

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0750/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 21.08.2023
		Verfasser/in: FB 61/010, Dez.III
Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - hier: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
27.09.2023	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Rat nimmt den Bericht der Verwaltung zum Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - zustimmend zur Kenntnis.

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

Der Rat beschließt weiterhin den Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - im Stadtbezirk Aachen-Brand für den Bereich zwischen Trierer Straße, Heidestraße, Karl-Kuck-Straße und Ellerstraße gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

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

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

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

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

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

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

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

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

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

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

Größenordnung der Effekte

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

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

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

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

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

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

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

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

FB 61/0437/WP17 - Programmberatung

FB 61/0437/WP17-1 - Ergänzungsvorlage

FB 61/0625/WP17 - Aufstellungsbeschluss

FB 61/0144/WP18 - Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

- Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4(1) BauGB

- Offenlagebeschluss

FB 61/0324/WP1 - Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

- Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

- Offenlagebeschluss

FB 61/0519/WP18 - Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

- Ergebnis der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

- Erneuter Offenlagebeschluss

FB 61/0722/WP18 - Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB

- Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB

- Empfehlung zum Satzungsbeschluss

FB 61/0722/WP18-1 - Ergänzungsvorlage

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

1. Planungsanlass:

Der Bebauungsplan umfasst das ehemalige Sportplatzgelände an der Karl-Kuck-Straße und die Bestandsbebauung zwischen der Karl-Kuck-Straße, Ellerstraße, Trierer Straße und Heidestraße. Ziel des Bauleitplanverfahrens sind die Wiedernutzbarmachung einer Fläche, deren Sportnutzung aufgegeben wurde und die Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes durch neue Entwicklungsmöglichkeiten auf den rückwärtigen Bestandsgrundstücken. Das Bebauungsplanverfahren wird aufgrund der Lage und der geringen Plangebietsgröße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

2. Programmberatung, Aufstellungsbeschluss, frühzeitige Beteiligung, Vorkaufsrechtssatzung:

Der Planungsausschuss hat die Verwaltung am 16.06.2016 beauftragt, den Bebauungsplan - Karl-Kuck-Straße - zu erarbeiten. Die Bezirksvertretung Aachen-Brand schloss sich diesem Beschluss am 06.07.2016 an.

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger*innen in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren.

Die Planunterlagen wurden in der Zeit vom 26.09.2016 bis einschließlich 07.10.2016 öffentlich ausgestellt; die öffentliche Anhörung fand am 28.09.2016 statt.

Gleichzeitig hatten die Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit, ihre Stellungnahme abzugeben.

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand empfahl dem Planungsausschuss, zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung - Entwicklung und Nachverdichtung eines Wohngebietes - am 01.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - für den Planbereich zwischen Trierer Straße, Ellerstraße, Karl-Kuck-Straße und Heidestraße im Stadtbezirk Aachen-Brand zu beschließen. Diesen Aufstellungsbeschluss fasste der Planungsausschuss am 09.02.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Am 01.02.2017 empfahl die Bezirksvertretung Aachen-Brand dem Rat, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die im Planbereich Trierer Straße, Ellerstraße, Karl-Kuck-Straße, Heidestraße befindlichen Grundstücke eine Satzung zur Ausübung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu beschließen; der Planungsausschuss fasste den Empfehlungsbeschluss am 09.02.2017.

Der Rat beschloss in seiner Sitzung am 22.03.2017 die Satzung zur Ausübung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die vorgenannten Grundstücke.

3. Offenlagebeschluss sowie öffentliche Auslegung:

Am 09.06.2021 fasste die Bezirksvertretung Aachen-Brand einen geänderten Beschluss und empfahl zunächst keine öffentliche Auslegung des Bebauungsplans zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB in der vorgelegten Fassung gemäß § 3 Abs.2 BauGB zu beschließen, sondern mit einem überarbeiteten Entwurf zunächst die Bezirksvertretung Aachen-Brand und den Planungsausschuss zu befassen.

Der Planungsausschuss beauftragt am 10.06.2021 die Verwaltung, die in der Bezirksvertretung Aachen-Brand beschlossenen Anregungen zu prüfen, nach Möglichkeit einzuarbeiten und eine entsprechende Vorlage zum Offenlagebeschluss nach den Sommerferien in die Beratung einzubringen.

In einer Sondersitzung der Bezirksvertretung Aachen-Brand am 09.02.2022 empfahl diese dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen. Darüber hinaus empfahl sie dem Planungsausschuss, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss schloss sich in seiner Sitzung am 10.02.2022 diesem Beschluss an und beschloss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - in der vorgelegten Fassung.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.03.2022 bis einschließlich 26.04.2022 statt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

4. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand fasste am 19.10.2022 einen erweiterten Beschluss und empfahl dem Planungsausschuss die erneute Auslegung des Bebauungsplans.

Der Planungsausschuss empfahl dem Rat am 03.11.2022, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschloss er die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - in der vorgelegten Fassung. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Abwicklung der zukünftigen Baustellenverkehre zu prüfen und die bestmögliche Lösung unter besonderer Beachtung der Sicherheitsaspekte hinsichtlich der Schule umzusetzen.

Die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 05.12.2022 bis einschließlich 13.01.2023. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung fand die Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange statt.

5. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand empfahl dem Rat am 16.08.2023, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur erneuten öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - nach § 13a BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

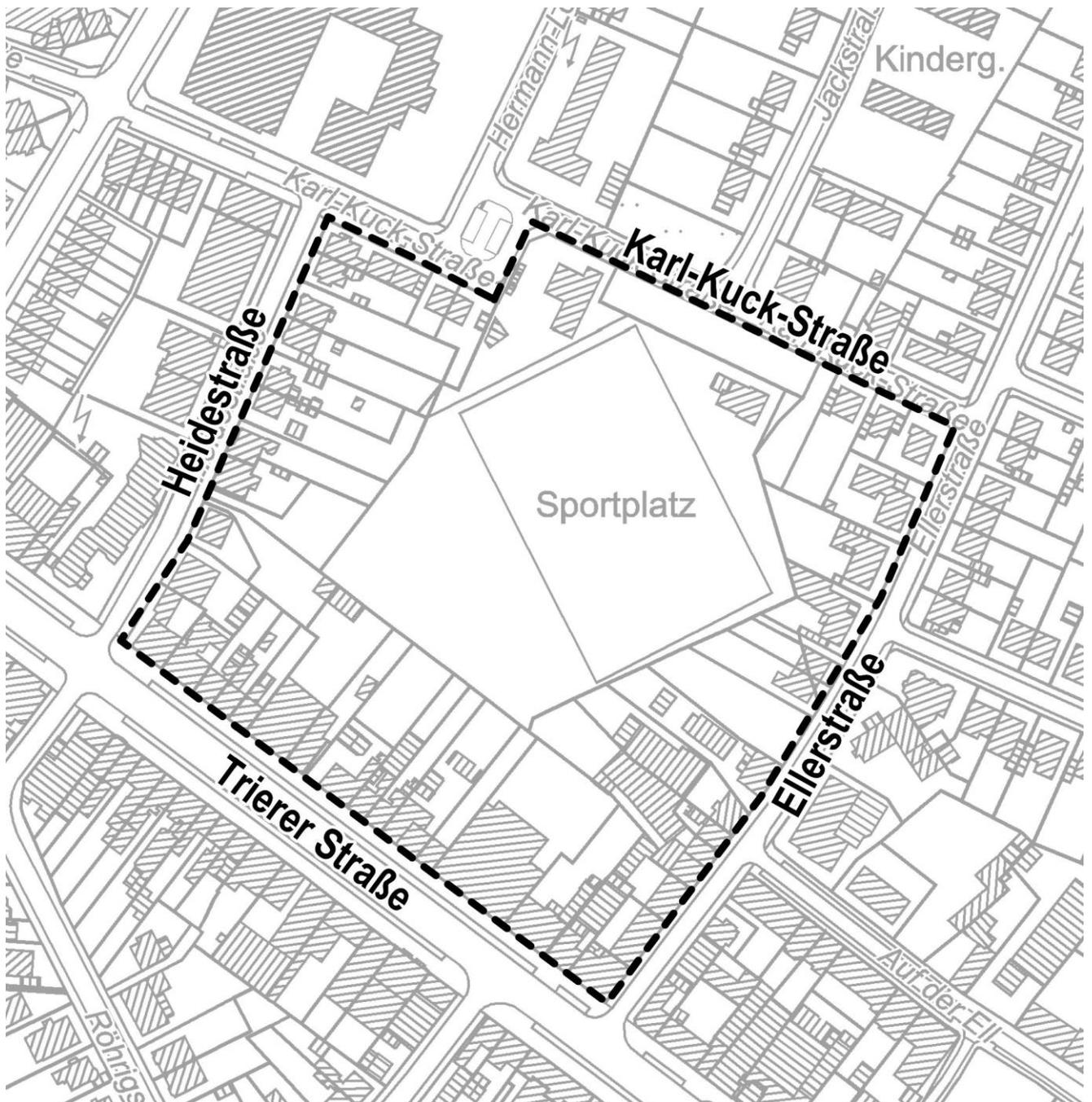
Der Planungsausschuss empfahl in seiner Sitzung am 17.08.2023 dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - nach § 13a BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

1. Rechtsplan (Der Originalplan wird in der Sitzung ausgehängt.)
2. Schriftliche Festsetzungen
3. Begründung

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz -

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



Lage des Plangebietes

Planungsrechtliche Festsetzungen

**Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der
Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der**

Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete

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

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet

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

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

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

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

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

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

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

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

Schutz vor Verkehrslärm

Luftschalldämmung von Außenbauteilen

In den Baugebieten sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Januar 2018 zu erfüllen. Das erforderliche Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1, Gleichung 6) für Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren nach der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1 zu ermitteln. Der entsprechende maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) ist den Karten unter der Anlage -Isophonenlärmkarten/Gebäudelärmkarten- (Blatt 1-2) für die jeweilige Fassadenseite (Tag/Nacht) zu entnehmen.

Mechanische Be- und Entlüftungsanlagen

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

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

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete

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

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

nicht zulässig.

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

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden, sofern diese baulichen Anlagen gemäß Nr. 9 der schriftlichen Festsetzungen begründet werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) darf für Gebäude, die beidseitig ohne Grenzabstand auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, die GRZ ausnahmsweise bis zu einem Wert von 0,5 überschritten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) darf durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten die GRZ ausnahmsweise bis zu einem Wert von 0,5 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlage

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

Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist Normalhöhennull (NHN). Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden:

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

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

3. Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind ausnahmsweise technische Anlagen zur dezentralen Wärmeenergieerzeugung, die zwingend der Atmosphäre ausgesetzt werden müssen, außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) mit der Festsetzung a1 sind nur Gebäude mit einer Fassadenlänge bis zu 30,0m zulässig.

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

5. Flächen für den ruhenden Verkehr

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind oberirdische Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb des seitlichen Grenzabstandes und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise a2 darf ausnahmsweise der bauordnungsrechtlich nachzuweisende Stellplatz im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen untergebracht werden. Für diese zulässigen Stellplätze sind die festgesetzten Mindesthöhen der Geländeoberkante nicht einzuhalten.

Oberirdische Stellplätze sind nur als überdachte Stellplätze zulässig und müssen einen Mindestabstand von 5,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Der Mindestabstand von 5,0m ist nicht für die ausnahmsweise zulässigen Stellplätze im WA 2 a2 einzuhalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind Tiefgaragen zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 1,5m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Kronentraufbereichen der als zum Erhalt festgesetzten Bäume einhalten. Arbeitsräume sind innerhalb der Mindestabstandsflächen zu den Kronentraufbereichen nicht zulässig.

6. Zufahrten

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

Eine weitere Zufahrt ist ausnahmsweise für die Erschließung von Tiefgaragen zulässig.

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

7. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

8. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume, die zum Erhalt festgesetzt sind, sind dauerhaft zu erhalten. Ersatzpflanzungen sind bei fehlender Standsicherheit oder Abgang eines zum Erhalt festgesetzten Baumes ausnahmsweise bis zu 1,50 m neben dem ursprünglichen Standort zulässig, wenn der Abstand aus gärtnerischen Gründen notwendig ist.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 2) sind dauerhaft die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gärtnerisch zu gestalten und mit Rasen zu begrünen (Mindestanforderung Scherrasen).

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) ausnahmsweise die für die Erschließung der Wohngebäude erforderlichen Zuwegungen und die Zufahrten gemäß Nr. 6 der schriftlichen Festsetzungen zulässig, wenn der Anteil der versiegelten Fläche 30% pro Grundstück nicht überschreitet. Für die zulässigen Zuwegungen und Zufahrten sind die Mindesthöhen der Geländeoberkanten nicht einzuhalten.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2 a2) die für die Erschließung der Wohngebäude erforderlichen Zuwegungen, Zufahrten gemäß Nr. 6 der schriftlichen Festsetzungen sowie Stellplätze gemäß Nr. 5 der schriftlichen Festsetzungen zulässig, wenn der Anteil der versiegelten Fläche 55% pro Grundstück nicht überschreitet. Für die zulässigen Zuwegungen und Zufahrten sind die Mindesthöhen der Geländeoberkanten nicht einzuhalten

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) sind entlang der öffentlichen Straßen und Grünflächen zusätzlich Hecken zu pflanzen. Die Hecken können mit Maschendraht- oder Stabgitterzäune kombiniert werden, wenn die Zäune zur privaten Seite aufgestellt werden. Die Hecken sind als Schnitthecken herzustellen, zu entwickeln und mit einer Mindesthöhe von 1,20m dauerhaft zu erhalten. Es sind standorttypische Laubpflanzen zu verwenden, wie:

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

in den Qualitäten: (2 x verpflanzt mit Ballen 125-150 cm, 5 Stück pro laufenden Meter)

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist nachfolgend genannte standorttypische Laubpflanzen zu verwenden:

- Hainbuche - *Carpinus betulus* Solitär 3 x verpflanzt mit Ballen

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

Alle Dachflächen von Gebäuden, die mit Flachdächern (0-10°) ausgebaut werden, sind mindestens zu 60% mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen ist zulässig.

9. Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der baulichen Anlagen, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind, zu mindestens 50 % mit Anlagen zur energetischen Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (Solarmindestnutzfläche) auszustatten. Ausnahmsweise können auch andere Anlagen zur energetischen Nutzung zugelassen werden, sofern im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch Sachverständigen eine äquivalente CO₂-Einsparung nachgewiesen wird.

Eine Belegung der Solarmindestnutzfläche mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen sowie eine Kombination aus beiden Anlagen ist zulässig.

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

Nicht nutzbar sind:

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

10. Einfriedungen

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ausschließlich Einfriedungen aus Hecken gemäß Nr. 8 der schriftlichen Festsetzungen zulässig.

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

Schutz vor Verkehrslärm

Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Januar 2018 zu erfüllen. Das erforderliche Schalldämmmaß (erf. R_{w,ges} nach DIN 4109-1, Gleichung 6) für Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren nach der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1 zu ermitteln. Der entsprechende maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) ist den Karten unter der Anlage -Isophonenlärmkarten/Gebäudelärmkarten- (Blatt 1-2) für die jeweilige Fassadenseite (Tag/Nacht) zu entnehmen.

Mechanische Be- und Entlüftungsanlagen

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

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

Schutz vor Gewerbelärm

In der mit ▲▲▲ festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit dem Schalldämmmaß $>24\text{dB}$ gemäß gemäß „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-Lsw 06)“ zu errichten.

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

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

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

12. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

13.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Doppelhäuser, Reihenhäuser

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

Dacheindeckung

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

Dachform

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

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Für Dachgauben und Dacheinschnitte gilt:

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

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

Für Zwerchgiebel gilt:

Die Gesamtbreite darf maximal ein Drittel der traufständigen Gebäudebreite betragen.

Müllstandorte

Müllbehälterstandorte sind nach Möglichkeit in die Gebäude zu integrieren. Standorte außerhalb der Gebäude sind einzuhausen.

12.1 Geländemodellierungen

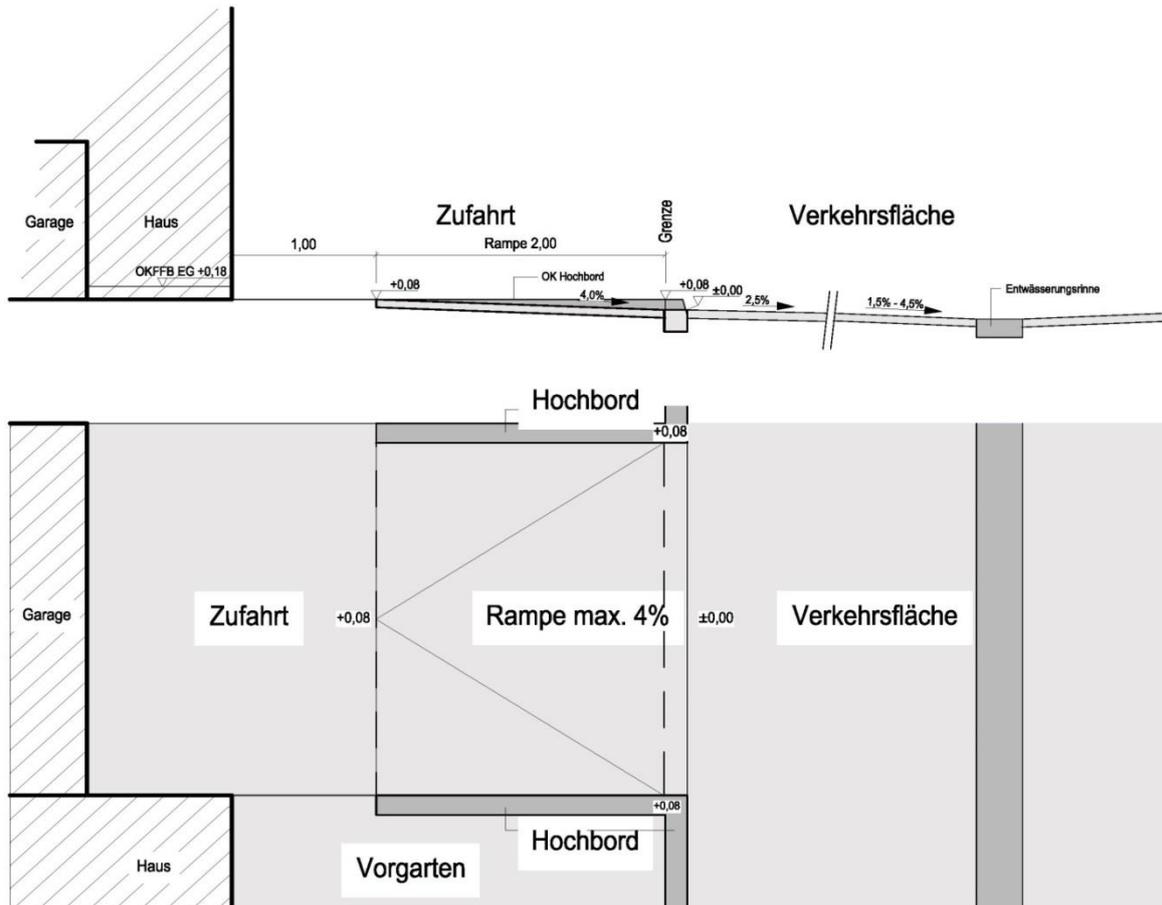
Stützmauern zum Ausgleich von Höhenunterschieden dürfen eine Höhe von 1,0m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann für notwendige Stützmauern von Tiefgaragenzufahrten von dieser Höhe abgewichen werden.

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

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

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

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



Skizze: Vorkehrungen zum Schutz vor eindringendem Oberflächenwasser

Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet.

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

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst / Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (Mo. – Do. 7.00 – 15.50, Fr. 07.00 – 14.00 Uhr) und außerhalb der Rahmendienstzeiten die Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen, die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens durchgeführt werden muss. Hierfür muss Kontakt zur Bauverwaltung der Stadt Aachen aufgenommen werden (kampfmittel@mail.aachen.de).

Bodenschutz

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

Bodendenkmäler

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

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

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

Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnischen Maßnahmen an den Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

Starkregenhinweiskarte

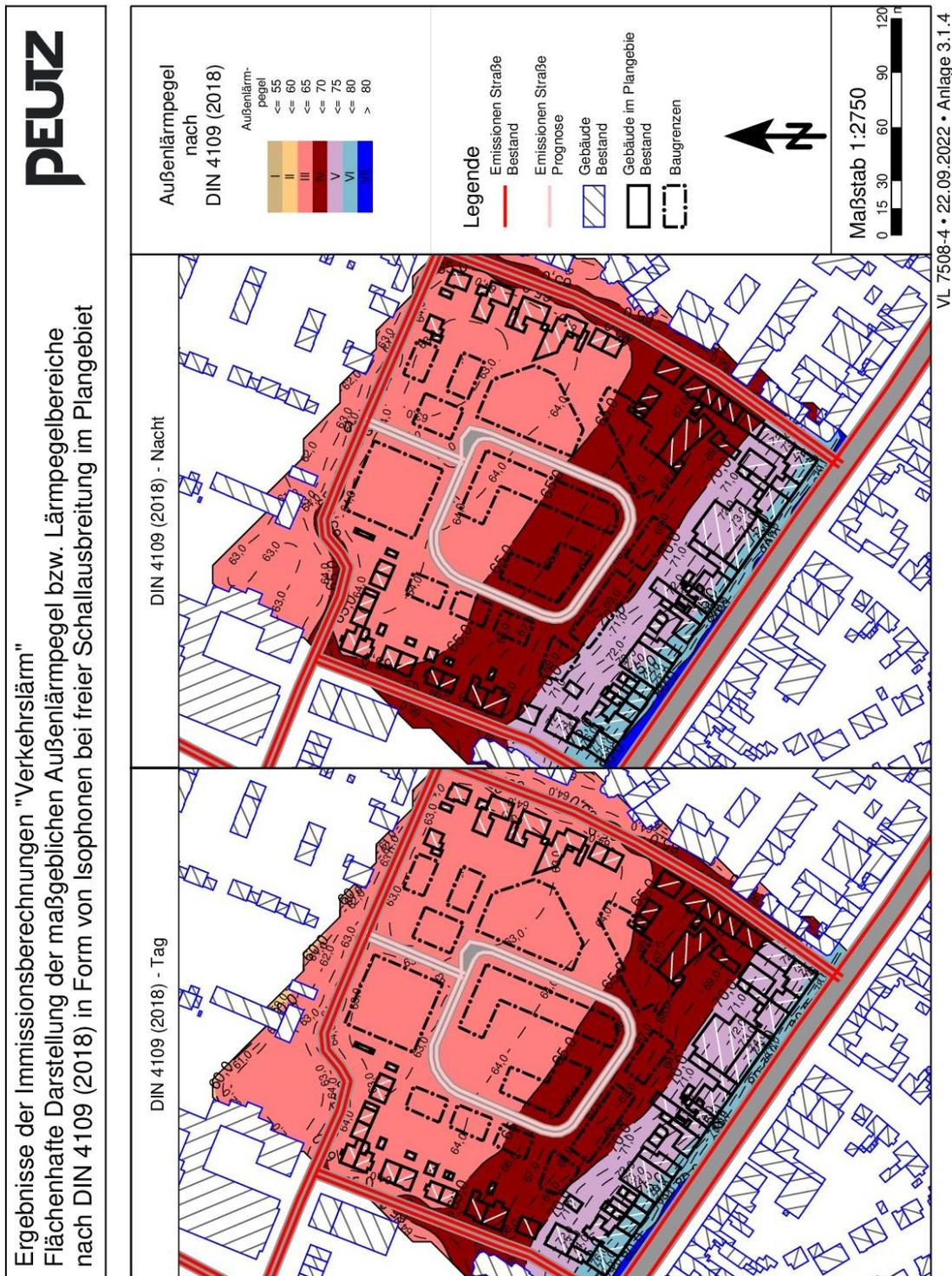
Gemäß der Starkregenhinweiskarte des Landes NRW, zur Verfügung gestellt vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (<https://geoportal.de/map.html>), bestehen für einzelne Grundstücke Überflutungsgefahren durch Mulden und Absenkungen auf den Grundstücken, Zufahrten zu Parkplätzen usw. Diese Gefahren sind bereits vorhanden und werden nicht durch den Bebauungsplan ausgelöst. Es wird darauf hingewiesen, dass geeignete Schutzmaßnahmen durch den/die jeweilige*n Eigentümer*in zu treffen sind.

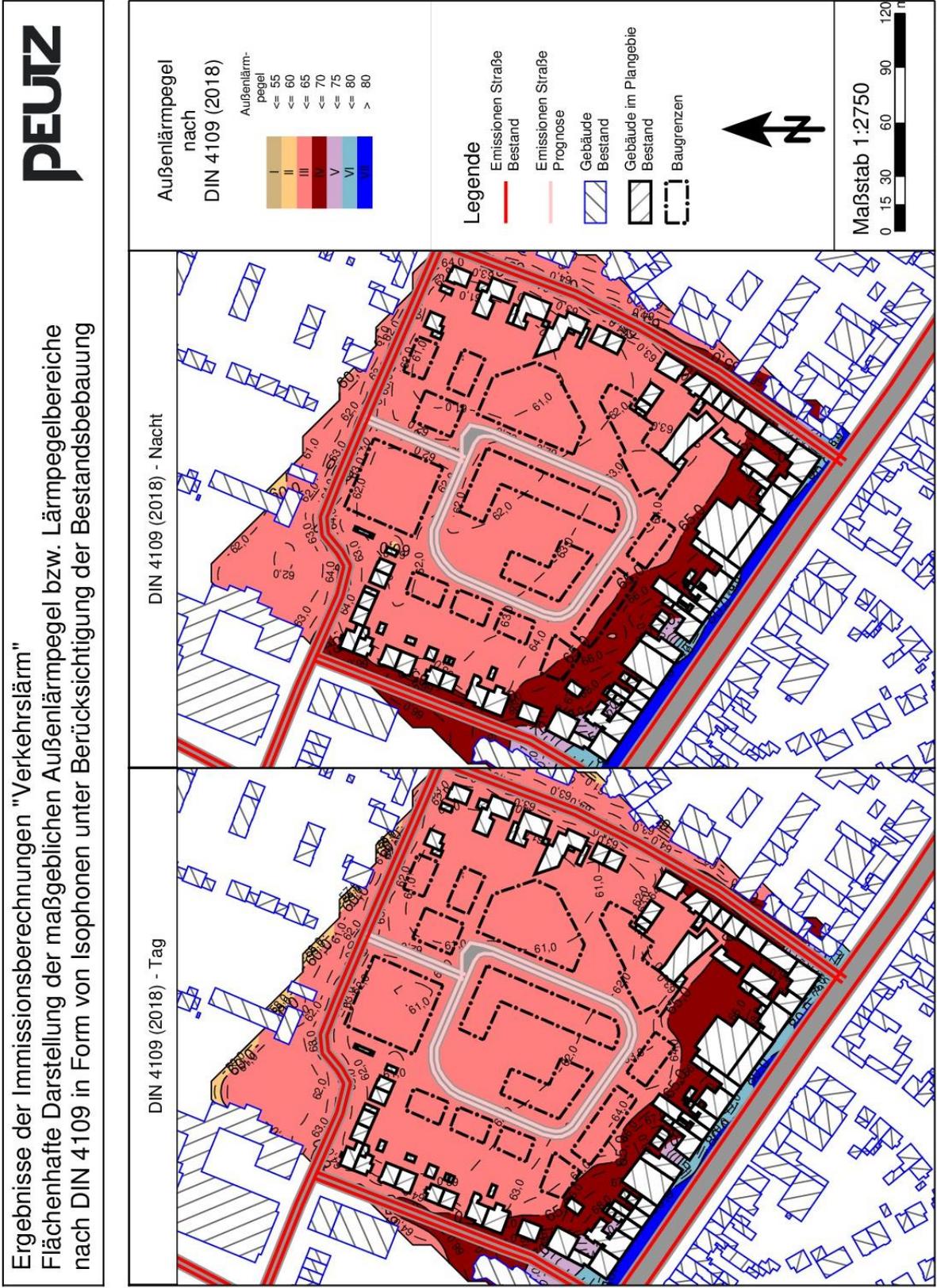
Anlage

-Isophonenlärmkarten/Gebäudelärmkarten-

Für die Berechnung der Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (gemäß DIN 4109-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018) wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) bei freier Schallausbreitung für die Tag-Situation und die Nacht-Situation ermittelt. Die Karten hierzu werden als Auszug des „Schalltechnischen Prognosegutachtens“ vom 14.01.2021 mit Ergänzung vom 09.09.2022 von Büro Peutz Consult GmbH wie folgt dargestellt:

Blatt 1

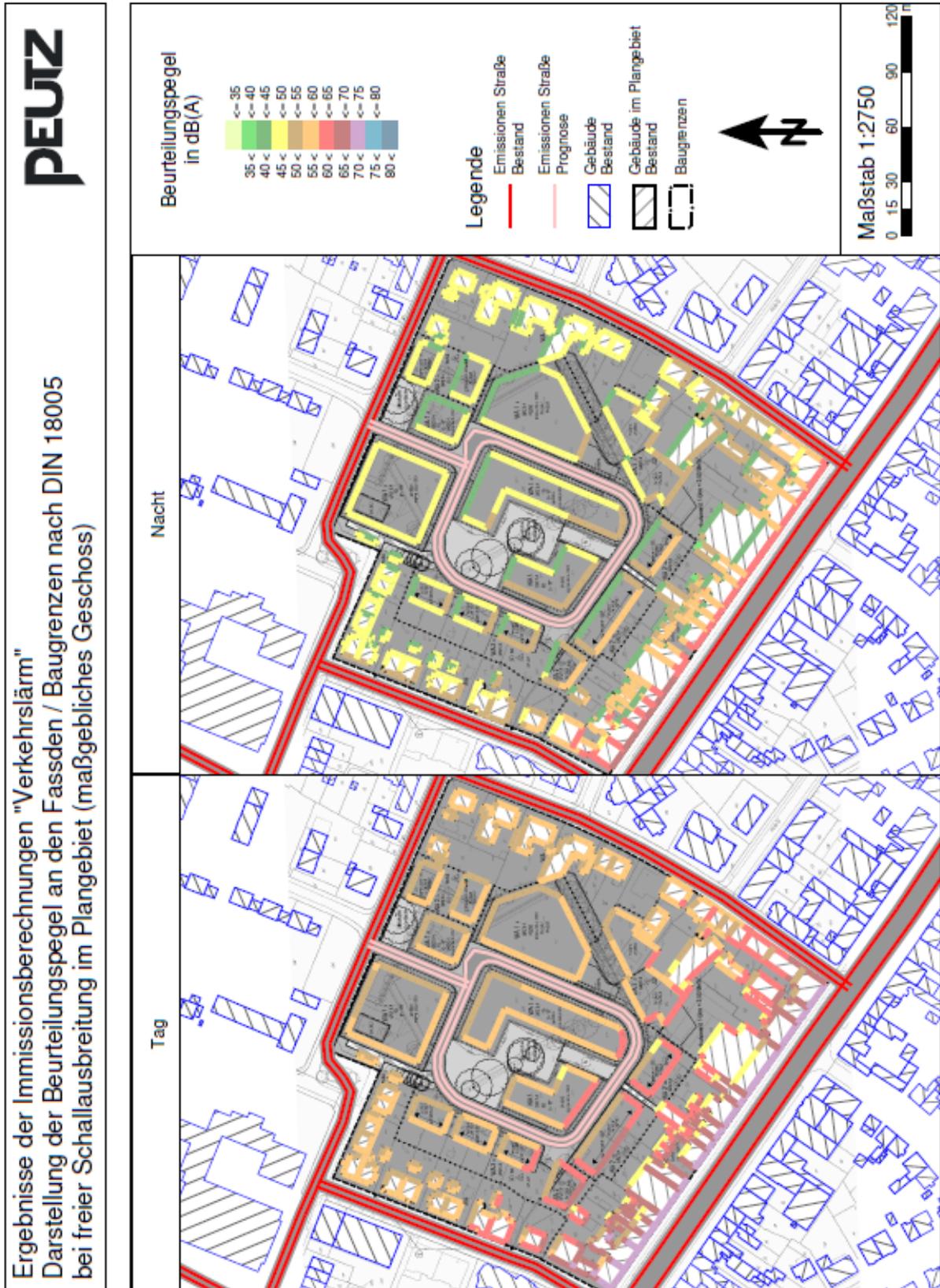




Blatt 3 – 4 Beurteilungspegel

Die Bereiche, in denen nachts ein Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung von 45 dB(A) überschritten wird, werden in der Karte „Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung“ als Auszug des „Schalltechnischen Prognosegutachtens“ vom 14.01.2021 mit Ergänzung vom 09.09.2022 von Büro Peutz Consult GmbH wie folgt dargestellt:

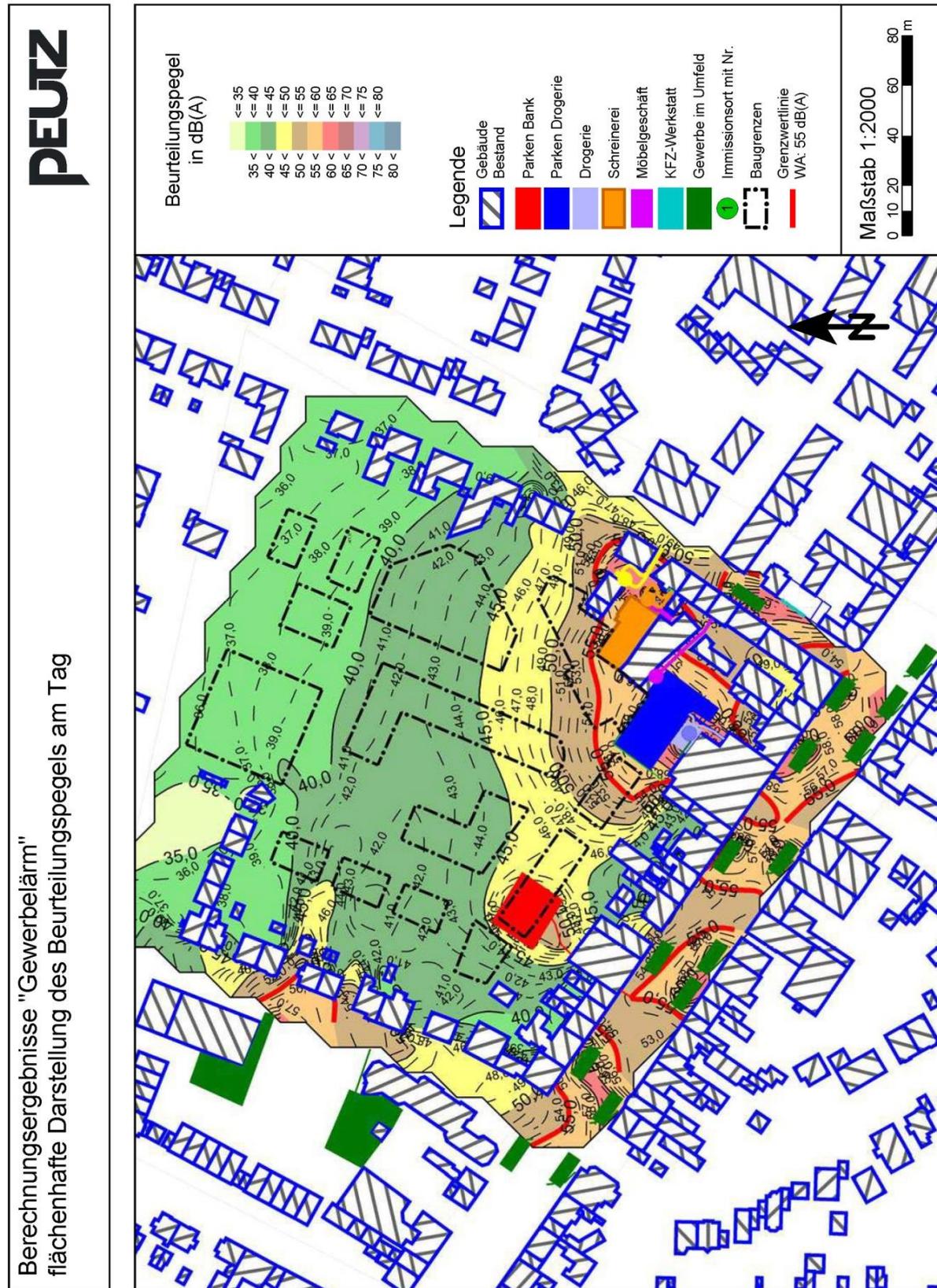
Blatt 3





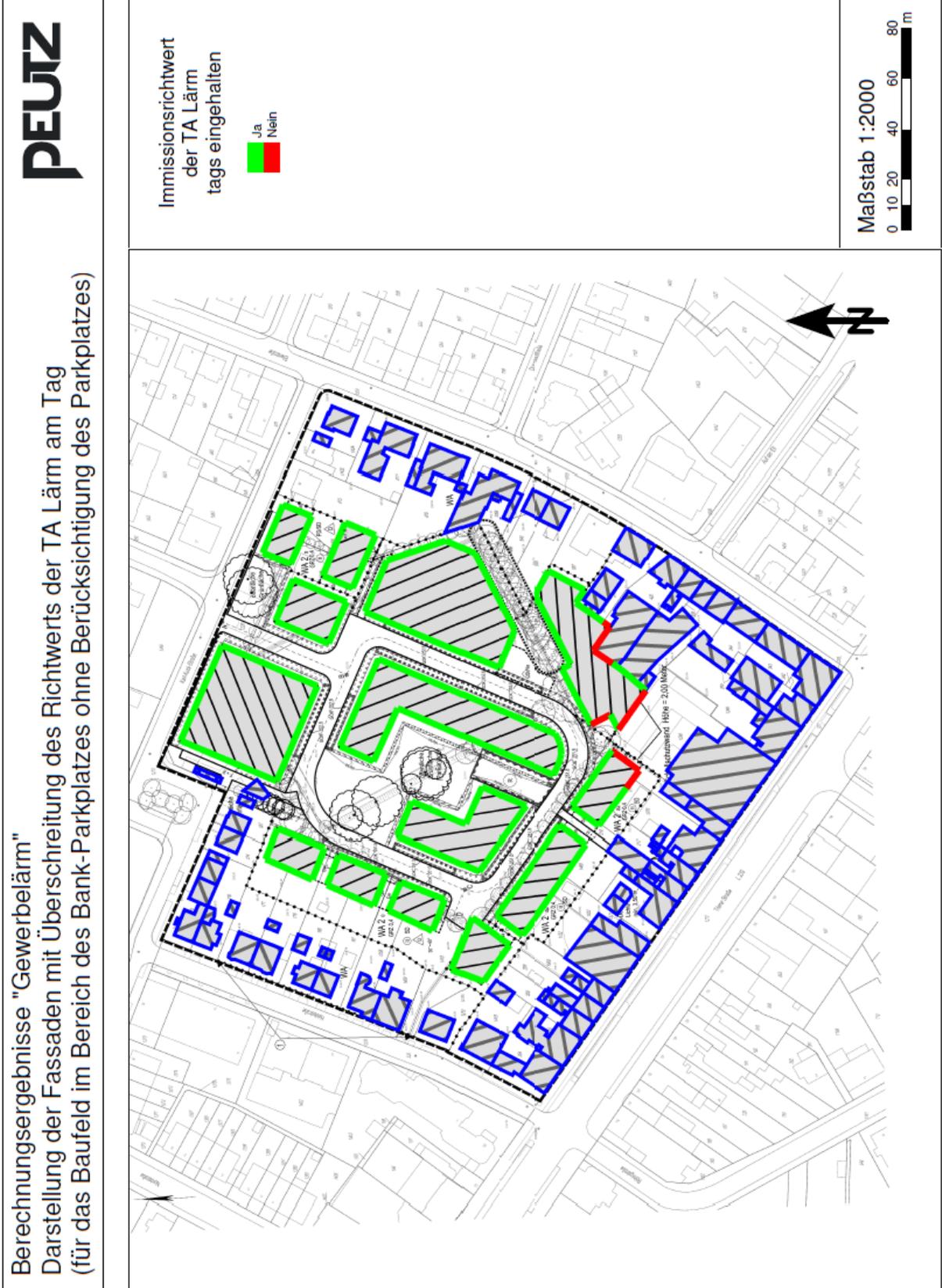
Blatt 5

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



Blatt 6

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



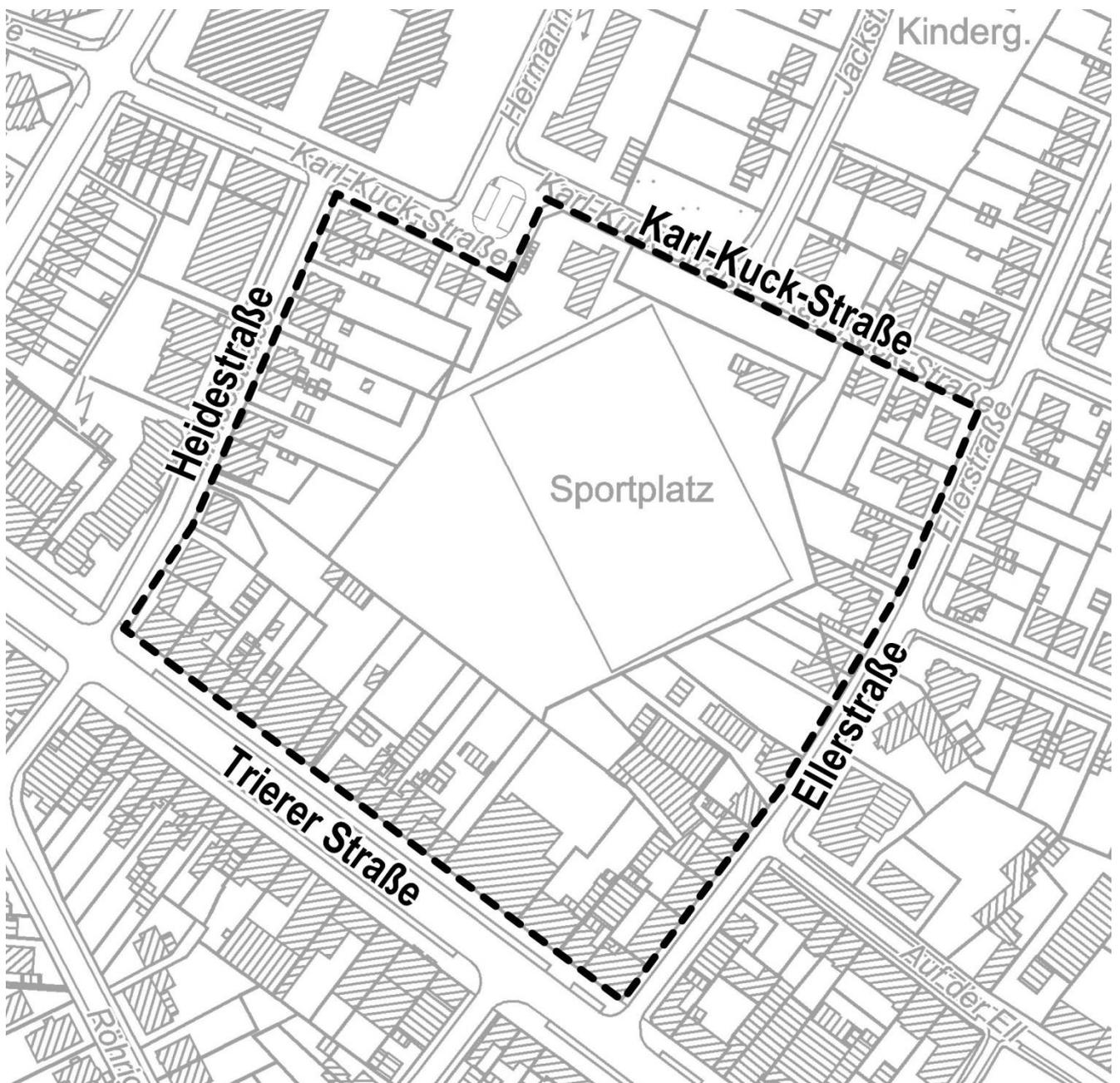
Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt in seiner Sitzung am xxxxxxxxxx den Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen hat. Es wird bestätigt, dass die oben genannten schriftlichen Festsetzungen den Ratsbeschlüssen entsprechen und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den

(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin

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

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



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	4
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.2	Regionalplan	4
1.3	Masterplan Aachen*2030.....	4
1.4	Flächennutzungsplan AACHEN*2030 (FNP)	5
1.5	Landschaftsplan 1988.....	5
2.	Bestehendes Planungsrecht	6
3.	Anlass der Planung	6
4.	Ziel und Zweck der Planung	6
4.1	Allgemeine Ziele	6
4.2	Ziel der Planung.....	8
5.	Erschließung	10
6.	Entwässerung	10
7.	Energieversorgung	12
8.	Gebäude- und Wohnungstypologien	12
9.	Freiraumkonzept	12
10.	Soziale Infrastruktur	12
11.	Jugend- und Familienfreundlichkeit	12
11.1	Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben.....	13
11.2	Erlebnisvielfalt im Gebiet.....	13
11.3	Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen.....	13
11.4	Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen.....	13
11.5	Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen.....	13
12.	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
12.1	Standortwahl der Bebauung.....	14
12.2	Kubatur der Gebäude	14
12.3	Solare Wärme- und Energiegewinnung	14
12.4	Umgang mit Freiflächen	14
13.	Begründung der Festsetzungen	14
13.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
13.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	14
13.1.2	Mischgebiet.....	15
13.2	Maß der Nutzung	15
13.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	15
13.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen	16
13.2.3	Höhe baulicher Anlagen	17
13.3	Bauweise	18
13.4	Flächen für den ruhenden Verkehr	18
13.5	Zufahrten.....	19
13.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
13.7	Anlagen für Solarenergie und -thermie	20
13.8	Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen.....	21
14.	Umweltbelange	23
14.1	Boden / Altlasten.....	23
14.2	Abfallrechtliche Bewertung.....	24
14.3	Wasser / Grundwasser	24

14.4	Landschaft, Baumschutz, Grün- und Freiflächen.....	25
14.5	Grün- und Freiflächen	26
14.6	Biologische Vielfalt / Artenschutz	27
14.7	Stadtklima / Lufthygiene / Klimaschutz	27
14.8	Klimaschutz.....	28
14.9	Lärmschutz	28
15.	Auswirkungen der Planung	30
15.1	Allgemeine Auswirkungen.....	30
15.2	Umwelt.....	30
16.	Plandaten	30

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

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

Das Plangebiet ist ca. 4,4 ha groß.

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

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

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

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

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

1.2 Regionalplan

Die im Regionalplan dargestellten Bereiche bestimmen die allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage; eine Festlegung der tatsächlichen Flächennutzung und ihrer Darstellung geschieht im Flächennutzungsplan.

Es besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an den Regionalplan. Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für das Plangebiet „**Allgemeiner Siedlungsbereich**“ dar. Die beabsichtigte Planung entspricht den Zielsetzungen des derzeit geltenden Regionalplanes.

1.3 Masterplan Aachen*2030

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

Entwicklungskonzeption in der Bauleitplanung berücksichtigt. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die zukünftige Entwicklung unter Betrachtung unterschiedlicher Handlungsfelder absteckt. Für den in Rede stehenden Bereich besteht Handlungsbedarf in den Bereichen Wohnen, Wirtschaft, Mobilität sowie Natur und Umwelt.

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

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

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

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

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

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

1.4 Flächennutzungsplan AACHEN*2030 (FNP)



Der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt den Bereich des Sportplatzes und den südöstlichen Teil als Wohnbaufläche dar. Entlang der Trierer Straße ist gemischte Baufläche dargestellt, der Darstellungssystematik des neuen Flächennutzungsplans folgend, entlang der Verkehrsachsen gemischte Bauflächen darzustellen. Eine bauliche Entwicklung mit Wohnungsbauvorhaben ist konform mit den Darstellungen geltenden Flächennutzungsplans AACHEN*2030 und kann als aus diesem entwickelt gelten.

1.5 Landschaftsplan 1988

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

2. Bestehendes Planungsrecht

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

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

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

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

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

3. Anlass der Planung

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

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

4. Ziel und Zweck der Planung

4.1 Allgemeine Ziele

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

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

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

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

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

Die Eckdaten des Gutachtens dienen auch als Grundlage für das vorliegende Bauleitplanverfahren.

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Ziel der Planung

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Die Innenentwicklung erfolgt dadurch, dass auf der freiwerdenden Fläche des Sportplatzes Wohnungsbau geschaffen wird. Auf dieser städtischen Fläche soll überwiegend Geschosswohnungsbau mit unterschiedlichen Wohnungsangeboten und ein Teil auch für innovative flächensparende Wohnformen (z.B. Stadthäuser) realisiert werden. Es soll eine Wohnbebauung entstehen, die sich in die Umgebung einfügt und die den dringenden Bedarf an Wohnraum für verschiedene Einkommensgruppen nachkommt. Daher soll eine Durchmischung von klassischer Einfamilienhausbebauung und Geschosswohnungsbau als freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen.

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

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

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

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) Baugesetzbuch

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

Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 (1) Baugesetzbuch

Für die rückwärtigen Bereiche der ca. 60,0 m tiefen Bestandsgrundstücke und für die Fläche des Sportplatzes wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 (1) Baugesetzbuch aufgestellt, der Festsetzungen zu Art und des Maß der baulichen Nutzung, der öffentlichen Verkehrsfläche, der Bauweise usw. enthält. Für diesen Bereich ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Erschließung und Bebauung schafft.

Verfahren nach §13a Baugesetzbuch

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Fläche entwickelt, für die die Nutzung als Sportanlage aufgegeben wurde und die allseitig umbaut ist. Somit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Voraussetzung ist, dass der in §13a Baugesetzbuch genannte Grenzwert von maximal 20.000m² Grundfläche eingehalten wird. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der Multiplikation der festgesetzten Grundflächenzahl mit der Grundstücksfläche. Die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO sind hier nicht zu berücksichtigen. Ebenso werden die Verkehrsflächen nicht in die Ermittlung einbezogen.

Berechnung des Schwellenwertes:

Art der Nutzung	Größe	GRZ	Zulässige Grundfläche (GRZ) gem. § 19 Abs. 2 BauGB
Allgemeines Wohngebiet (WA, WA 1 und WA 2)	27.410 m ²	0,4	10.964 m ²
Mischgebiet	11.199 m ²	0,6	6.719 m ²
Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauGB			17.683 m²

Städtebauliches Konzept

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Karl-Kuck-Straße aus, die im Inneren des Plangebietes als Ringstraße angelegt wird. Für den Fußgänger- und Fahrradverkehr ist eine Wegeverbindung zur Trierer Straße geplant.

Geschosswohnungsbau

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

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

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

Private Bestandsgrundstücke

Die an den Sportplatz angrenzenden privaten Grundstücke sind größtenteils bis zu 60,0m tief. Im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung schafft der Bebauungsplan Planungsrecht für eine Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der

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

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

Öffentliche Grünfläche

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

5. Erschließung

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

Die feuerwehr- und rettungstechnische Erschließung ist im Notfall, wenn eine Baumaßnahme an der Zufahrt von der Karl-Kuck-Straße aus in das Wohngebiet durchgeführt wird, über den Fuß- und Radweg von dem Platz Hermann-Löns-Straße/Karl-Kuck-Straße sichergestellt. Dabei kann es erforderlich sein, dass die öffentlichen Parkplätze an dem Platz für die Zeit der Baumaßnahme gesperrt werden müssen.

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

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

Hochborde und Betonrückenstützen sind trotz des Ausbaus als Mischverkehrsfläche an den Grundstücksgrenzen erforderlich, da die geraden Straßenabschnitte so ausgebildet werden, dass eine Rückhaltung bei Starkregenereignissen im Straßenraum möglich ist (sh. Nr. 6 Entwässerung)

6. Entwässerung

Das Plangebiet kann an das vorhandene Mischwassersystem angeschlossen werden.

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

Zusätzlich zur Drosselung des Niederschlagswasserabflusses wird bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen, die in den letzten Jahren ein- bis zweimal pro Jahr vorgekommen sind, das Niederschlagswasser im Straßenraum gesammelt. Aufgrund des sehr ebenen Geländes wird hier als Maßnahme der Klimaanpassung in den horizontalen Straßenabschnitten das Niederschlagswasser mit einem 8 cm hohen Hochbord entlang der Grundstücksgrenzen zurückgehalten und über eine Mittelrinne in den Kanal eingeleitet werden. Damit wird ein Rückhaltevolumen von ca. 180m³ im Straßenraum geschaffen. Durch die Lage der Entwässerungsrinne in der Mitte der Straße werden die seitlichen Gehwegbereiche als Erstes freilaufen können. Dennoch ist davon auszugehen, dass die Straße bei außergewöhnlichen Niederschlägen eine Zeit lang unter Wasser stehen wird.

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

Gemäß Starkregenhinweiskarte NRW des Landes NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) bestehen im Plangebiet bereits heute für das 100-jährliche Regenereignis (ein Regenereignis mit einer Intensität, das nach statistischen Grundsätzen einmal in 100 Jahren vorkommt) Überflutungsgefahren, weil sich punktuell Wasseransammlungen mit mehreren Dezimetern Einstauhöhe in Tiefpunkten und Geländemulden ergeben können, die zu Sachschäden führen können und ggf. auch Personen gefährden.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden an den identifizierten Stellen geeignete Maßnahmen getroffen, dass diese entschärft und die Gefahr einer Überflutung im Starkregenfall deutlich reduziert wird. Als geeignete präventive Maßnahmen werden im Plangebiet zum einen Geländemodellierungen im Bereich des heutigen Rasensportplatzes vorgenommen, so dass anfallendes Oberflächenwasser aus Starkregen in Retentionsräumen in der öffentlichen Verkehrsfläche aufgefangen wird, wo es zeitverzögert in die Kanalisation abgeleitet wird, sobald diese wieder freie Kapazitäten aufweist. Darüber hinaus ist im Bereich eines Tiefpunktes an der rückwärtigen Seite der Grundstücke Trierer Straße 741 und 743 an der Grundstücksgrenze eine Hochbordsteinreihe vorgesehen, so dass Wasser in entgegengesetzter Richtung in den Retentionsraum in der öffentlichen Verkehrsfläche geleitet wird. Überdies kommt es gemäß der Karte vereinzelt auf privaten Grundstücken zu Wasseransammlungen bei Starkregen; geeignete Schutzmaßnahmen sind durch den/die jeweilige*n Eigentümer*in zu treffen.

Durch entsprechende Festsetzungen der Geländehöhe und Erdgeschoss-Fußbodenhöhe im Bebauungsplan als Mindesthöhe soll sichergestellt werden, dass das Risiko einer Überflutung von Grundstücken und Gebäuden nicht weiter verschärft wird. Die Geländehöhen werden als Mindesthöhen festgesetzt, da Abweichungen durch Bautoleranzen nicht auszuschließen sind. Es wird empfohlen, die Hochborde im Bereich der Zufahrtsrampen zu den Garagen weiterzuführen, damit das anstehende Niederschlagswasser nicht seitlich von den Rampen abfließen kann. Für die Überwindung des Höhenunterschiedes von 8 cm Hochbord/Verkehrsfläche wird für den barrierefreien Ausbau eine Rampensteigung von 4% empfohlen. (siehe Abb. 1). Die Festsetzung der Mindestgeländehöhe gilt nicht für die gemäß der Schriftlichen Festsetzungen zulässigen Stellplätze und Zuwegungen und Zufahrten.

7. Energieversorgung

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

8. Gebäude- und Wohnungstypologien

Auf der städtischen Fläche sind dreigeschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen. In den Mehrfamilienhäusern sollen unterschiedliche Angebote von Wohnungstypen geschaffen werden, die ein breites Spektrum an Wohnformen zulassen. Auf den privaten Grundstücken und im östlichen Planbereich der städtischen Fläche sind Einfamilienhäuser als Reihen- oder Doppelhäuser geplant. Auf der städtischen Fläche sind Gebäude für innovative flächensparende Wohnformen (z.B. Stadthäuser) denkbar.

9. Freiraumkonzept

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

10. Soziale Infrastruktur

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

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

11. Jugend- und Familienfreundlichkeit

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

Die öffentliche Grünfläche im Inneren des Plangebietes steht allen Bewohner*innen zur Freizeitnutzung zur Verfügung und bietet den Kindern im Gebiet ein großzügiges Areal an Spielfläche. Der große öffentliche Spielplatz an der Ellerstraße ist fußläufig gut zu erreichen, so dass auf die Anlage eines neuen Spielplatzes verzichtet werden kann. Die hausnahen Spielplätze, die gemäß Landesbauordnung gefordert werden, werden im Plangebiet hergestellt werden.

Vom Plangebiet aus sind die Schulen, die Sportstätten an der Rombachstraße, die Schwimmhalle Brand und das Freizeitareal am Brander Wall fußläufig sowie das Stadtteilzentrum an der Trierer Straße gut zu erreichen. Für die Erreichbarkeit ist allerdings die Querung der stark befahrenen Trierer Straße erforderlich. Hier gibt es aber in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (Heidestraße/Trierer Straße und Ellerstraße/Trierer Straße) signalisierte Querungshilfen. In ca. 450m befindet sich der Vennbahnweg, über den die Spiel- und Sportstätten ebenfalls gut zu erreichen sind. In ca. 3 km Entfernung ist darüber hinaus im Stadtteil Kornelimünster das Inda-Gymnasium ebenfalls über den Vennbahnweg zu erreichen.

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

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

11.2 Erlebnisvielfalt im Gebiet

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

11.3 Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen

Die Ausstattung mit kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen ist gut. In direkter Nachbarschaft befindet sich die Karl-Kuck-Grundschule, der Spielplatz an der Ellerstraße und drei Kindertagesstätten. Ca. 1 km vom Plangebiet entfernt, liegen die Gemeinschaftsgrundschule Schagenstraße und die Gesamtschule Brand an der Rombachstraße, die Schwimmhalle Brand und die zwei Sportanlagen am Wolferskaulwinkel und im Brander Wall. In der Nähe der Schwimmhalle steht eine große Spielfläche, die direkt am Vennbahnweg liegt, den Kindern zur Verfügung. Daher ist kein Spielplatz im Plangebiet vorgesehen. Zur Kompensation der nicht geschaffenen Spielflächen müssen Ausgleichszahlungen erfolgen (sh. Nr. 14.5)

11.4 Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen

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

11.5 Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen

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

Das Plangebiet ist mit dem Bus sehr gut zu erreichen. Die Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Über die Buslinien an der Trierer Straße besteht eine schnelle Anbindung an die Aachener Innenstadt oder in den Aachener Süden. Der Bahnhof „Aachen-Rothe Erde“ ist vom Plangebiet aus mit dem Bus in ca. 20 Minuten zu erreichen. Von hier aus besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz. Der Vennbahnweg der in der Nähe des Plangebietes vorbeiführt, bietet darüber hinaus eine sichere Route für Fußgänger und Radfahrer über das Brander Stadtzentrum bis in die Aachener Innenstadt.

12. Klimaschutz und Klimaanpassung

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

12.1 Standortwahl der Bebauung

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

12.2 Kubatur der Gebäude

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

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

12.3 Solare Wärme- und Energiegewinnung

Die Ausrichtung der Gebäude wurde zum größten Teil so gewählt, dass sowohl ausreichende aktive Energiegewinne als auch ausreichende passive solare Wärme- und Energiegewinne möglich sind. Sowohl die geeigneten Dächer mit einer Dachneigung von 30° – 40° als auch die Flachdächer lassen die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zu. Der Bebauungsplan trifft Regelung für eine Solarenergienutzung. Ebenso werden Maßnahmen zur Solarnutzung Gegenstand der Bewertung im Rahmen der Konzeptverfahrens sein. Bei der städtebaulichen Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen ist größtenteils auf den Dachflächen eine optimale Ausrichtung möglich.

12.4 Umgang mit Freiflächen

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

13. Begründung der Festsetzungen

13.1 Art der baulichen Nutzung

13.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Diese geplante Art der Nutzung fügt sich in die Umgebung ein, die überwiegend von Wohnnutzung geprägt ist. Sie entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Aachen und den Zielerstellungen des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten sind ausgeschlossen, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Auch mögliche Störungen durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten, wie zusätzliche Verkehre, werden damit vorsorglich

ausgeschlossen. Darüber hinaus bestehen ausreichend planungsrechtliche Möglichkeiten für diese Nutzungen, sich im angrenzenden Mischgebiet an der Trierer Straße anzusiedeln. Die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen an der Trierer Straße ist auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und wünschenswert.

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

13.1.2 Mischgebiet

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

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

Erweiterter Bestandsschutz im Mischgebiet

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bewahrung des gegenwärtigen Zustandes im Quartier. Der holzverarbeitende Betrieb wird als quartierszugehörig empfunden und wird durch einen erweiterten Bestandsschutz im Fortbestand geschützt. Gemäß §1 Abs. 10 BauNVO werden dem vorhandenen holzverarbeitenden Betrieb planungsrechtlich aktive Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugestanden. Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht dem Verschlechterungsverbot. Weder dem holzverarbeitenden Betrieb noch der Wohnnutzung entsteht gegenüber der gegenwärtigen Situation ein Nachteil. Nach wie vor sind bei nutzungsbedingten oder baulichen Änderungen die Vorgaben der Bauordnung und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme anzuwenden.

13.2 Maß der Nutzung

13.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Um den gewünschten urbanen Charakter der Bebauung im Stadtteilzentrum von Brand zu erreichen, ist eine Überschreitung der maximalen GRZ von 0,4 durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14

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

Weiterhin wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 die festgesetzte Grundflächenzahl durch Flächen für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einem Wert von 0,5 überschritten werden darf.

13.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Die Festsetzungen von Baugrenzen erfolgt, um die städtebauliche Dichte und Struktur im Plangebiet zu steuern. Vorgelagerte Terrassen werden dabei nicht erfasst. Die Festsetzung einer Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten erfolgt, um zu vermeiden, dass hier später andere bauliche Anlagen als Terrassen errichtet werden können, die zu einer unerwünschten Erhöhung der Dichte führen könnten. Um einen möglichst hohen Grünflächenanteil zu erreichen, darf die Größe der Terrassen 30 m² nicht überschreiten.

Das Verwaltungsgericht Köln hat in einer aktuellen Entscheidung klargestellt, dass ein Außenteil einer Luftwärmepumpe in unmittelbarem Funktionszusammenhang mit dem Innengerät einer solchen Pumpe steht und damit Bestandteil einer Anlage, die der Beheizung des Hauses dient, ist. Somit gehört ein Außenteil einer Luftwärmepumpe zum Hauptbaukörper und ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und löst Abstandsflächen aus. Die Grundstücke im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) sind Bestandsgrundstücke, die auch ohne Grundstückstausch bebaubar sein sollen. Die kleinteiligen Grundstücke lassen nur kleinere überbaubare Flächen zu. Damit diese Flächen in Gänze der Wohnnutzung zur Verfügung stehen können, wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit für Anlagen der Wärmeerzeugung außerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt. Diese Vorgehensweise ermöglicht auch für kleinere Grundstücke eine klimaneutrale Wärmeenergieversorgung in Verbindung mit Stromerzeugung aus erneuerbarer Energie. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit nicht erforderlich, da die überbaubaren Flächen derart dimensioniert sind, dass sie eine großzügige Bebauung und die Unterbringung von technischen Anlagen zulassen.

Die erforderlichen Abstandsflächen sind ebenso einzuhalten wie die Immissionsrichtwerte der lärm- und schwingungsverursachenden Anlage. Bereits in der Aufstellungsplanung und der Ausführung müssen die notwendigen Voraussetzungen für einen störungsfreien und nachbarschützenden Betrieb geschaffen werden.

13.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhen

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

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

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

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

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

Erdgeschossfußbodenhöhe

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

Geländehöhe

Die Festsetzung einer Mindesthöhe für das Gelände orientiert sich ebenfalls an der Höhe der Straßenlage und der Hochborde. Die Festsetzung der Mindesthöhe des Geländes minimiert zusätzlich das Risiko, dass das Niederschlagswasser bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen in die Vorgärten läuft. Es wird eine Mindesthöhe festgesetzt, da Abweichungen durch Bautoleranzen nicht auszuschließen sind.

Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Zum Schutz vor eindringendem Wasser in die Vorgartenfläche, die als Pflanzfläche festgesetzt ist, sollen bei der Herrichtung von Zufahrten und -wegungen die Hinweise, die den schriftlichen Festsetzungen beigelegt sind, beachtet werden, damit das Niederschlagswasser, das in den Straßenabschnitten gestaut wird, nicht auf die privaten Grundstücksflächen läuft. Hierfür sollte das Hochbord der Verkehrsfläche in die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Vorgartenbereich) weiterverlegt werden, damit das Wasser nicht seitlich auf das Grundstück laufen kann.

13.3 Bauweise

offene Bauweise

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

Doppelhäuser

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

abweichende Bauweise

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

Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Grundstücke an der Trierer Straße (WA 2) wird eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt, die die Anbauverpflichtung an die beidseitigen Grundstücksgrenzen regelt. Diese Festsetzung ist erforderlich, damit eine Bebauung der Bestandsgrundstücke ohne weitergehende Grundstücksregelungen erfolgen kann. Die Bestandsgrundstücke sind unterschiedlich breit und so können auch die schmalen Grundstücke, die mit Einhaltung von beidseitigen Abstandsflächen nicht zu bebauen sind, einer Bebauung zugeführt werden. Diese Festsetzung gilt für die Grundstücke an der Trierer Straße und ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da sie sich in die Umgebungsbebauung einfügt und weiterführt.

13.4 Flächen für den ruhenden Verkehr

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

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 2) wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb des seitlichen Grenzabstandes zulässig sind. Damit wird ein ungeordnetes Parken im Gebiet vermieden. Es wird darüber hinaus festgesetzt werden, dass die Stellplätze und Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben müssen. Mit dieser Festsetzung wird ein zusätzlicher Stellplatz

ermöglicht und ein Ausweichen auf die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vermieden. Die Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum sollen für Besucherverkehr zur Verfügung stehen.

Ausnahmsweise ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) für Grundstücke, die beidseitig ohne Abstandsfläche bebaut werden müssen (-a 2-) der nachzuweisende Stellplatz im Vorgartenbereich zulässig. Diese Ausnahme erfolgt, da die Festsetzungen der abweichenden Bauweise keine Garagen oder Stellplätze in seitlichen Abstandsflächen zulassen. Im Zuge der Gleichbehandlung wird hier ausnahmsweise der notwendige Stellplatz im Vorgartenbereich zugelassen, da bei Grundstücken, für die die abweichende Bauweise nicht gilt, auf den Zufahrten zu den Garagen/Carports ebenfalls zusätzlich ein Auto untergebracht werden kann.

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

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

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

13.5 Zufahrten

Die Begrenzung der Anzahl der Zufahrten und der maximalen Breite erfolgt, um die Länge von Bordsteinabsenkungen bzw. Hochborden zu begrenzen und um die Anordnung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum nicht zu stark einzuschränken. Ausnahmsweise kann eine breitere Zufahrt als 3,0m zugelassen werden, wenn der Nachweis der Erforderlichkeit erbracht wird. Das kann eintreten, wenn eine Tiefgarage über zwei Fahrstreifen verfügen muss oder wenn eine Privatstraße an die öffentliche Verkehrsfläche anschließt.

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

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

Zu erhaltende Bäume

Die vorhandenen Bäume auf dem Sportplatzgelände sollen im Wesentlichen erhalten werden. Insbesondere die Baumreihe im Böschungsbereich zwischen Rasenplatz und Ascheplatz ist ein prägendes Landschaftselement und wird zum großen Teil als zu erhalten festgesetzt. Dieses gilt ebenso für die Baumreihen an der südöstlichen Plangebietsgrenze und im nordwestlichen Planbereich, die aufgrund ihrer prägenden, abschirmenden und gestalterischen Wirkung erhalten werden. Die zwei großen Eichen an der Karl-Kuck-Straße werden ebenfalls als zu erhalten festgesetzt, da sie den Straßenraum prägen. Aus gärtnerischen Gründen sollen Ersatzpflanzungen bei einem eventuellen Abgang eines Baumes mit geringem Abstand zum festgesetzten Standort durchgeführt werden können, damit die neuen Bäume einfacher gepflanzt und besser anwachsen können.

Eine große Esche im südöstlichen Plangebiet ist aufgrund ihrer Größe und ihres Stammumfanges geeignet als zu erhalten festgesetzt zu werden. Auf diese Festsetzung wird verzichtet, da das Eschensterben nicht aufzuhalten ist und auch diese Esche davon nicht verschont bleiben wird. In diesem Bereich verläuft die neue Planstraße und es wird in der Abwägung der Erschließung der Neubebauung der Vorrang gegeben. Die vorhandene Silberweide an der westlichen städtischen Grundstücksgrenze wird überplant, damit die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile der Bestandsgrundstücke erfolgen

kann. Es können 31 Bäume, davon 16 Bäume unter die Baumschutzsatzung fallend nicht erhalten werden. Nach Baumschutzsatzung werden 23 neue Bäume gefordert. Die Planung sieht 26 neue Bäume in der öffentlichen Grünfläche und im Straßenbereich vor.

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für den Gehölzstreifen im südöstlichen Plangebiet wird eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, damit der Gehölzzug als ortsbildprägendes Element erhalten wird. Bei Abgang von Bäumen sind diese durch Neupflanzungen vor Ort zu ersetzen.

Dachbegrünung

Die Dächer der Tiefgaragen, außerhalb der überbauten Flächen sollen intensiv begrünt werden. Diese Flächen bieten sich für eine entsprechende Freiraumnutzung für die zukünftigen Bewohner*innen an und tragen zudem zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Mit einer geforderten Substratstärke von 60 cm ist auch gewährleistet, dass die Flächen intensiv begrünt werden können. Sie kühlen durch Verdunstung vor allem im Sommer die Umgebung. Sie entlasten die Kanalisation und bieten Pflanzen und Tieren wertvollen Lebensraum.

Aufgrund der flachen Neigung unter 10° sind zwar die Regelungen zur Dachbegrünungen aus der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen anzuwenden, die je Dachfläche 60% Begrünung bei Dachflächen ab mindestens 200m² fordert. In den schriftlichen Festsetzungen wird abweichend von der Grün- und Gestaltungssatzung für alle Gebäude und Nebenanlagen 60% Dacheingrünung ohne Mindestfläche festgesetzt. Damit wird auch bei einer kleinteiligeren Gebäudestruktur, wie z.B. einer Reihenhausbauung, ebenso die für das Stadtklima sowie den Hochwasserschutz wichtige Begrünung sichergestellt. Zudem tragen grüne Dachflächen zu einem besseren Gestaltungsbild bei. Gerade im mehrgeschossigen Geschosswohnungsbau liegen die Dachflächen von Nebenanlagen im Sichtfeld der Bewohnerschaft.

Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird für den Vorgartenbereich ein Pflanzstreifen mit einer Tiefe von 3,0m festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen ist mindestens mit Scherrasen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Diese Festsetzung erfolgt, um den Charakter eines gut durchgrüneten Wohngebietes zu erhalten und ein durch Gärten und Bepflanzung geprägtes Straßenbild zu sichern. Der Erhalt von unversiegelten Flächen dient dem Artenreichtum und dem Mikroklima, da Pflanzen den Boden beschatten und für Verdunstungskühle sorgen. Diese Festsetzung steht in Verbindung mit § 8 Abs. 1 S. 1 BauO NRW zur Begrünung der Vorgärten. Innerhalb dieser Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten gemäß den schriftlichen Festsetzungen zulässig.

13.7 Anlagen für Solarenergie und -thermie

Mit der sogenannten Klimaschutznovelle von 2011 hat die Bundesregierung die schon zuvor enthaltenen städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben und hat ihm damit endgültig eine städtebauliche Dimension zuerkannt. Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist schon seit der BauGB-Novelle 1998 das Oberziel.

Für das Baugebiet wird eine klimaneutrale Energie- und Wärmeversorgung ohne fossile Energieträger angestrebt. Um dieses Ziel zu erreichen, sind für das Allgemeine Wohngebiet (WA 2) auf den privaten Grundstücken bei der Errichtung von Gebäuden Anlagen zur Solarnutzung auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50% der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestnutzfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden. Solarmindestnutzfläche ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Bei der Ermittlung der nutzbaren Dachfläche sind die nicht nutzbaren Teile für eine Solarnutzung abzuziehen. Dieses können ungünstig ausgerichtete Dachflächen oder erheblich beschattete Dachflächen durch z.B. Bäume, Dachaufbauten oder die Nachbarbebauung

sein. Ebenso abzuziehen sind Abstandsflächen zu den Dachrändern bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Bei der Planung der Gebäude ist darauf zu achten, dass andere Dachnutzungen wie Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, z.B. Schornsteine, Entlüftungsanlagen, so angeordnet werden, dass hinreichend Dachfläche für die Solarenergienutzung von 50% verbleibt. Die Festsetzung der Solarnutzung der Dachflächen dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien sowie dem Ziel der Stadt Aachen, Klimaschutzmaßnahmen in den Fokus der städtebaulichen Entwicklung zu stellen. Hierzu hatte der Rat der Stadt Aachen am 19. Juni 2019 den Klimanotstand ausgerufen. Die entsprechende strategische Weichenstellung zur Priorisierung und Forcierung von Klimaschutzmaßnahmen wurde anschließend im Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz am 10. September 2019 beschlossen.

Auf die Festsetzung von solartechnischen Anlagen wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) verzichtet, da die Flächen im städtischen Besitz sind und die Stadt Einfluss auf die konkrete Planung hat, in dem die Grundstücke im Rahmen eines Konzeptverfahrens vergeben und die Umsetzung der Planung im Erbbaurechtsvertrag gesichert werden. In diesem Konzeptverfahren wird ein wesentliches Kriterium für die Vergabe die Anforderung eines innovativen Energiekonzeptes sein. Um innovative Planungsansätze für eine klimaneutrale Energieversorgung nicht von vorneherein einzuschränken, wird auf eine zwingende Festsetzung der Solarenergienutzung verzichtet, die aber auch nicht ausgeschlossen wird. Das Konzeptverfahren wird von einem beauftragten Energieberatungsbüro begleitet, das die Energiekonzepte zusammen mit der Stadt prüfen und bewerten wird und die konkrete Umsetzung der Planung begleitet.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung auch in der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, dient dem Klimaschutz und trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Die Stadt Aachen hat sich zum Ziel gesetzt, eine Klimaneutralität bis zum Jahre 2030 zu erreichen. Der Ausbau der erneuerbaren Energien ist die zentrale Säule des Integrierten Klimaschutzkonzeptes. Um das Klimaschutzziel zu erreichen, kann die Stadt im Bereich der Solarenergienutzung nur einen geringen Beitrag mit ihren kommunalen Gebäuden leisten. Um das Hauptziel zu erreichen, muss sie unterstützend tätig werden und das Potential privater und gewerblicher Dachflächen mobilisieren. Für den Bestandssektor ist ein Förderprogramm zur finanziellen Unterstützung vorgesehen. Durch den Beschluss zur solaren Erstellungs- und Nutzungspflicht auf 50 % der nutzbaren Dachflächen sollen sowohl bei dem Abschluss von Grundstückskauf- und Erbbaurechtsverträgen als auch bei der Erstellung von Bebauungsplänen der Neubausektor in die Klimaschutzstrategie der Stadt Aachen einbezogen werden und einen Beitrag zur Klimaneutralität leisten.

13.8 Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

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

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

Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm

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

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

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

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

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

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

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

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

Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm

Im Plangebiet befinden sich ein Drogeriemarkt mit Parkplatz und eine Bankfiliale mit Parkplatz (Trierer Straße), ein holzverarbeitender Betrieb und ein Möbelgeschäft (Ellerstraße), mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurant und Pizza-Taxi (Trierer Straße). Für die Baufelder in unmittelbarer Nähe zum Parkplatz des Drogeriemarktes kommt es zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte von bis zu 58,3 dB(A) im Bereich westlich des Drogeriemarktparkplatzes und bis zu 60,6 dB(A) nördlich des Parkplatzes, unmittelbar angrenzend an den Parkplatz und an der Schreinerei. Maßgebliche

Schallquelle stellt die Anlieferung des Drogeriemarktes innerhalb der Ruhezeiten dar. Durch die Errichtung einer 2,0m hohen Lärmschutzwand zum Rossmann-Parkplatz werden die Erdgeschosszonen künftiger Wohngebäude, die direkt westlich und nördlich an den Parkplatz angrenzen geschützt. Die Schallschutzwand ist aber nicht ausreichend für schutzwürdige Aufenthaltsräume in den Obergeschossen. Festsetzung ist erforderlich, damit das Erdgeschoss der geplanten Wohnbebauung soweit geschützt wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag eingehalten werden. Für die angrenzenden Flurstücke wird darüber hinaus festgesetzt, dass in den Obergeschossen für die zur Schallquelle hin ausgerichteten Fassaden keine zu öffnenden Fenster zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig sind. Hier wird eine Öffnungsklausel festgesetzt, die es erlaubt, von den festgesetzten Beschränkungen abzuweichen, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch geeignete Maßnahmen, z.B. geschickte Grundrissoptimierung, die schutzwürdigen Aufenthaltsräumen entsprechend der TA-Lärm gesichert wird.

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

Im Nachtzeitraum stellen die Lieferbewegungen des Pizza-Taxis an der Trierer Straße die einzige relevante Lärmquelle dar. Im Bereich der Pizzeria werden die Anforderungen der TA Lärm in der Nacht überschritten. Ursache hierfür sind die Geräuschspitzen beim Zuschlagen eines Kofferraumdeckels oder der Tür eines Pkw. Diese Geräuschspitzen sind unabhängig von der Frequentierung. Selbst bei nur einer einzelnen Auslieferung im Nachtraum werden die Vorgaben der TA Lärm hier nicht in Gänze eingehalten. Da es sich hier um einen innerstädtischen Bereich handelt mit einer gemischten Nutzung von Wohnen und Gewerbe sind diese Geräuschspitzen hinnehmbar, da diese auch bei sonstigen parkenden Pkw im Straßenraum ergeben. Das Pizza-Taxi hat sich am Standort schon seit einigen Jahren etabliert und Konflikte mit der Nachbarschaft sind der Stadt nicht bekannt. Daher besteht kein Bedarf, hier planungsrechtlich steuernd einzugreifen.

14. Umweltbelange

14.1 Boden / Altlasten

Altlasten/Bodenschutzrechtliche Bewertung

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

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

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

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

Da eine Freilegung und Offenlage des Sportplatzunterbaus nicht ausgeschlossen werden kann, wurde aus Vorsorgegründen auch eine bodenschutzrechtliche Bewertung des Unterbaus vorgenommen. Die Untersuchungsergebnisse des Sportplatzunterbaus zeigen auf, dass der Bleigehalt mit 457 mg/kg geringfügig den Prüfwert für Wohngebiete von 400 mg/kg überschreitet. In den Bereichen, wo der Sportplatzunterbau verbleibt, ist auf offenen Bodenflächen aus Vorsorgegründen eine Abdeckung mit mind. 0,35 m unbelastetem Bodenmaterial gem. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV) als ausreichender Schutz für den Wirkungspfad Boden-Mensch vorzusehen. Sollte dazu externes Bodenmaterial benötigt werden, sind die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gem. § 12 BBodSchV zu beachten. Die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV sind hierbei einzuhalten. Dies ist durch den Lieferanten nachzuweisen.

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

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

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

14.2 Abfallrechtliche Bewertung

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

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

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

14.3 Wasser / Grundwasser

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

Grundwasserschutz

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

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

Sollten Bauwerke ins Grundwasser einbinden, sind ggf. Maßnahmen, wie z.B. eine druckwasserdichte Abdichtung der erdberührenden Bauwerke, zum Schutz vor hohem Grundwasserstand erforderlich. Diese Maßnahmen sind dann durch einen Gutachter zu benennen und Lösungsansätze zu ermitteln und zu beschreiben.

Die notwendigen Anforderungen ergeben sich aus den vorhandenen wasserrechtlichen Bestimmungen (§ 49 WHG). Danach sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, der UWB einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Ggf. wird dann eine wasserrechtliche Erlaubnis

erforderlich, die möglicherweise an Auflagen, wie zum Beispiel das Erstellen von hydrogeologischen Gutachten und das Umsetzen der darin ermittelten Schutzmaßnahmen, gebunden ist. Sollte gemäß Gutachten eine Umleitung des Grundwasserstromes erforderlich werden, ist bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) eine Erlaubnis zu beantragen. Damit ist der allgemeine Grundwasserschutz grundsätzlich geregelt und von den jeweiligen Planern entsprechend der erforderlichen Schutzmaßnahmen und der anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Wird dies umgesetzt, bestehen seitens der Abteilung Gewässerschutz keine Bedenken zum allgemeinen Grundwasserschutz. Die Umsetzung der Auflagen und Schutzmaßnahmen, die in der wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. in den erforderlichen Gutachten benannt sind, können jedoch im Bebauungsplanverfahren nicht direkt gesichert werden, sondern sind bereits durch die Gesetzgebung (hier § 49 WHG) vorgeschrieben und von den Bauherren sowie deren Planern einzuhalten.

Oberirdische Gewässer

Da die Umsetzung aller Maßnahmen aus dem HWRM-Plan noch nicht erfolgt ist, wurde im Rahmen der Entwässerungsplanung für die Umsetzung des Bebauungsplans durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen der Stadt (FB 61/702) der rechnerische Nachweis erbracht, dass keine maßgebliche Erhöhung des Oberflächenabflusses aus dem B-Plangebiet erfolgen wird, wenn -basierend auf der Aussage des WVER- als Hochwasserschutzmaßnahme ein Rückhaltevolumen von 840 m³ bei einem zulässigen Drosselwasserabfluss von 7,5 l/s im Plangebiet vorgesehen wird. Die Schaffung eines Rückhaltevolumens von 840 m³ bei einem zulässigen Drosselwasserabfluss von 7,5 l/s im Plangebiet zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes muss durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen der Stadt (FB 61/702) umgesetzt und gesichert werden. Eine schriftliche Bestätigung des Abwasserbeseitigungspflichtigen liegt vor.

Entwässerung

Zur Sicherstellung der entwässerungstechnischen Erschließung des B-Plangebietes muss der Abwasserbeseitigungspflichtige der Stadt (Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Koordinierungsstelle Abwasser, FB 61/702), das vorgelegte Entwässerungskonzept für das o.g. Plangebiet konkretisieren und umsetzen. Eine schriftliche Stellungnahme des Abwasserbeseitigungspflichtigen zum aufgestellten Entwässerungskonzept liegt vor. Das anfallende Niederschlagswasser unbebauter Grundstücke ist grundsätzlich, dem § 55 (2) des WHG entsprechend, zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten, wenn dies möglich ist. Das Grundstück ist bereits bebaut. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers direkt in ein Gewässer ist nicht möglich. Eine Versickerung ist wegen der anstehenden Bodenverhältnisse ebenfalls nicht möglich. Die Versickerungspotentialkarte weist für diesen Bereich Versickerungsausschluss aus.

14.4 Landschaft, Baumschutz, Grün- und Freiflächen

Landschaft

Die Fläche wird weder vom derzeit rechtskräftigen noch vom neuen, derzeit in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan der Stadt Aachen erfasst. Das Ortsbild ist geprägt durch Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie den Sportplatz und zahlreiche Bäume im Zentrum des Plangebietes. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen im Bereich des Sportplatzes sowie in den angrenzenden Flächen überwiegend Mehrfamilienhäuser sowie in geringerem Umfang Einfamilienhäuser. Der Baumbestand bleibt weitgehend erhalten bzw. wird durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet kompensiert. Somit ändert sich das Ortsbild im Bereich des Sportplatzes zwar grundlegend, allerdings sind diese Veränderungen im Rahmen einer planvollen Innenentwicklung nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu sehen. Darüber hinaus fügt sich die geplante Wohnnutzung in das bestehende Ortsbild sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in der Umgebung ein.

Baumschutz

Auf dem überplanten Areal befinden sich zahlreiche Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Es handelt sich bei dem vorhandenen Baumbestand um überwiegend gesunde und vitale Bäume, so dass noch einer hohen

Lebenserwartung auszugehen ist. Die Bäume tragen zu einer Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse im dicht bebauten Ortskern bei und bilden eine Lebensstätte für zahlreiche Tiere. Ihr Erhalt liegt somit auch im öffentlichen Interesse. Der Fachbereich Klima und Umwelt, Sachgebiet Baumschutz hat den vorhandenen Baumbestand untersucht und bewertet. Der Bebauungsplan sieht Baugrenzen vor, welche sicherstellen, dass die Bäume mit höchster Erhaltungswürdigkeit bis auf wenige Ausnahmen erhalten bleiben. Zu den als besonders zu erhaltenden Bäumen zählen 2 Eichen an der Karl-Kuck-Straße, eine Kiefernreihe entlang des zukünftigen Fußweges, Eichen und Hainbuchen im Bereich des ehemaligen Böschungsbereiches des Sportplatzes.

Im Baumbilanzplan bzw. Grünkonzeptplan (September 2022, Stadt Aachen, FB Klima und Umwelt) ist der Baumbestand dargestellt und angegeben, welche Bäume als besonders erhaltenswert eingestuft werden, welche unter die Baumschutzsatzung fallen und welche Bäume aufgrund der Planung entfallen müssen. Außerdem wird angegeben, wo mögliche neue Baumpflanzorte geschaffen werden können.

Es können 31 Bäume, davon 16 Bäume unter die Baumschutzsatzung fallend, nicht erhalten werden. Als Ersatzpflanzung nach Baumschutzsatzung werden 23 Bäume gefordert. Es können 26 neue Bäume im Straßenbereich bzw. in der öffentlichen Grünfläche gepflanzt werden, so dass der Ersatz für die unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume im Plangebiet komplett erfolgen kann.

14.5 Grün- und Freiflächen

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

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

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

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

Die Maßnahmen sind im Grünkonzeptplan (September 2022, FB Klima und Umwelt) dargestellt.

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

Dieser errechnet sich wie folgt:

$$X \text{ WE (Wohneinheiten *)} \times 10 \text{ qm} \times 130 \text{ €/m}^2 \times 80\% = y \text{ €}$$

* familieneignete Wohnungen

14.6 Biologische Vielfalt / Artenschutz

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

14.7 Stadtklima / Lufthygiene / Klimaschutz

Stadtklima in Verbindung mit Aspekten der Klimafolgenbewältigung

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

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

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

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

Aufgrund der flachen Neigung unter 10 Grad sind zwar die Regelungen zur Dachbegrünungen aus der Grün- und Gestal-tungssatzung der Stadt Aachen anzuwenden, die je Dachfläche 60 % Begrünung ab einer Dachfläche von 200 m² fordert. Trotzdem wird zusätzlich in den schriftlichen Festsetzungen für Gebäude und Nebenanlagen 60 % Dacheingrünung ohne Mindestdachfläche festgesetzt. Damit wird auch bei einer kleinteiligeren Gebäudestruktur, wie z.B. einer Reihenhausbauung, ebenso die stadtklimatisch sowie für den Hochwasserschutz wichtige Begrünung sichergestellt. Zudem tragen grüne Dachflächen zu einem besseren Gestaltungsbild bei. Gerade im mehrgeschossigen Geschosswohnungsbau liegen die Dachflächen von Nebenanlagen im Sichtfeld der Bewohner.

Lufthygiene

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

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

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

Hinweis:

Sollte der bestehende Schreinereibetrieb seine Betriebszeiten bzw. die Zeiten des Betriebs der Feststofffeuerungsanlage zeitlich ausweiten, ist der Investor verpflichtet, die Kosten für ggf. notwendige technische oder bauliche Abhilfemaßnahmen (z.B. Abgaskaminerhöhung) zu übernehmen. Bei Erweiterungs- und Änderungsabsichten ist nachzuweisen, dass durch den

Betrieb der Feststofffeuerungsanlage der Grenzwert der zeitlichen Betroffenheit von 10% der Jahresstunden nach der Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL NRW) im Bereich von Wohnbebauung nicht überschritten wird.

14.8 Klimaschutz

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

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

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

14.9 Lärmschutz

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

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

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

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

Durch die Errichtung einer 2m hohen Lärmschutzwand zum Rossmann-Parkplatz, kann zumindest das Erdgeschoss der geplanten naheliegenden Wohnbebauung soweit geschützt werden, dass hier die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am

Tag auch eingehalten werden. In den von Überschreitungen der TA Lärm betroffenen Bereichen in den Obergeschossen wird jedoch ein Ausschluss von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm in den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund der Überschreitungen durch den Straßenverkehrslärm, sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Festsetzungen zum passiven Schallschutz zu treffen. Gemäß DIN 4109:2018 liegen an der Bestandsbebauung entlang der Trierer Straße maßgebliche Außenlärmpegel bei bis zu 80 dB(A) vor. Hieraus ergeben sich Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile von $R'_{w,res} = 50$ dB für Wohnnutzungen. An den von der Trierer Straße abgewandten Fassaden bzw. an den abgerückten Baufeldern im Inneren des Plangebietes ergeben sich geringere schalltechnische Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. Unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der ersten Baureihe zur Trierer Straße im Bestand, reduzieren sich die maßgeblichen Außenlärmpegel an den Baufeldern im Inneren des Plangebietes auf maximal 66 dB(A). Hieraus folgt ein maximal erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile bei einer Wohnnutzung von $R'_{w,res} = 36$ dB. Das jeweilige konkrete Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$), welches abhängig von der Raumart und dem maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN4109:2018[6]Kap.7 berechnet wird, kann im Baugenehmigungsverfahren für das jeweilige Gebäudeteil ermittelt werden. Hierzu greift man den maßgeblichen Außenlärmpegel Dezibel scharf für das maßgebliche Geschoss ab (die benötigten Anlagen (freie Schallausbreitung/ Berücksichtigung der Bestandsbebauung an der Trierer Straße Tag/ Nacht (je nach Raumart) hierzu werden unter Hinweise den schriftlichen Festsetzungen beigelegt). Aufgrund der an der Trierer Straße erreichten Beurteilungspegel für den Verkehrslärm von mehr als 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts ist zu empfehlen, bei neuen Genehmigungen entweder offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an dieser Fassade generell zu vermeiden oder alternativ eine Grundrissoptimierung derart vorzunehmen, dass alle Wohnungen auch Aufenthaltsräume zum schallberuhigten Innenhof aufweisen. Balkone, Terrassen und Loggien, die einen Beurteilungspegel von > 60 dB(A) im Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Bei Beurteilungspegeln an der Trierer Straße von bis zu 76 dB(A) tags müssten Loggien voll verglast werden um einen Luftschallpegel von unter 60 dB(A) im Inneren sicherzustellen. Balkone sollten daher in den schallberuhigten Innenhof orientiert werden. Für Schlafräume nachts kann keine Stoß- bzw. Querlüftung erfolgen. Hier ist bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich, da der Innenpegel sonst > 30 dB(A) betragen würde. Es sind somit an diesen Fenstern geeignete Minderungsmaßnahmen, wie bspw. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen. Dies betrifft im Wesentlichen die Fassaden, welche nicht nach Norden orientiert sind (zur Ermittlung des Beurteilungspegels der jeweiligen Fassadenseite nachts werden die jeweilig benötigte Anlagen (mit freier Schallausbreitung für die Bestandgebäude Trierer Straße und unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung für den Blockinnenbereich ebenfalls unter Hinweise den schriftlichen Festsetzungen beigelegt. Hierbei sind nur die Nachtkarten relevant!)).

In der schalltechnischen Untersuchung vom 14.01.2021 mit Ergänzung vom 09.09.2022 (Peutz Consult) wurden zwei Worst-Case-Szenarien für die Erschließung des Plangebietes von der Trierer Straße aus ermittelt und bewertet. Bei einer Erschließung des Plangebietes über die Heide-, Eller- und Karl-Kuck-Straße wurden nur an zwei Immissionsorten marginale Pegelerhöhungen rechnerisch ermittelt, die aber unterhalb der für das menschliche Ohr wahrnehmbaren Schwelle liegen. Ergänzt wurde das Lärmgutachten durch ein zweites Worst-Case-Szenario, dass die Erschließung des Plangebietes im Wesentlichen über die Nord- und Karl-Kuck-Straße bewertet. Auch in diesem Fall kommt es zu keinen nennenswerten Pegelerhöhungen, die für das menschliche Ohr wahrnehmbar sind.

15. Auswirkungen der Planung

15.1 Allgemeine Auswirkungen

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

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

15.2 Umwelt

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

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

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

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

Weitere Anforderung:

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

16. Plandaten

Größe Plangebiet insgesamt:	44.609 m²
Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB	20.482 m ²
Qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB	24.127 m ²
Mischgebiet:	11.199 m ²
Allgemeines Wohngebiet, davon	27.687 m ²
qualifizierter Bebauungsplan	18.261 m ²
einfacher Bebauungsplan	9.426 m ²
Öffentliche Grünflächen:	2.313 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen, davon	3.232 m ²
Mischverkehrsfläche	2.952 m ²
Fuß- und Radweg:	280 m ²

Mit dem Bebauungsplan werden ca. 120 Wohneinheiten geschaffen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt in seiner Sitzung am xxxxxxxxx den Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen hat.

Es wird bestätigt, dass die oben genannte Begründung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei ihrem Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den

(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin