

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:	<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0407/WP18  <b>Status:</b> öffentlich  <b>Datum:</b> 09.05.2022 <b>Verfasser/in:</b> Dez. III / FB 61/200									
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1006 -Burtscheider Straße /          Kasinostraße-          hier:</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß          § 3 (2) BauGB</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4          (2) BauGB</b> <b>- Empfehlung zum Satzungsbeschluss</b>										
<b>Ziele:</b>										
<b>Beratungsfolge:</b>  <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="188 1003 347 1037">Datum</th> <th data-bbox="379 1003 491 1037">Gremium</th> <th data-bbox="986 1003 1145 1037">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="188 1037 316 1070">01.06.2022</td> <td data-bbox="379 1037 730 1070">Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td data-bbox="1018 1037 1273 1070">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 1070 316 1104">02.06.2022</td> <td data-bbox="379 1070 619 1104">Planungsausschuss</td> <td data-bbox="1018 1070 1273 1104">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	01.06.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	02.06.2022	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
01.06.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung								
02.06.2022	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung								

### Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1006 -Burtscheider Straße / Kasinostraße- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1006 -Burtscheider Straße / Kasinostraße- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

## 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 **CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

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

## Erläuterungen:

### 1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens /Beschlusslage

#### Verlauf

- Programmberatung PLA:	14.01.2021	FB 61/0034/WP18	einstimmig beschlossen
- Programmberatung Bezirk B 0:	03.02.2021	FB 61/0034/WP18	einstimmig beschlossen
- Aufstellungs- u. Offenlagebeschluss B 0:	12.01.2022	FB 61/0282/WP18	einstimmig beschlossen
- Aufstellungs- u. Offenlagebeschluss PLA:	13.01.2022	FB 61/0282/WP18	einstimmig beschlossen

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.01.2022 zwei Anregungen zur Planung gegeben, die an die gewoge AG mit der Bitte um Stellungnahme weitergeleitet wurden.

1. Mit dem Vorhabenträger sei zu klären und nach Möglichkeit vertraglich zu vereinbaren, wie die Mietpreisentwicklung nach dem Auslaufen der Bindungsfrist für die öffentlich geförderten Wohneinheiten sozial verträglich gestaltet werden könne.
  - Hierzu teilt die gewoge AG sinngemäß mit, dass bei dem Vorhaben der zeitlich maximal mögliche Förderrahmen von 30 Jahren ausgeschöpft werden soll. Darüber hinaus ist ein Ausblick auf die Bedürfnisse des Aachener Wohnungsmarktes in 30 Jahren nicht möglich, so dass es der gewoge AG gegenwärtig nicht möglich erscheint, eine vertragliche Bindung bezüglich einer Verlängerung der Bindungsfrist einzugehen. Die gewoge AG sichert aber zu, sozial und verantwortlich angemessen bezüglich der Nutzungsart und der Mietpreisgestaltung nach Ablauf der Bindungsfrist auf den Wohnungsmarkt der Zukunft zu reagieren.
2. Zum anderen wird die Notwendigkeit gesehen, sich frühzeitig über Aspekte der Kreislaufwirtschaft und des nachhaltigen Bauens zu verständigen und nach Möglichkeit eine vertragliche Vereinbarung anzuschließen.
  - Eine konsequente Handhabung eines nachhaltigen Bauens im Sinne eines Cradle to Cradle Ansatzes muss schon im Entstehungsprozess eines Vorhabens gedacht werden und hat Einfluss auf die Art der Konstruktion, die Auswahl von Baustoffen, die Dokumentationen im Erstellungsprozess und die Kalkulation der Baukosten. Die Konzeption eines Bauvorhabens ist bis zum Beschluss der öffentlichen Auslegung in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgereift, da die Entwicklung des Bauvorhabens an die des Bebauungsplanverfahrens gekoppelt ist und explizite Planungskennwerte und Fassadendetails im Durchführungsvertrag festzulegen sind. Für das konkrete Vorhaben bedeutet dies, dass die gewünschte "Frühzeitigkeit" zur Einforderung der Aspekte der Kreislaufwirtschaft zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr gegeben ist und eine Nachforderung einer Neukonzeption des Vorhabens gleichkommen würde. Auch wenn dieses Prinzip nicht mehr angewendet werden kann, ist

das Vorhaben der gewoge AG in vielerlei Hinsicht bezüglich der Maßnahmen zum Klimaschutz, der Klimafolgenanpassung sowie der gestalterischen Ansprüche des Gebäudes und des Freiraumes ambitioniert und beispielhaft für Aachen. Insoweit vertritt die Verwaltung die Position, derart grundlegende Anforderungen zukünftig zu Beginn eines Prozesses in der Programmberatung zu benennen, da nur so das Vorhaben von Anfang an diesbezüglich konzipiert werden kann.

#### Gestaltungsbeirat

Nachdem das Vorhaben dem Gestaltungsbeirat am 24.02.2021 in erster Runde vorgestellt wurde, hat am 30.03.2022 eine weitere Beratung zur finalen Gestaltung der Fassaden - insbesondere hinsichtlich der Farbgebung und Kontrastierung - stattgefunden. In der Präsentation wurde dargestellt, dass sich die gewoge AG vorbehält, Teile der Innenhoffassaden nicht wie die Hauptfassade in Klinkerriemchen sondern aus Kostengründen in Wärmedämmverbundputz (WDVS) herzustellen. Bei der Ausschreibung soll das (WDVS) für die betreffenden Fassadenabschnitte optional ausgeschrieben werden und nur dann gewählt werden, wenn die Herstellungskosten für eine komplette Klinkerriemchenfassade zu hoch sein sollten. Der Gestaltungsbeirat hat die überarbeitete Fassaden- und Farbgestaltung gelobt und kann sich dem Reduzierungsvorschlag grundsätzlich anschließen. Die Verwaltung hat die Materialität, die Farbgebung und Gestaltungsoption unter den vorgenannten Bedingungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Zur Übersicht wurde die Darstellung aus der Präsentation des Gestaltungsbeirates, die gleichfalls Gegenstand des Durchführungsvertrages ist, der Vorlage als Anlage beigefügt.

In der Sitzung des Gestaltungsbeirates wurden die Bedeutung der begrünten Bahnböschung und die Möglichkeiten der Einflussnahme diskutiert. Da es sich um planfestgestellte Bahnflächen handelt, sind diese Flächen der kommunalen Planungshoheit entzogen und sind somit nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Angesichts der Bedeutung für das Vorhaben und im weiteren Verlauf bis zum geplanten Südausgang des Hauptbahnhofs, sollte erwogen werden, gemeinsam mit der DB AG ein Entwicklungsziel für den Grünraum zu definieren. Möglicherweise können nach Herstellung eines Einvernehmens mit der Bahn, bei der vorgesehenen Mehrfachbeauftragung zur Freianlagenplanung des Vorplatzes und der "Promenade" die Bahnböschung mitgedacht und eine ansprechende, ökologisch hochwertige und gleichsam pflegeleichte Begrünung als Entwicklungsziel vereinbart werden. Dies würde davor schützen, dass die Bahn aus rein betrieblichen Gründen die Böschung rodet und ein Bereich entstehen würde, der die Bemühungen der Stadt zur Aufwertung des Bahnhofsumfeldes konterkariert.

#### Redaktionelle Anpassung

In der Phase der finalen Prüfung der Dokumente ist aufgefallen, dass in den Schriftlichen Festsetzungen unter Ziffer 3 "Überbaubare Grundstücksfläche" fälschlicherweise auf eine Baulinie Bezug genommen wurde, im Rechtsplan aber richtigerweise eine Baugrenze festgesetzt wurde [...] *An der in Richtung Norden zur Bahntrasse ausgerichteten Baulinie*

beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,16 H. [...]. Der Begriff Baulinie wurde gegen den Begriff Baugrenze ausgetauscht und die Begründung entsprechend angepasst.

Nach der Offenlage hat das Ministerium eine Änderung der Grundrisse im Haus Nr. 5 verfügt. Zugunsten einer Verlegung des Treppenhauses mussten 4 Studentenappartements aufgegeben werden. Die aktuellen Wohnungsdaten wurden in der Begründung und im Durchführungsvertrag geändert. Demnach ergeben sich folgende Werte:

Öffentlich gefördert	-	43 WE
Freifinanziert	-	37 WE
Studenten-Appartements	-	103
Davon gefördert	-	99
Freifinanziert	-	4
<b>Gesamtsumme</b>	-	<b>183</b> (vorher 187)

Sowohl die Ermittlung der notwendigen Stellplätze, als auch der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen beziehen sich auf die geplanten Wohnflächen. Insoweit ist eine Änderung der Wohneinheiten nicht zwangsläufig ein Indiz für die Mobilitätsausstattung bzw. den Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Die Anzahl der Wohneinheiten wird erst mit der Erteilung der Baugenehmigung final bestimmt, somit ist die Anzahl der Wohneinheiten als Orientierungswert zu verstehen.

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

Die öffentliche Auslegung der Planung hat in der Zeit zwischen dem 14.02. und dem 18.03.2022 stattgefunden. Neun Bürger\*innen haben die Gelegenheit genutzt und Eingaben eingereicht. Die Eingaben und die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind der Vorlage als Anlage beigelegt. Der Schwerpunkt der Kritik an der Planung richtet sich an die Rodung der Bäume im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und im weiteren Verlauf bis zum geplanten Südausgang des Hauptbahnhofs. Es besteht die Befürchtung, dass die vorhandene Biotopstruktur der Gartenflächen, bestehend aus Flora und Fauna, zerstört und eine Gesamtbetrachtung der gesamten Planungsziele nicht vorgenommen wurde. Eine Abwägung der Eingaben ist auf die Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt. Für die weitere Planung des Vorplatzes und zur Fortführung des Fuß- und Radweges ist die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans erforderlich. Das Verfahren ist ergebnisoffen zu führen. Eine Abwägung zur Gesamtentwicklung ist somit zum aktuellen Zeitpunkt unmöglich und Öffentlichkeit muss auf das weitere Bauleitplanverfahren verwiesen werden. Es ist zu erwarten, dass die gebotene formale Betrachtung und Beschränkung auf das aktuelle Bauleitplanverfahren nicht unbedingt auf das Verständnis der Öffentlichkeit stoßen. Insoweit erscheint es sinnvoll, die Eingaben rein informell in den Prozess zur Vorbereitung der Mehrfachbeauftragung zum Hauptbahnhof Südausgang einfließen zu lassen.

Die Eingaben haben zu keiner Änderung der Planung geführt.

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

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit 21.02. bis zum 25.03.2022 am Verfahren beteiligt, sechs davon haben eine Stellungnahme abgegeben. Sämtliche eingereichte Stellungnahmen haben keine Bedenken gegen die Bauleitplanung erhoben. Drei Träger öffentlicher Belange/Behörden, die mit dem öffentlichen Schienenverkehr befasst sind, haben jedoch Anmerkungen und Hinweise zu der Planung gegeben, so dass diese in den Abwägungsvorgang einbezogen wurden. Die Anmerkungen beziehen sich auf den Haftungsausschluss der Bahn AG für jegliche Immissionen sowie einer Beteiligung bei dem Bau der Promenade und dem konkreten Bauantrag. Zur Sicherstellung des Informationsflusses wurde die Stellungnahmen an die Vorhabenträgerin delegiert. Der Zweckverband Nahverkehr Rheinland hat darauf hingewiesen, einen ausreichenden Platz zur Weiterführung der Promenade vorzusehen, was selbstverständlich auch geschehen ist.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigelegt. Die Stellungnahmen haben zu keiner Änderung der Planung geführt.

### **4. Klimanotstand**

Zur Einschätzung des Vorhabens hinsichtlich der Aspekte zum Schutz des Klimas und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels wurde die Klima-Checkliste für städtebauliche Entwürfe und Bebauungspläne angewendet. Durch die sehr zentrale Lage, die hervorragende Erschließung durch den öffentlichen Nah- und Fernverkehr und die vorhandene Fahrradinfrastruktur ergibt sich in der Planungsphase 1 eine sehr positive Bewertung. Auch in der Planungsphase 2, der Bewertung des städtebaulichen Entwurfs, schneidet das Vorhaben wegen der vorgesehenen Maßnahmen ebenfalls sehr positiv ab. Insbesondere die Wärmeversorgung des Vorhabens durch den Anschluss an das Fernwärmenetz der STAWAG, den Baustandard KfW 55, die geplanten Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern mit optimaler Ausrichtungsmöglichkeit zur Sonne und die vorgesehene Lade- und Sharing-Infrastruktur für Pedelec und Kfz, qualifizieren das Vorhaben hinsichtlich der Einsparung schädlicher Klimagase. Der reduzierte Stellplatzschlüssel für Kfz, verbunden mit der klaren Priorisierung des Radverkehrs und der vorhandenen ÖPNV-Infrastruktur bieten zusätzliche Faktoren zur Vermeidung weiterer CO<sub>2</sub>-Belastung der Atmosphäre. Die Nutzungskonversion einer bereits nahezu vollständig versiegelten Fläche im erschlossenen Stadtgrundriss und damit verbunden eine Teilentsiegelung, die Begrünung der Dachflächen und Grenzwände sowie die vollständige Kompensation der Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung stellen Faktoren zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels dar. Darüber hinaus wurden Retentionsmaßnahmen zur Rückhaltung von Abflussspitzen des Niederschlagswassers für ein hundertjähriges Regenerereignis vorgesehen. Negative Aspekte im Sinne der Klimafolgenanpassung sind die Beseitigung von sieben teils großkronigen Bäumen am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches sowie die nahezu Schließung des Baublockes durch Gebäude und die damit verbundene Reduzierung der natürlichen Belüftungsfunktion.

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

## **5. Durchführungsvertrag**

Der Durchführungsvertrag wurde zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Aachen abgestimmt und soll nach der Empfehlung des Satzungsbeschlusses und vor dem Beschluss des Rates unterzeichnet werden. Gegenüber den bislang kommunizierten Vertragsinhalten wird auf zwei Aktualisierungen hingewiesen.

- Der Beschluss zur Installation solarer Energiegewinnung auf den Dächern von Neubauvorhaben in Bebauungsplänen hatte sich mit dem Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zum VEP 1006 zeitlich überschritten, so dass eine Berücksichtigung in den schriftlichen Festsetzungen nicht mehr erfolgen konnte. Obwohl die Bereitschaft der Vorhabenträgerin von vorneherein bestand, PV-Anlagen auf den Dachflächen zu installieren, wurde eine vertragliche Bindung zur Erstellung der PV-Anlagen gemäß den Kriterien des Beschlusses des Planungsausschusses aufgenommen. Somit ist der Standard auch bei diesem Bauvorhaben gesichert. Darüber hinaus wurde vereinbart, dass ein Kombidach – Dachbegrünung + PV-Anlagen – entstehen soll.
- Zur Sicherung der tiefbautechnischen Erschließung der weiteren Fortführung der Promenade, des Vorplatzes und einer möglichen Fortführung einer Bebauung in zweiter Reihe, bot sich eine Kanalentwässerung über das Grundstück der Vorhabenträgerin (Promenade) an. Die gewoge AG hat sich dazu bereit erklärt, bezüglich der Planungs- und Erstellungskosten für diesen Kanal in Vorleistung zu treten, da bei der Regionetz kurzfristig keine finanziellen Mittel zur Verfügung standen. Im Zuge der kosten- und lastenfreien Übertragung der Erschließungsanlagen wird der gewoge AG der Kostenanteil für die Planung und Herstellung des öffentlichen Kanals zurückerstattet.

Der Entwurf des Durchführungsvertrages wird an die Fraktionen verschickt, so dass an dieser Stelle auf eine Aufzählung aller Regelungsinhalte verzichtet wurde.

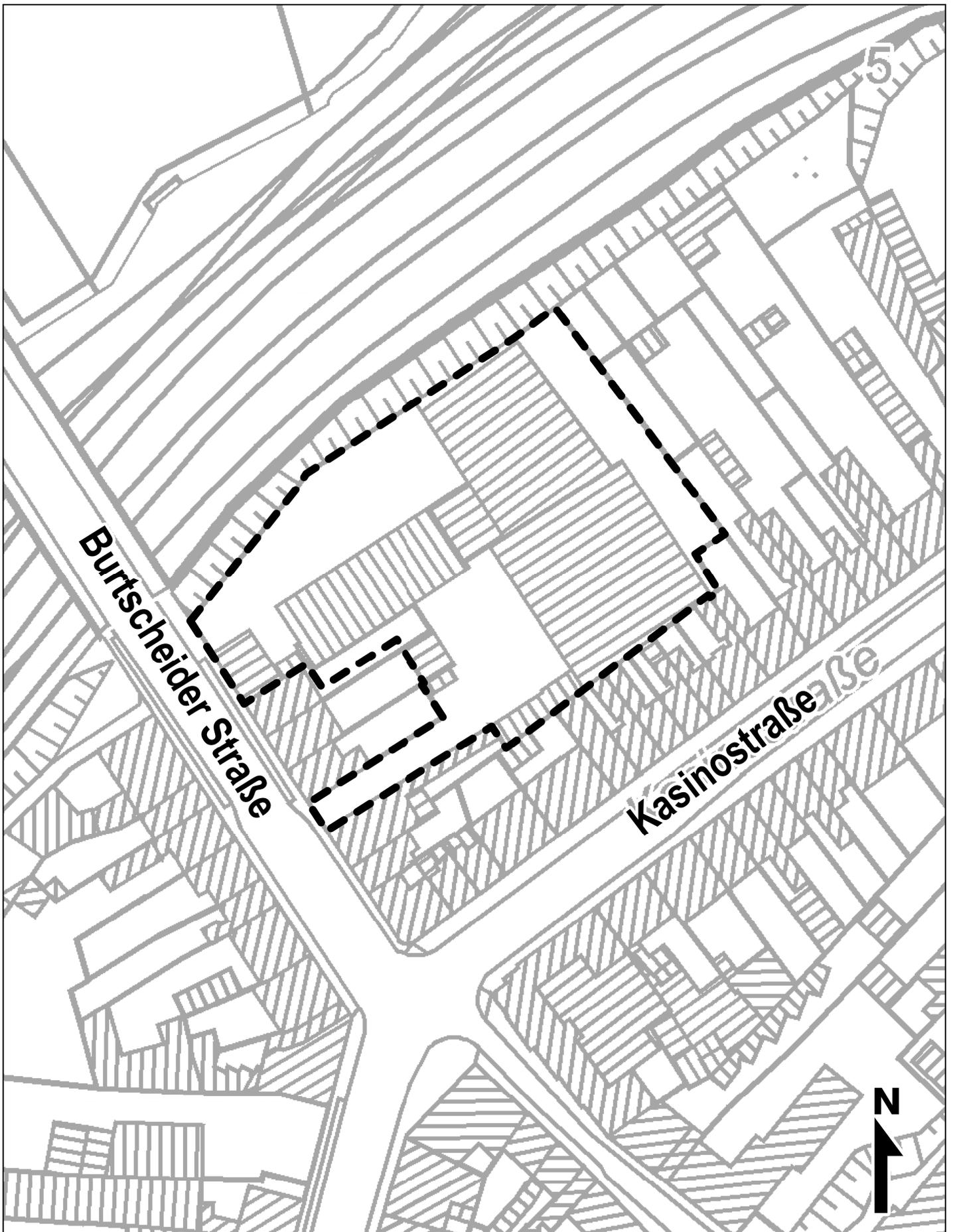
## **6. Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

Die Verwaltung empfiehlt, den Satzungsbeschluss entsprechend der Vorlage zu fassen, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufwertung des südlichen Umfeldes des Hauptbahnhofs zu schaffen und einen ambitionierten Beitrag zur Schaffung von größtenteils öffentlich gefördertem Wohnraum zu leisten.

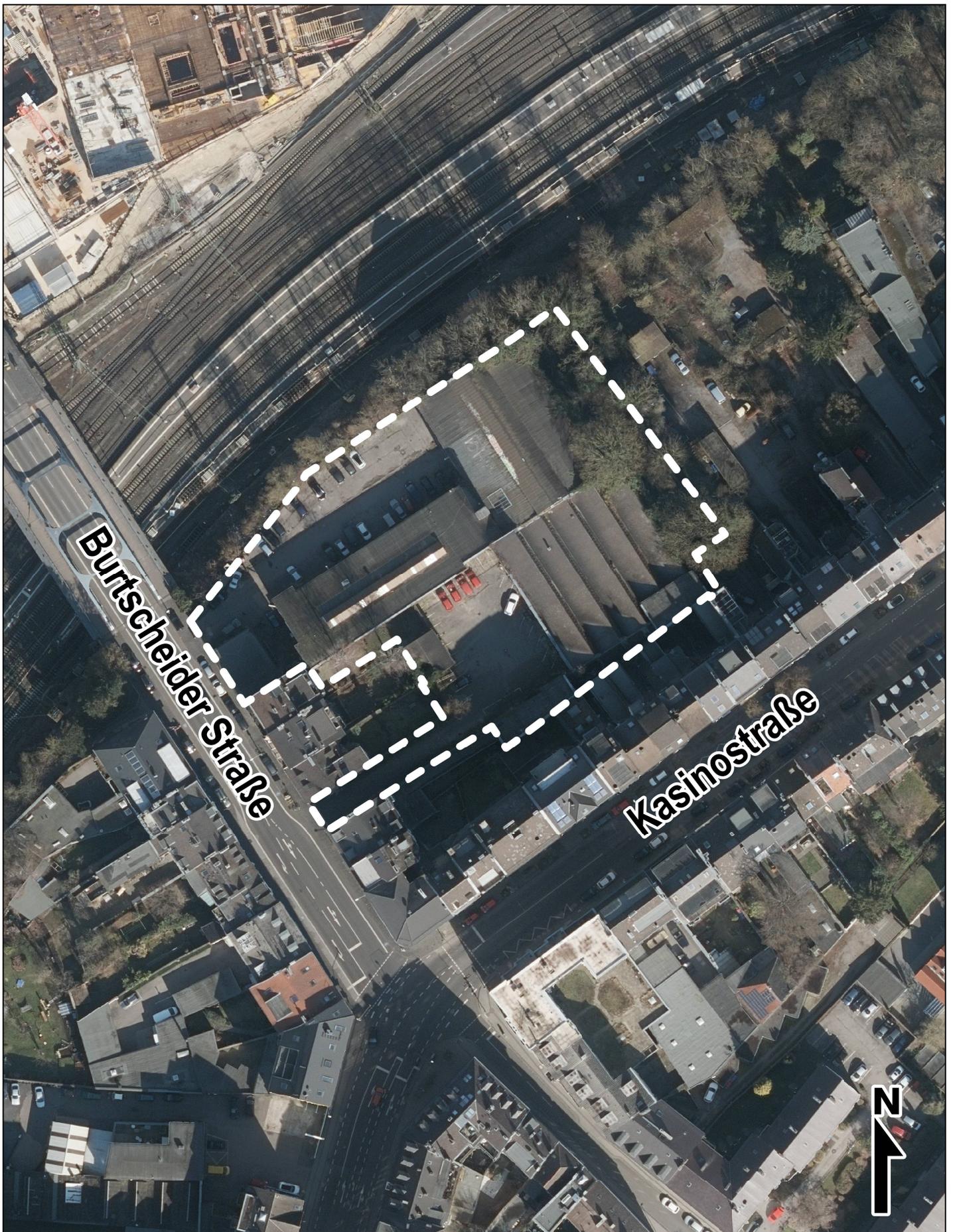
**Anlage/n:**

1.     Übersichtsplan
2.     Luftbild
3.     Rechtsplan
4.     Vorhaben- und Erschließungsplan
5.     Schriftlichen Festsetzungen
6.     Begründung
7.     Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
8.     Abwägungsvorschlag Behörden
9.     Freiflächenplanung
10.    Baumbilanzplan
11.    Klima-Checkliste
12.    Exemplarische Grundrisse, Schnitte und Ansichten des Vorhabens
13.    Visualisierung der Fassadengestaltung / optionale Ausführungen

# Bebauungsplan - Burtscheider Straße / Kasinostraße -



# Bebauungsplan - Burtscheider Straße / Kasinostraße -



# STADT AACHEN

## Bebauungsplan Nr. 1006

vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

Burtscheider Straße / Kasinostraße

Lageplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- Lageplan
- Schriftlichen Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Schriftlichen Festsetzungen (inkl. Isophonielärmkarten zum Schallschutz als Anlage der schriftlichen Festsetzungen)

Beigefügt ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan: - Begründung  
- Durchführungsvertrag

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

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: Januar 2022), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den

Die Oberbürgermeisterin

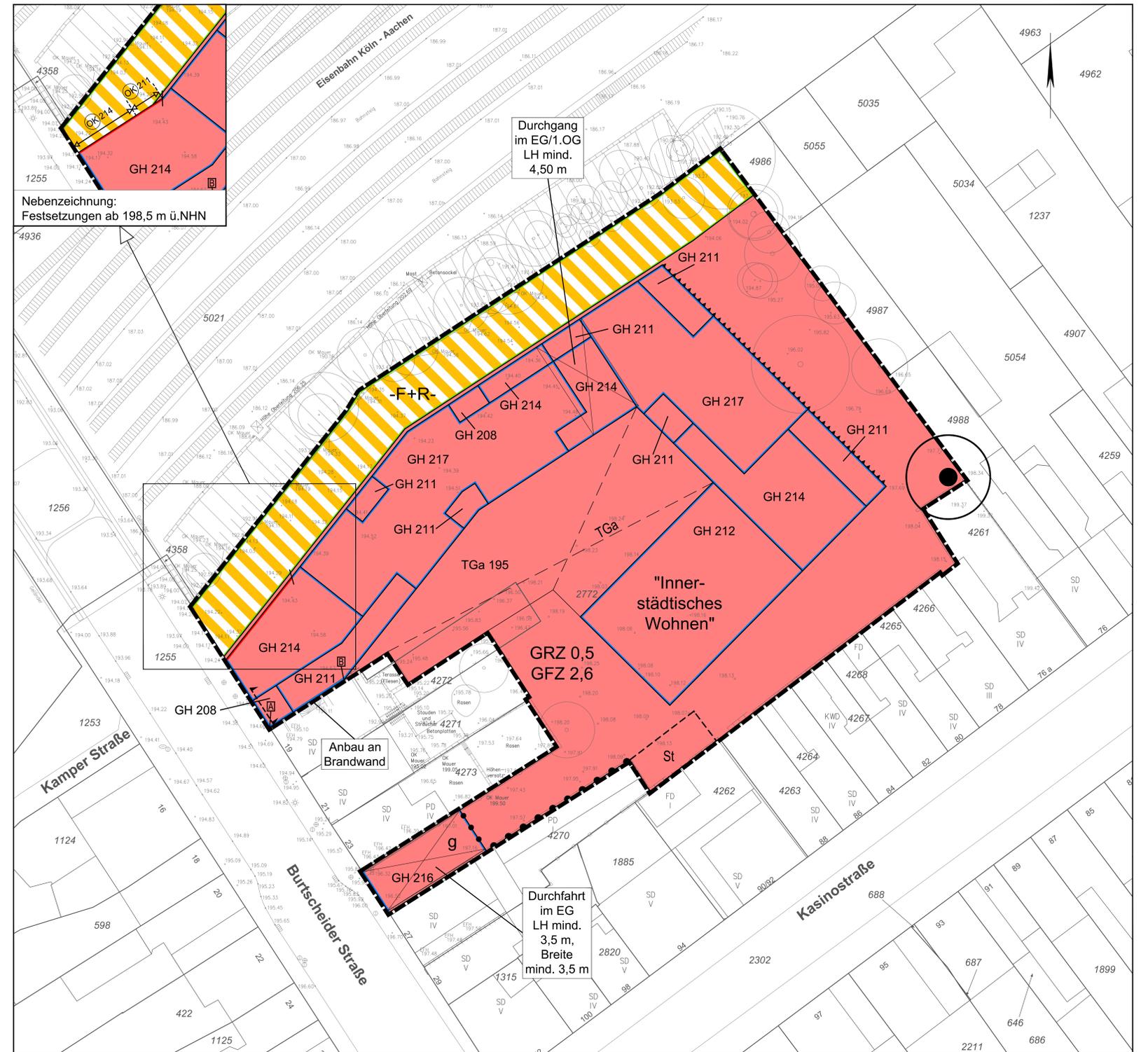
Baudezernat Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur  
In Vertretung Im Auftrag

### ZEICHENERKLÄRUNG

- #### I. Festsetzungen
- Räumlicher Geltungsbereich (schwarz), Begleitlinie (grün)
  - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (schwarz)
  - Gebiet für "Innerstädtisches Wohnen"
  - GRZ 0,5
  - GFZ 2,6
  - g
  - Gilt jeweils für die überbaubare Fläche, in der es dargestellt ist
  - GH 212
  - TGa 195
  - Max. zulässige Gebäudehöhe in Meter über NN im DHHN2016
  - Max. zulässige Oberkante der Rohdecke Tiefgarage in Meter über NN im DHHN2016
  - Obere Kante Gebäudehöhe zwingend in Meter über NN im DHHN2016 mit Fassadenabschnitt
  - Nutzungsgrenze
  - Baulinie - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (rot)
  - Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)
  - Wechsel Baulinie - Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (rot und blau)
  - Nutzungsgrenze gleichmäßig Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)
  - Flächenbegrenzungslinie (nähere Bezeichnung der Fläche siehe Angabe im Plan)
- #### II. Nachrichtliche Übernahmen
- Keine
- #### III. Bestandsangaben
- Kreisgrenze
  - Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurblocksgrenze
  - Flurblocknummer
  - Wohnhaus mit Hausnummer
  - Wirtschaftsgebäude
  - Durchfahrt
  - Satteldach
  - PD
  - Flachdach
  - KW
  - Kuppelwalmdach
  - Zahl der Vollgeschosse
  - Naturdenkmal
  - Baum
  - Hecke
  - Zaun
- #### IV. Unverbindliche Planung
- Keine
- Höhe in Meter über NN im DHHN2016  
Böschung  
Gartenland  
Grünland  
Nutzungsartengrenze  
Topographische Umrisslinie  
Unterirdische Wasserleitung  
Oberirdische Hochspannungseileitung  
Kanalschacht  
Aufnahmepunkt  
Trigonometrischer Punkt

1 : 250  
GEMARKUNG Aachen  
FLUR 72

**HINWEIS:**  
Der vorliegende Bebauungsplan hat für den Geltungsbereich cm-Genauigkeit.  
Diese Genauigkeit bezieht sich nur auf die Geltungsbereichsgrenze und die zeichnerischen Festsetzungen.  
Alle zeichnerischen Festsetzungen sind aus Koordinaten dem digitalen Plan zu entnehmen.



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

Aachen, den  
Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag:

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

Aachen, den  
Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag:

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

Aachen, den  
Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag:

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.

Aachen, den  
Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag:

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

Aachen, den  
Die Oberbürgermeisterin  
In Vertretung:

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

Aachen, den  
Oberbürgermeisterin

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

Aachen, den  
Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag:

BEBAUUNGSPLAN NR.  
**1006**  
Burtscheider Straße / Kasinostraße

# STADT AACHEN

## Bebauungsplan Nr.1006

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

Burtscheider Straße/Kasinostraße

### Vorhaben- und Erschließungsplan

#### Legende

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

1 : 500

Gemarkung Aachen  
FLUR 72

Dieser "Vorhaben- und Erschließungsplan" ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen am ..... den Bebauungsplan Nr.1006 als Satzung beschlossen hat.

Es wird bestätigt, dass der oben genannte "Vorhaben- und Erschließungsplan" den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den

OberbürgermeisterIn



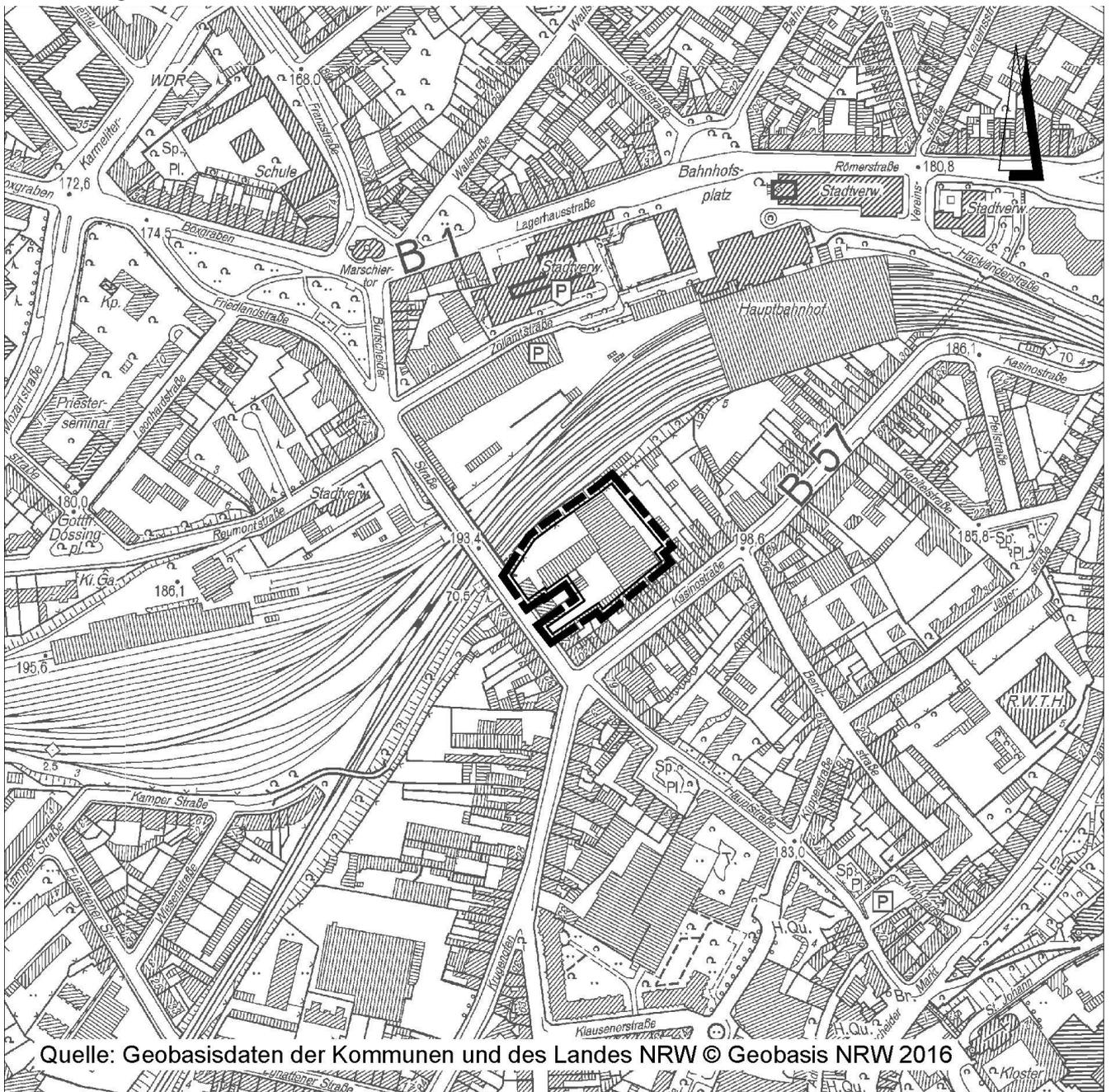
BEBAUUNGSPLAN NR.

1006

Burtscheider Straße

# Schriftliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1006 - Burtscheider Straße / Kasinostraße -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
für den Bereich zwischen Bahntrasse und Burtscheider Straße  
zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

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

## **1 Art der baulichen Nutzung**

Im Gebiet für "Innerstädtisches Wohnen" sind zulässig:

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

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche**

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

### **2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche**

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

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

### **2.3 Geschossflächenzahl**

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

### **2.4 Höhe baulicher Anlagen**

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

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

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

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

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

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

### **3 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

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

### **4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze**

#### **4.1 Stellplätze und Garagen**

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

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

### **5 Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten**

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

### **6 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

#### **6.1 Verkehrslärm**

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

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

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

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

## **6.2 Schallschutz Tiefgaragen und Stellplätze**

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

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

### **6.3 Lufthygiene / Tiefgaragen-Entlüftung**

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

### **6.4 Lichtenanlagen im Außenbereich**

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

### **6.5 Schwingungen und Erschütterungen**

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

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

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

## **7 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **7.1 Erhalt von Bäumen**

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

### **7.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

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

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

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

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

### **7.3 Dach- und Tiefgaragenbegrünung**

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

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

## **8 Örtliche Bauvorschriften**

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

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

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

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

## **9 Zulässigkeit von Vorhaben**

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

## **Kennzeichnung**

### **1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

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

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

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

Die Kennzeichnung bezieht sich auf alle Flächen des Geltungsbereiches.

### **Wirkungspfad Boden-Mensch**

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

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

## **Hinweise**

### **1 Kriminalprävention**

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

### **2 Kampfmittel**

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

### **3 Bodendenkmäler**

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

### **4 Dach- und Tiefgaragenbegrünung**

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

### **5 Artenschutz**

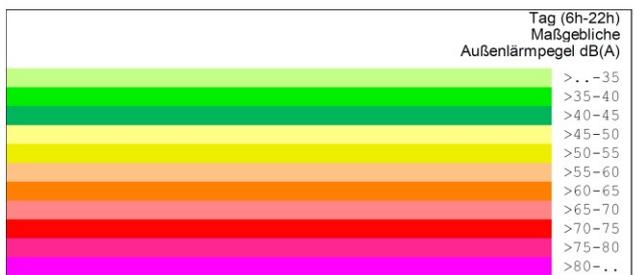
Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Gehölzfällungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar jedes Kalenderjahres durchzuführen. Dies gilt auch für den dichten Efeubewuchs an den Fassaden.

## **Anlage Isophonenlärmkarten**

### **Maßgeblicher Außenlärmpegel**

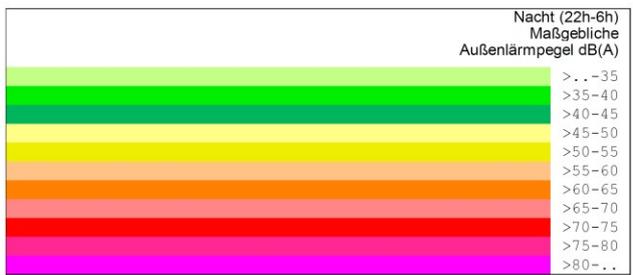
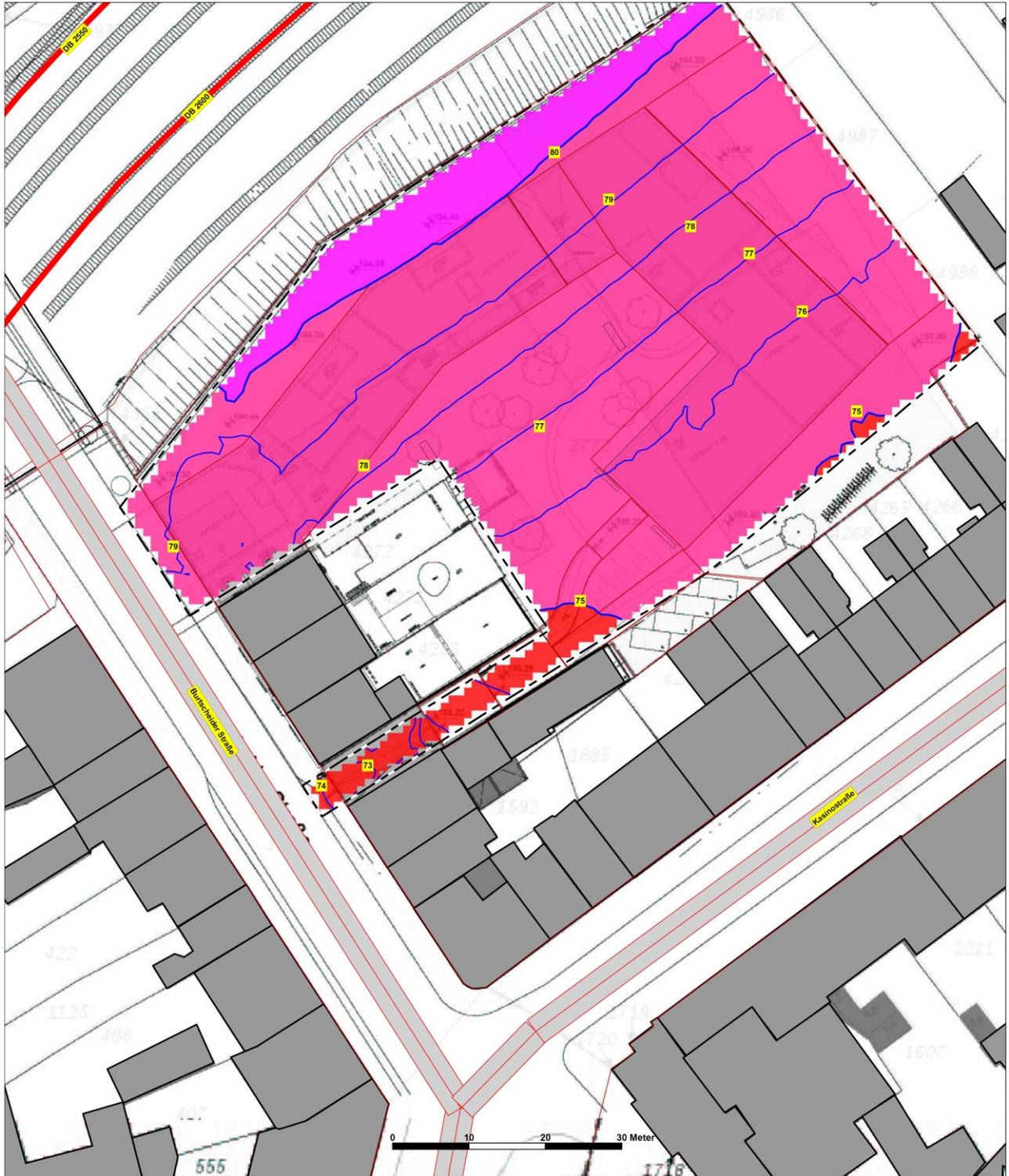
Für die Berechnung der Bau-Schalldämmmaße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räume (gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018) wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der maßgebliche Außenlärmpegel in dB (A) bei freier Schallausbreitung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

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



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

Lärmkarte Tag-Situation

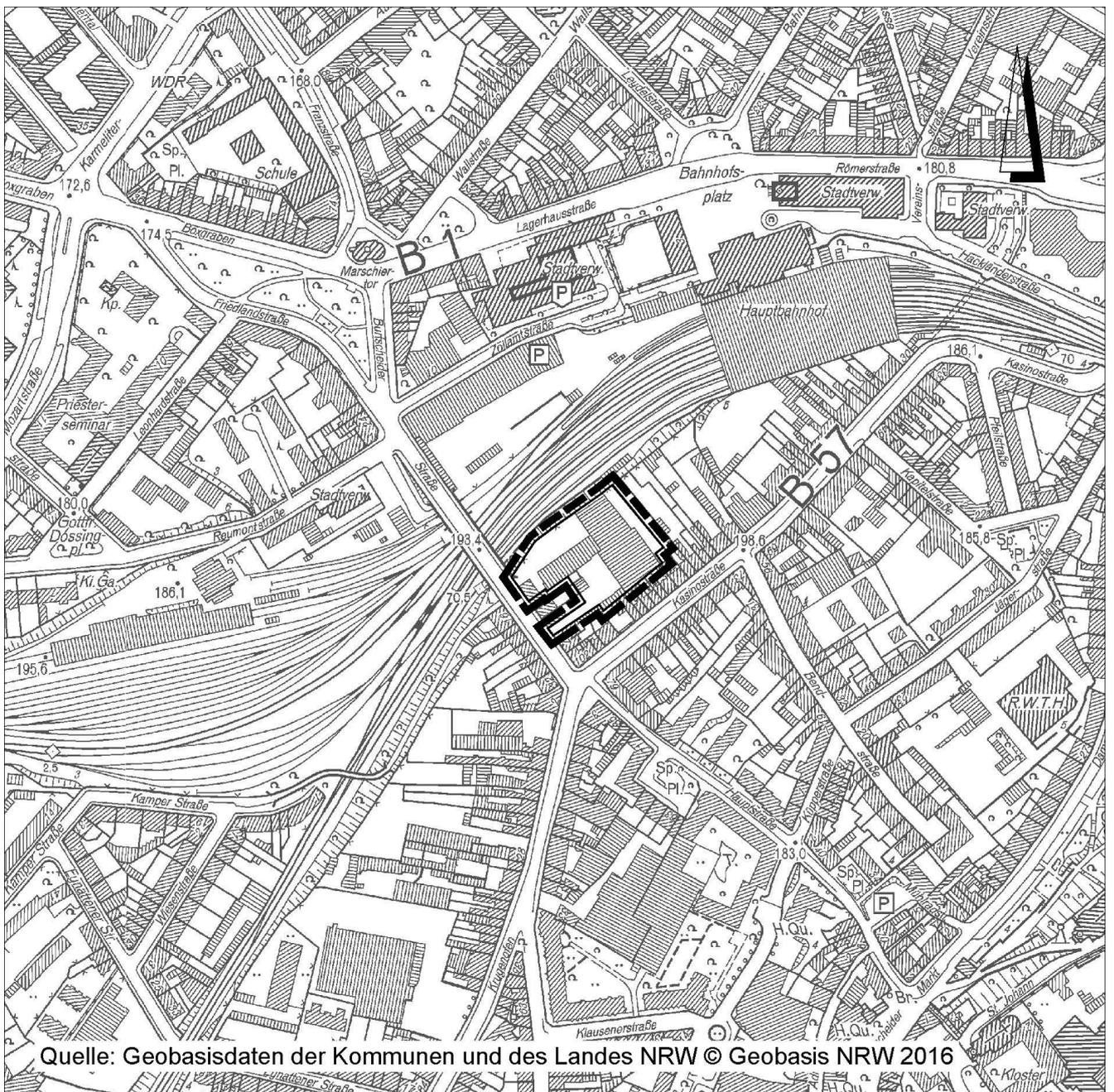


Antragsteller:	Stadt Aachen Lagerhausstraße 20 D - 52064 Aachen
Projekt:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Burtscheider Straße / Kasinostraße
Gutachten:	SI - 21/048/08
Anlage:	E3.2 - Prognose Verkehrslärm - Maßgebliche Außenlärmpegel - Nachtzeit   H = 15,0 m

Lärmkarte Nacht-Situation

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

für den Bereich zwischen Bahntrasse und Burtscheider Straße  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Städtebauliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.2	Regionalplan .....	4
1.3	Flächennutzungsplan.....	4
1.4	Landschaftsplan.....	5
1.5	Masterplan AACHEN*2030 .....	5
1.6	Rahmenplan.....	6
1.7	Silhouettenschutz Welterbe .....	6
1.8	Bestehendes Planungsrecht .....	6
<b>2.</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>7</b>
3.1	Ziel der Planung.....	7
3.2	Städtebauliches Konzept .....	8
3.3	Architekturkonzept .....	10
3.4	Erschließung .....	13
3.5	Freiraumkonzept.....	15
3.6	Soziale Infrastruktur .....	16
3.7	Jugend- und Familienfreundlichkeit sowie kinder- und jugendspezifische Einrichtungen .....	16
3.7.1	Erlebnisvielfalt im Gebiet .....	17
3.7.2	Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen .....	17
3.7.3	Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen.....	17
3.7.4	Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen.....	17
3.8	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	18
3.8.1	Mindestanforderung.....	18
3.8.2	Standortwahl der Bebauung .....	18
3.8.3	Städtebaulicher Entwurf.....	19
3.8.4	Kubatur der Gebäude .....	19
3.8.5	Solare Wärme- und Energiegewinnung.....	19
3.8.6	Umgang mit Freiflächen.....	20
3.8.7	Umgang mit Niederschlagswasser .....	20
3.8.8	Umgang mit der Energieversorgung .....	20
<b>4.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>21</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	21
4.3	Bauweise .....	23
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	23
4.5	Stellplätze und Garagen .....	24
4.6	Bereich für Ein- und Ausfahrten .....	24
4.7	Ein- und Ausfahrtverbote .....	24
4.8	Lärm / Immissionsschutz.....	24
4.9	Dachbegrünung .....	26
4.10	Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern .....	27
4.11	Gestalterische Maßnahmen .....	27
<b>5.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>27</b>
5.1	Lärmschutz .....	27

---

5.2	Boden.....	29
5.3	Wasser.....	30
5.4	Klima und Luft.....	30
5.5	Artenschutz.....	31
5.6	Stadtbild.....	31
5.7	Baumschutz.....	32
5.8	Elektromagnetische Strahlung.....	32
5.9	Schwingungen und Erschütterungen.....	32
5.10	Verschattung und Belichtung.....	33
5.11	Kultur- und Sachgüter.....	33
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>34</b>
<b>7.</b>	<b>Kosten</b>	<b>35</b>
<b>8.</b>	<b>Durchführungsvertrag</b>	<b>35</b>
<b>9.</b>	<b>Plandaten</b>	<b>36</b>

## 1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

### 1.1 Beschreibung des Plangebietes

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

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 2772 der Gemarkung Aachen, Flur 72 sowie teilweise das Flurstück 272. Es weist eine Größe von rund 5.700 m<sup>2</sup> auf. Es war lange Zeit durch einen derzeit im Rückbau befindlichen Gewerbehallen-Komplex mit zugehörigen Parkplätzen geprägt. Das Plangebiet ist im aktuellen Zustand aufgrund der (ehemaligen) gewerblichen Nutzung, mit Ausnahme von Baumbestand im Osten des Plangebiets, fast vollständig versiegelt.

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

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

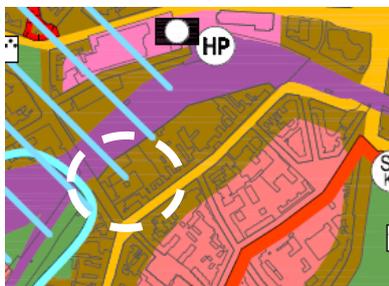
Der Aachener Hauptbahnhof grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet. Nordwestlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der Bahngleise, befindet sich derzeit die Baustelle des sogenannten BlueGate. Dort entstehen fünf große, im Erdgeschoss miteinander verbundene Gebäuderiegel, die zukünftig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

### 1.2 Regionalplan

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

### 1.3 Flächennutzungsplan

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



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

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

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

**Allgemein:**

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

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

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

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

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

**1.4 Landschaftsplan**

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

**1.5 Masterplan AACHEN\*2030**

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

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

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

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

## **1.6 Rahmenplan**

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

## **1.7 Silhouettenschutz Welterbe**

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

## **1.8 Bestehendes Planungsrecht**

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1006 wird aufgrund der aktuellen und im Plangebiet geklärten Eigentumsverhältnisse zeitnah umgesetzt. Insoweit greift der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1006 der Umsetzung des oben genannten Gesamtplans innerhalb des Bereiches des Aufstellungsbeschlusses (A 110) vor. Damit werden die Grundlagen für ein konkretes Vorhaben, das der kurzfristigen Entwicklung von Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen dient, geschaffen.

## **2. Anlass der Planung**

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

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

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

### **3.1 Ziel der Planung**

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

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

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

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

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

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

### **3.2 Städtebauliches Konzept**

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

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

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

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



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

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

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

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

Insgesamt sieht die Planung die Schaffung von 183 neuen Wohneinheiten sowie 3 gewerblichen Einheiten vor. Das Vorhaben berücksichtigt freifinanzierten, geförderten und geförderten studentischen Wohnraum. So entsteht durch verschiedene Grundrisse und Wohnraumausstattungen Wohnraum für Studierende, Familien und ältere Menschen. In der Summe wird ein vielfältiges, generationen- und nutzerguppenübergreifendes Wohnraumangebot in verschiedenen Marktsegmenten verfolgt und eine ausgewogene Mischung der Bewohnerschaft gewährleistet.

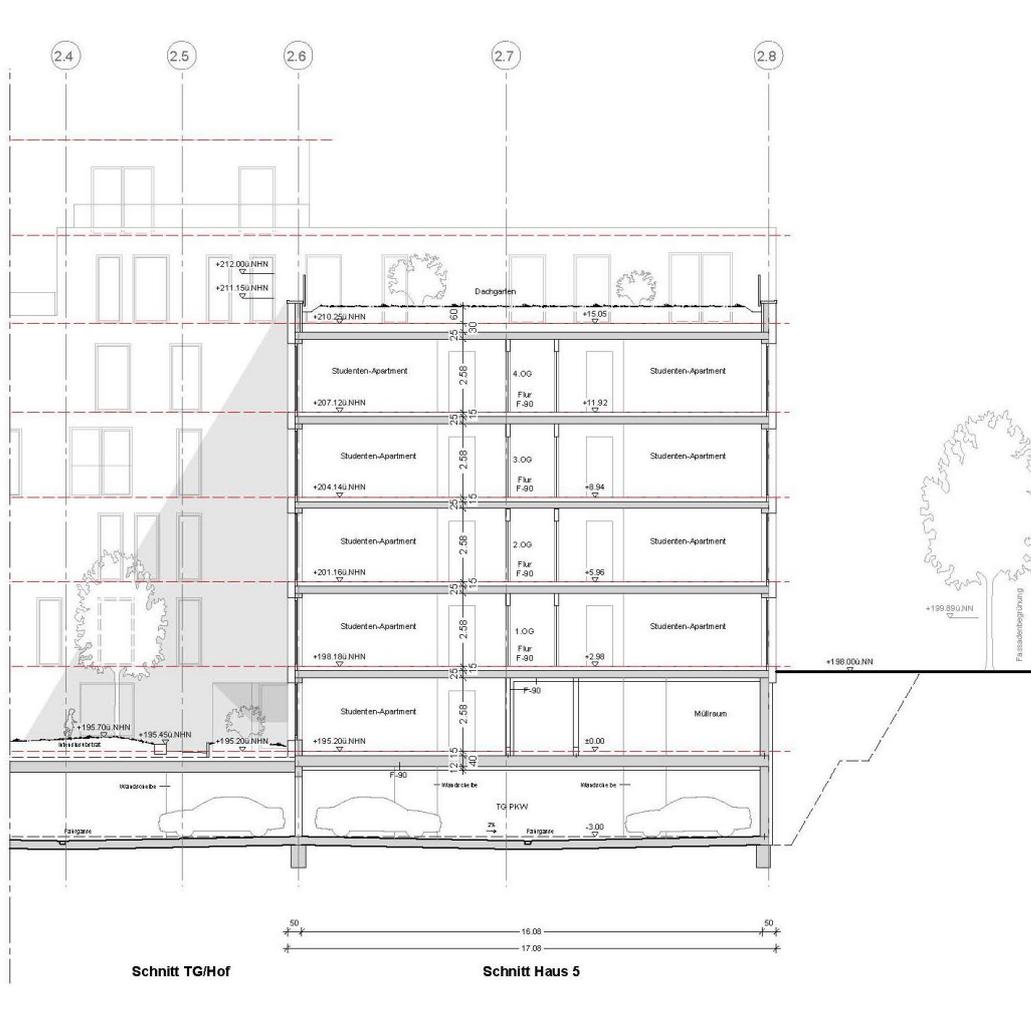


Abbildung 2: Geländeschnitt durch geplantes Haus 5 (vonhoegen. architekten gmbh)

### 3.3 Architekturkonzept

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

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

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



Abbildung 3: Fassadengestaltung (kadawittfeldarchitektur)

In dem Quartier ist die Errichtung von 183 Wohneinheiten vorgesehen. Alle Einheiten werden barrierefrei errichtet. Die vielfältigen Grundrisslösungen mit 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen und den Apartments sind für Einzelpersonen, Senior\*innen, Alleinerziehende, junge Familien, Paare, Auszubildende und Studierende etc. zu nutzen. Um Bedarfe an Wohnraum mit größeren Einheiten decken zu können werden 30 Drei- bis Vierzimmer-Wohnungen eingeplant. Dadurch wird eine vielfältige Durchmischung des Quartiers erzielt. Zugleich wird die hohe Nachfrage nach günstigem Wohnraum bedient. Neben 43 öffentlich geförderten Wohneinheiten werden zudem 99 der insgesamt 103 Studenten-Apartments öffentlich gefördert. Überdies entstehen 37 freifinanzierte Wohnungen sowie 4 freifinanzierte Studenten-Apartments. Der Wohnschlüssel erfüllt die Forderungen des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW in Abstimmung mit der Förderbehörde der StädteRegion Aachen. Unterschiedliche Apartment-Typen sind im Angebot, teils als Einzel- und teils als WG-taugliche Einheiten. Das abwechslungsreiche Angebot wurde ebenfalls vom Ministerium im Zuge der in Aussicht gestellten Fördergelder gefordert.

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



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

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

### 3.4 Erschließung

#### Verkehr

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

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

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

Der verkehrlichen und fußläufigen Erschließung sowie der Ermittlung des Stellplatzbedarfs liegt ein Mobilitätskonzept<sup>1</sup> zugrunde, das auf die Besonderheiten des Standorts und den Mix der künftigen Bewohner (insbesondere den hohen Anteil von Studierenden) abgestellt ist. (Hinweis: Das Mobilitätskonzept geht von insgesamt 187 geplanten Wohneinheiten im Plangebiet aus. Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans musste eine Reduzierung der Wohneinheiten nach den Vorgaben des Fördermittelgebers auf 183 erfolgen. Die Reduzierung um 4 Wohneinheiten berührt die Belange der Mobilität nicht, so dass keine Auswirkungen auf die Ergebnisse des Mobilitätskonzeptes sowie der daraus resultierenden Festsetzungen gegeben sind).

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

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

<sup>1</sup> BSV, 2021: Mobilitätskonzept für die Projektentwicklung Burtscheider Brücke in Aachen

Von der Burtscheider Straße wird eine Zufahrt zur Tiefgarage in das Plangebiet geführt. Diese Hauptzufahrt zur unter der Wohnanlage angeordneten Tiefgarage liegt im Bereich des geplanten Gebäudes Burtscheider Straße 17. Eine weitere, untergeordnete Zufahrt ist im Bereich Burtscheider Straße 25 als Durchfahrt in der geplanten Baulückenschließung angelegt. Diese Durchfahrt soll vorrangig für Fußgänger und Radfahrer sowie im Bedarfsfall für Rettungsfahrzeuge genutzt werden. Nachrangig dient diese Durchfahrt der Erschließung von 3 Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen im Hofbereich.

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

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

Gemäß Stellplatzsatzung wären ohne Mobilitätsmaßnahmen für die im Konzept angesetzten 187 Wohneinheiten und 300 m<sup>2</sup> Gewerbefläche 114 PKW-Stellplätze und 297 Fahrradabstellplätze erforderlich. In dieser Berechnung, die neben der Größe der Wohnungen auch zwischen frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen unterscheidet, sind Besucherstellplätze eingeschlossen. Durch Förderung des Umweltverbunds kann der Bedarf an PKW-Stellplätzen auf ein notwendiges Minimum beschränkt werden. Die Stellplatzsatzung ermöglicht

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

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

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

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

### **3.5 Freiraumkonzept**

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

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

Im Innenhof entsteht ein rund 90 m<sup>2</sup> großer Kleinkinderspielplatz, der über die Gebäudedurchfahrt auch von der künftigen Promenade aus öffentlich zugänglich ist.

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

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

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

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

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

### **3.6 Soziale Infrastruktur**

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

### **3.7 Jugend- und Familienfreundlichkeit sowie kinder- und jugendspezifische Einrichtungen**

Gemäß den Kriterien für einen kinder- und familienfreundlichen Städtebau sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen pro Kind 10 m<sup>2</sup> öffentliche Kinderspielfläche vorzusehen. Pro Wohnung wird pauschal von zwei Kindern ausgegangen. Es werden bei der Berechnung jedoch nur die Wohnungen berücksichtigt, die größer als 50 m<sup>2</sup> und somit für den dauernden Aufenthalt von Kindern geeignet sind. Die geforderte Spielplatzgröße kann reduziert werden, wenn in der Nachbarschaft bereits Spielmöglichkeiten bestehen.

Ziel der Planung ist es, innerhalb des Plangebietes Kleinkinderspielflächen vorzusehen. Die Freiraumplanung hat hierfür ein entsprechendes Konzept im Hof entwickelt. Die Anforderung zur Schaffung eines öffentlichen Kinderspielplatzes kann innerhalb des Plangebietes wegen der gewünschten städtebaulichen Dichte und der unterhalb des geplanten Hofes befindlichen Tiefgarage nicht umgesetzt werden. Entsprechend wird vom Vorhabenträger die Möglichkeit der Ausgleichszahlung genutzt und in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

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

### **3.7.1 Erlebnisvielfalt im Gebiet**

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

### **3.7.2 Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen**

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

### **3.7.3 Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen**

Es sind keine kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen geplant.

### **3.7.4 Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen**

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

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

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

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen 'Hauptstraße' in 150 m sowie 'Hauptbahnhof' und 'Misereor' in rund 500 m Entfernung sehr gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr vernetzt. Über den in ca. 500 m Entfernung liegenden Hauptbahnhof besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz, mit dem geplanten Südausgang

halbiert sich diese Entfernung. Die Innenstadt mit einer Vielzahl von Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten ist fußläufig erreichbar.

### **3.8 Klimaschutz und Klimaanpassung**

#### **3.8.1 Mindestanforderung**

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

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

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

Im Zuge der Planung reduziert sich der Versiegelungsgrad von aktuell rund 90 % auf rund zwei Drittel, wodurch Aufheizungseffekte weiter vermieden werden. Zur Minderung der Überwärmungseffekte berücksichtigt das Planungskonzept Tiefgaragenbegrünungen auf den nicht überbauten Flächen sowie Dachbegrünungen auf einer Fläche von über 1.360 m<sup>2</sup>, wovon 250 m<sup>2</sup> intensiv begrünt werden. Darüber hinaus entstehen unversiegelte Flächen mit Baumbestand im Innenhofbereich sowie an der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze (siehe Kapitel 3.5).

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

#### **3.8.2 Standortwahl der Bebauung**

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

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich in innerstädtischer Lage und ist sehr gut an die vorhandene Infrastruktur angebunden. Es besteht ein fußläufiger Anschluss an den Aachener Hauptbahnhof und zahl-

reiche Buslinien (Qualitätsstufe 1 gemäß Nahverkehrsplan). Zudem besteht in der Burtscheider Straße eine Radinfrastruktur. Ein Nahversorger liegt in weniger als 700 m Abstand, die nächstgelegenen Kindergärten und Grundschulen in weniger als 1.000 m Entfernung. Der nächstgelegene Freiraum liegt mit dem Burtscheider Kurgarten weniger als 500 m entfernt. Zugleich können bereits bestehende Versorgungsinfrastrukturen (Fernwärme, Strom, Wasser und Abwasser) genutzt werden. Das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich und innerhalb bereits verkehrlich erschlossener Flächen wird somit erfüllt.

### **3.8.3 Städtebaulicher Entwurf**

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

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

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

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

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

### **3.8.4 Kubatur der Gebäude**

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

### **3.8.5 Solare Wärme- und Energiegewinnung**

Die Gebäude werden als Effizienzhaus Stufe 55 errichtet.

In großen Bereichen des Plangebietes werden die geplanten mehrgeschossigen Gebäudekörper nicht verschattet. Im Zusammenspiel mit der günstigen solaren Ausrichtung der künftigen Gebäude ergibt sich ein hohes Potenzial für die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den geplanten Flachdächern. Insgesamt stehen rund 940 m<sup>2</sup> Dachflächen zur Verfügung, die sich für die Errichtung von Photovoltaikanlagen eignen. Im Durchführungsvertrag wird die Größe der Photovoltaikflächen sowie die zu entwickelnde Leistung in Kilowatt-Peak(kWp) verbindlich geregelt.

### **3.8.6 Umgang mit Freiflächen**

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

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

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

### **3.8.7 Umgang mit Niederschlagswasser**

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

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

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

### **3.8.8 Umgang mit der Energieversorgung**

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

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

## **4. Begründung der Festsetzungen**

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

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

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

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

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

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

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

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

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

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

### 4.3 Bauweise

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

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

### 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Nach Norden, zur Bahntrasse hin wird eine Baugrenze festgesetzt, um dort den planerisch entwickelten baulichen Abschluss entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans sicherzustellen. Die städtebauliche Raumkante zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und zur Bahn wird hierdurch planungsrechtlich vorbereitet und das städtebauliche Ziel, den Stadteingang baulich klar auszuprägen und zu gestalten, umgesetzt. Im Eckbereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der Burtscheider Straße wird im Bereich der geplanten Auskragung des Baukörpers eine Baulinie festgesetzt. Die Baulinie überlagert entsprechend dem städtebaulichen Konzept auch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ab einer lichten Höhe von ca. 4,50 m über der Promenade. Die Baulinie stellt in diesem Bereich in Zusammenhang mit der Festsetzung einer zwingenden Gebäudehöhe sicher, dass die architektonisch gegliederte und für den öffentlichen Raum markante Eckbebauung zwingend in der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Form umzusetzen ist. Funktional markiert dieser Eckbereich damit die erkennbare Eingangssituation für die Wegevernetzung von/zum Südeingang des Aachener Hauptbahnhofs. Damit wird dem Belang der Stadtbildgestaltung der funktionalen Anbindung des Plangebiets an das Umfeld an dieser Stelle ein besonders hohes Gewicht eingeräumt.

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

städtebauliche Erfordernis zur planungsrechtlich genauen Definition dieses Bereichs mittels Baulinie und zwingender Höhe ist weiter oben begründet.

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

#### **4.5 Stellplätze und Garagen**

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

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

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

#### **4.6 Bereich für Ein- und Ausfahrten**

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

#### **4.7 Ein- und Ausfahrtverbote**

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

#### **4.8 Lärm / Immissionsschutz**

##### Lärmschutz

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

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



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

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

Zum Schutz der dem Verkehrslärm ausgesetzten Fassaden werden vorrangig passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die zu einer ausreichenden Schalldämmung bei künstlicher Belüftung beitragen. Durch gezielte Grundrissanordnung wie

bspw. durchgesteckte Grundrisse können zudem auf der lärmabgewandten Seite ruhige Schlafräume und Wohnaußenbereiche angeordnet werden. Die zur Bahn hin ausgerichtete Fassade sieht zudem Freisitze in Form von Wintergärten vor. Für solche Anlagen setzt der Bebauungsplan nachhaltige Schutzvorkehrungen wie mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß erf.  $R_w = 25$  dB der offenbaren Fenster bzw. offenbaren Verglasung fest. Mit dieser Anforderung kann davon ausgegangen werden, dass in den Wintergärten als schutzwürdige Freiräume ein Außenlärmpegel von 55 dB(A) unterschritten wird.

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

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

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

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

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

#### Weiterer Immissionsschutz

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

#### **4.9 Dachbegrünung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt auf Basis des Freiraumkonzeptes differenzierte Maßnahmen der Dach- und Tiefgaragenbegrünung fest. Demzufolge werden die Flachdachflächen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv begrünt. Mit der Begrünung erfolgt eine Erhöhung des Vegetationsanteils im Plangebiet und trägt damit zur Kühlung und Gestaltung des Gebiets für "Innerstädtisches Wohnen" bei. Dabei ist die Begrünung mit der Errichtung der geplanten, aufgeständerten Anlagen für Solarenergie vereinbar. Ausschließlich verglaste Flächen, Technikaufbauten sowie Wege,

Terrassen- und Dachterrassenflächen dürfen von einer Begrünung ausgenommen werden, um betriebsbedingte Anlagen, aber auch ein gewisses Maß an einer Dachflächennutzung nach Maßgabe des Freiraumkonzeptes zu ermöglichen.

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist – soweit sie nicht durch Gebäude überbaut oder versiegelt werden – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainageschicht fachgerecht aufzubauen. Auch diese Festsetzung trägt in Verbindung mit einer Bepflanzung zur Sicherung eines Grünflächenanteils im Plangebiet und somit der stadtklimatischen und gestalterischen Aufwertung bei.

#### **4.10 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

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

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

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

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

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

#### **4.11 Gestalterische Maßnahmen**

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

### **5. Umweltbelange**

#### **5.1 Lärmschutz**

##### Einwirkungen auf die Planung durch Verkehrslärm

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

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

200 Kfz/24h. Eine allgemeine Verkehrssteigerung wird in der Prognose nicht berücksichtigt, da die Verkehrszählungen aus 2014 gegenüber Erhebungen aus 2004 eine deutliche Verkehrsabnahme ergaben.

In einem Lärmgutachten<sup>2</sup> wurden die Lärmimmissionen für die zur Burtscheider Straße und zur Bahntrasse ausgerichteten Fassaden ermittelt:

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

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und des Lärmsanierungswertes werden differenzierte Maßnahmen zum Schutz vor Lärm im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Kapitel 4.84.8). Damit können im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

### Auswirkungen der Planung

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

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

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

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

### Weitere Lärmquellen

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

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

## 5.2 Boden

### Relief und Boden

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

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

### Altlasten

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

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

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

### Auswirkungen des Vorhabens

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.3 Wasser**

#### Grundwasser

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

#### Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

#### Entwässerung

Ausführungen dazu enthalten die Kapitel 3.4 sowie 3.5.

### **5.4 Klima und Luft**

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

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

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

Gutachterlich<sup>4</sup> untersucht wurde, ob die aus den Lüftungsschächten der natürlich belüfteten Tiefgarage austretenden KFZ-Abgase aus Motorbetrieb und Evaporation (Motor und Tankverschluss) Umwelteinwirkungen hervorrufen könnten. Bewertet wurden mögliche Emissionen von Stickstoffdioxid, Feinstaub (PM10 bzw. PM2.5), Kohlenmonoxid sowie Benzol.

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

Die zusätzlichen Immissionsbelastungen für Stickoxide (NO<sub>2</sub>) und Benzol überschreiten die Irrelevanzgrenze von 3% des jeweiligen Jahresimmissionswertes gemäß 39. BImSchV geringfügig. Zur Einschätzung der Vorbelastung herangezogene Messungen der Station Aachen-Wilhelmstraße des Luftqualitätsüberwachungssystems des Landes Nordrhein-Westfalen

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

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

## 5.5 Artenschutz

Für das Vorhaben wurde ein Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt<sup>5</sup>. Hinsichtlich der untersuchten Avifauna wurden nur ubiquitäre Arten wie Amsel, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Blau- und Kohlmeise festgestellt. Aktuelle Fortpflanzungsstätten von Gebäudebrütern wurden hingegen nicht nachgewiesen. Gemäß Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV 2021) planungsrelevante Brutvogelarten wurden nicht nachgewiesen.

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

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

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

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

## 5.6 Stadtbild

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

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

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

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

## 5.7 Baumschutz

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

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

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

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

## 5.8 Elektromagnetische Strahlung

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

## 5.9 Schwingungen und Erschütterungen

Zu Beurteilung möglicher Erschütterungen und Schwingungen aus dem angrenzenden Bahnverkehr wurde ein Gutachten erstellt<sup>7</sup>. In dem Gutachten werden Überschreitungen der Anhaltswerte zur Beurteilung von Erschütterungsimmissionen nach DIN 4150-2 für Wohngebiete prognostiziert. Um eine Belästigung der künftigen Bewohner auszuschließen, werden vorbeugende Minderungsmaßnahmen gutachterlich empfohlen. Beim Bau der Gebäudekörper sind die folgenden Maßgaben zu berücksichtigen:

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

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

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

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

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

### 5.10 Verschattung und Belichtung

In einer Verschattungsstudie<sup>8</sup> wurden die Besonnungsverhältnisse an den Fassaden der geplanten Bebauung analysiert und anhand der in der DIN EN 17037 genannten Qualitätsanforderungen an die Besonnungsdauer bewertet.

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

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

### 5.11 Kultur- und Sachgüter

Denkmalgeschützte bzw. denkmalwerte Gebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

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

Weitere Baudenkmäler liegen in rund 150 m fußläufiger Entfernung in der Kasinostraße (Hausnummern 58 bis 64, 70 sowie 74 – 80). Es handelt sich dabei u.a. um einen 5-geschossigen Hochbunker, der in die umgebende Wohnbebauung eingefügt

<sup>8</sup> Lohmeyer GmbH 2021: Bauvorhaben „Burtscheider Brücke“ in Aachen – Verschattungsstudie

wurde. Daneben sind hier 3- bis 4-geschossige Wohngebäude als Baudenkmal geschützt. Auch hier bildet die vorhandene Bebauung eine geschlossene Straßenfront. Da das Neubauvorhaben im rückwärtigen Bereich der Kasinostraße errichtet werden soll, sind die Neubauten von der Kasinostraße aus nicht sichtbar. Das wahrnehmbare Erscheinungsbild dieser denkmalgeschützten Gebäude wird daher durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Der rückwärtige Bereich ist durch Anbauten sehr heterogen gestaltet, so dass hier keine Aspekte des Denkmalschutzes zu beachten sind.

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

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

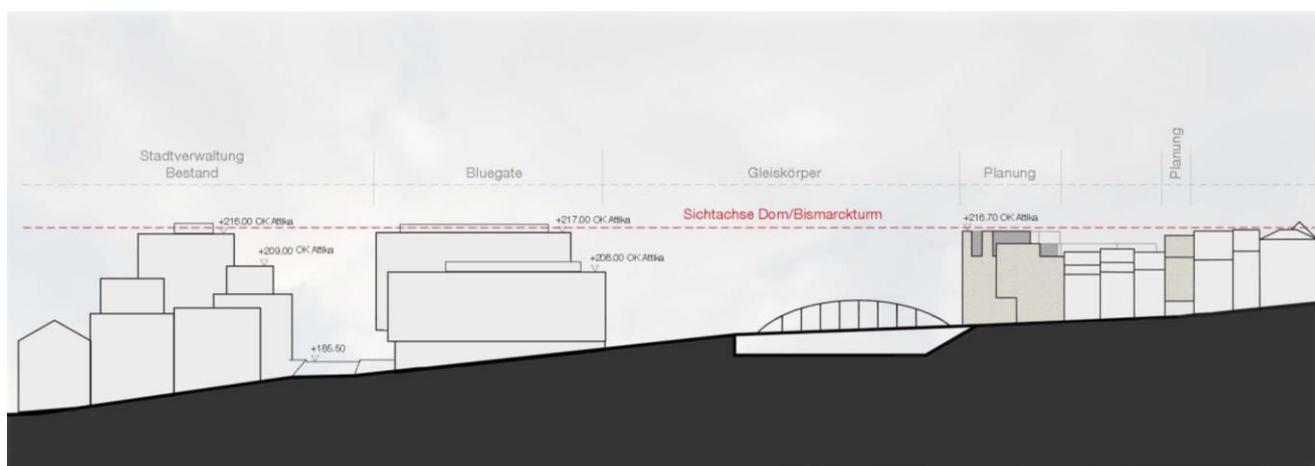


Abbildung 4: Schemaschnitt Vorhaben in der Sichtachse Bismarckturm / Dom (kadawittfeldarchitektur)

## 6. Auswirkungen der Planung

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

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann dringend benötigter Wohnraum in innenstadtnaher Lage geschaffen werden. Insgesamt sollen voraussichtlich 183 neue Wohneinheiten sowie 3 gewerbliche Einheiten geschaffen werden. Das Vorhaben berücksichtigt freifinanzierten und in einem Anteil von 2/3 geförderten sowie geförderten studentischen Wohnraum. In der Summe wird ein vielfältiges, generationen- und nutzergruppenübergreifendes Wohnraumangebot in verschiedenen Marktsegmenten geschaffen und eine ausgewogene Mischung der Bewohnerschaft gewährleistet.

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

Von der Planung gehen unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen aus. Mit dem über ein Mobilitätskonzept vorbereiteten und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen kann der Umweltverbund mit ÖPNV, Sharingsystemen und Radverkehr gestärkt und der Bedarf an PKW-Stellplätze reduziert werden. Zugleich wird die verkehrliche Belastung im angrenzenden Straßenraum gemindert, so dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Bewohnerinnen und Bewohner im Umfeld zu erwarten sind. Die Bauweise mit geschlossener Kante zur lärmvorbelasteten Seite entlang der Bahntrasse ermöglicht einen ruhigen Innenhof mit hoher Spiel- und Aufenthaltsqualität. Die Grundrisse bieten allen Wohnungen lärmabgeschirmte Aufenthaltsräume, so dass die künftigen Bewohner\*innen keinen gesundheitlichen Belastungen ausgesetzt sein werden. Zugleich wird eine ausreichende Belichtung sichergestellt.

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

## 7. Kosten

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

## 8. Durchführungsvertrag

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

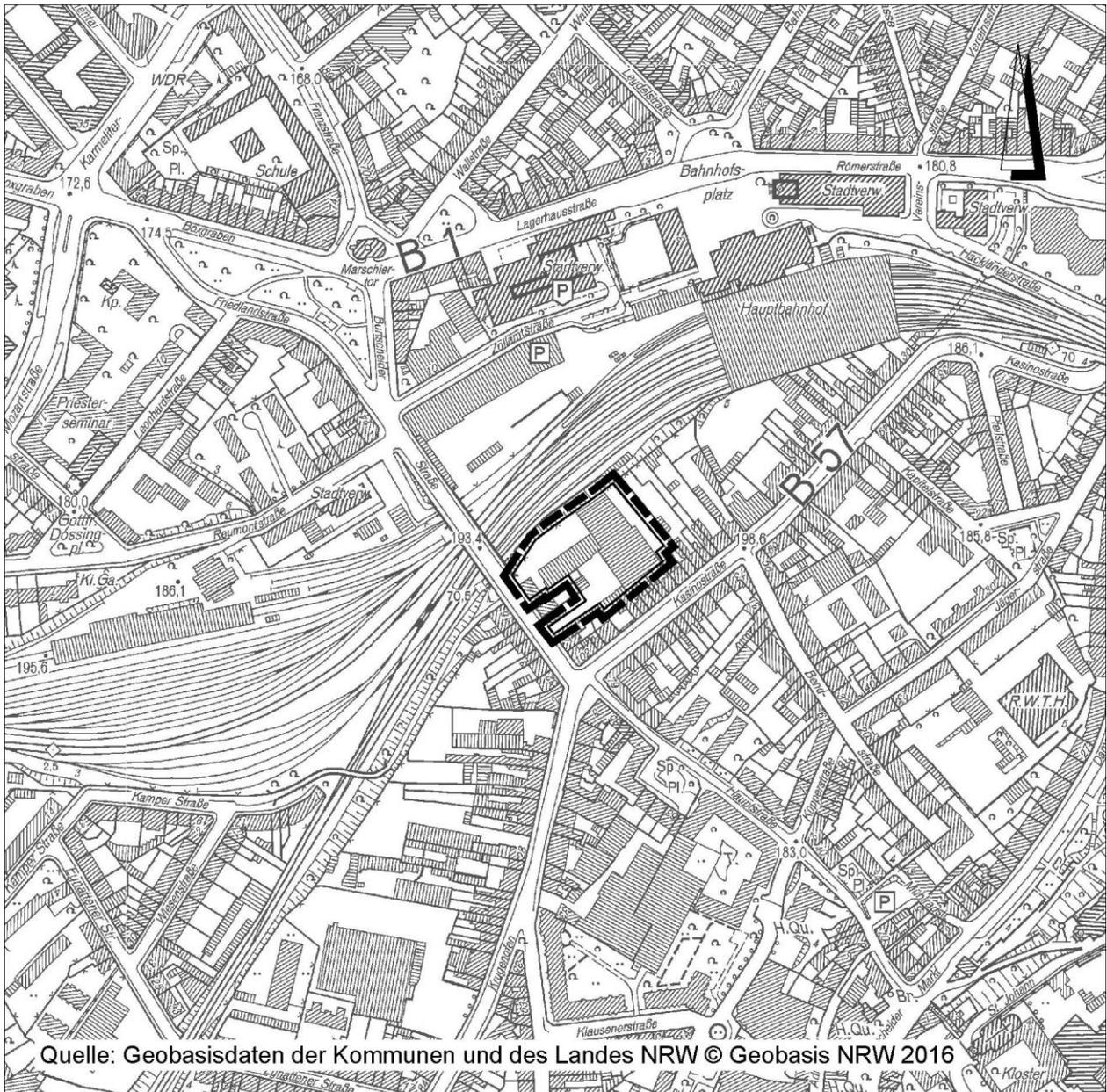
- Umsetzungspflicht Quotenbeschluss 1/3 freifinanziert, 2/3 öffentlich geförderter Wohnungsbau
- Umsetzungspflicht Wärmeversorgung durch Fernwärme Stawag
- Umsetzungspflicht Photovoltaikanlagen, entweder Anteil Dachfläche in % oder Leistung in kWp
- Definition Kombidach Photovoltaik/Gründach
- Umsetzungspflicht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

## 9. Plandaten

<b>Gesamtplangebiet:</b>	<b>5.714 m<sup>2</sup></b>
Verkehrsfläche:	ca. 815 m <sup>2</sup>
Gebiet für "Innerstädtisches Wohnen":	4.899 m <sup>2</sup>
davon überbaut mit Wohngebäuden:	ca. 2.287 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (Gebäude)	0,5
Grundflächenzahl inkl. Zufahrten, Wegen, Terrassen, TG etc.	0,75
Geschossflächenzahl	2,6
Anzahl der Wohneinheiten	183 WE
davon gefördert	142 WE
davon frei finanziert	41 WE
Anzahl Studentenappartements	103
Gewerbeeinheiten	3
Anzahl der Stellplätze	63
Anzahl der Fahrradstellplätze	362

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1006 - Burtscheider Straße / Kasinostraße – Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

im Bereich zwischen Burtscheider Straße und Kasinostraße



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

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

1. Eingabe ohne Anschrift vom 07.03.2022 .....	1
2. Eingabe Kasinostraße vom 07.03.2022 .....	3
3. Eingabe ohne Anschrift vom 08.03.2022 .....	9
4. Eingabe Arthur-Kampf-Straße vom 10.03.2022 .....	11
5. Eingabe Krugenofen vom 16.03.2022 .....	17
6. Eingabe Krugenofen vom 16.03.2022 .....	19
7. Eingabe Kasinostraße vom 17.03.2022 .....	21
8. Eingabe Kasinostraße vom 18.03.2022 .....	23
9. Eingabe Hanbrucher Straße vom 18.03.2022 .....	25

## 1. Eingabe ohne Anschrift vom 07.03.2022

Die Oberbürgermeisterin



### Bürger\*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS\_BP\_FB61\_100\_200\_0001  
dl4G5mgT  
07.03.22 08:54

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan.	<input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Kasinostrasse/Burtscheider Str		
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.		
Folgendes sollte geändert werden: Keine Fällung der Bäume. MfG		
Insgesamt betrachtet ist die Planung		
<input type="checkbox"/> überzeugend.	<input checked="" type="checkbox"/> verbesserungswürdig.	<input type="checkbox"/> abzulehnen.
<b>Angaben zu meiner Person</b>		
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?		
<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	

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

#### Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de  
Artikel-Nr.: KFAS\_BP\_FB61\_100\_200\_0001

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

Der Schaffung von Wohn- und Büroräumen in der innerstädtischen und integrierten Lage wird ein höheres Gewicht eingeräumt als dem vollständigen Erhalt des vorhandenen Baumbestandes.

Mit der Umsetzung des Bauvorhabens werden neue Bäume gepflanzt. Im Zuge der Umstrukturierung des Plangebietes ist zunächst die Fällung von insgesamt 9 Bäumen erforderlich, von denen 7 unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Im Plangebiet ist außerhalb von Tiefgaragendecken die Pflanzung 17 neuer Bäume vorgesehen, die als Ersatzpflanzungen im Sinne der Baumschutzsatzung angerechnet werden können. Im Bereich der überdeckten Tiefgarage sollen drei weitere Bäume gepflanzt werden. Darüber hinaus ist die Pflanzung von Großsträuchern sowie die Anlage von Pflanz- und Rasenflächen vorgesehen. Ein größerer Baum wird erhalten und in die Grünkonzeption integriert. Die Erhaltung des Baumes und die Pflanzvorgaben werden über Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert. Die Baumartenwahl bei Neupflanzungen orientiert sich an den besonderen Anforderungen des innerstädtischen Standortes. Die dauerhafte Pflege und Erhaltung der Neupflanzungen werden über den Bebauungsplan geregelt.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

## 2. Eingabe Kasinostraße vom 07.03.2022

■■■■■■  
■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■

An die Stadt Aachen  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur  
Lagerhausstraße 20  
52064 Aachen

Betr.: Eingabe zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach Paragraph 13a  
BauGB Nr. 1006 Burtscheiderstraße/Kasinostraße

Aachen, den 7.3.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Sehr geehrter Herr Willen,

Ich und meine Tochter sind Anwohnerinnen der ■■■■■■ auf der zur Bahn gelegenen Seite. Zu unserer Wohnung gehört ein Garten, der an den Bahndamm angrenzt. Der hintere Teil des Gartens (zuerst gepachtet, jetzt im Besitz der Stadt) ist, mit einem Teich, einem Beet für Beerensträucher, vielseitigem Baum-, Strauch und Pflanzenbewuchs angelegt. Er ist Habitat und Brutplatz für viele Vögel und andere Tiere, wie Igel, Marder, Unken ...und wird von mir seit Jahren gepflegt.

Auf Anfragen meinerseits, wann die Planung des Fahrradweges anstünde, wurde mir auch mit der Offenlegung des Bauplans 1006 und meiner Nachfrage, geantwortet, dass es sich bei diesem Bauplan noch nicht um die weitere Planung des Fahrradweges handelt.

Das mag zutreffen, da er hierin noch nicht als konkreter Plan vorhanden ist, zeigt jedoch in der „Begründung“ deutlich, dass dieses nächste Bauvorhaben schon darin berücksichtigt („gesichert“) wird.

Somit nehme ich in Folgendem auch Stellung zu dem Bauplan 1006 mit Blick auf zeitlich nachfolgende Bauvorhaben, hier die Weiterführung des Fahrradweges.

In der Begründung in „Anlass der Planung“ heißt es:

Ziel des Aufstellungsbeschlusses sei es, „die planungsrechtlichen Grundlagen für eine südliche Erschließung des HBF in Richtung Burtscheid zu sichern“.

In „Ziel und Zweck der Planung“ heißt es weiter: „(...) berücksichtigt in der Planung entlang der Bahntrasse (ist) die Schaffung einer Fuß, Rad- und Anliegerverbindung zwischen Burtscheiderstraße und dem geplanten Südausgang des Aachener HBFs“.; „(...) der 8 m breite Grundstückstreifen wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.“ und als „erster Abschnitt der Fuß und Radwegverbindung gesichert“ (in „Umgang mit Freifläche“).

Es wird auch darauf hingewiesen, dass die dafür vorgesehene Mehrbeauftragung „nicht Teil dieses Bauvorhabens Burtscheiderstraße/Kasinostraße, sondern (...) dem Verfahren zur Öffnung des HBFs vorbehalten (ist).“

Es stellt sich für mich die Frage, welche Möglichkeiten der öffentlichen Beteiligung an diesem folgenden Bauvorhaben noch Aussicht auf Einflussnahme und Infragestellung haben?

Wie wird es möglich sein öffentliche und private Belange gegeneinander und miteinander abzuwägen? Wie werden die Betroffenen mit Grundstücken, die an das jetzige Baugrundstück bis hin zum Bahnhof angrenzen, beteiligt?

Nun zum Bauplan 1006:

Hierbei sollen 9 Bäume, darunter 7 Bäume, die unter Baumschutz stehen gefällt werden.

Warum wird eine Bauplanung für eine nachhaltige Stadtentwicklung nicht auf den vorhandenen zu schützenden Baumbestand abgestimmt, sondern umgekehrt.

Bedenke man zudem, dass sich die Bäume am äußeren Ende des Baugrundstückes befinden.

Jeder Zentimeter Baufläche scheint mehr wert zu sein als ein Baum.

Und das heute in Zeiten der Klimakrise, nicht erst in 50 Jahren, wenn die im Bauplan geplanten neuen Grünflächen (Bäume)Ersatz für die alten Bäume bringen.

Vielleicht! Wie stark neu gepflanzte und junge Bäume schon bei unserem jetzigen Klima leiden, sieht man überall.

Sie sind für die Feuerwehrezufahrt und Bewegungsfläche (deren Notwendigkeit an dieser Stelle natürlich nicht in Frage zu stellen ist) „im Weg“.

Die Fällung des Bergahorns H ist in diesem Kontext nicht nachvollziehbar.

Es heißt, dass sie notwendig ist, da "Feuerwehrezufahrt im Kronenbereich oder Höhenlage Feuerwehrezufahrt mit Baumbestand nicht vereinbar" ist.

Es sollte doch ebenso wie beim Bergahorn G möglich sein, diesen Baum zu erhalten. Es ist keine Überschneidung der Fahrbahn und nur eine geringe der Bewegungsfläche gegeben. Diese könnte man verschieben.

Zudem besteht ebenfalls die Möglichkeit einer Wurzelbrücke, wie bei Baum G und eventuellen Schnitt tiefer liegender Äste.

Dies wurde mir auch im Gespräch von Architekten angeregt und bestätigt.

Oder dient diese Fällung auch schon der Sicherung folgender Bauvorhaben.

Was dann doch eigentlich nicht Teil diese Bauvorhabens ist (s.o) ?

Doch auch für die anderen Bäume sollte der Bauplan überdacht und korrigiert werden.

Beim Einsehen des Bauplans und Baumbilanzplans ist mir als Laie, doch auch im Gespräch mit einer Architektin in den Sinn gekommen, ob es möglich wäre, den Teil GH 211, GH 217, GH 214, GH 212 als Ganzes rechtwinkelig über GH 214 zu verschieben. So wäre Fläche für die Bäume gespart.

Dies würde natürlich eine Änderung und Überarbeitung notwendig machen. Insbesondere für GH 214.

Dies ist nur eine Überlegung, doch würde ich es begrüßen, der Bauplan könnte nach Möglichkeiten überdacht werden.

Die Baumreihe als Ganzes und auch insbesondere der wunderschöne Bergahorn F würde diesen Wohnkomplex bereichern und könnte auch im Rahmen der Freianlagenplanung (3Plus Freiraumplaner) für die Bewohner mit einbezogen werden.

Es gibt in der Baumschutzsatzung die Möglichkeit für baulich-rechtliche Ausnahmegenehmigungen, die in der Baumschutzsatzung geschützten Bäume zu fällen.(?)

Wäre es nicht endlich an der Zeit den Baumschutz (Baumrecht) vor das Baurecht zu stellen?

Auch wenn schon die Arbeiten begonnen haben, bitten wir, meine Tochter und Ich, um eine Überarbeitung des Bauplans!

Zum Erhalt der Bäume,

und auch zum Schutz der „Allerweltsvogelarten“; Dieser Begriff ist herabwürdigend für vielleicht auch bald aussterbende Arten.

Und fast zynisch bei unserem jetzigen Artensterben ist die Gewährleistung der Beseitigung der Vegetation außerhalb der Brutzeit. Man schützt die Vögel in dieser Zeit. Aber nimmt die Brutplätze und Habitate für kommende Zeit.

Für:

Amsel,

Heckenbraunelle,

Zaunkönig

Rotkehlchen,

Mönchsgrasmücke,

Zilpzalp,,

Blau- und Kohlmeise

und noch von mir beobachtete Vögel wie

Eichelhäher,

Buntspecht,

Tannenmeise und Fischreiher (regelmäßig bei uns zu Gast)

Zwerg- und Breitflügelfledermäuse,

und Igel, Fuchs und Marder (ebenfalls)

Insekten...

und alle anderen hier ausgesparten lebenswerten Lebewesen.

Uns inbegriffen!

Weitere sich anschließende Bauvorhaben, wie die Weiterführung der Promenade als Fahrradweg zum geplanten Südeingang des HBFs, mit minimaler Wegeinsparung, bedeuten weitere Zerstörung von Grünflächen auf Kosten von Versiegelung und sind in Frage zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

████████████████████

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

### **2.1 Habitatfunktion Garten**

Der Garten der Einwenderin liegt nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das Vorhaben hat somit keine direkten Auswirkungen auf den Garten, seinen Gehölzbestand und die Habitatfunktion.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

### **2.2 Fußwegeverbindung**

Der Bau der Fußwegeverbindung (Promenade) zum Südausgang Hauptbahnhof basiert auf entsprechenden Planungen der Stadt Aachen aus den 1990er Jahren. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert lediglich die Flächenkulisse für einen ersten Abschnitt dieser Promenade. Die genaue Ausgestaltung ist Gegenstand einer geplanten Mehrfachbeauftragung, die sich mit der Wegeführung insgesamt auseinandersetzen soll. Die Art der Mehrfachbeauftragung als qualitätssicherndes Verfahren sowie Art und Umfang der weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geklärt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den weiteren Verlauf des Fuß- und Radweges, des Vorplatzes zum Südausgang des Hauptbahnhofs und ggf. weiterer Gebäude in zweiter Reihe, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. In diesem Bebauungsplanverfahren hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit, ihre Belange in die Planung einzubringen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **2.3 Bäume**

Aufgrund der Lage und Zuschnitts des Grundstücks bestehen besondere Anforderungen an die Erschließung, vor allem auch für die Feuerwehzufahrten. Die Feuerwehr benötigt angemessene Wegebreiten und Kurvenradien, die Höhenlage der Zufahrten muss angepasst werden. Im Zuge der Umstrukturierung des Plangebietes ist daher zunächst vor allem zur Herstellung der Feuerwehrumfahrt die Fällung von insgesamt 9 Bäumen erforderlich, von denen 7 unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Bei der Umsetzung der Planung wird intensiv in den Kronentraufbereich und damit in den Wurzelraum der Bäume eingegriffen, so dass die Standfestigkeit der Bäume nicht gewährleistet werden könnte. Dies betrifft insbesondere den Baum H 8 (s. Baumbilanzplan), der aufgrund des anzupassenden Höhenniveaus auch nicht mit einer Wurzelbrücke zu erhalten ist. Eine Fällung von Bäumen zur Sicherung künftiger Bauvorhaben erfolgt nicht.

Die in der Einwendung genannte Baumreihe bzw. Baumgruppe im nördlichen Teil des Plangebiets wird durch Neupflanzungen ersetzt. Eine Erhaltung des Baumes F (s. Baumbilanzplan) ist nicht möglich, da dieser bereits heute aufgrund seines Standortes nahe des alten Gebäudes nach dessen Abriss nicht mehr standsicher war.

In der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet außerhalb von Tiefgaragendecken jedoch die Pflanzung 17 neuer Bäume vorgesehen ist, die als Ersatzpflanzungen im Sinne der Baumschutzsatzung angerechnet werden können. Im Bereich der überdeckten Tiefgarage sollen drei weitere Bäume gepflanzt werden. Darüber hinaus ist die Pflanzung von Großsträuchern sowie die Anlage von Pflanz- und Rasenflächen sowie eine Dachbegrünung vorgesehen. Die Baumartenwahl orientiert sich an den besonderen Anforderungen des innerstädtischen Standortes. Ein größerer Baum wird erhalten und in die Grünkonzeption integriert. Die Erhaltung des Baumes und die Pflanzvorgaben werden über Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert. Der Schaffung von

Wohn- und Büroräumen in der innerstädtischen und integrierten Lage wird insgesamt ein höheres Gewicht eingeräumt als dem vollständigen Erhalt des vorhandenen Baumbestandes.

Im bisherigen Planverfahren erfolgte überdies mehrfach eine Verschiebung oder Anpassung von Baukörpern bzw. der Baukörperstellungen. Da die im Bebauungsplan festgesetzte städtebauliche Figur in der Summe alle Belange – insbesondere hinsichtlich Dichte, Abstandsflächen, Besonnung/Belichtung, Gestaltung, Immissionsschutz, Wohnqualität u.a. – ein hohes Maß an Funktionalität erreicht, ist eine weitere Verschiebung von Baukörpern ausschließlich zum Erhalt von Einzelbäumen nicht möglich.

Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen gelten für das gesamte Stadtgebiet. Eine Änderung des Regelungsgegenstandes dieser Satzung ist nicht die Aufgabe der konkreten Bauleitplanung.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

### **2.3 Artenschutz**

Der Begriff „Allerweltsvogelarten“ ist zwar ein eingeführter Fachbegriff, der das Spektrum seltener und geschützter Arten von häufigeren Arten abgrenzen soll. Der Begriff wird dennoch gestrichen.

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

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

### 3. Eingabe ohne Anschrift vom 08.03.2022

Die Oberbürgermeisterin



## Bürger\*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS\_BP\_FB61\_100\_200\_0001  
bwXdrSX4  
08.03.22 02:38

Ihre Eingabe bezieht sich auf	
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Burtscheider Str kasinostrasse	
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.	
Folgendes sollte geändert werden: Warum erfolgt eine Nachverdichtung auf engstem Raum, die schalltechnisch eine Katastrophe für künftige Bewohner darstellen wird? Die Baumfällungen reduzieren das Angebot an ausgewachsenen Bäumen im Stadtzentrum - eine Ersatzbepflanzung wird die Leistung in den nächsten 15 Jahren nicht liefern können, sofern diese überhaupt anwächst. Viel zu oft verkümmert Ersatzpflanzung nach baulichen Maßnahmen. Schalltechnisch wird eine Situation geschaffen zwischen den Hotelneubauten und dem geplanten Wohnquartier, in der der Bahnlärm und auch jegliche andere Geräusche exponentiell gesteigert werden durch die Spiegelung. Ein besonders mißlungenes Beispiel finden Sie in Burtscheid Kreuzung Rhein-Maas-Str. /Amyastr. Dort wird der Schall zwischen den bestehenden Gebäuden verstärkt - weil diese und die bestehende Asphaltfläche der Straße sowie des Platzes ihn reflektieren. Dankenswerterweise hat man den Bewohnern auch noch einen schön lauten Glascontainer dorthin gestellt. Das Problem der Schallreflektion wird dauerhaft die Wohnqualität herabsetzen. Was dann passiert, braucht wohl keiner Erklärung. Warum wird nicht eine Planung erstellt für das Gelände des ehemaligen Betriebs Straßen NRW? Hier bestehen doch wesentlich ansprechendere Möglichkeiten zur Wohnraumschaffung. Freundliche Grüße [REDACTED]	
Insgesamt betrachtet ist die Planung	
<input type="checkbox"/> überzeugend.	<input type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.
<b>Angaben zu meiner Person</b>	
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?	
<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de  
Artikel-Nr.: KFAS\_BP\_FB61\_100\_200\_0001

### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 3**

#### **3.1 Nachverdichtung / Baumschutz**

Eine Nachverdichtung entspricht den Zielen unter anderem auf Bundesebene, den Flächenneuverbrauch im Freiraum zu reduzieren. Für den Standort an der Burtscheider Brücke spricht die Vornutzung sowie die gute Einbindung in technische, verkehrliche und weitere Infrastrukturen. Der Schaffung von Wohn- und Büroräumen in der innerstädtischen und integrierten Lage wird dabei ein höheres Gewicht eingeräumt als dem vollständigen Erhalt des vorhandenen Baumbestandes.

Mit der Umsetzung des Bauvorhabens ist zudem nicht nur ein Baumverlust gegeben. In der Abwägung ist beachtlich, dass mit dem Vorhaben neue Bäume gepflanzt werden. Hierzu wird auf die diesbezügliche Antwort zur Eingabe Nr. 1 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

#### **3.1 Lärmschutz**

Auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung weist der Bebauungsplan mit seinen Schutzvorkehrungen nach, dass im Plangebiet und der umliegenden Wohn- bzw. Mischbebauung gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden. Hierbei wurden die in der Anregung genannten Schallreflexionen mitberücksichtigt. Für die lärmtechnischen Berechnungen wurde ein dreidimensionales Simulationsmodell erstellt. In dem Berechnungsmodell wurden neben der Plangebietsbebauung ebenfalls die umgebende Bestandsbebauung sowie das im Bau befindliche Projekt BlueGate modelliert. Hierdurch wurden die Pegelminderungen infolge von Abschirmungen wie auch die Pegelerhöhungen infolge von Reflexionen durch vorgelagerte / benachbarte Gebäude bei der Berechnung der Immissionsverhältnisse im Umfeld berücksichtigt.

Die Bebauung des Geländes des ehemaligen Gebäudes von Straßen.NRW ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

#### 4. Eingabe Arthur-Kampf-Straße vom 10.03.2022

[REDACTED]

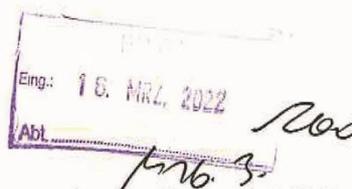


[REDACTED]

Stadt Aachen

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur

52064 Aachen



Aachen, den 10.03.2022

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1006 nach § 12 BauGB -Burtscheider Straße / Kasinostraße- Beteiligung der Öffentlichkeit

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

#### Rahmen und Ausgangssituation

Als Eigentümer der anliegenden Grundstücke begrüßen wir die städtebauliche Entwicklung des südlichen Bahnhofsbereichs zwischen Burtscheider Brücke im Westen und der Fußgängerunterführung zwischen Kasinostraße und Hackländer Straße im Nordosten.

Durch die Umsetzung der Gesamtplanung mit Errichtung eines Südausganges und komfortablen Fuß-Radwegeverbindungen zwischen Bahnhof und den FH-Standorten an der Goethestraße und Eupener Straße würde im Rahmen der allseits gewünschten „Verkehrswende“ ein eminent wichtiger Baustein zur Attraktivierung des ÖPNVs sowie zur Veränderung des Modal-Splits geleistet.

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

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

### **Abschließende bzw. gesamthafte Planung**

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

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

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

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

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

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

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

Im Hinblick auf die Schallsituation der gesamten rückwärtigen und somit den Bahnanlagen zugewandten Seiten der Straßenrandbebauung Kasinostraße ist es nachdrücklich wünschenswert die im Masterplan dargestellte Bebauung entlang der Bahn zu realisieren um die bestehenden Wohnsituationen zu verbessern.

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs erscheint somit insgesamt willkürlich sowie unbegründet und entspricht nicht den Vorschriften des BauGB im Hinblick auf eine gesamthafte und abschließende Planung. Die Stadt Aachen bleibt mit der vorliegenden Planung hinter ihren selbst gesteckten städtebaulichen Zielen zurück.

### **Nachbarliche Belange**

Bei Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Eine Abwägung der nachbarlichen Belange erscheint bei Durchsicht der Unterlagen für das in Rede stehende Bauleitplanverfahren nicht vollständig und umfassend erfolgt zu sein. Daher kann eine gerechte Abwägung derzeit in Zweifel gezogen werden.

Insbesondere fehlen in der Abwägung Hinweise bzw. Abhandlungen zu den weiteren Planungen und hiermit verbundenen nachbarschaftlichen Belangen.

Hierzu gehört auch die Abhandlung der Frage wie die in der Masterplanung dargestellten baulichen Anlagen erschlossen werden sollen. Es erscheint nachvollziehbar, dass eine verkehrliche Erschließung über die geplante öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgänger- u. Radverkehr- nicht zweckdienlich ist. Die Frage jedoch, ob eine Noterschließung wie z. B. für den Brandschutz oder Baustellenverkehre für folgende Bauvorhaben über diese Fläche erfolgen kann, bleibt unberücksichtigt.

Um die im weiteren Umfeld geplanten und zur Verwirklichung einer dem Masterplan entsprechend gesamthafter Planung umzusetzenden Vorhaben zu berücksichtigen wird die Aufnahme folgender Inhalte in das laufende Planverfahren angeregt:

1. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1006 werden die geplanten Vorhaben im Sinne des Masterplanes erwähnt.
2. Die im Bebauungsplan Nr. 1006 vorgesehene Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Fußgänger-u. Radverkehr- werden ausnahmsweise für die Nutzung als Flächen für Notverkehre sowie Baustellenverkehre der im Masterplan weiter vorgesehenen Anlagen zugelassen.

### **Schallschutz**

Als Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind u.a. Festsetzungen zum baulichen Schallschutz nach den Maßgaben der DIN 4109 (Januar 2018) sowie Grundrisslösungen wie durchgesteckte Wohnungen sowie entsprechend schallschützende Loggien vorgesehen.

Die der Planung zu Grunde liegende städtebauliche Figur zeigt mehrfach Ecksituationen, durch die eine Organisation von „durchgesteckten Grundrissen“ erschwert wird. Die dargestellte städtebauliche Figur ist somit für die gegebene emissionstechnische Situation als untauglich zu bewerten. Insgesamt ist festzustellen das die bestehende Lärmsituation die Realisation von Wohnungen entlang der Bahnstrecke enorm erschwert und Zweifel an gesunden Wohnverhältnissen aufkommen lässt.

Vollkommen unverständlich ist hierbei jedoch die im vorliegenden Planverfahren unbegründet getroffene Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Kinderzimmern zur lärmzugewandten Seite entsprechend Punkt 6.1.5. der schriftlichen Festsetzungen

U.E hat der Schutz von Kindern immer Vorrang vor wohnungswirtschaftlichen Erwägungen. Es erschließt sich nicht aus welchem Grunde bei der Größe des geplanten Vorhabens und den hiermit verbundenen Grundrissalternativen Kinderzimmer, wenn auch nur ausnahmsweise, ausgerechnet den größten Schalleinwirkungen ausgesetzt werden dürfen.

Wir regen an diese Festsetzung zu streichen und durch eine Festsetzung zum Ausschluss von Kinderzimmern zu lärmintensiven Seiten zu ersetzen.

### **Gebot der Konfliktbewältigung**

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

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

Die Ursache hierfür liegt unseres Erachtens insbesondere darin, dass das Plangebiet entgegen der von der Stadt Aachen selbst definierten übergeordneten städtebaulichen Zielvorstellung zu eng definiert wurde. Dies führt dazu, dass innerhalb des zu eng gezogenen Geltungsbereichs des Plans kein ausreichender Spielraum zur Bewältigung der mit der Planung einhergehenden Konflikte besteht.

Nach den Grundsätzen der planerischen Konfliktbewältigung muss der Plangeber die durch die Planung hervorgerufenen bzw. in deren Rahmen erkennbaren Probleme einer Lösung zuführen

bzw. zumindest sicher absehen können, dass Probleme auf der nachfolgenden Genehmigungsebene lösbar sind. Diesen Anforderungen wird die vorliegende Planung nicht gerecht.

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

Neben der postalischen Adresse sind wir zu erreichen:



Mit freundlichen Grüßen



## **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 4**

### **4.1 Rahmen und Ausgangssituation**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **4.2 Abschließende bzw. gesamthafte Planung**

Da die Grundstücke im Plangebiet in der Verfügbarkeit eines Vorhabenträgers sind und dieser sich zur Umsetzung des Vorhabens in angemessener Frist verpflichtet, ist es sinnvoll, den vormals gewerblich genutzten Bereich zeitnah im Sinne einer Innenentwicklung umzunutzen und somit die städtebaulichen Ziele des Rahmenplans 'Bahnhofsumfeld Aachen' an diesem Standort zu verwirklichen. Insoweit wird dieser Bebauungsplan als Teilfläche des Rahmenplans vorgezogen. Dies ist städtebaulich verträglich und nachhaltig, da der Rahmenplan die Grundlage schafft, um abgeleitet aus einem funktional zusammenhängend überplanten Gebiet einzelne Teilflächen abschnittsweise zu entwickeln und gleichzeitig die Gesamtlösung zu beachten. Die Planung entwickelt sich insoweit grundsätzlich aus den übergeordneten städtebaulichen Zielen und ist nicht als „isolierte“ oder kleinteilige Briefmarkenplanung zu bezeichnen. Insoweit ist der Plangeltungsbereich bezogen auf das Vorhaben sachgerecht abgegrenzt. Weitere Entwicklungsoptionen werden dabei nicht nur beachtet. Vielmehr werden für diese wichtige Grundlagen – wie beispielsweise den Einstieg in die geplante Verbindung der Burtscheider Straße zum Zugang Süd des Hauptbahnhofs – gesichert. Die weitere Bebauung zwischen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1006 und dem Südausgang des Hauptbahnhofs kann dabei nicht Gegenstand der aktuellen vorhabenbezogenen Planung sein. Insgesamt ist die Einbindung des Vorhabens in den derzeitigen sowie durch künftige Planungen im Sinne des §1 Abs.6 Ziffer 11 BauGB definierten städtebaulichen Kontext umfassend in der Abwägung berücksichtigt.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

### **4.3 Nachbarliche Belange**

Bei der Verbindung zum Südeingang des Hauptbahnhofs handelt es sich um eine öffentliche und nicht um eine private Verkehrsfläche. Insoweit besteht die Möglichkeit, diese als Not- und Rettungsweg zu nutzen, ohne dies im Bebauungsplan als Ausnahme zu formulieren. Die Nutzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als spätere Verbindung für Baustellenverkehre in nordöstliche Richtung ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans und wird außerhalb dieses Verfahrens ordnungsrechtlich geregelt.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis.

### **4.4 Schallschutz**

Auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung weist der Bebauungsplan mit seinen Schutzvorkehrungen nach, dass im Plangebiet und der umliegenden Wohn- bzw. Mischbebauung gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden. Für die lärmtechnischen Berechnungen wurde ein dreidimensionales Simulationsmodell erstellt. In dem Berechnungsmodell wurden neben der Plangebietsbebauung ebenfalls die umgebende Bestandsbebauung sowie das im Bau befindliche Projekt BlueGate modelliert. Der in der Einwendung vorgebrachte Hinweis darauf, dass in Ecksituationen sogenannte „durchgesteckte“ Wohnungen schwierig sein könnten, wurde aufgenommen und in der weiteren Vertiefung der Hochbauplanung berücksichtigt. Mittlerweile wurden auch für Ecksituationen

Grundrisslösungen gefunden, mit denen ein ausreichender passiver Schallschutz und demzufolge gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Für Bereiche, in denen Kinderzimmer zugelassen werden können, sind Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenster- und Fassadendämmung mit entsprechenden Belüftungen vorgesehen, so dass auch für diese Zimmer gesunde Wohnverhältnisse und hohe Wohnqualität sichergestellt werden.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Bedenken zurückzuweisen.

#### **4.5 Gebot der Konfliktbewältigung**

Die sich im Plangebiet und dessen Umgebung ergebenden Immissionskonflikte – insbesondere durch die erheblichen Einwirkungen des Verkehrslärms – wurden untersucht. Deren Bewältigung erfolgte durch dezidierte Festsetzungen zum Immissionsschutz. Insoweit ist der Anregung, die Konflikte zu ermitteln und planerische Lösungen aufzuzeigen, gefolgt. Die Konfliktbewältigung erfolgt dementsprechend durch die Festsetzungen des Bebauungsplans. Hinsichtlich der Berücksichtigung der städtebaulichen Bezüge zum unmittelbaren Umfeld des Plangebiets, der sachgerechten Abgrenzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Beachtung der übergeordneten städtebaulichen Konzepte im Sinne von § 1 Abs.6 Ziffer 11 BauGB wird auf die Antwort zur Ziffer 1.2 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Bedenken zurückzuweisen.

## 5. Eingabe Krugenofen vom 16.03.2022

Die Oberbürgermeisterin



### Bürger\*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS\_BP\_FB61\_100\_200\_0001  
K3InrCVW  
16.03.22 18:02

Ihre Eingabe bezieht sich auf	
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Burtscheider Straße	
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.	
Folgendes sollte geändert werden: Keine Bäume fällen, alte Bäume müssen erhalten werden und der Bebauungsplan entsprechend angepasst werden.	
Folgendes gefällt mir: Neuer Zugang zum Hauptbahnhof	
Insgesamt betrachtet ist die Planung	
<input type="checkbox"/> überzeugend.	<input checked="" type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input type="checkbox"/> abzulehnen.

#### Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?	
[Redacted]	
Anrede	
[Redacted]	
Familienname	Vorname
[Redacted]	[Redacted]
Straße/ Hausnummer	
[Redacted]	
Postleitzahl	Wohnort
[Redacted]	[Redacted]

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

#### Hinweis zum Datenschutz

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

#### Identitätsnachweis:

Sie haben sich mit dem Niveau "niedrig" authentifiziert.

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de  
Artikel-Nr.: KFAS\_BP\_FB61\_100\_200\_0001

### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 5**

Der Schaffung von Wohn- und Büroräumen in der innerstädtischen und integrierten Lage wird ein höheres Gewicht eingeräumt als dem vollständigen Erhalt des vorhandenen Baumbestandes.

Mit der Umsetzung des Bauvorhabens ist zudem nicht nur ein Baumverlust gegeben. In der Abwägung ist beachtlich, dass mit dem Vorhaben neue Bäume gepflanzt werden. Hierzu wird auf die diesbezügliche Antwort zur Eingabe Nr. 1 verwiesen.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen

## 6. Eingabe Krugenofen vom 16.03.2022

Die Oberbürgermeisterin



### Bürger\*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS\_BP\_FB61\_100\_200\_0001  
mSSXBmW  
16.03.22 17:52

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

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.		
Folgendes sollte geändert werden: Unter Baumschutz stehende Bäume sollten auf keinen Fall gerodet, sondern geschützt werden!		
Insgesamt betrachtet ist die Planung		
<input type="checkbox"/> überzeugend.	<input type="checkbox"/> verbesserungswürdig.	<input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

<b>Angaben zu meiner Person</b>		
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?		
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Anrede		
[Redacted]		
Familienname		Vorname
[Redacted]		[Redacted]
Straße/ Hausnummer		
[Redacted]		
Postleitzahl	Wohnort	
[Redacted]	[Redacted]	
Mail		
[Redacted]		

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

Hinweis zum Datenschutz

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

**Identitätsnachweis:**

Sie haben sich mit dem Niveau "niedrig" authentifiziert.

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de  
Artikel-Nr.: KFAS\_BP\_FB61\_100\_200\_0001

### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 6**

Der Schaffung von Wohn- und Büroräumen in der innerstädtischen und integrierten Lage wird ein höheres Gewicht eingeräumt als dem vollständigen Erhalt des vorhandenen Baumbestandes.

Mit der Umsetzung des Bauvorhabens ist zudem nicht nur ein Baumverlust gegeben. In der Abwägung ist beachtlich, dass mit dem Vorhaben neue Bäume gepflanzt werden. Hierzu wird auf die diesbezügliche Antwort zur Eingabe Nr. 1 verwiesen.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

## 7. Eingabe Kasinostraße vom 17.03.2022

An den  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur  
52064 Aachen

Aachen, den 17.03.'22  
Az. /620-35020-2012

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB Nr. 1006 -Burtscheider Straße / Kasinostraße- Beteiligung der Bürger\*innen an der Bauleitplanung

(Informationen zum Datenschutz: siehe Rückseite)

Was mir gefällt:

Was mir nicht gefällt: Wo einmal niedrige Hallen standen, in denen Fledermäuse lebten, sollen hohe Häuser entstehen. Die geplanten Gebäudehöhen an der Burtscheider Straße orientieren sich wenigstens grob an der Nachbarbebauung. Die Häuser im "Innenhof" sind höher. Die niedrigsten geplanten Gebäudeteile orientieren sich an den höchsten bestehenden Gebäuden. Überdies fügen sie sich zu einem riesigen Block zusammen. Auch Gründächer ändern nichts an massiver Bebauung. Der Spielplatz im Zentrum wird dunkel sein, weil bei so dichter, hoher Bebauung keine Sonne hinein scheint.

Meine Verbesserungsvorschläge:

- gesamtes Höhenkonzept überdenken
- Auflockerung durch einzelne Gebäude statt eines massiven Blocks
- Prüfung Spielplatz in Bezug auf: Besonnung, Größe, Entfernung zu Schlaf- und Wohnräumen, Einsehbarkeit von den Wohnungen aus

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

Name:	[REDACTED]
Straße und Hausnummer:	[REDACTED]
Wohnort:	[REDACTED]
Unterschrift:	[REDACTED]

Eingaben auch im Internet unter: [www.aachen.de/bauleitplanung](http://www.aachen.de/bauleitplanung)  
oder per E-Mail an: [bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)



### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 7**

Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an der Firsthöhe der Bestandsbebauung entlang der Burtscheider Straße sowie Kasinostraße und an dem geplanten achtgeschossigen Gebäude der BlueGate-Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite des Bahngeländes. Damit entsteht an dem zentral gelegenen Standort eine urbane Nachverdichtung und deckt einen Teil des in Aachen in hohem Maße gegebenen Wohnraumbedarfs ab. Mit der baulichen Dichte wird gleichzeitig das Ziel verfolgt, Fläche zu sparen und einer Wohnbauentwicklung im Außenbereich entgegenzuwirken. Die geplante Dachbegrünung zielt dabei nicht auf eine wahrnehmbare Reduzierung der Baukörper ab, sondern dient in Verbindung mit der Bepflanzung der Freianlagen der Sicherung eines Grünflächenanteils im Plangebiet, hat eine stadtklimatische Ausgleichsfunktion und trägt zur gestalterischen Aufwertung bei. Dabei wurde entsprechend der übergeordneten Zielsetzung, entlang der Bahnlinie eine klare Stadtkante zu schaffen, eine weitgehend geschlossene Bauweise anstelle der in der Einwendung vorgeschlagenen Anordnung einzelner Gebäude gewählt. Dies hat unter anderem den Vorteil, dass eine bauliche Abschirmung gegenüber dem Umgebungslärm – hier insbesondere Bahnlärm – erfolgt, sodass ruhige und vom Lärm abgeschirmte Höfe und Fassaden entstehen. Die Lage des Spielplatzes sowie der die Gebäude umgebenden Grün- und Freiflächen, die als „informelle“ Spielflächen genutzt werden können, sichern dabei insgesamt eine ausreichende Besonnung und Belichtung sowie ein hohes Maß an sozialer Kontrolle.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

## 8. Eingabe Kasinostraße vom 18.03.2022

An den  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur  
52064 Aachen

Aachen, den 18.3.22  
Az. /620-35020-2012

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB Nr. 1006 -Burtscheider Straße / Kasinostraße- Beteiligung der Bürger\*innen an der Bauleitplanung

(Informationen zum Datenschutz: siehe Rückseite)

Was mir gefällt:

BEBAUEN DER FLÄCHE DURCH DIE GEWOZE FÜR  
MEHR BEZAHLBARE SOZIALE WOHNUNGEN!  
AUSBAU bzw. VERLÄNGERUNG DER KAMPERSTR. -  
RICHTUNG HAUPTBAHNHOF

Was mir nicht gefällt:

RODUNG DES BESTEHENDEN BAUMBESTAND!!!  
5-7 STOCKWERKE BEBAUUNG - DADURCH EINGBUßE  
DER AUSSICHT AUF KULTURERBE „AACHENER DOM  
ST. JAKOB usw.

Meine Verbesserungsvorschläge:

ERBAUUNG VON EINFAMILIENHÄUSER ODER TINY-  
HÄUSER MIT PARKANLAGE UND NUTZUNG  
FÜR ALLE BEWOHNER\*INNEN IM VIERTEL!

VIELEN DANK!

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

Name:	[REDACTED]
Straße und Hausnummer:	[REDACTED]
Wohnort:	[REDACTED]
Unterschrift:	[REDACTED]



Eingaben auch im Internet unter: [www.aachen.de/bauleitplanung](http://www.aachen.de/bauleitplanung)  
oder per E-Mail an: [bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)

### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 8**

Eine Bebauung des Plangebiets mit Einfamilienhäusern oder Tiny-Häusern entspricht nicht dem innerstädtischen und urbanen Standort des Plangebiets. Tiny-Houses sind wegen ihres ungünstigen Verhältnisses zwischen überbauter Fläche und der Wohnfläche grundsätzlich kritisch zu sehen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen Standort für städtisches Wohnen in einer verdichteten Bauweise mit hervorragender ÖPNV-Anbindung sowie vorhandener sozialer, schulischer und Versorgungsinfrastruktur. Die nächstgelegenen Kindergärten befinden sich in rund 400 m Entfernung. Die Montessori-Grundschule Reumontstraße und die Grundschule Annastraße liegen in rund 700 m Entfernung und mehrere weiterführende Schulen in einer Entfernung zwischen 800 m und 1.400 m. Allein hieraus bietet es sich an, eine hohe Wohndichte und Teilhabe zu schaffen und den Anschluss an Bus und Bahn sowie die vorhandene Infrastruktur zu nutzen. Überdies ist infolge der Nachfrage nach innerstädtischem (sozialen) Wohnen an dem zentral gelegenen Standort eine urbane Nachverdichtung sinnvoll und deckt einen Teil des in Aachen in hohem Maße gegebenen Wohnraumbedarfs ab. Mit der baulichen Dichte wird gleichzeitig das Ziel verfolgt, Fläche zu sparen und einer Wohnbauentwicklung im Außenbereich entgegenzuwirken. Dabei ist die Anlage eines für die Umgebung beziehungsweise Bewohner im Viertel zugänglichen Parks im Plangebiet nicht erforderlich. Der nächstgelegene Freiraum liegt mit dem Burtscheider Kurgarten weniger als 500 m entfernt. Darüber hinaus befinden sich in fußläufiger Entfernung von 500-700 m weitere Park- und Spielflächen wie

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

Der Schaffung von Wohnraum in der innerstädtischen und integrierten Lage wird dabei ein höheres Gewicht eingeräumt als dem vollständigen Erhalt des vorhandenen Baumbestandes. Mit der Umsetzung des Bauvorhabens ist zudem nicht nur ein Baumverlust gegeben. In der Abwägung ist beachtlich, dass mit dem Vorhaben neue Bäume gepflanzt werden. Hierzu wird auf die diesbezügliche Antwort zur Eingabe Nr. 1 verwiesen.

Hinsichtlich der ein der Einwendung genannten Sichtachse zum Aacher Dom ist in der Abwägung berücksichtigt, dass das Plangebiet innerhalb des Silhouettenschutzes für das Welterbe 'Dom zu Aachen' und gemäß Denkmalsbereichssatzung innerhalb der Sichtachse vom Bismarckturm auf den Dom liegt. Das Vorhaben überschreitet mit seiner geplanten Höhenentwicklung jedoch nicht die Bebauungshöhe der bereits vorhandenen Bebauung beiderseits der Kasinostraße, die die Begrenzung der Sichtachse auf das Weltkulturerbe definiert. Daher wird auch bei Umsetzung des Vorhabens an der Burtscheider Brücke die Sichtachse auf den Dom nicht beeinträchtigt.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

## 9. Eingabe Hanbrucher Straße vom 18.03.2022

 >>>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1006, Burtscheider Str./ Kasinostr.  
Eingabe 

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wenn, wie Sie auf unsere Eingabe vom 30.4.2021 korrigierend mitteilten, es sich bei 2/3 der Wohnungen um sozialen Wohnungsbau handeln wird, ist das eine zu begrüßende Baumaßnahme. Im Erläuterungsbericht auf Seite 15 war das nämlich nicht so dargestellt (von 174 Whg, 46 gefördert, das sind nur 27 %).

Eine Stadt der kurzen Wege ist prinzipiell auch ein guter Ansatz städtischer Entwicklung.

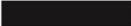
Aber die Wege derart unnötig zu verkürzen, wie geplant durch die Hinterhöfe, auf Kosten der Anwohner sowie städtischen Grüns, ist völlig v. Kürzer ist allein die Direktverbindung zur Kasinostraße.

Die darüber hinaus begleitende Begründung einer Radweganbindung an die Vennbahn, die doch erst an einem anderen Bahnhof, nämlich Rothe Erde beginnt, ist so absurd, daß die Frage im Raum steht, ob da Fördergelder für Fahrradstraßenbau auf Gedeih und Verderb zu verbrauchen sind?

Auch stellt sich die Frage, wieso einerseits die vorliegende Bauplanung das Thema Wegeanbindung beinhaltet und Teil der Planung ist, dann aber, wenn man in der Eingabe kritisch darauf Bezug nimmt, behauptet wird, darum gehe es bei der Bauplanung BP 1006 gar nicht.

Besteht dabei nicht die Absicht, diesen Zusammenhang zu verschleiern, um nach der Erfüllung der einen Bauplanung diese als Begründung für die Folgeplanung zu verwenden?

Man gewinnt den Eindruck, da werden ganz nach Belieben ökologische Faktoren rein- oder rausgerechnet, so wie man sie gegenüber kritischen Einwendungen braucht.

In der Stellungnahme der Verwaltung zur Eingabe 

 heißt es dazu: Der geplante Fußweg (Promenade) dient der Verbesserung

Wtrlt: BP 1006 - Eingabe

der Wegebeziehungen in Richtung des geplanten Südausgangs des Hauptbahnhofs.  
Zunächst mal ist da von der Radfahrspur keine Rede, wie das?  
Dafür andererseits sogar von einer Promenade?  
(Eine Promenade (franz. se promener~ spazieren) ist ein großzügig und aufwendig ausgebauter Fußgängerweg. Als Promenaden werden diese Fußgängerbereiche insbesondere dann bezeichnet, wenn sie über große Flanierqualität und interessante Blickbeziehungen verfügen. Angelegte Promenaden dienen also in der Regel in erster Linie dem Lustwandeln und nur in zweiter Linie pragmatischen Fußgänger-Verkehrs-Funktionen. soweit wikipedia dazu).  
Großzügig, aufwendig und breit angelegt, und das für ein 50 m Hinterausgangsstück!  
Welche große Flanierqualität mit interessanten Blickbeziehungen mag das bieten: auf die Gleiskörper und die Betonklötze von Blue Gate?  
Statt eiligem, vereinzeltem Bahnhofshinterausgangspendelverkehr ein Lustwandeln?  
Und attraktive Grünstreifen sind gerade durch den Promenadenbau auf dem ohnehin schmalen grünen Band, dann auch nicht mehr vorhanden.  
Und wenn dann tatsächlich sich noch eine ausgewachsene Fahrradstraße dazwischen pfuscht, ganz wie es der Schwarzplan Städtebauliche Einbindung des BKR erwarten läßt, wird für Grün kaum mehr Platz sein.  
Und mit dem Grünschwund haben wir auch Artenschwund und weiter verschlechtertes Stadtklima.  
Weiter wird behauptet: Für die Anlage dieser Promenade entfallen zwei Bäume.  
Wird da einfach die ganze Strecke ausgeblendet und nur das Teilstück auf dem Baugelände für den BP 1006 gezählt, nach dem Motto, wenn es nur um 2 Bäume geht, kann man doch auch dem Ganzen zustimmen (während es sich in Wahrheit dann um Dutzende handelt, die nach und nach gefällt werden). Ist das Anglist, das so schwammig unscharf zu formulieren ?  
Wie soll das überhaupt bei all den baulichen Einrichtungen, wie Gartenmauern, Schuppen, Garagen, Zäunen und dichtem Baum- und Gehölzbestand funktionieren ?  
Gottseidank gibt es einige bauliche Einrichtungen von Anwohnern, denn auf Bäume und Grünbestände wird viel weniger Rücksicht genommen.  
Auch existiert da offensichtlich wenig stadtoökologische Planung im Hintergrund, wenn parallel zur Kasinostraße, die eigene Radfahrstreifen besitzt, eine neue Fahrradstraße durch die Gärten der Anwohner geholt werden soll. Denn die müssen gezwungenermaßen Gartenflächen abtreten.  
Und nicht nur das, denn einmal den Fuß in der Tür, kommt die ganze Welle an Sicherheits- und Komfortforderungen mit dazu, wie Wasserabfluß, Winterstreu- und Pflegedienste, Beseitigung der Gefahrenbäume und Strauchgehölze, die noch übrig sind und - darüber werden sich die plötzlich gartenseitig ungeschützten Anwohner besonders freuen  
Straßenbeleuchtung ! Denn Radfahrer und Fußgänger auf unbeleuchteten Wegen, das geht gar nicht. Eigentlich ein Grund mehr, die nur wenige Meter parallel laufende Kasinostraße mit vorhandener Straßenbeleuchtung zu benutzen.  
Man müßte nur vom Bahnhofshinterausgang ein paar Meter weiter direkt auf die Kasinostraße, wohin die meisten Nutzer wohl sowieso hin wollen.  
Die betroffenen Anwohner werden also hohe Sichtschutzzäune errichten müssen, denn ihr Grünschutz ist vernichtet. So wird dann alles für absurde Bauplanungen kaputt gemacht, was zu aller Zufriedenheit bislang funktioniert hat.  
Zudem sind in dem Schwarzplan auch noch optionale Neubauten in den Gärten der Anwohner  
der Kasinostraße verzeichnet. Da hat man offenbar noch viel größeres vor, begleitet von noch viel umfangreicheren Grünzerstörungen, denn damit sind dann auch die Gärten selber praktisch allesamt hinüber und damit der gesamte Grünstreifen nur noch rudimentär vorhanden.  
Die hangseitigen Gehölze werden für den Wegebau nicht in Anspruch

Wtrlt: BP 1006 - Eingabe

genommen, heißt es weiter in der Stellungnahme der Verwaltung. Kunststück, die gehören ja auch der Deutschen Bahn. So kann man Bemühung vortäuschen, etwas Verschlechterndes zu vermeiden. Und dabei kommt früher oder später sowieso die Deutsche Bahn und wird den Rest Hanggrün ohne zu fragen rigoros verkahlen. Aber all dessen ungeachtet, wird ständig in völligem Widerspruch zu diesen Planungen vollmundig von verbesserten Grünstrukturen geredet. Gerne möchten wir einmal eine realistische ökologische Bilanz vor und nach all den zusammenhängenden Baumaßnahmen sehen. Eine völlig überraschend positiv gewertete Bilanz, findet sich im Grünkonzept des Klimachecks, einer aus Nachhaltigkeitsgründen gerade erst eingeführten neuen Baubewertung, die sogleich benutzt wird, Baumaßnahmen sich simpel schön grün zu rechnen. Darin wird etwa der vollständige Erhalt des Straßenbegleitgrüns gleich doppelt positiv bewertet. Aber an der Burtscheider Straße, wo das Baugrundstück alleine angrenzt, gibt es gar kein Straßenbegleitgrün! (Womöglich wird bloß die notwendig zu planende Feuerwehrezufahrt plötzlich als eine öffentlichen Straße gewertet? Da kennt die Fantasie wohl keine Grenzen) Auch wird die Existenz eines Grünkonzeptes positiv gewertet, nicht aber sein Inhalt, der ja auch negativ sein kann. Erhalt und/oder Schaffung vernetzter Grünstrukturen ist ebenfalls ein Pluspunkt, dabei werden neue Verkehrswegestrukturen geschaffen, auf Kosten der Grünstrukturen, in Wahrheit also ein dickes Minus. Daß der Gehölzbestand auf dem Bahngelände erhalten bleibt, gilt gleichfalls als Pluspunkt, sogar mit Smiley, (auch im Erläuterungsbericht S 13, 4.6 Landschaft, so dargestellt) dabei kann es doch wohl nicht als positiv zu werten sein, nicht übergriffig auf das Nachbargrundstück zu werden und zudem liegt auch ein Erhalt der Gehölze nicht im Zuständigkeitsbereich des Bauträgers. Das zu garantieren wäre eine glatte Lüge. Demgegenüber heißt es dann wieder in der Stellungnahme der Verwaltung: Auf den Pflegestandard der Deutschen Bahn hat die Vorhabenträgerin keinen Einfluss. Vorgaben für die Pflege der Böschungsflächen können daher nicht über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan definiert werden. Dieser Nichteinfluß (hier) wird als positiver Einfluß (oben) im Klimacheck für Bauplanung gewertet. Na was denn nun? Letzteres ist plausibel und dann ist die Behauptung im Klimacheck dreist falsch dargestellt. Im Gesamtkonzept von Stadtgrün und Stadtökologie sollten die Pläne aller Beteiligten, auch der Deutschen Bahn berücksichtigt werden. Doch von ganzheitlichen Planungen ist die Stadt leider meilenweit entfernt, stellt sich stets gerne ökologisch positiv mit kindlichen Klimachecks dar, aber in Wahrheit ist die Bilanz dauernd negativ. Alleine auf die Planung BP 1006 bezogen erscheint es positiv, daß nach Abschluß der Bauarbeiten mehr Bäume angepflanzt werden, als zuvor gefällt wurden, aber da die betroffenen Bäume einen ökologischen Wert haben, den die Ersatzpflanzungen erst in etlichen Jahrzehnten so man sie denn hat wachsen lassen erreichen, bleibt das nur spekulatives Planungsvorhaben und kann demzufolge auch erst in Jahrzehnten als Ersatz festgestellt werden. (Wie leichtfertig man mit Ersatzpflanzungen dabei umgeht, haben wir an anderer Stelle erlebt, wo Ersatzbäume nach nur 5 Jahren wieder umgehauen wurden, weil Fördergelder neue Visionen, oder Visionen neue Fördergelder wechselseitig bedingt hatten, was dazu führte, daß gerade abgeschlossene Neuplanungen von noch neueren Planungen zunichte gemacht wurden. Und alles mit öffentlichen Geldern, also auf Kosten der Steuerzahler und noch schlimmer, auf Kosten der Bäume!) Wenig tröstlich, daß Ersatzbäume verwaltungsvorschriftlich wiederum zu ersetzen sind. Das kann man theoretisch nach Belieben ad infinitum fortführen und das wäre auch noch satzungsgemäß. Garantiert ist hier also gar nichts, außer der Verlust der einmal gefällten Bäume. Daher ist Erhalt allemal mehr wert, als noch so viele

Wtrlt: BP 1006 - Eingabe

Planungsversprechen.

Im Freiraumkonzept heißt es zudem, daß baugrundbedingt nur kleinere Ersatzbäume möglich sein werden, also doch ein weiteres Manko.

Daß Baugrund erst einmal abgeräumt werden muß, um nach einer Bebauung neuen Baumbestand zu schaffen, ist doch im Grunde ein Armutszeugnis heutiger Architektur und heutigen Bauens und das auch noch in einer Stadt, die keine Gelegenheit ausläßt, ihre exzellenten Bauhochschulen zu loben. Bauen im Bestand etwa ist eine gebräuchliche Methode und durchaus machbar.

Warum Planungsvorgaben das nur bei Gebäudeensembles vorschreiben, nicht aber bei Baumbeständen, ist wohl nur nachvollziehbar, wenn letzteren ein geringer Erhaltungswert beigemessen wird. Solange Bäume auch von vermeintlichen Gründernkern allenfalls nur als ineffiziente CO2-Absorbermaschinen gesehen werden, die durch grüne Technik besser ersetzbar sind, weil diese Technokraten nicht die Vielfalt an ökologischen Dienstleistungen von Bäumen als Lebewesen zu begreifen imstande sind, so lange wird es keine Wertschätzung unserer Natur geben.

Auf ein so primitives Denken reduziert, dürfte es in diesem Sinne auch keine konventionellen Autos geben, denn die wären dann sogar nur bloße CO2-Emissionsmaschinen ohne Mehrwert und zusätzlich noch kostenintensiv.

Da ist Ökologie sogar ökonomischer, denn die umfangreichen Dienstleistungen, lebenspendender Bäume sind kostenlos. Fragt sich nur, warum das so wenig Anerkennung findet.

Mit freundlichen Grüßen

██████████

### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 9**

In dem Quartier ist die Errichtung von 183 Wohneinheiten vorgesehen. Alle Einheiten werden barrierefrei errichtet. Die vielfältigen Grundrisslösungen mit 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen und den Appartements sind für Einzelpersonen, Senioren, Alleinerziehende, junge Familien, Paare, Auszubildende und Studenten etc. zu nutzen. Dadurch wird eine vielfältige Durchmischung des Quartiers erzielt. Zugleich wird die hohe Nachfrage nach günstigem Wohnungsraum bedient. Neben den 43 geförderten Wohneinheiten werden auch 99 der insgesamt 103 Appartements öffentlich gefördert. Der Quotenbeschluss der Stadt Aachen, 40 % öffentlich geförderten Wohnungsbau umzusetzen, wird mit der Planung übertroffen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird redaktionell ergänzt.

Der Bau der Fußwegeverbindung (Promenade) zum Südausgang Hauptbahnhof basiert auf entsprechenden Planungen der Stadt Aachen aus den 1990er Jahren. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert lediglich die Flächenkulisse für einen ersten Abschnitt dieser Promenade. Die genaue Ausgestaltung ist Gegenstand einer geplanten Mehrfachbeauftragung, die sich mit der Wegeföhrung insgesamt, der Gestaltung des Vorplatzes zum Südausgang und ggf. mit einer Fortföhrung einer Gebäudezeile in zweiter Reihe auseinandersetzen soll. Zur planungsrechtlichen Sicherung der beschriebenen Maßnahmen ist die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans erforderlich zu dem die Öffentlichkeit und die Behörden beteiligt werden. Es kann nachvollzogen werden, dass eine Gesamtleitplanung für die Öffentlichkeit besser überschaubar ist. Jedoch haben sich für die planende Kommune Sachverhalte ergeben, die zu einer Bearbeitung in Bauabschnitten und deren planungsrechtlichen Sicherung in Einzelbebauungsplänen geföhrt haben. Zu diesen Gründen zählt, dass im Gesamtbereich eine Vielzahl von Grundstückseigentümer\*innen betroffen sind und die planungsrechtlichen Voraussetzungen ausschließlich durch einen Angebotsbebauungsplan geschaffen werden können. Durch einen Angebotsbebauungsplan sind jedoch nicht im gleichen Maße vorhabenbezogene Ausführungen hinsichtlich der Gestaltung, Mobilität und Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels regelbar. Auch die Möglichkeit zur zeitnahen Schaffung dringend benötigten, freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsbau hat zu der Entscheidung geföhrt, für das große Grundstück einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und die genannten Prämissen im Durchführungsvertrag verbindlich festzulegen. Eine Bearbeitung in zwei Teilabschnitten schließt jedoch nicht die Verfolgung der Gesamtziele aus. Es ist Aufgabe der Gemeinde Gesamtzusammenhänge festzustellen und dafür Sorge zu tragen, dass diese Ziele in den einzelnen Teilbebauungsplänen berücksichtigt werden. Die Verlängerung der Wegeverbindung ausgehend von der Kamper Straße zu dem geplanten südlichen Vorplatz und bis zur Kasinostraße als separat geföhrte geschützte Trasse soll den Fuß- und Radverkehr eine komfortable Wegebeziehung eröffnen und wurde entsprechend festgesetzt. Der geplante zusätzliche Ausgang vom Hauptbahnhof zur Burtscheider Seite soll besonders auf den Radverkehr ausgerichtet werden und entsprechende Infrastruktureinrichtungen bieten. Ebenfalls im Hinblick auf die Gesamtumsetzung wurde im VEP 1006 geregelt, dass die Nutzung der Erdgeschossenebene mit der öffentlichen Fläche interagiert. Selbstverständlich beginnt der Vennbahnradweg am Bahnhof Rothe Erde, jedoch plant die Stadt Aachen Wegestrassen vorzubereiten, die Zubringerfunktionen übernehmen. Betrachtet man die Gesamtplanung, übernimmt der VEP 1006 die Aufgabe zur Verlängerung der Kamper Straße, der anschließende Bebauungsplan Südausgang die Verbindung bis zur Kasinostraße und der B-Plan 997 die Verlängerung der Trasse Am Viadukt bis zur Moltkestraße. Bei einer Entwicklung des Geländes des ehemaligen Moltkebahnhofs soll diese Achse weiterverfolgt werden und über den bestehenden Weg im Moltkepark zum Bahnhof Rothe Erde föhren. Auch hier muss die Stadt die planungsrechtliche Sicherung in Einzelverfahren regeln, um die Gesamtkonzeption umsetzen zu können. Insbesondere hinsichtlich einer familiengerechten Stadtplanung ist die Föhrung von eigenständiger Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr, ohne Beeinträchtigung durch den motorisierten Verkehr wichtig.

Der Grünstreifen und die bestehenden Bäume entlang der Bahntrasse liegen außerhalb des Plangebietes und befinden sich im Eigentum der Bahn. Somit liegen diese auf einem planfestgestellten Betriebsgelände, das sich der Planungshoheit der Stadt Aachen entzieht. Für die Errichtung der Wohnanlage ist der Wegfall der Bäume nicht erforderlich.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich. Daher ist die Angabe zu 2 entfallenden Bäumen im Bereich der Promenade richtig. Die weitere Ausgestaltung der Promenade obliegt insoweit nicht dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Grundsätzlich wird erwogen, die Bebauung in zweiter Reihe fortzusetzen, um einerseits die Nachfrage beispielweise nach weiterem Wohnraum nachzukommen und andererseits insbesondere im Bereich des geplanten Vorplatzes eine soziale Kontrolle sicherzustellen. In dem erforderlichen Bebauungsplanverfahren ist dann zu gegebener Zeit darüber abzuwägen, wie mit den Einzelbelangen umgegangen werden soll. Soweit die Ausführungen dahingehend zu interpretieren sind, dass anstelle der Entwicklung einer neuen, von der Burtscheider Straße ausgehenden Fuß- und Radwegeverbindung zum Südeingang des Bahnhofs zugunsten der ausschließlichen Nutzung der Verbindung Kasinostraße / Hauptbahnhof verzichtet werden soll, wird dieser Anregung nicht gefolgt. Ausgehend von der geltenden Rahmenplanung räumt die Stadt Aachen der geplanten Verbindung zum Südeingang des Hauptbahnhofes und somit zur besseren Erreichbarkeit und Stärkung des ÖPNV ein hohes Gewicht ein.

Die Klima-Checkliste wurde in der Stadt Aachen als Grundlage eingeführt, alle Bebauungspläne anhand ausgewählter einheitlicher Kriterien zu prüfen. Die erfolgte auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Mit dem „Erhalt des Straßenbegleitgrüns“ wird der Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereiches auf den Bahnböschungen angesprochen. Ein diesbezüglicher Widerspruch in den Bebauungsplanunterlagen ist nicht zu erkennen.

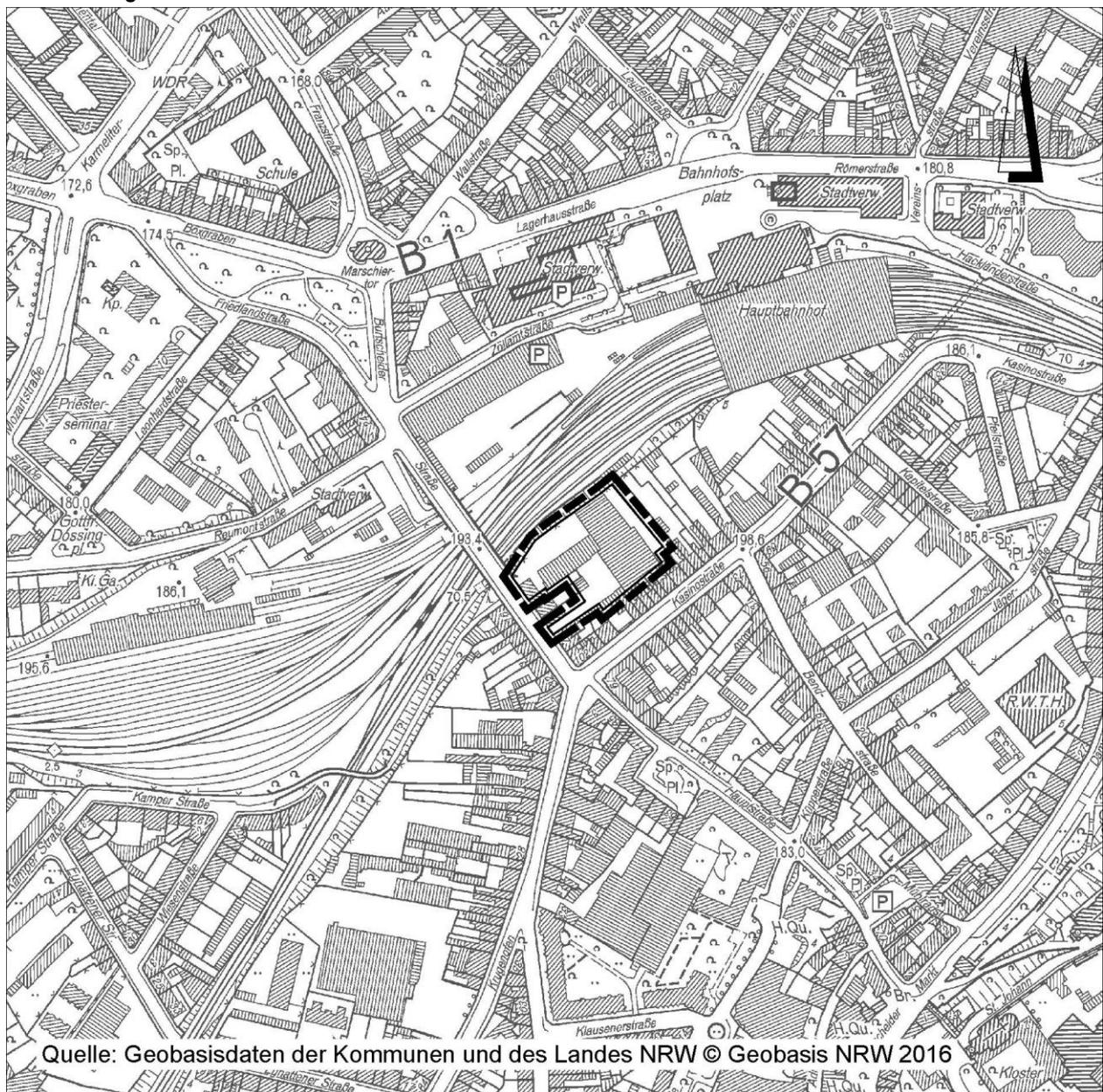
Mit der Umsetzung des Bauvorhabens werden neue Bäume gepflanzt. Im Zuge der Umstrukturierung des Plangebietes ist zunächst die Fällung von insgesamt 9 Bäumen erforderlich, von denen 7 unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Im Plangebiet ist außerhalb von Tiefgaragendecken die Pflanzung 17 neuer Bäume vorgesehen, die als Ersatzpflanzungen im Sinne der Baumschutzsatzung angerechnet werden können. Im Bereich der überdeckten Tiefgarage sollen drei weitere Bäume gepflanzt werden. Darüber hinaus ist die Pflanzung von Großsträuchern sowie die Anlage von Pflanz- und Rasenflächen vorgesehen. Ein größerer Baum wird erhalten und in die Grünkonzeption integriert. Die Erhaltung des Baumes und die Pflanzvorgaben werden über Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert. Die Baumartenwahl orientiert sich an den besonderen Anforderungen des innerstädtischen Standortes. Die dauerhafte Pflege und Erhaltung der Neupflanzungen werden über den Bebauungsplan geregelt. Dabei wird im Freiraumkonzept zwischen Baumpflanzungen im anstehenden Boden sowie Pflanzungen oberhalb von Tiefgaragen differenziert. Für die Pflanzungen oberhalb der Tiefgaragen wurden kleinere Bäume III. Ordnung gewählt, die auch nicht als Ersatzpflanzung im Sinne der Baumschutzsatzung angerechnet werden. Außerhalb der Tiefgaragen werden Bäume II. Ordnung gepflanzt. Der Baugrund musste teilweise aufgrund von Bodenverunreinigungen abgeräumt werden. Eine Nachnutzung der vorhandenen Gebäude war aufgrund der geplanten Neunutzungen nicht möglich. Die weiteren, zum Teil eher allgemein und nicht auf das Plangebiet bezogenen Ausführungen zum Umwelt- bzw. Klimaschutz werden zur Kenntnis genommen.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

# Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1006 - Burtscheider Straße / Kasinostraße -

für den Bereich zwischen Bahntrasse und Burtscheider Straße  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
zum Satzungsbeschluss



Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2016

Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

### **Planungsrelevante Eingaben gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung**

1.	DB AG – DB Immobilien, vom 24.03.2022.....	1
2.	Eisenbahn-Bundesamt, vom 25.02.2022.....	6
3.	Zweckverband Nahverkehr Rheinland (ZV NVR), vom 25.03.2022.....	9

## 1. DB AG – DB Immobilien, vom 24.03.2022



DB AG - DB Immobilien, Erna-Scheffler-Str. 5, 51103 Köln

Stadt Aachen  
Die Oberbürgermeisterin  
FB 61/201  
Herr Willen  
52058 Aachen

Gesendet an [bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)

DB AG - DB Immobilien  
Vertragsrecht I  
CR.R 041  
Erna-Scheffler-Str. 5  
51103 Köln  
[www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien](http://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien)

Frau Fiona Esders  
Tel. 0221 141 71947  
[fiona.esders@deutschebahn.com](mailto:fiona.esders@deutschebahn.com)

Allgemeine E-Mail-Adresse:  
[DBSImm-KLN-Baurecht@deutschebahn.com](mailto:DBSImm-KLN-Baurecht@deutschebahn.com)

Zeichen: TÖB-NW-22-126961

24.03.2022

Ihr Zeichen: FB 61/620-35020-2021

Ihre Nachricht vom 15.02.2022

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1066 -Burtscheider Straßen / Kasinostraße- im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich zwischen Kasinostraße, Burtscheider Straße und Bahnhofsgelände**

Sehr geehrter Herr Willen,  
sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:

Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Auflagen und Hinweise beachtet werden:

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Der angefragte Bereich enthält TK-Kabel oder TK-Anlagen der DB Netz AG. Die Lage der Systeme kann dem beigefügten Planausschnitt entnommen werden. Die Forderungen des Kabelmerkbblattes sind strikt einzuhalten. Das Merkblatt sowie eine Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung liegen dem Schreiben bei. Die Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an uns zurückzusenden. Diese Zustimmung (unter Einhaltung o.a. Auflagen) bezieht sich ausschließlich auf den

...

Deutsche Bahn AG  
Sitz: Berlin  
Registergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB: 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Michael Odenwald

Vorstand:  
Dr. Richard Lutz,  
Vorsitzender

Dr. Levin Holle  
Berthold Huber  
Dr. Daniela Gerd tom Markotten  
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta  
Ronald Pofalla  
Martin Seiler



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: [www.deutschebahn.com/datenschutz](http://www.deutschebahn.com/datenschutz)

2/4

Zeitraum von 3 Monaten. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Zustimmung erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches.  
Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der DB Netz AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weiter noch vervielfältigt werden.  
Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

- Auskunft im Auftrag der Vodafone GmbH:  
Für den von Ihnen angefragten Bereich (öffentlicher Grund) liegen der DB Kommunikationstechnik GmbH keine weiteren Plandokumentationen vor.  
Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass TK-Kabel oder TK-Anlagen der Vodafone GmbH betroffen sind.  
**Auskunft im Auftrag der Vodafone GmbH:  
Ab dem 1. April 2017 stehen die Bestandspläne der Vodafone und der Vodafone Kabel Deutschland Telekommunikationsanlagen für das gesamte Bundesgebiet gemeinsam über das Webportal „externe Webauskunft“ zur Verfügung. Anfragen per Mail werden nicht mehr beantwortet!**

**Bitte nutzen Sie daher unseren kostenlosen Self-Service unter <https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/>.**

Auf dieser Seite können Sie sich in wenigen Schritten anmelden und die Daten zu Ihrem Planungsgebiet abrufen.

Für die elektronische Webauskunft beachten Sie bitte die **FAQ's**, die alle wichtigen Informationen enthalten. Dieser Link befindet sich oben rechts auf der Startseite.  
Die meisten Fragen, die sich während der Bedienung der elektronischen Webauskunft ergeben, sind dort erläutert.

Ist Ihr Problem auch dort nicht aufgelistet, wenden Sie sich bitte an:  
[kabel-planauskunft.de@vodafone.com](mailto:kabel-planauskunft.de@vodafone.com).

- Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebene Kabel und Leitungen auf, ist umgehend die folgende Stelle zu informieren: Firma: DB Kommunikationstechnik GmbH, Abt.: Dokumentationsservices, Anschrift: Hollestr. 3, 45127 Essen, Telefon: 07154-203-270.
- Wir möchten Sie ausdrücklich darauf hinweisen, dass die DB Kommunikationstechnik GmbH für die Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt.  
Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangenaugigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.
- Notwendige Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen im Bestandsnetz des Aachener Hbfs sowie zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen an der Strecke sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren und dürfen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht behindert werden.

3/4

- Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Insbesondere bitten wir um Einbindung zur geplanten Promenade. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen.
- Sofern für die Maßnahme Hebegeräte zum Einsatz kommen sollten sie auf der bahnabgewandten Seite aufgestellt werden. Die Bahnanlagen dürfen nicht mit anhängenden Lasten überschwenkt werden. Es ist eine Laufkatzen- und Schwenkbegrenzung einzurichten. Wegen der Nähe zu den elektrischen Anlagen der DB Netz AG sind Hebezeuge und Großgeräte im Gefahrenbereich der elektrisch geführten Anlagen der DB Netz AG bahnzuwenden. Dazu ist von einer Fachfirma ein Erdungskonzept an DB Netz AG, Bezirksleiter E-Technik vorzulegen. Vor der Inbetriebnahme des Krans sind die Erdung und der Aufbau des Krans durch den Bezirksleiter E-Technik zu überprüfen und örtlich einzuweisen. Vor Baubeginn sind ein Plan mit Standort des Krans und der Schwenkbereich des Krans vorzulegen. Der AN erhält eine Krananweisung, die bindend einzuhalten ist.
- Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Auch dürfen hier keine Geräte oder Materialien gelagert werden. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.
- Die Abstandsflächen gemäß LBO (z.B. § 6 BauO NRW usw.) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

4/4

Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

**X** Cornelia  
Co Lorenz

Digital unterschrieben  
von Cornelia Co Lorenz  
Datum: 2022.03.24  
16:10:06 +01'00'

i.V.

**X** Fiona  
Esders

Digital  
unterschrieben von  
Fiona Esders  
Datum: 2022.03.24  
13:09:36 +01'00'

i.A.

**+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++**

**\*\*\* NEU bei DB Immobilien \*\*\***

**Chatbot Petra** steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:

<https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/-Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien--5750618>



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

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die weiteren Hinweise zur Einhaltung baurechtlicher Bestimmungen sowie zum Umgang mit vorhandenen Leitungen im Rahmen des Planvollzugs werden beachtet.

**Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

## 2. Eisenbahn-Bundesamt, vom 25.02.2022

 Eisenbahn-Bundesamt

**Gesamt**

**Außenstelle Köln**

01.03.2022

OL 7.3.

Eisenbahn-Bundesamt, Werkstattstraße 102, 50733 Köln

Stadt Aachen  
Fachbereich Stadtentwicklung -FB 61

D-52058 Aachen

Bearbeitung: Sabine Lausberg-Kriffit  
Telefon: +49 (221) 91657-261  
Telefax: +49 (221) 91657-9490  
E-Mail: Lausberg-KriffitS@eba.bund.de  
Sb1-esn-kin@eba.bund.de  
www.eisenbahn-bundesamt.de

1010  
1200

Eing.: -2. MRZ. 2022  
Datum: 25.02.2022

Abt. 123

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben) 64151-641pt/008-2022#057

EVH-Nummer:

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1006 -Burtscheider Straße / Kasinostraße- im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Kasinostraße, Burtscheider Straße und Bahnhofsgelände hier: Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß 8 4 Abs. 2 BauGB

**Bezug:** Ihr Schreiben FB 61/620-35020-2012 vom 15.02.2022

**Anlagen:** 0

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 23.02.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Es ist sicherzustellen, dass die Flurstücke von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind. Andernfalls unterfällt das Flurstück dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetz.

Hausanschrift:  
Werkstattstraße 102, 50733 Köln  
Tel.-Nr. +49 (221) 91657-0  
Fax-Nr. +49 (221) 91657-9490  
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier  
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken  
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20  
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590  
Leitweg-ID: 991-11203-07

setzbuch (BauGB). Auskunft über die Zweckbestimmung der o.g. Fläche erteilt die DB Services Immobilien GmbH in Köln.

Hinsichtlich der Grenzbebauung sind u.a. die Vorschriften des § 6 BauO NRW zu beachten.

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen.

Das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Abschließend stelle ich fest, dass aktuelle zulassungsrechtliche und raumbedeutsame Planungen der Eisenbahnen des Bundes im betroffenen Bereich, die mit Ihrer Planung kollidieren könnten, hier nicht bekannt sind. Hierzu sollte sich ggf. ebenfalls auch die DB Netz AG äußern.

Die folgenden Hinweise bitte ich zu berücksichtigen: Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Die infrastrukturellen Belange sowie die spezifisch vorliegenden Sicherheitsabstände für Bauten nahe der Bahn, Lagerung von Baumaterialien, den notwendigen Arbeitsraum für Instandsetzungsarbeiten der Bahnanlagen, Abstand und Art von Neuanpflanzungen im Nachbarbereich, Beleuchtung, Entwässerung, etc., sind von der Infrastrukturbetreiberin, bzw. von der DB Immobilien anzugeben.

---

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Gez. Lausberg-Kriff

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

Die unter Ziffer 1. angeführte Gesamtsternungnahme der DB AG- DB Immobilien hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Die Plangebietsflächen sind demnach nicht durch Bahnbetriebszwecke betroffen, so dass keine Freistellung von Bahnbetriebszwecken erforderlich ist. Eine in der Einwendung genannte Grenzbebauung ist nicht vorgesehen. Dementsprechend erfolgen keine Überlagerungen von Abstandsflächen mit dem Areal der Bahn. Die weiteren Hinweise zum Schutz der Baumaßnahme werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Planvollzugs beachtet.

**Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

### 3. Zweckverband Nahverkehr Rheinland (ZV NVR), vom 25.03.2022

"Kuhn, Nathalie" <Nathalie.Kuhn@nvr.de> Freitag, 25. März 2022

14:35 >>>

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Zweckverband Nahverkehr Rheinland (ZV NVR) ist Aufgabenträger für den Schienenpersonennahverkehr und fördert Investitionen in den ÖPNV bzw. SPNV und wirkt in Abstimmung mit seinen Mitgliedern auf eine integrierte Verkehrsgestaltung im ÖPNV hin.

Zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1006 im Bereich zwischen Kasinostraße, Burtscheider Straße und Bahnhofsgelände in Aachen-Mitte bestehen von Seiten des NVR keine Einwände, da die Belange des NVR durch die Planung nicht berührt werden.

Es ist an dieser Stelle jedoch darauf hinzuweisen, dass für einen, als Idee im Raum stehenden, Fuß-/Radweg zwischen Burtscheider Brücke und Südzugang Hbf. noch genug Platz vorhanden sein sollte.

Mit freundlichen Grüßen  
i. A. Nathalie Kuhn M.Sc.  
Regionale Mobilitätsentwicklung  
Nahverkehr Rheinland GmbH

Tel: +49 221 20808-<tel:+49221208086687>>6687<tel:+49221208086687>>  
Fax: +49 221 20808-86687  
[nathalie.kuhn@nvr.de](mailto:nathalie.kuhn@nvr.de)

Nahverkehr Rheinland GmbH, Glockengasse 37-39, 50667 Köln,  
<http://www.nvr.de><http://www.nvr.de/>

---

Geschäftsführer: Dr. Norbert Reinkober – Heiko Sedlaczek – Michael

Vogel

Vorsitzender der Gesellschafterversammlung: Stephan Santelmann  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dierk Timm

Amtsgericht Köln - HRB 62186 - St.-Nr. 215/5913/0778 - Sparkasse  
KölnBonn IBAN DE87370501981901359578 BIC: COLSDE33XXX

Diese E-Mail könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

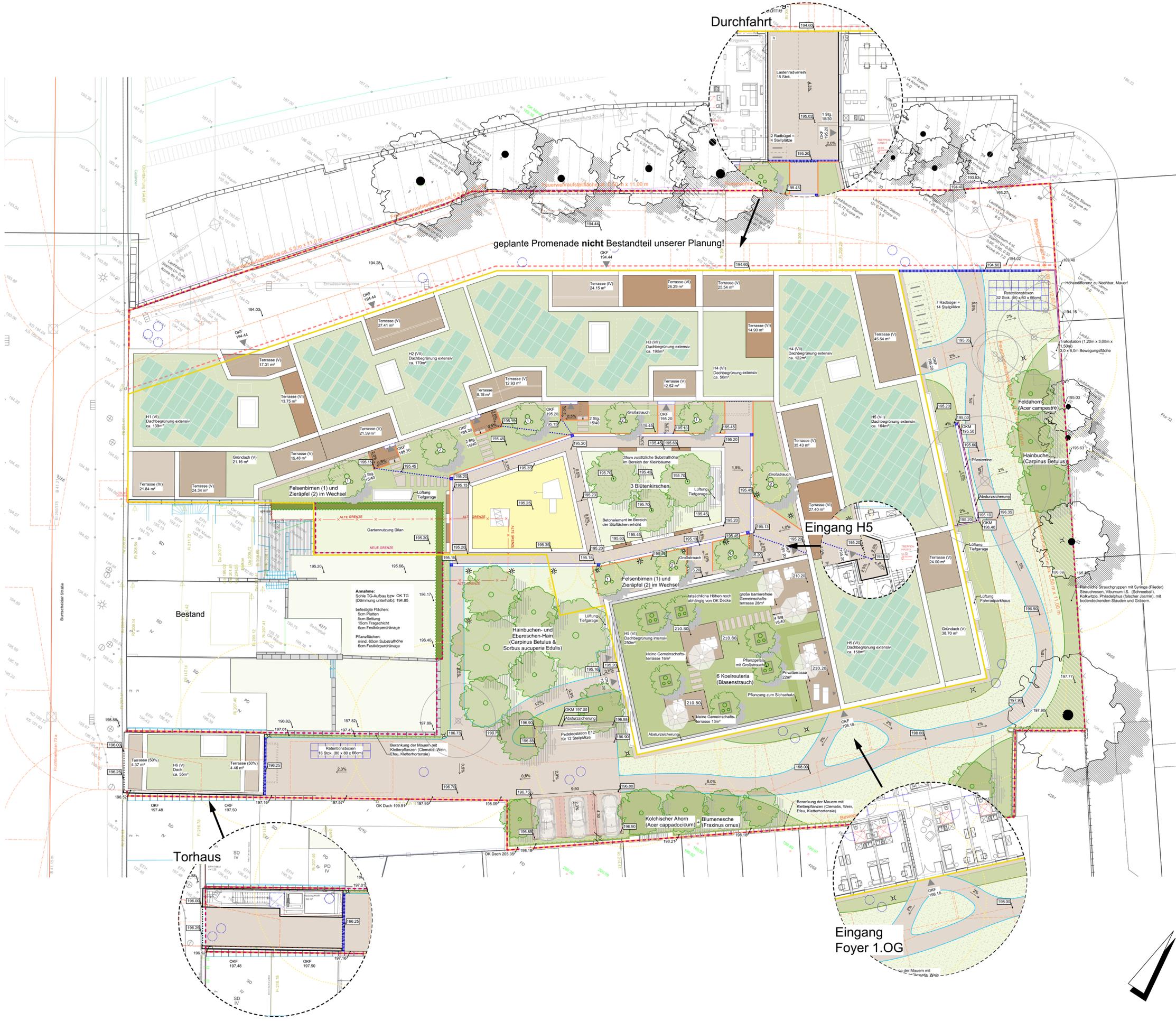
---

**Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 3:**

Es bestehen keine Einwände. Der Anregung, ausreichend Raum für einen Fuß-/Radweg zwischen Burtscheider Brücke und Südzugang Hauptbahnhof zu lassen, ist gefolgt.

**Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.



**LEGENDE**

**Allgemein**

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

**Pflanzflächen**

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

**Befestigte Flächen**

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

**Baukonstruktion**

- Traufplatten

**Technische Anlagen**

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

**Einbauten**

- Fahrradbügel
- Sitzaufgabe
- Spielgeräte
- Betonement

**Dach**

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

**Prozentualer Grünanteil:**

Außenanlagen: 33%  
Dach: 60%

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

PROJEKT	<b>Wohnen an der Burtscheider Brücke</b>		
BAUHERR	gewoge		
		M.	1:200
		BEARB.	GO / KL
		GEZ.	GO
		DATUM	19.11.21
.5	Anpassung Hochbau + Ergänzung u. Definierung Baumpflanzung		26.07.21 / GO
.6	Anpassung Höhen		04.10.21 / GO
.7	Anpassung Höhen, Pflanzung, Entwässerung, Stellflächen, Feuerwehre, Hochbau		02.11.21 / GO
.8	Anpassung Baumbestand, Dachaufsicht		19.11.21 / GO
NR.	ÄNDERUNG	DATUM / NAME	
		PROJ.-NR.	AC223
BAUHERR	PLANER	PLAN-NR. AC223-2.8	



**LEGENDE**

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

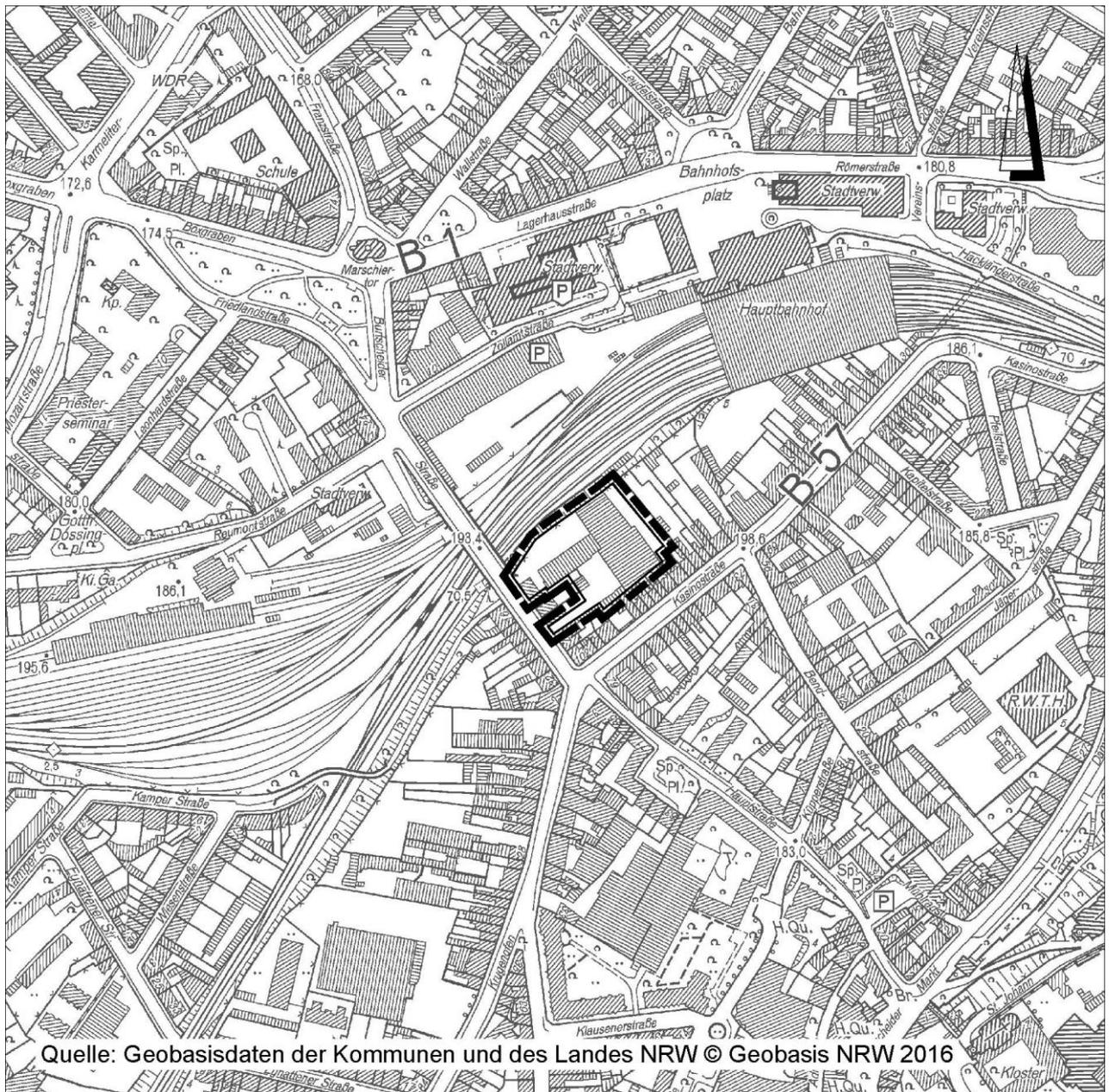
<b>Kenn-Nr.</b>	<b>Baumart</b>	<b>Stammumfang</b>	<b>Krone Ø</b>	<b>Ersatzpflanzungen</b>
A	Salweide (Salix caprea)	2-st.: 0.75, 0.80	8 m	2 Stück
B	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	1.13 m	6 m	2 Stück
C	Esche (Fraxinus excelsior)	4-st.: 0.59, 0.66, 0.66, 0.50 m	7 m	3 Stück
D	Esche (Fraxinus excelsior)	3-st.: 0.69, 0.47, 0.22	6 m	2 Stück
E	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	1.76	8 m	2 Stück
F	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	2.36 m	14 m	3 Stück
G	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	4-st.: 1.40, 2.61, 2.86, 1.19	12 m	-
H	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	3.00 m	15 m	3 Stück
I	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	0.50 m	5 m	-
J	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	0.50 m	5 m	-

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

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

## Klima-Checkliste

### zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1006 - Burtscheider Straße / Kasinostraße -



Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2016

Hinweis: Die Systematik und Inhalte dieser Checkliste wurden zum Teil von der Checkliste „Klima-Check in der Bauleitplanung“ der RWTH Aachen im Rahmen des Projekts BESTKLIMA – Umsetzung und Qualitätssicherung des Klimaanpassungskonzeptes im Bergischen Städtedreieck – übernommen. Die Checkliste dient der Überprüfung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelangen im Rahmen von städtebaulichen Entwürfen und Bebauungsplänen und wird fortlaufend aktualisiert.

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

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

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

<b>Eignung für Solarenergienutzung</b> 	<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 (-)		Die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist vorgesehen.
<b>Lage (bezogen auf Freiraum)</b>  	<input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu öffentlich zugänglichem Freiraum (Mindestgröße 500 m <sup>2</sup> , Mindestbreite: 15 m), Premiumfußweg oder Wanderweg < 500 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu öffentlich zugänglichem Freiraum (Mindestgröße 500 m <sup>2</sup> , Mindestbreite: 15 m), Premiumfußweg oder Wanderweg > 500 m (-)		<i>Burtscheider Kurgarten in &lt; 500 m Entfernung</i>
<b>Anschluss an das Radwegenetz</b> 	<input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu einer Radhauptverbindung ≤ 200 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu einer Radhauptverbindung > 200 m (-)		<i>Bestehende Radroute in der Burtscheider Straße</i>
<b>Lage (bezogen auf Infrastruktur)</b> 	<input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes der <u>Qualitätsstufe 1</u> gem. Nahverkehrsplan (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes <u>nach Mindeststandard</u> gem. Nahverkehrsplan (0) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes <u>unter Mindeststandard</u> gem. Nahverkehrsplan (-) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Nahversorgung Radius ≤ 700 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Nahversorgung Radius > 700 m (-) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Kita ≤ 1.000 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Kita > 1.000 m (-) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Grundschule ≤ 1.000 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Grundschule > 1.000 m (-)		
<b>Besitzverhältnisse</b>  	<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)		

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

### Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 1

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

### Planungsphase 2: Klimaschutz und Klimaanpassung im Städtebaulichen Vorentwurf / Entwurf

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

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

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

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

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

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

**Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 2**

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

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

### Planungsphase 3: Umsetzung

#### a) Klimaschutz und Klimaanpassung im Bebauungsplan

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

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

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

### Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 3 a)

<b>Erläuterungen</b>
<b>Was ist in der nächsten Planungsphase zu beachten?</b>

### b) Klimaschutz und Klimaanpassung in vertraglichen Regelungen

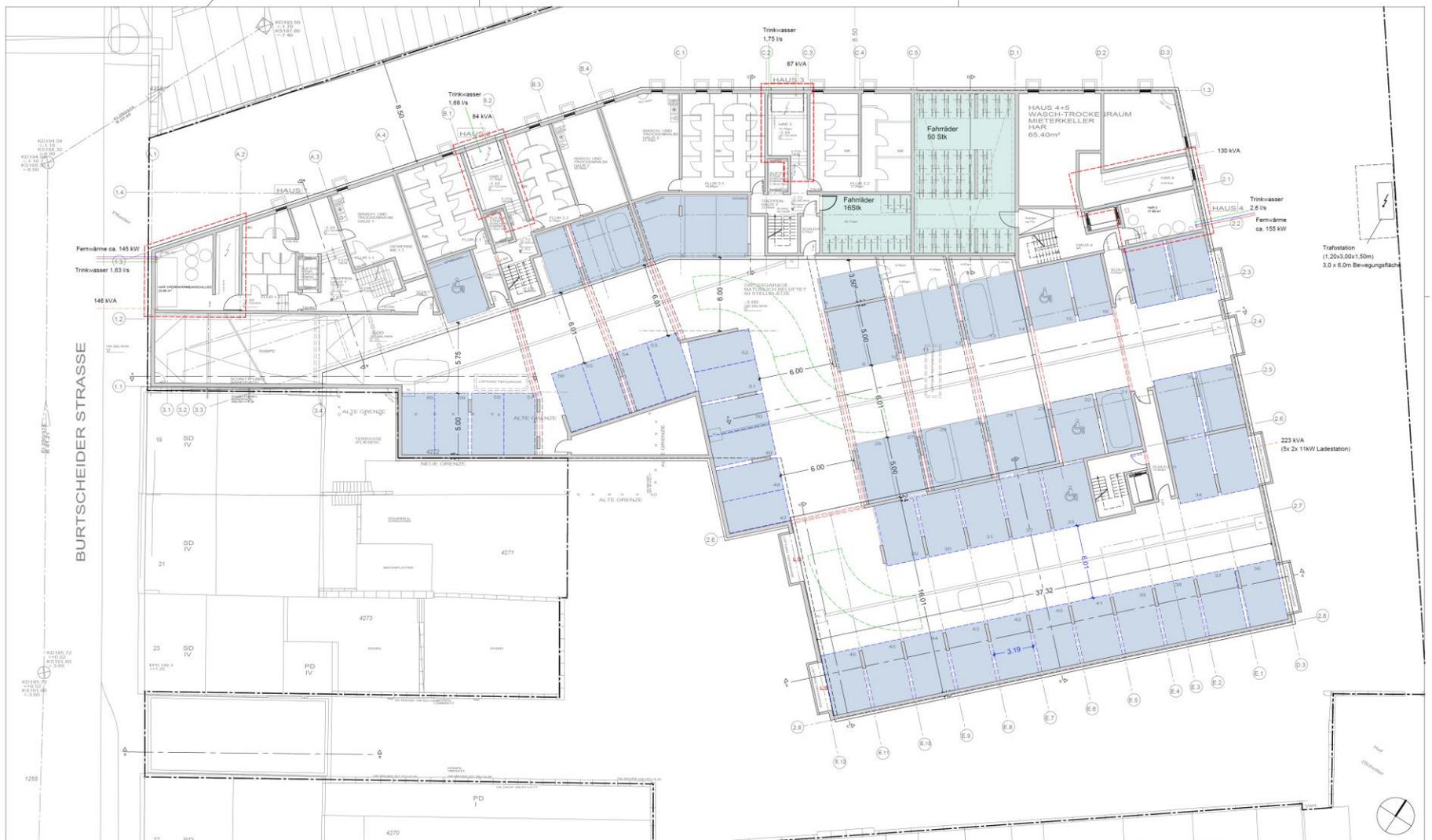
Ziel	Vereinbarungen (Beispiele)	Erläuterung
<b>Realisierung energetischer Baustandards</b> 	<input checked="" type="checkbox"/> Energetische Baustandards über gesetzlichen Standard hinaus <input type="checkbox"/> Cradle2Cradle (+)	Es ist ein KfW 55-Standard vorgesehen.
<b>Effiziente Energieversorgung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

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

**Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 3 b)**

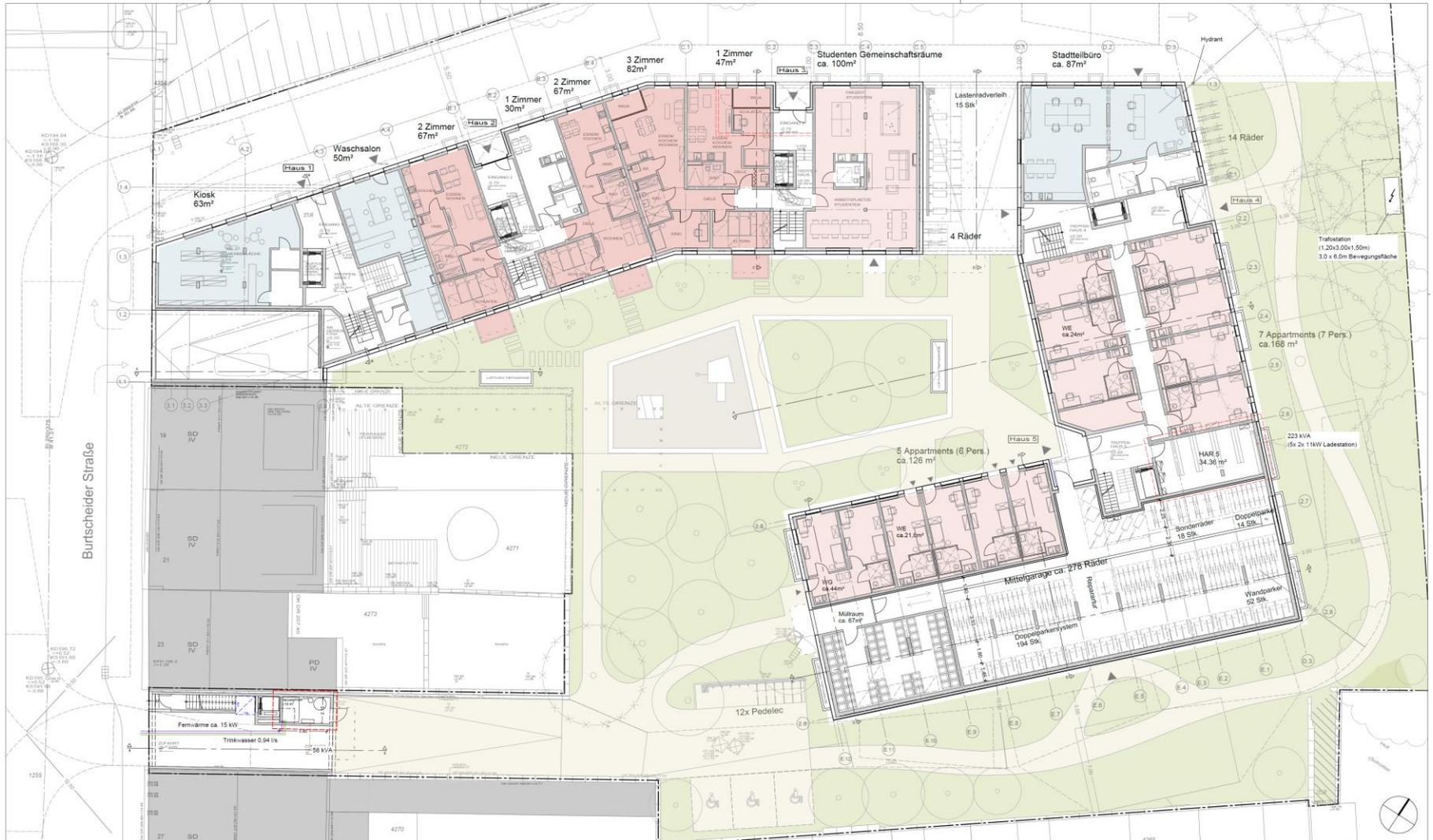
<b>Erläuterungen</b>
----------------------

# Exemplarische Grundrisse: Tiefgeschoss



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

# Exemplarische Grundrisse: Erdgeschoss



Burtscheider Straße

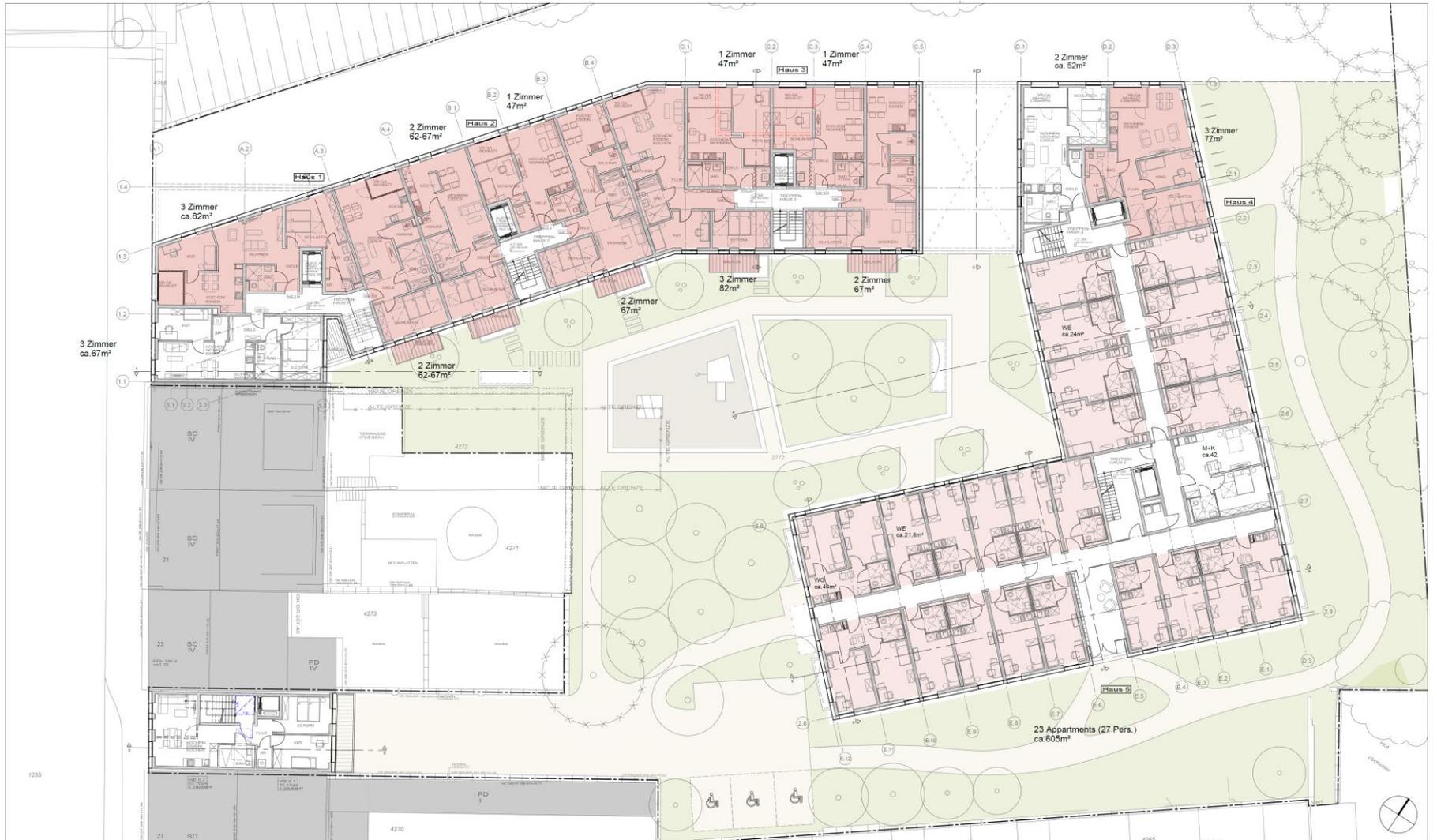
Legende

- geförderter Wohnungsbau
- geförderter Studentenapartments
- geförderter Wohnungsbau

120 von 138 in Zusammenstellung

Projekt Burtscheider Straße 17, 25 52066 Aachen Flurstück 2772		<b>Wohnen an der Burtscheider Brücke</b>	
Entwurfsplanung		Bauherr	gevoce AG
Stand: 30.09.2021		GRUNDRISS	M 1:200
Stand: 19.11.2021		EG	
Erstellt: 24.02.2021	Stand: 19.11.2021	Blatt Nr.:	A2 Index: a
Architekt			
<b>vonhoegen. architekten</b>			
entwurf planung bauleitung wertermittlung gmbh			
ringstr.3 62146 würselen tel 02405-92357 fax -43043			
Bauherr		Planer	

# Exemplarische Grundrisse: 1. Obergeschoss



- Legende
- geforderter Wohnungsbau
  - geforderte Studentenapartments
  - freifinanzierter Wohnungsbau

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

# Exemplarische Grundrisse: 5. Obergeschoss



- Legende
- geförderter Wohnungsbau
  - geförderter Studentenapartments
  - nicht geförderter Wohnungsbau

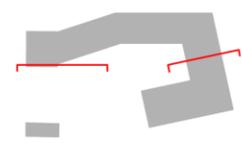
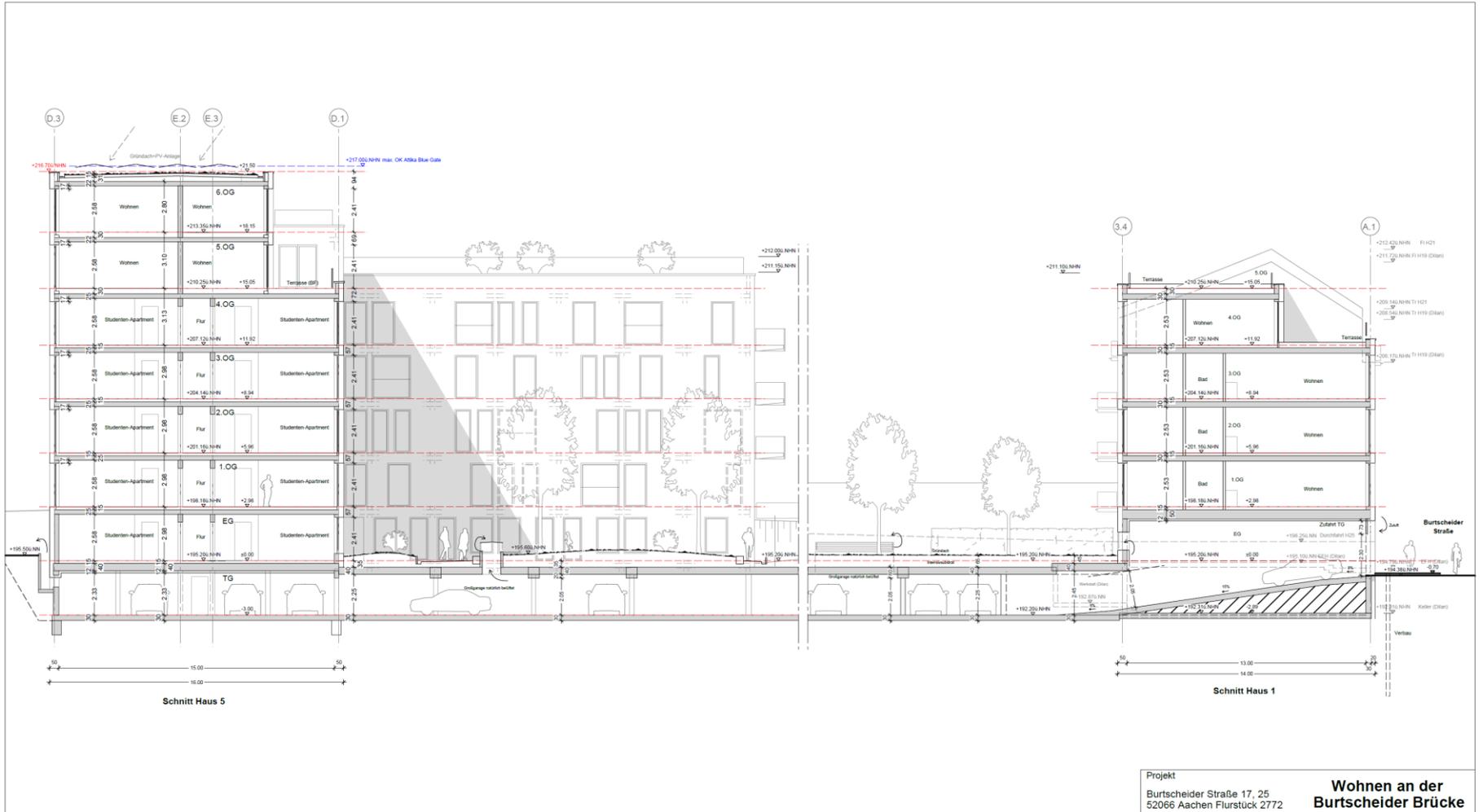
Projekt Burtscheider Straße 17, 25 52066 Aachen Flurstück 2772		<b>Wohnen an der Burtscheider Brücke</b>	
Entwurfsplanung		Bauherr	gewoige ag
Stand: 30.09.2021		GRUNDRISS	M 1:200
Stand: 05.11.2021		<b>5.OG</b>	
Erstellt: 24.02.2021	Stand: 01.12.2021	Blatt Nr.:	A2
Stand: 30.09.2021	Stand: 05.11.2021	Index:	a
Architekt			
<b>vonhoegen. architekten</b>			
entwurf planung bauleitung wertermittlung gmbh			
ringstr.3 62146 würselen tel 02405-92357 fax -43043			
Bauherr	Planer		

# Exemplarische Grundrisse: 6. Obergeschoss



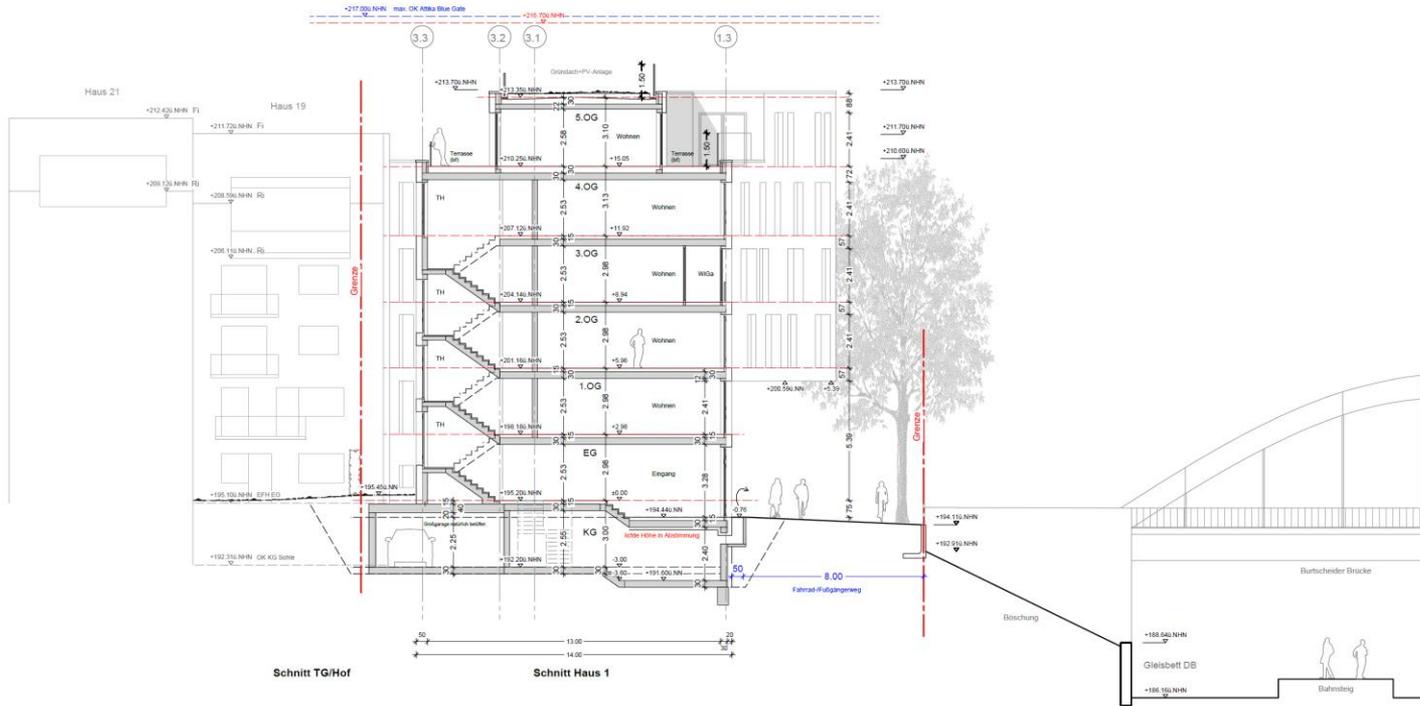
Projekt Burtscheider Straße 17, 25 52056 Aachen Flurstück 2772		Wohnen an der Burtscheider Brücke	
Entwurfsplanung		Bauherr	gevoce ag
Stand: 30.09.2021		GRUNDRISS	M 1:200
Stand: 08.11.2021		<b>6.OG</b>	
Blatt Nr. A2	Index: a		
<b>vonhoegen. architekten</b>			
entwurf planung bauleitung wertermittlung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

# Schnitt A-A



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

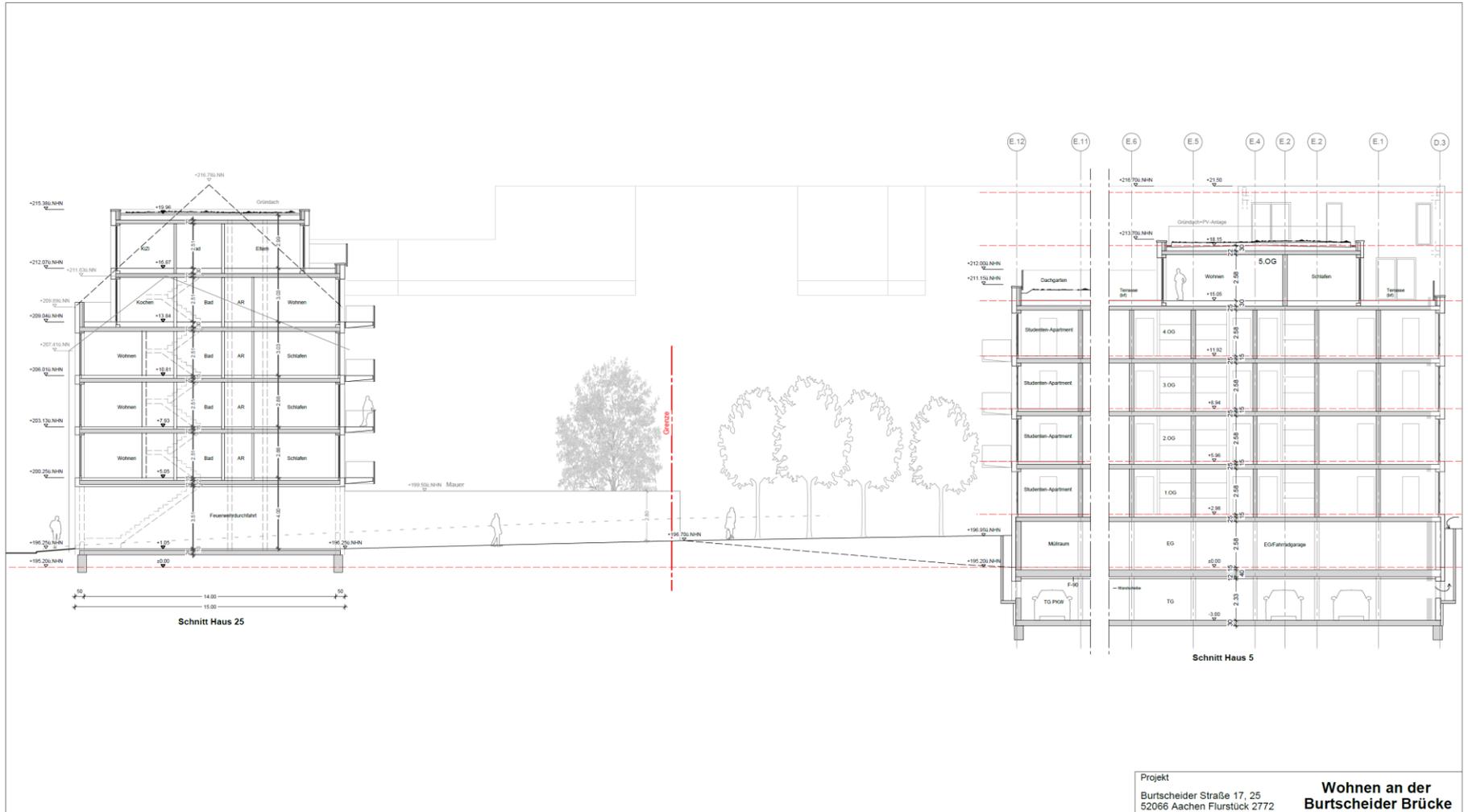
# Schnitt B-B



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



# Schnitt E-E



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

# Ansichten Nord | West | Ost



Ansicht Nord kwa



Ansicht Ost kwa



Ansicht West kwa



# Ansichten West - | Nord - | Süd (innen)



Ansicht West innen kwa



Ansicht Süd kwa



Ansicht Süd innen kwa



Ansicht Nord innen kwa









Ansicht Süd Innenhof

Balkone farblich an Klinker angelehnt



Ansicht Süd zur Nachbarbebauung

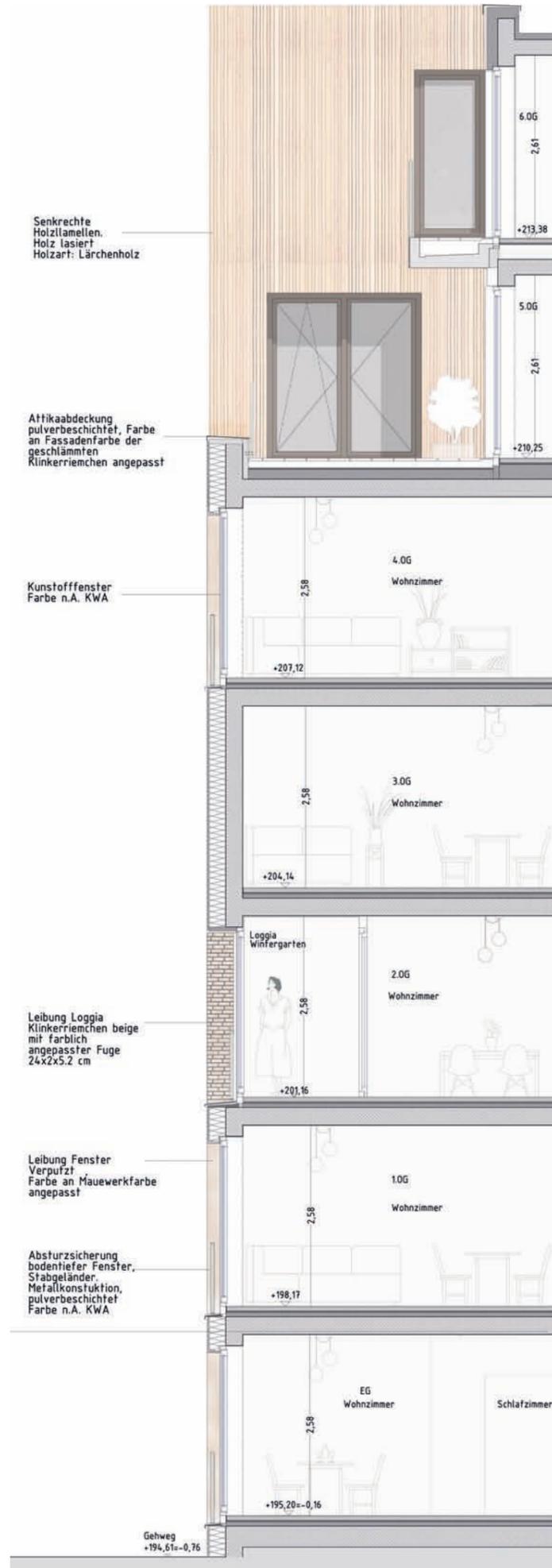


Ansicht Nord Innenhof

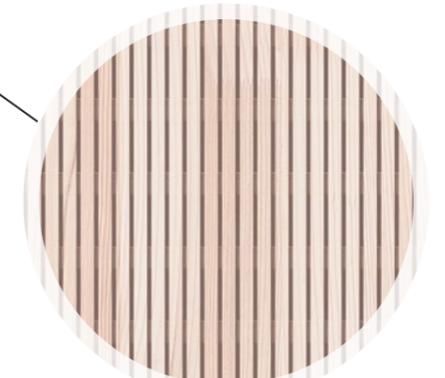


Materialität Innenhof  
entspricht Materialität  
Fassade zur Bahn

Ansicht West Innenhof



Balkone farblich an Klinker angelehnt



Oberer Fassadenbereich und Erdgeschosszone:  
Senkrechte Holzlamellen  
Holzart:Lärche



Klinkerriemchen  
Farbe :Beige

Rückfalloption Fassadenmaterialität  
Innenhof



Innenseite WDVS  
farblich an Klinker  
angelehnt



Ansicht West Innenhof