fläche 	<input checked="" type="checkbox"/> Rückbau von versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen im Bereich „Schutzbereich Stadtklima“ (++) <input checked="" type="checkbox"/> Rückbau von versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen mit der Klimafunktion Schutzbereich Belüftungsbahn (++) <input type="checkbox"/> Rückbau von versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen außerhalb von Flächensignaturen (+) <input type="checkbox"/> Nutzung von Bestandsgebäuden, sofern energetisch sinnvoll (+) <input checked="" type="checkbox"/> Flächenrecycling / Fläche bereits versiegelt (+) <input checked="" type="checkbox"/> Innenentwicklung (0) <input type="checkbox"/> Bauliche Außenentwicklung (-) <input type="checkbox"/> Bauliche Inanspruchnahme von Freiflächen mit Klimafunktion (--) 		Versiegelungsgrad wird reduziert von ca. 90% auf ca. 75 %.
Gefährdung gegenüber Starkregen 	<input checked="" type="checkbox"/> Keine Hanglage, Geländemulde oder -senke, Rinne (nicht topografisch exponiert) (+) <input type="checkbox"/> Hanglage, Geländemulde oder -senke oder Rinne (topografisch exponiert) (-) <input type="checkbox"/> Bekannte, vergangene Schadensereignisse in der Lage (-)		Das Plangebiet selber ist relativ eben, steigt aber in Richtung Süden um rund 4 m an. Nördlich des Geltungsbereichs trennt eine Böschung die rund 8 m tiefer gelegenen Bahnanlagen ab.

<p>Eignung für Solarenergienutzung</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Keine Verschattung vorhanden (+) <input checked="" type="checkbox"/> Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten: Süd +/- 45° möglich (+) <input type="checkbox"/> Verschattung der Fläche (-) <input type="checkbox"/> Lage lässt günstige solare Ausrichtung nicht erwarten: Süd +/- 45° nicht möglich (-) 		<p>Die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist vorgesehen.</p>
<p>Lage (bezogen auf Freiraum)</p>  	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu öffentlich zugänglichem Freiraum (Mindestgröße 500 m², Mindestbreite: 15 m), Premiumfußweg oder Wanderweg < 500 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu öffentlich zugänglichem Freiraum (Mindestgröße 500 m², Mindestbreite: 15 m), Premiumfußweg oder Wanderweg > 500 m (-) 		<p><i>Burtscheider Kurgarten in < 500 m Entfernung</i></p>
<p>Anschluss an das Radwegenetz</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu einer Radhauptverbindung ≤ 200 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu einer Radhauptverbindung > 200 m (-) 		<p><i>Bestehende Radroute in der Burtscheider Straße</i></p>
<p>Lage (bezogen auf Infrastruktur)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes der <u>Qualitätsstufe 1</u> gem. Nahverkehrsplan (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes <u>nach Mindeststandard</u> gem. Nahverkehrsplan (0) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes <u>unter Mindeststandard</u> gem. Nahverkehrsplan (-) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Nahversorgung Radius ≤ 700 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Nahversorgung Radius > 700 m (-) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Kita ≤ 1.000 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Kita > 1.000 m (-) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Grundschule ≤ 1.000 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Grundschule > 1.000 m (-) 		
<p>Besitzverhältnisse</p>  	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Baugebiet überwiegend im städtischen Besitz (++) <input checked="" type="checkbox"/> Baugebiet in der Hand eines Investors / Eigentümers (+) <input type="checkbox"/> Viele Einzeleigentümer (o) 		

Art des Bebauungsplanes  	<input checked="" type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag (++) <input type="checkbox"/> Angebotsbebauungsplan auf städtischen Flächen (++) <input type="checkbox"/> Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag (+) <input type="checkbox"/> Angebotsbebauungsplan (0)		
---	--	---	--

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 1

Plus (Anzahl) 17	Minus (Anzahl) 2	Erläuterungen / verbal-argumentative Zusatzbewertung Plus: Revitalisierung und Neunutzung eines baulich vorgeprägten Gebietes mit optimaler Einbindung in vorhandene Verkehrs- und weitere Infrastrukturen Minus: Das Plangebiet liegt innerhalb des stadtklimatisch belasteten Raums und tangiert eine wichtige Belüftungsbahn.
Was ist in der nächsten Planungsphase zu beachten? Aufgrund der Lage im stadtklimatisch belasteten Bereich kommt einer umfangreichen Begrünung (Dachbegrünung extensiv und intensiv, Fassadenbegrünung, Anpflanzungen) eine hohe Bedeutung zu.		

Planungsphase 2: Klimaschutz und Klimaanpassung im Städtebaulichen Vorentwurf / Entwurf

Kriterium	Klassifizierung	  	Anmerkungen / Erläuterung
Qualitätssicherndes Verfahren  	<input type="checkbox"/> Wettbewerb, Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange in Auslobung integriert (++) <input type="checkbox"/> Werkstattverfahren, Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange in Auslobung integriert (++) <input type="checkbox"/> Mehrfachbeauftragung, Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange in Auslobung integriert (++) <input type="checkbox"/> Kein qualitätssicherndes Verfahren (-)		Eine Mehrfachbeauftragung ist vorgesehen für die Gestaltung der Promenade im Norden des Plangebietes. Ein Wettbewerb für den Hochbau hat nicht stattgefunden, allerdings wurde das Vorhaben mit verschiedenen Fassadenvarianten mehrfach im Gestaltungsbeirat vorgestellt und diskutiert.
Städtebauliche Dichte / Kompaktheit der Gebäude hinsichtlich Energiebedarf 	Wohnungsbau überwiegend: <input checked="" type="checkbox"/> kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (++) <input type="checkbox"/> Reihenhäuser (+) <input type="checkbox"/> Doppelhäuser (0) <input type="checkbox"/> freistehende Einfamilienhäuser, zweigeschossig (-)		

	<input type="checkbox"/> freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig (--) Gewerbe / Industrie: <input type="checkbox"/> größere kompakte und mehrgeschossige Gebäudekomplexe (++) <input type="checkbox"/> größere kompakte Gebäudekomplexe (+) <input type="checkbox"/> wenige Gebäude mittlerer Größe (o) <input type="checkbox"/> mehrere kleinzellige Einzelgebäude (-) <input type="checkbox"/> gestreckte, mehrgliedrige Baukörper, eingeschossig (--) <input type="checkbox"/> Vor- und Rücksprünge in den Fassaden (-)		
Energetischer Baustandard 	<input type="checkbox"/> Null- oder Plusenergiehaus (++) <input type="checkbox"/> Passivhausstandard (++) <input checked="" type="checkbox"/> Verbesserter energetischer Standard in öffentlichen Förderprogrammen (+) <input type="checkbox"/> Cradle2Cradle (+) <input type="checkbox"/> Gesetzlicher Standard (o)		Vorgesehen ist ein KfW 55-Standard.
Energieversorgung 	<input checked="" type="checkbox"/> Nutzung erneuerbarer Energien deutlich über dem gesetzlichen Standard (++) <input checked="" type="checkbox"/> Bauweise, die minimale Wärmeversorgung ermöglicht (++) <input checked="" type="checkbox"/> Fernwärmeanschluss (+) <input type="checkbox"/> Lokales Wärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung (+) <input type="checkbox"/> Energieversorgungskonzept vorhanden (+) <input type="checkbox"/> Kein Energieversorgungskonzept vorhanden (-)		Im Durchführungsvertrag wird die Größe der Photovoltaikflächen sowie die zu entwickelnde Leistung (KWp) geregelt.
Dachform, -neigung und -ausrichtung hinsichtlich aktiver Solarenergienutzung 	<input type="checkbox"/> Solarenergetische Optimierung mithilfe eines Simulationsprogrammes (++) <input checked="" type="checkbox"/> Keine maßgebliche Verschattung der Dächer durch andere Baukörper oder Bäume (+) <input type="checkbox"/> Dachneigung 40 (-60) Grad (+) <input checked="" type="checkbox"/> Ausrichtung Süd (++) <input type="checkbox"/> Ausrichtung SO / SW (+) <input type="checkbox"/> Ausrichtung O / W / NO / NW (-) <input type="checkbox"/> Ausrichtung Nord (--)		Die Planungen sehen ein Flachdach mit optimaler energetischer Ausrichtung vor. Das geplante Flachdach wird dabei Flachdach wie ein Süddach gewertet, da vergleichbar hohe Erträge möglich sind.

<p>Versiegelung (Siedlungs- und Verkehrsflächen)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Mehrfachnutzung von versiegelten Flächen, z. B. gemeinsame Parkflächennutzung (tagsüber Geschäfte, abends Wohnen) oder Parkdeck mit weiterer Nutzung (z.B. Wohnen oder Grün-/Solardach) (++) <input type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen insgesamt unter 40 % (++) <input type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 40 bis 60 % (+) <input checked="" type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 60 bis 80% (-) <input type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen insgesamt über 80 % (--) <input type="checkbox"/> Mehr als 50 % der nicht überbauten Flächen sind mit einer Tiefgarage unterbaut (-) 		<p>Vorgesehen ist eine Tiefgarage mit darüberliegender Wohnbebauung sowie begrünte Dächer, die mit Photovoltaikanlagen bestanden sind.</p>
<p>Stellung der Baukörper hinsichtlich der Lage in Kaltluftbahnen</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Erstellung eines Gutachtens / einer Simulation (+) <input type="checkbox"/> Lenkung des Kaltluftstroms zur Versorgung weiterer Gebiete durch Stellung der Baukörper oder Pflanzungen möglich (++) <input checked="" type="checkbox"/> Keine Beeinflussung der Kaltluftströmungsrichtung durch Baukörper oder andere Hindernisse (++) <input type="checkbox"/> Ausrichtung der Baukörper mit möglichst geringem Widerstand in der Kaltluftbahn (+) <input type="checkbox"/> Ausrichtung der Baukörper quer zur Kaltluftströmungsrichtung (-) 		
<p>Stellung und Kubatur der Baukörper hinsichtlich der Durchlüftung</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Lenkung des Frischluftstroms zur Versorgung weiterer Gebiete durch Stellung der Baukörper oder Pflanzungen möglich (++) <input type="checkbox"/> Keine Beeinflussung der Frischluftströmungsrichtung durch Baukörper oder andere Hindernisse (++) <input checked="" type="checkbox"/> Ausrichtung der Baukörper mit möglichst geringem Widerstand in der Frischluftbahn (+) <input type="checkbox"/> Ausrichtung der Baukörper quer zur Frischluftströmungsrichtung (-) 		<p>Die Öffnungen des Baukörpers in Richtung Norden und Westen lassen eine ausreichende Belüftung des Innenhofes zu.</p>

<p>Grünkonzept</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Grünkonzept/Grünordnungsplan vorhanden, der/das Klimabelange einschließlich von Verschattungsaspekten (z.B. hinsichtlich aktiver und passiver Solarenergienutzung) berücksichtigt (++) <input checked="" type="checkbox"/> Vollständiger Erhalt des Straßenbegleitgrüns (++) <input checked="" type="checkbox"/> Signifikante Erhöhung des Grünanteils innerhalb des Plangebietes und / oder des näheren Umfeldes (++) <input checked="" type="checkbox"/> Grünkonzept/Grünordnungsplan vorhanden (+) <input type="checkbox"/> Vollständiger Erhalt des gem. Baumschutzsatzung geschützten Baumbestandes (++) <input checked="" type="checkbox"/> Erhalt und/oder Schaffung von vernetzten Grünstrukturen (+) <input checked="" type="checkbox"/> Anpflanzung von Bäumen über die Forderung der Baumschutzsatzung hinaus (+) <input type="checkbox"/> Verwendung von trockenresistenten Baumarten (+) <input checked="" type="checkbox"/> Dachbegrünung mindestens lt. Anlage 6 FNP AACHEN*2030 (+) <input checked="" type="checkbox"/> Fassadenbegrünung (+) <input type="checkbox"/> Grünkonzept/Grünordnungsplan nicht vorhanden (-) <input type="checkbox"/> Keine Dach- o. Fassadenbegrünung (-) <input type="checkbox"/> Entfernung von Baumbestand (-) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung von Baumbestand, der gem. Baumschutzsatzung geschützt ist (--) 		<p>Der Gehölzbestand auf den angrenzenden Böschungen zur Bahn bleibt auch bei Umsetzung des Vorhabens erhalten.</p> <p>Anlage 6 FNP Aachen*2030 formuliert keine Maßgaben für den Anteil von Dachbegrünungen in Wohngebieten. Die dort definierten Maßgaben für gemischte und gewerblichen Maßgaben (mindestens 60% der Flachdächer) werden aber übererfüllt.</p> <p>Die Grenzwände zur Nachbarbebauung (Bestandsmauern) werden begrünt.</p> <p>Auch werden die Vorgaben der Grün- und Gestaltungssatzung übererfüllt, da eine Dachbegrünung von mehr als 60% der Dachflächen sowohl extensiv als auch intensiv vorgesehen ist.</p>
<p>Maßnahmen der Hitzebewältigung</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Verwendung von hellen und/oder reflektierenden Materialien für Fassaden, Dächer, Hofflächen, Stellplätze, Zuwegungen etc. (+) <input checked="" type="checkbox"/> Bauliche Verschattung, z.B. durch Balkone oder Dachüberstände (+) <input type="checkbox"/> Offene Wasserflächen (+) <input type="checkbox"/> Errichtung eines Trinkwasserbrunnens (+) <input checked="" type="checkbox"/> Errichtung von verschatteten Sitzplätzen (+) <input checked="" type="checkbox"/> Verschattete Wegeverbindungen (+) 		

<p>Wassersensible Stadtentwicklung/ Überflutungsschutz</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Reduzierung (+) von Flächenversiegelung <input checked="" type="checkbox"/> Nutzung von Dachbegrünung, Straßenbegleitgrün und Pflanzen von Bäumen (+) <input type="checkbox"/> offene begrünte Entwässerungsmulden zur langsamen RW-Ableitung (+) <input checked="" type="checkbox"/> ortsnahe Retention und/oder Versickerung (+) <input checked="" type="checkbox"/> Fluträume für gezielte Rückhaltung (Tiefgaragen, Unterführungen etc.) (+) <input type="checkbox"/> Regenwassernutzung durch Bürger (+) <input type="checkbox"/> Überflutungsschutz am Gebäude (+) 		
---	--	---	--

<p>Mobilität / Verkehr</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Flächen für Car-Sharing vorgesehen (+) <input checked="" type="checkbox"/> Flächen für Pedelec-Verleihstation vorgesehen (+) <input checked="" type="checkbox"/> Fahrradabstellflächen sind über die notwendige Anzahl hinaus vorgesehen (+) <input type="checkbox"/> Mind. 20 % der notwendigen Fahrradabstellflächen sind für Lastenfahräder geeignet (mind. 2,80 m x 1,0 m) (+) <p>Mobilitätskonzept vorhanden mit Aussagen zu...</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> ... Fußverkehr (+) <input checked="" type="checkbox"/> ... Radverkehr (+) <input checked="" type="checkbox"/> ... ÖPNV (+) <input checked="" type="checkbox"/> ... geteilter Mobilität (+) <input type="checkbox"/> ... intelligenter Parkraumbewirtschaftung (+) <input checked="" type="checkbox"/> Verkehrsflächenanteil für den motorisierten Verkehr max. 10 % der Plangebietsfläche (+) <input type="checkbox"/> Ausbau der Straßen als Mischverkehrsfläche, kein Durchgangsverkehr (+) <input checked="" type="checkbox"/> E-Mobilität / Ladeinfrastruktur mit Nachweis über die Netzkapazität (+) <input checked="" type="checkbox"/> Verbesserung der fußläufigen Durchwegung für die Öffentlichkeit im Quartier (+) <input type="checkbox"/> Keine Flächen für Sharing-Angebote vorhanden (-) <input type="checkbox"/> Kein Mobilitätskonzept vorhanden (-) <input type="checkbox"/> Verschlechterung der fußläufigen Durchwegung für die Öffentlichkeit im Quartier (-) 		
---	---	---	--

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 2

<p>Plus (Anzahl)</p> <p>43</p>	<p>Minus (Anzahl)</p> <p>3</p>	<p>Erläuterungen / verbal-argumentative Zusatzbewertung</p> <p>Plus: Den Anforderungen, die sich aufgrund der Lage im Schutzbereich Stadtklima ergeben, wird durch umfangreiche Begrünung Rechnung getragen. Darüber hinaus werden die Belange des Klimaschutzes durch hohen energetischen Standard und die Nutzung regenerativer Energien und ein Mobilitätskonzept, welches den Schwerpunkt auf ÖPVN-Anbindung und umweltfreundlichen Individualverkehr legt, berücksichtigt.</p>
---------------------------------------	---------------------------------------	---

		Minus: Aufgrund der Notwendigkeit, die Feuerwehzufahrt am östlichen Rand des Plangebietes entlang zu führen, müssen insg. 7 unter die Baumschutzsatzung fallende Bäume entfernt werden; der Versiegelungsgrad ist mit ca. 75% sehr hoch, wenngleich er relativ zum Ist-Zustand deutlich verringert wird.
Was ist in der nächsten Planungsphase zu beachten?		

Planungsphase 3: Umsetzung

a) Klimaschutz und Klimaanpassung im Bebauungsplan

Festsetzung	Gesetzliche Grundlage		Ziel, Festsetzungsmöglichkeit, Maßnahme	Geplante Festsetzung und deren Begründung
Festsetzungen zu Art (WA, WR, GE etc.) und Maß (GRZ, GFZ, etc.) der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO		Steuerung baulicher Dichte, Erhalt bzw. Schaffung von Freiflächen, Versiegelung beschränken	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
			Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit auch des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen / Grünflächenanteil	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Festsetzen der Bauweise, der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (in Form von Baulinien und Baugrenzen) sowie der Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2-3 BauGB, konkretisiert durch §§ 22 und 23 BauNVO		Gebäude so ausrichten, dass Frischluftkorridore erhalten bleiben	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
			Optimierte Ausrichtung zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie und geringe gegenseitige Verschattung, Kompaktheit	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Festsetzen von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB		Erhalt bzw. Schaffung von Freiflächen, Berücksichtigung von Luftleit- und Abflussbahnen; Versiegelung beschränken	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
			Vermeidung von Verschattungen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Festsetzungen von Flächen für die Energieversorgung und für CO ₂ -sparende Energieversorgungskonzepte	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21 BauGB		Bereitstellung ausreichender Flächen für klimaverträgliche Energieversorgung Beispiel: BHKW-Standort für Nahwärmenetz	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB		Schaffung von Niederschlagszwischenspeichern (z.B. Mulden, Rigolen, Zisternen) und Notwasserwegen für Starkregenereignisse	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Festsetzen von öffentlichen und privaten Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		Erhalt bzw. Schaffung von Grünflächen, „Durchgrünung“ von Siedlungen positive Beeinflussung des Stadtklimas	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Festsetzen von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB		Festsetzen von dezentralen Systemen, z.B. der Mulden- oder Grabenentwässerung (in Kombination mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 – 15); schriftliche Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung (z.B.: von Zufahrten, Terrassen oder Stellplätzen)	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB		Einsatz erneuerbarer Energien zur Begrenzung von CO ₂ -Emissionen Strom: z.B. Solarenergie Wärme: z.B. Solarenergie, Geothermie, Biomasse	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Festsetzen von Schutzflächen die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB		Maßnahmen zum Schutz vor Auswirkungen des Klimawandels wie z.B. Schutzstreifen zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Festsetzen von Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen etc. für einzelne Flächen oder Teile baulicher Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB		Festsetzen von Dach- und Fassadenbegrünungen, Erhalt und Neuanpflanzung von Bäumen, Verbesserung des Kleinklimas zur Entlastung hitzeexponierter Bereiche	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Festsetzen, dass Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur unter der Geländeoberfläche hergestellt oder dass sie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht hergestellt werden dürfen	§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 BauNVO oder § 23 Abs. 5 BauNVO		Versiegelung beschränken	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung etc.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW		Nutzung der Dachflächen für Solarenergie und/oder Dachbegrünung optimieren	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Zulässige Anlagen für erneuerbare Energien ergeben sich aus den Baugebietsvorschriften der BauNVO. Eventuell sind Ausnahmen zuzulassen (oder Zulassung als Nebenanlage)	§§ 1-11 und § 14 BauNVO		Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 3 a)

Erläuterungen
Was ist in der nächsten Planungsphase zu beachten?

b) Klimaschutz und Klimaanpassung in vertraglichen Regelungen

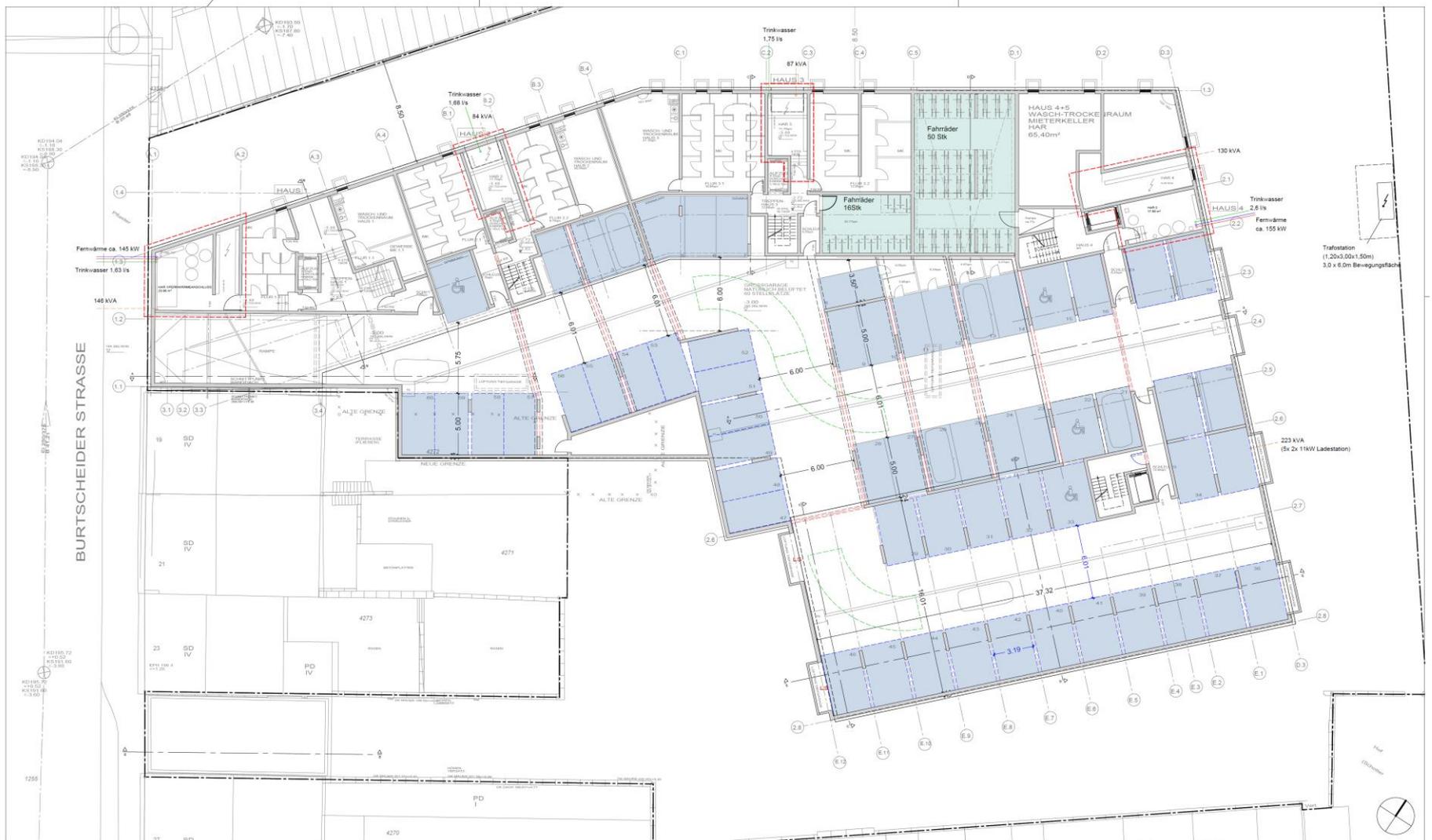
Ziel	Vereinbarungen (Beispiele)	Erläuterung
Realisierung energetischer Baustandards 	<input checked="" type="checkbox"/> Energetische Baustandards über gesetzlichen Standard hinaus <input type="checkbox"/> Cradle2Cradle (+)	Es ist ein KfW 55-Standard vorgesehen.
Effiziente Energieversorgung 	<input type="checkbox"/> Vorgabe bestimmter Heizungsanlagen (z.B. Brennwertechnik bei bestehender Gasversorgung) <input checked="" type="checkbox"/> Anschluss- und Benutzungsverpflichtungen für Fern- oder Nahwärmeeinrichtungen <input checked="" type="checkbox"/> Sicherung von Versorgungsflächen und -leitungen <input type="checkbox"/> Festlegung zentrale/dezentrale Wärmeversorgung <input type="checkbox"/> Festlegung Wahl des Energieträgers <input type="checkbox"/> Effiziente Speicherung und Verteilung der Wärme <input type="checkbox"/> Festlegung eines regenerativen Anteils der Energieversorgung	
Nutzung erneuerbarer Energien zur Strom- und Wärmeerzeugung	<input checked="" type="checkbox"/> Verpflichtung zu aktiver Solarenergienutzung oder andere erneuerbare Energien	

		
Durchlüftung 	<input checked="" type="checkbox"/> Nachweise zum Einfluss der Planung auf lokale Durchlüftungssituationen, Auswirkungen auf die Kalt-/Frischlufthversorgung	
Frei-/Grünflächengestaltung  	<input checked="" type="checkbox"/> Erhaltung/Entwicklung/Gestaltung von Grünflächen <input checked="" type="checkbox"/> Begrünung von Stellplätzen/Tiefgaragen <input checked="" type="checkbox"/> Dach- und Fassadenbegrünungen <input checked="" type="checkbox"/> Bauersatzpflanzungen <input checked="" type="checkbox"/> Vorschreiben wasserdurchlässiger Bodenbeläge (Entsiegelung) <input type="checkbox"/> Bewirtschaftung des Regenwassers	
Umsetzung / Sicherung  	<input checked="" type="checkbox"/> Bindung an die Ziele eines Mobilitätskonzeptes (sofern eines vorliegt) <input type="checkbox"/> Bindung an die Ziele eines Energiekonzeptes (sofern eines vorliegt) <input type="checkbox"/> Bindung an ein Verfahren zur Überprüfung der Standards (Qualitätssicherung) <input checked="" type="checkbox"/> Teilnahme an Förderprogrammen <input type="checkbox"/> Vertragsstrafen bei Abweichungen	

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 3 b)

Erläuterungen

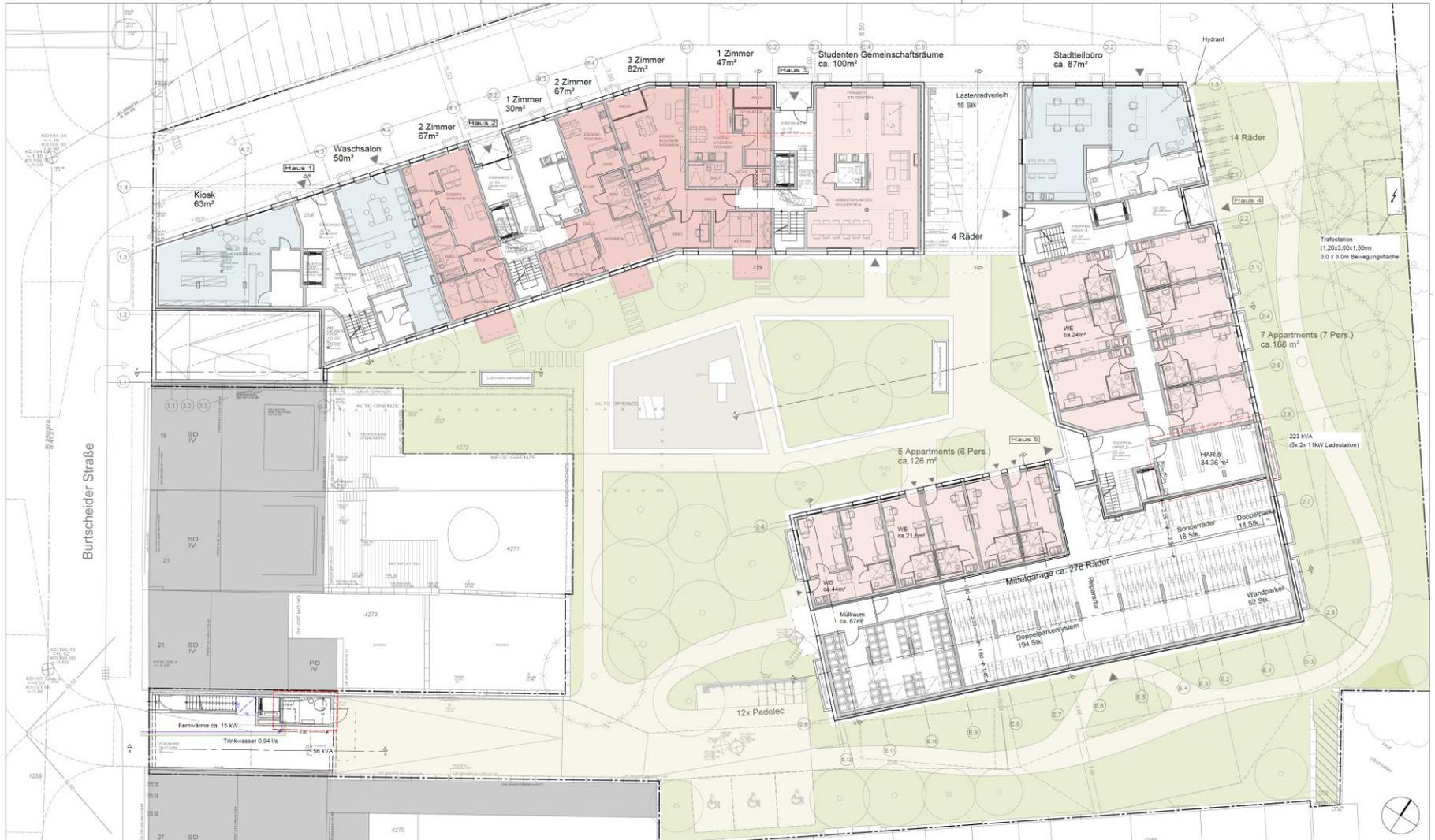
Exemplarische Grundrisse: Tiefgeschoss



BURTSCHIEDER STRASSE

Projekt		Wohnen an der Burtscheider Brücke	
Burtscheider Straße 17, 20 52066 Aachen Flurstück 2772		Bauherr: gevogé ag	
Entwurfsplanung		GRUNDRISS	M 1:200
		TG	
Erstellt 24.02.2021	Stand 19.11.2021	Blatt Nr. A2	Index: a
Stand 30.09.2021	Stand 08.11.2021	Architekt	
vonhoegen. architekten entwurf planung bauleitung wertermittlung gmbh ringstr.3 62146 würselen tel 02405-92357 fax -43043 Bauherr: _____ Planer: _____			

Exemplarische Grundrisse: Erdgeschoss



Projekt
 Burtscheider Straße 17, 25
 52056 Aachen Flurstück 2772

Bauherr: *gevo* gG
 Entwurfsplanung

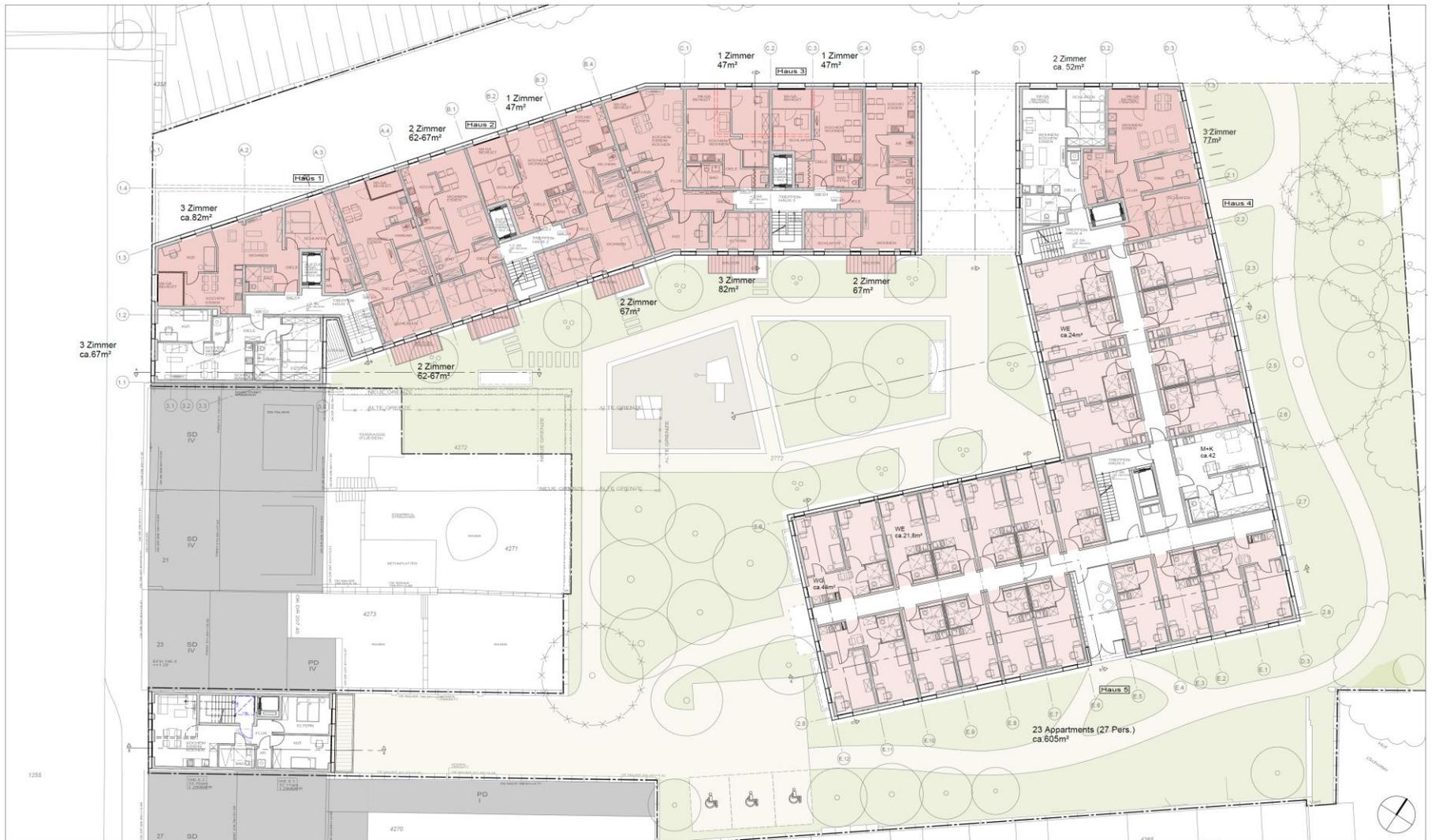
GRUNDRISS M 1:200
 EG

Erstellt: 24.02.2021 | Stand: 19.11.2021
 Stand: 30.09.2021 | Stand: 19.11.2021
 Blatt Nr.: **A2** Index: **a**

Architekt: **vonhoegen.architekten**
 entwurf planung bauleitung wertermittlung gmbh
 ringstr.3 62146 würselen tel 02405-92357 fax -43043
 Bauherr: *gevo* gG

- Legende
- geförderter Wohnungsbau
 - geförderter Studentenapartments
 - geförderter Wohnungsbau

Exemplarische Grundrisse: 1. Obergeschoss



- Legende
- geforderter Wohnungsbau
 - geforderte Studentenapartments
 - freifinanzierter Wohnungsbau

122 von 140 in Zusammenstellung

Projekt Burtscheider Straße 17, 25 52086 Aachen Flurstück 2772		Wohnen an der Burtscheider Brücke	
Entwurfsplanung		Bauherr gevigo ag	M 1:200
GRUNDRISS		1.OG	
Erstellt 24.02.2021	Stand 19.11.2021	Blatt Nr.	Index
Stand 30.09.2021	Stand 05.11.2021	A2	a
Architekt vonhoegen. architekten			
entwurf planung bauleitung wertermittlung gmbh ringstr.3 52146 würselen tel 02405-92357 fax -43043			
Bauner	Planer		

Exemplarische Grundrisse: 5. Obergeschoss



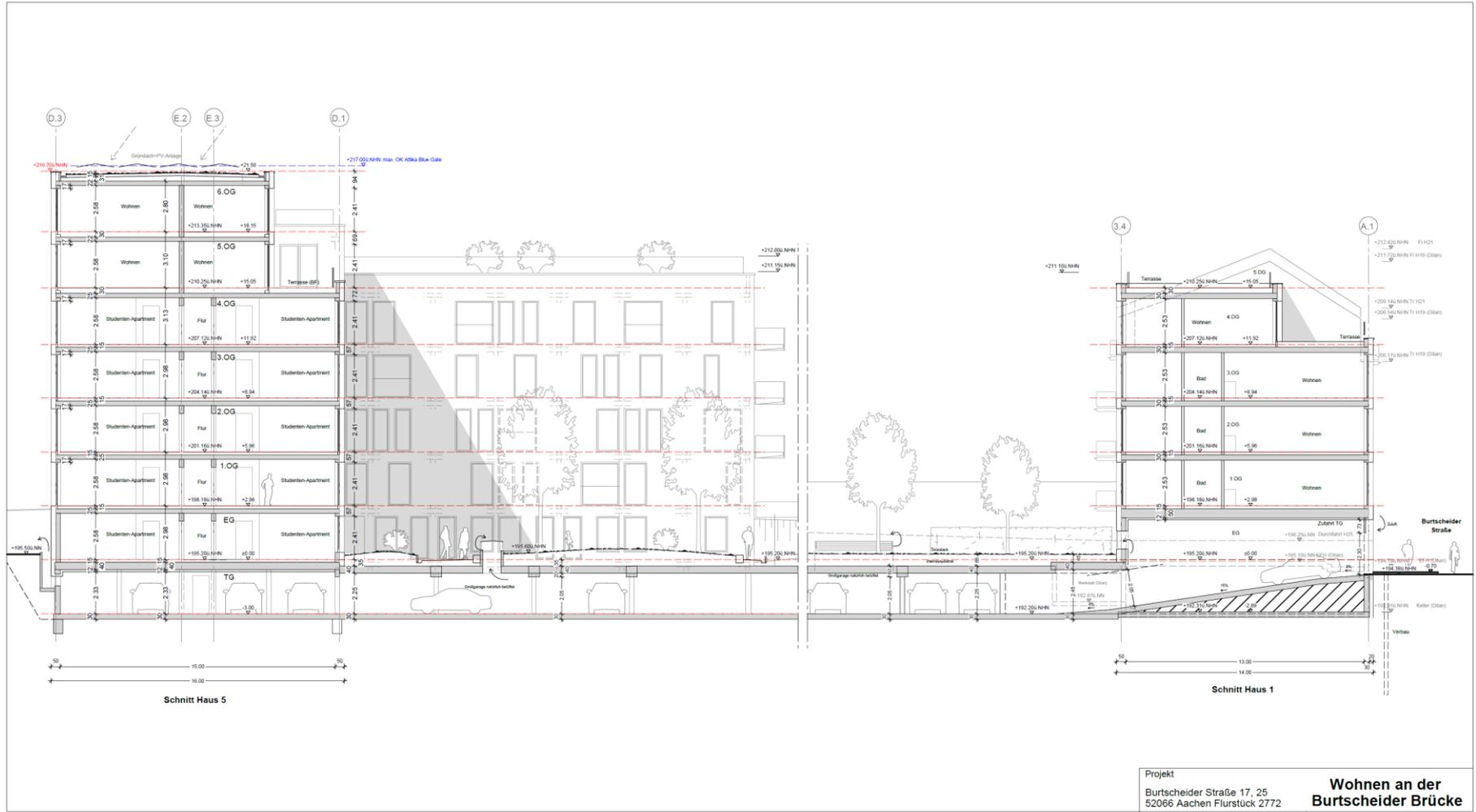
Projekt Burtscheider Straße 17, 25 52066 Aachen Flurstück 2772		Wohnen an der Burtscheider Brücke	
Entwurfsplanung		Bauherr	gevoige ag
Stand: 30.09.2021		GRUNDRISS	M 1:200
Stand: 05.11.2021		5.OG	
Erstellt: 24.02.2021	Stand: 01.12.2021	Blatt Nr.:	A2
Stand: 30.09.2021		Index:	a
Stand: 05.11.2021		Architekt:	
vonhoegen. architekten			
entwurf planung bauleitung wertermittlung gmbh			
ringstr.3 62146 würselen tel 02406-92357 fax -43043			
Bauherr	Planer		

Exemplarische Grundrisse: 6. Obergeschoss



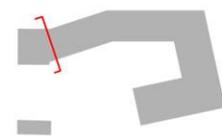
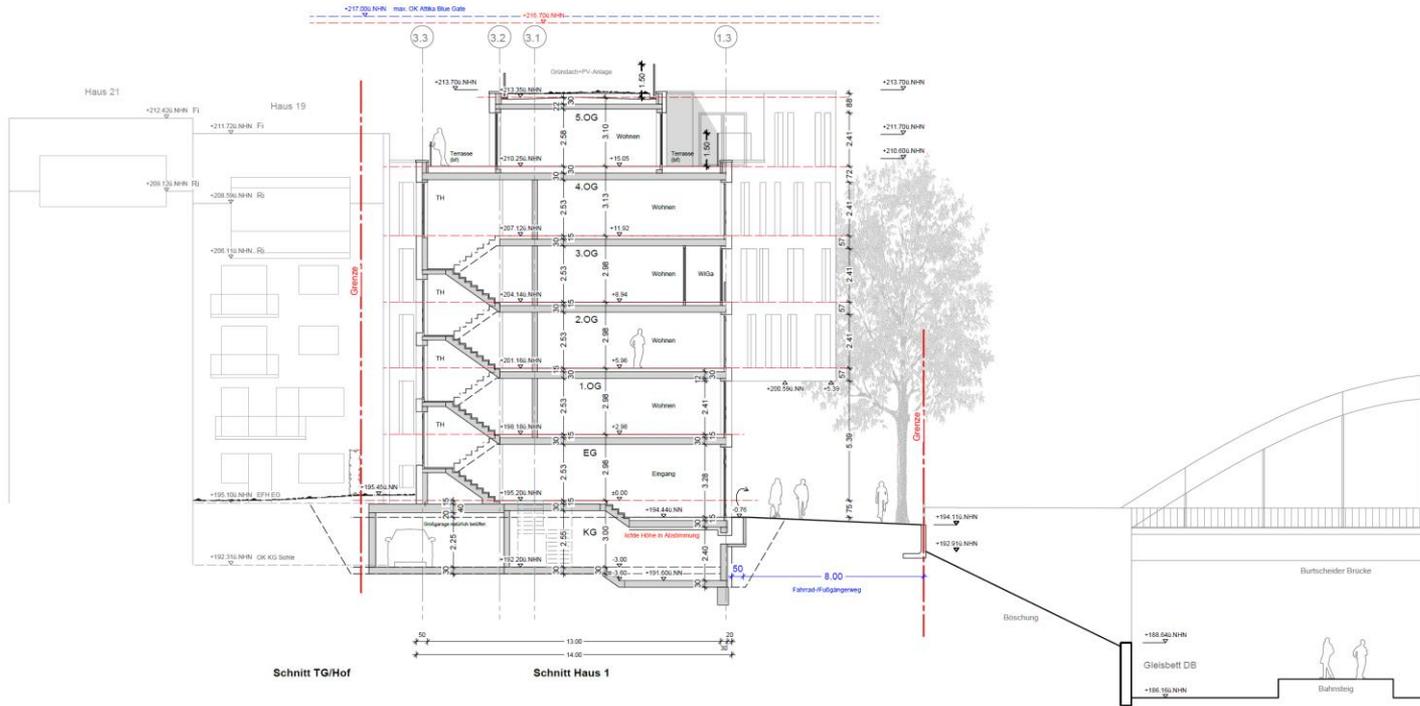
Projekt Burtscheider Straße 17, 25 52056 Aachen Flurstück 2772		Wohnen an der Burtscheider Brücke	
Entwurfsplanung		Bauherr	gevoce ag
Stand: 24.02.2021		GRUNDRISS	M 1:200
Stand: 30.09.2021		6.OG	
Stand: 08.11.2021		Blatt Nr.	A2
Architekt		Index:	a
vonhoegen. architekten			
entwurf planung bauleitung wertermittlung gmbh			
ringstr.3 52146 würselen tel 02405-92357 fax -43043			
Bauherr	Planer		

Schnitt A-A



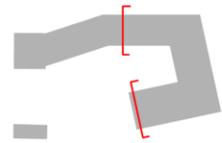
Projekt		Wohnen an der Burtscheider Brücke	
Burtscheider Straße 17, 25 52066 Aachen Flurstück 2772		Bauherr	gewoge ag
Entwurfsplanung		SCHNITT	M 1:200
		A-A	
Erstellt 24.02.2021		Blatt Nr.:	A3 Index: a
Stand 30.09.2021			
Stand 05.11.2021			
Architekt			
vonhogen. architekten			
entwurf planung bauleitung wertermittlung gmbh ringstr.3 52146 würselen tel 02405-92357 fax -43043			
Bauherr	Planer		

Schnitt B-B



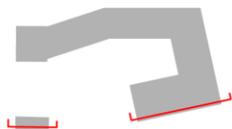
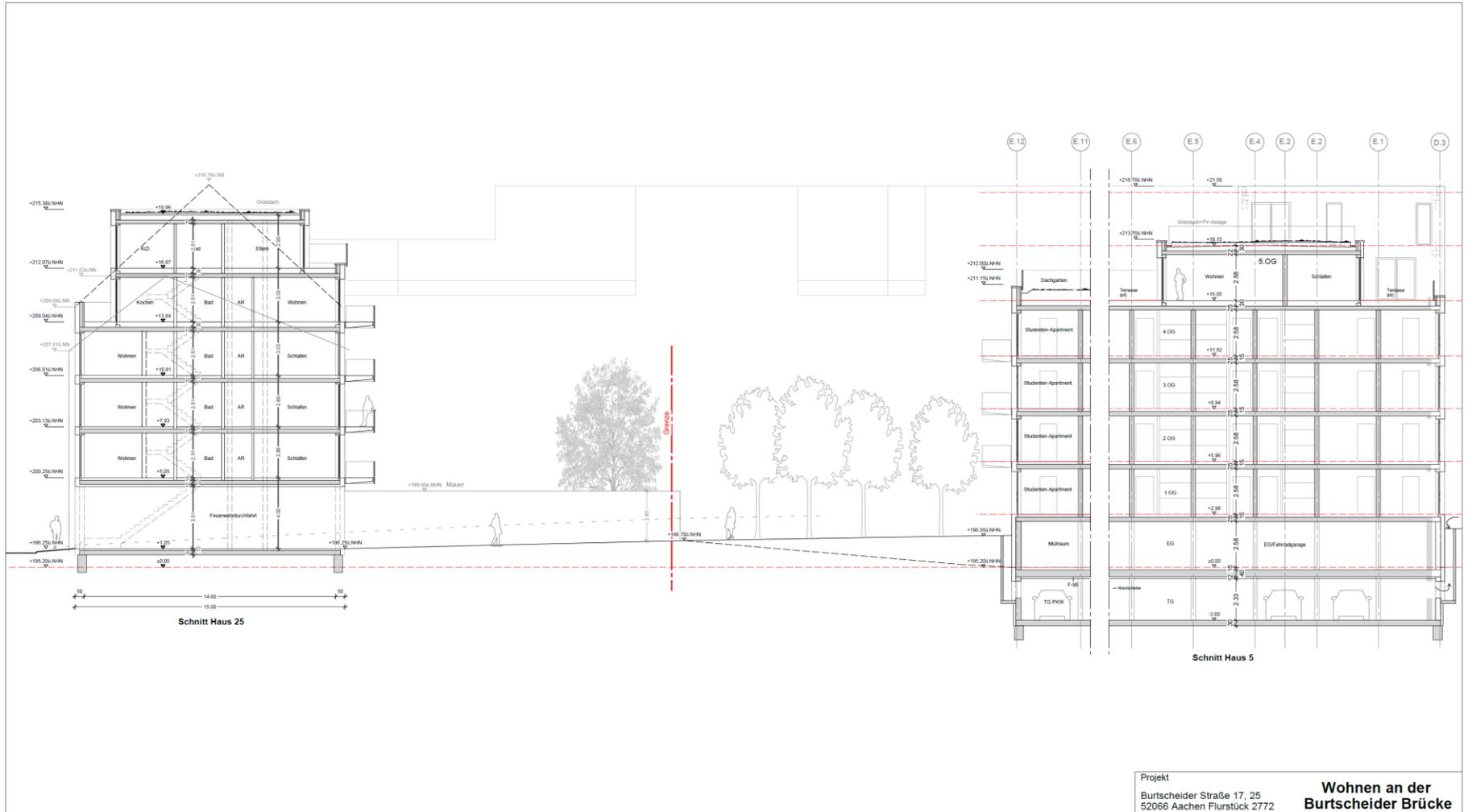
Projekt		Wohnen an der Burtscheider Brücke	
Burtscheider Straße 17_25 52066 Aachen Flurstück 2772		Bauherr	gewoge ag
Entwurfsplanung		SCHNITT	M 1:200
		B-B	
Erstellt 24.02.2021		Blatt Nr.:	A3 Index: a
Stand 30.09.2021			
Stand 05.11.2021			
Architekt			
vonhoegen. architekten			
entwurf planung bauleitung wertermittlung gmbh ringstr.3 52146 würselen tel 02405-92357 fax -43043			
Bauherr	Planer		

Schnitt C-C



Projekt		Wohnen an der Burtscheider Straße	
Burtscheider Straße 17, 25 52066 Aachen Flurstück 2772		Burtscheider Straße	
Entwurfsplanung	Bauherr	gewoge ag	
	SCHNITT	M 1:200	
C-C		Blatt Nr.:	A3
Erstellt 24.02.2021		Index:	a
Stand 30.09.2021			
Stand 05.11.2021			
Architekt			
vonhoegen. architekten			
entwurf planung bauleitung wertermittlung gmbh ringstr.3 52146 würselen tel 02405-92357 fax -43043			
Bauherr	Planer		

Schnitt E-E



Projekt		Wohnen an der Burtscheider Brücke	
Burtscheider Straße 17, 25 52066 Aachen Flurstück 2772		Bauherr	gewoge ag
Entwurfsplanung		SCHNITT	M 1:200
		E-E	
Erstellt 24.02.2021		Blatt Nr.:	A3
Stand 30.09.2021		Index:	a
Stand 05.11.2021			
Architekt			
vonhogen. architekten			
entwurf planung bauleitung wertermittlung gmbh ringstr.3 52146 würselen tel 02405-92357 fax -43043			
Bauherr	Planer		

Ansichten Nord | West | Ost



Ansicht Nord kwa



Ansicht Ost kwa



Ansicht West kwa



Ansichten West - | Nord - | Süd (innen)



Ansicht West innen kwa



Ansicht Süd kwa



Ansicht Süd innen kwa



Ansicht Nord innen kwa



**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1006
- Burtscheider Straße / Kasinostraße -**

Fassadenvarianten

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1006
- Burtscheider Straße / Kasinostraße -**

Fassadenvarianten

**Stand: Programmberatung
Dezember 2020**







**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1006
- Burtscheider Straße / Kasinostraße -**

Fassadenvarianten

**Stand: Weitere Varianten aufgrund der Wünsche des Gestaltungsbeirates
November 2021**







