

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0407/WP18-1
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 16.05.2022
		Verfasser/in: FB 61/010 // Dez. III
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1006 - Burtscheider Straße / Kasinostraße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Bahntrasse und Burtscheider Straße hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz nicht eindeutig		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
08.06.2022	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1006 sowie den Durchführungsvertrag zustimmend zur Kenntnis.

Er beschließt nach Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange, die zu sämtlichen Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Der Rat der Stadt beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1006 - Burtscheider Straße / Kasinostraße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Bahntrasse und Burtscheider Straße gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

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

Der Inhalt der Vorlagen

FB 61/0034/WP18 – Programmberatung

FB 61/0282/WP18 – Bericht über die frühzeitige Beteiligung/ Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

FB 61/0407/WP18 – Bericht über die öffentliche Auslegung/ Empfehlung zum Satzungsbeschluss einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Der Planungsausschuss hat die Verwaltung im Rahmen der Programmberatung am 14.01.2021 beauftragt, für das Gebiet zwischen Kasinostraße, Burtscheider Straße und Bahnhofsgelände einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB zu erarbeiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohnbauprojekts zu schaffen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat sich in diesem Beschluss am 03.02.2021 angeschlossen.

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger\*innen in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren. Aufgrund der Corona-Pandemie und den vorgeschriebenen Hygieneregeln wurde auf die Durchführung einer öffentlichen Anhörungsveranstaltung verzichtet. Stattdessen wurden vertonte Präsentationen erstellt, die einerseits das Bauleitplanverfahren und andererseits die Vorhabenplanung erläutert haben und über das Internet abrufbar waren. In der Zeit vom 29.03.2021 bis 30.04.2021 wurde die Planung öffentlich ausgestellt. Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

Parallel zur Öffentlichkeitsinformation wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 13.01.2022 mit dem Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung beschäftigt und dem Rat der Stadt empfohlen, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt er zudem die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 1006 – Burtscheider Straße / Kasinostraße –.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hatte am 12.01.2022 aus bezirklicher Sicht einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung der Planung hat in der Zeit zwischen dem 14.02.2022 und dem 18.03.2022 stattgefunden. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 21.02.2022 bis zum 25.03.2022 erneut am Verfahren beteiligt.

Der Planungsausschuss wird am 02.06.2022 über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung beraten, die Bezirksvertretung Aachen-Mitte wird sich in ihrer Sitzung am 01.06.2022 damit beschäftigen. Die Beratungsergebnisse werden in der Sitzung mitgeteilt.

Die Verwaltung empfiehlt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1006 – Burtscheider Straße/ Kasinostraße – in der vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

**Anlage/n:**

Entwurf des Durchführungsvertrags

Rechtsplan (Der Originalplan wird in der Sitzung ausgehängt.)

Vorhaben- und Erschließungsplan (Der Originalplan wird in der Sitzung ausgehängt.)

Schriftliche Festsetzungen

Begründung

**Durchführungsvertrag**  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1006  
Burtscheider Straße / Kasinostraße

zwischen der

**Stadt Aachen**

- vertreten durch Frau Oberbürgermeisterin Sibylle Keupen  
und Frau Stadtbaurätin Frauke Burgdorff -  
52058 Aachen

nachfolgend - **Stadt** -

und

**gewoge AG**

- vertreten durch den Vorstand -  
Kleinmarschierstraße 54-58  
52062 Aachen

nachfolgend – **Vorhabenträger** -

über die Ausarbeitung und Verwirklichung der städtebaulichen Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1006 Burtscheider Straße / Kasinostraße.

**Präambel**

Der Vorhabenträger hat im Interesse der Neubebauung der Grundstücke Gemarkung Aachen, Flur 72, Flurstücke 5076, 5077 sowie Teile des Flurstückes 4272 am 17.11/15.12.2021 einen Vorvertrag mit der Stadt geschlossen und beantragt, für das geplante Bauvorhaben das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuleiten. Die Stadt hat den Planentwurf geprüft und festgestellt, dass dieser mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Stadt hat das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1006 Burtscheider Straße / Kasinostraße eingeleitet.

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. Es umfasst die Grundstücksflächen der Gemarkung Aachen, Flur 72, Flurstücke 5076, 5077 sowie teilweise das Flurstück 4272. Es umfasst eine Fläche von ca. 5.700 m<sup>2</sup>.

Der Vorhabenträger plant die Schaffung von gefördertem, frei finanziertem und studentischem Wohnraum in Form einer baulichen Nachverdichtung im Blockinnenbereich. Dazu beabsichtigt der Vorhabenträger die Errichtung einer Wohnanlage mit ca. 180 Wohneinheiten und einer Tiefgarage.

Ebenso hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt die bahnparrallele Fläche „Promenade“ entsprechend des Ergebnisses der von der Stadt in Auftrag gegebenen Mehrfachbeauftragung auszubauen.

Ziel der Planung ist die Schaffung von dringend benötigtem und attraktivem, überwiegend gefördertem Wohnraum für verschiedene Zielgruppen, wie Studierende, Familien und ältere Menschen, in zentraler Innenstadtlage. Hierzu wird eine bisher gewerblich genutzte und 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 der Grünflächenanteil im Freiraum sowie auf den Dachflächen deutlich erhöht. 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.

Dies vorausschickend schließen die Vertragsparteien nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) folgenden öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag:

## Inhalt

§ 1	Bestandteile des Vertrages .....	4
§ 2	Gegenstand des Vertrages .....	4
§ 3	Durchführungsverpflichtung .....	5
§ 4	Vorhaben .....	5
§ 5	Fristenregelung Vorhaben.....	6
§ 6	Sozialer Wohnungsbau .....	6
§ 7	Energieversorgung.....	7
§ 8	Dachbegrünung / Tiefgaragenbegrünung .....	7
§ 9	Freianlagen und Begrünung.....	7
§ 10	Mobilitätskonzept .....	8
§ 11	Mobilitätsmanagement-Maßnahmen.....	8
§ 12	Sharing-Angebote Cambio.....	8
§ 13	Sharing-Angebote Bike/Cargo- Bike .....	8
§ 14	Kfz-Stellplätze mit E-Ladeinfrastruktur.....	9
§ 15	Radabstellplätze, Radreparaturstehle.....	9
§ 16	Zufahrt zur Tiefgarage und Leichtigkeit des Verkehrs.....	9
§ 17	Fassadengestaltung.....	9
§ 18	Entwässerung - Retentionsraum .....	10
§ 19	Nutzung des Erdgeschosses .....	10
§ 20	Öffentliche Kinderspielflächen.....	11
§ 21	Umsetzungspflicht Maßnahmen gegen Schwingungen .....	11
§ 22	Organisatorische Anforderungen bezüglich der Abfallentsorgung Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs auf der Burtscheider Straße .....	zur 12
§ 23	Umweltbelange .....	12
§ 24	Erschließung .....	15
§ 25	Erschließungsbeitrag / Kosten der Oberflächenentwässerung etc. ....	16
§ 26	Sicherheitsleistungen.....	16
§ 27	Kostentragung.....	17
§ 28	Haftungsausschluss der Stadt .....	17
§ 29	Abtretung von Forderungen .....	17
§ 30	Rechtsnachfolge .....	17
§ 31	Kündigungsrecht.....	17
§ 32	Salvatorische Klausel.....	18
§ 33	Wirksamwerden .....	18

## § 1 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) Anlage „Erschließung“
- b) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- c) vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1006 einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der schriftlichen Festsetzungen und Begründung (Anlagen 2a - d),
- d) Entwurfsplanung Außenanlagen 19.11.2021 3PLUS FREIRAUMPLANER (Anlage 3)
- e) Baumbilanzplan 09.11.2021 3PLUS FREIRAUMPLANER (Anlage 4)
- f) Regelschnitt Tiefgaragenbegrünung 15.06.2021 vonhoegen.architekten (Anlage 5)
- g) 3PLUS Freiraumplaner: Überflutungsnachweis Wohnen an der Burtscheider Brücke Stand: 28.10.2021 (Anlage 6)
- h) Checkliste Klimaschutz (Anlage 7)
- i) Ausbauplanung - Fassade Stand März 2022 kadawittfeldarchitektur (Anlage 8)
- j) Gutachten
  - a. Artenschutzrechtliche Untersuchung Juli 2016 Büro Haese (Anlage 9)
  - b. Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung 06.07.2021 Büro Kreuz (Anlage 10)
  - c. Bericht zur Einschätzung der Belastung der Außenluft an Entlüftungen einer geplanten Tiefgarage am geplanten Wohnhaus an der Burtscheider Straße (Flurstück 5077, ehemals 2272) in Aachen 13.08.2021 TÜV Rheinland Energy GmbH (Anlage 11)
  - d. Vorerkundung des Baugrundes und oberflächennah anstehender anthropogener Bodenschichten sowie chemisch-analytische Bodenuntersuchung hinsichtlich der Wiederverwertungs- und Deponierungsmöglichkeiten von künftigem Bodenaushub 20.09.2016 Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG (Anlage 12)
  - e. Erschütterungsprognose bei Schienenverkehr 19.08.2021 Büro Wölfel (Anlage 13)
  - f. Mobilitätskonzept für die Projektentwicklung Burtscheider Brücke in Aachen November 2021 BSV (Anlage 14)
  - g. Schalltechnisches Gutachten 22.11.2021 SWA (Anlage 15)
  - h. 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 10.03.2017 FH Aachen (Anlage 16)
  - i. Verschattungsstudie August 2021 Büro Lohmeyer (Anlage 17)
- k) Anlage „Erschließung“

## § 2 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist

- a) die Erstellung der städtebaulichen Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1006,
- b) die Realisierung des geplanten Vorhabens,
- c) die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau,



- d) der Anschluss an Fernwärme und Photovoltaik Anlagen
  - e) das Gründach (Kombidach PV)
  - f) das KfW-Effizienzhaus 55
  - g) die Freiflächenplanung inkl. Ersatzbäume
  - h) die Begrünung der Grenzwände
  - i) das Mobilitätskonzept (Stellplätze, E-Lade)
  - j) die Fassadengestaltung
  - k) die Entwässerung - Retentionsraum
  - l) die Nutzung EG
  - m) die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen, Wegeparzelle
  - n) die Ausgleichszahlung öffentlicher Kinderspielplatz
  - o) die Umsetzungspflicht der Maßnahmen gegen Schwingungen je nach Ergebnis der gutachterlichen Messungen nach Fertigstellung der Gebäude
  - p) die Organisatorische Anforderungen bezüglich der Abfallentsorgung zur Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs auf der Burtscheider Straße
  - q) die Regelung der Fristen,
  - r) die Regelung der Kostentragung,
  - s) die Regelung von Vertragsstrafen,
  - t) die Stellung von Sicherheiten,
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht seitens des Vorhabenträgers nicht und kann auch nicht durch diesen Vertrag begründet werden.

### **§ 3 Durchführungsverpflichtung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf Grundlage der von ihm vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Planunterlagen zur Durchführung des in diesem Vertrag genannten Vorhabens, inklusive der Erschließung „Promenade“ entsprechend des Wettbewerbsergebnisses, nach den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1006 und dieses Vertrages.

### **§ 4 Vorhaben**

Das Vorhaben umfasst laut den diesem Vertrag als Anlagen beigefügten und mit der Stadt abgestimmten Planunterlagen die Errichtung von ca. 180 neuen Wohneinheiten sowie 3 Gewerbeeinheiten. Im Erdgeschoss wird mit Ausrichtung zur Promenade eine Gemeinschaftseinrichtung für studentisches Wohnen mit ca. 100 m<sup>2</sup> gebaut. Darüber hinaus sind zusätzlich die Nutzungen Bäckerei/Café, Kiosk, Stadtteilbüro zulässig. Zwischen den Gebäuden entsteht ein geschützter und begrünter Innenhof, dieser ist maßgeblich durch Kleinkinderspiel- und Grünflächen mit verschiedenen Verweilmöglichkeiten geprägt. Es sind zwei Durchgänge für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen in den Innenhof geplant, einmal von der Burtscheider Straße aus und von der bahnparallelen Fläche, der „Promenade“. Diese als „Promenade“ bezeichnete Verkehrsfläche stellt den ersten Bauabschnitt eines Fuß- und Radweges von der Burtscheider Brücke zum geplanten Südausgang des Hauptbahnhofs dar und wird vom Vorhabenträger hergestellt. Die gesamte Wegetrasse soll einheitlich gestaltet und die Oberflächengestaltung durch ein konkurrierendes Entwurfsverfahren gefunden werden. Die Durchführung des konkurrierenden Verfahrens obliegt der Stadt Aachen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur kosten- und lastenfreien Übertragung der „Promenade“ an die Stadt Aachen und stellt einen Herstellungskostenbeitrag in der Höhe einer Standardausführung zur Verfügung.

Ca. 140 Wohneinheiten sollen öffentlich gefördert werden und ca. 40 Wohneinheiten frei finanziert.

Zur Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs wird eine Tiefgarage für 60 PKW- und 278 Fahrradabstellplätze errichtet.

Aufgrund der besonderen Lage des Vorhabens und der räumlichen Wahrnehmung als Stadteingang für den Bahnreisenden sind die Anforderungen an die äußere Gestaltung des Vorhabens sehr hoch. In Zusammenarbeit zwischen dem Vorhabenträger und dem Gestaltungsbeirat der Stadt Aachen wurde eine Fassadengestaltung abgestimmt, die als architektonische Vorgabe aufzunehmen ist.

### **§ 5 Fristenregelung Vorhaben**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich,
  - a) innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1006 einen vollständigen prüf- und genehmigungsfähigen Bauantrag im Sinne der Verordnung über bautechnische Prüfung (BauPrüfVO) für das in § 4 genannte Vorhaben bei der Stadt – Fachbereich Bauaufsicht – einzureichen,
  - b) innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung für das in § 4 bezeichnete Vorhaben, nicht jedoch vor Erteilung der Förderzusage für den sozialen Wohnungsbau, mit dem Vorhaben zu beginnen und
  - c) es innerhalb von weiteren 36 Monaten fertig zu stellen.
- (2) Die Stadt behält sich bei Nichteinhaltung der vorgenannten Fristen eine Prüfung im Sinne des § 12 Abs. 6 BauGB über die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor und wird ggf. von diesem Recht Gebrauch machen.

### **§ 6 Sozialer Wohnungsbau**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei Studentischem Wohnungsbau auf Grundlage des Planungsstand vom 01.04.2022 zu mindestens 90%, und 40 - 50 v.H. der verbleibenden Gesamtwohnfläche analog der Wohnraumförderungsbestimmungen NRW (WFB NRW) - in der jeweils geltenden Fassung- als sozialen Wohnungsbau zu errichten (entsprechend den Planungsabsprachen aus 07/2020). Erforderlich ist hierbei wiederum eine Förderung für die Einkommensgruppe A von mind. 50%. Nach dem Planungsstand vom 01.04.2022 sind das ca. 2820 m<sup>2</sup> (100% Einkommensgruppe A) von einer Gesamtwohnfläche von ca. 5.634 m<sup>2</sup> (Fläche ohne Studentisches Wohnen). Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diesbezüglich wie auch über das Wohngemenge und die Lage der öffentlich geförderten Wohnungen die Abstimmungen mit der Stadt - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration - zu treffen. Er verpflichtet sich ferner, einen prüf- und genehmigungsfähigen Antrag auf Gewährung von Baudarlehen für die Neuschaffung von Miet- und Gruppenwohnungen gemäß Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen gleichzeitig mit der Bauantragsstellung zum öffentlich geförderten Wohnungsbau bei der Bewilligungsbehörde der Städteregion Aachen einzureichen.
- (2) Die Wohnungen sind für die Dauer von 30 Jahren seit Bezugsfähigkeit Wohnungssuchenden, die die Voraussetzungen der Einkommensgruppen A bzw. B erfüllen und einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein nach § 27 WoFG nachweisen, als Mietwohnung zum Gebrauch zu überlassen.
- (3) Der Vorhabenträger hat der Stadt -Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration- zeitnah mit Angabe des Zeitpunktes schriftlich anzuzeigen, dass eine belegungsgebundene Wohnung bezugsfertig oder frei wird. Die Überlassung einer Wohnung ist der Stadt innerhalb von zwei Wochen namentlich anzuzeigen und mit Vorlage der Bescheinigung über die Wohnberechtigung mitzuteilen.

## § 7 Energieversorgung

- (1) Der Vorhabenträger plant die Gebäude als KfW-Effizienzhaus 55.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Installation und zum dauerhaften Betrieb von Photovoltaikanlagen auf den dafür geeigneten Dachflächen. Diese sollen der direkten Versorgung der Studierenden-Appartements dienen. Die nutzbaren Dachflächen sämtlicher Gebäude im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1006 sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Als nutzbare Dachflächen gelten diejenigen Flächen, die zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen geeignet sind. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist im Ausschussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Flächenanteile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen.

Nicht nutzbar sind:

- a) Ungünstig ausgerichtete Teile der Dachfläche
  - b) Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten und Vegetation
  - c) Von anderen Dachnutzungen beanspruchte Dachflächen, Aufzugüberfahrten, haustechnische Anlagen (die zwingend der Atmosphäre ausgesetzt sein müssen), Dachterrassen und intensiv begrünte Dachflächen
- (3) Diese Forderung wird durch eine Bürgschaft in Höhe von 80.000 Euro gesichert.
  - (4) Die Bürgschaftsrückgabe erfolgt nach mängelfreier Abnahme/Nachweis der Installation der Anlage.
  - (5) Der Vorhabenträger wird mit der Stadtwerke Aachen AG (STAWAG) eine vertragliche Vereinbarung zum Anschluss und Belieferung der Wärmeversorgung des Vorhabens mittels Fernwärme abschließen.

## § 8 Dachbegrünung / Tiefgaragenbegrünung

- (1) Gemäß dem Außenanlagenplan (Anlage 3) sollen alle Dachflächen der Häuser 1-5 insgesamt ca. 1.000 qm, mit Ausnahme der Terrassen, extensiv mit einer Substratstärke von mind.10 cm dauerhaft begrünt werden. Teile des Hauses 5, ca. 250 qm, sollen bis auf die Terrassen intensiv (Substratstärke 60 cm) dauerhaft begrünt werden.
- (2) Die Grünflächen auf der Tiefgarage sind mit mind. 60 cm Substrat anzudecken und gemäß Außenanlagenplan zu begrünen (s. Anlage 3).  
Die Fertigstellung der begrünter Dachflächen und TG-Flächen ist dem Fachbereich Klima und Umwelt über [gruensatzung@mail.aachen.de](mailto:gruensatzung@mail.aachen.de) nach Herstellung anzuzeigen und ein Abnahmetermin ist zu vereinbaren.  
Bürgschaft für intensive Dachbegrünung: 50 Euro /qm (siehe § 26)

## § 9 Freianlagen und Begrünung

- (1) Die Freianlagen sind entsprechend des Außenanlagenplans (Anlage 3) umzusetzen
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die vorgesehenen Maßnahmen zuvor mit der Stadt - Fachbereich Klima und Umwelt, Abteilung Umweltvorsorge- / Grünplanung- abzustimmen. Anschließend wird er die Pflanz- und Pflegearbeiten auf ihre Kosten fach- und sachgerecht nach DIN Normen 18915-18919 (Gärtnerische Arbeiten mit Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) durch eine Fachfirma ausführen lassen. Die Herstellung der Pflanzungen ist dem Fachbereich Klima und Umwelt spätestens vierzehn Tage vor Beginn - unter [uvp@mail.aachen.de](mailto:uvp@mail.aachen.de) - anzuzeigen und ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Werden bei dieser Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese zu beseitigen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind entsprechend zu ersetzen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Neupflanzung und Pflege von Pflanzungen und Ansaaten die FLL-Gütevorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2015“ und „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2010“ einzuhalten. Die Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Gehölze muss den Gütebestimmungen des BdB (Bund Deutscher Baumschulen) entsprechen.

- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Während der Bauphase sind entsprechende fachgerechte Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronentraufbereich sind unzulässig. Die Bäume sind während der Bauphase durch einen 1,80 m hohen Zaun, welcher im Abstand von 1,50 m zu allen Seiten von der Kronentraufe aufzustellen ist, zu schützen. Abweichende Schutzmaßnahmen sind mit der Stadt - Fachbereich Klima und Umwelt - abzustimmen. Die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP4) und die zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien zur Baumpflege (ZTV Baumpflege) sind zu beachten. Die Bäume sind insbesondere vor mechanischen Beschädigungen durch Baufahrzeuge, Bodenverdichtungen, Materiallagerungen usw. zu schützen.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die vorgenannten Pflanzungen spätestens in der auf die Schlussabnahme der letzten Hochbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Die Vorgaben zum Baumschutz (siehe § 23) sind zu beachten.

### **§ 10 Mobilitätskonzept**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur / Abteilung Verkehrsplanung und Mobilität – das Mobilitätskonzept für die Projektentwicklung Burtscheider Brücke in Aachen November 2021 BSV umzusetzen.
- (2) Diese Forderung wird durch eine Bürgschaft in Höhe von 200.000 Euro gesichert.
- (3) Die Bürgschaftsrückgabe erfolgt nach Umsetzung des Konzeptes und Freigabe durch die Stadt -Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur-.

### **§ 11 Mobilitätsmanagement-Maßnahmen**

- (1) Im Rahmen der Untersuchung „Mobilitätskonzept für die Projektentwicklung Burtscheider Brücke in Aachen“ werden Vorschläge zur Minimierung des motorisierten Individualverkehrs und zur Stärkung des Umweltverbundes dargelegt. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Innenstadt, regionalen sowie überregionalen ÖPNV-Angeboten sind die Voraussetzungen dafür gegeben. Die verkehrlichen Angebote werden mit Hinweisschildern bzw. wegweisenden Informationsstelen deutlich beschildert.
- (2) Da auf Basis dieses Konzeptes auch Abweichungen von der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Aachen begründet sind, sind die §§ 12, 13 und 15 verbindlich umzusetzen, um einerseits die maximale Stellplatzreduzierung von 40% zu erreichen und andererseits ein gutes Mobilitätsangebot jenseits der Nutzung des privaten Kfz zu gewährleisten.

### **§ 12 Sharing-Angebote Cambio**

Der Vorhabenträger schafft zwei neue Cambio-Car-Sharing Angebote (zwei Stellplätze) in einer maximalen Entfernung von 250 m zum Bauvorhaben. Die weiteren Vorgaben und Bedingungen der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Stellplatzsatzung, insbesondere des Betriebszeitraums von mindestens 10 Jahren, sind einzuhalten.

### **§ 13 Sharing-Angebote Bike/Cargo- Bike**

- (1) Es werden mindestens zwei neue Pedelec-Stationen durch den Vorhabenträger hergestellt. Die öffentliche Velocity-Station besteht aus 12 Einstellplätzen für Pedelecs. Zusätzlich hat er eine dem Vorhaben zugeordnete Station für 15 Lasten-Pedelecs zu erstellen.
- (2) Die weiteren Vorgaben und Bedingungen der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Stellplatzsatzung, insbesondere des Betriebszeitraumes von mindestens 10 Jahren, sind einzuhalten.

### **§ 14 Kfz-Stellplätze mit E-Ladeinfrastruktur**

- (1) Es werden in Summe 63 Kfz-Stellplätze für das Bauvorhaben durch den Vorhabenträger neu hergestellt. Davon werden 60 Stellplätze in einer Tiefgarage und 3 barrierefreie Stellplätze im Innenhof hergerichtet. Die Vorgaben des „Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG)“ werden erfüllt. Darüber hinaus werden für 10% der Stellplätze – also mindestens 6 Stellplätze – elektrische Lademöglichkeiten in Form von Wallboxen hergestellt. Dabei ist jeder Stellplatz mit geeigneter Leitungsführung für Elektro- und Datenleitungen vorzuhalten. Die verwendete Leitungsführung muss den dafür geltenden elektro-, bau- und datentechnischen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik genügen. Die Umsetzung kann durch Leerrohre, Kabelschutzrohre, Bodeninstallationssysteme, Kabelpritschen oder vergleichbare Maßnahmen erfolgen. Die erforderliche Leitungsinfrastruktur umfasst mindestens auch den erforderlichen Raum für den Zählerplatz, den Einbau intelligenter Messsysteme für ein Lademanagement und die erforderlichen Schutzelemente.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten, zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 50.000 Euro. Die Sicherung der Vertragsstrafe erfolgt über eine Bürgschaft.
- (3) Die Bürgschaftsfreigabe erfolgt nach Abnahme / Nachweis der Ladepunkte.

### **§ 15 Radabstellplätze, Radreparaturstehle**

- (1) Es werden in Summe 362 Fahrradabstellplätze für das Bauvorhaben neu hergestellt. Davon sind 18 Fahrradabstellplätze für Spezialräder (z. B. Lastenräder, Fahrradanhänger) vorgesehen. 18 Abstellplätze an Fahrradbügeln werden im Freien errichtet. Die anderen Abstellplätze werden in den Garagen mit komfortablen Fahrradparksystemen untergebracht.
- (2) Zusätzlich wird eine Reparaturstehle für Wartungsarbeiten an Rädern in der Fahrradgarage aufgestellt.

### **§ 16 Zufahrt zur Tiefgarage und Leichtigkeit des Verkehrs**

Die Zufahrt zur Tiefgarage und deren maximale Breite sind 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. Zudem ist zwischen Rolltor und öffentlicher Verkehrsfläche eine Wartebereich von mindestens 5 m Tiefe vorzusehen.

### **§ 17 Fassadengestaltung**

- (1) Die Fassaden sind entsprechend des Fassadenentwurfes kadawittfeldarchitektur (Anlage 8) zu gestalten. Demnach soll das Gebäude eine hell-beigefarbene Klinkerriemchenfassade mit sandfarbenem Fugenschlämmputz auf der nordwestlichen Seite (bahnparallel) und auf der nordöstlichen Seite erhalten.
- (2) Die Materialwechsel der Rücksprünge im Sockel und den oberen Geschossen werden durch senkrechte Holzlamellen (Boden-Deckel-Schalung) gegenüber dem horizontal-geprägten Fugenbild der Klinkerfassade akzentuiert.
- (3) Als Material soll europäisches Holz aus nachhaltiger Produktion entsprechend den Gütesiegeln FSC, PEFC oder eines gleichwertigen Siegels verwendet werden.
- (4) Sollte die Verwendung von Holz als Material auf Grund von brandschutztechnischen Vorgaben tatsächlich unmöglich sein, kann von dieser Vorgabe abgesehen werden.
- (5) Die Fassaden zum Innenhof sowie die Südostfassade wird entweder in gleicher Klinkerfarbe ebenfalls als Klinkerriemchen oder gleichfarbig in Wärmedämmverbundsystem (WDVS) hergestellt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich beide Fassadenvarianten für die Innenhofseite (Lageplan blaue Markierung) optional

auszuschreiben. Einer einheitlichen Fassadengestaltung mit Klinkerriemchen wird seitens der Stadt Aachen favorisiert. Sollte das Ergebnis der Ausschreibung jedoch eine wesentliche Kostendifferenz aufweisen und der Vorhabenträger eine Unwirtschaftlichkeit -insbesondere im Hinblick auf Herstellungskostengrenzen bezüglich der öffentlichen Wohnraumförderung- erklären, können die Innenhoffassaden auch mit WDVS und gleicher Farbgebung ausgeführt werden.

### § 18 Entwässerung - Retentionsraum

(1) Die Entwässerung des Vorhabens erfolgt mittels einer in der Promenade zu verlegenden, künftig öffentlichen Mischwasserkanalisation, welche neben der Grundstücksentwässerung des Vorhabens zusätzlich der Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche Promenade dient. Ein Anschluss des Vorhabens an diese Leitung erspart dem Vorhabenträger die Herstellung eines aufwendigen Grundstücksentwässerungsanschlusses an den bestehenden Abwasserkanal in der Burtscheider Straße.

(2) Da die Regionetz GmbH aktuell keine personellen Kapazitäten für diese Leistungen hat, übernimmt der Vorhabenträger die Bauherrenfunktion für den Kanal. Insoweit wird der Vorhabenträger mit der Planung, Ausschreibung, Vergabe und Baudurchführung der Abwasserleitung beauftragt.

Die Abwasserleitung soll hierbei bis an die rückwärtige Grundstücksgrenze geführt werden, da diese Leitung gleichfalls der Entwässerung des geplanten Südausganges des Hauptbahnhofes dienen soll. Da hierfür andere Entwässerungsvarianten ausscheiden, wäre die vorsorglich hergestellte Entwässerungsinfrastruktur bis an die Grundstücksgrenze der Promenade an das angrenzende Privatgrundstück anlässlich der in diesem Vertrag behandelten Erschließung sinnvoll, um spätere Straßenaufbrüche der neu hergestellten Flächen zu vermeiden. Alle für die Planung und Herstellung der öffentlichen Abwasseranlage anfallenden Aufwendungen erstattet die Stadt dem Vorhabenträger nach Übernahme der mängelfrei fertiggestellten Abwasseranlage und Nachweis der von ihr gezahlten Kosten. Nicht zu den vorgenannten Kosten gehören Finanzierungskosten, die der Vorhabenträger durch die Inanspruchnahme eigener oder fremder Finanzierungsmittel entstanden sind.

Insoweit sind die in diesem Absatz oben beschriebenen Aufwendungen von der Deckelung gemäß § 24 (5) des Vertrages ausgenommen.

(3) Der Anschluss der Entwässerungsleitung erfolgt an den auf dem Gelände der Deutschen Bahn AG gelegenen öffentlichen Abwasserschacht Nr. 06255012. Das hierfür erforderliche Betretungsrecht stimmt die Stadt mit der Deutschen Bahn AG frühzeitig ab.

(4) Die technischen Standards der herzustellenden Abwasseranlage sind mit der Regionetz GmbH abzustimmen.

(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die im Überflutungsnachweis (Anlage 6) enthaltenen, privaten Retentionsmaßnahmen zum Schutz der Nachbargrundstücke vor Überflutung anzulegen, zu pflegen und dauerhaft betriebsfähig zu halten sind.

Für den Überflutungsschutz sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die die schadlose Rückhaltung des Niederschlagswassers gewährleisten:

- a) Entsprechende Ausbildung der Topographie (Höhenausbildung befestigte Flächen, Ausmuldung von Rasen- oder Pflanzflächen)
- b) Schaffung von Retentionsboxen (6 m<sup>3</sup> im Zufahrtbereich zwischen Burtscheider Straße 3 u.7 und 12 m<sup>3</sup> neben Flurstück 4986)
- c) Extensive Dachbegrünung auf den Gebäudedächern
- d) Intensive Begrünung auf dem Tiefgaragendach

### § 19 Nutzung des Erdgeschosses

(1) Zur Belebung der Promenade, parallel zur Bahntrasse von der Burtscheider Brücke zum geplanten Südausgang des Hauptbahnhofs, ist eine Interaktion zwischen der öffentlichen Nutzung des Weges und der Nutzung im Erdgeschoss des Gebäuderiegels vorgesehen.

- (2) Die Vertragsparteien haben sich auf folgendes Nutzungsspektrum verständigt: Gemeinschaftseinrichtung für studentisches Wohnen, Dienstleistungsnutzungen, Räume für freie Berufe, nicht störende Handwerksbetriebe, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Bäckerei/Café, Stadtteilbüro.
- (3) Die vorgenannten Nutzungen dürfen nur aufgegeben werden, wenn die Planung des Fußweges bis zum Südausgang des Hauptbahnhofes von der Stadt aufgegeben oder der Nachweis erbracht wird, dass keine Nutzer aus dem v.g. Spektrum gefunden werden können.

### **§ 20 Öffentliche Kinderspielflächen**

- (1) Der am 18.09.2013 gefasste Ratsbeschluss zum „Umgang mit öffentlichen Spielplatzflächen im Rahmen von vorhabenbezogenen B-Plänen und B-Plänen mit städtebaulichem Vertrag“ ist zu beachten. Wohnungen, die nach ihrer Anlage oder Zweckbestimmung für die ständige Anwesenheit von Kindern nicht geeignet sind (wie Einraum-Wohnungen, Appartement-Wohnungen und Wohnungen für Einzelpersonen bis zu 50 m<sup>2</sup> sowie Altenwohnungen) bleiben davon ausgenommen. Nicht geschaffene öffentliche Spielfläche ist finanziell auszugleichen.  
Die Berechnung für den B-Plan Burtscheider Str. – Kasinostraße ist nach jetzigem Sachstand (25.04.2022):  
 $67 \text{ WE} \times 10 \text{ m}^2 \times 130 \text{ Euro} \times 0,8 = 69.680 \text{ Euro}$   
Der vorgesehene Spielplatz für Kleinkinder im Innenblock, nach Landesbauordnung 2018, ist als hausnaher privater Spielplatz für Kleinkinder zu definieren und bleibt demnach vom Ratsbeschluss unberührt.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, den Ausgleichsbetrag zur Aufwertung von öffentlichen Spielplätzen im Stadtgebiet zu verwenden.
- (3) Der Ausgleichsbetrag wird fällig innerhalb von vier Wochen nach Zahlungsaufforderung durch die Stadt - Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement-. Die Bürgschaft wird nach Eingang des Ausgleichsbetrages bei der Stadt zurückgereicht. Falls die Zahlung bereits vor Bürgschaftsstellung erfolgt, kann die nach § 26 zu stellende Bürgschaft entsprechend reduziert werden.
- (4) Die Ermittlung der Ausgleichszahlung beruht auf dem Planungsstand vom April 2022. Für den Fall, dass es zu einer Umplanung des Vorhabens kommen sollte, welche eine Änderung des Spielflächenbedarfs von mehr als  $\pm 10\%$  zur Folge hat, behält sich die Stadt eine Neufestsetzung der Ausgleichszahlung nach den Vorgaben des o.g. Ratsbeschlusses vor. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in diesem Fall den angepassten Pauschalbetrag zu zahlen. Er unterwirft sich hinsichtlich dieser Zahlungsverpflichtung der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).
- (5) Bereits überzahlte Beträge werden dem Vorhabenträger von der Stadt umgehend erstattet.

### **§ 21 Umsetzungspflicht Maßnahmen gegen Schwingungen**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die vorbeugenden baulichen Maßnahmen der schriftlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1006 umzusetzen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Fertigstellung der Gebäude gutachterlich durch Messungen in den Gebäuden zu prüfen, ob Schwingungen bzw. Erschütterungen eingetragen werden. Die Ergebnisse sind abschließend im Sinne langfristig gesunder Wohnverhältnisse zu beurteilen. Im Falle einer negativen Beurteilung sind gemäß den schriftlichen Festsetzungen zusätzliche bauliche Maßnahmen zur Abhilfe zu treffen.
- (3) Vorrangig empfohlen wird die Einbringung einer senkrechten Schicht von geeignetem elastischem Material im Erdreich zwischen Außenwand des Gebäudes und Gleisanlage.
- (4) Das Bauvorhaben ist so auszuführen, dass die nachträgliche Umsetzung dieser Maßnahmen noch möglich ist.

## **§ 22 Organisatorische Anforderungen bezüglich der Abfallentsorgung zur Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs auf der Burtscheider Straße**

- (1) Der Vorhabenträger hält einen Raum für die Abfallbehälter auf der Ebene der Fahrradgarage vor.
- (2) Zur Reduzierung der Anzahl erforderlicher Abfallbehälter für alle Müllsorten sorgt der Vorhabenträger für möglichst kurze Abholintervalle.
- (3) Der Vorhabenträger beauftragt zur Entsorgung des Papierabfalls ein privates Entsorgungsunternehmen, um die Anzahl der Abfallbehälter zusätzlich zu reduzieren, sofern dies nicht durch den Aachner Stadtbetrieb - E 18 - in einem vergleichbaren Abholrhythmus angeboten werden kann.
- (4) Darüber hinaus beauftragt der Vorhabenträger einen Servicedienstleister, der alle Müllgefäße am jeweiligen Abholtag zur Abholung bereitstellt und wieder in den Abfallkeller zurückstellt.
- (5) Als Interimslösung sind die Aufstellflächen für die Müllbehälter an zwei Stellen vorgesehen: Durchfahrt Burtscheider Straße 25 (privates Grundstück) und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fuß- und Radweg (öffentliche Verkehrsfläche) - im Einmündungsbereich zur Burtscheider Straße. Die Anzahl der Müllbehälter muss an beiden Stellen gleich verteilt werden.
- (6) Nach der Umsetzung der Gesamtentwicklung im Zusammenhang mit der Öffnung des Hauptbahnhofs nach Süden und dem Ringschluss des Fuß- und Radweges mit dem geplanten Vorplatz kann das Müllfahrzeug allein durch Vorwärtsfahrt und Tordurchfahrt durch den ehemaligen Luftschutzbunker auf die Kasinostraße ausfahren. Unter der vorgenannten Bedingung, sind die Müllbehälter auf dem Fuß- und Radweg zu platzieren, damit die Leichtigkeit des Verkehrs in der Burtscheider Straße gewahrt wird.

## **§ 23 Umweltbelange**

- (1) Schutzgut Tiere, Pflanzen und Baumschutz:

### Artenschutz:

Zur Baufeldfreimachung sind alle Gehölze, Sträucher, Hochstauden und Gebüsche in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar zu beseitigen. Dies gilt auch für den dichten Efeubewuchs an den Fassaden. Ist dies aus zwingenden Gründen nicht möglich, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

### Baumschutz:

Der Wurzelbereich des im Bebauungsplan festgesetzten Baumes (Bergahorn im Osten des Geltungsbereiches, Baum „G“ in Anlage 4) ist durch geeignete technische Maßnahmen so auszuführen, dass die Wurzeln durch die geplante Feuerwehrumfahrung dauerhaft nicht geschädigt werden. Die konkrete Ausführung dieser technischen Maßnahmen ist mit dem Fachbereich Klima und Umwelt (Herr Drautmann, FB36/402) vor Beginn der Ausführungen abzustimmen. Die Bürgschaft für die technische Maßnahmen Baum „G“ beträgt 50.000 Euro.

Die zu pflanzenden 17 Ersatzbäume (s. Anlage 4 Baumbilanzplan), sind im Plangebiet gemäß Außenanlagenplan (Anlage 3) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei einem Ausfall entsprechend zu ersetzen (s. auch § 9 Freianlagen). Die Bürgschaft für die Baumpflanzungen beträgt in Summe 17.000 Euro (1.000 Euro / Baum).

Die Regelungen zur Abnahme nach § 9 Abs. 2 sind zu beachten.

Bei der Ausführung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Fußgänger- u. Radfahrverkehr – ist sicherzustellen, dass es zu keiner Schädigung der Bäume im benachbarten Böschungsbereich zur Bahntrasse kommt.

- (2) Schutzgut Wasser

- a) Grundwasserschutz:



Sollten Bauwerke aufgrund ihrer geplanten Gründungstiefe ins Grundwasser einbinden, sind ggf. Maßnahmen, wie z.B. eine druckwasserdichte Abdichtung der erdberührenden Bauwerke, zum Schutz vor hohem Grundwasser oder Umleitungen des Grundwasserstromes um den Baukörper herum, zwingend erforderlich. Diese Maßnahmen sind dann durch einen Gutachter zu benennen und Lösungsansätze zu ermitteln, zu beschreiben und gegebenenfalls gutachterlich zu begleiten. Ferner ist der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen, wenn beim Aushub der Baugruben Grundwasser freigelegt wird. Die vorgenannten Anforderungen ergeben sich aus den vorhandenen wasserrechtlichen Bestimmungen des § 49 WHG. Danach sind Arbeiten, die das Grundwasser freilegen oder freigelegt haben, der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

b) Entwässerung:

Die Umsetzung der Entwässerungsplanung ist durch den Vorhabenträger zusammen mit seinem Planer in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur (Koordinierungsstelle Abwasser FB 61/702) unter Berücksichtigung aller gesetzlichen und technischen Erfordernissen entsprechend durchzuführen. Die Sicherstellung der Maßnahmen muss zwingend im Baugenehmigungsverfahren durch die Beteiligung des FB 61/702 erfolgen.

c) Wasserrechtliche Verfahren:

Wenn das Konzept mit FB 61/702 abgestimmt ist, sind für die Einleitungen ins Gewässer wasserrechtliche Erlaubnisansträge gemäß § 8, 9, 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Darüber hinaus sind für geplante Niederschlagswasserbehandlungsanlagen Genehmigungsansträge gemäß § 57 LWG bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

(3) Schutzgut Mensch

Belichtung

Rahmenbedingungen für die drei erdgeschossigen Appartements in Haus 5

- a) Reflexionsgrade Decken 0,7-0,9; Innenwände 0,5-0,8; Bodenbelag 0,2-0,4 und Außenwände 0,2-0,4
- b) Trennung des Wohn- und Schlafrumes baulich (Tür) zum Küchen- und Badbereich
- c) Größe der Fensteröffnung so groß wie statisch möglich aber mindestens 1.5m (Breite) und 2.35m (Höhe) und Lichtausschnitt in der Außentür (Glastür): Mindestgröße: 0.85m (Breite) und 2.35m (Höhe)
- d) Vor den Fenstern im Außenbereich helle Bodenbeläge (z.B. Pflastersteine) Reflexionsgrad: 0,4

(4) Schutzgut Boden / Altlasten

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

Folgende Gutachten liegen dem Fachbereich Klima und Umwelt vor:

- a) Umwelttechnische Untersuchung auf der Liegenschaft Burtscheider Straße 17 und 25 (C.A.U. 18.9.2000)
- b) Orientierende Kostenschätzung zu Zusatzkosten aus der Verwertung von belastetem Erdaushub auf der Liegenschaft Burtscheider Straße 17 und 25 (C.A.U. 18.9.2000)
- c) Burtscheider Straße 17-25 in 52064 Aachen; historische Erkundung, Orientierende und ergänzende Untersuchungen (M & P, 24.8.2007).
- d) 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 (Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, 20.09.2016)

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurden Auffüllungsmaterialien mit einer Mächtigkeit bis 1,9 m u. GOK 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 (Pb, Cu, Zn) und PAK ermittelt.

Im Bereich der unteren Einfahrt auf das Grundstück an der Burtscheider Straße wurden im Umfeld der ehemaligen Erdtanks erhöhte Schadstoffbelastungen bis zu 14.000 mg/kg Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und 506 mg/kg PAK ermittelt. Die LAWA-Maßnahmenschwellenwerte für MKW (1.000-5.000 mg/kg) und PAK (10-100 mg/kg) werden damit deutlich überschritten. Im Bereich des Ölabscheiders/Schlammfangs im hinteren Bereich des Grundstückes wurde ein leicht erhöhter MKW-Gehalt von 1.100 mg/kg ermittelt, der geringfügig über dem LAWA-Prüfwert von 1.000 mg/kg liegt. Grundwasseruntersuchungen in diesem Bereich haben in einer Messstelle eine leicht erhöhte BTEX-Konzentration mit 13 µg/l ergeben, die aber noch unter dem Prüfwert von 20 µg/l der BBodSchV liegt.

Nach dem aktuellen Planungsstand werden diese Bereiche durch den Bau einer Tiefgarage ausgekoffert, so dass die dort vorhandenen Belastungen voraussichtlich vollständig entfernt werden. Mit den Sanierungsmaßnahmen wurde bereits Anfang 2022 begonnen, sind aber derzeit noch nicht vollständig abgeschlossen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann somit der Altlastenverdacht noch nicht vollständig ausgeräumt werden. Die gesamten Erdarbeiten sind auch während der gesamten späteren Baumaßnahme gutachterlich zu begleiten, da auch eine ordnungsgemäße Entsorgung der anthropogenen Auffüllungsmaterialien erfolgen muss. Zudem können Restbelastungen nicht ausgeschlossen werden (s. Pkt. 8).

- a) Die gesamten Erdarbeiten sind durch einen Sachverständigen für Altlasten/Bodenschutz zu überwachen. Der Sachverständige ist vom Bauherrn zu beauftragen und dem Fachbereich Klima und Umwelt zu benennen.
- b) Als Sanierungszielwerte werden für MKW 300 mg/kg, für BTEX 2 mg/kg und für PAK 2 mg/kg im Feststoff vorgegeben werden. Diese sind durch Freimessungen an der Sohle und den Wänden nachzuweisen.
- c) Die bei der Baumaßnahme anfallenden Aushubmaterialien, dazu gehören auch die Auffüllungsmaterialien sind gemäß den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen gemäß des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S.2298) der geordneten Entsorgung zuzuführen. Der Abfallverwertung ist dabei Vorrang vor der sonstigen Entsorgung einzuräumen.
- d) Der Sachverständige hat die unzulässige Vermischung von belastetem mit unbelastetem Material zu verhindern und über die erforderliche Zwischenlagerung zu entscheiden. Die Zwischenlagerung hat bis zur abschließenden Klärung der Entsorgungsfrage dergestalt zu erfolgen, dass ein Austreten von Schadstoffen nicht zu befürchten ist (z.B. abgedeckte dichte Container).
- e) Dem Fachbereich Klima und Umwelt sind Nachweise über die Entsorgung kontaminierter Aushubmaterialien vorzulegen (Entsorgungsnachweise, Abfallbegleitscheine). Die Nachweisführung beinhaltet auch die Vorlage sämtlicher Ergebnisse der Entsorgungsanalytik. Einzelheiten über Art und Weise der Nachweisführung können der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung) vom 20.10.2006 (BGBl. I. S. 2298) entnommen werden.
- f) In den Teilbereichen, wo Auffüllungsmaterialien verbleiben, ist auf offenen Bodenflächen eine Abdeckung mit mind. 0,35 m<sup>1</sup> 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

---

<sup>1</sup> empfohlene Mindestmächtigkeit der ein- bzw. aufzubringenden Bodenschicht (Gemeinsamer 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)

hierbei einzuhalten. Dies ist durch den Lieferanten nachzuweisen und der Unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen.

- g) Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme und der Erdarbeiten ist dem Fachbereich Klima und Umwelt der Stadt Aachen ein gutachterlicher Abschlussbericht über die Begleitung der gesamten Maßnahme entsprechend den vorab aufgeführten Vorgaben (u.a. Freimessungen) vorzulegen. Es ist darzustellen, dass von den auf dem Baugrundstück verbleibenden Bodenmaterialien keine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht.

Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf bislang nicht bekannte Kontaminationen festgestellt werden, bei denen der Verdacht besteht, dass sie den Boden oder das Grundwasser verunreinigen können, ist unverzüglich der Fachbereich Klima und Umwelt zu benachrichtigen. Weitere in diesem Zusammenhang ggf. erforderliche Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen bleiben vorbehalten.

(5) Schutzgut Kultur / sonstige Sachgüter

a) Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historischen Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Die gesamte Fläche ist bebaut bzw. überbaut. Eine Testsondierung war nicht möglich. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. sind gemäß den Empfehlungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes die Maßnahmen aus dem „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ anzuwenden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Bombenblindgänger oder Kampfmittel gefunden werden, verpflichtet er sich, aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder den Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

b) Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Kriminalprävention & Opferschutz bietet kostenfreie Beratungen über vorbeugende Maßnahmen an.

## § 24 Erschließung

- (1) Die Stadt überträgt dem Vorhabenträger die erstmalige Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage „Promenade“.
- (2) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst folgende Leistungen:
- die Freilegung der Flächen,
  - die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen,
  - die Anpassungsarbeiten an den Bestandsstraßen,
  - die Herstellung der Beleuchtung,
  - die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
  - die Anfertigung, Lieferung und Aufstellung der temporären und endgültigen Beschilderung und Herstellung der Markierung,
  - die abschließende Grenzvermessung einschließlich Abmarkung aller Teileinrichtungen.

Dabei verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Wettbewerbsergebnis umzusetzen.

- (3) Die Ausführungsplanung und die Bauleitung hat der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur– zu beauftragen.
- (4) Näheres hierzu regelt die Anlage „Erschließung“.
- (5) Für die Erschließung der ca. 830 m<sup>2</sup> großen Fläche der Wegeparzelle wird die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger auf 300.000 EURO (in Worten: dreihunderttausend EURO) inklusive Baunebenkosten und Umsatzsteuer gedeckelt.
- (6) Die Erstattung der Kosten der Entwässerungseinrichtungen (Planung, Herstellung inkl. Nebenkosten) erfolgt wie in § 18 Abs. 2 geregelt.
- (7) Bei Nichterfüllung dieser Verpflichtung wird die Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von 300.000 Euro erheben. Diese wird durch Bürgschaft gesichert. Die Bürgschaft kann in Anspruch genommen werden, wenn die Stadt – aus welchen Gründen auch immer – verpflichtet wird, die Arbeiten an der „Promenade“ selbst durchzuführen oder fertig zu stellen.
- (8) Die Bürgschaftsrückgabe erfolgt Zug um Zug gegen Einreichung einer Mängelansprüchebürgschaft.
- (9) Die Wegeparzelle wird vom Vorhabenträger kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass es diesbezüglich des Abschlusses eines notariellen Vertrages mit der Stadt –Fachbereich Immobilienmanagement– bedarf.

### § 25 Erschließungsbeitrag / Kosten der Oberflächenentwässerung etc.

Spätere Erschließungsbeitragspflichten nach Baugesetzbuch §§ 123 ff. bzgl. der „Promenade“ und der Entwässerungseinrichtung der Promenade bleiben von der Kostenerstattungsregelung aus § 18 Abs. 2 sowie die Regelung zur Kostendeckelung nach § 24 Abs. 5 unberührt.

### § 26 Sicherheitsleistungen

- (1) Der Vorhabenträger leistet zur Sicherung der sich für ihn aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen eine Sicherheit in Höhe von insgesamt **829.180** Euro (in Worten: **achthundertneunundzwanzigtausendeinhundertachtzig** Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse.

Der vorgenannten Bürgschaft liegt folgende Kostenkalkulation zugrunde:

▪ Energieversorgung (PV Anlage) (1.000 € je kWp)	80.000 €
▪ Dachbegrünung (50 € x 1.250 m <sup>2</sup> )	62.500 €
▪ Mobilitätskonzept (20 Stellplätze x 10.000 € Ablösebetrag)	200.000 €
▪ Ladeinfrastruktur	50.000 €
▪ Kinderspielfläche / Ausgleichsbetrag (WE x 10 m <sup>2</sup> x 130 € x 0,8)	69.680 €
▪ Umweltbelange	67.000 €
▪ Neu zu pflanzende Bäume (1.000 € x 17 Bäume)	17.000 €
▪ Technische Maßnahmen Baum „G“	50.000 €
▪ Erschließung	300.000 €
<b>Gesamtforderung Bürgschaft</b>	<b>829.180 €</b>

- (2) Die Bürgschaft ist unaufgefordert innerhalb von vier Wochen nach Unterzeichnung dieses Vertrages bei der Stadt –Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement– einzureichen. Für den Fall, dass der Vorhabenträger die Bürgschaft nicht fristgerecht oder nicht in voller Höhe einreicht, verpflichtet er sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 1.000 Euro monatlich bis zur Vorlage der unter Abs. 1a) genannten Bürgschaft. Er unterwirft sich hinsichtlich dieser Zahlungsverpflichtung der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).

### **§ 27 Kostentragung**

- (1) Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten für die nach diesem Vertrag durchzuführenden Maßnahmen.
- (2) Für die Erschließung der „Promenade“ wird die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger auf 300.000 EURO (in Worten: dreihunderttausend EURO) inklusive Baunebenkosten und Umsatzsteuer gedeckelt.
- (3) Alle für die Planung und Herstellung der öffentlichen Abwasseranlage anfallenden Aufwendungen erstattet die Stadt dem Vorhabenträger nach Übernahme der mängelfrei fertiggestellten Abwasseranlage und Nachweis der von ihr gezahlten Kosten gemäß § 18 Abs. 2.

### **§ 28 Haftungsausschluss der Stadt**

Eine Haftung der Stadt für Entschädigungen und etwaige sonstigen Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1006 getroffen hat, wird durch diesen Vertrag nicht begründet. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

### **§ 29 Abtretung von Forderungen**

Forderungen des Vorhabenträgers gegen die Stadt aus diesem Vertrag können an Dritte nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt –Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement– abgetreten werden.

### **§ 30 Rechtsnachfolge**

- (1) Nach § 12 (1) BauGB muss ein Vorhabenträger bereit und in der Lage sein, das geplante Vorhaben und die Erschließung durchzuführen. Ein Vorhabenträgerwechsel kommt daher grundsätzlich nur für die Gesamtmaßnahme in Betracht.
- (2) Nach § 12 (5) BauGB bedarf ein Vorhabenträgerwechsel der Zustimmung durch die Stadt. Die Stadt erteilt ihre Zustimmung durch Abschluss eines dreiseitigen Vertrages mit dem bisherigen und dem zukünftigen Vorhabenträger. Der Vorhabenträger haftet der Gemeinde neben einem etwaigen Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

### **§ 31 Kündigungsrecht**

- (1) Die Parteien sind berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen, wenn einer der Vertragspartner so schwer gegen die vertraglichen Verpflichtungen verstößt, dass ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zumutbar ist.
- (2) Die sich aus den gesetzlichen Bestimmungen ergebenden Kündigungsrechte bleiben unberührt.

### § 32 Salvatorische Klausel

- (1) Vertragsänderungen und/oder Ergänzungen sowie das Abweichen von dieser Formvorschrift bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Als Gerichtsstand ist Aachen vereinbart.
- (2) Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. In einem solchen Fall ist die ungültige Bestimmung möglichst so umzudeuten oder zu ergänzen, dass mit ihr der beabsichtigte rechtliche und wirtschaftliche Zweck erreicht wird.
- (3) Die Vertragspartner sichern sich insoweit gegenseitig eine loyale Erfüllung dieses Vertrages zu.

### § 33 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch die Vertragsparteien.

Aachen, den \_\_\_\_\_

Aachen, den \_\_\_\_\_

Der Vorhabenträger

Stadt Aachen

In Vertretung

\_\_\_\_\_  
(Thomas Hübner)

\_\_\_\_\_  
(Ulrich Warner)

\_\_\_\_\_  
(Sibylle Keupen)  
Oberbürgermeisterin

\_\_\_\_\_  
(Frauke Burgdorff)  
Stadtbaurätin

## Anlage „Erschließung“

### 1. Bauleitung

- a) Eine dem Projekt entsprechende Haftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden ist abzuschließen und auf Anforderung durch die Stadt –Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement– nachzuweisen.
- b) Die Erschließungshöhen sowie die Art der Ausführung der Oberflächenentwässerung sind gemäß des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung durch die Stadt mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur abzustimmen.

### 2. Anzeigepflicht

- a) Der Beginn der Tiefbauarbeiten ist der Stadt –Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur, Abteilung Straßenbau (strassenbau@mail.aachen.de) – mindestens zwei Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen, damit die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter die ordnungsgemäße und vertragskonforme Herstellung der Erschließungsanlagen überwachen kann.
- b) Wird mit dem Bau ohne vorherige Anzeige nach Absatz a) begonnen, ist die Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – berechtigt, eine Vertragsstrafe in Höhe von jeweils 5.000,00 € von dem Vorhabenträger zu erheben. Die Vertragsstrafe wird vier Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – fällig. Der Vorhabenträger unterwirft sich hinsichtlich seiner Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).
- c) Die Stadt behält sich das Recht vor, die Abnahme der Erschließungsanlage sowie deren Übernahme zu verweigern, falls eine städtische Begleitung aus Gründen, die sie nicht zu vertreten hat, teilweise oder gänzlich unmöglich war. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass die Baubeginnanzeige der Arbeiten versäumt wurde.

### 3. Baudurchführung

- a) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bauleistungen auf Grundlage der VOB ausführen zu lassen.
- b) Unabhängig von diesem Vertrag hat der Vorhabenträger notwendige behördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen.
- c) Der Vorhabenträger hat durch Planvereinbarung/Koordinierung mit Versorgungsträgern (Regionetz GmbH) und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Kabel für Telefon und Antennenanschluss, Telekommunikations-, Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie Leitungen weiterer Nutzungsberechtigter) so rechtzeitig in der künftigen Verkehrsfläche verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Die Verlegung von Kabeln über Freileitungen ist nicht zulässig. Notwendig werdende Zustimmungen zur Verlegung von Leitungen sind einzuholen und vorzulegen.
- d) Unabhängig vom Ausgang der Mehrfachbeauftragung hat der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur – und nach vorheriger Abstimmung mit der Regionetz GmbH die Errichtung einer provisorischen Übergangsbeleuchtung zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit zu veranlassen.

#### 4. Vermessung

- a) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten sind einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Maßgabe in Auftrag zu geben, diese mit der Stadt –Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung– abzustimmen.
- b) Die Schlussvermessung ist vor Abnahme der Anlagen durchzuführen. Der Vorhabenträger wird diese daher rechtzeitig veranlassen. Beim Abnahmetermin sind folgende Unterlagen vorzulegen:
  - Der Nachweis (Kopie der Grenzniederschrift) über die vollständige Abmarkung der Erschließungsanlage im Rahmen einer Grenzvermessung; die Skizze zur Grenzniederschrift muss sämtliche Grenzzeichen und ggf. die Abweichungen zwischen der ausgebauten Erschließungsanlage und den Eigentumsgrenzen enthalten
  - Ein Bestandsplan der ausgebauten Erschließungsanlage in digitaler Form (dwg/dxf-Format mit Zeichenelementen) auf Grundlage der unter b) durchgeführten Grenzvermessung in den amtlichen Systemen ETRS89/UTM und Normalhöhennull; aufzumessen sind alle wesentlichen topografischen Merkmale der Erschließungsanlage nach Lage und Höhe, insbesondere Straßen-, Rad- und Gehwegsbegrenzungen mit Bordsteinober- und –unterkanten, Randsteinen, Straßenmarkierungen, Bäumen (mit Stammumfang und Kronendurchmesser) sowie alle Ein- und Aufbauten, wie z.B. Straßenabläufe, Gas-, Wasserschieber, Laternen, Hydranten, Strom-, Schaltkästen, etc.. Etwaige Abweichungen zwischen Grenzverlauf und tatsächlichem Ausbau sind aufzumessen und im Bestandsplan zeichnerisch darzustellen.

#### 5. Abnahme und Mängelansprüche

- a) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt bzw. der Regionetz GmbH die vertragsgemäße Herstellung der in Teil B dieses Vertrages genannten Anlagen schriftlich an. Die zuständigen Dienststellen ergeben sich aus lit. b). Teilabnahmen sind möglich. Nach Eingang der Anzeige setzt die Stadt einen Abnahmetermin innerhalb der nächsten zwei Wochen fest. Der Vorhabenträger bringt zu diesem Termin die Vermessungsunterlagen gemäß Nr. 5 mit. Falls diese nicht rechtzeitig vorliegen sollten, verschiebt sich der Abnahmetermin entsprechend. Für etwaige hieraus resultierende Verzögerungen des Projektes übernimmt die Stadt keinerlei Haftung.
- b) Die fach- und sachgemäße Ausführung der Bauleistungen sind von den Vertragsparteien gemeinsam abzunehmen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und von den Vertragsparteien bzw. der Regionetz GmbH zu unterzeichnen.
- c) Seitens der Stadt sind die Zuständigkeiten für die Abnahme wie folgt:
  - Straßenneubau: Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur – FB61/700 –
  - Entwässerungseinrichtungen: Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur – FB61/702– und Regionetz GmbH
  - Beleuchtung: Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur -FB61/700 – und Regionetz GmbH

Die Vertragsparteien sind berechtigt, Dritte mit der Teilnahme an dem Abnahmetermin zu beauftragen.

- d) Die Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der VOB sowie den zusätzlichen technischen Vorschriften und Richtlinien für den Bau von Verkehrsflächenbefestigungen aus Asphalt (ZTV Asphalt-STB) und zur Herstellung von Pflasterdecken, Plattenbelägen und Einfassungen (ZTV Pflaster-STB) in den jeweils geltenden Fassungen. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche für die öffentliche Verkehrsfläche wird auf vier Jahre festgesetzt. Die Verjährungsfristen beginnen mit der Abnahme der jeweiligen Maßnahme durch die Stadt.
- e) Werden Mängel bei der Abnahme festgestellt, so sind diese innerhalb einer angemessenen Frist, vom Tage der gemeinsamen Abnahme angerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von



250,00 € (in Worten: zweihundertfünfzig EURO) erhoben werden. Dies gilt auch, wenn der Vorhabenträger bzw. ein von ihm Beauftragter zum Abnahmetermin nicht erscheint.

## 6. Mängelansprüchebürgschaft

- a) Als Sicherheit für die ordnungsgemäße Herstellung der vertraglich vereinbarten Anlagen hat der Vorhabenträger nach erfolgter (Teil-)abnahme der Anlagen und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen unverzüglich eine unbefristete selbstschuldnerische Mängelansprüchebürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse bei der Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – einzureichen. Die Mängelansprüchebürgschaft beträgt 3 % der jeweiligen Auftragssumme, welche der Stadt Aachen auf Anfrage durch den Vorhabenträger nachzuweisen ist.
- b) Anstelle einer selbstschuldnerischen Mängelansprüchebürgschaft des Vorhabenträgers zugunsten der Stadt ist auch die Vorlage einer Mängelansprüchebürgschaft der ausführenden Firma zugunsten des Vorhabenträgers zulässig, wenn diese die unter lit. a) genannten Voraussetzungen erfüllt und der Vorhabenträger seine diesbezüglichen Ansprüche unwiderruflich an die Stadt abtritt.
- c) Nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche nach VOB und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen reicht die Stadt die Mängelansprüchebürgschaft unverzüglich zurück.

## 7. Übernahme und Übertragung

- a) Falls es bei der Herstellung der Erschließungsanlage „Promenade“ zu Abweichungen zwischen dem Grenzverlauf und dem tatsächlichen Ausbau gekommen sein sollte, entscheidet die Stadt je nach Ausmaß der Abweichungen, ob eine bauliche Korrektur der Anlagen für die Übernahme in ihre Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht erforderlich ist. In diesem Fall erfolgt die Übernahme der Anlagen nach Abnahme der Anpassungsarbeiten.
- b) Falls keine bauliche Korrektur im Sinne des Abs. 1 erforderlich ist, da entweder keine oder eine aus Sicht der Stadt zu vernachlässigende Abweichung zwischen Grenzverlauf und Ausbau vorliegt, übernimmt die Stadt die Erschließungsanlagen nach erfolgter Abnahme in ihre Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht.
- c) Die Stadt erklärt die Übernahme der vorgenannten Anlagen schriftlich. Bis zu dem in der Übernahmeerklärung angegebenen Datum verbleibt die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht beim Vorhabenträger.
- d) Bis spätestens jeweils drei Monate nach der Übernahme der Erschließungsanlagen bzw. Teileinrichtungen sind die von dem Vorhabenträger bzw. dem von ihm beauftragten Ingenieur gefertigten und beschafften Unterlagen über die nach diesem Vertrag hergestellten Erschließungsanlagen der Stadt -Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement– kostenfrei auszuhändigen. Hierzu gehören insbesondere die vom beauftragten Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne (öffentliche Verkehrsfläche und Entwässerungseinrichtungen). Die vorgelegten Unterlagen und Pläne gehen kostenfrei in das Eigentum der Stadt über. Ein Zurückbehaltungsrecht des Vorhabenträgers ist ausgeschlossen.
- e) Bei nicht fristgerechtem Einreichen der Unterlagen bei der Stadt verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von monatlich 500,00 Euro. Die Vertragsstrafe wird vier Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt - Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – fällig. Der Vorhabenträger unterwirft sich hinsichtlich seiner Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).

## 8. Widmung

Die Widmung der Flächen für den öffentlichen Verkehr erfolgt durch die Stadt in einem Verfahren nach § 6 des Straßen- und Wegegesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW). Der Vorhabenträger stimmt hiermit unwiderruflich der Widmung zu und verzichtet auf diesbezügliche Rechtsbehelfe.

# 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

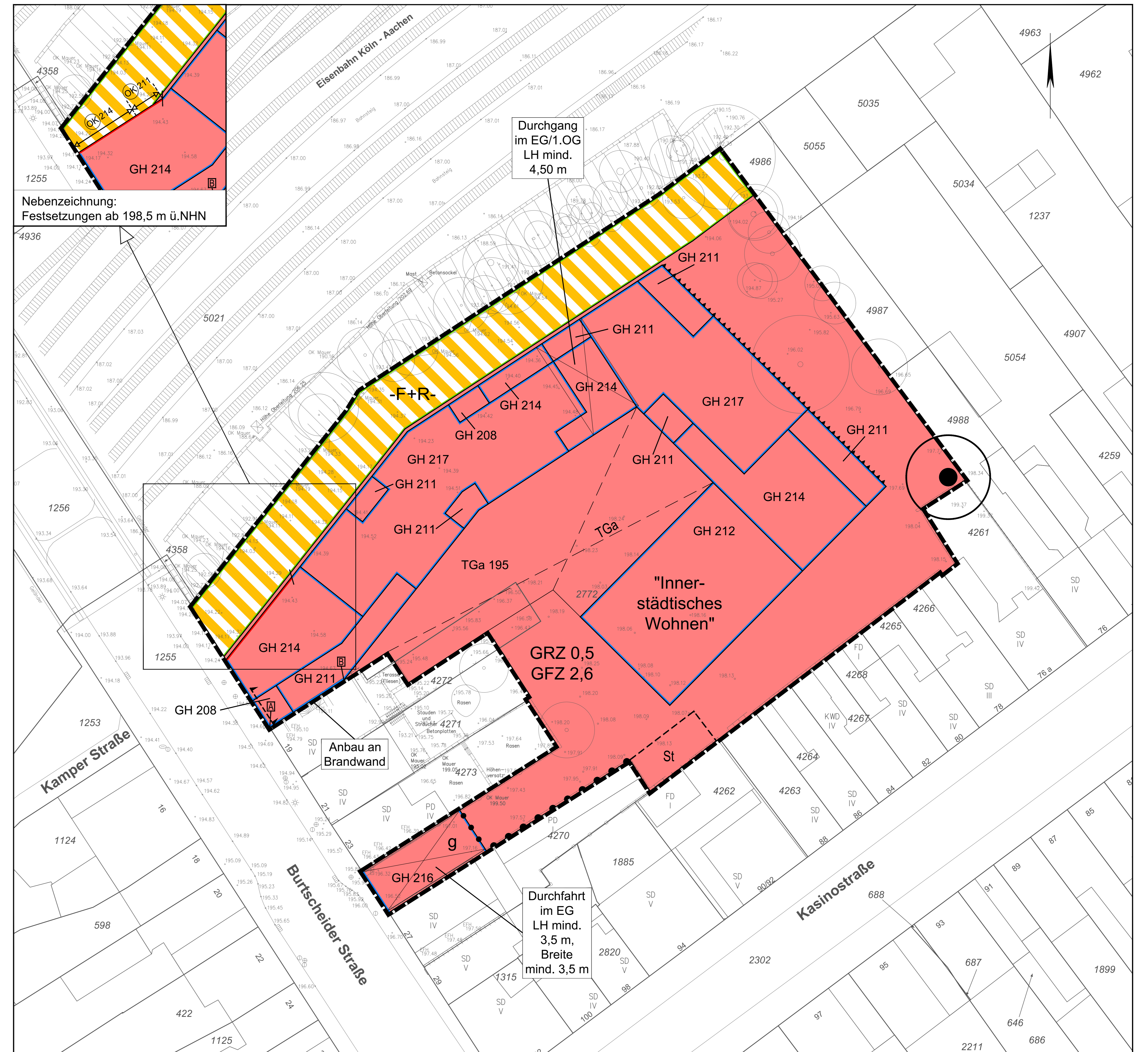
### ZEICHENERKLÄRUNG

- I. Festsetzungen**
- Räumlicher Geltungsbereich (schwarz), Begleitlinie (grün)
  - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (schwarze Blöcke)
  - 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)
  - Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strichstärke maßgebend.
  - Strassenbegrenzungslinie - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (grün)
  - Verkehrsfäche mit bes. Zweckbestimmung - Fußgänger- u. Radfahrverkehr
  - Einfahrbereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Bereich für Anbau an Brandwand
  - Zu erhaltender Baum
  - Stützplätze
  - Tiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche
  - Durchgang / Durchfahrt mit Angabe der Lichten Höhe (LH) und Breite als Mindestmaß in Meter
  - Fassade mit Festsetzungen zum Lärmschutz gemäß Schriftlicher Festsetzungen Ziffer 6.1.3
- II. Nachrichtliche Übernahmen**
- Keine
- III. Bestandsangaben**
- Kreisgrenze
  - Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurblocksgrenze
  - Flurblocknummer
  - Wohnhaus mit Hausnummer
  - Wirtschaftsgebäude
  - Durchfahrt
  - Satteldach
  - PD
  - Flachdach
  - KW
  - Kuppelwalmdach
  - Zahl der Vollgeschosse
  - Naturdenkmal
  - Baum
  - Hecke
  - Zaun
  - +195,45 Höhe in Meter über NN im DHHN2016
  - Böschung
  - Gartenland
  - Görland
  - Nutzungsartengrenze
  - Topographische Umrisslinie
  - Unterschiedliche Wasserleitung
  - Oberirdische Hochspannungseileitung
  - Kanalschacht
  - Aufnahmepunkt
  - Trigonometrischer Punkt
- IV. Unverbindliche Planung**
- Keine

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.

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

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

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

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

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

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

Aachen, den Die Oberbürgermeisterin Im Auftrag

Aachen, den Die Oberbürgermeisterin Im Auftrag

Aachen, den Die Oberbürgermeisterin Im Auftrag

Aachen, den Die Oberbürgermeisterin Im Auftrag

Aachen, den Die Oberbürgermeisterin In Vertretung

Aachen, den Oberbürgermeisterin

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



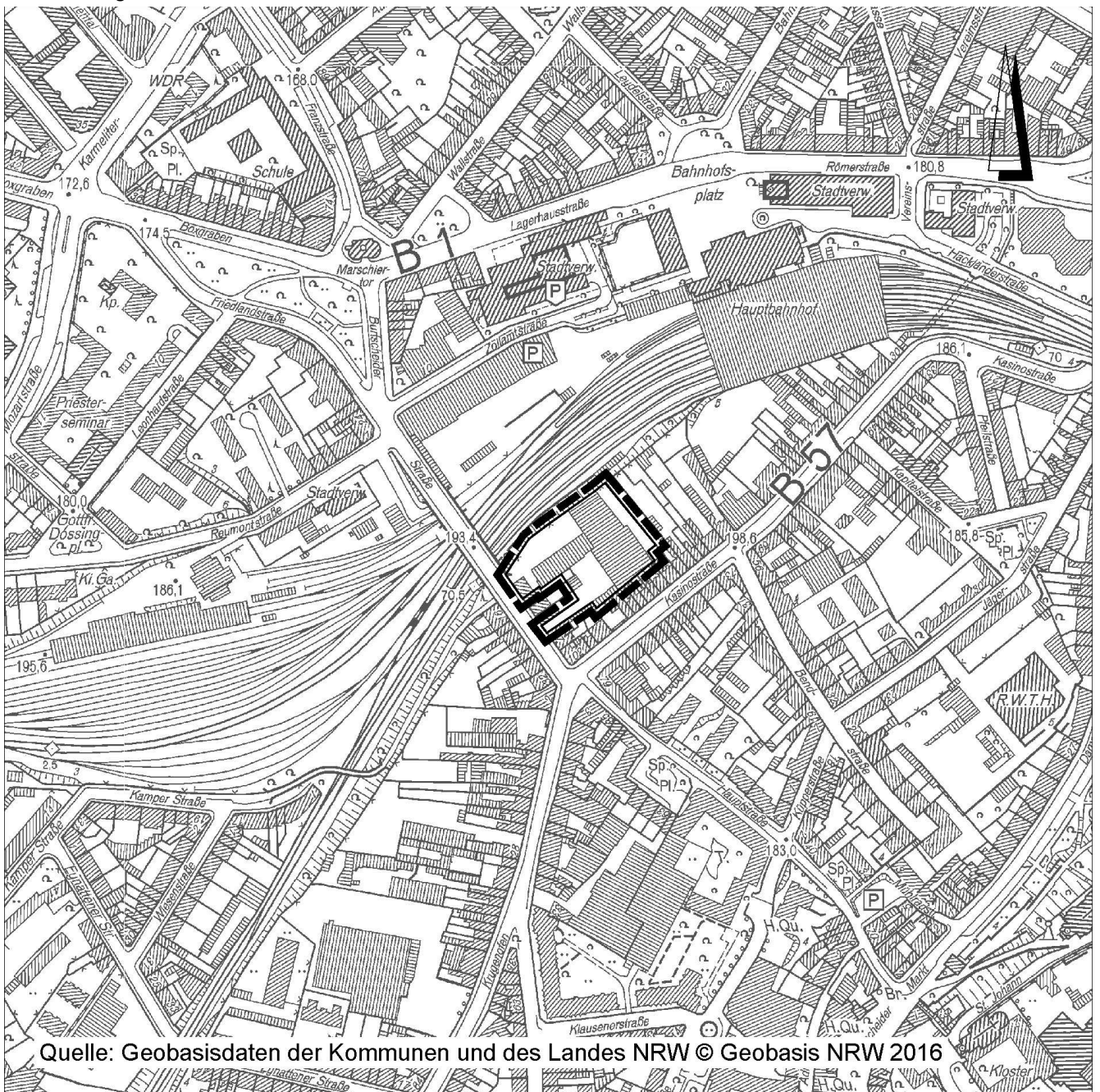
BEBAUUNGSPLAN NR.

# 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**

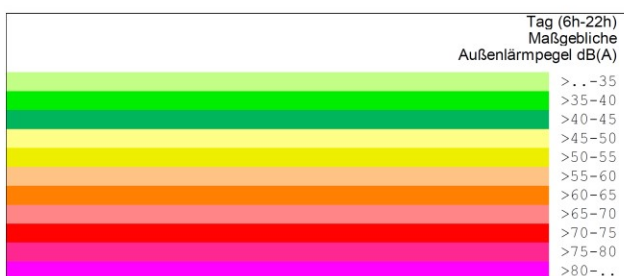
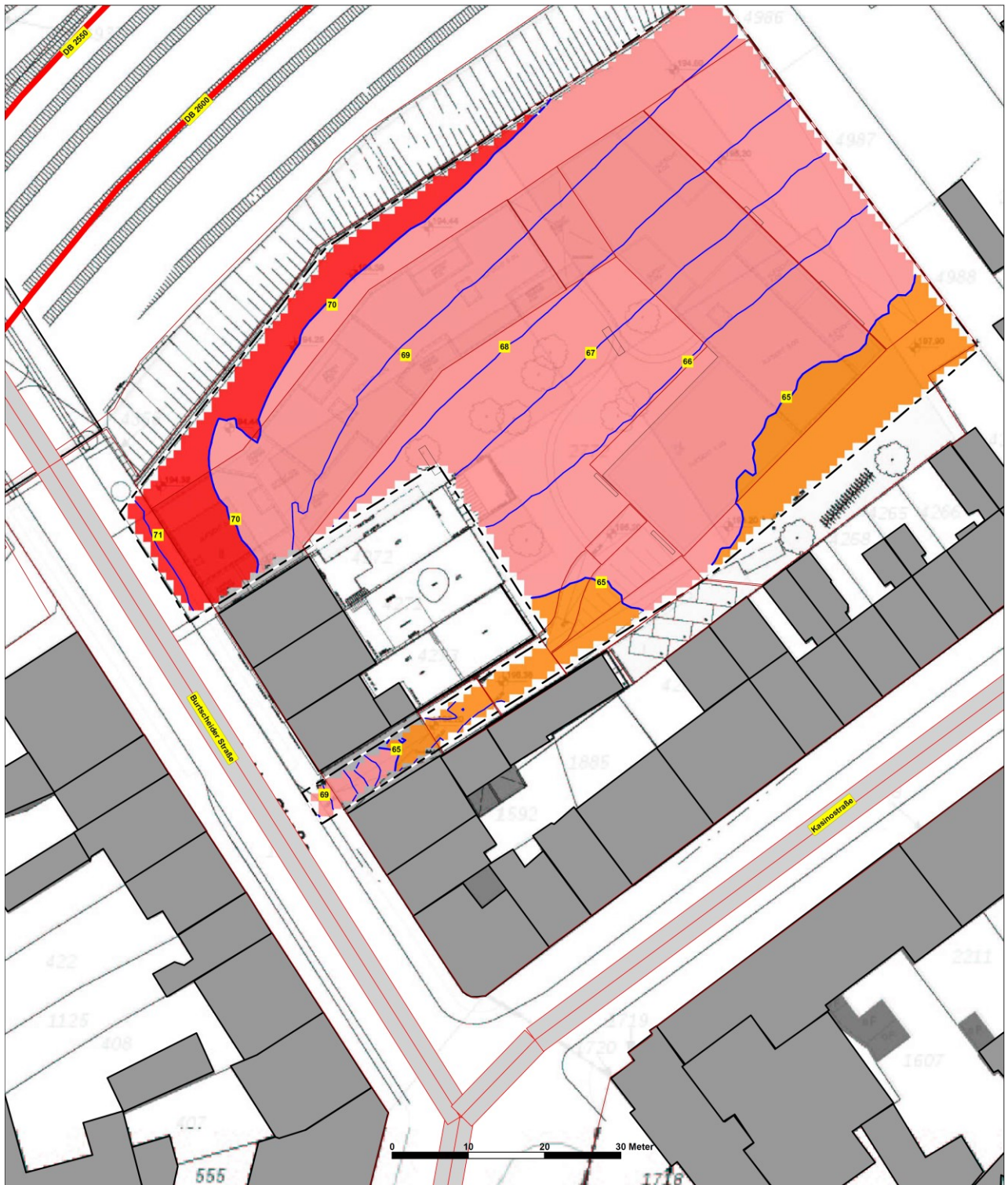
Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Gehölzfällungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar jedes Kalenderjahres durchzuführen. Dies gilt auch für den dichten Efeubewuchs an den Fassaden.

## **Anlage Isophonenlärmkarten**

### **Maßgeblicher Außenlärmpegel**

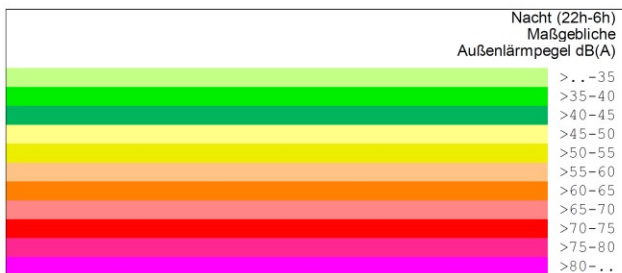
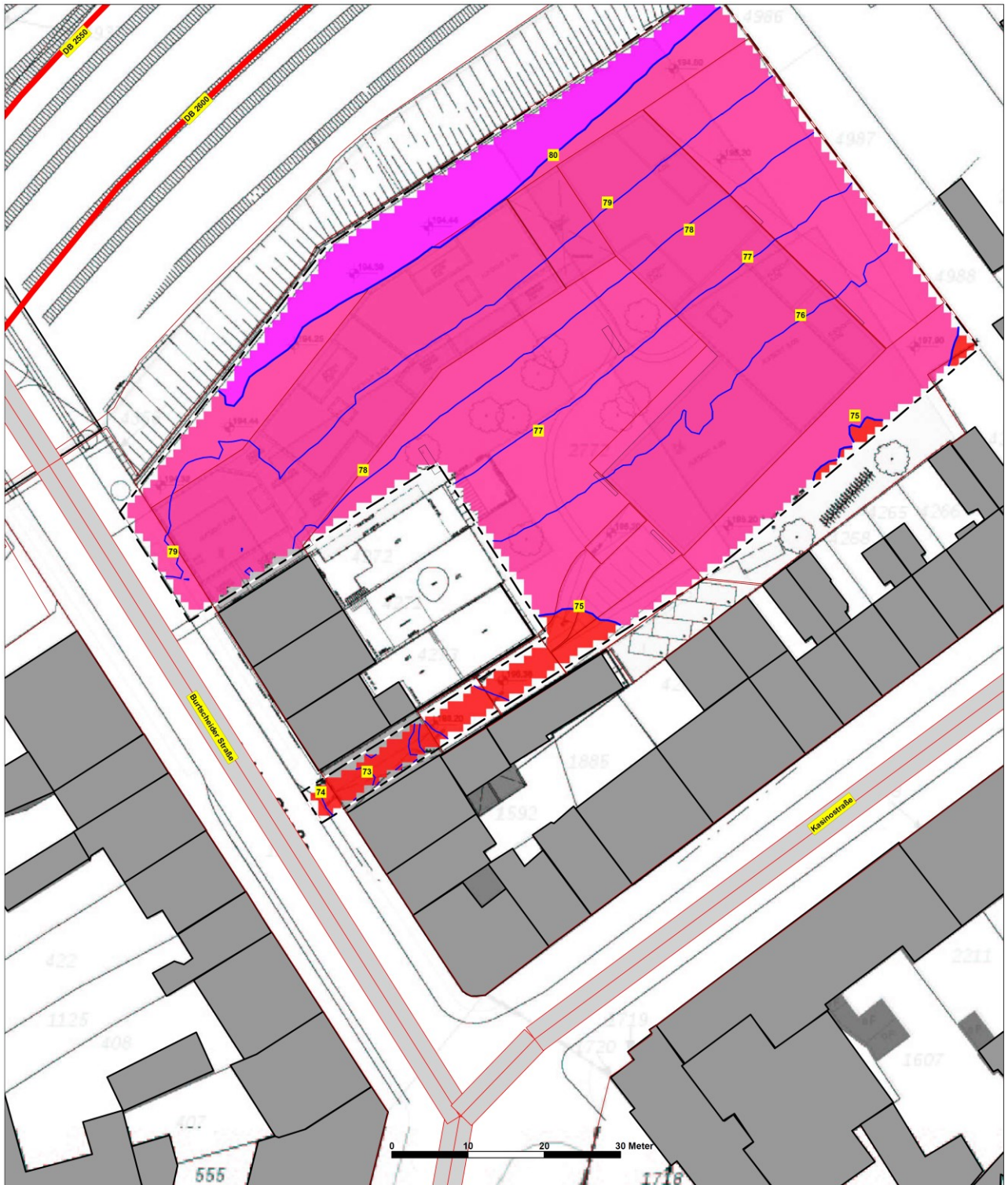
Für die Berechnung der Bau-Schalldämmmaße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räume (gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018) wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der maßgebliche Außenlärmpegel in dB (A) bei freier Schallausbreitung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

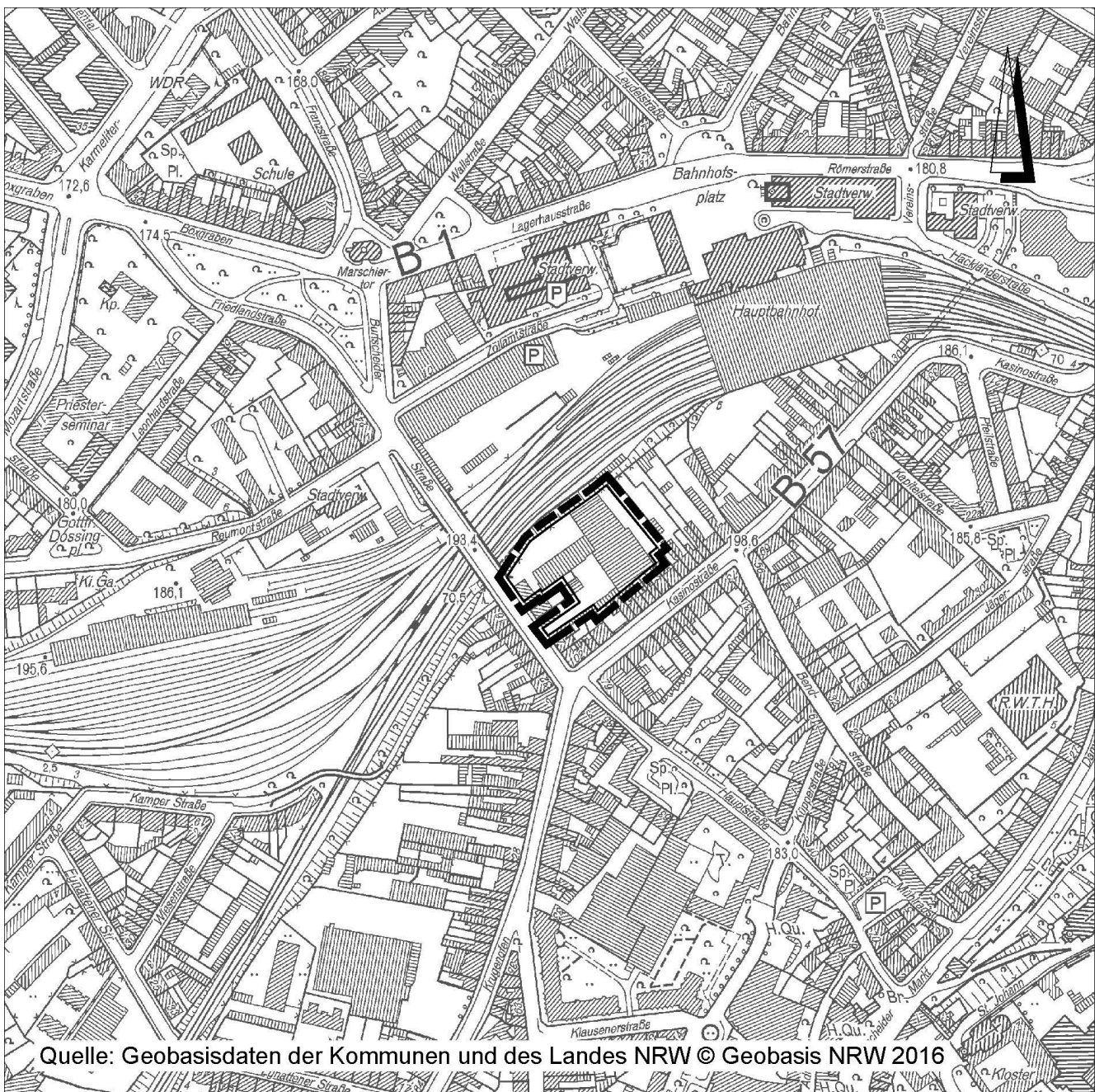


Antragsteller:	Stadt Aachen Lagerhausstraße 20 D - 52064 Aachen
Projekt:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Burtscheider Straße / Kasinostraße
Gutachten:	SI - 21/048/08
Anlage:	E3.2 - Prognose Verkehrslärm - Maßgebliche Außenlärmpegel - Nachtzeit   H = 15,0 m

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.

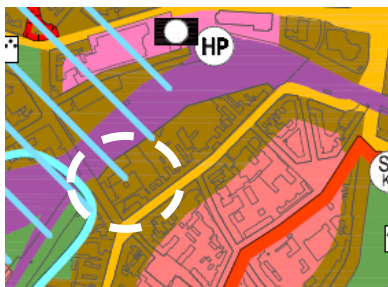
Der Aachener Hauptbahnhof grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet. Nordwestlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der Bahngleise, befindet sich derzeit die Baustelle des sogenannten BlueGate. Dort entstehen fünf große, im Erdgeschoss miteinander verbundene Gebäuderiegel, die zukünftig 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 Klimasignatur aufführt.

**Allgemein:**

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

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

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

Darstellung im FNP AACHEN*2030	Schutzbereich Stadtklima		Belüftungsbahn Stadtklima	
	Stadtklimatisches Ziel	Lage bedingte Maßnahmen	Stadtklimatisches Ziel	Lage bedingte Maßnahmen
<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.

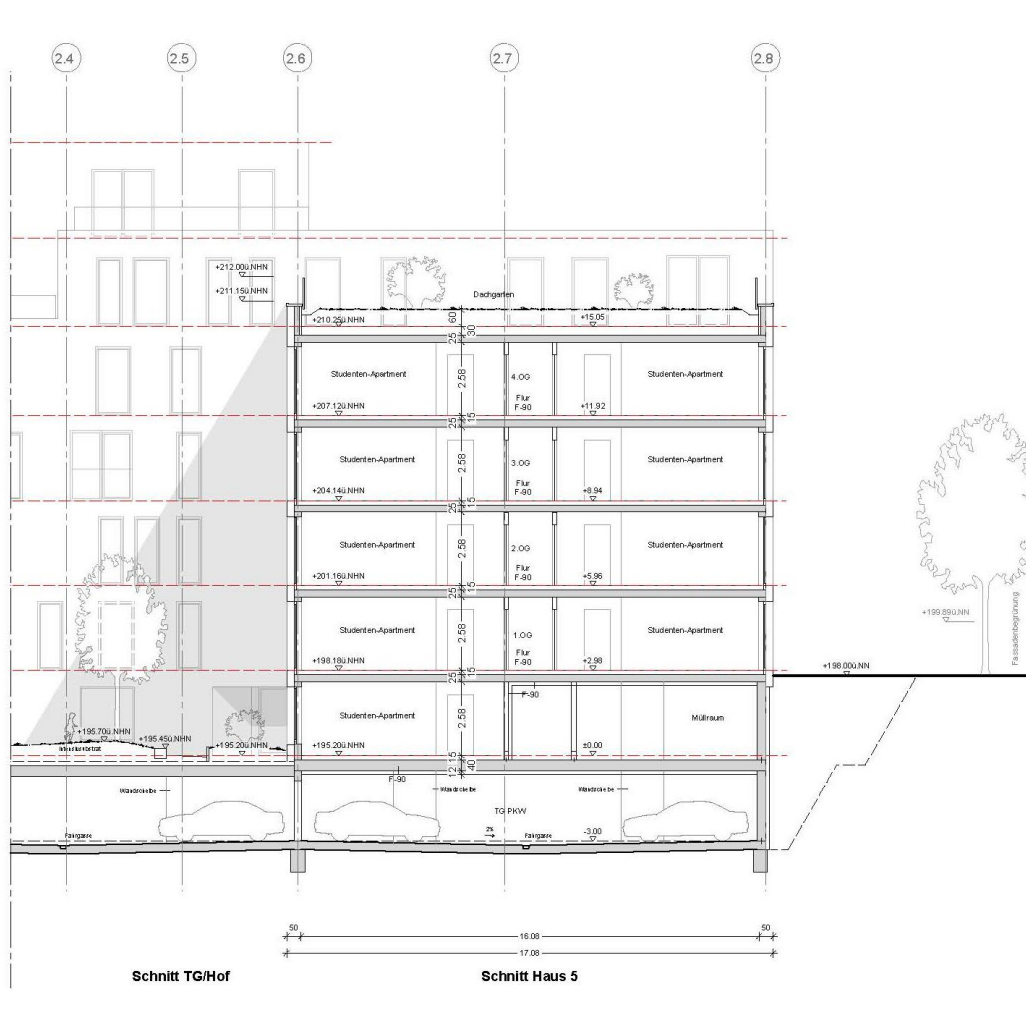


Abbildung 2: Geländeschnitt durch geplantes Haus 5 (vonhoegen. architekten gmbh)

### 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, klimaökologische Ausgleichsräume und Luftleitbahnen zu erhalten, klimatische Belastungsräume aufzuwerten und das Entstehen stadtklimatisch problematischer Situationen zu vermeiden.

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

Im Zuge der Planung reduziert sich der Versiegelungsgrad von aktuell rund 90 % auf rund zwei Drittel, wodurch Aufheizungseffekte weiter vermieden werden. Zur Minderung der Überwärmungseffekte berücksichtigt das Planungskonzept Tiefgaragenbegrünungen auf den nicht überbauten Flächen sowie Dachbegrünungen auf einer Fläche von über 1.360 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 Mobilitätskonzepts, das die Eigenschaften und verkehrlichen Qualitäten des Standorts berücksichtigt. Die Mobilität der Bewohner\*innen ist auch bei einem geringeren Stellplatzangebot für private PKW sichergestellt und die städtebauliche Ordnung wird durch diese Maßnahmen gewahrt.

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

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

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

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

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

#### **4.8 Lärm / Immissionsschutz**

##### Lärmschutz

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

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



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

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

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

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

Die zur Bahnanlage und Burtscheider Straße hin ausgerichteten Dachterrassen und Balkone werden überdies durch eine mindestens 1,5 m hohe Glaswand vor den Lärmeinwirkungen geschützt. Gefordert wird mindestens ein bewertetes 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. Lichtenanlagen und Lichtpunkte sind dementsprechend so anzubringen, dass von ihnen keine Abstrahlung in die Vertikale nach oben erfolgt, eine Gebäudebestrahlung konturenscharf erfolgt und die Lichtfarbe nicht 3.500 K überschreitet. Die Festsetzungen gewährleisten ein angenehmes und umweltverträgliches Umfeld.

#### **4.9 Dachbegrünung**

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



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

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

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

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind außerhalb der Tiefgaragendecken 17 Bäume anzupflanzen. Davon werden zur Sicherung der Eingrünung an der südlichen und 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.

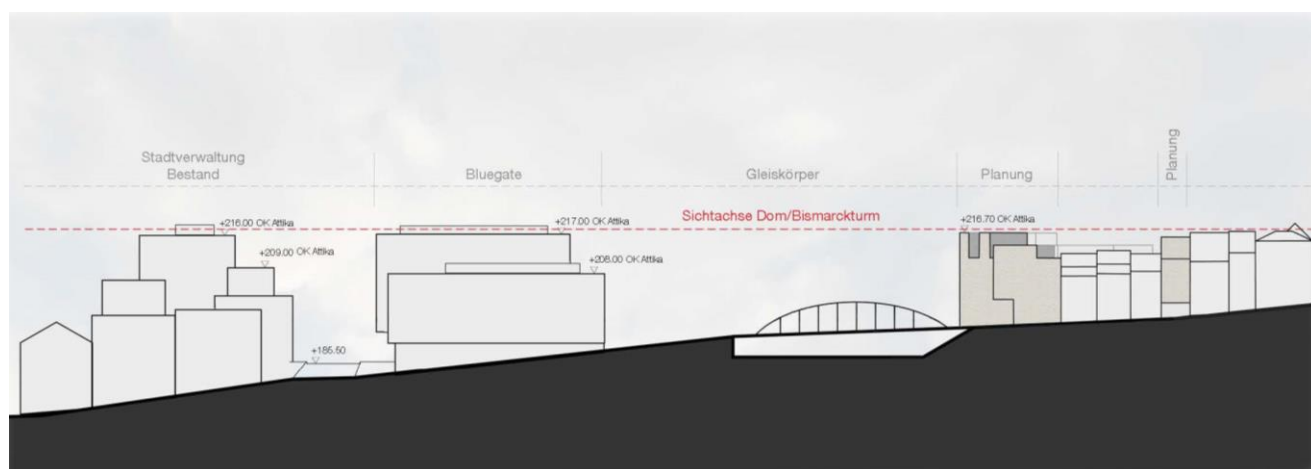


Abbildung 4: Schemaschnitt Vorhaben in der Sichtachse Bismarckturm / Dom (kadawittfeldarchitektur)

## 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