

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0363/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 15.03.2022
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1002 - Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld - hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss		
Ziele: Klimarelevanz nicht eindeutig		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.04.2022	Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf	Anhörung/Empfehlung
07.04.2022	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

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

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

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 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. 1002 - Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Bürger*innen sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Gemäß § 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. 1002 - Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld - 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>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

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

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

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

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

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

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

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

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

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

Größenordnung der Effekte

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

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

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

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

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

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

	vollständig
	überwiegend (50% - 99%)
	teilweise (1% - 49 %)
	nicht
x	nicht bekannt

Erläuterungen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1002 - Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld - hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

- Programmberatung Planungsausschuss: 09.05.2019 (Vorlage FB 61/1184/WP17)
- Programmberatung BV Eilendorf: 29.05.2019 (Vorlage FB 61/1184/WP17)
- Sachstandsbericht BV Eilendorf: 05.05.2021 (Vorlage FB 61/0112/WP18)

Im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB kann auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden. Dennoch hatte die Verwaltung empfohlen, die Bürger*innen in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren.

In der Zeit vom 19.08.2019 bis 20.09.2019 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Die Bürger*innen hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

2. Bericht über das Ergebnis der Öffentlichkeitsinformation

Obwohl es sich hier um eine freiwillige Öffentlichkeitsinformation handelt, werden die eingegangenen Anregungen dennoch in die Abwägung aufgenommen. Die Niederschrift der Informationsveranstaltung sowie die Eingaben und Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage beigefügt.

Bei der Anhörungsveranstaltung am 29.08.2019 im Bezirksamt Eilendorf waren ca. 70 Bürger*innen anwesend. Grundsätzlich wurde die Umnutzung des aufgegebenen Gewerbestandorts für eine Wohnnutzung befürwortet, jedoch wurden zu einzelnen Themen Fragen gestellt und kritische Anmerkungen vorgenommen. So wurde etwa die Leistungsfähigkeit der geplanten Einmündung in die Von-Coels-Straße in Frage gestellt, und es wurde Wert darauf gelegt, dass ausreichend Pkw-Stellplätze hergestellt werden und dass die geplanten Verkehrsflächen ausreichend breit dimensioniert werden. Viele Anmerkungen und Nachfragen bezogen sich auf nachbarliche Einzelthemen wie beispielsweise die künftige Erreichbarkeit der vorhandenen Garagen am Weg Auf Trimpersfeld oder den Wunsch, eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke an der Steinstraße künftig zu ermöglichen.

Von der Möglichkeit, schriftlich zur Planung Stellung zu nehmen, haben sechs Bürger*innen Gebrauch gemacht. Alle Stellungnahmen waren von dem Wunsch geprägt, im Zuge oder nach der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf den benachbarten privaten Grundstücken eine nachverdichtende Wohnbebauung zu ermöglichen.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sind vier abwägungsrelevante Stellungnahmen zur Planung eingegangen. Die Bezirksregierung Arnsberg weist auf eine potenzielle Gefahr von Tagesbrüchen durch Altbergbau im Plangebiet hin. Die Gefahr konnte durch eine vom Vorhabenträger

beauftragte gutachterliche Untersuchung ausgeschlossen werden. Die Hinweise und Anforderungen der Unteren Wasserbehörde werden im Rahmen eines Entwässerungskonzepts berücksichtigt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist auf eine notwendige Testsondierung auf Kampfmittel nach Abriss der Bestandsgebäude hin, die in den Durchführungsvertrag aufgenommen wird. Eine vorhandene Leitung der Regionetz wird auf einem Teilabschnitt überplant. Hier erfolgt im Zuge der Ausbauplanung in Abstimmung mit der Regionetz eine Verlegung.

4. Klimanotstand

Zur Einschätzung des Vorhabens hinsichtlich Klimaschutz und Klimafolgenanpassung wurde die Klima-Checkliste für städtebauliche Entwürfe und Bebauungspläne angewendet, die der Vorlage als Anlage beiliegt. Die zentrale Lage des Plangebiets in Eilendorf mit allen täglichen Einrichtungen in geringer Entfernung ermöglicht kurze Wege und Pkw-unabhängige Mobilität. Die Stadtzentren von Aachen und Stolberg sind per Bus und Fahrrad gut erreichbar. Dass es sich bei dem Vorhaben um die Wiedernutzbarmachung eines brach gefallenen Gewerbebetriebs handelt, ist positiv zu bewerten, da dies die Inanspruchnahme des unbebauten Außenbereichs verringert.

Die Versiegelung des Plangebiets bleibt durch das Vorhaben in etwa auf den jetzigen Stand. Ungünstig ist, dass das Plangebiet innerhalb einer stadtklimatischen Belüftungsbahn liegt. Durch die kleinteiligere Bebauung und die Ausrichtung der Hausgruppen ergibt sich hier jedoch eine geringfügige Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand. Die überwiegende Ausrichtung der Gebäude, die Dachneigung, die Topografie und die Lage der Vegetation ermöglichen eine optimale Nutzung von Solarenergie. Ein städtebaulicher Wettbewerb oder ein anderes qualitätssicherndes Verfahren wurde nicht durchgeführt.

Positiv hervorzuheben ist, dass mindestens zwei Drittel der geplanten Häuser nach KfW 55-Standard errichtet werden und die Wärmeversorgung zu 100% aus regenerativen Energien erfolgt. Mindestens 50% der hierfür geeigneten Dachflächen sowie die Dächer der Carports werden mit Photovoltaik-Modulen belegt.

Der prägende Baumbestand im Westen des Plangebiets bleibt erhalten. Sieben andere Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, müssen jedoch entfallen. Insgesamt werden 17 Baumpflanzungen vorgenommen. Dachbegrünung kann wegen der geplanten Satteldächer nur auf den Dächern einiger Nebengebäude umgesetzt werden. Drei der vier Fassaden der Parkpalette werden begrünt.

Im Bereich Mobilität werden ein Stellplatz für Car-Sharing und eine Velocity-Station eingeplant sowie mindestens 10% der Stellplätze mit elektrischer Ladeinfrastruktur ausgerüstet.

5. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Die Zeit nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde genutzt um die Planung in vielen Punkten abzustimmen und zu überarbeiten.

Beratung im Gestaltungsbeirat

Bereits vor der Programmberatung wurde die Planung am 21.03. und 05.09.2018 im Gestaltungsbeirat beraten. Bemängelt wurde die monotone Gestaltung der Häuser und die lineare Anordnung der Hausgruppen, was aber dem modularen Baukonzept des Investors geschuldet ist. Die Anregungen des Beirats zur Aufwertung des öffentlichen Raums wurden weitgehend in der Planung berücksichtigt. Lediglich die angeregte Positionierung des Spielplatzes an zentralerer Stelle im Plangebiet wurde aufgrund des städtebaulichen Konzepts mit Hausgruppen nur teilweise umgesetzt.

Am 28.04.2021 wurde die Planung erneut vom Beirat beraten. Es wurde angeregt, die erheblichen Flächen für den ruhenden Verkehr zu bündeln und den öffentlichen und halböffentlichen Raum attraktiver zu gestalten. Folgende Anregungen wurden in der Überarbeitung der Planung berücksichtigt:

Zur Reduzierung der Stellplatzflächen wurde eine zweigeschossige Parkpalette im Süden eingeplant. Hierdurch hat sich die versiegelte Fläche verringert und es sind weniger offene Stellplätze erforderlich. Die meisten der Stellplätze außerhalb der Parkpalette wurden in Gemeinschaftsgaragen untergebracht, deren Dächer ergänzend für Photovoltaik genutzt werden. Auch wenn die Reduzierungsmöglichkeiten der Stellplatzsatzung nicht anwendbar sind, da es sich um Einfamilienhäuser handelt, wird ergänzend die Nutzung von Cambio und Velocity integriert. Die geplanten Fahrradstellplätze werden überdacht.

Alle Besucherstellplätze wurden aus dem öffentlichen Straßenraum in die Parkpalette verlagert. Die frei werdenden Flächen werden mit Bäumen bepflanzt und mit Sitzmöglichkeiten gestaltet, um die verkehrsberuhigende Wirkung der Flächen zu erhalten und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu schaffen. Eine Ausdehnung des Spielplatzes auf die wenig befahrene Wendeanlage ist aus Sicherheitsgründen nicht möglich. Der Wendebereich wird jedoch durch eine andere Pflasterung und Sitzgelegenheiten aufgewertet.

Der halböffentliche Grünzug im Westen des Gebiets wird durch Verkleinerung der privaten Gärten deutlich erweitert und durch Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten zu einem Begegnungsort für das Quartier aufgewertet. Durch die Verbreiterung des nördlichen Ost-West-Weges wird die Verknüpfung mit dem östlichen Gebiet und der öffentlichen Straße verbessert.

Einmündungsbereich Kirchfeldstraße

Im nördlichen Einmündungsbereich der Straße Auf Trimpersfeld in die Kirchfeldstraße ist die vorhandene öffentliche Wegeparzelle nicht breit genug, um die geplanten Funktionen (Anlieger- und Rettungsverkehr) aufzunehmen. Derzeit erfolgt hier eine unregelmäßige Überführung des östlichen Privatgrundstücks. Hier ist entweder der Teil-Ankauf oder die Einräumung eines Überfahrrechts eines der beiden Nachbargrundstücke erforderlich. Hierzu ist dem Vorhabenträger bisher noch nicht gelungen, eine Einigung zu erzielen. Die Bemühungen werden derzeit mit Unterstützung durch die Verwaltung weitergeführt. In diesem Zusammenhang soll dem Grundstückseigentümer als Gegenleistung ein Teil der städtischen Wegeparzelle veräußert werden. Diese ist im Entwurf des Rechtsplans als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Trotz dieses noch offenen Punkts soll für den Bebauungsplanentwurf mit den angestrebten Festsetzungen nun der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss gefasst werden, um das Verfahren nicht zu verzögern. Im Fall einer Einigung mit dem Eigentümer in anderer Weise kann an dieser Stelle zum Satzungsbeschluss eine Anpassung der Planung erfolgen.

Verknüpfung mit Angebotsbebauungsplan für benachbarte Grundstücke

Die Planung wird im Zusammenhang betrachtet mit dem benachbarten Grundstück des Bauhofs und den nördlich und östlich des Plangebiets liegenden großen Privatgrundstücken, die sich mittel- bis langfristig ebenfalls für eine Wohnbebauung eignen. Für diese Bereiche hat der Planungsausschuss am 06.05.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Im Aufstellungsbeschluss wurden unter anderem die folgenden Eckpunkte der Planung definiert:

- Nachverdichtende Wohnbebauung aus Ein- bis Zweifamilienhäusern und öffentlich geförderten Mehrfamilienhäusern
- Bau einer Stichstraße oder einer verbindenden Straße zwischen Auf Trimpersfeld und Steinstraße
- Orientierung der Bebauung zur Straße Auf Trimpersfeld bzw. der neu zu bauenden Straße
- Freihaltung zusammenhängender Gartenbereiche zwischen der Bestandsbebauung und der Nachverdichtung
- Einplanung einer Kita im Bereich der Betriebshoffläche in Kombination mit Wohnbebauung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1002 ist entscheidend, dass die Planung die künftigen baulichen Entwicklungen in der Umgebung nicht erschwert, und dass notwendige Voraussetzungen hierfür bereits berücksichtigt werden. Daher wird östlich der geplanten Wendeanlage ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, zu dessen Eintragung sich der Grundstücksbesitzer im Durchführungsvertrag verpflichtet. Es ermöglicht die Anbindung der beiden großen Privatgrundstücke östlich des Plangebiets an die Straße Auf Trimpersfeld.

Der Weg Auf Trimpersfeld ist derzeit nur als Fuß- und Radweg öffentlich gewidmet. Durch den Ausbau des Abschnitts zwischen Kirchfeldstraße und dem geplanten Spielplatz mit der Ermöglichung von Anliegerverkehr wird die Voraussetzung für eine Bebauung der rückwärtigen Privatgrundstücke in diesem Bereich bereits geschaffen. Die planungsrechtlichen Ziele des Aufstellungsbeschlusses steuern die Lage und Größe von möglichen Bauvorhaben. Der zunächst nur 3,50 bis 4,00 m breite Weg kann bei Bedarf verbreitert werden. Durch die Abpollerung auf Höhe des Spielplatzes wird Durchgangsverkehr verhindert. Eine durchgehende Fahrverbindung zwischen dem Neubaugebiet und der Kirchfeldstraße ist wegen der engen Einmündungssituation an der Kirchfeldstraße nicht möglich und soll auch langfristig auf keinen Fall entstehen.

Nördlich des geplanten Spielplatzes erwirbt die Stadt Aachen eine kleine Dreiecksfläche vom Grundstück des Vorhabenträgers, um hier eine abzweigende Erschließung nach Osten realisieren zu können. Die fußläufige Wegeverbindung entlang des Grünzugs im Westen kann im Zuge der

Entwicklung des Bauhof-Grundstücks (Wohnen, ggfls. mit Kita) nach Norden bis Auf Trimpersfeld fortgeführt werden, so dass hier eine durchgehende grüne Wegeverbindung entsteht.

Baumschutz

Um den Baumbestand am nordöstlichen Rand des Plangebiets zu erhalten, wurde die Hausgruppe im Nordosten um 90° gedreht und der Spielplatz nach Norden verlagert. Die Bäume befinden sich teilweise knapp hinter der Plangebietsgrenze auf Privatgrundstücken. Insgesamt entfallen sieben Bäume, die durch die Baumschutzsatzung geschützt sind. 17 Bäume werden im Plangebiet neu gepflanzt.

Durchführungsvertrag

Das geplante Vorhaben weist die Besonderheit auf, dass es zwei Vorhabenträger gibt. Der eine Vorhabenträger möchte die frei finanzierten Reihenhäuser westlich der Straße Auf Trimpersfeld realisieren. Der zweite Vorhabenträger möchte die öffentlich geförderten Häuser im östlichen Teilbereich errichten. Diese Kooperation von zwei Investoren ist notwendig, da die Anforderungen der öffentlichen Wohnraumförderung NRW mit den vorgefertigten Typenhäusern des primären Vorhabenträgers nicht erfüllt werden können. Diese werden von dem Zweitinvestor realisiert, der langjährige Erfahrung im Bau öffentlich geförderter Mietwohnhäuser in Aachen besitzt.

Aufgrund dieser besonderen Situation schlägt die Verwaltung vor, in diesem Fall ausnahmsweise von dem Grundsatz abzuweichen, dass ein städtebaulicher Vertrag nur mit einer Partei geschlossen wird. Im Vertrag wird vereinbart, dass der primäre Vorhabenträger vollumfänglich für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen des zweiten Vorhabenträgers haftet.

Im Durchführungsvertrag sollen folgende Themen verbindlich geregelt werden:

- Umsetzung des Quotenbeschlusses: 1/3 freifinanziert, 2/3 öffentlich geförderter Wohnungsbau
- öffentliche Nutzbarkeit des Spielplatzes und des Grünzugs im Westen
- Baumschutz (inkl. Schutz während der Bauphase)
- Umsetzung der Freiflächenplanung (Bepflanzungen, Gestaltung öff. Raum etc.)
- Erreichbarkeit des Gehölzstreifens im Westen für Pflegearbeiten
- Umsetzung des Energiekonzepts inkl. energetischer Standard der Gebäude und Belegung mit Photovoltaik
- Umsetzung Farbkonzept der Fassaden
- Umsetzung des geplanten Car- und Bike-Sharings
- Verpflichtung zur grundbuchlichen Eintragung des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts
- Testsondierung bzgl. Kampfmittel nach Abriss der Bestandsgebäude
- fachgerechter Rückbau der vorhandenen Grundwasserentnahmebrunnen im Plangebiet

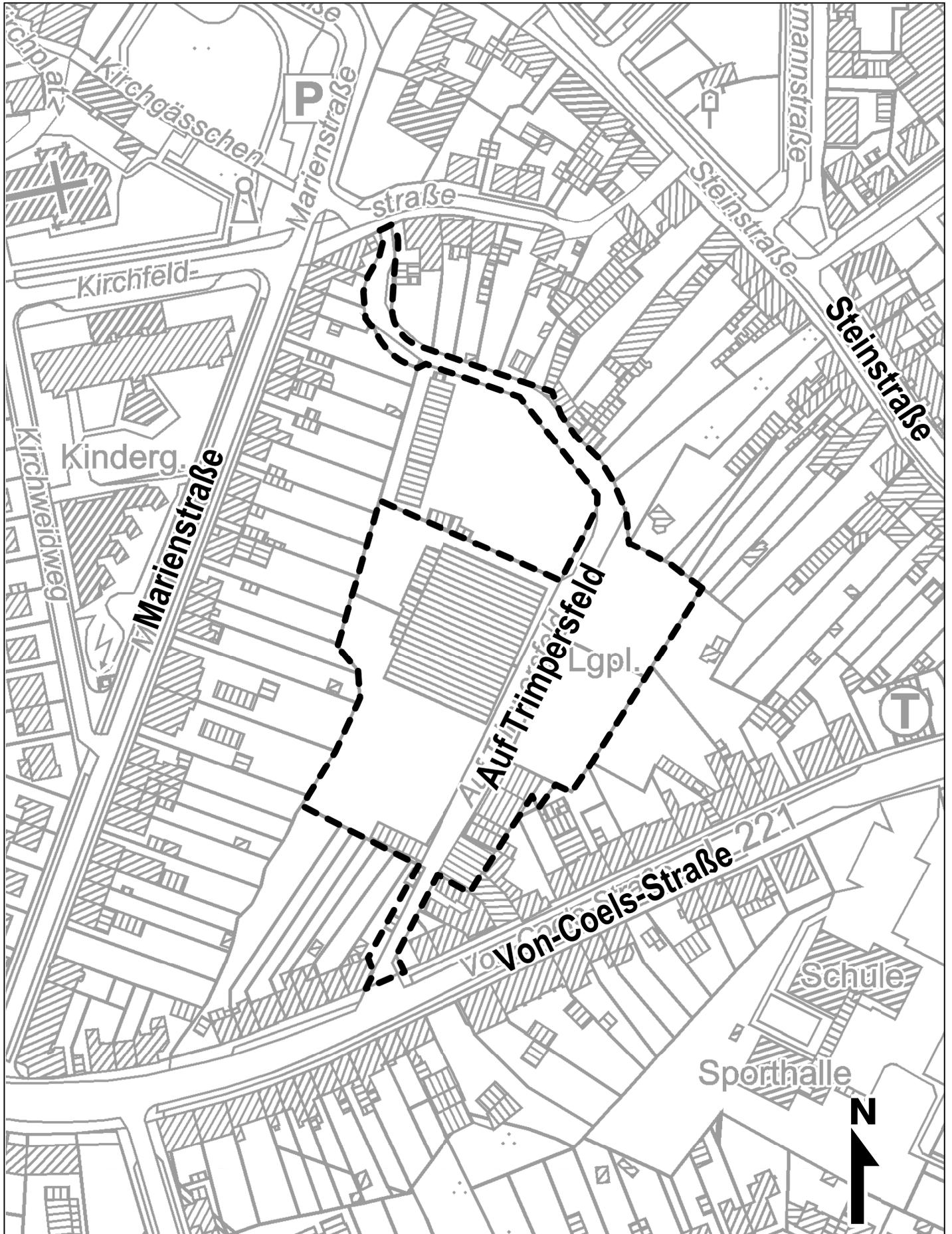
Beschlussvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1002 - Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld - 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 der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Abwägung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
7. Abwägung frühzeitige Behördenbeteiligung
8. Vorhaben- und Erschließungsplan
9. Ansichten der Gebäude
10. Grünordnungsplan Bestand
11. Grünordnungsplan Planung
12. Baumbilanzplan
13. Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung
14. Ausbauplanung Noterschließung (Fuß- und Radweg)
15. Längsprofil Straße Auf Trimpersfeld

Bebauungsplan Nr.1002 - Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld -



Bebauungsplan Nr.1002 - Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld -





Bebauungsplan Nr. 1002

vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld

Lageplan

Entwurf

- Der Bebauungsplan besteht aus:
- Lageplan
 - Schriftlichen Festsetzungen
 - Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Längsprofilen
- Beigefügt ist dem 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

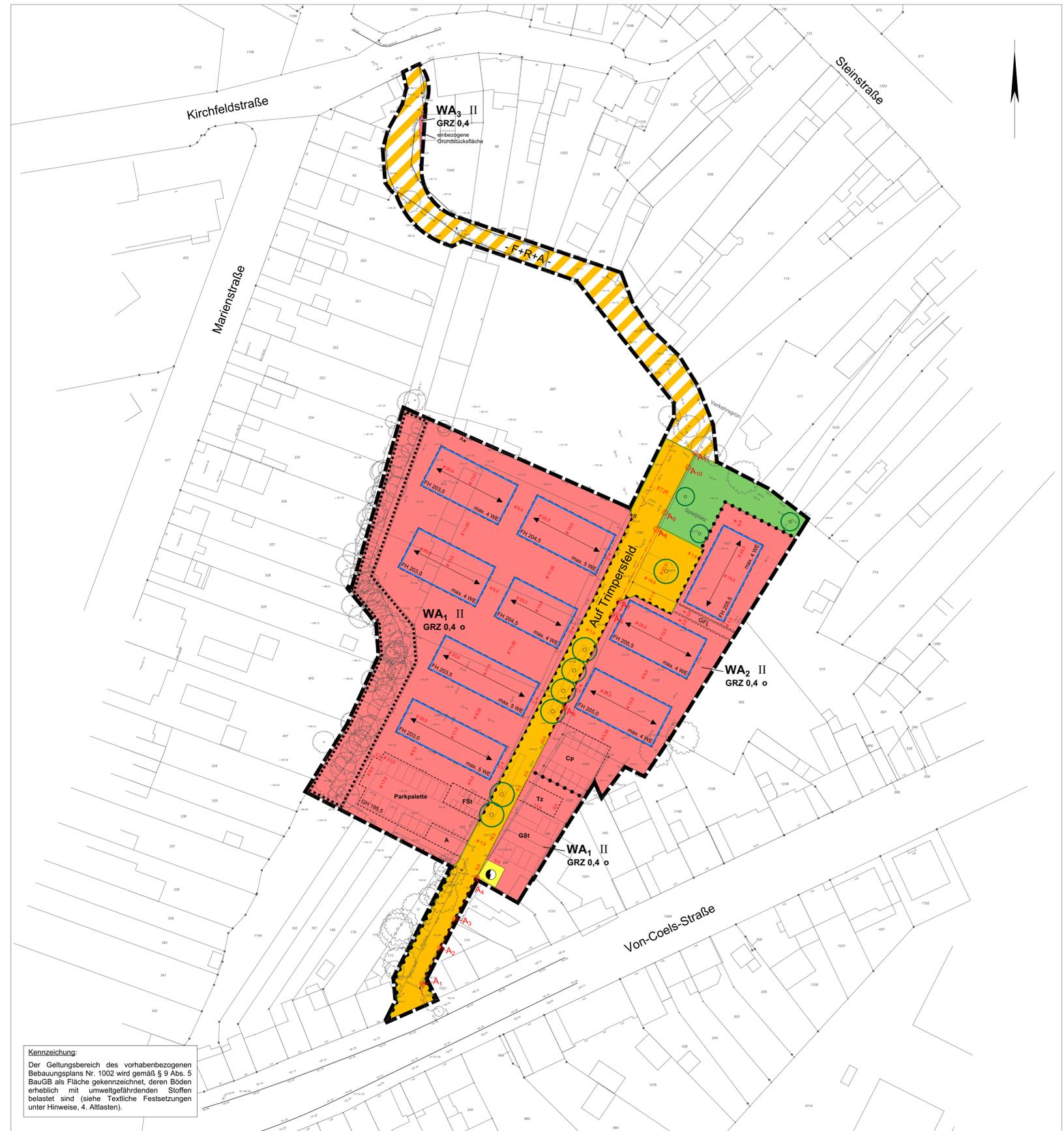
Baudezernat
In Vertretung

Fachbereich Stadtentwicklung
und Verkehrsanlagen
Im Auftrag

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

ZEICHENERKLÄRUNG

- I. Festsetzungen**
- Räumlicher Geltungsbereich
 - - - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (schwarze Blöcke)
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - o Offene Bauweise
 - Gilt jeweils für die überbaubare Fläche, in der es dargestellt ist:
 - FH ... Maximale Firsthöhe (siehe schriftl. Festsetzungen unter 2.)
 - GH ... Maximale Gesamthöhe (siehe schriftl. Festsetzungen unter 5.5)
 - max. ... WE Maximale Anzahl der Wohneinheiten
 - Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (grün)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen
 - F+R+A- Zweckbestimmung Fuß- und Radweg und Anliegerverkehr
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Fläche für Ver- und Entsorgung
 - Zweckbestimmung Elektrizität / Technikzentrale
 - Private Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz
 - Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Flächenbegrenzung (nähere Bezeichnung der Fläche siehe Angabe im Plan)
 - Gemeinschaftsstellplätze (siehe schriftl. Festsetzungen unter 5.2)
 - Cp Carports (siehe schriftl. Festsetzungen unter 5.4)
 - FSt Fahrradabstellplätze (siehe schriftl. Festsetzungen unter 5.3)
 - A Abfallsammelplatz (siehe schriftl. Festsetzungen unter 4.1.3)
 - Tz Technikzentrale (siehe schriftl. Festsetzungen unter 4.1.4)
 - Abgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten (siehe schriftl. Festsetzungen unter 6.)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Vorschlag Flächenaufteilung
 - o Baumpflanzung
 - Ao ... B siehe schriftl. Festsetzungen unter 12.1
- Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strichstärke maßgebend.
- II. Nachrichtliche Übernahmen**
keine
- III. Kennzeichnung**
--- Abgrenzung zwischen vorhabenbezogenem Bebauungsplan und in die Satzung einbezogenen Grundstücksflächen
- IV. Bestandsangaben**
- Kreisgrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - 548 Flurstücksnummer
 - W Wohnhaus mit Hausnummer
 - W Wohnhaus ohne Hausnummer
 - W Wirtschaftsgelände
 - W Durchfahrt
 - III 3 Vollgeschosse, Flachdach
 - III 3 Vollgeschosse, Satteldach
 - III 3 Vollgeschosse, ausgebauter Dachstuhl
 - ND Naturdenkmal
 - o 197.7 Höhe in Meter über NHN
 - Böschung
 - Gartenland
 - Grünland
 - Nutzungsartengrenze
 - Topographische Umrisslinie
 - o Baum
 - o Hecke
 - o Zaun
 - o Wasserleitung
 - o Oberirdische Leitung
 - o Kanalschacht
 - o 15 Aufnahmeort
 - o 88 Trigonometrischer Punkt



Kennzeichnung:
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1002 wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Textliche Festsetzungen unter Hinweise, 4. Altlasten).

1 : 500

GEMARKUNG Eilendorf
FLUR 009

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

Der Planungsausschuss hat gemäß § 2 (1) BauGB in der Sitzung am ... 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 ausgelegt.

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 ausgelegt.

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:

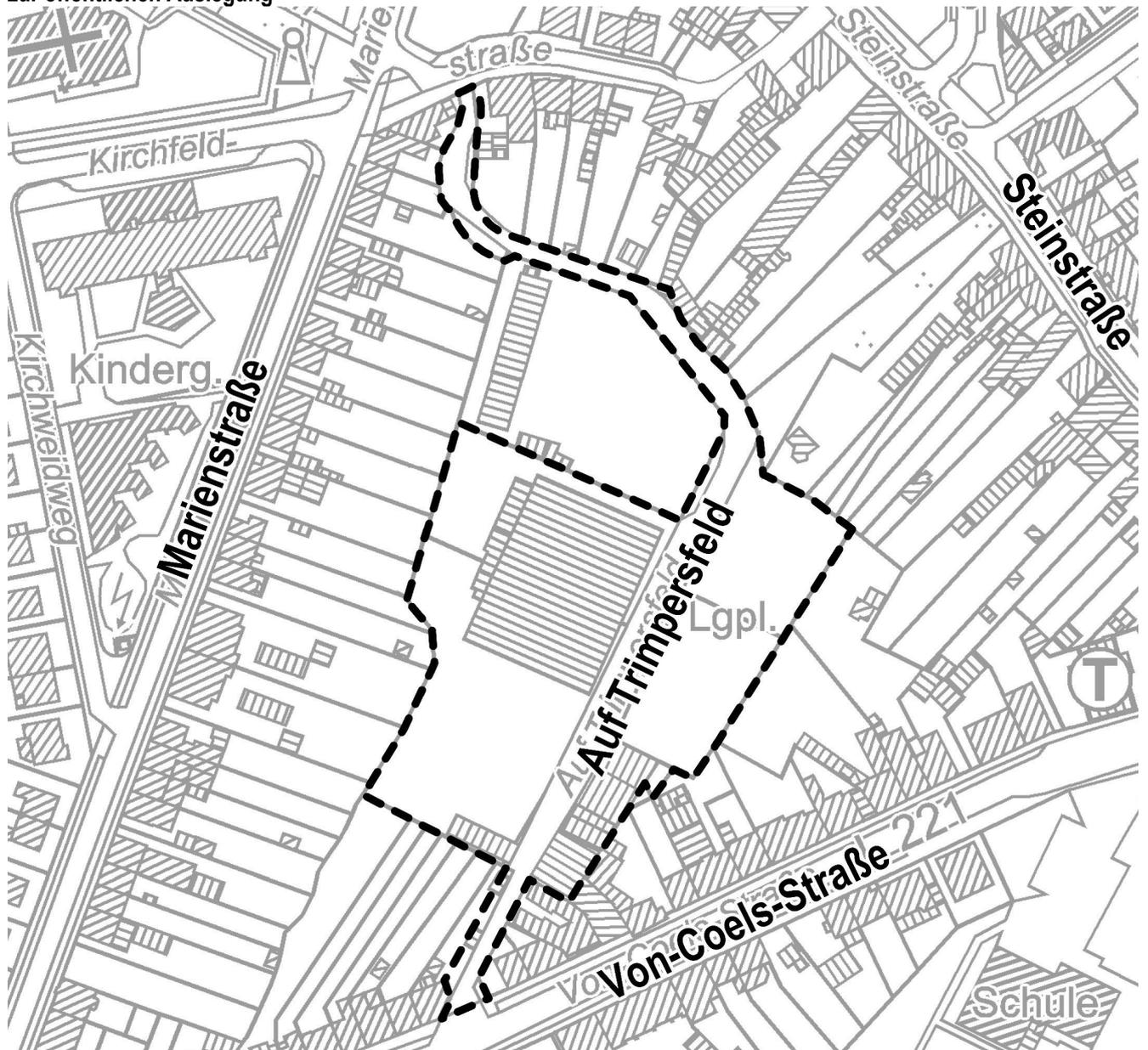
Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag:

Bebauungsplan Nr.
1002
Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld

Entwurf der schriftlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1002 - Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld -

Für den Bereich zwischen Von-Coels-Straße, Marienstraße, Kirchfeldstraße und Steinstraße
im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf
zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

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

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA₁, WA₂ und WA₃ die gemäß § 4 (3) Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen generell nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Firsthöhen (FH) bestimmt.

2.2 Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist Normalhöhenull (NHN).

2.3 Die festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH) dürfen durch folgende Aufbauten ausnahmsweise um maximal 1,50 m überschritten werden: Anlagen zur solaren Wärme- und Energiegewinnung, Lüftungs- und Klimaanlage, Auslassöffnungen und Empfangsanlagen.

2.4 Innerhalb des WA₂ darf die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,75 überschritten werden.

2.5 Die östlich und westlich der Verkehrsfläche ‚Auf Trimpersfeld‘ festgesetzten WA₁-Gebiete sind in der Addition maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO.

2.6 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Flächen für Terrassen bis jeweils 12 m² je Wohneinheit überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

3.1 Die überbaubaren Flächen dürfen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen bis zu einer Größe von 12 m² je Wohneinheit überschritten werden.

3.2 Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen der geplanten Vordachelemente mit integrierten Vorgartenschränken dürfen innerhalb des WA₁ sowohl untereinander als auch zu den geplanten Reihenhäusern unterschritten werden.

3.3 Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen der geplanten Terrassentrennwände mit integrierten Terrassenschränken dürfen innerhalb des WA₁ sowohl untereinander als auch zu den geplanten Reihenhäusern unterschritten werden.

4. Nebenanlagen / bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume

4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Hiervon sind ausgenommen:

- Stützmauern
- Einfriedungen

- Vordächer
 - Abstellräume in einer Größe von maximal 6 m² Grundfläche je Wohneinheit sowie in einer Höhe von maximal 2,70 m
 - die unter 5. genannten Anlagen.
- 4.1.2 Im WA₁ je Wohneinheit ein max. 6 m³ großer und max. 2,30 m hoher Abstellschrank im Bereich der südlich gelegenen Terrassen.
- 4.1.3 Innerhalb der mit A markierten Fläche ein Abfallsammelplatz bis zu einer Fläche von 40 m².
- 4.1.4 Innerhalb der mit Tz markierten Fläche eine Technikzentrale zur Versorgung des Plangebietes bis zu einer Fläche von 60 m².
- 4.2 Außerdem ist je überbaubarer Fläche im WA₂ eine bis zu 30 m² große bauliche Anlage ohne Aufenthaltsräume mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,00 m zulässig.
- 4.3 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ausnahmsweise zulässig.
- 5. Flächen für Stellplätze und Garagen**
- 5.1 Stellplätze und Garagen sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen unzulässig. Fahrradabstellplätze bleiben hiervon ausgenommen.
- 5.2 Innerhalb der mit GSt markierten Fläche sind nur Stellplätze und überdachte sowie nicht überdachte Fahrradabstellplätze zulässig.
- 5.3 Innerhalb der mit FSt markierten Fläche sind überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze zulässig.
- 5.4 Innerhalb der mit Cp markierten Fläche sind überdachte Stellplätze in Form von Carports zulässig. Die Carports sind zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zu überdecken. Die Anlagen müssen parallel zu der Überdachung angeordnet werden und dürfen die Höhe der Überdachung um maximal 0,50 m überschreiten.
- Abweichend von § 6 Abs. 8 Satz 2 BauO NRW darf in der mit Cp markierten Fläche die Gesamtlänge von Carports je Nachbargrenze maximal 16,00 m betragen.
- 5.5 Innerhalb der mit Parkpalette markierten Fläche ist eine Parkpalette mit einer maximalen Gesamthöhe von 195,5 m ü. NHN zulässig. Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Umwehrung der obersten Parkebene maßgeblich.
- Die Parkpalette ist derart auszuführen, dass an der benachbarten Wohnbebauung keine erheblichen Lichtimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes entstehen. Die Brüstungen der oberen Parkebene sind umlaufend bis zu einer Höhe von mindestens 1,20 m in blendfreier Weise auszuführen.
- 5.6 Überdachte und nicht überdachte Stellplätze müssen zu Verkehrsflächen und den Grenzen des Geltungsbereiches grundsätzlich einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Innerhalb der mit GSt und Cp markierten Flächen verringert sich der Mindestabstand zu den Grenzen der Verkehrsflächen und des Geltungsbereiches auf 0,40 m. Die Abstandsfläche ist mit Hecken und Sträuchern oder Baumpflanzungen gemäß Pflanzliste dauerhaft zu begrünen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belastende Fläche wird zugunsten folgender Nutzer festgesetzt:

- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der östlich angrenzenden Grundstücke
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger

7. Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind drei Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.1 Innerhalb der Verkehrsfläche sind entsprechend den im Rechtsplan festgesetzten Standorten sieben Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können um max. 1,00 m von den festgesetzten Standorten abweichen.

8.2 Innerhalb des Gemeinschaftsstellplatzes GS_t sind drei Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.3 Innerhalb des WA₁ sind im Bereich zwischen der Bebauung und der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vier Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.4 Die Fassade der unter 5.5 festgesetzten Parkpalette ist mit 3 Kletterpflanzen je laufendem Meter gemäß der Pflanzliste zu begrünen. Die in der Pflanzliste aufgeführten Kletterpflanzen sind jeweils im Verhältnis 1/3 zu verwenden.

9. Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Nebenanlagen und sonstige Versiegelungen generell ausgeschlossen. Eventuelle Wege sind mit einer Mulchdecke ohne Tragschicht auszuführen.

9.2 Der Baumbestand ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10. Maßnahmen zum Klimaschutz

In den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der baulichen Anlagen, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind, zu mindestens 50 % mit Anlagen zur energetischen Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (Solarmindestnutzfläche) auszustatten.

Als nutzbare Dachflächen gelten diejenigen Flächen, die zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen geeignet sind. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist im Ausschussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Flächenanteile (in m²) abzuziehen.

Nicht nutzbar sind:

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche (Nachweis durch Sachverständigen)
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten und Vegetation
- von anderen Dachnutzungen beanspruchte Dachflächen wie Dachflächenfenster, Gauben, Dacheinschnitte und haustechnische Anlagen sowie erforderliche Abstände zu den Dachrändern

11. Zulässigkeit von Vorhaben

Es sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet hat.

12. Örtliche Bauvorschriften

- 12.1 Der an der nördlichen Plangebietsgrenze gelegene Weg zwischen den im Rechtsplan gekennzeichneten Punkten A und B darf maximal 1,40 m über der heutigen Geländeoberfläche liegen. Der Weg löst mit dieser Höhe in Anwendung des § 9 (1) Nr. 2a BauGB keine bauordnungsrechtliche Abstandsfläche gem. § 6 (1) Nr. 2 BauO NRW 2018 aus.
- 12.2 Für die Hauptbaukörper innerhalb der WA₁ und WA₂ sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 40° zulässig.
- 12.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA₁ ist eine Einfriedung der Grundstücke mit einer Schnitthecke gemäß der Pflanzliste vorzunehmen. Die Schnitthecken sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei aneinandergrenzenden Gartenflächen kann für den gemeinsamen Grenzbereich auf eine derartige Einfriedung mit einer Schnitthecke verzichtet werden. Darüber hinaus kann die Hecke auf der Länge der gem. 4.1.1 zulässigen Abstellräume unterbrochen werden, sofern diese auf der Grundstücksgrenze stehen.

Kennzeichnung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1002 wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Hinweise, 4. Altlasten).

Hinweise

1. Bodendenkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039- 0, Fax: 0 2425/ 9039-199, 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. Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einem Bußgeld geahndet (§ 41 DSchG NW).

2. Kampfmittelbeseitigung

Es liegen Hinweise auf vermehrte Kampf- und Bodenkampfhandlungen vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt die Überprüfung im nördlichen Verbindungsweg. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall wird auf das "Merkblatt für Baugrundeingriffe" verwiesen.

3. Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an den Gebäuden berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) der Polizei Aachen bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

4. Altlasten

Auf dem gesamten Plangebiet befinden sich anthropogene Auffüllungen mit Mächtigkeiten zwischen 1,5 m und 5,0 m, die sich überwiegend aus umgelagerten gemischtkörnigen Böden mit wechselnden Fremdbestandteilen sehr heterogen zusammensetzen. Im Rahmen einer Untersuchung konnte eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ausgeschlossen werden.

Bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch lassen die Bodenanalysen erkennen, dass z.T. Belastungen vorliegen, die einer Verwendung der Böden als Oberboden in einem Wohngarten entgegenstehen. Daher ist auf allen offenen Bodenflächen nach Realisierung des Hochbaus eine Abdeckung mit mindestens 60 cm unbelastetem Bodenmaterial vorzunehmen. Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von unbelasteten Bodenmaterialien auf oder in den Boden gemäß § 12 BBodSchV sind zu beachten d.h. die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV sind hierbei einzuhalten.

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1002 – Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld – beschlossen hat.

Aachen, den

(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin

Anlage

Zu den schriftlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld -

Pflanzliste Einzelbäume

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn Olmsted	<i>Acer platanoides</i> 'Olmsted'
Feldahorn Elsrijk	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Pyramiden-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> 'Schloss Tiefurt'
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Stadtlinde Rancho	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Pflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 16-18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe.

Pflanzliste Hecken und Sträucher

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Sommerflieder	<i>Buddleja davidii</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Kriechmispel	<i>Cotoneaster dammeri</i> 'Coral Beauty'
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Fünffingerstrauch	<i>Potentilla fruticosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brautspiere	<i>Spiraea arguta</i>
Frühlingsspiere	<i>Spiraea thunbergii</i>
Saalweide	<i>Salix caprea</i>

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität: 2-mal verpflanzt, Höhe 125 cm bis 175 cm

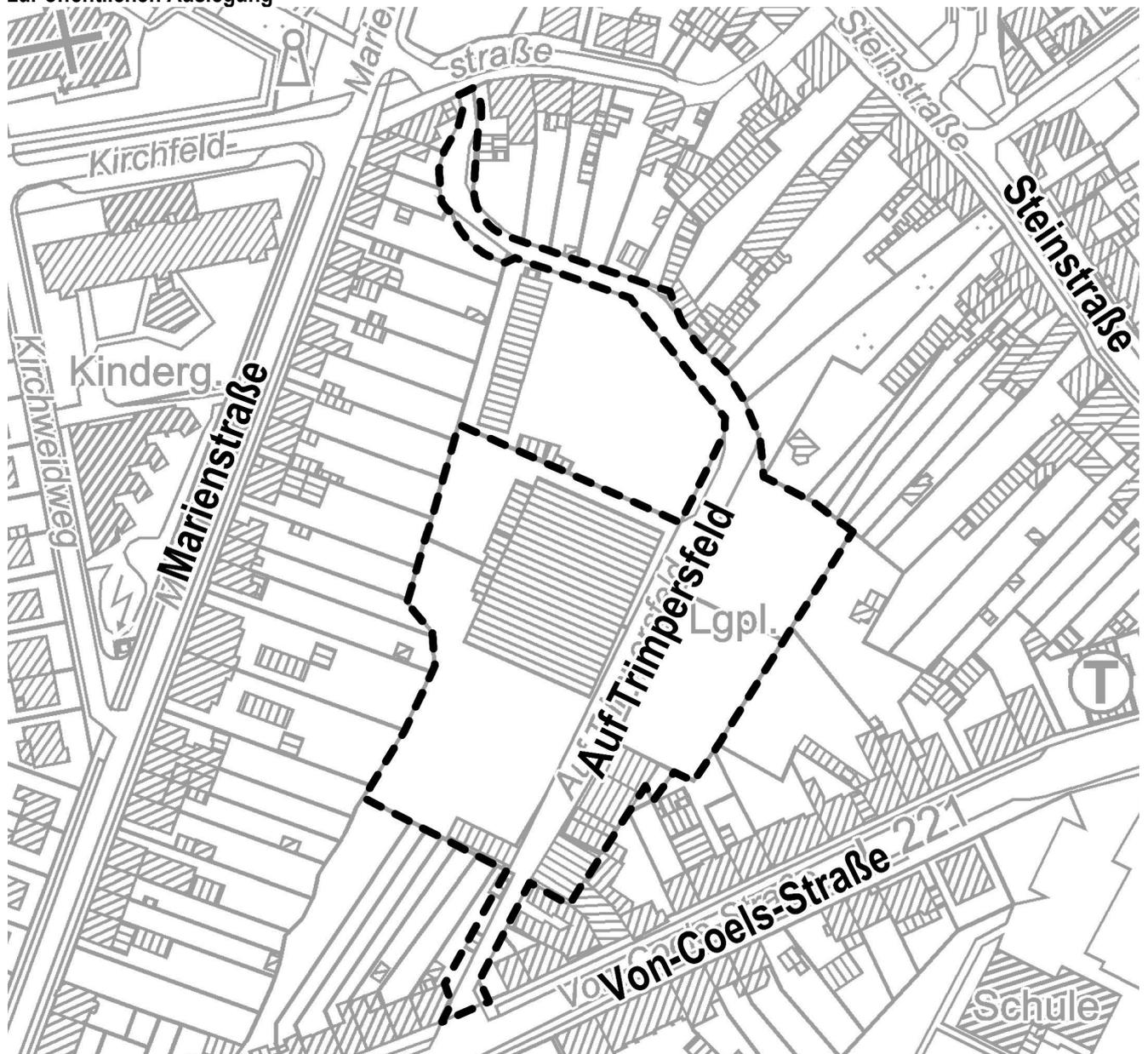
Pflanzliste Kletterpflanzen

Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi
Feuer-Geißblatt	Lonicera heckrottii
Schlingknöterich	Polygonum aubertii

Pflanzqualität: mit Topfballen oder Container, Höhe 60 cm bis 100 cm

Entwurf der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1002 - Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld -

Für den Bereich zwischen Von-Coels-Straße, Marienstraße, Kirchfeldstraße und Steinstraße
im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf
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	Masterplan Aachen*2030	4
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Rechtskräftige Bebauungspläne	5
2.	Anlass der Planung	5
3.	Ziel und Zweck der Planung	5
3.1	Allgemeine Ziele	5
3.2	Planverfahren	5
3.3	Städtebauliches Konzept	6
3.4	Freiraumkonzept	7
3.5	Erschließung	7
3.6	Entwässerung	8
3.7	Belange der Kinder und Jugendlichen	8
3.7.1	Grundsätzliche Anforderungen	8
3.7.2	Förderung der Sicherheit und des sozialen Zusammenlebens	9
3.7.3	Förderung der eigenständigen Mobilität	9
3.7.4	Erlebnisvielfalt im Gebiet	9
3.8	Klimaschutz und Klimaanpassung	9
3.8.1	Stadtklimatische Aspekte	9
3.8.2	Standortwahl der Bebauung	10
3.8.3	Städtebaulicher Entwurf	10
3.8.4	Kubatur der Gebäude	10
3.8.5	Solare Wärme- und Energiegewinnung	10
3.8.6	Umgang mit Freiflächen	11
4.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen	12
4.4	Höchstzahl der Wohneinheiten	12
4.5	Nebenanlagen / bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume	12
4.6	Flächen für die Ver- und Entsorgung	13
4.7	Stellplätze und Garagen	13
4.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
4.9	Grünflächen	14
4.10	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	14
4.11	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	14
4.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
4.13	Örtliche Bauvorschriften	15
4.14	Zulässigkeit von Vorhaben	15
5.	Umweltschützende Belange	15
5.1	Lärmschutz	15
5.2	Biologische Vielfalt	16
5.3	Artenschutz	17
5.4	Bodenschutz	17
5.5	Wasserschutz	18
5.6	Stadtklima / Lufthygiene / Klimaschutz	19

5.7	Energie.....	19
5.8	Schutz der Kulturgüter.....	20
6.	Auswirkungen der Planung.....	20
7.	Kosten	20
8.	Durchführungsvertrag	21
9.	Plandaten	21

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Von-Coels-Straße zwischen der Marienstraße im Westen, der Kirchfeldstraße im Norden und der Steinstraße im Osten. Die Fläche liegt im Blockinneren einer überwiegend durch Wohnbebauung und Mischnutzung geprägten Umgebung. Nach Nordosten, Südosten, Südwesten und Nordwesten grenzt das Plangebiet an die rückwärtigen Gärten der umgebenden Blockrandbebauung. Das Gebiet steigt von West (191,5 m) nach Ost (195,5 m) leicht an.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Flurstücke 177, 880 und 1048 sowie die Flurstücke 168, 389, 808, 810, 1027, 1028, 1029, 1030, 1045, 1190 und 1330 alle Flur 09, Gemarkung Eilendorf.

Das Plangebiet wird nach Nordwesten durch eine stark mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Böschung begrenzt. Im Norden schließt sich der städtische Baubetriebshof des Stadtteils Eilendorf an. Der Geltungsbereich umfasst die ehemals gewerblich genutzten Grundstücksflächen des Marmorwerkes Ortmanns sowie den öffentlich gewidmeten Weg ‚Auf Trimpersfeld‘, der sich in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet zieht und die Von-Coels-Straße mit der Kirchfeldstraße verbindet. Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 12.790 m². Die genaue Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet ist derzeit noch mit den Gebäuden des ehemaligen Marmorwerkes Ortmanns, bestehend aus einer Haupthalle und mehreren Nebengebäuden, bebaut und etwa zur Hälfte versiegelt.

Über die Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ wird das Plangebiet an die Von-Coels-Straße angebunden. Diese fungiert als Haupterschließungsstraße des Stadtteils Aachen-Eilendorf mit Anschluss an den Außenring der Stadt Aachen. Durch die direkte Anbindung an den Außenring und darüber an die Autobahnen A4 und A44 ist das Gebiet sehr gut überörtlich angebunden. Über den Weg ‚Auf Trimpersfeld‘ ist das Plangebiet in Richtung Norden fußläufig an das Ortszentrum von Eilendorf angebunden, welches in nur wenigen Gehminuten erreichbar ist. Eine Anbindung an den ÖPNV wird durch zwei Bushaltestellen an der Von-Coels-Straße in ca. 300 - 350 Metern Entfernung (Luftlinie: 150 – 300 m) gewährleistet. Es bestehen direkte Verbindungen in das Aachener Stadtzentrum und nach Stolberg (werktags jeweils im 15-Minuten-Takt).

1.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003, Stand 2016 stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die geplante Entwicklung einer Wohnbaufläche ist damit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.3 Masterplan Aachen*2030

Der Masterplan Aachen*2030 zeigt mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen auf. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes und bietet einen Rahmen für die künftige Entwicklung. Für den zu betrachtenden Bereich des ehemaligen Marmorwerkes wird Bedarf im Rahmen unterschiedlicher Handlungsfelder gesehen. Für das Handlungsfeld ‚Wohnen‘ wird die Notwendigkeit gesehen, das Wohnraumangebot in Bezug auf einen Generationenwechsel zu unterstützen.

Bezüglich des Handlungsfeldes ‚Lebensumfeld‘ wird in Eilendorf ein besonderer Handlungsbedarf für Kinder und Jugendliche sowie für ältere Menschen gesehen.

Bezüglich des Handlungsfeldes ‚Stadt-Bau-Kultur‘ sollte durch die Förderung neuer Nutzungsmischungen und dem Entgegenwirken von möglichen Entflechtungen die Identität des Stadtteils gesichert werden.

Bezüglich des Handlungsfeldes ‚Freiraum‘ sollten Parkanlagen und innerstädtische Freiräume qualifiziert werden.

1.4 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan Aachen*2030 der Stadt Aachen stellt den Planbereich als Gemischte Baufläche dar. Diese Darstellung steht der Planung eines Wohngebietes nicht entgegen. Der westliche Rand des Plangebietes wird im FNP 2030 als Grünfläche dargestellt. Diese Grünfläche mit umfangreichem Baumbestand wird im Bebauungsplan von Bebauung freigehalten. Insgesamt kann der Bebauungsplan 1002 als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt betrachtet werden.

1.5 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1002 – Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld – besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Jedoch liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 99 – Eilendorf (Von-Coels-Str.- Nirmir Str.- Josefstraße), für den am 21.06.1989 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Ziel dieses Bebauungsplanes ist der Ausschluss von Spielhallen. Allerdings wurde das Verfahren bisher nicht zum Satzungsbeschluss geführt.

Südlich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes befindet sich der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 10, der Mischgebietsflächen und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule festsetzt. In unmittelbarer Nachbarschaft des geplanten Geltungsbereiches befinden sich keine weiteren rechtskräftigen oder in der Aufstellung befindlichen Bebauungspläne.

2. Anlass der Planung

Teilflächen des Plangebietes wurden ehemals durch ein Marmorwerk gewerblich genutzt. Seit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung vor einigen Jahren liegt die Fläche in integrierter Lage im Stadtteil Eilendorf brach. Nach wie vor besteht innerhalb der Stadt Aachen eine hohe Nachfrage nach Wohnungen und Baugrundstücken für junge Familien. Die weitgehend erschlossene Fläche im Innenbereich ist für eine Wohnnutzung sehr gut geeignet. Durch die Investitionsbereitschaft zweier Vorhabenträger besteht die Möglichkeit, hier mit der Entwicklung eines Wohngebietes für heute mindergenutzte Flächen eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten und einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu leisten.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Allgemeine Ziele

Entsprechend den Zielen des BauGB und des Landes NRW bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Stadt Aachen bestrebt, vorrangig Flächen innerhalb des bebauten Zusammenhangs zu Wohnbauflächen zu entwickeln. Durch die Wiedernutzbarmachung der ehemals gewerblich genutzten Fläche soll die heute minder genutzte Fläche in integrierter Lage im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung einer neuen hochwertigen Nutzung zugeführt werden.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohnquartiers für unterschiedliche Nutzergruppen mit einem Anteil von mindestens 30% öffentlich gefördertem Wohnungsbau. Zusätzlich soll die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden. Es soll ein attraktives Wohnquartier entstehen, dass insbesondere die anhaltende Nachfrage nach Bauflächen für Familien mit Kindern befriedigt sowie die Eigentumbildung weiter Teile der Bevölkerung fördert. Darüber hinaus soll eine ansprechende Wegeverbindung zwischen der Von-Coels-Straße im Süden und der Kirchfeldstraße im Norden geschaffen und der vorhandene Baumbestand soweit wie möglich dauerhaft gesichert werden.

Durch die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans soll auf dem nördlich angrenzenden Betriebshof sowie auf den Privatgrundstücken nördlich und östlich des Plangebiets eine Wohnbebauung und ggfls. eine Kita planungsrechtlich ermöglicht werden. Im Zuge der Nachnutzung des nördlich anschließenden Baubetriebshofes soll zudem der Grünzug am westlichen Rand des Plangebietes nach Norden hin erweitert werden. Diese Entwicklungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1002 – Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld – bereits in den planerischen Überlegungen zu berücksichtigen.

3.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan – Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld – soll als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan bietet im Vergleich zu einem Angebotsbebauungsplan umfangreichere Regelungs- und Festsetzungsmöglichkeiten. So wird sichergestellt, dass das Vorhaben auch in der vorgestellten Form umgesetzt wird und keine hiervon wesentlich abweichende Bebauung erfolgen kann. Der Bebauungsplan nimmt Bezug auf die unmittelbare objektbezogene Planung der beiden Vorhabenträger. Der Bebauungsplan wird ergänzt durch einen städtebaulichen Vertrag mit den Vorhabenträgern (Durchführungsvertrag), in dem die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens vereinbart wird. Die im Plangebiet gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen, sind aber nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Weiterhin

wird eine ca. 8 m² große Fläche südlich der Zufahrt von der Kirchfeldstraße in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Die Fläche ist Bestandteil eines Flächentauschs mit dem Eigentümer des angrenzenden Flurstücks 1048. Sie wird im Rechtsplan als WA₃ festgesetzt und ist nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind in vollem Umfang erfüllt: Das Vorhaben ist als "Maßnahme der Innenentwicklung" anzusehen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches. Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO wird nicht erreicht. Das beschleunigte Verfahren soll nach dem Willen des Gesetzgebers gerade solche Vorhaben erleichtern, die z. B. den Zielen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, wie im vorliegenden Verfahren, dienen. Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB angewendet werden. So kann unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichtes besteht nicht. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch zu ermitteln, zu bewerten, in der Begründung darzustellen und in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen. Ein Ausgleich des mit der Bebauungsaufstellung vorbereiteten Eingriffs in die Natur ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung der Planung und gleichzeitigen Beteiligung der Behörden wurde trotz Anwendung des beschleunigten Verfahrens eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

3.3 Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Plangebietes soll ein Allgemeines Wohngebiet für insgesamt 39 Wohneinheiten entwickelt werden. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt von der Von-Coels-Straße über die bereits heute bestehende Straße ‚Auf Trimpersfeld‘. Diese bleibt in ihrer Grundform bestehen, wird jedoch im nordöstlichen Abschnitt zu einer großzügigen platzartigen Wendeanlage aufgeweitet. An dieser Wendeanlage zweigt Richtung Osten ein 3,00 m breites Geh- Fahr- und Leitungsrecht ab, das zur Erschließung eventuell zukünftiger Baugrundstücke östlich des Plangebietes dienen soll. Die Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ wird nördlich der Wendeanlage fortgesetzt und geht im Bereich der anschließend westlich verlaufenden Kurve in einen Fuß- und Radweg über.

Das Baugebiet wird in zwei Allgemeine Wohngebiete unterteilt: das WA₁ westlich der Erschließungsstraße und das WA₂ östlich der Erschließungsstraße.

In beiden Teilbereichen sieht das Vermarktungskonzept des Vorhabenträgers keine Realteilung der einzelnen Hausparzellen vor. Stattdessen wird eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG) vollzogen. Die künftigen Eigentümer*innen aller Wohnungen bilden demnach eine Eigentümer*innengemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück. Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert. Alle Zuwegungen sowie die gemeinschaftlichen Grünflächen verbleiben im Besitz der Wohnungseigentümergeinschaft. Aus diesem Konzept folgt, dass es sich bei der geplanten Bebauung planungsrechtlich nicht um Hausgruppen, sondern um Einzelhäuser mit vier oder fünf Wohneinheiten handelt. Die Wohneinheiten liegen jedoch nicht auf mehreren Ebenen, sondern nebeneinander mit jeweils ebenerdigen separaten Zugängen. Jedes Reihenhaus gilt bauordnungsrechtlich als ein eigenes Gebäude. Jede Reihenhauszeile ist demnach ein Einzelhaus im planungsrechtlichen Sinn, das aus verschiedenen aneinanderggebauten Gebäuden im bauordnungsrechtlichen Sinn besteht. Zur besseren Verständlichkeit wird im Folgenden trotzdem von Hausgruppen gesprochen.

Entsprechend sieht das städtebauliche Konzept im westlichen Teilbereich insgesamt 27 Wohneinheiten in sechs Hausgruppen vor. Im östlichen Teilbereich sollen insgesamt 12 Wohneinheiten in drei Hausgruppen als öffentlich geförderte ‚Mietreihenhäuser‘ errichtet werden. Diese Anzahl entspricht dem Beschluss des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses, innerhalb des Plangebietes einen Anteil von 30% der Wohnungen als geförderten Wohnungsbau zu realisieren.

Insgesamt werden in den zwei Teilbereichen 9 Hausgruppen mit insgesamt 39 Wohneinheiten überwiegend giebelständig zur Hupterschließungsstraße angeordnet und jeweils über Fußwege erschlossen. Die geplanten Gebäude weisen zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss auf. Die Hauptgebäude werden jeweils mit Satteldach mit und ohne Dachgauben ausgeführt. Eine Unterkellerung der Gebäude ist nicht vorgesehen. Stattdessen sind

ausreichende Abstellmöglichkeiten in den Möblierungselementen der Freibereiche vorhanden. Hierzu zählen im westlichen Teilbereich der Vorbau im Eingangsbereich der Wohneinheiten mit einem Vordach und integriertem Vorgartenschrank sowie ein Terrassenschrank im rückwärtigen Freibereich, der zusätzlich als Sichtschutz zum Nachbarn dient, und eine Gartenbox. Im östlichen Teilbereich sind pro Hausgruppe gemeinschaftliche Abstellräume zur Unterbringung von Fahrrädern und Haustechnik vorgesehen.

Um ein einheitliches Gesamterscheinungsbild des Wohngebietes zu gewährleisten, werden in standardisierter Bauweise Gebäudehöhen wie auch Dachformen-, -neigung und -farbe je Haustyp einheitlich gestaltet. Die Fassaden der einzelnen Gebäude erhalten unterschiedliche Farbtöne einer Farbfamilie. So sind die einzelnen Gebäude ablesbar, haben aber gleichzeitig ein einheitliches Erscheinungsbild. Seitens des Vorhabenträgers werden einheitliche Einfriedungen durch Hecken und / oder Zäune erstellt.

Der ruhende Verkehr soll vorrangig im südlichen Teilbereich des Plangebietes konzentriert werden, so dass der überwiegende Teil des Gebietes autofrei bleiben kann.

Des Weiteren soll zur Betonung des sozialen Mittelpunktes nördlich des Wendepunktes ein Kinderspielplatz angeordnet werden.

Die Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes WA₁ mit Strom, Wärme und Wasser erfolgt über eine gemeinschaftliche Technikzentrale, in welcher sich alle notwendigen Anschlüsse befinden. Die Verteilung innerhalb des Wohngebietes wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Die Wärme- und Stromversorgung erfolgt über eine Grundlast-Wärmepumpe, einen Spitzenlast-Brennwertkessel sowie eine Photovoltaikanlage im sogenannten „Mieterstrommodell“. Dabei ist eine 100% regenerative Wärmeenergieerzeugung möglich, da neben der vorwiegenden Nutzung des PV-Stroms in der Wärmepumpe auch der Zusatz- und Reservestrom aus Grünstrom sowie das zur Spitzenlast nötige Gas aus Biomethan bezogen werden soll. Die Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes WA₂ erfolgt über einen Technik- / Hausanschlussraum pro Hausgruppe. Der jeweilige Technikraum soll an eine Medienzentrale für das WA₂ angebunden werden. Wärme, Strom und Wasser werden über die Medienzentrale bezogen und intern mit dem Betreiber abgerechnet. Die Grundversorgung des gesamten Wohngebietes mit Telekommunikation / Breitband erfolgt in Absprache mit lokalen Anbietern.

3.4 Freiraumkonzept

Neben den privaten, nicht überbauten Freiflächen sieht das Freiraumkonzept große gemeinschaftliche Flächen entlang der westlichen Plangebietsgrenze und einen Spielplatz mit einer Größe von ca. 512 m² im Nordosten des Plangebietes vor. Jedoch dürfen im Radius der Kronentraufe der beiden Bestandsbäume im Norden des Spielplatzes zzgl. eines Abstandes von 1,50 m keinerlei Wege oder anderweitige Befestigungen vorgenommen werden, sodass sich die insgesamt durch Spielgeräte überplanbare Fläche auf ca. 404 m² reduziert.

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine begrünte Böschung, die durch den großen Baumbestand einen hohen Wert für die Wohnqualität im Gebiet aufweist. Diese Fläche ist über die Erschließungswege der westlichen Gebäude erreichbar. Die Gehölzstrukturen der Böschung werden auf gesamter Länge als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Sollten hier im Rahmen von Bau- oder Pflegemaßnahmen Bäume entfallen, sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind insgesamt sieben Laubbäume zu pflanzen. Weitere Pflanzungen sind im Bereich des Spielplatzes und auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes WA₁ vorzunehmen. Die Stellplatzanlagen sollen durch Baumpflanzungen, Hecken und Bodendecker begrünt werden. Darüber hinaus soll die Parkpalette eine Fassadenbegrünung aus verschiedenen Kletterpflanzen erhalten. Der für das Wohngebiet eingesetzte Verwalter übernimmt die Pflege und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Grünflächen.

Das Freiraumkonzept wird innerhalb des Freianlagenplanes konkret dargestellt.

3.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die öffentliche Straße ‚Auf Trimpersfeld‘. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung „Wohngebiet Trimpersfeld“ des Büros für Verkehrs- und Stadtplanung BVS Rödel & Pachan, Kamp-Lintfort, Dezember 2017 / Januar 2018 wurde die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld geprüft. Gemäß dem Gutachten bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Knotens und somit gegenüber der Anbindung des Baugebietes an die Von-Coels-Straße.

Im Rahmen einer Überprüfung einer weiteren möglichen Verdichtung im Blockinnenbereich (Annahme 81 WE insgesamt) als Teil eines zukünftigen zusätzlichen Bebauungsplanverfahrens (vgl. Kap. 3.1) wurde ein weiteres Verkehrsgutachten beauftragt, das von einer erhöhten Anzahl an Wohneinheiten ausgeht, die über die Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ von der Von-Coels-Straße erschlossen werden. In dieser Verkehrsuntersuchung, ebenfalls von dem Büro für Verkehrs- und Stadtplanung BVS Rödel & Pachan, Kamp-Lintfort, Januar 2020 wurde die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld erneut geprüft. Gemäß dem Gutachten bestehen trotz erhöhtem Verkehrsaufkommen durch künftige Bauvorhaben keine Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Knotens und somit gegenüber der Anbindung des Baugebietes an die Von-Coels-Straße.

Im Zuge der Planung soll die bereits bestehende Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ ausgehend von der Von-Coels-Straße als Mischverkehrsfläche mit einer nutzbaren Breite von 7,45 m ausgebaut werden. Im Blockinneren setzt sich die Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich nach dem Mischprinzip mit einer Breite von 7,00 m fort. Zwei Baumbeete mit sechs Bäumen im Straßenraum tragen hier zu einer Verkehrsberuhigung bei.

Die Anordnung der für die geplante Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze im südlichen Zufahrtsbereich führt ebenso zu einer allgemeinen Verkehrsberuhigung des Quartiers. Als Wendemöglichkeit ist eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorgesehen.

Die Durchfahrt nach Norden auf die Kirchfeldstraße soll lediglich als Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer, Notfallerschließung für Rettungsfahrzeuge sowie zur Erschließung der angrenzenden Garagen und des Bauhofes in einer Breite von 3,50 m ausgebaut werden. Dies entspricht auch den Anregungen aus der o. g. Verkehrsuntersuchung. Nördlich der geplanten Wendeanlage erfolgt eine Abpollerung, so dass eine Durchfahrt nach Norden für Kraftfahrzeuge nicht möglich ist. Die Zufahrt zum Bauhof sowie die vorhandenen Garagen können nur von der Kirchfeldstraße aus mit Kraftfahrzeugen erreicht werden.

Der erforderliche Stellplatznachweis für die zukünftige Wohnbebauung wird vollständig auf den privaten Grundstücken erbracht. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen sind für die geplanten 39 Wohneinheiten 39 PKW Stellplätze und 117 Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht 39 Stellplätze vor. Davon befinden sich 12 in Carports, die restlichen 27 sind in einer Parkpalette untergebracht. Zusätzlich zu den 39 PKW-Stellplätzen sind im Plangebiet 30 % Besucherstellplätze vorzuhalten. Dies entspricht 12 Stellplätzen. Hier von soll ein Stellplatz für ein Car-Sharing-Fahrzeug genutzt werden. Sechs Besucherstellplätze sowie der Car-Sharing-Stellplatz werden gemäß dem Erschließungskonzept innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze im Südosten des Plangebietes nachgewiesen. Die restlichen fünf Besucherstellplätze werden in die Parkpalette integriert. Die nach der Stellplatzsatzung erforderliche Ausstattung von 10% der Stellplätze mit Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge wird durch eine Überdachung der Carports mit Photovoltaikanlagen sowie durch eine entsprechende vorbereitende Infrastruktur innerhalb der Parkpalette gewährleistet.

Weiterhin werden insgesamt 117 Fahrradabstellplätze nachgewiesen. Hiervon befinden sich 54 in den Vorgartenschranken der Wohneinheiten des WA₁ (zwei je Wohneinheit bei 27 Wohneinheiten im Teilbereich West) und acht in den Hausanschlussräumen der Wohneinheiten des WA₂. Die restlichen Fahrradabstellplätze werden innerhalb der im Rechtsplan festgesetzten Fläche für Fahrradabstellplätze angeordnet sowie über weitere Fahrradbügel im Plangebiet verteilt. Im Südosten des Quartiers wird zusätzlich eine öffentlich nutzbare Pedelec-Verleihstation angelegt.

3.6 Entwässerung

Die bereits bestehende Bebauung innerhalb des Plangebietes entbindet von der Verpflichtung, das Niederschlagswasser gemäß § 44 Landeswassergesetz ortsnah zu versickern oder einem Gewässer zuzuführen. Die für die Entwässerung notwendigen Kapazitäten sind bereits heute vorhanden. Eine Versickerung wäre aufgrund der anstehenden Böden auch wirtschaftlich nicht durchführbar. Somit kann das Niederschlagswasser wie das Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal nordwestlich des Baugebietes eingeleitet werden.

3.7 Belange der Kinder und Jugendlichen

3.7.1 Grundsätzliche Anforderungen

Gemäß den Kriterien für einen kinder- und familienfreundlichen Städtebau sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen pro Kind 10 m² öffentliche Kinderspielfläche vorzusehen. Pro Wohneinheit wird pauschal von zwei Kindern ausgegangen. Die geforderte Spielplatzgröße kann reduziert werden, wenn innerhalb des Plangebietes oder in der Nachbarschaft Spielmöglichkeiten bestehen.

In einer Entfernung von 420 m nordöstlich des Plangebietes liegt der Spielplatz Betzelterstraße. Ein weiterer Spielplatz befindet sich in einer Entfernung von 330 m in der Lindenstraße. In ca. 580 m Entfernung südöstlich des Plangebietes liegt der Skate- und Spielplatz des SV-Eilendorf.

Aus den vorgenannten Gründen kann die Reduktion in Anspruch genommen werden. Da insgesamt 39 Wohneinheiten geplant sind, sind bei einer Annahme von zwei Kindern pro Haushalt 780 m² Spielplatzfläche vorzusehen. Die geplante Größe des Spielplatzes beträgt ca. 512 m² (davon ca. 404 m² durch Spielgeräte überplanbar) und ermöglicht somit in Kombination mit den privaten Freiräumen und den umliegenden Spielplatzflächen ein ausreichendes Angebot von Kinderspielflächen.

Des Weiteren verfügen sämtliche Wohneinheiten über eine Terrasse und einen privaten Garten. Das geringe Verkehrsaufkommen des zukünftigen Wohnquartiers und die Gemeinschaftsfläche tragen im besonderen Maße zu einem kinder- und familiengerechten Umfeld bei.

3.7.2 Förderung der Sicherheit und des sozialen Zusammenlebens

Die Schaffung einer Gemeinschaftsfläche, die frei von Autoverkehr ausgebildet wird, fördert die Sicherheit und das soziale Zusammenleben. Durch die südlich vorgelagerten Stellplätze besteht ein geringes Verkehrsaufkommen in den Wohnbereichen und im Umfeld des Spielplatzes.

3.7.3 Förderung der eigenständigen Mobilität

In ca. 350 m Entfernung befindet sich die Städtische Gemeinschaftsgrundschule Brühlstraße, die städtische Katholische Grundschule befindet sich in ca. 600 m Luftlinie. Außerdem liegt in ca. 160 m Entfernung die Kleebach-Schule (Sonderschule). Im Umkreis von 350 m um das Plangebiet befinden sich drei Kindergärten.

Eine Anbindung an den ÖPNV wird durch zwei Bushaltestellen an der Von-Coels-Straße in ca. 300 - 350 Metern Entfernung gewährleistet. Von dort bestehen unter anderem Direktverbindungen ins Stadtzentrum und nach Stolberg, die werktags jeweils im 15-Minuten-Takt verkehren. Das Baugebiet ist aufgrund der hohen Taktdichte und kurzer Wege zu den Haltestellen sehr gut durch den ÖPNV erschlossen.

Die umliegenden Versorgungseinrichtungen in der Von-Coels-Straße und im Bereich der Ortsmitte (Severinstraße) sind fußläufig erreichbar.

3.7.4 Erlebnisvielfalt im Gebiet

Die Gestaltung des geplanten Spielplatzes spricht Kinder aller Altersgruppen an. Der Grünzug im Westen des Gebiets bietet einen naturnahen Erlebnisraum mit großen Bäumen und Böschungen. Neben dem Spielplatz wird auch der Grünzug mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten gestaltet. In Kombination mit dem verkehrsberuhigten öffentlichen Raum entstehen so abwechslungsreiche Freibereiche mit unterschiedlichem Charakter.

3.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

3.8.1 Stadtklimatische Aspekte

Aufgrund der derzeitigen und zukünftigen klimatischen / lufthygienischen Betroffenheit im Aachener Talkessel befindet sich das Plangebiet gemäß des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 innerhalb der dargestellten Signatur ‚Belüftungsbahn Stadtklima‘. Laut der Begründung zum Flächennutzungsplan Aachen*2030 stellen „Neuausweisungen von Bauflächen innerhalb dieser Belüftungsbahnen [...] grundsätzlich eine Einschränkung der Belüpfungsfunktion für die Kernstadt dar und sind daher hinsichtlich ihrer Auswirkungen vertieft zu prüfen.“ Im Flächennutzungsplan Aachen*2030 werden die Blockinnenbereiche westlich und östlich des Plangebietes als Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Blockinnenbereich‘ dargestellt. Gemäß der Begründung zum Flächennutzungsplan „können grüne Blockinnenbereiche gesundheitlich bedenklicher Überwärmungseffekte vermeiden, insbesondere in Bereichen, die von Auswirkungen des Klimawandels voraussichtlich stärker betroffen sind.“ Somit besteht ein erhöhter Bedarf an Maßnahmen zum Schutz des Stadtklimas, insbesondere zum Erhalt der Belüpfungsfunktion und zur Anpassung an den Klimawandel.

Innerhalb des Aachener Talkessels werden die stadtklimatischen Effekte durch die Kessellage weiter verstärkt, denn hier ist die Luftzirkulation erschwert. Dadurch werden Abkühlung und Frischluftversorgung insbesondere bei ruhigen

Wetterlagen weiter eingeschränkt. Extrem sind diese Effekte insbesondere bei Inversionswetterlagen, wenn sich die unteren Luftschichten stabilisieren und sich Emissionen aus Industrie, Hausbrand und Verkehr darin immer weiter anreichern. Gemäß der Begründung zum Flächennutzungsplan Aachen*2030 sind neben dem zu erwartenden Temperaturanstieg im Rahmen des Klimawandels auch klimatische und lufthygienische Effekte von baulichen, siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Entwicklungen in der Stadt relevant wie durch Nachverdichtungsprozesse bestehender Stadtquartiere. Die stadtklimatischen Belastungen lassen sich durch Maßnahmen wie die Schaffung von Klimaoasen und Durchgrünungen über Fassaden- und Dachbegrünungen abmildern.

3.8.2 Standortwahl der Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nimmt Flächen in Anspruch, die innerhalb des bebauten Ortsteils liegen und die bereits heute bebaut sind. Somit wird darauf verzichtet, für die notwendige Befriedigung der Wohnbedürfnisse Flächen im landschaftlich geprägten Außenbereich zu nutzen. Durch die Nähe zum Einzelhandel sowie zu Dienstleistungsbetrieben und Arbeitsstätten wird mit der zukünftigen Wohnbebauung ein Quartier mit kurzen Wegen und im Vergleich zu dezentralen Wohnlagen wenigen Verkehrsbewegungen geschaffen. Durch das Flächenrecycling können Freiflächen im Außenbereich mit Klimafunktionen für die Kaltluftentstehung oder als Frischluftschneisen erhalten werden.

3.8.3 Städtebaulicher Entwurf

Die heutige Situation zeichnet sich insgesamt durch eine ca. 56,1 %ige Versiegelung aus. Innerhalb des westlichen Teilbereiches befindet sich zudem eine ca. 2.120 qm große Halle, die eine Luftzirkulation heute erheblich erschwert. Durch das vorliegende städtebauliche Konzept werden keine massiven oder geschlossenen Baukörper geschaffen, sodass insgesamt keine Strömungsbarrieren entstehen. Die gleichmäßig ausgerichtete Gebäudestellung begünstigt vielmehr den Luftaustausch zwischen den beiden angrenzenden begrünten Blockinnenbereichen und trägt somit zu einer Verbesserung des Stadtklimas bei. Durch die Nähe der zukünftigen Wohnbebauung zum Einzelhandel etc. werden darüber hinaus die Verkehrsbewegungen reduziert. Hierzu kann auch die günstige Lage des Plangebietes zur Fahrradstrecke ‚Vennbahn‘ beitragen.

Zur Förderung der Mobilitätswende sind im städtebaulichen Konzept ein Stellplatz für einen Car-Sharing-Anbieter sowie eine Pedelec-Verleihstation vorgesehen. Die Elektromobilität soll zudem durch eine entsprechende Ladeinfrastruktur für Elektroautos gefördert werden. Hierfür sind im städtebaulichen Konzept eine Überdachung der geplanten Carports mit Photovoltaikmodulen sowie die Vorbereitung der Leitungsinfrastruktur innerhalb der Parkpalette vorgesehen.

3.8.4 Kubatur der Gebäude

Zur Sicherstellung eines guten A/V-Verhältnisses der Gebäudehülle zum Gebäudevolumen sind insgesamt zweigeschossige Gebäude vorgesehen, an die zweiseitig angebaut werden kann. Durch die daraus entstehende Gebäudekubatur ist eine gute Energienutzung gewährleistet.

3.8.5 Solare Wärme- und Energiegewinnung

Die Gebäude werden bis auf ein Gebäude im Nordosten sehr gut zur Sonne ausgerichtet, so dass sowohl eine aktive als auch eine passive Solarenergienutzung gewährleistet ist.

Die Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes WA₁ mit Strom, Wärme und Wasser erfolgt über eine gemeinschaftliche Technikzentrale, in welcher sich alle notwendigen Anschlüsse befinden. Die Verteilung innerhalb des Wohngebietes wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Die Wärme- und Stromversorgung erfolgt über eine Grundlast-Wärmepumpe, einen Spitzenlast-Brennwertkessel sowie eine Photovoltaikanlage im sogenannten „Mieterstrommodell“. Dabei ist eine 100% regenerative Wärmeerzeugung möglich, da neben der vorwiegenden Nutzung des PV-Stroms in der Wärmepumpe auch der Zusatz- und Reservestrom aus Grünstrom sowie das zur Spitzenlast nötige Gas aus Biomethan bezogen werden soll. Die Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes WA₂ erfolgt über einen Technik- / Hausanschlussraum pro Hausgruppe. Der jeweilige Technikraum soll an eine Medienzentrale für das WA₂ angebunden werden. Wärme, Strom und Wasser werden über die Medienzentrale bezogen und intern mit dem Betreiber abgerechnet.

3.8.6 Umgang mit Freiflächen

Der Baumbestand am westlichen Rand des Geltungsbereiches soll komplett erhalten und gesichert werden. Die Versiegelung wird gegenüber dem heutigen Versiegelungsgrad leicht reduziert. Durch die gleichmäßige Anordnung der Gebäudekörper entstehen zusammenhängende durchgrünte Gartenflächen, die miteinander vernetzt sind. Gemäß Freiflächenplan werden die Gärten zusätzlich über Heckenanpflanzungen miteinander verbunden.

4. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen sollen als ‚Allgemeine Wohngebiete‘ festgesetzt werden. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die vorhandene Nutzungsart der näheren Umgebung innerhalb des Plangebietes fortzusetzen und hier ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert und vorrangig dem Wohnen dient. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie in das kleinteilige Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Mögliche Störungen durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden damit vorsorglich ausgeschlossen. Freie Berufe sind gemäß § 13 BauNVO weiterhin zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild sichergestellt und die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes ermöglicht. Dieser Wert überschreitet die Grundstücksausnutzung im Bereich der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete. Aufgrund der zeilenartigen Anordnung der Gebäude wird jedoch die Bebauung auf den Grundstücken gleichmäßig verteilt und eine geschlossene Bebauung wie im Bereich der Von-Coels-Straße vermieden. Trotz höherer Dichte ist somit eine bessere Durchlüftung und Durchgrünung gewährleistet. Terrassen dürfen diese GRZ um 12 m² je Wohneinheit überschreiten, um auch auf kleineren Grundstücken sinnvolle Grundrisse zu ermöglichen und gleichzeitig eine hohe Wohnqualität durch nutzbare Außenbereiche zu schaffen.

Für die Ermittlung der GRZ innerhalb des WA₁ sind die Teilflächen östlich der Straßenverkehrsfläche einzubeziehen. Die mit WA₁ festgesetzten Flächen sind somit als ein Grundstück zu betrachten.

Für das WA₂ wird gemäß § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,75 zugelassen. Hierdurch kann auch die eventuelle nachträgliche Versiegelung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche innerhalb des WA₂ angemessen berücksichtigt werden. Für das WA₁ sowie das WA₃ gilt die gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO üblicherweise zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 50 %. Eine weitergehende Überschreitung des gemäß BauNVO zulässigen Wertes ist hier nicht erforderlich.

Innerhalb des gesamten Plangebietes wird in Anlehnung an die umgebende Bestandsbebauung eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Zusätzlich werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA₁ und WA₂ zur Erzeugung eines harmonischen Gesamtbildes maximale Firsthöhen normiert. Die Werte beziehen sich jeweils auf die Normalhöhennull (NHN). Die festgesetzten Firsthöhen dürfen durch technische Anlagen wie Kamine, Klima- und Empfangsanlagen ausnahmsweise um maximal 1,50 m überschritten werden. Aufgrund der geringen Flächengrößen dieser Anlagen ist davon auszugehen, dass von der Überschreitung keine bedrängenden Wirkungen ausgehen. Eine Festsetzung der Firsthöhen ist innerhalb des WA₃ aufgrund der geringen Flächengröße nicht erforderlich.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhen können das Maß der Nutzung und die zukünftige Kubatur der Gebäude hinreichend bestimmt werden. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird deswegen verzichtet.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Im Plangebiet werden entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes insgesamt neun überbaubare Flächen festgesetzt, die jeweils vier oder fünf nebeneinanderliegende Gebäude mit separatem Erdgeschosszugang fassen können. Die Planung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird unter Berücksichtigung eines aus baukonstruktiven Gründen erforderlichen Spielraumes eng mit Baugrenzen umfahren.

Generell orientiert sich die Lage der überbaubaren Flächen an einer guten Ausrichtung zukünftiger Gartenflächen zur Sonne. Deswegen werden die überbaubaren Flächen bis auf eine Ausnahme jeweils mit der Schmalseite zur Haupterschließung platziert. Die Tiefe der festgesetzten Baufenster variiert je nach Haustyp zwischen 11 und 13 m. Zusätzlich wird die Möglichkeit eröffnet, die überbaubaren Flächen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen bis zu einer Größe von 12 m² je Wohnung zu überschreiten.

Die festgesetzten Baufenstertiefen garantieren einerseits eine ausreichende Flexibilität der Bautiefe, andererseits wird ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild der zukünftigen Gebäude untereinander sichergestellt. Der Abstand der Schmalseiten zur Grundstücksgrenze beträgt westlich und östlich der Haupterschließung durchgehend 2,50 m.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA₁ und WA₂ wird gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Eine darüber hinausgehende Festsetzung von Hausgruppen erfolgt nicht, weil von den Vorhabenträgern keine Grundstücksteilung beabsichtigt ist und somit die Aneinanderreihung der Gebäude planungsrechtlich nicht als Hausgruppe zu werten ist. Eine Hausgruppe würde für alle Häuser mindestens eine einseitige grenzständige Bebauung voraussetzen. Für das WA₃ wird aufgrund der geringen Flächengröße auf die Kann-Vorschrift des § 22 BauNVO zurückgegriffen und auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet.

Weiterhin dürfen innerhalb des WA₁ die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen

- der geplanten Vordachelemente mit integrierten Vorgartenschränken untereinander,
- der geplanten Terrassentrennwände mit integrierten Terrassenschränken untereinander,
- zwischen den geplanten Vordachelementen mit integrierten Vorgartenschränken und den geplanten Reihenhäusern sowie
- zwischen den geplanten Terrassentrennwänden mit integrierten Terrassenschränken und den geplanten Reihenhäusern

gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB unterschritten werden. Mit diesen Festsetzungen wird auf das Konzept des Investors reagiert, welches für den Bereich eine Reihenhausbauung mit Vorgarten- sowie Terrassenschränken vorsieht, die jeweils Abstandsflächen zu der benachbarten Nutzungseinheit auslösen.

Die Abweichungen von den gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen sind in ihren Auswirkungen derartig gering, dass keine Auswirkungen auf die Sicherheit, Gesundheit und Belichtung zu erwarten sind.

4.4 Höchstzahl der Wohneinheiten

Die einzelnen überbaubaren Flächen werden gegenüber der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan geringfügig aufgeweitet, um aus baukonstruktiven Gründen einen hinreichenden Spielraum zu ermöglichen. Damit würde aber auch teilweise die Möglichkeit bestehen, innerhalb der Baufenster eine zusätzliche Wohneinheit zu realisieren. Um diese Möglichkeit einzuschränken und um eine kalkulierbare Dichte innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, wird die maximale Zahl der Wohneinheiten separat für jedes Baufenster im Rechtsplan festgesetzt. Diese Festsetzung verhindert eine weitergehende Verdichtung innerhalb des Plangebietes und dient dem beabsichtigten Charakter eines Familienheimgebietes. Dadurch soll ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden werden.

4.5 Nebenanlagen / bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume

Nebenanlagen werden zur Sicherstellung der Durchgrünung und zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind lediglich Stützmauern, Einfriedungen und Abstellräume in einer Größe von maximal 6,0 m² Grundfläche je Wohneinheit (dies beinhaltet 3,5 m² für die Vorbauten und 1,95 m² für die Gartenboxen) sowie in einer Höhe von maximal 2,70 m. Weiterhin

sind außerhalb der überbaubaren Flächen die in den schriftlichen Festsetzungen unter 5. festgesetzten und zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs notwendigen überdachten und nicht überdachten Stellplätze und Fahrradstellplätze sowie die Parkpalette zulässig. In der mit A markierten Fläche im Süden des Plangebietes kann zudem ein Abfallsammelplatz in einer Größe bis 40 m² und in der mit Tz markierten Fläche eine Technikzentrale zur Versorgung des Plangebietes bis zu einer Fläche von 60 m² realisiert werden.

Im Bereich der südlich gelegenen Terrassen im WA₁ und in seitlicher Verlängerung der Baufenster des WA₂ werden außerdem Nebenanlagen mit Begrenzung des Bruttonauminhaltes pro Wohneinheit bzw. der Bruttogrundfläche pro Gebäudezeile zugelassen. Hierdurch soll ein für jede Wohneinheit ausreichender Stauraum ermöglicht werden, da das Konzept des Vorhabenträgers keine Unterkellerung der Gebäude vorsieht.

Des Weiteren werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen als Ausnahmen zugelassen.

4.6 Flächen für die Ver- und Entsorgung

Im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes wird unmittelbar an der Straßenverkehrsfläche ‚Auf Trimpersfeld‘ gelegen, eine Fläche für die Ver- und Entsorgung festgesetzt. Diese Fläche dient als Trafostation zur Versorgung des Plangebietes und der umgebenden Bebauung.

4.7 Stellplätze und Garagen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll grundsätzlich innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete erfolgen. Dafür wird im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (GSt), eine Fläche für Carports (Cp) und eine Fläche für eine Parkpalette festgesetzt. Die vorgesehenen Flächen für den ruhenden Verkehr fassen die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Aachen nachzuweisenden Stellplätze und beinhalten auch Flächen für die Elektromobilität.

Innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze sind nur Stellplätze und überdachte sowie nicht überdachte Fahrradabstellplätze zugelassen. Hier sollen ein Teil der notwendigen Besucherstellplätze sowie eine öffentliche Pedelec-Verleihstation und ein Car-Sharing-Stellplatz untergebracht werden.

Innerhalb der Flächen für Carports sind ausschließlich überdachte Stellplätze in Form von Carports zulässig. Hier ist die Unterbringung der Stellplätze für das zugehörige WA₂ vorgesehen.

Als Beitrag zur Energiewende sowie zur Förderung von Elektromobilität sind die Carports zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zu überdecken. Zur Vermeidung von unmaßstäblichen Dachaufbauten müssen die Photovoltaikanlagen parallel zu der Überdachung angeordnet werden und dürfen die Höhe der Überdachung um maximal 0,50 m überschreiten.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass abweichend von § 6 Abs. 8 Satz 2 BauO NRW innerhalb der Fläche für Carports die Gesamtlänge von Carports je Nachbargrenze maximal 16,00 m betragen darf. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Carports entsprechend dem zu Grunde liegenden Erschließungskonzept an der Grenze zum WA₁ errichtet werden dürfen.

Innerhalb der im Rechtsplan mit Parkpalette markierten Fläche ist eine Parkpalette mit einer maximalen Gesamthöhe von 195,5 m ü. NHN zulässig. Als oberer Bezugspunkt wird die Oberkante der Umwehrung der obersten Parkebene festgesetzt. Die Parkpalette dient der Unterbringung der Stellplätze des WA₁ sowie weiterer Besucherstellplätze.

Darüber hinaus ist die Parkpalette derart auszuführen, dass an der benachbarten Wohnbebauung keine erheblichen Lichtimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes entstehen. Hierzu sind die Brüstungen der oberen Parkebene umlaufend bis zu einer Höhe von mindestens 1,20 m in blendfreier Weise auszuführen.

Des Weiteren sind innerhalb der im Rechtsplan mit FSt markierten Fläche überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze zugelassen. Hier soll gemäß dem Erschließungskonzept eine gemeinschaftliche Unterbringung von Fahrrädern ermöglicht werden. Weitere Fahrradabstellplätze werden innerhalb der geplanten Vorgartenschränke (WA₁) bzw. Hausanschlussräume (WA₂) sowie durch im Plangebiet verteilte Fahrradbügel nachgewiesen.

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen unzulässig. Fahrradabstellplätze bleiben hiervon ausgenommen. Hierdurch soll insgesamt einem unkontrollierten Entstehen von Stellplätzen und Garagen

entgegengewirkt und der motorisierte Individualverkehr soweit wie möglich im Süden des Plangebietes abgewickelt werden.

Überdachte und nicht überdachte Stellplätze müssen generell zu den Verkehrsflächen und zu den Grenzen des Geltungsbereiches einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Im Bereich der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Carports verringert sich der Mindestabstand zu den Grenzen der Verkehrsflächen und des Geltungsbereiches auf 0,40 m. Dieser Abstand ist mit Hecken oder Bäumen zu bepflanzen und kann zusätzlich durch Bodendecker ergänzt werden.

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Durch das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) wird die Erschließung möglicher zukünftiger Bauvorhaben östlich des Plangebietes gesichert. Die GFL-Fläche dient dabei den öffentlichen und privaten Leitungsträgern, um entsprechende Grundstücke an das jeweilige Netz anbinden zu können sowie den zukünftigen Eigentümern zum Erreichen ihrer Grundstücke. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag zur grundbuchlichen Eintragung der entsprechenden Rechte.

4.9 Grünflächen

Nördlich der Wendeanlage wird eine 512 m² große private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Diese Fläche dient als Kommunikationsfläche und als sozialer Mittelpunkt des Plangebietes. Innerhalb der Spielplatzfläche sind drei Laubbäume zu pflanzen, um die Fläche in das grüngerprägte Erscheinungsbild einzubinden. Darüber hinaus ist auch auf der grünen Mittelinsel der Wendeanlage eine Sitzgruppe vorgesehen, um die Funktion des Bereiches als sozialen Mittelpunkt des Quartiers zu betonen.

4.10 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen insgesamt sieben Laubbäume gemäß der Pflanzliste gepflanzt werden. Damit soll der öffentliche Straßenraum gleichfalls in das grüngerprägte Gesamtbild integriert werden. Gleichzeitig dienen die Bäume der geplanten Verkehrsberuhigung. Die Standorte können max. 1,00 m von den im Rechtsplan gekennzeichneten Standorten abweichen.

Innerhalb des Gemeinschaftsstellplatzes und innerhalb der nordöstlichen Fläche für die Technikzentrale sind weitere drei Laubbäume gemäß der Pflanzliste zu pflanzen, um die Stellplätze aufzuwerten und den Straßenraum optisch von den Stellplatzflächen zu trennen. Des Weiteren sind innerhalb des WA₁ zwischen der Bebauung und der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vier Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Zur besseren Integration in die angrenzenden Grünstrukturen ist die Fassade der Parkpalette mit drei Kletterpflanzen je laufendem Meter gemäß der Pflanzliste zu begrünen.

4.11 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes wird der komplette Gehölzbestand mit einem zusätzlichen Schutzabstand von 1,50 m als zu erhalten festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Nebenanlagen und sonstige Versiegelungen ausgeschlossen. Eventuelle Wege sind als Mulchdecke ohne Tragschicht auszuführen. Schnitthecken sind ausgeschlossen. Die Erhaltung des Gehölzbestandes dient insbesondere dem Artenschutz, dem Klimaschutz und der Sicherung des Ortsbildes.

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

Als Beitrag zum Klimaschutz und zum Ausbau der erneuerbaren Energien wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der baulichen Anlagen, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind, zu mindestens 50 % mit Photovoltaik-Anlagen zur energetischen Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (Solarmindestnutzfläche) auszustatten sind.

. Als nutzbare Dachflächen gelten diejenigen Flächen, die zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen geeignet sind. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist im Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Flächenanteile (in m²) abzuziehen.

Nicht nutzbar sind:

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche (Nachweis durch Sachverständigen)
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten und Vegetation
- von anderen Dachnutzungen beanspruchte Dachflächen wie Dachflächenfenster, Gauben, Dacheinschnitte und haustechnische Anlagen sowie erforderliche Abstände zu den Dachrändern

4.13 Örtliche Bauvorschriften

Es wird festgesetzt, dass der an der nördlichen Plangebietsgrenze gelegene Weg zwischen den im Rechtsplan gekennzeichneten Punkten A und B maximal 1,40 m über der heutigen Geländeoberfläche liegen darf. Der Weg löst mit dieser Höhe in Anwendung des § 9 (1) Nr. 2a BauGB keine bauordnungsrechtliche Abstandsfläche gem. § 6 (1) Nr. 2 BauO NRW 2018 aus. Hiermit wird auf das Konzept des Investors reagiert, welches in einem Freiflächenplan bereits konkrete Geländehöhen vorsieht. Auswirkungen auf die Sicherheit, Gesundheit und Belichtung sind durch die Abweichungen von den gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen nicht zu erwarten.

Um eine einheitliche Dachlandschaft zu erhalten wird zusätzlich zu der im Rechtsplan vorgegebenen Firstrichtung festgesetzt, dass für die Hauptbaukörper innerhalb der WA₁ und WA₂ nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 40° zulässig sind. Dies entspricht dem Konzept des Investors.

Darüber hinaus ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA₁ ist eine Einfriedung der Grundstücke mit einer Schnitthecke gemäß der Pflanzliste vorzunehmen. Bei aneinandergrenzenden Gartenflächen kann für den gemeinsamen Grenzbereich auf eine derartige Einfriedung mit einer Schnitthecke verzichtet werden. Darüber hinaus kann die Hecke auf der Länge der gem. 4.1.1 der textlichen Festsetzungen zulässigen Abstellräume unterbrochen werden, sofern diese auf der Grundstücksgrenze stehen. Diese Festsetzung entspricht ebenfalls dem Konzept des Investors und trägt zu einer Begrünung des Wohngebietes bei.

4.14 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichtet. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass auch bei einem eventuellen Vorhabenträgerwechsel das im Vertrag vereinbarte Vorhaben umgesetzt wird.

5. Umweltschützende Belange

Das Planungsrecht des vorliegenden Bebauungsplanes soll aufgrund der integrierten Lage des Geltungsbereiches im Stadtteil Eilendorf und der Wiedernutzbarmachung von bereits bebauten Flächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geschaffen werden.

Somit entfällt die formelle Umweltprüfung und insbesondere die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kap. 3.2). Gleichwohl werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens alle umweltrelevanten Belange in der Begründung aufgeführt. Die wesentlichen Auswirkungen auf diese Belange werden im Folgenden dargestellt.

5.1 Lärmschutz

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

In Hinblick auf den Lärmschutz ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Fläche im Einwirkungsbereich der Von-Coels-Straße (L 221) liegt. Neben dem Straßenverkehrslärm sind als weitere Lärmquellen die nördlich verlaufende

Bahnlinie sowie der nördlich gelegene städtische Baubetriebshof zu nennen. Im Rahmen der Schalltechnischen Stellungnahme des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge GmbH, Senden, Oktober 2017 wurden die Lärmimmissionen aus dem Umfeld ermittelt. Gemäß dem Gutachten werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im direkten Einwirkungsbereich der Von-Coels-Straße (L 221) eingehalten. Auch hinsichtlich des Gewerbelärms werden die Immissionswerte nach TA Lärm/08.98 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht nicht überschritten. In der Nacht ist keine Lärmbelastung zu erwarten.

Bei der Abschätzung des Gewerbelärms handelt es sich um eine Worst-Case-Betrachtung, sodass die tatsächlichen Belastungen, die durch den Baubetriebshof an der geplanten Wohnbebauung verursacht werden, voraussichtlich niedriger ausfallen. Eine eigenständige Betrachtung zum Schienenverkehr wurde nicht durchgeführt. Eine Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes von 45 dB(A) kann nach Ermessen des Gutachters für das Plangebiet auch ohne rechnerischen Nachweis ausgeschlossen werden.

Das Lärmgutachten wurde mit Datum 10.03.2020 dahingehend ergänzt, dass zusätzlich der Lärm beurteilt wurde, der von dem Bauvorhaben verursacht wird. Dabei wurden eventuelle angrenzende Erweiterungen bzw. die Überplanung des heutigen Bauhofs berücksichtigt. Die planbedingten Zusatzverkehre verursachen gemäß Gutachten zusätzliche Verkehrsgeräusche von 0,1 dB (A) auf den öffentlichen Verkehrsflächen im nahen Verlauf der Von-Coels-Straße. Somit kann eine spürbare Erhöhung der Lärmbelastung nicht nachgewiesen werden.

Mit Datum vom 30.11.2021 wurde das vorliegende Lärmgutachten erneut um eine Ermittlung und Bewertung der von der Parkpalette sowie den ebenerdigen Stellplätzen ausgehenden Lärmbelastungen ergänzt. Grundlage hierfür waren die Maßgaben der allgemein anerkannten bayerischen Parkplatzlärmstudie 2007 (ruhender Verkehr). Im Ergebnis werden in der Nachbarschaft des ruhenden Verkehrs tags und nachts die Richtwerte der TA Lärm eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Da bei der Ermittlung der Beurteilungspegel ein Worst-Case-Szenario in Ansatz gebracht wurde, kann davon ausgegangen werden, dass die tatsächlichen Lärmbelastungen, die durch die Parkbewegungen an der Wohnbebauung verursacht werden, niedriger ausfallen.

5.2 Biologische Vielfalt

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe in den Naturhaushalt als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich des ökologischen Eingriffs nicht erforderlich. Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Naturhaushalt werden im Rahmen der vorliegenden Begründung beschrieben.

Der innerhalb des Plangebietes vorhandene bzw. der angrenzende Baumbestand wurde vermessungstechnisch detailliert kartiert. Der Baumbestand wird innerhalb eines Baumbestandsplanes und eines Baumbilanzplanes konkret dargestellt.

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein dichter und zahlreicher Baum- und Strauchbestand, der teilweise den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen unterliegt. Dieser Gehölzbestand befindet sich innerhalb einer steil zu den angrenzenden Nachbargrundstücken hin abfallenden Böschung. Aufgrund des dichten Standes hat der Baumbestand ineinandergreifende Baumkronen entwickelt. Dieser Baumbestand stellt ein wertvolles innerstädtisches Biotop dar und trägt zur Gestaltung, Gliederung und Belebung des Wohnumfeldes bei. Deshalb wird diese Fläche als Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Darüber hinaus befinden sich im Zufahrtbereich, an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze und im Bereich des Weges zur Kirchfeldstraße weitere erhaltenswerte Baumbestände, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen (siehe Baumbestandsplan). Diese Bäume stehen jedoch vorrangig außerhalb des Plangebietes und können somit innerhalb des Bebauungsplanes nicht als zu erhalten festgesetzt werden. Lediglich eine Esche im östlichen Bereich, ein Walnusbaum im Zufahrtbereich, zwei Weiden und eine 2-stämmige Esche im Bereich des Weges befinden sich innerhalb des Plangebietes. Diese Bäume können jedoch aufgrund ihrer ungünstigen Lage nicht erhalten werden und sind gemäß Baumschutzsatzung entsprechend auszugleichen.

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. Freiflächenplan sollen innerhalb des Plangebietes insgesamt sieben Einzelbäume gepflanzt werden.

5.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) betreffen sowohl den physischen Schutz von Tieren als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Tiere und Pflanzen sind als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Da insbesondere ältere und brachliegende Bausubstanz potentiellen Lebensraum für Fledermäuse Fledermäuse und Gebäude bewohnende Vögel darstellt, sind die Artenschutzbelange entsprechend zu berücksichtigen. Grundlage für die Überprüfung einer möglichen Betroffenheit geschützter Tierarten ist die Liste der sogenannten planungsrelevanten Arten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) NRW mit Bezug auf das entsprechende Messtischblatt und der im Plangebiet vorhandenen Lebensraumtypen.

Im Plangebiet befinden sich keine registrierten Biotop- bzw. Biotopverbundflächen. Ferner ist die Fläche nicht Bestandteil eines gemeldeten Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) oder Vogelschutzgebietes. Negative Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Entwicklungsziele des in einer Entfernung von ca. 2,4 km am nächsten gelegenen FFH-Gebietes Brander Wald sind aufgrund der Wirkfaktoren des Vorhabens ebenfalls nicht zu erwarten.

Gemäß Artenschutzvorprüfung des ‚umweltbüro essen‘ (Essen, August 2019), ist innerhalb des Plangebietes eine erhebliche Beeinträchtigung der planungsrelevanten Vogelarten auszuschließen. Ebenfalls sind Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen auszuschließen. Sollten Bäume mit einem Stammumfang größer 140 cm entfallen, sind diese im Winterhalbjahr auf Winterquartiere bzw. einen konkreten Fledermausbesatz zu untersuchen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. / 29. Februar sind einzuhalten. Für den Fall eines Abbruches in den Wintermonaten sind aus gutachterlicher Sicht keine speziellen Schutzmaßnahmen erforderlich.

Bei Abriss der Bausubstanz im Sommerhalbjahr ist bei nichtplanungsrelevanten Vogelarten eine Untersuchung auf Brutgeschehen vorzunehmen.

5.4 Bodenschutz

Der Schutz von Böden und Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 1 und 2 BBodSchG) wird durch das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) gesetzlich geregelt. Schädliche Bodenveränderungen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden.

Das BBodSchG zielt in § 1 darauf ab, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

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

Das ehemalige Marmorwerk Ortmanns war im Altlastenverdachtsflächenkataster mit der Kennzeichnung AS 3378 eingetragen. Der Altlastenverdacht konnte anhand einer historischen Recherche ausgeräumt werden. Es fanden sich keine Anhaltspunkte für eine altlastenrelevante Nutzung durch das Marmorwerk. Im Zuge der Planung der Deutschen Reihenhaus AG wurden bereits Bodenuntersuchungen durchgeführt. Hierzu liegen das Gutachten des geotechnischen Büros Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann GmbH, Aachen, aus Juli 2017 sowie eine ergänzende Untersuchung aus Dezember 2017 vor. Die Bodenuntersuchung ergab, dass sich auf dem gesamten Gelände anthropogene Auffüllungen mit Mächtigkeiten zwischen 1,5 m und 5,0 m befinden, die sich überwiegend aus umgelagerten gemischtkörnigen Böden mit wechselnden Fremdbestandteilen sehr heterogen zusammensetzen. Im Rahmen der ergänzenden Untersuchung konnte eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ausgeschlossen werden. Bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch lassen die Bodenanalysen erkennen, dass z.T. Belastungen vorliegen, die einer Verwendung der Böden als Oberboden in einem Wohngarten entgegenstehen. Daher ist auf allen offenen Bodenflächen nach Realisierung des Hochbaus eine Abdeckung mit mindestens 60 cm unbelastetem Bodenmaterial vorzunehmen. Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von unbelasteten Bodenmaterialien auf oder in

den Boden gemäß § 12 BBodSchV sind zu beachten d.h. die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV sind hierbei einzuhalten. Sofern entsprechende bodenschutzrechtliche Maßnahmen umgesetzt werden, sind die vorgefundenen Belastungen in den Auffüllungen mit der geplanten Wohnnutzung vereinbar.

Das Auffüllungsmaterial ist als nicht gefährlicher Abfall einzustufen. Die anfallenden Aushubmaterialien sind repräsentativ zu beproben und durch ein anerkanntes Untersuchungsinstitut zu analysieren. Unter den Voraussetzungen, dass die bodenschutz- und abfallrechtlichen Auflagen erfüllt werden, kann der Altlastenverdacht für das Plangebiet ausgeräumt werden. Die Erfüllung der Auflagen ist in einem Abschlussbericht durch ein Sachverständigenbüro für Altlasten/Bodenschutz zu dokumentieren und dem Fachbereich Umwelt zur Prüfung vorzulegen.

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Beim Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW wurde bezüglich Kampfmittel eine Luftbildauswertung veranlasst. Die Luftbilder liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen. Deshalb ist nach Abriss der Bestandsgebäude eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel vorzunehmen. In den Durchführungsvertrag wird ein entsprechender Passus aufgenommen, in dem die Besonderheit des Bodenaufbaus entsprechend berücksichtigt wird. In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen eine Sicherheitsdetektion empfohlen wird.

Gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 10. September 2019 liegt das Plangebiet teilweise über einem Bereich, in dem der westlich des Vorhabens verlaufende Stollen lediglich mit 0-5 m Festgestein überdeckt ist. Entsprechend einer Gefährdungsabschätzung aus dem Jahr 2003 ist in diesem Bereich das Auftreten von Tagesbrüchen mit hoher Wahrscheinlichkeit gegeben.

Für die erneute gutachterliche Einschätzung der bergbaulichen Verhältnisse wurde durch die Fichtner Water & Transportation GmbH im Juli 2020 eine Grundlagenermittlung zur Abschätzung der Gefährdung durch Altbergbau durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für „[...] die geplante Bebauungsfläche im Projektgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand eine Tagesbruchgefährdung aus tagesnahen unterirdischen Bergbau ausgeschlossen werden kann. Da das Projektgebiet in unmittelbarer Nähe bzw. zum Teil über einem alten, verfüllten Steinbruch liegt, sind die Anomalien beziehungsweise die Bruchstruktur mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auf eine unverdichtete Verfüllung des Steinbruchs zurückzuführen [...]“.

5.5 Wasserschutz

Bezüglich des Schutzgutes Wasser stehen der Schutz der Gewässer und deren Funktion für den Menschen und den Naturhaushalt im Vordergrund. Abzuwägen sind die denkbar möglichen Auswirkungen auf das Grundwasser und die Oberflächenwässer, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes durch die Bebauung und Nutzung von Flächen und deren Entwässerung ergeben können. Die hierfür notwendigen gesetzlichen Rahmenbedingungen liefert das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Landeswassergesetz (LWG NRW).

Der im Plangebiet anstehende Boden wird dominiert von den bis in größere Tiefen reichenden Verwitterungsbildungen des Kohlkalkes, der vereinzelt aufragende Kalksteinbänke aufweist. Die anstehenden Böden besitzen eine sehr geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit. Lediglich in einem kleinen Bereich im Norden lagern ungegliederte Kohlenkalle mit einer hohen bis sehr hohen Wasserdurchlässigkeit. Die Verwitterungsbildungen des Kohlenkalkes werden überlagert von Lößlehm (geringe Wasserdurchlässigkeit) im größeren, östlichen Teil des Grundstückes sowie von Tallehm (geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit) im kleineren, westlichen Bereich. Diese Schichten besitzen eine Mächtigkeit von über zwei Metern. Die Kohlenkalle im Norden werden von Verwitterungsbildungen des Kohlenkalkes in einer Mächtigkeit von gut zwei Metern überlagert.

Die bereits bestehende Bebauung innerhalb des Plangebietes entbindet von der Pflicht, das Niederschlagswasser gemäß § 44 Landeswassergesetz ortsnah zu versickern oder einem Gewässer zuzuführen. Daher ist eine Ableitung der Niederschlagswässer in den Mischwasserkanal vorgesehen.

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet kann wegen der unbekanntem Auffüllungen nicht ermittelt werden. Bezogen auf die ursprüngliche Geländeoberfläche kann jedoch von mehr als drei Meter im Westen, nach Osten hin an-

steigend, ausgegangen werden. Ein Einbinden von Bauwerken ins Grundwasser ist aufgrund nicht geplanter Unterkellerungen auszuschließen. Sollte wider Erwarten dennoch Grundwasser aufgedrungen werden, sind ggf. Maßnahmen, wie z.B. eine druckwasserdichte Abdichtung der erdberührenden Bauwerke zum Schutz vor hohem Grundwasser, erforderlich.

Die Oberfläche des Grundstückes fiel ursprünglich nach Westen hin zum dort verlaufenden Kleebach stark ab. In den siebziger Jahren wurde der Kleebach durch einen Mischwasserkanal ersetzt. Zum Niveaueausgleich ist das Grundstück mit Füllboden unbekanntem Material ausgeglichen worden. Neueste Untersuchungen haben ergeben, dass diese Ausgleichsschicht Schadstoffbelastungen aufweist. Zum Schutz des Grundwassers ist wegen der Schadstoffbelastungen in der Ausgleichsschicht darauf zu achten, dass auf versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser nicht auf unversiegelten Flächen versickert, sondern in die Mischkanalisation abgeleitet wird. Auf dem Grundstück befinden sich zwei stillgelegte Grundwasserentnahmehäuser. Wasserrechte zur Entnahme bestehen nicht mehr. Die Brunnenanlagen sind mitsamt ihrer Abdeckung dauerhaft zu schützen oder ordnungsgemäß bis zur erforderlichen Tiefe zurückzubauen. Dieser Rückbau wird innerhalb des Durchführungsvertrages geregelt.

Das Plangebiet liegt an der abwassertechnisch erschlossenen Von-Coels Straße, die im Mischsystem entwässert und zum Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Aachen Eilendorf gehört. Das Plangebiet ist heute nach Aussage des Umweltamtes zu mindestens 42 % versiegelt. Davon sind ca. 27 % an die Kanalisation angeschlossen. Eine detaillierte Bestandsaufnahme hat ergeben, dass 56,1 % der Gesamtfläche versiegelt sind. Der zukünftige Versiegelungsgrad beträgt unter Berücksichtigung, dass der Fuß- und Radweg in 3,50 m Breite ausgebaut wird sowie unter Annahme einer vollständigen Ausnutzung der festgesetzten GRZ inkl. der zulässigen Überschreitungen 65,2 %. Das vermehrt anfallende Niederschlagswasser kann ohne Einleitbeschränkung in den vorhandenen Kanal eingeleitet werden.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass der zulässige Maximalwert für die GRZ inkl. Überschreitung nicht vollständig ausgenutzt wird. Bei Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes ist gemäß Grünordnungsplan 2 mit einer Versiegelung von 54,7 % zu rechnen. Der Wasserverband Eifel-Rur hat mit Schreiben vom 13.03.2020 mitgeteilt, dass aufgrund der hohen Versiegelung im Bestand aus wassermengeneconomischer Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben bestehen.

5.6 Stadtklima / Lüfthygiene / Klimaschutz

Aufgrund der derzeitigen und zukünftigen klimatischen / lufthygienischen Betroffenheit im Aachener Talkessel befindet sich das Plangebiet gemäß des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 innerhalb der dargestellten Signatur ‚Belüftungsbahn Stadtklima‘. Laut der Begründung zum Flächennutzungsplan stellen „Neuweisungen von Bauflächen innerhalb dieser Belüftungsbahnen [...] grundsätzlich eine Einschränkung der Belüpfungsfunktion für die Kernstadt dar und sind daher hinsichtlich ihrer Auswirkungen vertieft zu prüfen.“ Im Flächennutzungsplan Aachen*2030 werden die Blockinnenbereiche westlich und östlich des Plangebietes als Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Blockinnenbereich‘ dargestellt. Gemäß der Begründung zum Flächennutzungsplan „können grüne Blockinnenbereiche gesundheitlich bedenklicher Überwärmungseffekte vermeiden, insbesondere in Bereichen, die von Auswirkungen des Klimawandels voraussichtlich stärker betroffen sind.“ Somit besteht ein erhöhter Bedarf an Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.

Durch die zukünftige Bebauung werden keine massiven oder geschlossenen Baukörper geschaffen. Dadurch werden Bereiche vermieden, in denen die Luftzirkulation stagniert. Die orthogonale Stellung der Gebäude zur Straße Auf Trimpersfeld im Geltungsbereich begünstigt einen Luftaustausch zwischen den beiden als ‚Klimabereiche‘ markierten Flächen und trägt somit zu einem besseren Stadtklima bei. Durch die Nähe der zukünftigen Wohnbebauung zum Einzelhandel, zu Dienstleistungsbetrieben und dem Stadtteilzentrum werden darüber hinaus die Verkehrsbewegungen reduziert.

5.7 Energie

Die Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes WA₁ mit Wärme, Strom und Wasser erfolgt über eine gemeinschaftliche Technikzentrale, in welcher sich alle notwendigen Anschlüsse befinden. Die Verteilung innerhalb des Wohngebietes wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Die Wärme- und Stromversorgung erfolgt über eine Grundlast-Wärmepumpe, einen Spitzenlast-Brennwertkessel sowie eine Photovoltaikanlage im sogenannten „Mieterstrommodell“. Dabei ist eine 100% regenerative

Wärmeerzeugung möglich, da neben der vorwiegenden Nutzung des PV-Stroms in der Wärmepumpe auch der Zusatz- und Reservestrom aus Grünstrom sowie das zur Spitzenlast nötige Gas aus Biomethan bezogen werden soll. Die Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes WA₂ erfolgt über einen Technik- / Hausanschlussraum pro Hausgruppe. Der jeweilige Technikraum soll an eine Medienzentrale für das WA₂ angebunden werden. Wärme, Strom und Wasser werden über die Medienzentrale bezogen und intern mit dem Betreiber abgerechnet. Die Grundversorgung des gesamten Wohngebietes mit Telekommunikation / Breitband erfolgt in Absprache mit lokalen Anbietern. Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen mit Ausnahme des nördlichsten Baufensters ermöglicht darüber hinaus eine gute Nutzung der aktiven und passiven Solarenergie.

5.8 Schutz der Kulturgüter

Die Baudenkmäler in der Steinstraße, bestehend aus historischen Wohnhäusern, unterliegen dem Umgebungschutz des § 9 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW). Eine Neuplanung in der „näheren Umgebung“ darf das äußere Erscheinungsbild der Baudenkmäler nicht verändern. Aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes im Blockinnenbereich und der Entfernung ist nicht von einer Beeinträchtigung der Baudenkmäler auszugehen. Innerhalb des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde unverzüglich zu melden sind.

6. Auswirkungen der Planung

Durch die Bebauung heute minder genutzter Flächen im Bereich zwischen der Von-Coels-Straße, Marienstraße, Steinstraße und Kirchfeldstraße soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Durch die Realisierung gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll dringend benötigter Wohnraum in integrierter Lage geschaffen werden. Zudem entsteht eine Aufwertung und Öffnung des heute für die Bevölkerung unzugänglichen Areals. Mit der Öffnung wird die Wegevernetzung in Eilendorf verbessert und die Erreichbarkeit der Pfarrkirche St. Severin und des Severinusplatzes von der Von-Coels-Straße aus optimiert. Durch die integrierte Lage des Plangebietes im Stadtteil wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet. Durch das geplante Vorhaben können insgesamt 39 Reihenhäuser realisiert werden. Ein Anteil von 30 % der Wohneinheiten soll öffentlich gefördert werden. Damit wird ein hoher Beitrag zur Verbesserung der angespannten Wohnungssituation in Aachen geleistet.

Von der Planung gehen unter Berücksichtigung nachfolgender Maßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

Folgende Maßnahmen sind u.a. erforderlich:

- die Umsetzung des Hochbaus und der Verkehrsanlagen entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- 30 % aller Wohnungen sollen öffentlich gefördert werden
- die Umsetzung der Freiraumgestaltung entsprechend des Freianlagenplanes (Vereinbarung im Rahmen des Durchführungsvertrags)
- die Berücksichtigung der Artenschutzbelange
- Bodenaufschüttungen im Bereich der Vorgärten mit entsprechenden Untersuchungen
- Rückbau der stillgelegten Grundwasserentnahmehäuser
- Überprüfung der zu überbaubaren Flächen auf Kampfmittel

7. Kosten

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Planung und der Fachgutachten entstehen der Stadt Aachen keine Kosten, da diese von den Vorhabenträgern übernommen werden. Die Kosten für die Freilegung und Erschließung des Plangebietes werden wie die Kosten für die Spielplatz- und Gemeinschaftsflächengestaltung ebenfalls den Vorhabenträgern übernommen. Entschädigungskosten gemäß § 39 ff. BauGB sind nicht zu erwarten, da keine Maßnahmen getroffen werden, die sich nachteilig auf persönliche Lebensumstände auswirken könnten.

8. Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Realisierung und der Umsetzung der Planung wird zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Aachen und den beiden Vorhabenträgern ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser Vertrag stellt alle Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung der Maßnahmen sicher. Insbesondere werden dort folgende Themen geregelt:

- Umsetzung der Freiflächenplanung und öffentliche Nutzbarkeit der Freianlagen
- Umsetzung des Energiekonzepts
- Umsetzung Bike- und Carsharing
- Schutz der zu erhaltenden Bäume während der Bauphase

9. Plandaten

Plangebiet	100,0 %	12.788 m ²
Allgemeines Wohngebiet	72,8 %	9.364 m ²
Grünflächen	4,0 %	512 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	0,5 %	37 m ²
Straßenverkehrsflächen	22,7 %	2.875 m ²

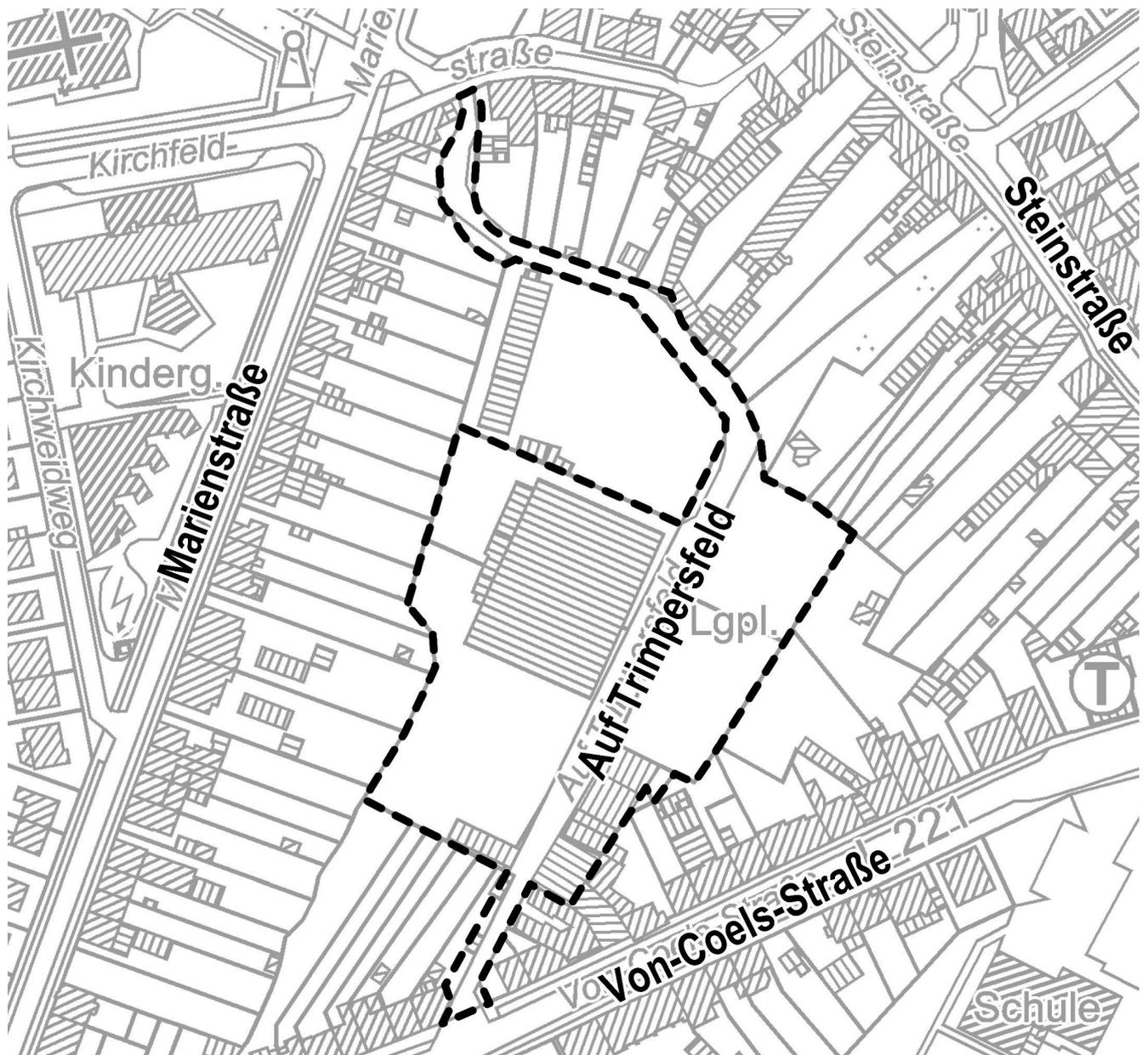
Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1002 – Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld - beschlossen hat

Aachen, den

(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin

Abwägungsvorschlag über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1002 - Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld -

Für den Bereich zwischen Von-Coels-Straße, Marienstraße, Kirchfeldstraße und Steinstraße
im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Planungsrelevante Eingaben gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1.	Niederschrift der Anhörung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (29.08.2019)	3
2.	Eingabe vom 26.09.2019	10
3.	Eingabe vom 19.09.2019	12
4.	Eingabe vom 19.09.2019	13
5.	Eingabe vom 18.09.2019	15
6.	Eingabe vom 10.09.2019	17
7.	Eingabe vom 23.09.2019	19

1. Niederschrift der Anhörung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (29.08.2019)



NIEDERSCHRIFT

über die Durchführung der Anhörungsveranstaltung zur Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan nach § 13 a BauGB

- Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld -

Bericht über die Bürgeranhörung

Die frühzeitige Bürger*innenbeteiligung fand statt in der Zeit vom 19.08.2019 bis 20.09.2019 im Eingangsbereich des Rathauses Aachen-Eilendorf mit einer Ausstellung der Planunterlagen und der darin dargestellten Planungsziele und den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Am 29.08.2019 wurde von 18.00 bis 20.00 Uhr eine Anhörungsveranstaltung durchgeführt. An der Veranstaltung nahmen ca. 70 Bürgerinnen und Bürger teil.

Folgende Unterlagen waren ausgestellt:

- Städtebauliches Konzept
- Ansichten und Schnitte der geplanten Bebauung

Auf dem Podium waren vertreten:

Frau Hildersperger	-	Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen / Bauleitplanung
Frau Kück	-	Vertreterin der Deutschen Reihenhäuser AG, Köln
Herr Schnuis	-	Büro RaumPlan Aachen, beauftragtes Büro für den Bebauungsplan
Herr Klug	-	Büro RaumPlan Aachen

Um 18.00 Uhr eröffnete die Ortsbürgermeisterin Frau Eschweiler den Anhörungstermin. Im Anschluss informierte Frau Hildersperger die Anwesenden über den vorgesehenen Ablauf des Abends und stellte die Podiumsteilnehmer sowie ihre Funktionen vor. Die Bürger*innen wurden aufgefordert, nach der Vorstellung der Planung ihre Anregungen vorzubringen.

Frau Hildersperger erklärte den Anwesenden den prinzipiellen Ablauf des Bebauungsplanverfahrens. Im Anschluss stellte Herr Schnuis das städtebauliche Konzept vor. Anhand einer Beamer-Präsentation wurden die städtebauliche Situation und die Grundzüge der Planung erläutert. Danach stellte Frau Kück den Vorhabenträger ‚Deutsche Reihenhäuser AG‘ vor.

Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden folgende Anregungen und Bedenken zu den nachfolgenden Schwerpunktthemen vorgebracht:

Rahmenkonzept / Städtebauliches Konzept

Die geplante Innenentwicklung wird positiv hervorgehoben. Es wird angeregt, zunächst ein Rahmenkonzept für den gesamten Blockinnenbereich zu erstellen. Es wird die Befürchtung geäußert, dass spätere Bauvorhaben z.B. im rückwärtigen Be-

reich der Steinstraße nicht mehr realisiert werden können, weil keine Anbindungsmöglichkeit besteht oder weil die geplanten Verkehrsflächen zu gering dimensioniert sind. Es ergeht die Nachfrage, in welcher Art der Nutzung der Blockinnenbereich innerhalb der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes dargestellt wird.

Baukonzept

Die Funktionsweise der Wohn- und Eigentümergemeinschaft, die seitens der Deutsche Reihenhäuser AG geplant ist, wird nachgefragt. Des Weiteren wird um Erläuterung gebeten, wie die Vermietung der im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus erstellten Häuser im östlichen Bereich des Plangebietes erfolgen wird.

Verkehrskonzept

Der weitaus größte Anteil der Nachfragen und Anmerkungen betrifft das zukünftige Verkehrsaufkommen bzw. das Verkehrskonzept. So werden die im Verkehrsgutachten genannten Zahlen insbesondere für den Knotenpunkt Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld für unrealistisch und das zukünftige Verkehrsaufkommen, das durch das Plangebiet verursacht wird, für zu hoch für den heutigen Knotenpunkt gehalten. Es wird nachgefragt, wie die zukünftige Einmündungssituation ausgestaltet werden soll. Die alleinige Zufahrt von der Von-Coels-Straße aus wird für nicht ausreichend gehalten. Deshalb wird auch eine Zufahrt von der Kirchfeldstraße aus angeregt.

Die zukünftigen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden für nicht ausreichend dimensioniert gehalten, insbesondere auch um Verkehre aus angrenzenden zusätzlichen Bauvorhaben aufnehmen zu können. Deshalb wird gefordert, das Verkehrsgutachten zu überarbeiten und auch diese zusätzlichen Verkehre innerhalb des Gutachtens zu berücksichtigen. Es wird um Erläuterung gebeten, ob die einzelnen Häuser mit dem Kfz angefahren werden können.

Fußwege

Es wird der Wunsch geäußert, den heutigen Mistweg am Ende der Grundstücke an der Von-Coels-Straße zu erhalten. Des Weiteren wird angeregt, am östlichen Rand des Plangebietes ebenfalls einen Fußweg wie am westlichen Rand zur dort vorhandenen Böschung vorzusehen.

Ruhender Verkehr

Es wird nachgefragt, wie die heutigen Garagen auf den rückwärtigen Grundstücken der Kirchfeldstraße und Steinstraße zukünftig zu erreichen sein werden. Des Weiteren wird die Anwendung der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen mit der möglichen Stellplatzreduzierung aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr für unrealistisch gehalten. Es sollten mehr als vier E-Mobilitätsstellplätze innerhalb des Plangebietes vorgesehen werden.

Es wird um Erläuterung gebeten, ob die Stellplätze und Garagen unmittelbar den Häusern zugeordnet werden. Des Weiteren wird angezweifelt, ob die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Fahrradstellplätze innerhalb des Konzeptes hinreichend berücksichtigt wurden.

Infrastruktur

Bezüglich der Abfallentsorgung wird nachgefragt, ob die Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind und wo der Abfall untergebracht werden kann.

Es wird angeregt, den geplanten Spielplatz öffentlich zugänglich zu machen, weil die vorhandenen Spielplätze in der Umgebung zu weit entfernt sind und größere Straßen überquert werden müssen.

Umweltbelange

Es wird für problematisch gehalten, wenn das Plangebiet allein von dem geplanten Blockheizkraftwerk abhängig wäre. Es wird auf Altlasten innerhalb des Plangebietes aufgrund einer durch Müll verüllten Grube hingewiesen.

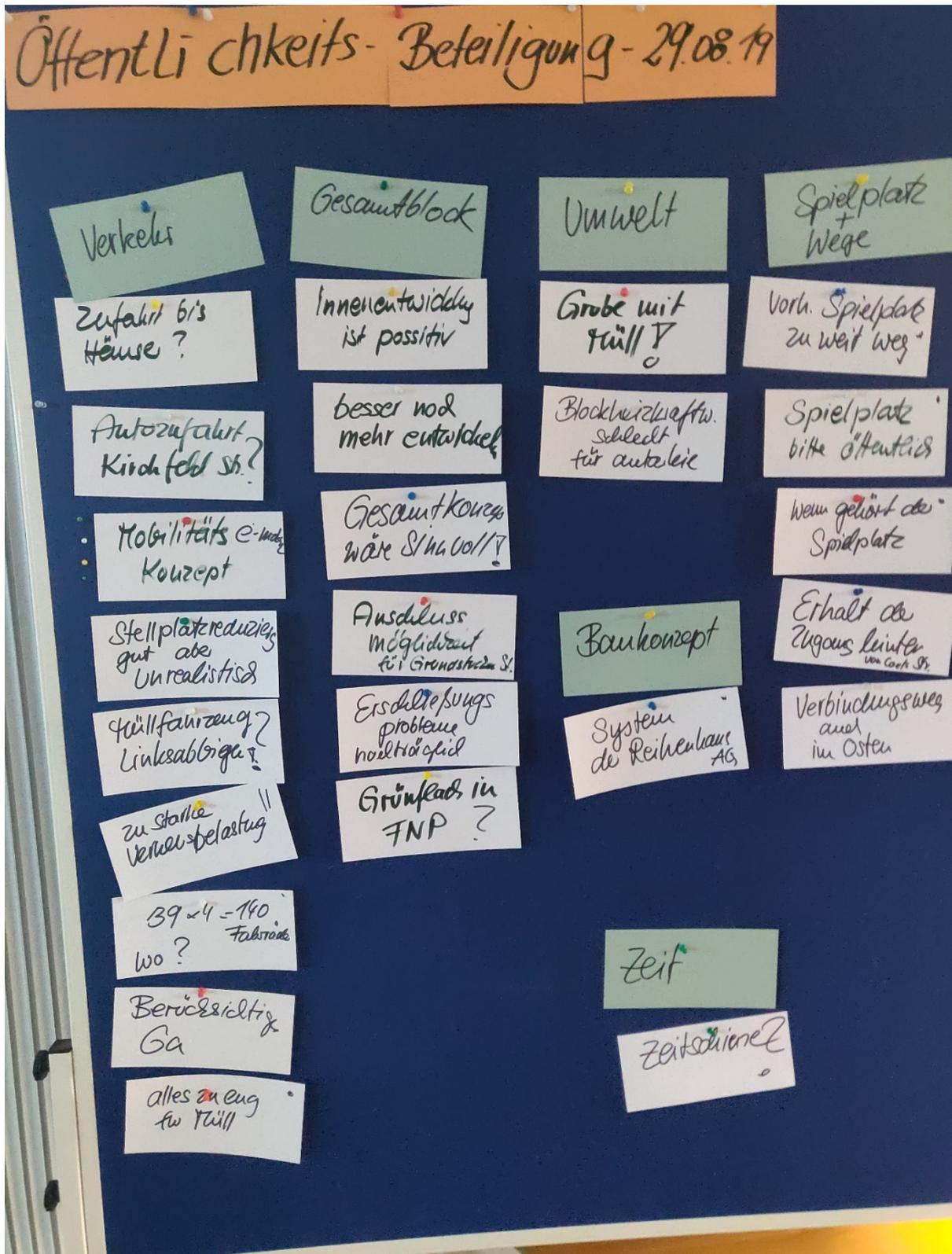
Realisierung

Es wird nachgefragt, wann mit der Realisierung des Bauvorhabens zu rechnen sei.

Ausblick auf das weitere Verfahren

Anschließend wurden die anwesenden Bürgerinnen und Bürger noch einmal darauf hingewiesen, dass weitere Bedenken und Anregungen dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen bis zum 20.09.2019 zugeschickt oder in den vorhandenen Briefkasten der Planausstellung eingeworfen werden können. Auf der Homepage der Stadt sind die Unterlagen ebenfalls einsehbar. Die Äußerungen und Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger werden in den weiteren Planungs- und Abwägungsprozess im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eingestellt. Es wird eine Niederschrift zu dieser Veranstaltung angefertigt.

Gegen 20.00 Uhr beendete Frau Hildersperger die Veranstaltung und bedankte sich bei den Bürgerinnen und Bürgern für das Interesse und die rege Beteiligung.



Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 1

Rahmenkonzept / Städtebauliches Konzept

Aufgrund des Wohnungsmangels innerhalb der Stadt Aachen ist es geboten, durch entsprechende Bebauungspläne Wohnraum zu schaffen. Dies ist besonders durch Bebauungspläne möglich, deren Geltungsbereich lediglich aus wenigen Flurstücken besteht und für deren Verfahren keine langwierigen Grundstücksverhandlungen erforderlich sind.

Deswegen beschränkt sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes auf das Grundstück des ehemaligen Marmorwerkes. Die Verkehrsflächen wurden zur Offenlage dahingehend geändert, dass sowohl der heutige Bauhof als auch Flächen östlich und nördlich des Plangebietes zukünftig über die Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ erschlossen werden können. Voraussetzung ist, dass für diese Flächen gesonderte Bebauungspläne aufgestellt werden.

Diese zusätzlichen Baugrundstücke wurden in der Überarbeitung des Verkehrsgutachtens entsprechend berücksichtigt. Gemäß dieses Verkehrsgutachtens bestehen auch bei einer Zunahme der erschlossenen Grundstücke keine Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind ausreichend dimensioniert, um weitere Verkehre aus angrenzenden Grundstücken aufnehmen zu können.

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (rechtskräftig seit Januar 2022) wird der Blockinnenbereich wie im bisher gültigen Flächen-nutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Baukonzept

Das Vermarktungskonzept des Investors sieht für das Allgemeine Wohngebiet WA₁ westlich der Straße Auf Trimpersfeld keine Realteilung der einzelnen Hausparzellen vor, sondern es wird eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) vollzogen. Die künftigen Eigentümer*innen aller Gebäude der Deutschen Reihenhäuser AG bilden demnach eine Eigentümer*innengemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück. Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert. Alle Zuwegungen sowie die gemeinschaftliche Grünfläche verbleiben im Besitz der Wohnungseigentümer*innengemeinschaft.

Die zwölf Reihenhäuser auf den Teilflächen östlich der Haupteinfahrtsstraße sollen als öffentlich geförderte ‚Mietreihenhäuser‘ errichtet werden. Diese Anzahl entspricht dem Beschluss des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses, innerhalb des Plangebietes einen Anteil von 30 % der Wohnungen als geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Die Vergabe der Wohnhäuser kann nur an Inhaber*innen entsprechender Wohnberechtigungsscheine erfolgen.

Verkehrskonzept

Das Verkehrsgutachten wurde dahingehend erweitert, dass von insgesamt 81 Wohneinheiten ausgegangen wurde, die über die Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ erschlossen werden. Neben 39 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes wurden 17 im Bereich des heutigen Bauhofes und weitere 25 Wohneinheiten in angrenzenden Flächen berücksichtigt. Insgesamt werden dadurch ca. 321 Kfz-Fahrten am Tag erzeugt. In der stärksten Stunde am Tage wird von 34 Kfz-Fahrten ausgegangen. Gemäß Leistungsfähigkeitsberechnung ergibt sich bei dieser Kfz-Anzahl ein voll leistungsfähiger Knoten. Es bestehen somit keine Bedenken gegen die Realisierung des Plangebietes und eine entsprechende Erweiterung. Eine Änderung der heutigen Einmündungssituation und eine zusätzliche Erschließung über die Kirchfeldstraße ist nicht erforderlich. Gemäß RAST

(Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) ist die geplante Verkehrsfläche der Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Verkehre aufnehmen zu können.

Das Verkehrskonzept sieht vor, dass lediglich die Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ befahrbar ist. Ein Befahren der Fußwege, die die Verbindung zu den Wohnungszugängen herstellen, ist aufgrund der geringen Breite nicht möglich. Die lediglich fußläufige Erreichbarkeit ist aufgrund der maximalen Wegelänge von rd. 50 m unproblematisch.

Fußwege

Aufgrund der Lage des Mistweges auf dem Grundstück des heutigen Marmorwerkes kann der Weg nicht erhalten werden. Der geplante Weg entlang der Böschung am westlichen Rand des Wohngebietes dient u.a. der Erreichbarkeit der Böschung zwecks Pflege. Ein entsprechender Weg ist am östlichen Rand des Plangebietes somit nicht erforderlich.

Ruhender Verkehr

Die heutigen Garagen auf den rückwärtigen Grundstücken der Kirchfeldstraße und Steinstraße werden zukünftig über den festgesetzten Weg mit der Zweckbestimmung ‚Fuß- und Radweg und Anliegerverkehr‘ erschlossen, der von Anliegern befahren werden kann, um die Garagen und Stellplätze zu nutzen. Die Anfahrung erfolgt wie heute von der Kirchfeldstraße aus.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen basiert auf den Erfahrungen mit bisherigen Baugebieten und aus den Zielvorstellungen der Stadt bezüglich des Umgangs mit dem ruhenden Verkehr. Die Einhaltung der Satzung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die vorgesehene Anzahl der E-Mobilitätsstellplätze entspricht der heutigen Satzung. Die Anzahl könnte bei Bedarf ohne Probleme erweitert werden.

Zur Offenlage wurde das Erschließungskonzept hinsichtlich des ruhenden Verkehrs geändert. An Stelle der bisher westlich der Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ geplanten Stellplätze und Garagen ist eine begrünte Parkpalette mit zwei Ebenen vorgesehen. Hierdurch soll der Flächenverbrauch für das Parken reduziert und das Erscheinungsbild der Stellplätze ansprechender gestaltet werden. Durch entsprechende Festsetzung von Brüstungen soll eine eventuelle Blendwirkung durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge vermieden werden. Darüber hinaus sind im Bereich der ehemaligen Gemeinschaftsstellplätze GSt₃ nun Carports geplant, die mit einer Photovoltaikanlage überdeckt werden sollen.

Weiterhin wird die in der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen vorgesehene Reduzierung der Stellplätze bei einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr im neuen Konzept nicht mehr angewendet. Hieraus ergibt sich ein neuer Stellplatzbedarf. Gemäß der Anlage 1 Punkt 1.1 der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen sind für die geplanten 39 Wohneinheiten 39 PKW Stellplätze und 117 Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht 39 Stellplätze vor. Davon befinden sich 12 in Carports, die restlichen 27 sind in der Parkpalette untergebracht. Zusätzlich zu den 39 PKW-Stellplätzen sind im Plangebiet 30 % Besucherstellplätze vorzuhalten. Dies entspricht 12 Stellplätzen. Hiervon soll ein Stellplatz für ein Car-Sharing-Fahrzeug genutzt werden. Sechs Besucherstellplätze sowie der Car-Sharing-Stellplatz werden gemäß dem Erschließungskonzept innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze im Südosten des Plangebietes nachgewiesen. Die restlichen fünf Besucherstellplätze werden in die Parkpalette integriert.

Nach § 5 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen müssen zehn Prozent der Stellplätze mit Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge ausgestattet werden. Dies wird durch eine Überdachung der Carports mit Photovoltaikanlagen sowie durch eine entsprechende vorbereitende Infrastruktur innerhalb der Parkpalette gewährleistet. Der erforderliche Stellplatznachweis für die zukünftige Wohnbebauung wird vollständig auf den privaten Grundstücken erbracht.

Außerdem werden insgesamt 117 Fahrradabstellplätze nachgewiesen. Hiervon befinden sich 54 in den Vorgarten-schranken der Wohneinheiten des WA₁ (zwei je Wohneinheit bei 27 Wohneinheiten im Teilbereich West) und acht in den Hausanschlussräumen der Wohneinheiten des WA₂. Die restlichen Fahrradabstellplätze werden innerhalb der im Rechtsplan markierten Fläche für Fahrradabstellplätze angeordnet sowie über Fahrradbügel im Plangebiet verteilt. Im Südosten des Quartiers ist zusätzlich eine Pedelec-Verleihstation berücksichtigt.

Infrastruktur

Die geplanten Verkehrsflächen der Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ weisen eine ausreichende Breite auf, um den Verkehr für die Abfallentsorgung aufnehmen zu können. Die geplante Wendeanlage ermöglicht das gefahrlose Wenden des Abfallentsorgungsfahrzeugs. Der Abfall soll für den Teilbereich des WA₁ am südlichen Rand des Plangebietes westlich der Erschließungsstraße gelagert und abgeholt werden. Für den Teilbereich des WA₂ ist keine zentrale Lagerung vorgesehen.

Der Spielplatz liegt planungsrechtlich innerhalb einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘. Somit obliegt die Pflege und die Instandhaltung des Spielplatzes nicht der Stadt, sondern der zukünftigen Wohnungseigentümergeinschaft. Eine Öffnung des Spielplatzes für die Allgemeinheit wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger verbindlich vereinbart.

Umweltbelange

Zur Offenlage wurde das Energiekonzept für das Allgemeine Wohngebiet WA₁ durch den Vorhabenträger Deutsche Reihenhäuser AG noch einmal geändert. Die Wärme- und Stromversorgung soll nun über eine Grundlast-Wärmepumpe, einen Spitzenlast-Brennwertkessel sowie eine Photovoltaikanlage im sogenannten „Mietstrommodell“ erfolgen. Dabei ist eine 100% regenerative Wärmeerzeugung möglich, da neben der vorwiegenden Nutzung des PV-Stroms in der Wärmepumpe auch der Zusatz- und Reservestrom aus Grünstrom sowie das zur Spitzenlast nötige Gas aus Biomethan bezogen werden soll. Die Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes WA₂ erfolgt über einen Technik- / Hausanschlussraum pro Hausgruppe. Der jeweilige Technikraum soll an eine Medienzentrale für das WA₂ angebunden werden. Wärme, Strom und Wasser werden über die Medienzentrale bezogen und intern mit dem Betreiber abgerechnet. Die störungsfreie Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wärme ist somit gewährleistet.

Im Rahmen der Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung durch das geotechnische Büro Prof. Dr. Ing H. Düllmann GmbH wird darauf hingewiesen, dass sich auf dem gesamten Gelände anthropogene (menschgemachte) Auffüllungen mit Mächtigkeiten zwischen 1,50 m und 5,00 m befinden. Bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch lassen die Bodenanalysen erkennen, dass teilweise Belastungen vorliegen, die einer Verwendung der Böden als Oberboden in einem Wohngebiet entgegenstehen. Daher ist auf allen offenen Bodenflächen nach Realisierung des Hochbaus eine Abdeckung mit mindestens 60 cm unbelastetem Bodenmaterial vorzunehmen.

Realisierung

Der Satzungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß Zeitplan voraussichtlich in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 erfolgen. Die Realisierung der Bauvorhaben wird unmittelbar im Anschluss erfolgen.

Zusammenstellung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 991 mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

2. Eingabe vom 26.09.2019

Seite 1 von 1

Burkhard Kelberlau - Wtrlt: Bürgerbeteiligung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Auf Trimpersfeld

Von: Angelika Hildesperger
An: Kelberlau, Burkhard
Datum: 26.09.2019 18:13
Betreff: Wtrlt: Bürgerbeteiligung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Auf Trimpersfeld
Anlagen: Hildesperger, Angelika.vcf

Az. FB [61/620-35055-2017](#)

Sehr geehrte Frau Hildesperger,

ich möchte hiermit gerne zum Termin am vorigen Donnerstag und zum Bebauungsplan Stellung nehmen.

Mir gefällt, dass durch diese Maßnahme bezahlbarer Wohnraum und sozialer Wohnraum entsteht.

Wenn es die Möglichkeit gäbe, die Reihenhäuser nicht als Eigentumsgemeinschaft zu verwalten, würde mir das besser gefallen.

Grundsätzlich verbesserungswürdig finde ich die frühzeitige Planung der späteren Verdichtung. Hier scheint mir tatsächlich doch nur die Bebauung des Bauhof-Grundstücks im Fokus zu stehen. Als Eigentümerin habe ich Sorge, dass Fakten geschaffen werden, wodurch die (nur teilweise politisch gewollte) Bebauung der Nachbargrundstücke verhindert wird.

Hier noch zwei Fragen:

Wo sind die Detail-Unterlagen einzusehen – ich bin besonders an dem Gutachten zur Auswirkung der Verkehrs-Dimension interessiert. Ist es möglich, mir das als PDF zukommen zu lassen?

Könnte eine Interessengemeinschaft auch eine Privatstraße beantragen (z.B. über das Flurstück 116 von der Steinstraße aus)? Das würde die Verkehrssituation durchaus entspannen.

Vielen Dank für eine Rückmeldung.
Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.2:

Das Vermarktungskonzept des Vorhabenträgers ohne Realteilung der einzelnen Hausparzellen trägt dazu bei, dass an diesem Standort bezahlbarer Wohnraum realisierbar ist.

Eine zusätzliche Nachverdichtung entspricht dem Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung. Deshalb wurde das Konzept zur Offenlage dahingehend geändert, dass südlich der Wendeanlage eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) vorgesehen wird, die unmittelbar an das Flurstück 366 anschließt. Dadurch besteht die Möglichkeit, auf der Grundlage eines gemeinsamen Konzeptes zusätzliche Baugrundstücke auf den angrenzenden Flurstücken anzubieten, die über die GFL-Fläche an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden sind. Diese zusätzlichen Baugrundstücke wurden in der Überarbeitung des Verkehrsgutachtens entsprechend berücksichtigt. Gemäß dieses Verkehrsgutachtens bestehen auch bei einer Zunahme der erschlossenen Grundstücke keine Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld. Das aktuelle Verkehrsgutachten sowie der aktuelle Planstand können innerhalb der Offenlage eingesehen werden.

Eine zusätzliche Erschließung von der Steinstraße aus würde ebenfalls dem Ziel einer vorrangigen Innenentwicklung entsprechen und hätte den Vorteil, dass der Verkehr nicht nur über die Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ abfließen würde. Aufgrund der vorrangigen Planung kann diese Anbindung jedoch nur über einen zusätzlichen Bebauungsplan geregelt werden und ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1002, - Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld -.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

3. Eingabe vom 19.09.2019

Von: Burkhard Kelberlau
An: Kelberlau, Burkhard
Datum: 19.09.2019 14:37
Betreff: Wtrlt: Kommentar zur Bauleitplanung Von-Coels-Str. / Am Trimpersfeld

16.09.2019 18:15 >>>

Anregung zur Bauleitplanung
von-Coels-Str. / Auf Trimpersfeld

mein Bruder ist Eigentümer des Grundstückes von-Coels-Str. 123, Flurnummer 482.
Nach gemeinsamer Beratung möchten wir folgende Anregung äußern:

Auf dem Grundstück befindet sich hinter dem an der von- Coels-Str liegenden Mehrfamilienhaus ein Werkstattgebäude, das zum Trimpersfeld ausgerichtet ist.
Die Grenzlänge zum beabsichtigten Bauungsplangebiet beträgt ca. 20m. Die Werkstatt wird zur Zeit noch genutzt, wird aber möglicherweise in den nächsten 10 Jahren geschlossen. Danach ist eine Umnutzung zu Wohneinheiten vorgesehen.

Wir regen eine Zufahrt vom Bauungsgebiet zum Grundstück von- Coels-Str. 123 an, um 3 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten und. Nach dem jetzigen Bauungsplanentwurf wäre dies nach unserem Verständnis relativ einfach möglich.
da der Planentwurf entlang der Grenze zu meinem Grundstück Verkehrsflächen vorsieht.

Freundliche Grüße

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3:

Das angesprochene Gebäude ist heute mit seiner Terrasse zur Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ ausgerichtet. Eine Erschließung des Grundstückes erfolgt aktuell jedoch nicht über diese Straße. Eine verkehrliche Anbindung an die öffentliche Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ würde das Überqueren von Privatgrundstücken notwendig machen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

4. Eingabe vom 19.09.2019

35013-2019



Stadt Aachen
verb. Bauleitplanung FB 61/201
zu Hd. Hrn. Kelberlau
Lagerhausstr. 20
52064 Aachen



Aachen, 18.09.2019
Wird auch per Post zugestellt

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Kelberlau,

mir liegt die Eingabe von Familie Steinstr. 15, in Sachen der
Interessengemeinschaft Steinstrasse vor.
Dies ganz in meinem Sinne. Hierzu noch eine Eingabe meinerseits:
Unsere Erbgemeinschaft ist Anlieger der
Straße Auf Trimpersfeld.

Mit dem Grundstücken des Lageplans 114 Steinstrasse 41 und 117 Steinstrasse 37.
Auf Trimpersfeld ist eine Straße, demnach hätten wir schon heute die Möglichkeit
einer Bauvoranfrage.

Auch befahren wird diese regelmäßig für die Gartennutzung bzw. Lieferungen und
Abholung von Grünzeug etc.

Der/Ihr Plan ist, diese teilweise zu verengen und zu einem Rad-/Fußgängerweg
umzugestalten und vom Status her zu ändern.
Damit bin ich nicht einverstanden. Ich bitte um Prüfung, ob diese Straße in der
Nutzung/im Status verändert werden darf.

Zur späteren Nachverdichtung und auch einer evtl. Bauvoranfrage dieser
Grundstücke, bin ich nicht mit einer Veränderung einverstanden.

Auch andere Anlieger der Straße wollten diese Änderung nicht, wie auf den Treffen
im Bezirksamt auch von diesen angesprochen wurde.
Weiterhin ist dort eine Firma ansässig und auch einige Garagen die genutzt werden.

Wegen des Verkehrsaufkommens bei der Baumaßnahme Marmorwerk wäre ein
Poller möglich, damit Durchgangsverkehr verhindert werden kann.
Die Nutzung der Straße würde dann insgesamt über die Ausfahrt in Richtung
Marienstraße denkbar sein.

Im Plan von Familie sind auch die Grundstücke 114, 115, 117 bitte zu
berücksichtigen bei der Eingabe.

Gerne erhalte ich eine Nachricht.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.4:

Der nördliche Abschnitt der Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ verbleibt in gesamter heutiger Breite innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1002 und wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Fuß- und Radweg und Anliegerverkehr‘ festgesetzt. Des Weiteren schließt diese Festsetzung mit ein, dass der Weg für Rettungsfahrzeuge und im Notfall befahren werden kann, wenn die Anbindung an die Von-Coels-Straße kurzfristig ausfallen sollte.

Der Weg soll am Ende des geradegeführten Straßenabschnittes der Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ abgepollert werden, um Durchgangsverkehre zwischen der Von-Coels-Straße und der Kirchfeldstraße zu vermeiden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

5. Eingabe vom 18.09.2019

35013 - 2019

Stadt Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung
und Verkehrsanlagen



Sehr geehrte Damen und Herren;

Betr.: Vorhabens Bebauungsplan, vom Coels Str, - Auf Trimpersfeld.

Da im Stadtgebiet von Aachen kaum noch Freiflächen für neuen Wohnungsbau vorhanden sind, halte ich dieses Gebiet für gut geeignet, dort ein neues Wohngebiet zu schaffen. Allerdings ist es nach meiner Auffassung ein Fehler dieses Gebiet im Rahmen eines Vorhaben Bebauungsplan zu erschließen. Es wäre sinnvoller für den gesamten Innenbereich einen Bebauungsplan, dieser sollte von der Stadt erstellt werden, Es ist zu schade, wenn jetzt ein Großteil dieses Gebiets von dieser Planung nicht erfasst wird,

Es wäre aber auch sinnvoller, wenn andere Innenbereiche ob dieser Frage untersucht, ob dort Gebiete sind, die für eine künftige Bebauung in Frage kommen würden.. Man müsste dann nicht immer neue Flächen im Aussenbereich in Anspruch nehmen. Für Eilendorf böten sich eventuell folgende Gebiete an: Innenbereich Lindenstr . Haarhofstr.. Breitbendenstr. Oder Josefstr.- Kaiserstr, Karlstr, Brückstr, Oder Grubenstr. Severnstr- Kirchfeldstr, , vielleicht nach entsprechenden Untersuchungen auch noch weitere Gebiete. Zu diesem Thema sollte man dabei auch weitere Stadtgebiete im Auge behalten.

Aus den vorgebrachten Gründen kann ich diesen Vorhaben Bebauungsplan nicht zu stimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.5:

Aufgrund des Wohnungsmangels innerhalb der Stadt Aachen ist es geboten, durch entsprechende Bebauungspläne Wohnraum zu schaffen. Dies ist besonders durch Bebauungspläne möglich, deren Geltungsbereich lediglich aus wenigen Flurstücken besteht und für deren Verfahren keine langwierigen Grundstücksverhandlungen erforderlich sind.

Deswegen beschränkt sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes auf das Grundstück des ehemaligen Marmorwerkes. Die Verkehrsflächen wurden zur Offenlage dahingehend geändert, dass sowohl der heutige Bauhof als auch Flächen östlich des Plangebietes zukünftig über die Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ erschlossen werden können. Dies soll durch Aufstellung des Bebauungsplans – Steinstraße / Auf Trimpersfeld - erfolgen, für den der Planungsausschuss der Stadt am 06. Mai 2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst hat. Politische Beschlüsse für ähnliche Bebauungspläne in anderen Blockinnenbereichen Eilendorfs bestehen bisher nicht.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

6. Eingabe vom 10.09.2019

An den
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
52064 Aachen

Aachen, den _____
Az. FB 61/620-35055-2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB

- Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld -

Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung
(Informationen zum Datenschutz: siehe Rückseite)

Was mir gefällt:



Was mir nicht gefällt:

Es sind keine Mehrfamilienhäuser eingeplant!
Auch für 4-Zimmer-Wohnungen besteht
großer Bedarf in Eile darf insbesondere
auch barrierefrei z.B. mit Aufzug.
Gibt es die Möglichkeit, hier für WEGs
eine Möglichkeit zum Generationen-Wohnen
oder so zu schaffen?

Meine Verbesserungsvorschläge:

S.O.

Ritte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschrieben in bereitstehenden Briefkasten werfen



Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.6:

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Bereitstellen von günstigen Eigentumswohnungen in Form von Reihenhäusern mit einem attraktiven und kindgerechten Wohnumfeld. Hierfür besteht im Stadtgebiet ein großer Bedarf. Entsprechend der angrenzenden Bebauung in der Marienstraße, Steinstraße und der Von-Coels-Straße soll innerhalb des Plangebietes eine in sich homogene und zurückhaltend gestaltete zweigeschossige Bebauung geschaffen werden. Eine besondere Qualität dieser Bebauung sind die Sichtmöglichkeiten in angrenzende Freibereiche und Gehölzstrukturen und die daraus resultierende Vernetzung und auch Durchlüftungsmöglichkeit.

Diese Qualität würde durch einzelne städtebaulich dominante Mehrfamilienhäuser aufgehoben werden, weil Mehrfamilienhäuser einerseits eine größere Bebauungstiefe aufweisen und andererseits mindestens drei Vollgeschosse benötigen würden, damit z.B. eine Aufzugsanlage wirtschaftlich wäre. Zudem würden Mehrfamilienhäuser aufgrund der voraussichtlich kleineren Wohneinheiten zu einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes führen.

Das Konzept des Vorhabenträgers sieht für das Plangebiet kein Generationenwohnen vor. Jedoch soll die Realisierung dieser Wohnform bei den städtebaulichen Konzepten für den nördlich gelegenen Bauhof sowie die östlich gelegene Fläche erneut in den Blick genommen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

7. Eingabe vom 23.09.2019

Interessenvertretung Steinstrasse

Aachen , den 11.09.2019

Stadt Aachen
Verbindliche Bauleitplanung FB 61/201
Lagerhausstraße 20
52058 Aachen

vorab per Mail : bebauungsplan@mail.aachen.de

Eingabe zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §13a BauGB
- Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld-

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Kelberlau,

wir wenden uns mit der nachfolgend beschriebenen Eingabe zum o.g. Bebauungsplanverfahren namens und in Vertretung der Interessengemeinschaft Steinstrasse an Sie.

Die Interessengemeinschaft Steinstrasse (bestehend aus Anliegern zum Grundstück des ehemaligen Marmorwerkes Ortmanns) hat sich konstituiert, um sicherzustellen, dass deren Belange im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld eingebracht werden.

Seitens der Bezirksvertretung Eilendorf wurden die Grundstückseigentümer bereits im Juni 2019 angeschrieben, ob ihrerseits Interesse besteht, ihre Grundstücke rückseitig zu erschließen und somit eine Bebauung möglich zu machen.

Die Interessengemeinschaft begrüßt dieses Vorhaben ausdrücklich und hat dies bereits in Einzelvertretung während einer Anhörung gegenüber der Bezirksvertretung auch schon kundgetan.

Auch seitens der politischen Fraktionen wird dieses Vorhaben unterstützt. Dementsprechende schriftliche Äußerungen können gerne vorgelegt werden.

Mit dieser Eingabe soll sichergestellt sein, dass im o.g. B.-Planverfahren die Belange der Anlieger hinsichtlich Verkehrsaufkommen, Verkehrsführung, Grundstückerschließung etc. einfließen werden, um sicherzustellen, dass nach Beendigung des Verfahrens weiterhin die grundsätzliche Möglichkeit der Bebauung besteht. Als sinnvoll wird seitens der Interessenvertretung erachtet, die Verfahren entsprechend zu verbinden.

Diese Eingabe sollte bei der weiteren Vorgehensweise berücksichtigt werden.

Seite 1 von 2

Interessenvertretung Steinstrasse

Über Ihre Rückäußerung hierzu würden wir uns freuen.

Die Kontaktdaten der Mitglieder der Interessenvertretung Steinstrasse (einschl. Postanschrift, Flurstück-Nr., etc.) sind als Anlage diesem Schreiben eigenhändig unterschrieben beigefügt.

Bebauungsplan - Auf Trimpersfeld / Von-Coels-Straße -



mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.7:

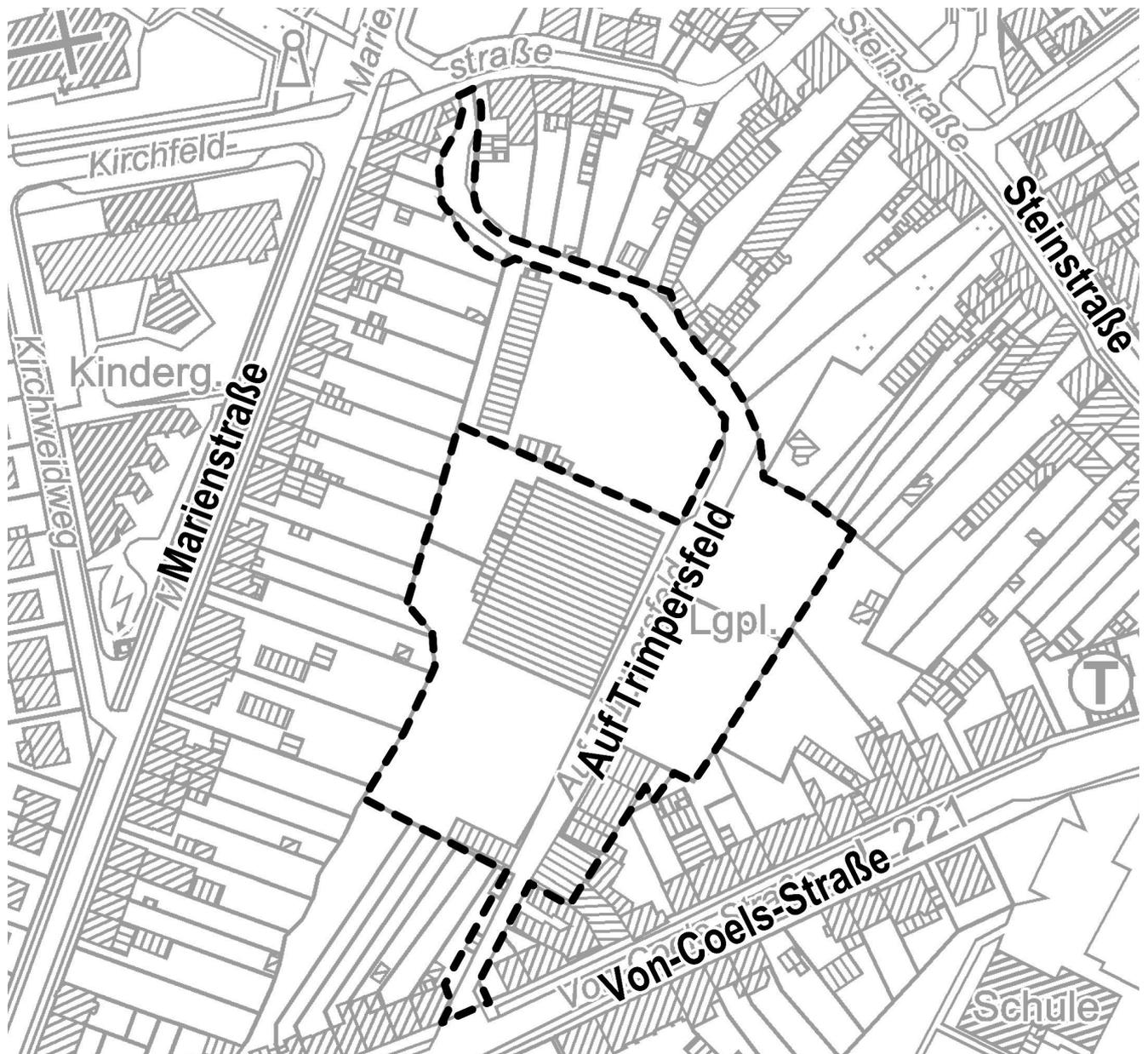
Das städtebauliche Konzept des vorliegenden Bebauungsplanes schließt eine zukünftige Erschließung rückwärtiger Grundstücke an der Steinstraße und Von-Coels-Straße nicht aus. Deshalb wurde das bisherige Konzept dahingehend geändert, dass südlich der Wendeanlage eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) vorgesehen ist, die unmittelbar an das Flurstück 366 anschließt. Dadurch besteht die Möglichkeit, auf der Grundlage eines zusammenhängenden Konzeptes zusätzliche Baugrundstücke auf den angrenzenden Flurstücken anzubieten, die über die GFL-Fläche an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden sind. Diese zusätzlichen Baugrundstücke wurden in der Überarbeitung des Verkehrsgutachtens entsprechend berücksichtigt. Gemäß dieses Verkehrsgutachtens bestehen auch bei einer Zunahme der erschlossenen Grundstücke keine Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld.

Aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs soll das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 1002 mit dem derzeitigen Geltungsbereich zügig abgeschlossen werden. Die vorgesehenen Verkehrsflächen im Bebauungsplan stellen die Grundlage dar für eine verkehrliche Erschließung der benachbarten privaten Grundstücke. Hierzu soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans – Steinstraße / Auf Trimpersfeld – (Aufstellungsbeschluss vom 06.05.2021) eine von der Straße Auf Trimpersfeld abzweigende Stichstraße festgesetzt und errichtet werden, die die rückwärtigen Bereiche der benachbarten Grundstücke erschließt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

Abwägungsvorschlag über die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1002 - Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld –

Für den Bereich zwischen Von-Coels-Straße, Marienstraße, Kirchfeldstraße und Steinstraße
im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Planungsrelevante Eingaben gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1.	Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie, Schreiben vom 10.09.2019.....	3
2.	Stadt Aachen, Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde, Schreiben vom 22.09.2019.....	8
3.	Stadt Aachen, Bauverwaltung, Schreiben vom 06.09.2019.....	15
4.	Regionetz GmbH, Schreiben vom 18.11.2019	18

1. Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 10.09.2019

Stadt Aachen

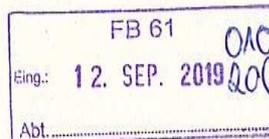
12. SEP. 2019

Bezirksregierung
Arnsberg



E/FB _____

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



Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Datum: 10. September 2019
Seite 1 von 4

Aktenzeichen:
65.52.1-2019-545
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Julia Baginski
julia.baginski@bezreg-
arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3581
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

**Vorhabenbezogener BP nach §13a BauGB-Von Coels-Straße/ Auf
Trimpersfeld – im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf, im Bereich zwi-
schen Von-Coels-Straße, Marienstraße, Kirchfeldstraße und Stein-
straße**
Beteiligung

Ihr Schreiben vom: 19.08.2019

Ihr Zeichen: FB61/620-35055-2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise:

Das o.g. Vorhaben liegt über dem auf Schwefelkies, Galmei, Eisen- und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Ferdinand“. Letzte, im Berggrundbuch eingetragene Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes war die Gewerkschaft Wilhelm in Antweiler/Ahr. Rechtsnachfolgerin der o.a. Gewerkschaft war die Firma „Gewerkschaft Wilhelm Bergbaugesellschaft mit beschränkter Haftung in Hannover“. Diese Firma wurde am 23.06.2003 wegen Vermögenslosigkeit im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover (HRB 2523) gelöscht. Sie existiert somit nicht mehr. Ein Rechtsnachfolger ist nicht vorhanden.

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

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

Bezirksregierung
Arnsberg



Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Seite 2 von 4

Außerdem liegt das Plangebiet über dem bereits erloschenen, auf Galmei, Zink- und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Kirchfeld und Heidgen“. Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümerin ist ebenfalls die Gewerkschaft Wilhelm.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende verlassene bergbaubedingte Tagesöffnungen:

1) Bergwerk Kirchfeld und Heidgen, Ausfluss des oberen Stollen

(Kennziffer: 2510/5627/016/TÖB)

Mittelpunktkoordinaten: $R=^{25} 10929 \text{ m};$
 $H=^{56} 27050$

Lagegenauigkeit: $\pm 10 \text{ m}$

2) Bergwerk Kirchfeld und Heidgen, Ausfluss des mittleren Stollen

(Kennziffer: 2510/5627/017/TÖB)

Mittelpunktkoordinaten: $R=^{25} 10934 \text{ m};$
 $H=^{56} 27076$

Lagegenauigkeit: $\pm 10 \text{ m}$

Nach einem hier vorliegenden Gutachten des Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig vom 12.09.2003 liegt der Planungsbereich teilweise über einem Bereich, in dem der westlich des Vorhabens verlaufende Stollen lediglich mit 0-5m Festgestein überdeckt ist. Nach der vorgenommenen Gefährdungsabschätzung durch das Ingenieurbüro ist in diesen Bereichen das „Auftreten von Tagesbrüchen über Stollen, Strecken und Abbaubereichen mit hoher Wahrscheinlichkeit“ gegeben.

Bezirksregierung
Arnsberg



Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Seite 3 von 4

Hinsichtlich einer gutachterlichen Einschätzung der bergbaulichen Verhältnisse einschließlich einer Entscheidung über ggf. erforderlicher geeigneter Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen ist bei Baumaßnahmen die Einschaltung eines Sachverständigen zu empfehlen.

Sofern diese Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse in tatsächlicher Hinsicht nicht ausreicht, um eine Einschätzung vorzunehmen, besteht für Sie die Möglichkeit, eine Grubenbildeinsichtnahme durchzuführen und sich selbst über die bergbauliche Situation in Bezug auf das Baugrundstück zu informieren. Die Einsichtnahme ist hier zu beantragen. Die Grubenbildeinsichtnahme kann, da diese markscheiderische Fachkenntnisse erfordert, auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

Bearbeitungshinweis:

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

Bezirksregierung
Arnsberg



dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.

Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Seite 4 von 4

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag:


(Baginski)

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.1:

In der Begründung wird unter 5.4 ‚Bodenschutz‘ der Hinweis aufgenommen, dass sich das Plangebiet über dem Bergwerksfeld ‚Ferdinand‘ sowie über dem bereits erloschenen Bergwerksfeld ‚Kirchfeld und Heidgen‘ befindet.

Die beiden aufgeführten bergbaubedingten Tagesöffnungen des Bergwerkes ‚Kirchfeld und Heidgen‘ befinden sich im nördlichen Abschnitt des Fuß- und Radweges Richtung Kirchfeldstraße und somit nicht im Bereich überbaubarer Flächen, wohl aber im Bereich von Flächen, die eventuell befahren werden können.

Um die Gefährdung durch das Auftreten von Tagesbrüchen über dem westlich des Plangebietes verlaufenden Stollen abschätzen zu können, wurde eine entsprechende Grundlagenermittlung zur Abschätzung der Gefährdung durch Altbergbau durch die Fichtner Water & Transportation GmbH im Juli 2020 durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für die geplante Bebauungsfläche im Projektgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand eine Tagesbruchgefährdung aus tagesnahem unterirdischem Bergbau ausgeschlossen werden kann.

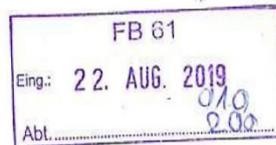
Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

2. Stadt Aachen, Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde, Schreiben vom 22.09.2019

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Umwelt

Untere Wasserbehörde

An
- FB 61/201 -



Auskunft	Herr Goffin
Telefon	0241 / 432 - 36300
Telefax	0241 / 432 - 3699
e-mail	Walter.Goffin@mail.aachen.de
Aktenzeichen	FB 36 / 30 - U404
Ihr Zeichen	FB 61/620-35055-2017
Datum	21.08.2019

VBP Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld
Beteiligung von Behörden und TöB vom 19.08.2019
Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind grundsätzlich die Umweltbelange zu betrachten. Dazu gehört auch eine Betrachtung des Schutzgutes Wasser durch die Untere Wasserbehörde. Folgende wasserwirtschaftliche Aspekte müssen in der Stellungnahme erörtert werden:

I. Grundwasserschutz:

1. Grundwasserschutz / Allgemein (§ 49 WHG)
2. Grundwasser / Messstellen
3. Grundwasserschutz / Wasserschutzgebiete (§ 52 WHG i.V.m. Verordnung)
4. Grundwasserschutz / Thermalquellenschutz (§ 53 WHG)

II. Oberirdische Gewässer:

1. Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz (§ 5 (1) 1. WHG i.V.m. § 6 (1) 6. WHG))
2. Oberirdische Gewässer / Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG)
3. Oberirdische Gewässer / Ausbau (§ 27 WHG)
4. Oberirdische Gewässer / Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG)

III. Entwässerung:

1. Entwässerung / Konzepterstellung
2. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 55 (2) WHG)

Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde

- 2 -

stadt aachen

I. Grundwasserschutz:

1. Grundwasserschutz / Allgemein (§ 49 WHG)

Hinweis:

Das Bebauungsplangebiet ist bereits bebaut und zu ca. 42 % versiegelt, wovon ca. 15 % aus asphaltierten Wegen bestehen, die „über die Schulter entwässern“.

Der anstehende Boden wird dominiert von den bis in größere Tiefen reichenden Verwitterungsbildungen des Kohlenkalkes, die vereinzelt aufragende Kalksteinbänke aufweisen und eine sehr geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit besitzen. Lediglich in einem kleinen Bereich im Norden lagern ungliederte Kohlenkalke mit einer hohen bis sehr hohen Wasserdurchlässigkeit.

Die Verwitterungsbildungen des Kohlenkalkes werden überlagert von Lösslehm (geringe Wasserdurchlässigkeit) im größeren, östlichen Teil des Grundstückes sowie von Tallehm (geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit) im kleineren, westlichen Bereich. Diese Schichten besitzen eine Mächtigkeit von über zwei Metern.

Die Kohlenkalke im Norden werden von Verwitterungsbildungen des Kohlenkalkes in einer Mächtigkeit von gut zwei Metern überlagert.

Die Oberfläche des Grundstückes fiel ursprünglich nach Westen hin zum dort verlaufenden Kleebach stark ab. In den siebziger Jahren wurde der Kleebach durch einen Mischwasserkanal ersetzt. Zum Niveaueausgleich ist das Grundstück mit Füllboden unbekanntem Materials ausgeglichen worden. Neueste Untersuchungen haben ergeben, dass diese Ausgleichsschicht Schadstoffbelastungen aufweist.

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet kann wegen der unbekanntem Auffüllungen von hier aus nicht ermittelt werden. Bezogen auf die ursprüngliche Geländeoberfläche kann man jedoch von mehr als drei Meter im Westen, nach Osten hin ansteigend, ausgehen, wobei die Auffüllung noch hinzugerechnet werden kann. Ein Einbinden von Bauwerken ins Grundwasser ist damit auszuschließen, zumal keine Kellergeschosse in der Planung vorgesehen sind und wegen der Belastungen in der Ausgleichsschicht noch eine „Trennschicht“ von 30 bis 60 cm vollflächig aufgetragen werden soll.

Anforderung:

Sollte wider Erwarten dennoch Grundwasser aufgegraben werden, sind ggf. Maßnahmen, wie z.B. eine druckwasserdichte Abdichtung der erdberührenden Bauwerke zum Schutz vor hohem Grundwasser, erforderlich. Diese Maßnahmen sind dann durch einen Gutachter zu benennen und Lösungsansätze zu ermitteln und zu beschreiben.

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

Wird bei Ausschachtungsarbeiten Grundwasser aufgegraben werden, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Zum Schutz des Grundwassers ist wegen der Schadstoffbelastungen in der Ausgleichsschicht darauf zu achten, dass auf versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser nicht auf unversiegelten Flächen versickert, sondern in die Mischkanalisation abgeleitet wird. Dies ist erforderlich damit keine Schadstoffe aus dem Untergrund ausgewaschen werden und ins Grundwasser gelangen können. Dies gilt insbesondere für den südlichen Grundstücksbereich, in dem möglicherweise vorhandene Kalksteinbänke das dann belastete Sickerwasser schnell ins Grundwasser leiten könnten.

Kommentar:

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

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

2. Grundwasser / Brunnen und Messstellen

Hinweis:

Auf dem Grundstück befinden sich zwei stillgelegte Grundwasserentnahmekbrunnen. Wasserrechte zur Entnahme bestehen nicht mehr.

Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde

- 3 -

stadt aachen

Anforderung:

Die Brunnenanlagen sind mitsamt ihrer Abdeckung dauerhaft zu schützen oder ordnungsgemäß bis zur erforderlichen Tiefe zurückzubauen. Beim Rückbau ist der Schacht mit sauberem, unbelastetem Sand zu verfüllen und fachgerecht mit einer dauerhaften Abdichtung zu versehen.

Es ist eine aussagekräftige Rückbaudokumentation mit ausreichendem Bildmaterial zu erstellen und der Unteren Wasserbehörde nach Abschluss der Arbeiten vorzulegen. Bei Fragen diesbezüglich gibt Herr Steinmetz (Telefon 0241/432-36311) gerne Auskunft.

3. Grundwasserschutz / Wasserschutzgebiete (§ 52 WHG i.V.m. Verordnung)

Hinweis:

Es ist kein Wasserschutzgebiet betroffen.

Anforderung: Keine

4. Grundwasserschutz / Thermalquellenschutz (§ 53 WHG)

Hinweis:

Die Aachener Thermalquellenzüge sind nicht betroffen.

Anforderung: Keine

II. Oberirdische Gewässer

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

Hinweis:

Das Plangelände gehört zum Einzugsgebiet des Haarbaches und damit auch der Wurm. Am Unterlauf der Wurm, unterhalb des Stadtgebietes von Aachen, besteht immer noch Hochwassergefahr. Bei weiteren Versiegelungen in vorgenanntem Einzugsgebiet wird der notwendige Hochwasserschutz für die gefährdeten Bereiche erst durch die Umsetzung aller Maßnahmen aus dem aufgestellten Hochwasserrisikomanagementplan (HWRM-Plan) nach § 75 WHG erreicht werden. Die Umsetzung der Vielzahl an Maßnahmen wird nach derzeitigem Wissensstand jedoch noch viele Jahre in Anspruch nehmen. Basis für den zu gewährleistenden Hochwasserschutz ist das 100-jährliche Niederschlagsereignis.

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

Anforderung:

Da die Umsetzung aller Maßnahmen aus dem HWRM-Plan noch nicht erfolgt ist, muss im Rahmen der Entwässerungsplanung für die Umsetzung des Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger bzw. seinem Planer in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen der Stadt (FB 61/702)

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

Eine diesbezügliche schriftliche Bestätigung des Abwasserbeseitigungspflichtigen ist der Unteren Wasserbehörde in Form des ausgefüllten Formblattes „Aktuelle Entwässerungssituation im B-Planverfahren“ vorzulegen (s.u.).

Kommentar:

Die Erfüllung der gewählten Maßnahmen zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes muss durch dezentrale, private (Vorhabenträger) oder zentrale städtische (FB 61/702) Hochwasserschutzmaßnahmen (z.B. Rückhaltungen) umgesetzt und gesichert werden.

Damit ist der Hochwasserschutz gesetzlich geregelt. Die Sicherstellung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren durch die Beteiligung des Abwasserbeseitigungspflichtigen (FB 61/702).

Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde

- 4 -

stadt aachen

Die Umsetzung des Hochwasserschutzes kann jedoch nicht im Bebauungsplanverfahren direkt gesichert werden, sondern ist lediglich durch die Gesetzgebung vorgeschrieben. Eine zusätzliche Sicherung, z.B. über den „städtebaulichen Vertrag“ mit einer Abdeckung über Bürgschaften ist daher empfehlenswert.

2. Oberirdische Gewässer / Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG)

Hinweis:

Der betroffene Bebauungsplanbereich liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Anforderung: Keine

3. Oberirdische Gewässer / Ausbau (§ 27 WHG)

Hinweis:

Es verlaufen keine oberirdischen Gewässer auf oder in der Nähe des Plangeländes.

Anforderung: Keine

4. Oberirdische Gewässer / Gewässerrandstreifen (§ 97 LWG – Innenbereich bzw. § 38 WHG - Außenbereich)

Hinweis:

Der betroffene Bebauungsplanbereich liegt nicht innerhalb eines Gewässerrandstreifes.

Anforderung: Keine

III. Entwässerung :

1. Entwässerung / Konzepterstellung

Hinweis:

Das o.g. Plangebiet liegt an der abwassertechnisch erschlossenen von-Coels-Straße, die im Mischsystem entwässert und zum Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Aachen Eilendorf gehört. Es ist bereits großflächig versiegelt, wovon nicht alle Flächen an die Kanalisation angeschlossen sind. Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes werden jedoch möglicherweise zusätzliche Flächen abflusswirksam versiegelt bzw. überbaut, die bisher nicht im Generalentwässerungsplan der Stadt berücksichtigt sind.

Anforderung:

Zur Sicherstellung der entwässerungstechnischen Erschließung des B-Plangebietes muss deshalb der Vorhabenträger, bzw. sein Entwässerungsplaner,

- in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen der Stadt (Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Koordinierungsstelle Abwasser, FB 61/702),
- in Abstimmung mit der Regionetz (als Netzbetreiber),
- in Abstimmung mit dem WVER (bezogen auf den Hochwasserschutz),
- unter Beachtung der Kanalanschlusssatzung der Stadt Aachen,
- und unter Beachtung aller übrigen relevanten entwässerungstechnischen a.a.R.d.T,

ein Entwässerungskonzept / eine Entwässerungsplanung für das o.g. Plangebiet erstellen und gegebenenfalls erforderliche Erweiterungen (z.B. Regenrückhaltungen, Regenwasservorbehandlungen etc.) vorsehen.

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

Kommentar:

Sobald die Abteilung Gewässerschutz dem seitens des Vorhabenträgers vorgelegten Konzept (incl. Stellungnahme von FB 61/702) zugestimmt hat, gilt die Entwässerung des Plangeländes als geordnet umsetzbar. Die Sicherstellung muss im Baugenehmigungsverfahren durch die Beteiligung des FB 61/702 erfolgen.

Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen kann im Bebauungsplanverfahren nicht direkt gesichert werden, sondern ist lediglich durch die Gesetzgebung vorgeschrieben. Eine zusätzliche Sicherung über den „städtebaulichen Vertrag“ mit einer Abdeckung über Bürgschaften ist daher empfehlenswert.

2. Entwässerung / Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 55 (2) WHG)

Hinweis:

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit

Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde

- 5 -

stadt aachen

Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen und wenn dies möglich ist.

Die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist nicht möglich, da kein Gewässer in der Nähe vorhanden ist. Eine Versickerung bzw. Verrieselung wegen der Bodenverhältnisse nicht möglich und wegen der vorhandenen Schadstoffbelastung in der Füllbodenschicht auch unzulässig.

Fazit:

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

Bedenken hinsichtlich einer geregelten Abwasserbeseitigung bestehen seitens der Unteren Wasserbehörde jedoch solange, bis nach Vorlage und Prüfung des ausgefüllten und von FB 61/702 unterschriebenen Formblattes „Aktuelle Entwässerungssituation im B-Planverfahren“ seitens bei der Unteren Wasserbehörde einer Zustimmung erteilt wird.

Im Auftrag



(Walter Goffin)

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.2:

Zu I.1. Grundwasserschutz / Allgemein

Gemäß einer detaillierten Bestandsaufnahme sind heute 56,1 % der Gesamtfläche versiegelt. Der Versiegelungsgrad entsprechend der Planung beträgt 65,2 % der Gesamtfläche. Dabei wird berücksichtigt, dass die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ‚Fuß- und Radweg und Anliegerverkehr‘ lediglich in 3,50 m Breite asphaltiert wird. Bei der Ermittlung des Gesamtwertes der Versiegelung wird zugrunde gelegt, dass die Grundflächenzahl von 0,4 und deren Überschreitung um 50 % im WA₁ sowie bis zu einem Wert von 0,75 im WA₂ komplett ausgenutzt wird. Generell wird davon ausgegangen, dass die zulässige Überschreitung der GRZ nicht vollständig ausgenutzt wird. Somit ist nicht von einer erheblichen Überschreitung des heutigen Versiegelungsgrades auszugehen.

Aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes und der nicht unterkellerten Bauweise aller geplanten Gebäude ist ein Einbinden von Bauwerken in das Grundwasser ausgeschlossen. Eventuelle Anforderungen bei unerwarteten Einbindungen in das Grundwasser ergeben sich aus den wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß § 49 WHG und bedürfen keiner zusätzlichen Festsetzung innerhalb des Bebauungsplanes.

Zu I.2. Grundwasserschutz / Brunnen und Messstellen

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Grundwasserentnahmebrunnen sind inklusive ihrer Abdeckung zu schützen oder ordnungsgemäß bis zur erforderlichen Tiefe zurückzubauen. Die Durchführung des Rückbaus wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Zu II.1. Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz

Örtliche, dezentrale Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind nicht erforderlich, weil durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine zusätzliche erhebliche abflusswirksame Versiegelung gegenüber dem heutigen Zustand erfolgen wird.

Gemäß detaillierter Bestandsaufnahme sind heute 56,1 % der Gesamtfläche versiegelt. Der zukünftige Versiegelungsgrad beträgt unter Berücksichtigung, dass der Fuß- und Radweg in 3,50 m Breite ausgebaut wird sowie unter Annahme einer vollständigen Ausnutzung der festgesetzten GRZ inkl. der zulässigen Überschreitungen 65,2 %. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der zulässige Maximalwert für die GRZ inkl. Überschreitung nicht vollständig ausgenutzt wird. Gemäß Grünordnungsplan 2 bedingt das aktuelle städtebauliche Konzept eine Versiegelung von 54,7 %. Der Wasserverband Eifel-Rur (WVER) hat mit Schreiben vom 13.03.2020 mitgeteilt, dass aufgrund der hohen Versiegelung im Bestand aus wassermengenwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben bestehen. Eine Sicherung des Hochwasserschutzes innerhalb des Durchführungsvertrages ist somit nicht erforderlich.

Zu III.1. Entwässerung / Konzepterstellung

Die geplante Entwässerung wird innerhalb des zu erstellenden Entwässerungskonzeptes dargelegt. Eine schriftliche Stellungnahme des Abwasserbeseitigungspflichtigen zum aufgestellten Entwässerungskonzept wird der Abteilung Gewässerschutz in Form des obengenannten Formblattes vorgelegt.

Zu III.2. Entwässerung / Beseitigung des Niederschlagswassers

Die bereits heute bestehende Bebauung innerhalb des Plangebietes entbindet von der Pflicht, das Niederschlagswasser gemäß § 44 Landeswassergesetz ortsnah zu versickern oder einem Gewässer zuzuführen. Eine Versickerung ist ohnehin aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich und wäre wegen der vorhandenen Schadstoffbelastung auch nicht zulässig.

Daher ist eine Ableitung der Niederschlagswässer zusammen mit den Schmutzwässern in den Mischwasserkanal nordwestlich des Plangebietes vorgesehen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

3 Stadt Aachen, Bauverwaltung, Schreiben vom 06.09.2019

35055-2017

Bauverwaltung
- B 03/12 -

stadt aachen


Aachen, 4. September 2019
Hausruf: 6012
Az.: 2014-8860

An
- FB 61/201 z. H. Herrn Kelberlau -



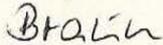
Kampfmittelbeseitigung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB Nr. (noch ohne) - Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld - im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf, im Bereich zwischen Von-Coels-Straße, Marienstraße, Kirchfeldstraße und Steinstraße
Az. des KBD: 22.5-3-5313000-207/14 und 22.5-3-5313000-194/19

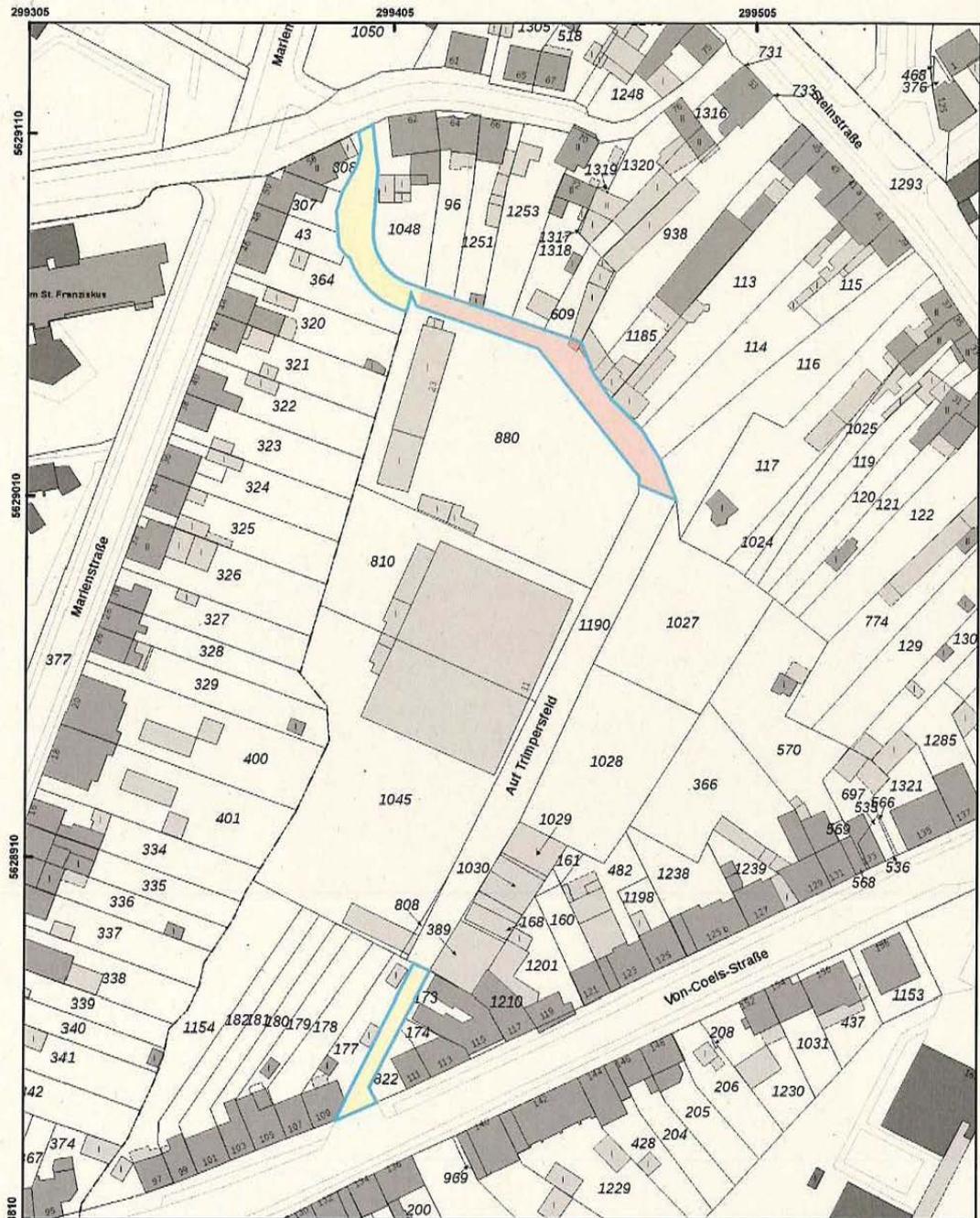
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf **vermehrte Kampf- und Bodenkampfhandlungen**. Konkrete Verdachte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bombenblindgängern liegen nicht vor.

Eine Testsondierung war im Oktober 2014 aufgrund des überbauten bzw. überdeckten Firmengeländes nicht möglich.

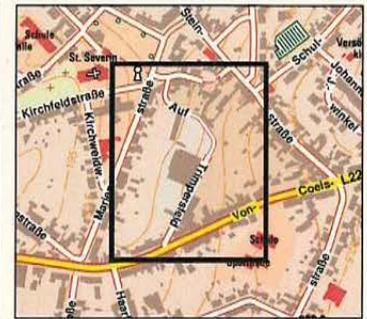
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche in einem Teilbereich des Verbindungsweges von der Kirchfeldstraße zur Von-Coels-Straße (s. Plan). Die Entscheidung über das Erfordernis einer Kampfmitteluntersuchung kann erst nach Vorlage der Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall wird auf das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ (abrufbar unter: http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp) verwiesen.

Im Auftrag

(Braun)



Bezirksregierung Düsseldorf		Legende	
		[Yellow outline] ausgewertete Fläche(n) [Red outline] Blindgängerverdacht [Green outline] geräumte Blindgänger [Green outline] geräumte Fläche [Red outline] Detektion nicht möglich [Yellow outline] Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich [Red outline] Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen	[Black line] Laufgraben [Black line] Panzergraben [Red circle] Schützenloch [Red square] Stellung [Red square] militär. Anlage
Aktenzeichen : 22.5-3-5313000-194/19		Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden. Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.	
Maßstab : 1:1.500 Datum : 02.09.2019			



Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3:

Luftbilddauswertungen und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampf- und Bodenkampfhandlungen im Planungsgebiet, sodass das Vorkommen von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur (Gebäude, Leitungen, etc.) ist eine Untersuchung zum jetzigen Zeitpunkt technisch nicht möglich. Die Entscheidung über das Erfordernis einer Kampfmitteluntersuchung kann erst nach Vorlage der Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen sollen gemäß den Empfehlungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Sicherheitsdetektionen erfolgen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt darüber hinaus eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen in einem Teilbereich des Verbindungsweges von der Kirchfeldstraße zur Von-Coels-Straße.

Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis auf das Gefahrenpotential durch Kampfmittel aufgenommen. In den Durchführungsvertrag wird ebenfalls eine entsprechende Regelung aufgenommen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

4. Regionetz GmbH, Schreiben vom 18.11.2019

Regionetz

Ein Unternehmen von



Regionetz GmbH · Postfach 50 01 55 · 52085 Aachen

Stadtverwaltung Aachen
FB61/201
z. Hd. Frau Gruber
Lagerhausstraße 20
52058 Aachen

Ihr Zeichen: FB61/620-35055-2017

Michael Rombach
Planung und Bau
Tel. 0241 41368-5529
Fax. 0241 -
michael.rombach@regionetz.de
regionetz.de

Aachen, den 18. November 2019

Anfrage von: Stadtverwaltung Aachen FB 61/201
Örtlichkeit: Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld
Maßnahme: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des Bebauungsplans Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld befinden sich Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH.

Diese Anlagen dürfen nicht überbaut und überpflanzt werden.

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.

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.

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



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.

Zur Versorgung des Gebietes ist eine neue Netzstation erforderlich die grundbuchlich gesichert werden muss.

Der erforderliche Standort ist bereits als Trafopfläche in Ihrem Plan markiert.

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)

i. A. Michael Rombach
Planung und Bau PB-Z

Regionetz GmbH
Dienstszitz: Zum Hagelkreuz 16
52249 Eschweiler
Tel. 0241 41368-5529
michael.rombach@regionetz.de
www.regionetz.de

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.4:

Im Bebauungsplan wird entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

Die genannten Regelmindestabstände zu den bereits bestehenden Versorgungsanlagen werden im Rahmen der Erschließungsplanung grundsätzlich berücksichtigt. Die heutigen Verkehrsflächen der Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ liegen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Lediglich im östlichen Teil im Bereich der südlichen Hausgruppe wird eine Stromleitung (Mittelspannungskabel) durch einen Hausanschlussraum überplant. Die betreffende Leitung soll im Rahmen der Ausbauplanung in Abstimmung mit der Regionetz GmbH entsprechend umgelegt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.



Bebauungsplan Nr. 1002

vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Lageplan
- Schriftlichen Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Längsprofilen

Beigefügt ist dem 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.

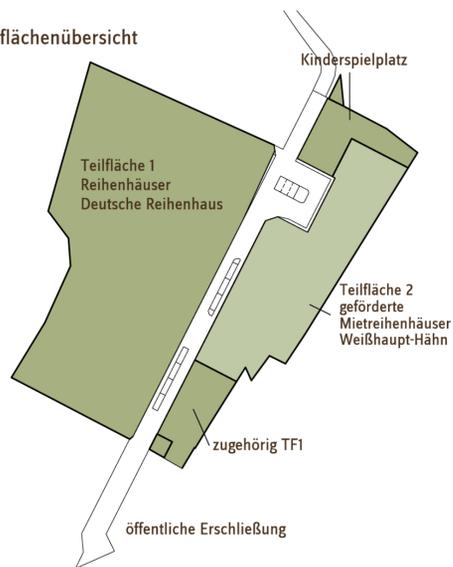
Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin

Baudezernat
In Vertretung

Fachbereich Stadtentwicklung
und Verkehrsanlagen
Im Auftrag

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Teilflächenübersicht



ZEICHENERKLÄRUNG

- Baum (Neupflanzung)
- Bestandslaub- bzw. Nadelbaum
- Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- TZ Technikzentrale
- PV Photovoltaik-Anlage
- A Abfallsammelplatz
- HR Hausanschlussraum
- AL Akku-Ladeschrank
- BSt Besucherstellplatz

1 : 500

GEMARKUNG Eilendorf
FLUR 009



Dieser "Vorhaben- und Erschließungsplan" ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen am ... den Bebauungsplan Nr. 1002 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

Die Oberbürgermeisterin

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr.

1002

Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld

Stadt Aachen

Bebauungsplan Nr. 1002

Von-Coles-Straße / Auf Trimpersfeld

1391

Erstellt: AKK/JA, 22.02.2022

Beispielhafte Farbkonzepte
< naturgrau >
< sandgrau >

Die gedruckte Farbe kann von der farblichen Ausführung der Fassadenfarbe abweichen. Maßgeblich für eine realitätsnahe Farbgebung sind die angegebenen Farbnr. bzw. die entsprechenden Farbkarten der Hersteller.

DRH Haus 120 m² Wohnraum
DRH Haus 145 m² Familienglück
Geförderte Mietreihenhäuser
Weißhaupt-Hähn

M 1 : 200

Vorgarten-/ Terrassenschrank, Gartenbox und Abfallplatz

Material: HPL
Farbe: Birch Grey

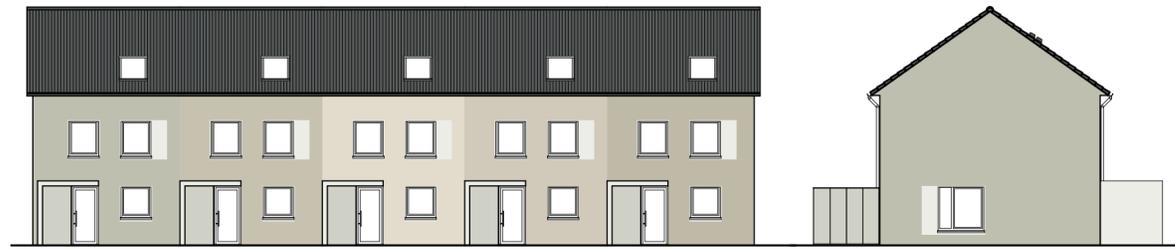
Material: HPL
Farbe: Sand

Fassaden

Sto AC 16249	Sto AC 16263	Sto AC 16268	Sto AC 16267	Sto AC 16266
Sto AC 16040	Sto AC 16044	Sto AC 16049	Sto AC 16047	

Fasche und Laibung

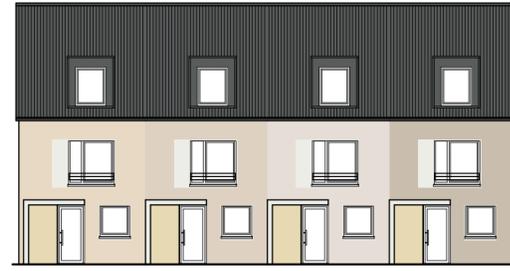
RAL 9003



Hausgruppe - Haus 120 m²
Ansicht Hauseingangsseite



Hausgruppe - Haus 120 m²
Ansicht Giebelseite



Hausgruppe - Haus 145 m²
Ansicht Hauseingangsseite



Hausgruppe - Haus 145 m²
Ansicht Giebelseite



Hausgruppe - Haus 120 m²
Ansicht Gartenseite



Hausgruppe - Haus 120 m²
Ansicht Giebelseite



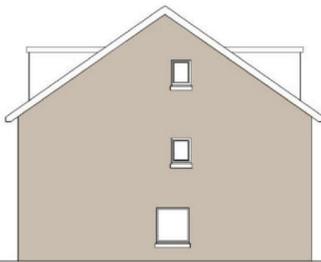
Hausgruppe - Haus 145 m²
Ansicht Gartenseite



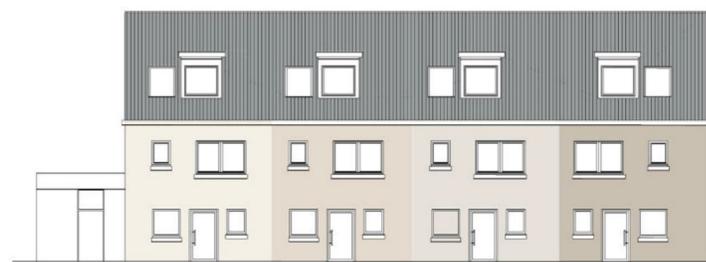
Hausgruppe - Haus 145 m²
Ansicht Giebelseite



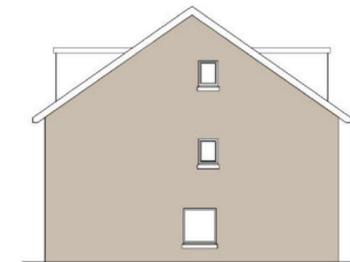
Geförderte Mietreihenhäuser - Weißhaupt-Hähn
Ansicht Hauseingangsseite



Geförderte Mietreihenhäuser - Weißhaupt-Hähn
Ansicht Giebelseite



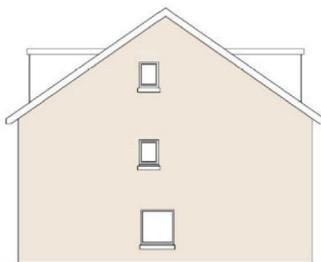
Geförderte Mietreihenhäuser - Weißhaupt-Hähn
Ansicht Hauseingangsseite



Geförderte Mietreihenhäuser - Weißhaupt-Hähn
Ansicht Giebelseite



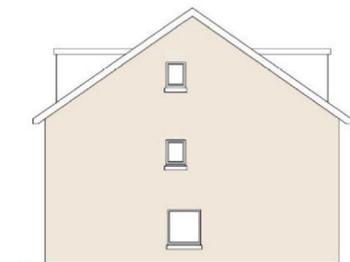
Geförderte Mietreihenhäuser - Weißhaupt-Hähn
Ansicht Gartenseite



Geförderte Mietreihenhäuser - Weißhaupt-Hähn
Ansicht Giebelseite



Geförderte Mietreihenhäuser - Weißhaupt-Hähn
Ansicht Gartenseite



Geförderte Mietreihenhäuser - Weißhaupt-Hähn
Ansicht Giebelseite



LISTE DER BESTANDSBÄUME IM PLANGEBIET BZW. ANGRENZEND

Nr.	Bezeichnung	Stammumfang	Kronen-durch-messer	fällt unter die Baumschutz-satzung	Anzahl der Ersatzbäume
1	Laubbaum(mst.)	1,3/1,3/0,6	8	x	5
2	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt (extern)
3	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt (extern)
4	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt (extern)
5	Laubbaum	0,6	4	-	Erhalt (extern)
6	Laubbaum	0,6	4	-	Erhalt (extern)
7	Laubbaum	0,6	4	-	Erhalt (extern)
8	Laubbaum	0,6	4	-	Erhalt (extern)
9	Laubbaum	0,6	4	-	-
10	Laubbaum	0,6	4	-	-
11	Nadelbaum	0,9	4	-	Erhalt
12	Nadelbaum	0,6	4	-	Erhalt
13	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
14	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
15	Nadelbaum	0,9	4	-	Erhalt
16	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt (extern)
17	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt (extern)
18	Nadelbaum	0,9	4	-	Erhalt (extern)
19	Nadelbaum	0,9	4	-	Erhalt (extern)
20	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt (extern)
21	Nadelbaum	0,9	4	-	Erhalt
22	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt (extern)
23	Nadelbaum	0,9	4	-	Erhalt (extern)
24	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt (extern)
25	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
26	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt (extern)
27	Nadelbaum	0,9	4	-	Erhalt (extern)
28	Nadelbaum	0,9	4	-	Erhalt (extern)
29	Nadelbaum	0,9	4	-	Erhalt (extern)
30	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
31	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt (extern)
32	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
33	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
34	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt (extern)
35	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
36	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt (extern)
37	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
38	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
39	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
40	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
41	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
42	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
43	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
44	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
45	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt (extern)
46	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
47	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
48	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt (extern)
49	Nadelbaum	0,6	4	-	Erhalt
50	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
51	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
52	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
53	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
54	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
55	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
56	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
57	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
58	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
59	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
60	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
61	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
62	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
63	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
64	Nadelbaum	0,6	8	-	Erhalt
65	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
66	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
67	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
68	Nadelbaum	0,9	6	-	Erhalt
69	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
70	Nadelbaum	0,9	6	-	Erhalt
71	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
72	Nadelbaum	1,3	8	x	Erhalt
73	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt (extern)
74	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
75	Nadelbaum	1,3	8	x	Erhalt
76	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
77	Haselnussbaum(mst.)	-	-	-	Erhalt
78	Laubbaum	3,1	12	x	Erhalt
79	Haselnussbaum(mst.)	-	-	-	Erhalt
80	Haselnussbaum(mst.)	-	-	-	-
81	Nadelbaum	0,9	4	-	Erhalt (extern)
82	Nadelbaum	1,3	4	x	2
83	Nadelbaum	0,6	4	-	-
84	Nadelbaum	0,6	4	-	Erhalt (extern)
85	Walnussbaum	1,6	10	x	2
86	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt (extern)
87	Nadelbaum	1,9	8	x	Erhalt (extern)
88	Nadelbaum	1,9	8	x	Erhalt (extern)
89	Nadelbaum	1,9	8	x	Erhalt (extern)
90	Laubbaum	1,9	10	x	2
91	Nadelbaum	0,9	4	-	-
92	Laubbaum	0,3	3	-	-
93	Laubbaum	1,9	12	x	2
94	Laubbaum	1,9	12	x	Erhalt (extern)
95	Laubbaum	2,5	12	x	Erhalt
96	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt (extern)
97	Laubbaum	1,3	8	x	2
98	Laubbaum	1,3	8	x	2
99	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt (extern)

71

87(E)+17(N)=104



ZEICHENERKLÄRUNG

- Bestandsgebäude
- sonstige versiegelte Flächen
- unversiegelte Grundstücksfläche: Schotter, Schotterrasen, Garten
- Bestandslaub- bzw. Nadelbaum
- Bestandslaub- bzw. Nadelbaum gemäß Baumschutzsatzung
- Räumlicher Geltungsbereich des Grünbilanzierungsplanes

BAUMBILANZ

FLÄCHENBILANZ

Fläche Plangebiet	100,0 %	12.789 m ²
Versiegelte Flächen	56,1 %	7.175 m ²
<i>davon Gebäude</i>		3.065 m ²
Unversiegelte Flächen	43,9 %	5.614 m ²



Grünordnungsplan (1)
zum
Bebauungsplan Nr. 1002
- Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld -

Bestand

ohne Maßstab

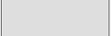
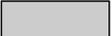
21. Februar 2022

FLÄCHENBILANZ

Fläche Plangebiet	100,0 %	12.789 m²
Versiegelte Flächen	54,7 %	6.992 m²
- Straßen und Wege	<u>38,0 %</u>	<u>2.660 m²</u>
- private Stellplätze, Fahrradstellplätze und Carports	<u>7,7 %</u>	<u>536 m²</u>
- überbaute Flächen	<u>54,3 %</u>	<u>3.796 m²</u>
davon Gebäude		2.336 m ²
davon Parkpalette		417 m ²
davon Terrassen und Vorbauten		715 m ²
davon Nebenanlagen mit Dachbegrünung		104 m ²
davon sonstige Neben- und Versorgungsanlagen		224 m ²
Unversiegelte Flächen	45,3 %	5.797 m²
- Wege	<u>3,2 %</u>	<u>184 m²</u>
- private Gärten	<u>39,6 %</u>	<u>2.297 m²</u>
- Gemeinschaftsanlagen	<u>35,4 %</u>	<u>2.050 m²</u>
- sonstiges Grün	<u>21,8 %</u>	<u>1.266 m²</u>



ZEICHENERKLÄRUNG

-  öffentliche Verkehrsfläche
-  begrünte, nicht versiegelte Flächen
-  Wege, Stellplätze, versiegelte Flächen
-  überbaubare Flächen / Gebäude
-  Fahrradstellplätze
-  Nebenanlage mit Dachbegrünung
-  Böschung
-  Bestandslaub- bzw. Nadelbaum
-  Bestandslaub- bzw. Nadelbaum gemäß Baumschutzsatzung
-  entfallender Baum
-  Neupflanzung
-  Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes



Grünordnungsplan (2)
zum
Bebauungsplan Nr. 1002
- Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld -

Planung

ohne Maßstab

21. Februar 2022



LISTE DER BESTANDSBÄUME IM PLANGEBIET BZW. ANGRENZEND

Nr.	Bezeichnung	Stammumfang	Kronendurchmesser	fällt unter die Baumschutzsatzung	Anzahl der Ersatzbäume
1	Laubbaum(mst.)	1,3/1,3/0,6	8	x	5
2	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt (extern)
3	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt (extern)
4	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt (extern)
5	Laubbaum	0,6	4	-	Erhalt (extern)
6	Laubbaum	0,6	4	-	Erhalt (extern)
7	Laubbaum	0,6	4	-	Erhalt (extern)
8	Laubbaum	0,6	4	-	Erhalt (extern)
9	Laubbaum	0,6	4	-	-
10	Laubbaum	0,6	4	-	-
11	Nadelbaum	0,9	4	-	Erhalt
12	Nadelbaum	0,6	4	-	Erhalt
13	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
14	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
15	Nadelbaum	0,9	4	-	Erhalt
16	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt (extern)
17	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt (extern)
18	Nadelbaum	0,9	4	-	Erhalt (extern)
19	Nadelbaum	0,9	4	-	Erhalt (extern)
20	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt (extern)
21	Nadelbaum	0,9	4	-	Erhalt
22	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt (extern)
23	Nadelbaum	0,9	4	-	Erhalt (extern)
24	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt (extern)
25	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
26	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt (extern)
27	Nadelbaum	0,9	4	-	Erhalt (extern)
28	Nadelbaum	0,9	4	-	Erhalt (extern)
29	Nadelbaum	0,9	4	-	Erhalt (extern)
30	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
31	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt (extern)
32	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
33	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
34	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt (extern)
35	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
36	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt (extern)
37	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
38	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
39	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
40	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
41	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
42	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
43	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
44	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
45	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt (extern)
46	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
47	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt
48	Laubbaum	0,9	6	x	Erhalt (extern)
49	Nadelbaum	0,6	4	-	Erhalt
50	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
51	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
52	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
53	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
54	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
55	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
56	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
57	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
58	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
59	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
60	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
61	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
62	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
63	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
64	Nadelbaum	0,6	8	-	Erhalt
65	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
66	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
67	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
68	Nadelbaum	0,9	6	-	Erhalt
69	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
70	Nadelbaum	0,9	6	-	Erhalt
71	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
72	Nadelbaum	1,3	8	x	Erhalt
73	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt (extern)
74	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
75	Nadelbaum	1,3	8	x	Erhalt
76	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt
77	Haselnussbaum(mst.)	-	-	-	Erhalt
78	Laubbaum	3,1	12	x	Erhalt
79	Haselnussbaum(mst.)	-	-	-	Erhalt
80	Haselnussbaum(mst.)	-	-	-	-
81	Nadelbaum	0,9	4	-	Erhalt (extern)
82	Nadelbaum	1,3	4	x	2
83	Nadelbaum	0,6	4	-	-
84	Nadelbaum	0,6	4	-	Erhalt (extern)
85	Walnussbaum	1,6	10	x	2
86	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt (extern)
87	Nadelbaum	1,9	8	x	Erhalt (extern)
88	Nadelbaum	1,9	8	x	Erhalt (extern)
89	Nadelbaum	1,9	8	x	Erhalt (extern)
90	Laubbaum	1,9	10	x	2
91	Nadelbaum	0,9	4	-	-
92	Laubbaum	0,3	3	-	-
93	Laubbaum	1,9	12	x	2
94	Laubbaum	1,9	12	x	Erhalt (extern)
95	Laubbaum	2,5	12	x	Erhalt
96	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt (extern)
97	Laubbaum	1,3	8	x	2
98	Laubbaum	1,3	8	x	2
99	Laubbaum	1,3	8	x	Erhalt (extern)

71

87(E)+17(N)=104



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Bestandslaub- bzw. Nadelbaum
-  Bestandslaub- bzw. Nadelbaum gemäß Baumschutzsatzung
-  Planung Baum / Solitärstrauch
-  entfallender Baum
-  Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

BAUMBILANZ

Ausgleichende Anzahl Bäume gemäß Baumschutzsatzung (siehe Liste)	17
Wegfallenden Bäume (nach Baumschutzsatzung geschützt)	7
Wegfallenden Bäume (nicht nach Baumschutzsatzung geschützt)	6
Neu zu pflanzende Bäume	17



Baumbilanzplan
zum
Bebauungsplan Nr. 1002
- Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld -

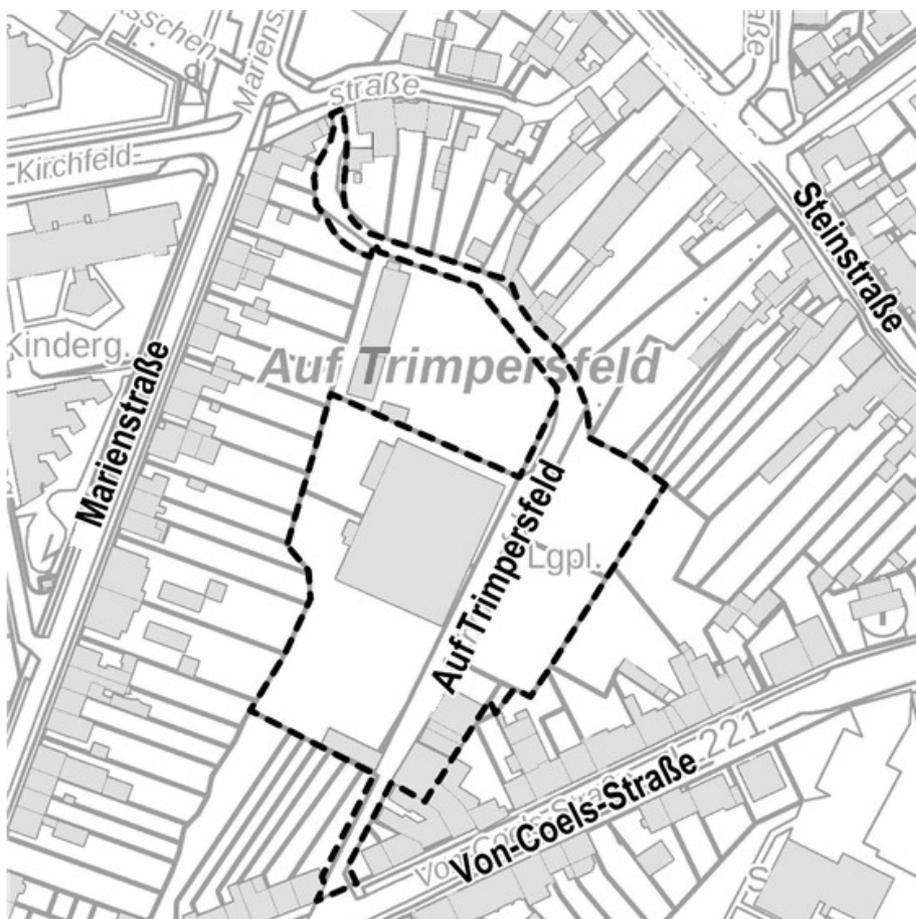
Darstellung der bestehenden Bäume
und der geplanten Anpflanzungen

ohne Maßstab

21. Februar 2022

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1002 – Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld –



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 / Planungsvo-
raussetzungen

Kriterium	Klassifizierung		Anmerkungen / Erläuterung
Stadtklimatische Verhältnisse 	<input type="checkbox"/> Lage außerhalb beider Signaturen (+) <input type="checkbox"/> Lage innerhalb der Signatur Schutzbereich Stadtklima (-) <input checked="" type="checkbox"/> Lage innerhalb der Signatur Belüftungsbahn Stadtklima (-) <input type="checkbox"/> Lage innerhalb beider Signaturen (Schutzbereich Stadtklima und Belüftungsbahn Stadtklima) (--) <input type="checkbox"/> Erstellung eines lokalen Klimagutachtens (+)		<p>Das Plangebiet liegt in einer Luftleitbahn mit einer wichtigen Funktion zur Belüftung verdichteter Innenstadtbereiche. Jedoch ist das Plangebiet im Bestand bereits zu rd. 56 % versiegelt und mit einer großen Halle sowie mehreren Nebengebäuden bebaut.</p>
Lage im Stadtgebiet / Vornutzung der Fläche 	<input type="checkbox"/> Rückbau von versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen im Bereich „Schutzbereich Stadtklima“ (++) <input 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 (--) 	 	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Ortsteils. Es umfasst die Gebäude des ehemaligen Marmorwerkes Ortmanns sowie die öffentlich gewidmete Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ und ist im Bestand zu ca. 56 % versiegelt.</p> <p>Für die Innenentwicklung werden keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen und Verkehrsflächen erforderlich.</p>
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 (-)		<p>Die Flächen des Plangebietes steigen von Westen nach Osten um ca. 4,00 m an. Es liegt keine Geländetopographie vor, die eine besondere Gefährdung gegenüber Starkregen bewirkt.</p>

<p>Eignung für Solarenergie-nutzung</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 Fläche wird durch die topographischen Gegebenheiten oder andere Gebäude nicht verschattet. Eine mit Bäumen bewachsene Böschung befindet sich im Nordwesten des Baugebietes. Eine geringfügige Verschattung durch die Vegetation beschränkt sich aufgrund der Lage auf die Abendstunden.</p> <p>Die Lage und Erschließung ermöglichen grundsätzlich eine günstige solare Ausrichtung der Gebäude.</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>Unmittelbar nordwestlich des Plangebietes an der Kirchfeldstraße befindet sich die Grünanlage ‚Moritz-Braunstraße‘ mit einer Größe von rd. 4.000 m². Diese wird im Freiraumkonzept der Stadt Aachen als großer Stadtpark unter J13 geführt. An der Steinstraße in ca. 280 m Entfernung liegt eine weitere Grünfläche mit rd. 3.200 m² Größe. Darüber hinaus befindet sich südöstlich in ca. 550 m Entfernung der öffentliche Spielplatz Lindenstraße (ca. 4.000 m²), an den die Anlagen des Sportvereins DJK Arminia Eilendorf anschließen.</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>Die Radvorrangroute in Richtung Innenstadt und zum Bahnhof Eilendorf verläuft angrenzend an das Plangebiet durch die Kleebachstraße / Marienstraße. Südlich des Plangebietes befindet sich der Vennbahn-Radweg. Dieser ist über die Marienstraße und die Kleebachstraße sowie deren Verlängerung in rd. 1,00 km Fahrweg erreichbar.</p>
<p>Lage (bezogen auf Infrastruktur)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes der <u>Qualitätsstufe 1</u> gem. Nahverkehrsplan (+) <input checked="" 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 (-) 	 <p>Eine Anbindung an den ÖPNV wird durch zwei Bushaltestellen an der Von-Coels-Straße in ca. 200 - 350 m Laufweg gewährleistet. Es bestehen direkte Verbindungen in das Aachener Stadtzentrum und nach Stolberg (werktags jeweils im 15-Minuten-Takt).</p>

	<input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Nahversorgung Radius \leq 700 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Nahversorgung Radius $>$ 700 m (-) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Kita \leq 1.000 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Kita $>$ 1.000 m (-) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Grundschule \leq 1.000 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Grundschule $>$ 1.000 m (-)		<p>In einem Umkreis von \leq 700 m befinden sich an der Von-Coels-Straße die Lebensmittelmärkte Aldi und REWE sowie ein Drogeriemarkt (dm).</p> <p>Im Umkreis von 350 m um das Plangebiet befinden sich drei Kindergärten.</p> <p>In ca. 450 m Entfernung befindet sich die Städtische Gemeinschaftsgrundschule Brühlstraße, die städtische Katholische Grundschule befindet sich in ca. 850 m Laufweg. Außerdem liegt in ca. 350 m Entfernung die Kleebach-Schule (Sonderschule).</p>
Besitzverhältnisse  	<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)		<p>Der Vorhabenträger hat sich den Zugriff auf das Plangebiet vertraglich gesichert und wird nach Satzungsbeschluss den östlichen Teil weiterveräußern.</p>
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 (o)		<p>Im Durchführungsvertrag wird die Umsetzung der Gestaltung der Gebäude und des Freiraumes sichergestellt.</p>

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 1

Plus (Anzahl)	Minus (Anzahl)	Erläuterungen / verbal-argumentative Zusatzbewertung
12	1	<p>Das Plangebiet zeichnet sich positiv dadurch aus, dass es sich um eine bereits versiegelte und bebaute Fläche handelt, die im Sinne des Flächenrecyclings wiederverwendet werden kann. Darüber hinaus ist positiv zu bewerten, dass die vorhandene Erschließung eine optimale Gebäudestellung mit sehr guter aktiver und passiver Solarenergienutzung möglich macht. Die zentrale Lage des Plangebietes birgt die Möglichkeit für eine umweltfreundliche Mobilität zu Fuß, mit dem Rad oder dem ÖPNV. Weiterhin werden der Stadt durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit zugehörigem Durchführungsvertrag hinreichende Einflussmöglichkeiten in Hinblick auf eine klimafreundliche Planung gegeben.</p> <p>Die Lage des Plangebietes innerhalb der Signatur „Belüftungsbahn Stadtklima“ ist grundsätzlich negativ zu bewerten. Jedoch</p>

		birgt der Abriss der Hallenstrukturen auch die Möglichkeit einer Verbesserung der Ventilation im Plangebiet.
Was ist in der nächsten Planungsphase zu beachten?		
Die Praxis zur Erstellung einer Klimacheckliste wurde erst im laufenden Bebauungsplanverfahren etabliert. Die Klimacheckliste für den Bebauungsplan 1002 wurde erstmals zur Offenlage der Planunterlagen ausgefüllt. Entsprechend entfällt an dieser Stelle die Bewertung der nächsten Planungsphase.		

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 checked="" type="checkbox"/> Kein qualitätssicherndes Verfahren (-)		Der Vorhabenträger ist mit einem städtebaulichen Konzept an die Stadt herangetreten und hat seine Investitionsbereitschaft für das vorliegende Plangebiet signalisiert. Ein Wettbewerb hat nicht stattgefunden. Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange können jedoch im zugehörigen Durchführungsvertrag geregelt werden.
Städtebauliche Dichte / Kompaktheit der Gebäude hinsichtlich Energiebedarf 	Wohnungsbau überwiegend: <input type="checkbox"/> kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (++) <input checked="" type="checkbox"/> Reihenhäuser (+) <input type="checkbox"/> Doppelhäuser (0) <input type="checkbox"/> freistehende Einfamilienhäuser, zweigeschossig (-) <input type="checkbox"/> freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig (--)		Im Plangebiet sollen ausschließlich Reihenhäuser realisiert werden. Das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers sieht neun Hausgruppen mit jeweils max. fünf Reihenhauseinzelhäusern (insgesamt 39 Wohneinheiten) vor.
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 (0)		Der Vorhabenträger plant im westlichen Teilbereich Reihenhäuser nach der Effizienzhaus-Stufe KfW 55 EE.
Energieversorgung 	<input checked="" type="checkbox"/> Nutzung erneuerbarer Energien deutlich über dem gesetzlichen Standard (++) <input type="checkbox"/> Bauweise, die minimale Wärmeversorgung ermöglicht (++)		Die Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes WA ₁ mit Wärme, Strom und Wasser erfolgt über eine gemeinschaftliche Technikzentrale, in

	<input type="checkbox"/> Fernwärmeanschluss (+) <input checked="" type="checkbox"/> Lokales Wärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung (+) <input checked="" type="checkbox"/> Energieversorgungskonzept vorhanden (+) <input type="checkbox"/> Kein Energieversorgungskonzept vorhanden (-)	 	<p>welcher sich alle notwendigen Anschlüsse befinden. Die Verteilung innerhalb des Wohngebiets wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Die Wärme- und Stromversorgung erfolgt über eine Grundlast-Wärmepumpe, einen Spitzenlast-Gas-Brennwertkessel sowie eine Photovoltaikanlage im sogenannten „Mieterstrommodell“. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die nutzbaren Dachflächen zu mindestens 50% mit Solaranlagen zu überdecken sind. Insgesamt ist eine 100% regenerative Wärmeerzeugung möglich, da neben der vorwiegenden Nutzung des PV-Stroms in der Wärmepumpe auch der Zusatz- und Reservestrom aus Grünstrom sowie das zur Spitzenlast nötige Gas aus Biomethan bezogen werden soll. Die Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes WA₂ erfolgt über einen Technik- / Hausanschlussraum pro Hausgruppe. Der jeweilige Technikraum soll an eine Medienzentrale für das WA₂ angebunden werden. Wärme, Strom und Wasser werden über die Medienzentrale bezogen und intern mit dem Betreiber abgerechnet. Auch hier sind mindestens 50% der nutzbaren Dachflächen mit einer Solaranlage zu versehen.</p>
<p>Dachform, -neigung und -ausrichtung hinsichtlich aktiver Solarenergienutzung</p> 	<input type="checkbox"/> Solarenergetische Optimierung mithilfe eines Simulationsprogrammes (++) <input checked="" type="checkbox"/> Keine maßgebliche Verschattung der Dächer durch andere Baukörper oder Bäume (+) <input checked="" type="checkbox"/> Dachneigung 40 (-60) Grad (+) <input type="checkbox"/> Ausrichtung Süd (++) <input checked="" type="checkbox"/> Ausrichtung SO / SW (+) <input type="checkbox"/> Ausrichtung O / W / NO / NW (-) <input type="checkbox"/> Ausrichtung Nord (--)		<p>Das Konzept des Vorhabenträgers sieht grundsätzlich Satteldächer mit einer Neigung um 40 Grad vor. Von den neun Hausgruppen sind acht nach Südwesten ausgerichtet und eignen sich somit sehr gut für eine aktive sowie eine passive Solarenergienutzung.</p>
<p>Versiegelung (Siedlungs- und Verkehrsflächen)</p> 	<input type="checkbox"/> Mehrfachnutzung von versiegelten Flächen, z. B. gemeinsame Parkflächennutzung (tagsüber Geschäfte, abends Wohnen) oder Parkdeck mit weiterer		<p>Das Plangebiet ist im Bestand etwa zu 56 % versiegelt. Das vorliegende städtebauliche Konzept bedingt eine Versiegelung von rd. 55 %.</p>

	<p>Nutzung (z.B. Wohnen oder Grün-/Solar- dach) (++)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen ins- gesamt unter 40 % (++) <input checked="" type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen ins- gesamt 40 bis 60 % (+) <input type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen ins- gesamt 60 bis 80% (-) <input type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen ins- gesamt über 80 % (--) <input type="checkbox"/> Mehr als 50 % der nicht überbauten Flä- chen sind mit einer Tiefgarage unterbaut (-) 		
<p>Stellung der Baukörper hinsichtlich der Lage in Kaltluftbahnen</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Erstellung eines Gutachtens / einer Si- mulation (+) <input type="checkbox"/> Lenkung des Kaltluftstroms zur Versor- gung weiterer Gebiete durch Stellung der Baukörper oder Pflanzungen mög- lich (++) <input type="checkbox"/> Keine Beeinflussung der Kaltluftströ- mungsrichtung durch Baukörper oder andere Hindernisse (++) <input checked="" type="checkbox"/> Ausrichtung der Baukörper mit möglichst geringem Widerstand in der Kaltluftbahn (+) <input type="checkbox"/> Ausrichtung der Baukörper quer zur Kalt- luftströmungsrichtung (-) 		<p>Innerhalb des westlichen Teilberei- ches befindet sich im Bestand eine ca. 2.120 m² große Halle, die eine Luftzir- kulation heute erheblich erschwert.</p> <p>Laut dem Bericht „Lokale Kaltluft im Aachener Kessel“ der RWTH Aachen, Geographisches Institut von Novem- ber 2013 fließt die Kaltluft im Bereich des Plangebietes von Südost nach Nordwest. Durch das vorliegende städtebauliche Konzept werden keine massiven oder geschlossenen Bau- körper geschaffen, sodass insgesamt keine erheblichen Strömungsbarrieren entstehen. Die geplanten Gebäude sind ähnlich hoch wie die vorhande- nen Betriebshallen. Darüber hinaus sind die Reihenhauszeilen so orien- tiert, dass ein möglichst geringer Wi- derstand in der Kaltluftbahn entsteht. Gegenüber dem Bestand wird dem- nach eine Verbesserung geschaffen.</p>
<p>Stellung und Kubatur der Baukörper hinsichtlich der Durchlüftung</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Lenkung des Frischluftstroms zur Versor- gung weiterer Gebiete durch Stellung der Baukörper oder Pflanzungen mög- lich (++) <input type="checkbox"/> Keine Beeinflussung der Frischluftströ- mungsrichtung durch Baukörper oder andere Hindernisse (++) <input checked="" type="checkbox"/> Ausrichtung der Baukörper mit möglichst geringem Widerstand in der Frischluft- bahn (+) <input type="checkbox"/> Ausrichtung der Baukörper quer zur Frischluftströmungsrichtung (-) 		<p>Innerhalb des westlichen Teilberei- ches befindet sich im Bestand eine ca. 2.120 m² große Halle, die eine Luftzir- kulation heute erheblich erschwert. Durch das vorliegende städtebauliche Konzept werden keine massiven oder geschlossenen Baukörper geschaf- fen, sodass insgesamt keine Strö- mungsbarrieren entstehen. Die gleich- mäßig ausgerichtete Gebäudestellung begünstigt vielmehr den Luftaus- tausch zwischen den beiden angren- zenden begrünten</p>

			<p>Blockinnenbereichen und trägt somit zu einer Verbesserung der Durchlüftung gegenüber dem Ist-Zustand bei.</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 type="checkbox"/> Vollständiger Erhalt des Straßenbegleitgrüns (++) <input 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 type="checkbox"/> Anpflanzung von Bäumen über die Forderung der Baumschutzsatzung hinaus (+) <input type="checkbox"/> Verwendung von trockenresistenten Baumarten (+) <input type="checkbox"/> Dachbegrünung mindestens lt. Anlage 6 FNP AACHEN*2030 (+) <input type="checkbox"/> Fassadenbegrünung (+) <input type="checkbox"/> Grünkonzept/Grünordnungsplan nicht vorhanden (-) <input checked="" 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>Neben den privaten Gartenflächen sieht das Freiraumkonzept große gemeinschaftliche Flächen entlang der westlichen Plangebietsgrenze sowie einen Spielplatz in einer Größe von ca. 512 m² im Nordosten des Plangebietes vor.</p> <p>Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine begrünte Böschung, die durch den großen Baumbestand einen hohen Wert für die Wohnqualität im Gebiet aufweist. Diese Fläche ist über die Erschließungswege der westlichen Gebäude erreichbar. Die Gehölzstrukturen der Böschung sollen auf gesamter Länge erhalten bleiben.</p> <p>Weitere siebzehn Laubbäume sollen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sowie im Bereich des Spielplatzes und auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes, insbesondere entlang der Verkehrsflächen gepflanzt werden.</p> <p>Das Freiraumkonzept wird innerhalb des Freianlagenplanes konkret dargestellt.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht für die Hauptgebäude Satteldächer vor. Demnach kommt eine Dachbegrünung hier nicht in Frage. Jedoch soll im westlichen Teilbereich auf Nebenanlagen, wie Abstellräumen und Gartenboxen eine kleinteilige Dachbegrünung realisiert werden.</p> <p>Eine Fassadenbegrünung ist nur für die Parkpalette vorgesehen.</p> <p>Zur Umsetzung des Bauvorhabens sind 7 Bäume, die durch die Baumschutzsatzung geschützt sind, zu fällen.</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 type="checkbox"/> Bauliche Verschattung, z.B. durch Balcone oder Dachüberstände (+) <input type="checkbox"/> Offene Wasserflächen (+) <input type="checkbox"/> Errichtung eines Trinkwasserbrunnens (+) <input checked="" type="checkbox"/> Errichtung von verschatteten Sitzplätzen (+) <input type="checkbox"/> Verschattete Wegeverbindungen (+) 		<p>Die Fassaden sowie die Nebenanlagen sollen in hellen Farben ausgeführt werden.</p> <p>Im Bereich des westlichen Grünzugs sowie in Begleitung der Straßenbäume sind Sitzmöglichkeiten vorgesehen, die durch die zu pflanzenden Bäume entsprechend verschattet werden.</p>
<p>Wassersensible Stadtentwicklung/ Überflutungsschutz</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Reduzierung (+) oder Zunahme (-) von Flächenversiegelung <input checked="" type="checkbox"/> Nutzung von Dachbegrünung, Straßengleitgrün und Pflanzen von Bäumen (+) <input type="checkbox"/> offene begrünte Entwässerungsmulden zur langsamen RW-Ableitung (+) <input type="checkbox"/> ortsnahe Retention und/oder Versickerung (+) <input type="checkbox"/> Fluträume für gezielte Rückhaltung (Tiefgaragen, Unterführungen etc.) <input type="checkbox"/> Regenwassernutzung durch Bürger (+) <input type="checkbox"/> Überflutungsschutz am Gebäude (+) 	 	<p>Das Plangebiet ist im Bestand etwa zu 56 % versiegelt. Das vorliegende städtebauliche Konzept bedingt eine Versiegelung von rd. 55 %. Somit bleibt die Versiegelung in etwa gleich bzw. wird geringfügig reduziert (+).</p> <p>Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sowie im Bereich des Spielplatzes und auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes sollen siebzehn Laubbäume gepflanzt werden. Des Weiteren sind in den Randbereichen der Stellplätze und Carports neben den Baumpflanzungen ergänzende Hecken und Bodendecker vorgesehen. Die Parkpalette soll eine Fassadenbegrünung erhalten.</p>
<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 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 type="checkbox"/> ... Fußverkehr (+) <input type="checkbox"/> ... Radverkehr (+) <input type="checkbox"/> ... ÖPNV (+) <input type="checkbox"/> ... geteilter Mobilität (+) <input type="checkbox"/> ... intelligenter Parkraumbewirtschaftung (+) 		<p>Im Südosten des Wohngebietes sieht der Entwurf einen Stellplatz für einen Car-Sharing-Anbieter sowie eine Pedelec-Verleihstation vor.</p> <p>Nach § 5 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen müssen zehn Prozent der Stellplätze mit Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge ausgestattet werden. Dies wird durch eine Überdachung der Carports mit Photovoltaikanlagen sowie durch eine entsprechende Infrastruktur innerhalb der Parkpalette gewährleistet.</p> <p>Im Zuge der Planung soll die bereits bestehende Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ ausgehend von der Von-Coels-Straße als Mischverkehrsfläche mit einer nutzbaren Breite von 7,45 m</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Verkehrsflächenanteil für den motorisierten Verkehr max. 10 % der Plangebietsfläche (+) <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Kein Mobilitätskonzept vorhanden (-) <input type="checkbox"/> Verschlechterung der fußläufigen Durchwegung für die Öffentlichkeit im Quartier (-) 		<p>ausgebaut werden. Im Blockinneren setzt sich die Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich nach dem Mischprinzip mit einer Breite von 7,00 m fort. Zwei Baumbeete mit sechs Bäumen im Straßenraum tragen hier zu einer Verkehrsberuhigung bei.</p> <p>Die Durchfahrt nach Norden auf die Kirchfeldstraße soll lediglich als Notfallerschließung für Rettungsfahrzeuge, zur Erschließung der angrenzenden Garagen und des Bauhofes sowie als Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer in einer Breite von 3,50 m ausgebaut werden.</p> <p>Ein integriertes Mobilitätskonzept wurde nicht erstellt.</p>
--	---	--	--

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 2

Plus (Anzahl)	Minus (Anzahl)	Erläuterungen / verbal-argumentative Zusatzbewertung
22	5	<p>Das Vorhaben zeichnet sich positiv durch das stadtklimatisch günstige städtebauliche Konzept aus, welches die vorhandenen Hallenstrukturen öffnet und den Frischluftaustausch fördert. Außerdem ermöglicht es durch die Ausrichtung der Baukörper eine gute Nutzbarkeit aktiver und passiver Solarenergie. Darüber hinaus werden die wertvollen Bestandsbäume am westlichen Plangebietsrand fast vollständig erhalten. Die geplante Car- und Bike-Sharing-Möglichkeiten sowie die Bereitstellung der Ladeinfrastruktur für E-Ladestationen leisten einen Beitrag zur Mobilitätswende und zum Klimaschutz. Durch die vollständige Unterbringung der Stellplätze im südlichen Teil des Plangebietes entsteht eine Verkehrsberuhigung, die Möglichkeiten zur anderweitigen Nutzung des Straßenraumes bietet.</p> <p>Negativ zu bewerten ist, dass zur Umsetzung des Bauvorhabens 7 Bäume, die durch die Baumschutzsatzung geschützt sind, gefällt werden müssen, und dass es kein integriertes Mobilitätskonzept gibt. Allerdings werden 17 Bäume neu im Plangebiet gepflanzt, so dass die Baumbilanz ausgeglichen ist.</p>
<p>Was ist in der nächsten Planungsphase zu beachten?</p> <p>Die Praxis zur Erstellung einer Klimacheckliste wurde erst im laufenden Bebauungsplanverfahren etabliert. Die Klimacheckliste für den Bebauungsplan 1002 wurde erstmals zur Offenlage der Planunterlagen ausgefüllt. Entsprechend entfällt an dieser Stelle die Bewertung der nächsten Planungsphase.</p>		

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 checked="" type="checkbox"/> nein
			Optimierte Ausrichtung zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie und geringe gegenseitige Verschattung, Kompaktheit	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Generell orientiert sich die Lage der überbaubaren Flächen an einer guten Ausrichtung zukünftiger Gartenflächen zur Sonne. Deswegen werden die überbaubaren Flächen bis auf eine Ausnahme jeweils mit der Schmalseite zur Haupterschließung platziert.
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 type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

Festsetzungen von Flächen für die Energieversorgung und für CO ₂ -sparende Energieversorungskonzepte	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21 BauGB		Bereitstellung ausreichender Flächen für klimaverträgliche Energieversorgung Beispiel: BHKW-Standort für Nahwärmenetz	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes werden unmittelbar an der Straßenverkehrsfläche ‚Auf Trimpersfeld‘ gelegen, zwei Flächen für die Ver- und Entsorgung festgesetzt. Die südwestliche Fläche dient als Trafostation, die nordöstliche Fläche als Technikzentrale für den Bereich des WA ₁ . Hier soll das Konzept des Vorhabenträgers für eine CO ₂ -sparende Energieversorgung im WA ₁ ermöglicht werden.
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 checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Nördlich der Wendeanlage wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Diese Fläche dient gemeinsam mit dem Grünzug im Westen als Kommunikationsfläche und als sozialer Mittelpunkt des Plangebietes.
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 System, 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 checked="" type="checkbox"/> ja <input 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 Entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes wird der komplette Gehölzbestand mit einem zusätzlichen Schutzabstand von 1,50 m als zu erhalten festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Nebenanlagen und sonstige Versiegelungen ausgeschlossen. Eventuelle Wege sind als Mulchdecke ohne Tragschicht auszuführen. Schnitthecken sind ausgeschlossen. Die Erhaltung des Gehölzbestandes dient insbesondere dem Artenschutz, dem Klimaschutz und der Sicherung des Ortsbildes.
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 Stellplätze und Garagen sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen unzulässig. Fahrradabstellplätze bleiben hiervon ausgenommen. Hierdurch soll insgesamt einem unkontrollierten Entstehen von Stellplätzen und Garagen entgegengewirkt und der motorisierte Individualverkehr soweit wie möglich im Süden des Plangebietes abgewickelt werden.
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 type="checkbox"/> ja <input checked="" 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 type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 3 a)

Erläuterungen
–
Was ist in der nächsten Planungsphase zu beachten?
Die Einhaltung der Vereinbarungen aus dem Durchführungsvertrages ist zu kontrollieren.

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 (+)	
Effiziente Energieversorgung 	<input checked="" type="checkbox"/> Vorgabe bestimmter Heizungsanlagen (z.B. Brennwertechnik bei bestehender Gasversorgung) <input checked="" type="checkbox"/> Anschluss- und Benutzungsverpflichtungen für Fern- oder Nahwärmeeinrichtungen <input type="checkbox"/> Sicherung von Versorgungsflächen und -leitungen <input checked="" type="checkbox"/> Festlegung zentrale/dezentrale Wärmeversorgung <input checked="" type="checkbox"/> Festlegung Wahl des Energieträgers <input type="checkbox"/> Effiziente Speicherung und Verteilung der Wärme <input checked="" type="checkbox"/> Festlegung eines regenerativen Anteils der Energieversorgung	
Nutzung erneuerbarer Energien zur Strom- und Wärmeerzeugung 	<input type="checkbox"/> Verpflichtung zu aktiver Solarenergienutzung oder andere erneuerbare Energien	
Durchlüftung 	<input 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 type="checkbox"/> Begrünung von Stellplätzen/Tiefgaragen <input checked="" type="checkbox"/> Dach- und Fassadenbegrünungen <input checked="" type="checkbox"/> Bauersatzpflanzungen	

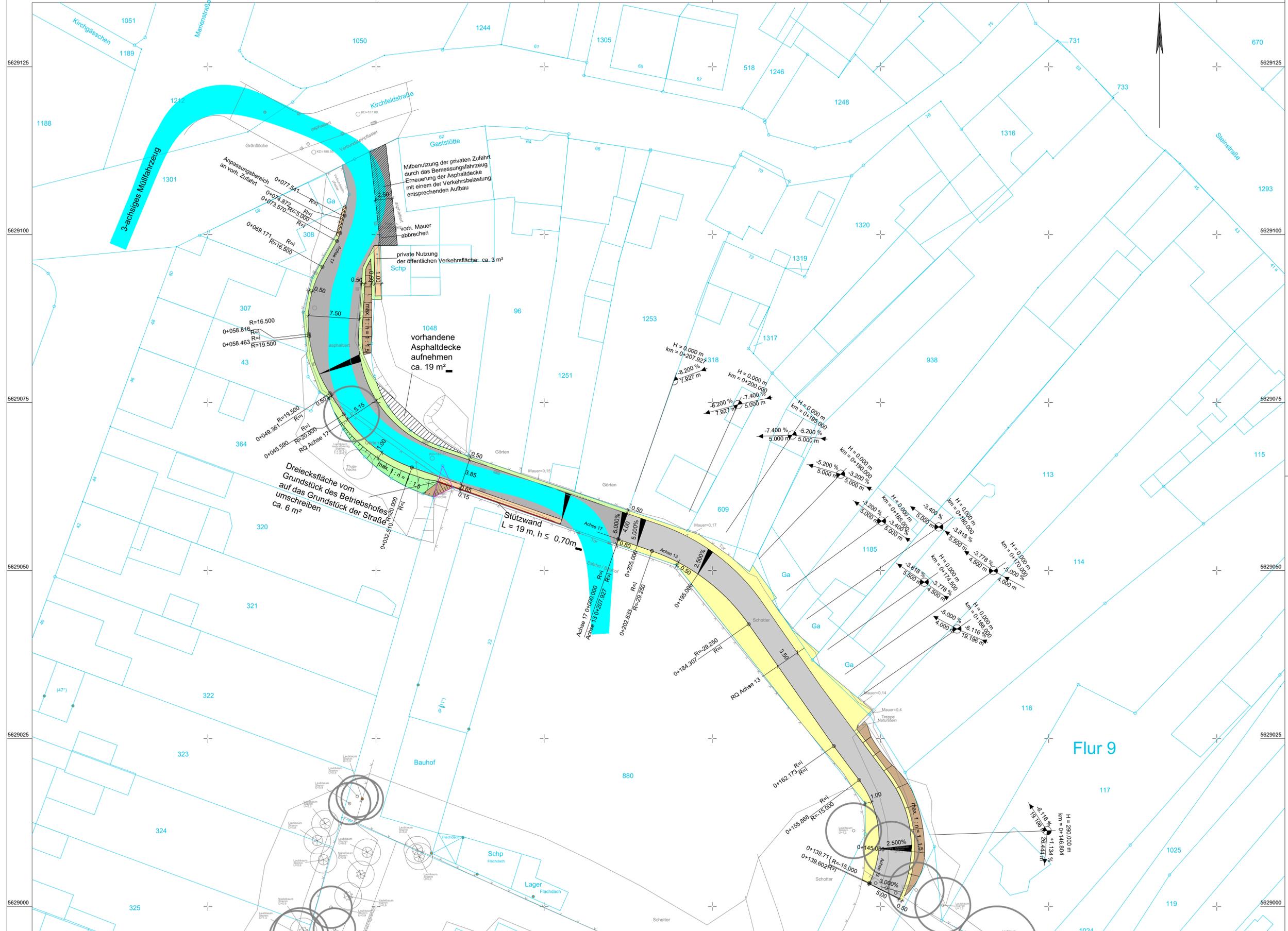
	<input type="checkbox"/> Vorschreiben wasserdurchlässiger Bodenbeläge (Entsiegelung) <input type="checkbox"/> Bewirtschaftung des Regenwassers	
Umsetzung / Sicherung 	<input type="checkbox"/> Bindung an die Ziele eines Mobilitätskonzeptes (sofern eines vorliegt) <input type="checkbox"/> Bindung an die Ziele eines Energiekonzeptes (sofern eines vorliegt) <input type="checkbox"/> Bindung an ein Verfahren zur Überprüfung der Standards (Qualitätssicherung) <input type="checkbox"/> Teilnahme an Förderprogrammen <input checked="" type="checkbox"/> Vertragsstrafen bei Abweichungen	

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 3 b)

Erläuterungen

Legende

- Fahrbahn
- Schutzstreifen bzw. Abstellfläche
- Bankett
- Dammböschung
- Einschnittsböschung
- Stützwand
- Kataster
- Grunderwerb
- zu entsiegelnde private Grundstücksfläche
- Schotterfläche - Angleichungsbereich
- Absperripfosten: herausnehmbar, abschließbar



AGEVA GmbH & Co.KG <small>Friedenstr. 11-13 52080 Aachen Tel.: 0241/968280 Fax: 0241/167581</small>		Arbeitsgemeinschaft Entwicklungs- und Verkehrsplanung Aachen	
		Datum	Name
bearbeitet	07.12.2021	Nießen	
gezeichnet	07.12.2021	Nießen	
Deutsche Reihenhäuser		Anlage Nr.2 Blatt Nr.2	
Auf Trimpersfeld in Eilendorf		Blattgröße : 97.00 x 59.40	
Entwurfs-/ Ausführungsplanung		Lageplan - Noterschließung	
		Maßstab 1 : 250	
Dat.	bearb.	gez.	gepr. Nr.
Aufgestellt :		Genehmigt :	

Bebauungsplan Nr. 1002

vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

Längsprofile

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- Lageplan
- Längsprofile (1 Blatt)
- Schriftlichen Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan

Diese Längsprofile sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen am den Bebauungsplan Nr. 1002 als Satzung beschlossen hat. Es wird bestätigt, dass die oben genannten Längsprofile den Ratsbeschlüssen entsprechen und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den

Beigefügt ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

- Begründung
- Durchführungsvertrag
- zusammenfassende Erklärung nach § 10 BauGB

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 Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
In Vertretung Im Auftrag

Oberbürgermeisterin

