

Vorlagennummer: FB 61/1088/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 27.05.2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1024 - Elsassstraße / Moscheeplatz -; hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB, - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB, - Beschluss über die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Beteiligte Dienststellen:
Verfasst von: DEZ III, FB 61/400
Ziele: nicht eindeutige Klimarelevanz

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
01.07.2025	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	Kenntnisnahme
02.07.2025	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
03.07.2025	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

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

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

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 1024 - Elsassstraße / Moscheeplatz - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

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

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt er die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 1024 - Elsassstraße / Moscheeplatz - in der vorgelegten Fassung.

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Folge-kosten (alt)	Folge-kosten (neu)
Ertrag	0	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
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Keine

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	☐	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	☐	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	☐	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

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

gering	☐	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	☐	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	☐	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine **Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen** erfolgt:

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

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens /Beschlusslage

Aufstellungsbeschluss Bezirk 09.06.2021	FB 61/0142/WP18	Einstimmig, ungeändert beschlossen
Aufstellungsbeschluss PLA 10.06.2021	FB 61/0142/WP18	Einstimmig, ungeändert beschlossen
Programmberatung PLA: 29.08.2024	FB 61/1005/WP18	Einstimmig, ungeändert beschlossen
Programmberatung Bezirk: 25.09.2024	FB 61/1005/WP18	Einstimmig, ungeändert beschlossen

Ende 2010 / Anfang 2011 wurde der Wettbewerb "Neues Wohnen im Ostviertel" ausgelobt, ein Realisierungswettbewerb für die Fläche der Aachener Wohnungsbaugesellschaft gewoge AG und ein Ideenwettbewerb für den gewerblichen Bereich (Autoteilebetrieb etc.). Das Wohnungsbauprojekt wurde abgeschlossen und der Neubau für die Moschee erfolgte. Der „Moscheeplatz“ wurde angelegt. Für die heutige Gewerbefläche sah der Wettbewerbsentwurf eine Entwicklung eines verdichteten Geschosswohnungsbaus vor. Die kompakte Bauweise sollte Schutz vor Verkehrslärm von Süden und Gewerbelärm von Norden erreichen. Eine Durchwegung sollte den öffentlichen Platz mit den Grünflächen im Norden verbinden. 2016 wurde ein erster Versuch eines Investors gestartet, ein Wohnungsbauprojekt auf dem Gewerbegrundstück umzusetzen. Der Investor hat sich jedoch in den Folgejahren zurückgezogen. Seit 2019 ist eine weitere Planungsidee eines zweiten Investors für ein Wohnungsbauprojekt mit einem hohen Anteil an gefördertem Wohnungsbau entstanden, die jedoch ebenfalls nicht zur Umsetzung gekommen ist. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.06.2021 mit folgenden städtebaulichen Zielen neu gefasst:

- Entwicklung eines Wohngebietes mit Geschosswohnungsbau mit anteiligem öffentlich gefördertem Wohnraum
- Unterbringung einer Kindertagesstätte
- Verdichtete Bebauung unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Vorgaben des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
- Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung vom Moscheeplatz zu den Grünflächen an der Breslauer Straße
- Schaffung einer baulichen Raumkante entlang der Elsassstraße bzw. des Moscheeplatzes

Die Programmberatung erfolgte am 29.08.2024 im Planungsausschuss mit anschließender Beratung in der Bezirksvertretung Aachen Mitte am 25.09.2024. Die Verwaltung wurde einstimmig beauftragt, für das Plangebiet auf Basis des vorgestellten Entwurfs einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) zu erarbeiten.

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

In der Zeit vom 28.10.2024 bis 29.11.2024 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

Im Gestaltungsbeirat wurde die Planung erstmalig am 20.11.2024 vorgestellt. Der Beirat begrüßt das Projekt als richtige und wichtige Initialzündung für den Wohnungsbau und empfiehlt klare Adressen auszubilden und der Ortscharakter sollte sich wiederfinden. Ziel ist es, guten, einfachen Wohnungsbau zu entwickeln, der in der Realisierung nicht teuer sein muss. Der Freiraum im Innenblock ist gelungen. Die Fassaden müssen im nächsten Schritt weiterentwickelt werden, hier sieht der Gestaltungsbeirat großes Potenzial.

Die Zeit nach der frühzeitigen Beteiligung und der Erstvorstellung im Gestaltungsbeirat wurde intensiv genutzt, um die verschiedenen Einzelthemen des Vorhabens sowohl verwaltungsintern als auch mit der Vorhabenträgerin abzustimmen.

So wurde im Folgenden das städtebauliche Konzept weiter ausgearbeitet.

Das Projekt wurde erneut am 19.03.2025 im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Die bisherigen Empfehlungen des Gestaltungsbeirats sind in die Gestaltung eingeflossen und die Planung konnte nun auch Aussagen zu den Fassaden, den öffentlichen Räumen und zur Torsituationen zum Innenhof treffen. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt in Hinblick auf die Fassadengestaltung, auf durchlaufende Bänder bei den turmartigen Elementen zu verzichten, um die vertikale Gliederung der Gebäude zu betonen. Bei den sechsgeschossigen Baukörpern sollte eine klare vertikale Durchdringung angestrebt werden. Der Erhalt der Fenstergestaltung im Treppenhaus gemäß Pannenschopp 1.0 ist wichtig für die Belichtung und Atmosphäre. Eine reduzierte Farbgestaltung, insbesondere bei Rücksprüngen, wird empfohlen, um ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen.

2. Bericht über das Ergebnis der Öffentlichkeitsinformation

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgten zwei schriftliche Eingaben. Am 14.11.2024 wurde eine Anhörungsveranstaltung durchgeführt, zu der keine Bürger*innen erschienen sind. Zentrale Anregungen der schriftlichen Stellungnahmen waren zum einen positive Anmerkungen in Hinblick auf die attraktive Freiraumgestaltung inklusive der öffentlichen Wege sowie des Erhalts des Baumbestandes. Zum anderen wurde Stellung genommen zum ruhenden Verkehr und dem Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau.

Obwohl es sich hier um eine freiwillige Öffentlichkeitsinformation handelt, werden die eingegangenen Anregungen dennoch in die Abwägung aufgenommen. Die Eingaben der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage 7 (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung) beigefügt.

Die Eingaben aus der Öffentlichkeit führten nicht zu einer Änderung der Planung.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt, von denen 9 Anregungen zur Planung vorgebracht haben.

Der Fachbereich Mobilität und Verkehr, Abteilung - Straßenverkehr und Sondernutzungen - Team FB 68/401 – Verkehrslenkung weist auf eine ungehinderte An- und Abfahrt für die Abfallentsorgung, die Rettungsdienste und den Lieferverkehr für die geplante Kindertagesstätte hin sowie auf die neu ausgewiesene Bewohnerparkzone. Zudem müssen ausreichend private Stellplätze für das neue Vorhaben vorgesehen werden.

Die Industrie- und Handelskammer äußert Bedenken zu der Planung, da dadurch Flächen für eine gewerbliche Nutzung in eine Wohnnutzung umgewandelt werden.

Inhalte der weiteren Stellungnahmen sind folgende Themen: Hinweise auf die verkehrliche Situation, zu Telekommunikationsinfrastrukturen, Kriminalprävention, Erdwärme sowie notwendige Mindestabstände zu vorhandenen Versorgungsanlagen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind ebenfalls in der Anlage 8 (Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung) beigefügt.

Die Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung führten nicht zu einer Änderung der Planung.

4. Klimanotstand

Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um den Gremien bei der Entscheidungsfindung zu helfen. Zur Einschätzung des Vorhabens hinsichtlich der Aspekte zum Schutz des Klimas und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels wurde die Klima-Checkliste für städtebauliche Entwürfe und Bebauungspläne angewendet. In dieser Bewertung schneidet das Bauvorhaben positiv ab (vgl. Anlage 12).

Das Plangebiet ist heute bereits nahezu komplett versiegelt, es findet eine Entsiegelung der Fläche statt, rund 42 % der Flächen sind gemäß der bilanziellen Versiegelungsberechnung der Stadt Aachen künftig unversiegelt (31 % unversiegelt und 21 % teilversiegelt).

Durch die Entwicklung der Fläche kann ein bereits erschlossenes Gebiet und sein Baulandpotenzial genutzt werden. So kann dringend benötigter Wohnraum in zentraler Lage geschaffen werden und ökologisch wertvollere Flächen in den Außenbereichen erhalten werden. Die Nähe zu sämtlichen Nahversorgungseinrichtungen, Kindertagesstätten und Schulen sowie kulturellen Einrichtungen und Sportangeboten schafft eine gute Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Dadurch können Pkw-Fahrten vermieden und CO₂-Emissionen minimiert werden.

Die Planung sieht für die geplanten Flachdächer eine extensive Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen als weiteren Beitrag für Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel vor. Sie sollen zum Beispiel dazu beisteuern, Regenwasser zu speichern und eine Abkühlung der Umgebung zu bewirken. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB bieten sich weitreichende Möglichkeiten zu vertraglichen Vereinbarungen.

5. Beschluss über die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung

Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept ist eine Weiterentwicklung der Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbes „Neues Wohnen im Ostviertel“ aus dem Jahr 2011. Für das Gebiet ist eine 4- bis 5-geschossige Wohnbebauung vorgesehen, die sich an der Umgebung orientiert. Vier einzelne Gebäudeteile werden 6-geschossig ausgebildet. An beiden Quartierseingängen ist jeweils einer der Kopfbauten 6-geschossig geplant um die Quartierseingänge zu betonen. Die beiden weiteren sechsgeschossigen Gebäudeteile befinden sich in der nördlichen Bebauung. Diese Hochpunkte strukturieren die langgestreckte Nordfassade. Die Gebäudehöhen variieren damit im gesamten Plangebiet zwischen 12,5 und 18,5 m.

Insgesamt bietet die Bebauung mit einer Gebäudetiefe von 15 m eine große Flexibilität in der Grundrissgestaltung und gleichzeitig, durch die Entwicklung in die Höhe, bei geringer Bodenversiegelung eine hohe städtebauliche Dichte. Die in dem Konzept vorgesehene weitestgehend geschlossene Randbebauung fasst das Gebiet nach Norden und Osten und bietet dadurch für den Innenbereich Lärmschutz gegenüber der Elsassstraße und dem nördlich angrenzenden Gewerbe. Es soll ein großer, ruhiger Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Im Plangebiet können gemäß städtebaulichem Konzept 11 Wohnhäuser mit circa 171 Wohnungen realisiert werden. Der angestrebte Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau soll bei rund 80 % liegen. Darüber hinaus ist eine 5-zügige Kindertagesstätte mit rund 80 Betreuungsplätzen und rund 900 m² Nutzfläche vorgesehen.

Mobilität

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Elsassstraße. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist in einer eigenen Tiefgarage auf einer Ebene mit max. 61 Stellplätzen geplant, die unterhalb und südlich der nördlichen Gebäude unter dem begrünten Innenhof angeordnet wird. Dabei ist die Anbindung der Tiefgarage durch eine Zu- und Abfahrt im Bereich des nördlichen Baukörpers vorgesehen.

Stellplätze für Car-Sharing sowie für das Personal der geplanten Kindertagesstätte werden ebenso an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze untergebracht wie Stellplätze für Lieferfahrzeuge. Angaben zur Verortung von Stellplätzen für den Hol- und Bringverkehr der vorgesehenen Kindertagesstätte sind ebenfalls im Verkehrsgutachten enthalten. Es wird empfohlen, dafür in der westlichen Stolberger Straße Stellplätze bereitzustellen.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung, durch das Büro IVV – Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung, wurde die geplante Erschließung über die Elsassstraße und die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrssituation untersucht. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die durch die Umsetzung des Vorhabens entstehenden Mehrverkehre von dem vorhandenen Straßennetz verträglich abwickelbar sind.

Freiraumplanung

Der zwischen den Gebäuden entstehende Freiraum ist frei von Verkehr und Parken. So entsteht ein gestalteter Freiraum, der nicht nur den Bewohner*innen der Neubauten, sondern auch der Öffentlichkeit dienen soll.

Der Innenbereich zwischen den nördlichen Gebäuden und dem durch das Gebiet verlaufenden Fuß- und Radweg wird als Gemeinschaftsfläche gestaltet. Zentrales Element ist ein „Wäldchen“ aus 10 Bäumen das für Atmosphäre und Verschattung sorgen und zugleich auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen soll. Die umliegenden Flächen werden mit Spielrasen und mehrstämmigen Kleingehölzen gestaltet. Den Wohnungen im Erdgeschoss werden jeweils zum Innenhof hin kleine private Freisitze zugeordnet, die mit Hecken gegen den halböffentlichen Teil abgegrenzt werden sollen.

Die Freiflächen südlich des querenden Fuß- und Radwegs sind weitestgehend als Außenspielfläche für die geplante Kindertagesstätte vorgesehen. Auch in diesen Bereichen sind Pflanzungen von Bäumen vorgesehen. Entlang der nordöstlichen und nordwestlichen Gebietsgrenze sowie zentral durch das Gebiet entstehen zwei neue Wegeverbindungen zwischen der Elsassstraße und der öffentlichen Grünfläche an der Breslauer Straße. Darüber hinaus wird über das Plangebiet eine Grünverbindung zwischen den öffentlichen Grünflächen an der Breslauer Straße über den Moscheeplatz an die südlich gelegene Kleingartenanlage und den angrenzenden Kennedy-Park geschaffen. Auch diese Wegeverbindungen werden abschnittsweise mit Bäumen bepflanzt. Innerhalb des Baumbilanzplanes werden der komplette Baumbestand und die neu zu pflanzenden Bäume dargestellt (siehe Anlage 10, Baumbilanzplan).

Da unmittelbar nordwestlich des Plangebiets eine Sport-, Spiel- und Freifläche besteht, soll der dortige Kinderspielplatz ertüchtigt werden. Aufgrund der kurzen Distanzen zu bestehenden Spielmöglichkeiten soll von der Errichtung eines zusätzlichen Spielplatzes im Plangebiet abgesehen werden. Die haushaltsnahen Kleinkinderspielmöglichkeiten werden in die Freianlagen integriert.

Auf allen Gebäuden sind extensive Dachbegrünungen vorgesehen. Des Weiteren ist in Teilabschnitten eine bodengebundene Fassadenbegrünung vorgesehen, insbesondere für die Süd- und Südwest- sowie die Südostfassaden. Angestrebt wird eine Fassadenbegrünung, die insgesamt rund 30 % aller geschlossenen Fassadenflächen einnimmt.

Die Umsetzung der Freianlagenplanung sowie der finanzielle Beitrag zur Aufwertung des Kinderspielplatzes werden über den Durchführungsvertrag gesichert.

Bebauungsplan

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch das städtebauliche Konzept auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Um die geplante Hochbauplanung sicherzustellen, werden die Gebäudehöhen differenziert festgesetzt. Die Dichte im Plangebiet wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt und beträgt 0,5. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche entsteht durch die geplante Tiefgarage. Dies ist vertretbar, da die Tiefgarage mit einer 60 cm starken Bodensubstratschicht zu überdecken ist und hierdurch ein Freiraum entsteht. Durch die Unterbringung der Stellplätze in der Tiefgarage kann eine höhere Qualität des Freiraumes im Innenhof erzielt werden.

Die geplante Gebäudeanordnung bedingt jedoch, dass sich die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen in den Eingangsbereichen in den Innenhof überschneiden. Um die gewünschte städtebauliche Anordnung umsetzen zu können, wird an verschiedenen Fassadenabschnitten die Festsetzung einer verminderten Abstandsfläche getroffen.

Die öffentliche Durchwegung des Plangebietes für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen wird durch die Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechts gesichert.

Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, aus diesem Grund kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Ebenso entfällt die Ausgleichspflicht für den ökologischen Eingriff. Dennoch wurden im Verfahren alle relevanten Umweltbelange untersucht.

Lärm

Zur Beurteilung der Schallimmissionen im Plangebiet wurden alle Immissionsquellen gutachterlich betrachtet und eine schalltechnische Untersuchung durch das IBK – Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer erarbeitet.

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Vorbelastungen durch Straßenverkehrslärm gekennzeichnet. Maßgebliche Quelle dafür ist der Verkehr auf der Elsassstraße sowie auf der Stolberger Straße im direkten Umfeld des Plangebietes, untergeordnet auch der Verkehr auf der Breslauer Straße. Die Emissionen des Straßenverkehrs führen dazu, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb des Plangebietes tags und nachts überschritten werden. Dies betrifft insbesondere die zur Elsassstraße hin ausgerichteten Fassaden, an denen tags Immissionspegel zwischen 63 und 66 dB(A), nachts zwischen 55 und 57 dB(A) erreicht werden. Straßenabgewandt ist von Immissionspegeln auszugehen, die mindestens 10, stellenweise auch bis zu 20 dB geringer ausfallen und damit weitgehend im Rahmen der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen. Insbesondere für die straßennahen Bereiche sind daher Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Vor diesem Hintergrund setzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Schalldämmmaße fest.

Gewerbelärm

In direkter Umgebung befinden sich Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetriebe (Waschanlage, Hirsch-Center), die eine Vorbelastung des Plangebietes mit Gewerbelärm verursachen. Diese sind planungsrechtlich als Gewerbebetriebe mit entsprechend zulässigem Emissionsverhalten zu beurteilen.

Darüber hinaus grenzt im Süden mit den Stellplätzen eines Autoverleihers eine weitere Nutzung an, die ebenfalls als Vorbelastung zu berücksichtigen ist. Diese Nutzung liegt innerhalb eines über den Bebauungsplan Nr. 517 festgesetzten Mischgebietes. Dieser schränkt die Zulässigkeit von Betrieben insoweit ein, als dass diese nur Lärm erzeugen dürfen, der an der Grenze zum Mischgebiet die Werte von mehr als 60 dB(A) tags und mehr als 45 dB(A) nachts nicht überschreitet.

Vor diesem Hintergrund kann unterstellt werden, dass an den bereits bestehenden Wohngebäuden im Umfeld des Plangebietes (Elsassstraße und Stolberger Straße) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen eingehalten werden.

Die mit der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans heranrückende Wohnbebauung darf im Grundsatz keine näherliegenden (neuen) Immissionsorte schaffen, als dass die Betriebe bereits heute an vorhandenen Gebäuden zum Schallschutz nach TA Lärm verpflichtet sind. Im Lärmgutachten wurde jedoch herausgearbeitet, dass an einzelnen Fassaden der geplanten Bebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Die Richtwerte der nächsthöheren Gebietskategorie (Mischgebiet) können jedoch eingehalten werden. Vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage, der Zumutbarkeitsschwelle und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse kann diese Überschreitung hingenommen werden, wenn entsprechende Schallschutzmaßnahmen durch architektonische Selbsthilfe berücksichtigt werden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen.

Freizeitlärm und sonstige Lärmquellen

Im Umfeld des Plangebietes liegen Anlagen (Bolzplatz und Kleingartenanlage), die eine Quelle für Freizeitlärm darstellen. Da mit den vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld bereits heute in deutlichen geringeren Abständen maßgebliche Immissionsorte vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass diese Anlagen auch mit der geplanten Wohnbebauung verträglich sind. Für die angrenzende Moschee wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der ein Mischgebiet festsetzt. In diesem Bebauungsplanverfahren hat eine hinreichende Abwägung zu möglichen Geräuschimmissionen stattgefunden, so dass eine Verträglichkeit mit den bereits vorhandenen, direkt an die Moschee angrenzenden Wohnnutzungen vorausgesetzt wird.

Besonnung / Belichtung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Besonnung der umliegenden sowie auf die innerhalb des Geltungsbereichs geplanten Gebäudekörper wurden über eine Besonnungsstudie durch das Büro Peutz Consult geprüft. Die Untersuchung erfolgte auf Grundlage der Planungsempfehlungen der DIN EN 17037 (Besonnung von Wohnräumen) sowie der DIN 5034-1 (Helligkeit).

Bei der Untersuchung der Besonnung der Bestandsgebäude im Umfeld des Plangebietes wurde festgestellt, dass die geplante Neubebauung zu keiner Veränderung der Besonnung der maßgeblichen Fassaden führt.

Die Untersuchung der Besonnung der Plangebäude im Geltungsbereich führte zu dem Ergebnis, dass viele der geplanten Fassadenbereiche eine Besonnung nach den Empfehlungsstufen der DIN EN 17037 aufweisen. Unterschreitungen der Empfehlungsstufe „gering“ treten insbesondere in den nach Nordnordwest ausgerichteten Bauteilen auf, da diese naturgemäß nicht oder nur gering direkt besonnt werden. Darüber hinaus unterschreiten nur wenige Bereiche außerhalb der Nordwest- und Nordostfassaden die Empfehlungsstufen, vor allem in den unteren Etagen.

Für die betroffenen Bereiche wurde auf Grundlage erster Grundrissplanungen nachgewiesen, dass mehrheitlich die Empfehlungen der DIN EN 17037 eingehalten werden können (bspw. über durchgesteckte Grundrisse). Für die Einheiten, für die die Einhaltung der Empfehlungen nicht nachgewiesen werden konnte, wurde geprüft, ob grundsätzlich eine gute Tageslichtversorgung sichergestellt werden kann. Die Raumhelligkeitsanalysen verdeutlichen, dass die darin untersuchten Wohnräume die Anforderungen der DIN EN 17037 an die Tageslichtversorgung einhalten. Die für die Analyse der Raumhelligkeit getroffenen Annahmen werden Gegenstand der Regelungen des Durchführungsvertrages.

Im Besonderen wurden noch einmal die Bereiche des Plangebietes untersucht, in denen die Abstandsflächen unterschritten werden. Das Gutachten weist nach, dass in den betroffenen Bereichen die Vorgaben der Tageslichtversorgung in den maßgeblichen Räumen eingehalten werden. Auch mit der Abstandsflächenreduzierung können somit gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Bodenschutz

Aufgrund der bestehenden Bebauungen und Versiegelungen des Plangebietes sind keine natürlichen und schutzwürdigen Böden mehr im Plangebiet vorhanden.

Das Plangebiet wird im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen geführt. Unter anderem wurden die Flächen im Zeitraum von etwa 1959 bis 1992 als Autoverwertungsanlage genutzt. Die davon betroffenen Flächen sind als Altstandorte mit der Kennzeichnung AS 2231 und AS 2331 erfasst. Darüber hinaus sind zwei ehemalige, ab etwa 1933 verfüllte Tongruben im Einzugsbereich des Plangebietes bekannt, die als Altablagerungen AA 9489 und AA 9482 erfasst sind.

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes wurden mehrere Bodenuntersuchungen durchgeführt (1993, 2005, 2017, 2023). In den Gutachten von 2017 und 2023 wurde nachgewiesen, dass auf dem Gelände 3 bis über 5 m mächtige Aufschüttungen aus heterogenen Boden- und Bauschuttgemischen vorliegen. Die Ergebnisse der durchgeführten Bodenluftuntersuchungen waren zwar unauffällig, allerdings wurde im Bereich eines Ölabscheiders südöstlich der Werkstatthalle ein erhöhter Mineralölkohlenwasserstoffgehalt (Benzo(a)-pyren) ermittelt. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch wurde nachgewiesen, dass im Bereich der Belastungen mit Benzo(a)-pyren die Prüfwerte für Kinderspielflächen und Wohngebiete deutlich überschritten werden.

In Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurden zudem in den vorgefundenen Auffüllungen erhöhte Arsen-Gehalte im Eluat festgestellt, die in vier Mischproben den Prüfwert gemäß BBodSchV überschreiten. Die darunter liegenden Schichten waren hingegen befundfrei. Ein Austrag ins Grundwasser wurde bislang durch die vorhandenen Versiegelungen verhindert.

Um die Gefahr einer Schadstoffmobilisierung und -verfrachtung bei der geplanten Entsiegelung von Teilflächen beurteilen zu können, fanden ergänzende Untersuchungen statt. Dabei wurden ausschließlich in den Auffüllungen wiederum erhöhte Arsenkonzentrationen nachgewiesen, die die Prüfwerte sowohl für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Prüfwerte für Kinderspielflächen und Wohngebiete) als auch für den Pfad Boden-Grundwasser überschritten.

Die Überschreitungen im Pfad Boden-Mensch liegen zum Teil in Bereichen, die künftig überbaut werden oder in Bereichen künftiger Versiegelung. Hier ist von einem Bodenaustausch bzw. einer Unterbindung des direkten Kontaktes Boden-Mensch auszugehen.

Eine Überschreitung des Prüfwertes für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurde nur in einer Probe festgestellt. Ein Austrag in das Grundwasser ist aufgrund der Tiefe des Grundwasserstandes und der darüber liegenden geringdurchlässigen Schichten nicht anzunehmen. Auch die Proben im angetroffenen Schichtwasser waren unauffällig. Bei der künftigen Nutzung mit Eintrag von Niederschlagswasser in den Boden ist von einer Verdünnung der Arsengehalte im Schichtwasser auszugehen.

Insgesamt kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach Abriss der Bestandsgebäude und Neubau sowie den damit verbundenen Erdarbeiten Auffüllungsmaterialien im Plangebiet verbleiben, die oberflächennah punktuell zur Prüfwertüberschreitungen für die sensiblen Nutzungen Kinderspielfläche / Wohngebiet führen können. Für die Umsetzung der Planung sind entsprechende Maßgaben zu berücksichtigen und für die umzusetzende Maßnahme wird der Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung gem. 4 Abs. 5 BBodSchV gefordert.

Eine Kennzeichnung der Altstandorte und Altablagerungen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Wasser / Entwässerung

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und hochwassergefährdeten Bereichen. Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht ausgewiesen.

Das Plangebiet wird zurzeit im Trennsystem entwässert und ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. In der Elsassstraße liegen sowohl ein Schmutzwasserkanal als auch ein Regenwasserkanal.

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Machbarkeitsstudie zur künftigen Entwässerung durch das Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH erstellt. Die künftige Grundstücksentwässerung wird im Trennsystem mit Anschluss an die Kanäle in der Elsassstraße erfolgen. Da das Plangrundstück im Vergleich zur Ist-Situation einen wesentlich geringeren Versiegelungsgrad aufweisen wird, bestehen dabei keine Anforderungen an eine (technische) Wasserrückhaltung im Plangebiet. Zugleich ist zu berücksichtigen, dass über die geplanten Dachbegrünungen anfallendes Regenwasser teilweise vor Ort verdunstet. Darüber hinaus sind in der Freianlagenplanungen Mulden vorgesehen, die zumindest temporär Regenwasser aufnehmen können.

Baumschutz

Innerhalb des Plangebiets stehen momentan 5 Bäume, die gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind. Die Planung sieht den Erhalt aller Bäume im Plangebiet vor. Insgesamt werden 27 neue Bäume innerhalb des Plangebietes gepflanzt.

Artenschutz

In einer Vorprüfung Artenschutz wurden mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten weitgehend ausgeschlossen und ein Vorkommen der Zwergfledermaus als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt. Nicht ausgeschlossen werden konnte die Nutzung des Plangebietes (Gebäude und Baumbestand) durch ubiquitäre Arten.

Um Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG auszuschließen, werden Beschränkungen der Abrisszeiten für den vorhandenen Gebäudebestand definiert. Der Baumbestand im Plangebiet soll erhalten werden. Sind wider Erwarten doch Fällungen erforderlich, gelten hier ebenfalls Fällzeitenbeschränkungen. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

Durchführungsvertrag

Zum Satzungsbeschluss wird mit der Vorhabenträgerin gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der im Wesentlichen Folgendes beinhalten soll:

- Umsetzung der Gebäude und Freiflächen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan
- Herstellung von öffentlich geförderten Wohnungen (ca. 80 % der Wohnflächen)
- Herstellung einer Kindertagesstätte
- Umsetzung alternativer Mobilitätsangebote (Car- und Bike-Sharing)
- Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel nach Abriss der Bestandsgebäude
- Definition Kombidach Photovoltaik/Gründach
- Verbindlichkeit Freiflächenplanung
- Anlage und dauerhafter Erhalt der Fassadenbegrünung
- Pflege der Baumneupflanzungen
- Bodenschutzkonzept, Regelungen zum notwendigen Bodenauftrag
- Ausgleichszahlung öffentlicher Kinderspielplatz (zur Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes)

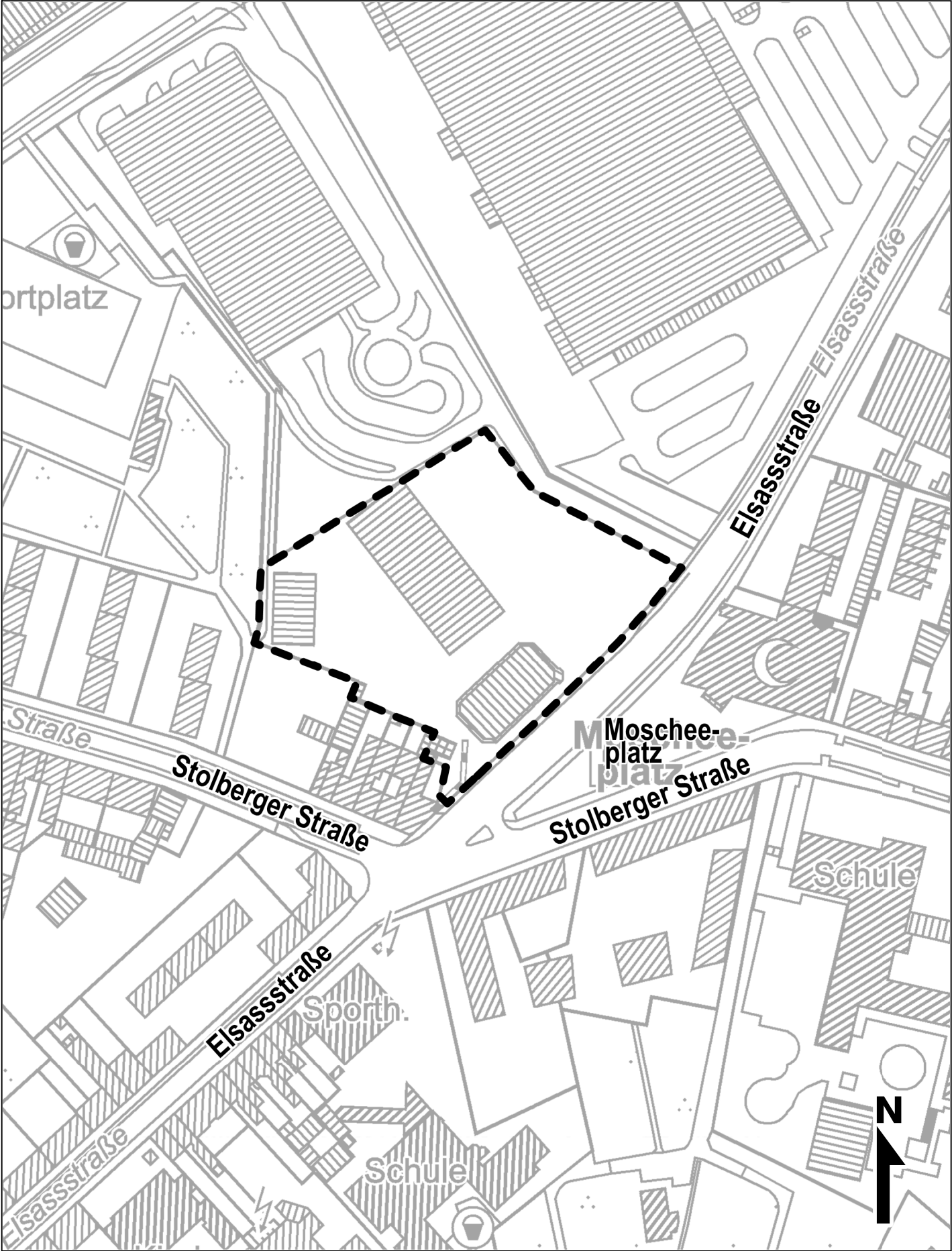
6. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1024 - Elsassstraße / Moscheeplatz - den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form zur Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlichen öffentlichen Auslegung zu beschließen.

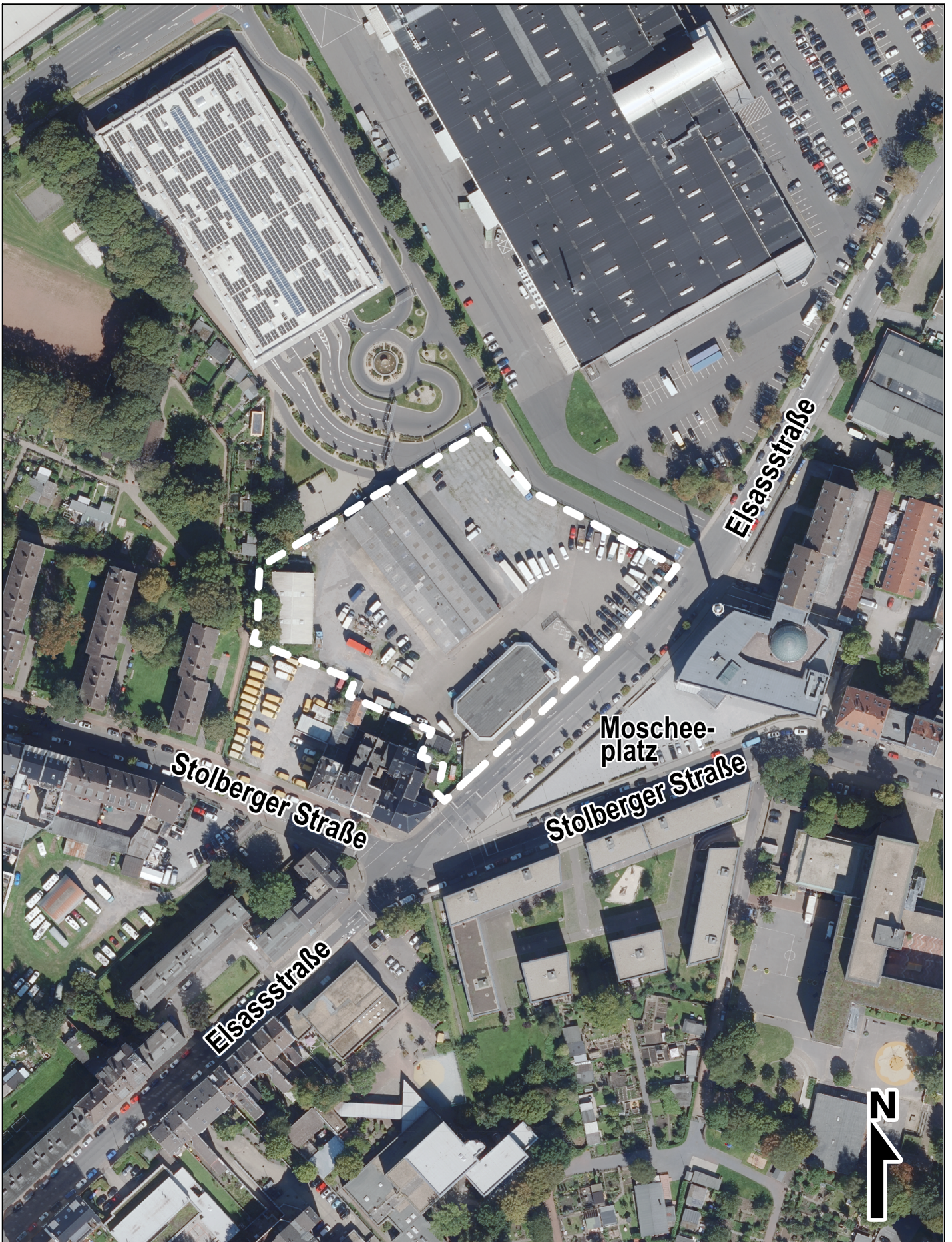
Anlage/n:

- 1 - 01 Übersicht (öffentlich)
- 2 - 02 Luftbild (öffentlich)
- 3 - 03 Rechtsplanentwurf (öffentlich)
- 4 - 04 VEP (öffentlich)
- 5 - 05 Schriftliche Festsetzungen (öffentlich)
- 6 - 06 Begründung (öffentlich)
- 7 - 07 Abwaegung-Oeffentlichkeit (öffentlich)
- 8 - 08 Abwaegung-Behoerden (öffentlich)
- 9 - 09 Freianlagenplan (öffentlich)
- 10 - 10 Baumbilanz (öffentlich)
- 11 - 11 Versiegelungsbilanz (öffentlich)
- 12 - 12 Klimacheckliste (öffentlich)
- 13 - 13 Dossier Fassaden (öffentlich)
- 14 - 14 Schnitte Vorhaben (öffentlich)

Bebauungsplan - Elsassstraße / Moscheeplatz -



Bebauungsplan - Elsassstraße / Moscheeplatz -



Bebauungsplan Nr. 1024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB
Elsasstraße / Moscheeplatz

Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
- Lageplan
- Schriftliche Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan

Befügt ist dem Bebauungsplan:
- Begründung
- Durchführungsvertrag

Hinweis: Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stelle, an der der Bebauungsplan auf Dauer ausliegt, zur Einsicht bereitgehalten.
Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustands
(Stand: Nov. 2024), des städtebaulichen Einflusses und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
Baudezernat Fachbereich Stadtentwicklung
In Vertretung und Stadtplanung
Öffentl. besteller Vermessungsingenieur
Im Auftrag

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,5 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)
GH 190,40 2.8. Höchstzulässige Gebäuhöhe über NN (DHN 2016),
s. schriftliche Festsetzungen Nr. 2.1

3. Bauweise, Baugestaltung

3.5. Begrenzung - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2.1 Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern,
s. schriftliche Festsetzungen Nr. 6.2

13.2.2 Zu erhaltender Baum, s. schriftliche Festsetzungen Nr. 6.1

ZEICHENERKLÄRUNG

15. Sonstige Festsetzungen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:
Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen, s. schriftliche Festsetzungen Nr. 5.1

Fahrzeugschleife, s. schriftliche Festsetzungen Nr. 5.1

Stellplätze, s. schriftliche Festsetzungen Nr. 5.2

Tiefgarage als Gemeinschaftsanlage,
s. schriftliche Festsetzungen Nr. 5.2

Einfahrtbereich für die Tiefgarage

15.5. Mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Geh-, Fahr- und Leihrecht zugunsten der Vorrangsträger zu bestehende Fläche,
s. schriftliche Festsetzungen Nr. 6

15.5. Mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Geh-, Fahr- und Leihrecht zugunsten der Vorrangsträger zu bestehende Fläche,
s. schriftliche Festsetzungen Nr. 6

15.5. Mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Geh-, Fahr- und Leihrecht zugunsten der Vorrangsträger zu bestehende Fläche,
s. schriftliche Festsetzungen Nr. 6

15.6. Festsetzungen zum Lärmschutz an Fassaden, s. schriftliche Festsetzungen Nr. 7

15.13. Grenze des dämlichen Geltungsbereiches
Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (schwarze Blöcke)

Abweichendes Maß der Abstandslinien, s. schriftliche Festsetzungen Nr. 4

Örtliche Bauvorschriften

FD Beständige Dachformen: Flachdach, s. schriftliche Festsetzungen Nr. 9

Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strichstärke maßgebend!

II. Nachrichtliche Übernahmen

Keine

III. Bestandsangaben

Keine

Keine

Keine

Keine

Keine

Keine

Keine

Keine

Keine

Keine

Keine

Keine

Keine

Keine

1 : 500
GEMARKUNG Aachen
FLUR 72

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

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

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag

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

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit
vom bis
im Internet veröffentlicht worden.
Zusätzlich hat dieser Plan gemäß § 3 (2) BauGB
in der Zeit vom
öffentlich ausgestellt.

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen ge-
ändert worden. Die Änderungen sind eingetragen.
Der genehmigte Plan hat gemäß § 4 (1) BauGB in
Anwendung des § 3 (2) BauGB in der Zeit
vom bis
öffentlich ausgestellt.

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag

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

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
Im Vertretung

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

Aachen, den
Oberbürgermeister

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

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag

Stand: 06.06.2025

STADT AACHEN

Bebauungsplan Nr. 1024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

Elsasstraße / Moscheeplatz
Vorhaben- und Erschließungsplan

LEGENDE:



Gebäude | auskragende Vordächer



Balkone | Terrassen, Dachterrassen
(Größe und Lage der Balkone und Terrassen flexibel)



Befestigte Flächen (Pflaster / Asphaltbeläge)



Grünflächen



Grünfläche mit Pflanzfestsetzung



teilversiegelte, befahrbare Fläche
(z.B. Rasengitter)



STP
Stellplätze auf teilversiegelter,
befahrbarer Fläche



wassergebundene Wegedecke



extensive Dachbegrünung
inkl. Flächen für Photovoltaik



Aufstellfläche für Abfallentsorgung



Fläche für Bikesharing



Außentreppe Kita
(Lage der Kitatreppe flexibel)



Umgrenzung Tiefgarage außerhalb von Gebäuden
einschließlich Zu- und Ausgang



Erhalt Bestandsbaum



Bestandsbaum, außerhalb Grundstück



geplante Lage der Hauseingänge sowie der
Tiefgaragenzufahrt
Diese können im weiteren Plan- und
Genehmigungsverfahren Änderungen
unterliegen



• XXX,XX
Geländehöhen Bestand in m ü.NHN



mind. XXX,XX
max. XXX,XX
minimale Gebäudehöhe
maximale Gebäudehöhe



XX z.B. IV
Geschossigkeit



Kita /
Wohnhaus X /
weitere
Nutzungen



Geltungsbereich vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 1024 nach §12 BauGB



1:500
Gemarkung Aachen
Flur 72

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen am den Bebauungsplan Nr. 1024 als Satzung beschlossen hat.
Es wird bestätigt, dass der oben genannte "Vorhaben- und Erschließungsplan" den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den
Oberbürgermeisterin

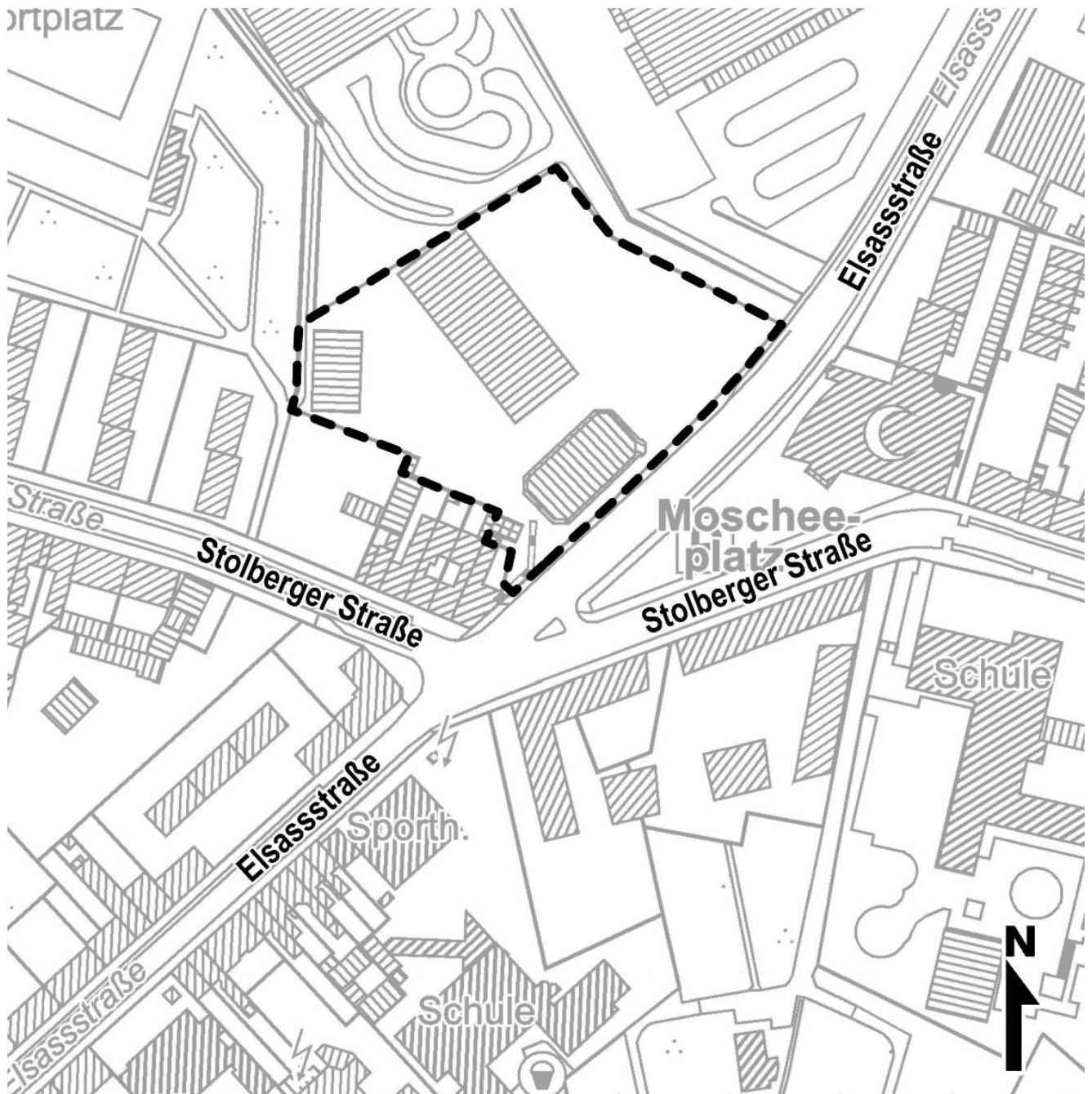
Bebauungsplan Nr.
1024
Elsasstraße / Moscheeplatz

Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1024 - Elsassstraße / Moscheeplatz -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen Elsassstraße und Stolberger Straße

zur Veröffentlichung im Internet und zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

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

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe incl. der unter diese Begrifflichkeit fallenden Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

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

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

1. Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m.
2. nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen), sowie Lüftungs- und Klimaanlage bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m,
3. Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
4. Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung bis zu einer Höhe von 1,00 m.

Die unter 1., 2. und 4. genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Technische Aufbauten sind einzuhausen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Unter Berücksichtigung der Abstandflächenregelung der BauO NRW wird eine Überschreitung der Baugrenzen wie folgt zugelassen

- Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone, Außentreppen bis zu einer Tiefe von 2,00 m,
- bauliche oder technische Lösungen zur Schalldämmung oder -abschirmung vor den Fenstern sowie Einrichtungen zur Fassadenbegrünung (bspw. Rankhilfe, Pflanztröge) bis zu einer Tiefe von 1,00 m,

Davon ausgenommen sind die zur Elsassstraße ausgerichteten Baugrenzen. Dort sind Überschreitungen der Baugrenzen lediglich durch Einrichtungen zur Fassadenbegrünung zulässig.

4. Abweichende Abstandsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Tiefe der abweichenden Abstandsflächen für die Fassadenabschnitte 1-1, 2-2, 3-3 und 4-4 beträgt 5,00 m.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgarage (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen

In den Flächen für Nebenanlagen ‚NA FSt‘ sind sämtliche Nebenanlagen und Fahrradstellplätze zulässig.

5.2 Stellplätze und Tiefgarage

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Kfz-Stellplätze ausschließlich in den „Flächen für Stellplätze (St)“, in den „Flächen für Tiefgaragen (GTGa)“ und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der o.g. Flächen sind Anlagen zum Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge zulässig.

Innerhalb der „Flächen für Tiefgaragen (GTGa)“ sind zusätzlich geschlossene oder offene Zu- und Aufgänge aus der Tiefgarage (ZA) zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit ‚a‘ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Die mit ‚b‘ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Die mit ‚c‘ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Anlieger sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile

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 Bauantragsverfahren nach der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1 zu ermitteln.

Der entsprechende maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) kann aus den Unterlagen unter Hinweise Nr. 2 abgelesen werden.

7.2 Schutzmaßnahmen Verkehrslärm

Für diejenigen Gebäude mit Wohnnutzungen, an deren Fassaden nachts Beurteilungspegel von über 45 dB(A) auftreten, wird festgesetzt, dass für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlafräume und Kinderzimmer), schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten vorzusehen sind. Diese haben auch bei geschlossenen oder teilweise geöffneten Fenstern eine ausreichende Raumlüftung sicherzustellen, ohne den Schallschutz zu beeinträchtigen. Von den Lüftungseinrichtungen kann abgesehen werden, wenn die schutzbedürftigen Räume mindestens über ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) (nachts) verfügen.

7.3 Schutzmaßnahmen Gewerbelärm

An Gebäudefronten, die an den als „Fassade mit Festsetzungen zum Lärmschutz“ gekennzeichneten Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, sind schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 nicht zulässig.

Davon abweichend sind schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109, die mit offenbarem Fenster parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu der genannten Baugrenze hin orientiert sind, nur zulässig, wenn mit baulichen oder technischen Lösungen zur Schalldämmung oder -abschirmung vor der Fassade sichergestellt wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können.

7.4 Ausnahmen im Baugenehmigungsverfahren

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 7.1 bis 7.3 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass mit anderen geeigneten Maßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Der Nachweis ist auf der Grundlage der im Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmwerte zu führen, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der schalltechnischen Rahmenbedingungen vorliegen.

7.5 Lichtanlagen im Außenbereich

Lichtanlagen und Lichtpunkte sind so anzubringen, dass von ihnen keine Abstrahlung in die Vertikale nach oben erfolgt und die Lichtfarbe 3.000 Kelvin nicht überschreitet.

Der Ausleuchtungsgrad sollte gleichmäßig ohne Blendwirkung und Dunkelzonen sein. Eine geeignete Lichtverteilung ist bei fußläufigen Erschließungen durch direkt breitstrahlende Leuchttypen gewährleistet.

8. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Erhalt von Bäumen

Die innerhalb der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm). Bei Ersatzpflanzungen von zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist eine Abweichung vom festgesetzten Standort von bis zu 10,0 m zulässig.

8.2 Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 10 Bäume 2. Ordnung (Mindestqualität Hochstamm oder Solitärbaum, 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20 – 25 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind stadtklimafeste Arten zu verwenden, beispielsweise Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Wildapfel oder Traubenkirsche.

Auf weiteren Flächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind außerhalb von Tiefgaragendecken mindestens 17 Bäume 2. oder 3. Ordnung (Mindestqualität Hochstamm oder Solitärbaum, 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20 – 25 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind stadtklimafeste Arten zu verwenden, als Bäume 2. Ordnung beispielsweise Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Wildapfel oder Traubenkirsche, als Bäume 3. Ordnung beispielsweise Felsenbirne, Schlehe, Kornelkirsche, Vogelbeere oder Rotblühender Weißdorn.

8.3 Dachbegrünung

Die Flachdachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Technikaufbauten, soweit sie gemäß der Festsetzung 2.1 auf der Dachfläche zulässig sind, sowie Wege-, Terrassen- und Dachterrassenflächen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen von Solarenergie.

Das Begrünungssubstrat für die Dachbegrünung ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages eingeführten Fassung der Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. Bonn vorzusehen (FLL-Richtlinie).

8.4 Tiefgaragenbegrünung

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

Das Begrünungssubstrat für die Tiefgaragenbegrünung ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. Bonn vorzusehen (FLL-Richtlinie).

9. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

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

10. Zulässigkeit von Vorhaben (gem. § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet hat.

Hinweise

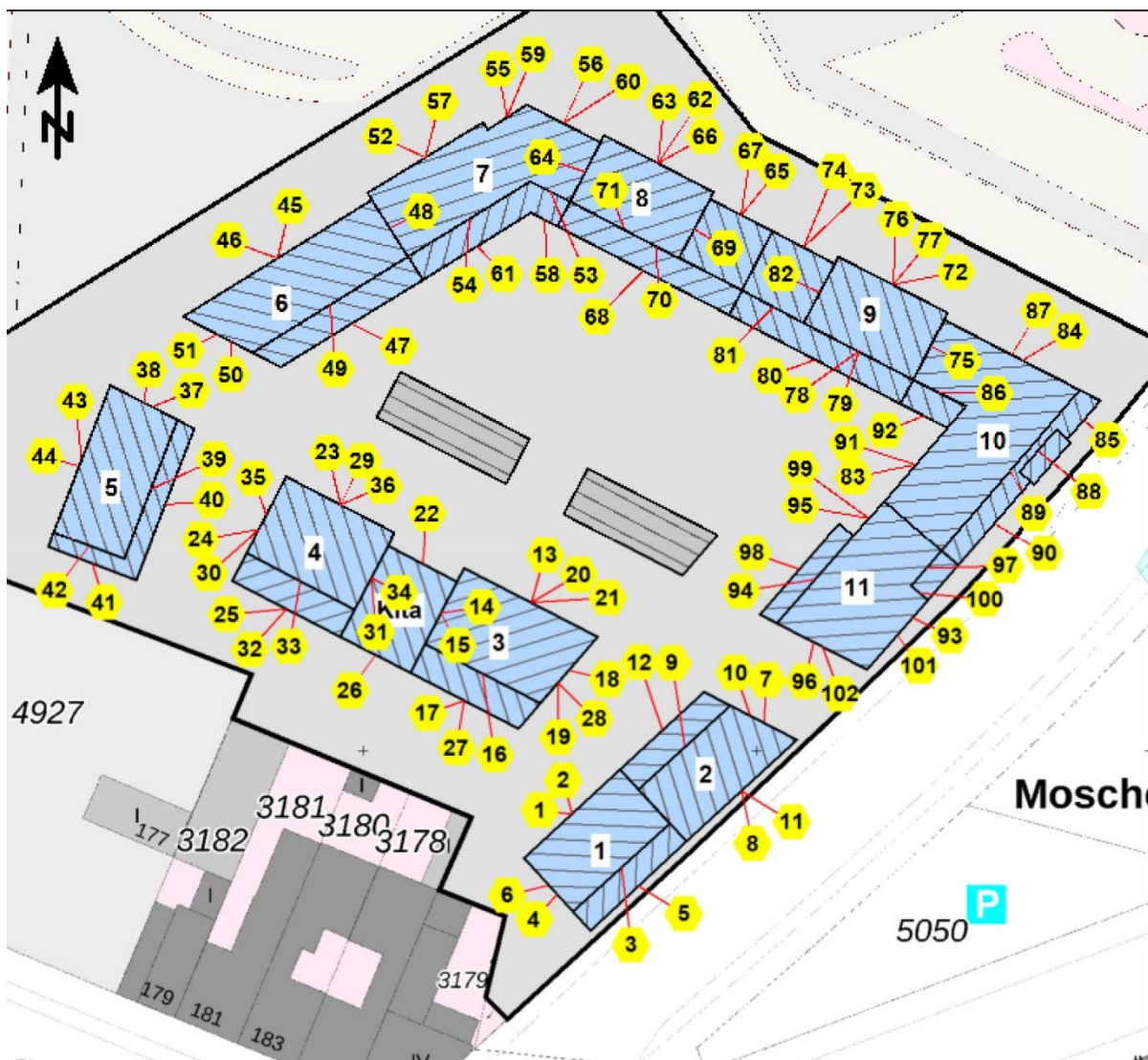
1 Kriminalprävention

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

2 Lärmschutz

Grundlage für die schalltechnische Beurteilung ist die Schallimmissionstechnische Untersuchung nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Elsassstraße / Moscheeplatz, Stadtbezirk Aachen-Mitte von IBK – Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer (Projekt-Nr. DKA/07/24/BP/013 von Februar 2025).

Für die Berechnung der Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018) wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) unter Berücksichtigung der geplanten Baukörper ermittelt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der folgenden Abbildung (Seite 31 des Gutachtens) und den folgenden Tabellen (Tabelle 1 der Anlage 3 des Gutachtens) zu entnehmen.



VEP Elsassstraße/Moscheeplatz C:\Users\IBK\Documents\Projekte 9-1\DKA0724BP013\										Anlage 3 - Tabelle 1 Schalltechnische Maßnahmen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Obj. Nr.	Immissionsort			Straßenverkehr				Gewerbelärm				Maßgeblicher Außenlärmpegel La			
	HR	SW	Nutz	Lr		Auswertung N+10dB ?	maßg. Außen-	Lr		Auswertung N+10dB?	maßg. Außen-	Überlagerung gemäß 4.4.5.7 DIN 4109-2:2018-01		Schutz des Nachtschlafes	
	2	3	4	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)	Differenz T/N >10dB 4.4.5.2 DIN 4109	lärmpegel La N +10 +3dB	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)	Differenz T/N >10dB 4.4.5.6 DIN 4109	lärmpegel La T +3dB	13	14	in dB(A)	16
Haus 1															
1	NW	4.OG	WA	50	41	51	54	49	34	49	52	56	LPB II	57	LPB II
2	NW	EG	WA	46	38	48	51	45	30	45	48	52	LPB I	53	LPB I
	NW	1.OG	WA	47	38	48	51	47	32	47	50	53	LPB I	54	LPB I
	NW	2.OG	WA	48	39	49	52	48	33	48	51	54	LPB I	55	LPB I
	NW	3.OG	WA	48	40	50	53	48	33	48	51	54	LPB I	55	LPB I
3	SO	4.OG	WA	59	51	61	64	41	26	41	44	62	LPB III	64	LPB III
4	SW	EG	WA	62	53	63	66	42	27	42	45	65	LPB III	66	LPB IV
	SW	1.OG	WA	62	54	64	67	44	29	44	47	65	LPB III	67	LPB IV
	SW	2.OG	WA	63	54	64	67	45	30	45	48	66	LPB IV	67	LPB IV
	SW	3.OG	WA	62	54	64	67	46	31	46	49	66	LPB IV	67	LPB IV
5	SO	EG	WA	66	57	67	70	41	26	41	44	69	LPB IV	70	LPB IV
	SO	1.OG	WA	66	57	67	70	42	27	42	45	69	LPB IV	70	LPB IV
	SO	2.OG	WA	66	57	67	70	43	28	43	46	69	LPB IV	70	LPB IV
	SO	3.OG	WA	65	57	67	70	44	29	44	47	68	LPB IV	70	LPB IV
6	SW	4.OG	WA	62	54	64	67	46	31	46	49	65	LPB III	67	LPB IV
Haus 2															
7	NO	5.OG	WA	58	50	60	63	49	34	49	52	62	LPB III	63	LPB III
8	SO	EG	WA	66	57	67	70	42	27	42	45	69	LPB IV	70	LPB IV
	SO	1.OG	WA	65	57	67	70	42	27	42	45	69	LPB IV	70	LPB IV
	SO	2.OG	WA	65	57	67	70	43	28	43	46	68	LPB IV	70	LPB IV
	SO	3.OG	WA	65	56	66	69	44	29	44	47	68	LPB IV	69	LPB IV
	SO	4.OG	WA	64	56	66	69	44	29	44	47	67	LPB IV	69	LPB IV
9	NW	5.OG	WA	47	38	48	51	49	34	49	52	54	LPB I	55	LPB I
10	NO	EG	WA	58	49	59	62	35	20	35	38	61	LPB III	62	LPB III
	NO	1.OG	WA	58	50	60	63	36	21	36	39	61	LPB III	63	LPB III
	NO	2.OG	WA	58	50	60	63	38	23	38	41	61	LPB III	63	LPB III
	NO	3.OG	WA	58	50	60	63	41	26	41	44	61	LPB III	63	LPB III
	NO	4.OG	WA	58	49	59	62	46	31	46	49	61	LPB III	63	LPB III
11	SO	5.OG	WA	64	55	65	68	44	29	44	47	67	LPB IV	68	LPB IV
12	NW	EG	WA	43	34	44	47	41	26	41	44	48	LPB I	49	LPB I

IBK Schallimmissionsschutz										Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer Feldstraße 85 52477 Alsdorf-Hoengen Tel. 02404/556552 Fax 02404/556549	21.02.2025 Seite 1
--------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	-----------------------

VEP Elsassstraße/Moscheeplatz C:\Users\IBK\Documents\Projekte 9-1\DKA0724BP013\										Anlage 3 - Tabelle 1 Schalltechnische Maßnahmen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Obj. Nr.	Immissionsort			Straßenverkehr				Gewerbelärm				Maßgeblicher Außenlärmpegel La			
	HR	SW	Nutz	Lr		Auswertung N+10dB ?	maßg. Außen-	Lr		Auswertung N+10dB?	maßg. Außen-	Überlagerung gemäß 4.4.5.7 DIN 4109-2:2018-01		Schutz des Nachtschlafes	
	2	3	4	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)	Differenz T/N >10dB 4.4.5.2 DIN 4109	lärmpegel La N +10 +3dB	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)	Differenz T/N >10dB 4.4.5.6 DIN 4109	lärmpegel La T +3dB	13	14	in dB(A)	16
12	NW	1.OG	WA	43	35	45	48	43	28	43	46	49	LPB I	50	LPB I
	NW	2.OG	WA	44	35	45	48	44	29	44	47	50	LPB I	51	LPB I
	NW	3.OG	WA	45	36	46	49	45	30	45	48	51	LPB I	52	LPB I
	NW	4.OG	WA	46	37	47	50	47	32	47	50	53	LPB I	54	LPB I
Haus 3															
13	NO	2.OG	WA	50	42	52	55	41	26	41	44	54	LPB I	55	LPB I
	NO	3.OG	WA	50	42	52	55	44	29	44	47	54	LPB I	56	LPB I
14	NW	4.OG	WA	47	38	48	51	50	35	50	53	55	LPB I	55	LPB I
15	NW	2.OG	WA	46	37	47	50	46	31	46	49	52	LPB I	52	LPB I
	NW	3.OG	WA	47	38	48	51	49	34	49	52	54	LPB I	55	LPB I
16	SW	4.OG	WA	53	44	54	57	48	33	48	51	57	LPB II	58	LPB II
17	SW	2.OG	WA	53	44	54	57	50	35	50	53	58	LPB II	59	LPB II
	SW	3.OG	WA	53	45	55	58	50	35	50	53	58	LPB II	59	LPB II
18	SO	4.OG	WA	51	42	52	55	46	31	46	49	55	LPB I	56	LPB I
19	SO	2.OG	WA	50	41	51	54	43	28	43	46	53	LPB I	55	LPB I
	SO	3.OG	WA	50	42	52	55	44	29	44	47	54	LPB I	55	LPB I
20	NO	4.OG	WA	51	42	52	55	47	32	47	50	55	LPB I	57	LPB I
Haus 3+4 (Kita)															
21	NO	EG	WA	48	40	50	53	38	23	38	41	52	LPB I	53	LPB I
	NO	1.OG	WA	49	41	51	54	39	24	39	42	53	LPB I	54	LPB I
22	NO	EG	WA	44	35	45	48	37	22	37	40	47	LPB I	49	LPB I
	NO	1.OG	WA	42	34	44	47	39	24	39	42	47	LPB I	48	LPB I
23	NO	EG	WA	45	37	47	50	41	26	41	44	50	LPB I	51	LPB I
	NO	1.OG	WA	45	36	46	49	43	28	43	46	50	LPB I	51	LPB I
24	NW	EG	WA	44	34	44	47	52	37	52	55	55	LPB I	55	LPB I
	NW	1.OG	WA	44	35	45	48	52	37	52	55	56	LPB II	56	LPB II
25	SW	EG	WA	48	39	49	52	54	39	54	57	58	LPB II	58	LPB II
	SW	1.OG	WA	49	40	50	53	54	39	54	57	58	LPB II	59	LPB II
26	SW	EG	WA	49	40	50	53	51	36	51	54	56	LPB II	56	LPB II
	SW	1.OG	WA	50	41	51	54	52	37	52	55	57	LPB II	58	LPB II
27	SW	EG	WA	50	42	52	55	48	33	48	51	55	LPB I	56	LPB I

IBK Schallimmissionsschutz										Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer Feldstraße 85 52477 Alsdorf-Hoengen Tel. 02404/556552 Fax 02404/556549	21.02.2025 Seite 2
--------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	-----------------------

VEP Elsassstraße/Moscheeplatz C:\Users\IBK\Documents\Projekte 9-1\DKA0724BP013\										Anlage 3 - Tabelle 1 Schalltechnische Maßnahmen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Obj. Nr.	Immissionsort			Straßenverkehr				Gewerbelärm				Maßgeblicher Außenlärmpegel La			
	HR	SW	Nutz	Lr Tag Nacht in dB(A)		Auswertung N+10dB ? Differenz T/N >10dB 4.4.5.2 DIN 4109	maßg. Außen- lärmpegel La N +10 +3dB	Lr Tag Nacht in dB(A)		Auswertung N+10dB? Differenz T/N >10dB 4.4.5.6 DIN 4109	maßg. Außen- lärmpegel La T +3dB	Überlagerung gemäß 4.4.5.7 DIN 4109-2:2018-01 Tag Lr,T +3 in dB(A)		Schutz des Nachtschlafes in dB(A)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
27	SW	1.OG	WA	52	43		53	50	35		50	53	57	58	LPB II
28	SO	EG	WA	47	39		49	40	25		43	51	52	54	LPB I
	SO	1.OG	WA	49	40		50	42	27		45	52	53	54	LPB I
Haus 4															
29	NO	4.OG	WA	47	39		49	47	32		50	53	54	54	LPB I
30	NW	2.OG	WA	45	36		46	52	37		52	56	56	56	LPB II
	NW	3.OG	WA	46	37		47	52	37		52	56	56	56	LPB II
31	SO	4.OG	WA	48	40		50	53	31		46	53	54	54	LPB I
32	SW	2.OG	WA	50	41		51	54	39		54	57	58	59	LPB II
	SW	3.OG	WA	51	42		52	53	38		53	58	59	59	LPB II
33	SW	4.OG	WA	50	41		51	54	34		49	52	56	56	LPB II
34	SO	2.OG	WA	43	35		45	41	26		44	49	50	50	LPB I
	SO	3.OG	WA	45	37		47	50	29		47	51	52	52	LPB I
35	NW	4.OG	WA	47	38		48	51	27		52	55	56	56	LPB II
36	NO	2.OG	WA	46	37		47	50	29		44	51	52	52	LPB I
	NO	3.OG	WA	47	38		48	45	30		45	52	53	53	LPB I
Haus 5															
37	NO	EG	WA	43	35		45	53	38		53	56	57	57	LPB II
	NO	1.OG	WA	43	34		44	54	39		54	57	57	57	LPB II
	NO	2.OG	WA	42	34		44	54	39		54	57	57	57	LPB II
	NO	3.OG	WA	43	34		44	54	39		54	57	57	58	LPB II
38	NO	4.OG	WA	44	36		46	55	40		55	58	58	58	LPB II
39	O	4.OG	WA	46	38		48	51	33		48	51	53	54	LPB I
40	O	EG	WA	44	35		45	50	35		50	53	54	55	LPB I
	O	1.OG	WA	44	35		45	51	36		51	54	55	55	LPB I
	O	2.OG	WA	45	36		46	51	36		51	54	55	55	LPB I
	O	3.OG	WA	46	37		47	50	36		51	54	55	55	LPB I
41	S	EG	WA	48	39		49	57	42		57	60	61	61	LPB III
	S	1.OG	WA	49	40		50	57	42		57	60	61	61	LPB III
	S	2.OG	WA	50	40		50	57	42		57	60	60	61	LPB II
	S	3.OG	WA	50	41		51	56	41		56	59	60	60	LPB II

IBK Schallimmissionsschutz										Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer Feldstraße 85 52477 Alsdorf-Hoengen Tel. 02404/556552 Fax 02404/556549	21.02.2025 Seite 3
--------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	-----------------------

SoundPLAN 9.1

VEP Elsassstraße/Moscheeplatz C:\Users\IBK\Documents\Projekte 9-1\DKA0724BP013\										Anlage 3 - Tabelle 1 Schalltechnische Maßnahmen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Obj. Nr.	Immissionsort			Straßenverkehr				Gewerbelärm				Maßgeblicher Außenlärmpegel La			
	HR	SW	Nutz	Lr Tag Nacht in dB(A)		Auswertung N+10dB ? Differenz T/N >10dB 4.4.5.2 DIN 4109	maßg. Außen- lärmpegel La N +10 +3dB	Lr Tag Nacht in dB(A)		Auswertung N+10dB? Differenz T/N >10dB 4.4.5.6 DIN 4109	maßg. Außen- lärmpegel La T +3dB	Überlagerung gemäß 4.4.5.7 DIN 4109-2:2018-01 Tag Lr,T +3 in dB(A)		Schutz des Nachtschlafes in dB(A)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
42	S	4.OG	WA	51	41		51	54	39		54	57	59	59	LPB II
43	W	4.OG	WA	46	37		47	54	39		54	57	58	58	LPB II
44	W	EG	WA	44	35		45	53	38		53	56	57	57	LPB II
	W	1.OG	WA	44	35		45	54	39		54	57	57	57	LPB II
	W	2.OG	WA	45	36		46	54	39		54	57	57	58	LPB II
	W	3.OG	WA	45	36		46	54	39		54	57	58	58	LPB II
Haus 6															
45	NW	EG	WA	40	31		41	58	43		58	61	61	61	LPB III
	NW	1.OG	WA	40	31		41	58	43		58	61	61	61	LPB III
	NW	2.OG	WA	39	30		40	58	43		58	61	61	61	LPB III
	NW	3.OG	WA	37	28		38	58	43		58	61	61	61	LPB III
46	NW	4.OG	WA	38	30		40	58	43		58	61	61	61	LPB III
	NW	5.OG	WA	41	32		42	58	43		58	61	61	61	LPB III
47	SO	EG	WA	43	34		44	44	29		44	47	50	50	LPB I
	SO	1.OG	WA	44	36		46	45	30		45	48	51	51	LPB I
	SO	2.OG	WA	45	36		46	46	31		46	49	52	52	LPB I
	SO	3.OG	WA	46	37		47	47	32		47	50	52	53	LPB I
48	NO	5.OG	WA	47	38		48	51	41		56	59	59	59	LPB II
49	SO	4.OG	WA	47	38		48	51	31		46	49	53	53	LPB I
	SO	5.OG	WA	48	39		49	52	34		49	52	55	55	LPB I
50	SW	EG	WA	44	36		46	49	35		50	53	54	54	LPB I
	SW	1.OG	WA	44	36		46	49	36		51	54	55	55	LPB I
	SW	2.OG	WA	45	36		46	49	36		51	54	55	55	LPB I
	SW	3.OG	WA	46	37		47	50	36		51	54	55	56	LPB I
51	SW	4.OG	WA	46	37		47	50	36		51	54	55	56	LPB I
	SW	5.OG	WA	47	39		49	52	35		50	53	55	56	LPB I
Haus 7															
52	NW	EG	WA	40	31		41	59	44		59	62	62	62	LPB III
	NW	1.OG	WA	40	32		42	59	44		59	62	62	62	LPB III
	NW	2.OG	WA	40	32		42	59	44		59	62	62	62	LPB III
	NW	3.OG	WA	39	31		41	59	44		59	62	62	62	LPB III

IBK Schallimmissionsschutz										Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer Feldstraße 85 52477 Alsdorf-Hoengen Tel. 02404/556552 Fax 02404/556549	21.02.2025 Seite 4
--------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	-----------------------

SoundPLAN 9.1

VEP Elsassstraße/Moscheeplatz												Anlage 3 - Tabelle 1 Schalltechnische Maßnahmen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01			
Obj. Nr.	Immissionsort			Straßenverkehr				Gewerbelärm				Maßgeblicher Außenlärmpegel La			
	HR	SW	Nutz	Lr		Auswertung N+10dB ? Differenz T/N >10dB 4.4.5.2 DIN 4109	maßg. Außen- lärmpegel La N +10 +3dB	Lr		Auswertung N+10dB? Differenz T/N >10dB 4.4.5.6 DIN 4109	maßg. Außen- lärmpegel La T +3dB	Überlagerung gemäß 4.4.5.7 DIN 4109-2:2018-01		Schutz des Nachtschlafes	
	1	2	3	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)			Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)			Tag Lr,T +3 in dB(A)	14	in dB(A)	16
53	SW	4.OG	WA	44	36	46	49	46	31	46	49	51	LPB I	52	LPB I
54	SO	4.OG	WA	45	37	47	50	46	31	46	49	52	LPB I	52	LPB I
55	NW	EG	WA	41	32	42	45	59	44	59	62	62	LPB III	62	LPB III
	NW	1.OG	WA	41	33	43	46	59	44	59	62	62	LPB III	62	LPB III
	NW	2.OG	WA	41	32	42	45	59	44	59	62	62	LPB III	63	LPB III
	NW	3.OG	WA	40	32	42	45	59	44	59	62	62	LPB III	63	LPB III
56	NO	EG	WA	47	38	48	51	59	44	59	62	62	LPB III	62	LPB III
	NO	1.OG	WA	47	39	49	52	59	44	59	62	63	LPB III	63	LPB III
	NO	2.OG	WA	47	39	49	52	60	45	60	63	63	LPB III	63	LPB III
	NO	3.OG	WA	48	39	49	52	60	45	60	63	63	LPB III	63	LPB III
57	NW	4.OG	WA	41	33	43	46	59	44	59	62	62	LPB III	62	LPB III
58	SW	EG	WA	41	32	42	45	40	25	40	43	46	LPB I	47	LPB I
	SW	1.OG	WA	42	33	43	46	41	26	41	44	47	LPB I	48	LPB I
	SW	2.OG	WA	43	34	44	47	42	27	42	45	48	LPB I	49	LPB I
	SW	3.OG	WA	44	35	45	48	43	28	43	46	49	LPB I	50	LPB I
59	NW	4.OG	WA	42	33	43	46	59	44	59	62	63	LPB III	63	LPB III
60	NO	4.OG	WA	48	40	50	53	60	45	60	63	63	LPB III	63	LPB III
61	SO	EG	WA	42	33	43	46	40	25	40	43	47	LPB I	48	LPB I
	SO	1.OG	WA	43	35	45	48	41	26	41	44	48	LPB I	49	LPB I
	SO	2.OG	WA	44	36	46	49	42	27	42	45	49	LPB I	50	LPB I
	SO	3.OG	WA	45	36	46	49	44	29	44	47	50	LPB I	51	LPB I
Haus 8															
62	NO	4.OG	WA	50	42	52	55	60	45	60	63	63	LPB III	63	LPB III
63	NO	EG	WA	49	40	50	53	59	44	59	62	62	LPB III	62	LPB III
	NO	1.OG	WA	49	41	51	54	59	44	59	62	63	LPB III	63	LPB III
	NO	2.OG	WA	49	41	51	54	60	45	60	63	63	LPB III	63	LPB III
	NO	3.OG	WA	50	41	51	54	60	45	60	63	63	LPB III	63	LPB III
64	NW	5.OG	WA	40	32	42	45	56	41	56	59	59	LPB II	59	LPB II
65	NO	4.OG	WA	52	43	53	56	59	44	59	62	63	LPB III	63	LPB III
66	NO	5.OG	WA	51	42	52	55	60	45	60	63	63	LPB III	63	LPB III
67	NO	EG	WA	50	41	51	54	59	44	59	62	62	LPB III	63	LPB III
	NO	1.OG	WA	50	42	52	55	59	44	59	62	63	LPB III	63	LPB III

IBK Schallimmissionsschutz	Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer Feldstraße 85 52477 Alsdorf-Hoengen Tel. 02404/556552 Fax 02404/556549										21.02.2025 Seite 5	
	SoundPLAN 9.1											

VEP Elsassstraße/Moscheeplatz												Anlage 3 - Tabelle 1 Schalltechnische Maßnahmen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01			
Obj. Nr.	Immissionsort			Straßenverkehr				Gewerbelärm				Maßgeblicher Außenlärmpegel La			
	HR	SW	Nutz	Lr		Auswertung N+10dB ? Differenz T/N >10dB 4.4.5.2 DIN 4109	maßg. Außen- lärmpegel La N +10 +3dB	Lr		Auswertung N+10dB? Differenz T/N >10dB 4.4.5.6 DIN 4109	maßg. Außen- lärmpegel La T +3dB	Überlagerung gemäß 4.4.5.7 DIN 4109-2:2018-01		Schutz des Nachtschlafes	
	1	2	3	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)			Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)			Tag Lr,T +3 in dB(A)	14	in dB(A)	16
67	NO	2.OG	WA	51	42	52	55	59	44	59	62	63	LPB III	63	LPB III
68	NO	3.OG	WA	51	42	52	55	59	44	59	62	63	LPB III	63	LPB III
	SW	EG	WA	41	32	42	45	39	24	39	42	46	LPB I	47	LPB I
	SW	1.OG	WA	42	33	43	46	40	25	40	43	47	LPB I	48	LPB I
	SW	2.OG	WA	42	34	44	47	41	26	41	44	48	LPB I	49	LPB I
69	SW	3.OG	WA	43	35	45	48	42	27	42	45	49	LPB I	50	LPB I
	SO	5.OG	WA	51	42	52	55	56	41	56	59	60	LPB II	60	LPB II
70	SW	4.OG	WA	43	35	45	48	43	28	43	46	49	LPB I	50	LPB I
71	SW	5.OG	WA	45	37	47	50	47	32	47	50	52	LPB I	53	LPB I
Haus 9															
72	NO	5.OG	WA	54	45	55	58	59	44	59	62	64	LPB III	64	LPB III
73	NO	4.OG	WA	52	43	53	56	59	44	59	62	63	LPB III	63	LPB III
74	NO	EG	WA	50	41	51	54	59	44	59	62	62	LPB III	63	LPB III
	NO	1.OG	WA	50	42	52	55	59	44	59	62	63	LPB III	63	LPB III
	NO	2.OG	WA	51	42	52	55	59	44	59	62	63	LPB III	63	LPB III
	NO	3.OG	WA	51	42	52	55	59	44	59	62	63	LPB III	63	LPB III
75	SO	5.OG	WA	54	45	55	58	54	39	54	57	60	LPB II	61	LPB III
76	NO	EG	WA	52	43	53	56	59	44	59	62	63	LPB III	63	LPB III
	NO	1.OG	WA	53	44	54	57	59	44	59	62	63	LPB III	64	LPB III
	NO	2.OG	WA	53	45	55	58	59	44	59	62	63	LPB III	64	LPB III
	NO	3.OG	WA	54	45	55	58	59	44	59	62	64	LPB III	64	LPB III
77	NO	4.OG	WA	54	45	55	58	59	44	59	62	64	LPB III	64	LPB III
78	SW	5.OG	WA	47	39	49	52	45	30	45	48	52	LPB I	53	LPB I
79	SW	4.OG	WA	43	34	44	47	40	25	40	43	48	LPB I	49	LPB I
	SW	EG	WA	37	29	39	42	37	22	37	40	43	LPB I	44	LPB I
	SW	1.OG	WA	38	29	39	42	38	23	38	41	44	LPB I	45	LPB I
	SW	2.OG	WA	39	31	41	44	38	23	38	41	45	LPB I	46	LPB I
80	SW	3.OG	WA	41	32	42	45	40	25	40	43	46	LPB I	47	LPB I
	SW	4.OG	WA	43	35	45	48	45	30	45	48	50	LPB I	51	LPB I
81	NW	5.OG	WA	43	34	44	47	56	41	56	59	59	LPB II	59	LPB II

IBK Schallimmissionsschutz	Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer Feldstraße 85 52477 Alsdorf-Hoengen Tel. 02404/556552 Fax 02404/556549										21.02.2025 Seite 6	
	SoundPLAN 9.1											

VEP Elsassstraße/Moscheeplatz										Anlage 3 - Tabelle 1
C:\Users\IBK\Documents\Projekte 9-1\DKA0724BP013\										Schalltechnische Maßnahmen
										Anforderungen an die Luftschalldämmung
										von Außenbauteilen, Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01

Obj. Nr.	Immissionsort			Straßenverkehr				Gewerbelärm				Maßgeblicher Außenlärmpegel La			
	HR	SW	Nutz	Lr		Auswertung N+10dB ?		Lr		Auswertung N+10dB?		Überlagerung gemäß 4.4.5.7 DIN 4109-2:2018-01		Schutz des Nachtschlafes	
1	2	3	4	Tag	Nacht	Differenz T/N >10dB	maßg. Außenlärmpegel La N +10 +3dB	Tag	Nacht	Differenz T/N >10dB	maßg. Außenlärmpegel La T +3dB	in dB(A)	14	in dB(A)	16
Haus 10															
83	NW	4.OG	WA	45	36	46	49	45	30	45	48	51	LPB I	52	LPB I
84	NO	EG	WA	56	47	57	60	58	43	58	61	63	LPB III	64	LPB III
	NO	1.OG	WA	56	48	58	61	59	44	59	62	64	LPB III	64	LPB III
	NO	2.OG	WA	57	48	58	61	59	44	59	62	64	LPB III	64	LPB III
	NO	3.OG	WA	57	48	58	61	59	44	59	62	64	LPB III	64	LPB III
85	SO	EG	WA	63	55	65	68	50	35	50	53	66	LPB IV	68	LPB IV
	SO	1.OG	WA	63	55	65	68	50	35	50	53	66	LPB IV	68	LPB IV
	SO	2.OG	WA	63	54	64	67	51	36	51	54	66	LPB IV	68	LPB IV
	SO	3.OG	WA	63	54	64	67	51	36	51	54	66	LPB IV	67	LPB IV
86	SW	4.OG	WA	45	37	47	50	43	28	43	46	51	LPB I	52	LPB I
87	NO	4.OG	WA	56	48	58	61	59	44	59	62	64	LPB III	64	LPB III
88	SO	EG	WA	62	53	63	66	43	28	43	46	65	LPB IV	66	LPB IV
	SO	1.OG	WA	62	53	63	66	44	29	44	47	65	LPB III	67	LPB IV
	SO	2.OG	WA	62	53	63	66	45	30	45	48	65	LPB III	66	LPB IV
	SO	3.OG	WA	60	51	61	64	45	30	45	48	63	LPB III	65	LPB III
89	SO	4.OG	WA	57	49	59	62	49	34	49	52	61	LPB III	62	LPB III
90	SO	EG	WA	64	55	65	68	46	31	46	49	67	LPB IV	68	LPB IV
	SO	1.OG	WA	64	55	65	68	47	32	47	50	67	LPB IV	68	LPB IV
	SO	2.OG	WA	63	55	65	68	47	32	47	50	67	LPB IV	68	LPB IV
	SO	3.OG	WA	63	55	65	68	48	33	48	51	66	LPB IV	68	LPB IV
91	NW	EG	WA	37	28	38	41	35	20	35	38	42	LPB I	43	LPB I
	NW	1.OG	WA	37	29	39	42	36	21	36	39	43	LPB I	44	LPB I
	NW	2.OG	WA	39	30	40	43	37	22	37	40	44	LPB I	45	LPB I
	NW	3.OG	WA	40	32	42	45	39	24	39	42	46	LPB I	47	LPB I
92	SW	EG	WA	36	28	38	41	36	21	36	39	42	LPB I	43	LPB I
	SW	1.OG	WA	37	29	39	42	37	22	37	40	43	LPB I	44	LPB I
	SW	2.OG	WA	39	30	40	43	37	22	37	40	44	LPB I	45	LPB I
	SW	3.OG	WA	41	32	42	45	39	24	39	42	46	LPB I	47	LPB I
Haus 11															
93	SO	EG	WA	64	56	66	69	44	29	44	47	68	LPB IV	69	LPB IV

IBK Schallimmissionsschutz		Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer Feldstraße 85 52477 Alsdorf-Hoengen Tel. 02404/556552 Fax 02404/556549										21.02.2025 Seite 7
--------------------------------------	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------------------

SoundPLAN 9.1

VEP Elsassstraße/Moscheeplatz										Anlage 3 - Tabelle 1
C:\Users\IBK\Documents\Projekte 9-1\DKA0724BP013\										Schalltechnische Maßnahmen
										Anforderungen an die Luftschalldämmung
										von Außenbauteilen, Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01

Obj. Nr.	Immissionsort			Straßenverkehr				Gewerbelärm				Maßgeblicher Außenlärmpegel La			
	HR	SW	Nutz	Lr		Auswertung N+10dB ?		Lr		Auswertung T/N >10dB		Überlagerung gemäß 4.4.5.7 DIN 4109-2:2018-01		Schutz des Nachtschlafes	
1	2	3	4	Tag	Nacht	Differenz T/N >10dB	maßg. Außenlärmpegel La N +10 +3dB	Tag	Nacht	Differenz T/N >10dB	maßg. Außenlärmpegel La T +3dB	in dB(A)	14	in dB(A)	16
93	SO	1.OG	WA	64	56	66	69	45	30	45	48	67	LPB IV	69	LPB IV
	SO	2.OG	WA	64	55	65	68	45	30	45	48	67	LPB IV	69	LPB IV
	SO	3.OG	WA	64	55	65	68	46	31	46	49	67	LPB IV	68	LPB IV
94	NW	4.OG	WA	45	36	46	49	45	30	45	48	51	LPB I	52	LPB I
95	NW	4.OG	WA	44	36	46	49	45	30	45	48	51	LPB I	51	LPB I
96	SW	EG	WA	60	51	61	64	39	24	39	42	63	LPB III	64	LPB III
	SW	1.OG	WA	60	51	61	64	40	25	40	43	63	LPB III	64	LPB III
	SW	2.OG	WA	60	51	61	64	41	26	41	44	63	LPB III	64	LPB III
	SW	3.OG	WA	59	51	61	64	42	27	42	45	63	LPB III	64	LPB III
97	SO	4.OG	WA	56	48	58	61	47	32	47	50	60	LPB II	61	LPB III
98	NW	EG	WA	45	36	46	49	36	21	36	39	48	LPB I	50	LPB I
	NW	1.OG	WA	38	30	40	43	37	22	37	40	44	LPB I	45	LPB I
	NW	2.OG	WA	39	31	41	44	38	23	38	41	45	LPB I	46	LPB I
	NW	3.OG	WA	41	33	43	46	41	26	41	44	47	LPB I	48	LPB I
99	NW	EG	WA	36	28	38	41	35	20	35	38	41	LPB I	42	LPB I
	NW	1.OG	WA	36	28	38	41	36	21	36	39	42	LPB I	43	LPB I
	NW	2.OG	WA	38	29	39	42	38	23	38	41	44	LPB I	45	LPB I
	NW	3.OG	WA	40	31	41	44	40	25	40	43	46	LPB I	46	LPB I
100	NO	4.OG	WA	58	49	59	62	48	33	48	51	61	LPB III	63	LPB III
101	SO	4.OG	WA	63	55	65	68	46	31	46	49	66	LPB IV	68	LPB IV
102	SW	4.OG	WA	60	51	61	64	44	29	44	47	63	LPB III	64	LPB III

IBK Schallimmissionsschutz		Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer Feldstraße 85 52477 Alsdorf-Hoengen Tel. 02404/556552 Fax 02404/556549										21.02.2025 Seite 8
--------------------------------------	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------------------

SoundPLAN 9.1

Bei der Errichtung und beim Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Wärmepumpen, Filterpumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen ist der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ vom 28.08.2023 zu beachten.

Die im vorgenannten Leitfaden beschriebenen Maßnahmen zu Lärmvermeidung und Lärmminderung sind – sofern im Einzelfall anwendbar – auszuschöpfen. Hierzu gehören u. a.:

- Einsatz von dem Stand der Technik entsprechenden Geräten (möglichst leise Geräte, welche nicht tonhaltig sind und einen nur sehr geringen Geräuschanteil im tieffrequenten Bereich haben)
- Aufstellung und Betrieb der Geräte nach dem Stand der Lärminderungstechnik; u. a. hinsichtlich des Aufstellortes (Ausrichtung und Entfernung zu Immissionsorten, Vermeidung von Reflexionen etc.) und hinsichtlich der Aufstellung selbst (z. B. schwingungsgedämpfte, elastische Lagerung zur Vermeidung von Vibrationen bzw. Körperschall)
- Die gemäß dem o. g. Leitfaden ermittelten Mindestabstände sind einzuhalten

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen entsprechender technischer Anlagen erfolgt gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Die darin genannten Immissionsrichtwerte sind einzuhalten. Der Immissionsanteil aus einer einzelnen technischen Anlage kann schalltechnisch unbedenklich eingestuft werden, wenn die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB (A) nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm unterschritten werden.

3 Erdbebenzonen

Das Plangebiet liegt nach DIN 4149 in der höchsten Erdbebenzone 3 auf der Untergrundklasse R. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

4 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Vor Durchführung der Bauarbeiten hat eine Überprüfung der Bauflächen auf Kampfmittel zu erfolgen. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Es ist Kontakt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland, Außenstelle Kerpen, Heinrich-Hertz-Straße 12, 50170 Kerpen, Tel: 0211/4759753 aufzunehmen. Beim Auffinden von Kampfmitteln / Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Aachen zu informieren.

5 Bodenschutz

Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass in kleinflächigen Teilbereichen ein abweichender Bodenaufbau bzw. eine abweichende Zusammensetzung des Bodenmaterials mit höheren Schadstoffbelastungen und Fremdbestandteilen vorliegt, so dass alle Erdarbeiten unter gutachterliche Begleitung stattzufinden haben. Es ist sicherzustellen, dass von den verbleibenden Bodenmaterialien keine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht. Hierzu ist in einem gutachterlichen Bericht Stellung zu nehmen.

Hinweise zum Umgang mit Bodenbelastungen:

Auf den späteren offenen Bodenflächen ist eine Abdeckung mit mind. 0,35 m unbelastetem Bodenmaterial gem. §§ 6-7 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als ausreichender Schutz für den Wirkungspfad Boden-Mensch vorzusehen. Die ergänzende Einbringung einer Signalschicht (z.B. Geotextil) im Bereich der Kinderspielflächen soll dabei als Grabesperre zusätzliche Sicherheit von unbeabsichtigtem Kontakt mit belastetem Bodenmaterial bieten. Sollte auf den offenen Bodenflächen ein Bodenaufbau von 60 cm erfolgen, kann auf die Grabesperre verzichtet werden. Der Auftrag von Bodenmaterial auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht fällt unter den Anwendungsbereich der §§ 6-7 der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV). § 6 Abs. 1 BBodSchV regelt die allgemeinen

Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, u.a. im Rahmen der Rekultivierung, der Wiedernutzbarmachung, des Landschaftsbaus, der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Folgenutzung und der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht. Nach § 6 Abs. 5 BBodSchV sind die Materialien, die auf oder in den Boden oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden sollen, spätestens vor dem Auf- oder Einbringen nach den nachfolgenden Vorschriften zu untersuchen oder untersuchen zu lassen, soweit dies nicht bereits erfolgt ist (Anlage 1 Tab 1 und 2 BBodSchV). § 6 Abs. 8 BBodSchV: Die nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichtigen müssen das Auf- oder Einbringen von Materialien in einem Volumen von mehr als 500 m³ der zuständigen Behörde mindestens zwei Wochen vor Beginn der Auf- oder Einbringungsmaßnahme unter Angabe der Lage der Auf- oder Einbringungsfläche, der Art und Menge der Materialien sowie des Zwecks der Maßnahme anzeigen. Weitere Ergänzungen siehe folgender Punkt.

(<https://www.lanuk.nrw.de/themen/boden/bodenschutz-beim-planen-und-bauen/umgang-mit-aushubmaterial>).

Vor Beginn jeglicher Entsiegelungs-, Erschließungs- und Baumaßnahmen ist ein Bodenschutzkonzept und Bodenschutzplan gem. DIN 19639 zu erstellen. Hierbei sind die Vorgaben §§ 6-7 BBodSchV¹, der DIN 19639, DIN 18915, DIN 19731 und die Berliner Arbeitshilfe „Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen nach einer Entsiegelung Teil 2“ (Senatsverwaltung Berlin, 2014) zu beachten. In dem Bodenschutzkonzept ist die Planung zur Umsetzung der dafür erforderlichen Maßnahmen auszuführen. Weitere Ergänzungen siehe vorhergehender Punkt.

Für die umzusetzende Maßnahme wird Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung gem. 4 Abs. 5 BBodSchV gefordert. Der bodenkundlich qualifizierte Sachverständige hat für die Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Belange zu sorgen und ist dem Fachbereich Klima und Umwelt namentlich zu benennen. Der Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung dient der Einhaltung und Umsetzung bodenschutzrechtlich relevanter Vorschriften, Normen und/oder Regelwerke und damit der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Bodens während der Abwicklung der Baumaßnahme. Die Maßnahme ist somit durch einen bodenkundlich versierten Sachverständigen (s. Anlage C der DIN 19639) zu begleiten bzw. zertifizierte Bodenkundliche Baubegleiter unter: <https://www.bvboden.de/bodenkundliche-baubegleitung/zertifizierte-bodenkundliche-baubegleiter>. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist eine Dokumentation über deren sachgemäße Abwicklung unter bodenkundlicher Baubegleitung vorzulegen.

6 Starkregen

Gemäß der Starkregenhinweiskarte der Stadt Aachen bestehen punktuell Überflutungsgefahren durch Mulden und Absenkungen. 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.

7 Grundwasser

Sollte bei der Umsetzung der Planung das Grundwasser aufgedeckt werden, ist zwingend die Untere Wasserbehörde der Stadt Aachen zu beteiligen. Arbeiten, die in das Grundwasser einbinden sind mindestens einen Monat vor Baubeginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

8 Bodendenkmäler

Auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Aachen als Unterer Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 /

¹ https://www.labo-deutschland.de/documents/LABO-Vollzugshilfe_%C2%A7%C2%A7_6-8_BBodSchV_10-08-2023.pdf

9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

9 Freianlagen

Gemäß Maßgaben des § 8 BauO NRW sind die unbebauten und unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes zu begrünen und wasseraufnahmefähig zu gestalten.

Die Baumstandorte gemäß Festsetzung 8.2 sind im Freianlagenplan gekennzeichnet, der Bestandteil des Durchführungsvertrages ist. Diese können in Anpassung an die örtliche Situation und die Ausführungsplanung in geringem Maße verschoben werden.

10 Artenschutz

Ein Abriss der vorhandenen Gebäude sollte nur zwischen Ende Oktober und Ende Februar stattfinden. Sollte ein Abriss außerhalb dieser Zeiträume stattfinden, ist im Vorlauf eine fachkundige Überprüfung auf Bruten oder Fledermausaktivitäten in den Gebäuden durchzuführen.

Sollten wider Erwarten Fällungen des Baumbestandes erforderlich werden, sind diese nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar zulässig. Bei unvermeidbaren Eingriffen außerhalb dieser Zeiträume ist die Entfernung ökologisch zu begleiten.

11 Stellplätze

Maßgeblich für die Bemessung der notwendigen PKW-Stellplätze sind vorrangig die in der geltenden Wohnbauförderrichtlinie angegebenen Wohnungsgrößen.

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am __.__.2025 die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1024 – Elsassstraße / Moscheeplatz – beschlossen hat.

Aachen, den __.__.2025

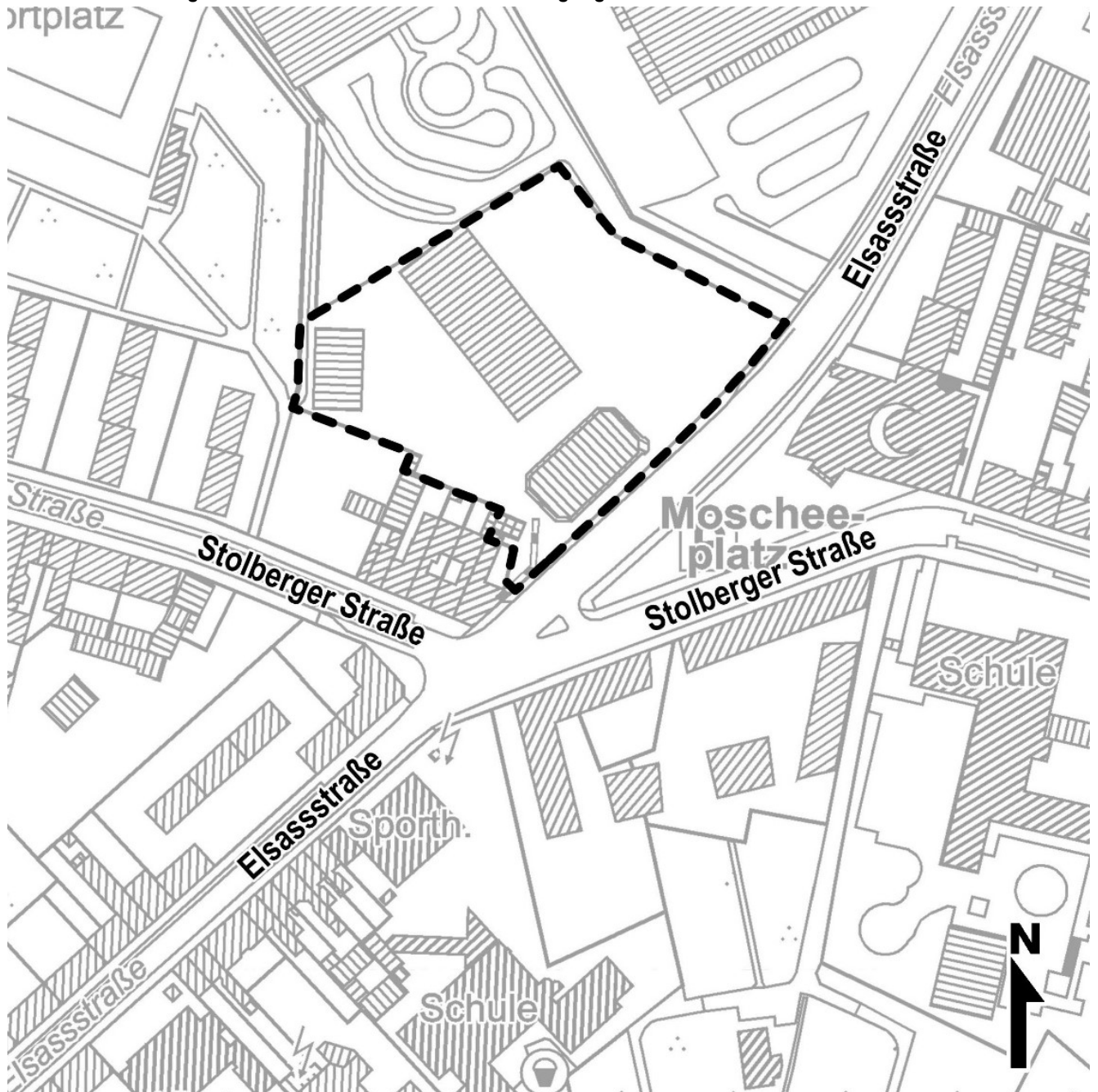
(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin

Entwurf der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1024 - Elsassstraße / Moscheeplatz -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen Elsassstraße und Stolberger Straße

zur Veröffentlichung im Internet und zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	1
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.2	Regionalplan	1
1.3	Flächennutzungsplan (FNP)	2
1.4	Landschaftsplan.....	3
1.5	Bestehendes Planungsrecht	3
1.6	Informelle Planungen	3
1.7	Satzungen.....	4
2.	Anlass der Planung	5
3.	Ziel und Zweck der Planung	5
3.1	Ziel der Planung.....	5
3.2	Städtebauliches Konzept	6
3.3	Erschließung	9
3.4	Freiraumkonzept	12
3.5	Soziale Infrastruktur	14
3.6	Jugend- und Familienfreundlichkeit	14
3.6.1	Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben	14
3.6.2	Erlebnismultifunktionalität im Gebiet	14
3.6.3	Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen.....	14
3.6.4	Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen	15
3.6.5	Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen	15
3.6.6	Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen.....	15
3.7	Klimaschutz und Klimaanpassung	15
3.7.1	Mindestanforderung	15
3.7.2	Standortwahl der Bebauung	16
3.7.3	Städtebaulicher Entwurf.....	16
3.7.4	Kubatur der Gebäude	16
3.7.5	Solare Wärme- und Energiegewinnung.....	16
3.7.6	Umgang mit Freiflächen.....	17
3.7.7	Umgang mit Niederschlagswasser	17
3.7.8	Umgang mit der Energieversorgung.....	17
4.	Begründung der Festsetzungen	18
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
4.2	Maß der baulichen Nutzung	19
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	20
4.4	Nebenanlagen.....	21
4.5	Stellplätze und Tiefgarage	21
4.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21
4.7	Ein- und Ausfahrten Tiefgarage	22
4.8	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	22
4.9	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
4.10	Örtliche Bauvorschriften.....	25
5.	Umweltbelange	25
5.1	Lärmschutz	25
5.1.1	Einwirkungen auf die Planung	25

5.1.2	Auswirkungen der Planung.....	26
5.2	Belichtung	27
5.3	Boden.....	27
5.3.1	Altlastenverdachtsflächen.....	27
5.3.2	Vorsorgender Bodenschutz	28
5.3.3	Hinweise für die Festsetzungen und den Durchführungsvertrag	28
5.4	Wasser.....	29
5.5	Klima	30
5.6	Baumbestand	32
5.7	Artenschutz.....	34
5.8	Kultur und Sachgüter	34
6.	Auswirkungen der Planung	35
6.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	35
6.2	Verkehrliche Auswirkungen.....	35
6.3	Auswirkungen auf die Umwelt.....	35
7.	Kosten	36
8.	Durchführungsvertrag	36
9.	Plandaten	37

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich Aachen-Ost / Rothe Erde zwischen der Elsassstraße und der Breslauer Straße. Der Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem Flurstück 4968, Flur 72, Gemarkung Aachen. Im Nord-Osten und Nord-Westen grenzt die Parzelle 4773 an (Gewerbebetrieb Waschstraße), im Süd-Osten die Elsassstraße (Flurstück 5051). Die südliche Grenze verläuft entlang der Flurstücke 4927, 3182, 3181, 3180, 3178 und 3179 (Stolberger Straße 177-187). Im Westen grenzen die Flurstücke 2755 und 4772 an, auf denen Kleingärten, eine Sport- und Spielfläche sowie eine Wegeverbindung zwischen Stolberger Straße und Breslauer Straße liegen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt rund 10.350 m².

Die Topografie ist weitestgehend eben, es besteht lediglich ein Höhenunterschied von rund einem Meter, ansteigend von Norden nach Süden.

Das Plangebiet ist von Süd-Westen über die Elsassstraße erschlossen, eine direkte Verbindung zum übergeordneten Straßennetz ist darüber hergestellt. Nördlich ist in einer Entfernung von etwa 950 m Luftlinie der Autobahnanschluss Aachen-Rothe Erde an der A 544 zu erreichen, in südwestlicher Richtung liegt der Europaplatz ebenfalls rund 950 m entfernt.

Im Westen verläuft, angebunden an die Flurstücke 2755 und 4772, innerhalb des Geltungsbereichs unmittelbar entlang der Grenze ein Abschnitt der Fuß- und Radwegverbindung zwischen Stolberger Straße und Breslauer Straße.

Angrenzend an die Wegefläche im Westen stehen innerhalb des Geltungsbereichs zwei Ahorne und drei Buchen, vier weitere Bäume stehen nördlich davon außerhalb des Geltungsbereichs. Abgesehen davon ist das Plangebiet nahezu zu 100 % versiegelt.

Das Plangebiet ist bislang gewerblich genutzt. An der Elsassstraße liegt ein eingeschossiges, ehemaliges Ausstellungsgebäude eines Autoteilehandels, rückwärtig dazu befindet sich ein größerer Lagerhallenkomplex sowie im Westen ein Werkstattgebäude. Die versiegelten Freiflächen innerhalb des Gebiets werden im Wesentlichen als Stellplätze genutzt.

Nördlich des Gebiets sind eine große Autowaschanlage sowie ein Einkaufszentrum mit großflächigen Stellplätzen angesiedelt. Östlich der Elsassstraße liegt die Yunus Emre Moschee mit dem südlich vorgelagerten Moscheeplatz. Der Platz wird südlich der Stolberger Straße gefasst von vier- bis fünfgeschossiger Wohnbebauung. Dieser Bereich war, zusammen mit dem Geltungsbereich und den westlich daran angrenzenden Flächen entlang der Stolberger Straße, 2011 Teil des städtebaulichen Wettbewerbs „Neues Wohnen im Ostviertel“. Mit dem Ideenwettbewerb wurde das Ziel einer städtebaulichen Neuordnung rund um den Knoten Stolberger Straße/Elsassstraße verfolgt. Die realisierte Blockrandbebauung an der Stolberger Straße wurde mit dem NRW Landespreis 2017 für Architektur, Wohnungs- und Städtebau ausgezeichnet.

Fünf der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke an der Stolberger Straße sind mit vier- bis fünfgeschossiger Blockrandbebauung mit Wohnnutzung bebaut, das westlichste Grundstück wird von einer Autovermietung genutzt. Dort steht ein deutlich von der Straße zurückgesetzter eingeschossiger Containerbau, umgeben von Stellplätzen. Westlich daran grenzen im weiteren Verlauf der Stolberger Straße weitere Wohnbaugrundstücke mit dreigeschossigen Zeilenbauten an. Das weitere Umfeld des Plangebietes stellt sich sehr heterogen dar.

1.2 Regionalplan

Die Flächen des Plangebietes liegen innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (2003). Der Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans Köln (Stand: Dezember 2021) greift diese Festlegungen auf.

1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindlichen Planungen integriertes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 27.01.2022 ist der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 rechtswirksam.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Aachen*2030 stellt den Geltungsbereich als Gemischte Baufläche dar.

Überlagernd ist der Schutzbereich Stadtklima dargestellt. Für gemischte Bauflächen innerhalb der Klimasignatur Schutzbereich Stadtklima ist das stadtklimatische Ziel eine Minderung der Wärmebelastung (tagsüber und nachts). Als lagebedingte Maßnahmen ist der Versiegelungsgrad über die Grundflächenzahl (GRZ) zu steuern und eine Versiegelung von maximal 60 % anzustreben. Straßenräume sind bei Neuplanungen zu begrünen und Verkehrsflächen mit Materialien zu gestalten, welche eine geringe Wärmespeicherfähigkeit aufweisen. Zudem sollen Dachbegrünungen einen Anteil von 60 % der Flachdachflächen umfassen.

Zudem ragt die Belüftungsbahn Stadtklima von Süden in den Geltungsbereich hinein. Innerhalb der Klimasignatur Schutzbereich Belüftungsbahn gilt für Gemischte Bauflächen der Erhalt der Belüftungsfunktion in den Belüftungsbahnen (im unbebauten und im bebauten Bereich). Die noch nicht bebauten Flächen sind weiterhin unbebaut zu erhalten. Soweit eine teilweise Bebauung nicht zu vermeiden ist, sind hier insbesondere Gebäudestellung zueinander so zu gestalten, dass die Belüftungsbahn geringstmöglich beeinträchtigt wird.

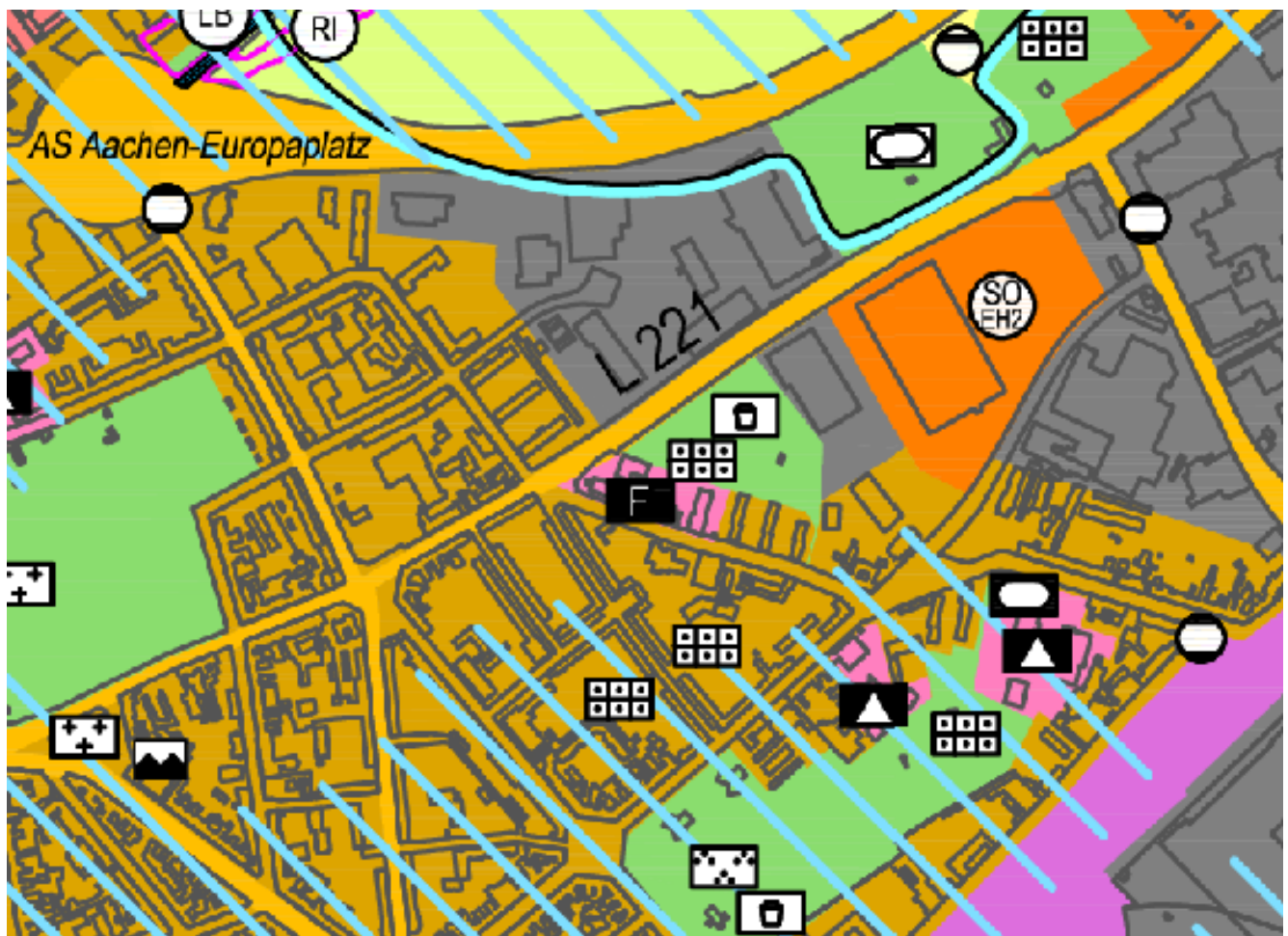


Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan AACHEN*2030

Quelle: Stadt Aachen

Im Norden grenzt östlich ein Sondergebiet Einzelhandel und westlich Gewerbliche Baufläche an, im Westen eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Dauerkleingärten und Spielplatz. Die Bereiche südlich und östlich des Geltungsbereichs werden ebenfalls als Gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Planung neuen Wohnraumes ist konform mit den FNP-Darstellungen als gemischte Baufläche, sie ist somit aus diesem entwickelt. Eine Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB ist nicht erforderlich. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kapitel 4.1.

1.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt weder im Geltungsbereich des Landschaftsplans 1988 noch im Geltungsbereich des in der Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplanes. Somit ergeben sich diesbezüglich keine Anforderungen an die Planung.

1.5 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit 1977 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 517. Für das zu beplanende Flurstück ist zur Stolberger Straße hin ein breiter Streifen als Mischgebiet (MI mit GRZ 0,4 und GFZ 1,1) in geschlossener Bauweise festgesetzt, für den verbleibenden nordwestlichen Teil ein Gewerbegebiet (GE mit GRZ 0,6 und GFZ 2,2) mit maximal 15 m Gebäudehöhe.

Ein 2004 für den Bereich um die Moschee gefasster Aufstellungsbeschluss (A166) wurde im August 2021 aufgehoben, gleichzeitig wurde ein Aufstellungsbeschluss A307 für den enger gefassten Bereich nördlich des Knotens Stolberger Straße / Elsassstraße gefasst. Damit verbundene Ziele der Bauleitplanung waren:

- Entwicklung eines Wohngebietes mit Geschosswohnungsbau mit anteiligem öffentlich gefördertem Wohnraum
- Unterbringung einer Kindertagesstätte
- Verdichtete Bebauung unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Vorgaben des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
- Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung vom Moscheeplatz zu den Grünflächen an der Breslauer Straße
- Schaffung einer baulichen Raumkante entlang der Elsassstraße bzw. des Moscheeplatzes

1.6 Informelle Planungen

Der Masterplan AACHEN*2030 zeigt mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen auf. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung absteckt. Für den zu betrachtenden Bereich Elsassstraße / Stolberger Straße und seine Umgebung wird Handlungsbedarf im Rahmen der folgenden Handlungsfelder gesehen.

- Handlungsfeld Wohnen: Im Hinblick auf die Wohnungsmarktoffensive gilt es, Wohnraumangebote für unterschiedliche Altersgruppen, Lebensformen und in unterschiedlichen Preissegmenten zur Verfügung zu entwickeln bzw. zu erneuern. Städtebaulich gut integrierte Standorte sind für den Wohnungsneubau zu erschließen und dabei Flächen im Bestand zu mobilisieren. Insbesondere der öffentlich geförderte Wohnungsbau soll Qualitätsimpulse für zukunftsfähiges Wohnen setzen. Die besondere Herausforderung besteht darin, eine hohe (Gestalt-)Qualität mit niedrigen Kosten zu verbinden und attraktive Freiflächen und soziale Einrichtungen im Nahbereich zu realisieren. Für das Handlungsfeld Wohnen besteht zu dem ein Handlungsbedarf mit Fokus auf einer Qualitätsverbesserung des Gebäudebestandes und der Aufwertung des Wohnumfeldes im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets. Dies ist durch die Planung gegeben.
- Handlungsfeld Lebensumfeld: Für den zur Stolberger Straße hin ausgerichteten Bereich gilt es, unter dem Aspekt einer sozial gerechten Stadt, diesen als Lebensraum mit vorrangigem Handlungsbedarf zu betrachten und entsprechend deren Entwicklung zu forcieren. Vor dem Hintergrund einer bewegten Stadt gilt es, zukünftig deren Zugänglichkeit zu verbessern und bedarfsorientierte (Aus-) Bildungsangebote anzubieten. Die Planung geht mit der Schaffung einer Kindertagesstätte und der öffentlichen Wegeverbindung zu Grünflächen darauf ein.
- Handlungsfeld Mobilität: Die vernetzte Mobilität ist zu stärken, u. a. auch durch die Schaffung von Mietangeboten unterschiedlicher Mobilitätsträger. Angebote der „Stadt der kurzen Wege“ sind zu stärken. Im Bereich der Stolberger Straße

sind neue Angebote und innovative Konzepte für den ruhenden Verkehr zu entwickeln, z.B. Quartiersgaragen, autofreie Siedlung, Fahrradabstellanlagen. Dies wird in der Planung berücksichtigt.

- Handlungsfeld Stadt-Bau-Kultur: Als kompakte und gemischte Stadt sind neue Nutzungsmischungen zu fördern, Entflechtungen ist entgegenzuwirken. Als Identität stiftende Stadt gilt es die In-Wert-Setzung historisch bedeutsamer Quartiere weiterzuführen. Die Planung geht hier nicht näher darauf ein. Sie verfolgt den Aspekt der kompakten und gemischten Stadt, die jedoch eher im weiter entfernt gelegenen Umfeld der Planung angezeigt ist.
- Handlungsfeld Freiraum: Schwerpunkt ist die qualitative Aufwertung und stärkere Vernetzung bestehender Grünstrukturen sowie eine stärkere Durchgrünung hochverdichteter Siedlungsbereiche. Es gilt, die defizitäre Grünflächenversorgung zu verringern, z. B. indem verdichtete Siedlungsbereiche stärker durchgrünt werden. Die Planung wird diesem Anspruch durch einen begrünten Innenhof und stärkere Wegevernetzung zu bestehenden Grünflächen hin gerecht.
- Handlungsfeld Natur und Umwelt – menschenwürdige Umwelt und Lebensraumvielfalt: Der Erhalt und die Entwicklung von Kaltluftbahnen sollten im Fokus stehen.
- Handlungsfeld Klimaschutz, Klimaanpassung: Als energieeffiziente Stadt ist die Fern- und Nahwärme- und Kälteversorgung zu sichern und auszubauen. Die Dächer sollen für Solarenergieanlagen genutzt werden. Darüber hinaus sollen eine Nutzungsmischung und eine Kompaktheit der Bebauungsstruktur die Energieeffizienz des Siedlungskörpers stärken. Zugleich sind die negativen Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen. Durch die zukünftige Entsiegelung, umfangreiche Neupflanzungen, begrünte Dach- und Fassadenflächen zielt die Planung darauf, ein Wärmeinseln zu vermeiden und Vorsorge gegen Hitzestress zu betreiben. Außerdem sollen die Dächer für Solarenergieanlagen genutzt werden und ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist vorgesehen. Gemäß der Hitzevorsorge auch hinsichtlich Gesundheitsvorsorge sind Trinkwasserspender im Plangebiet für die Ausführungsplanung zu prüfen und ggf. im Durchführungsvertrag zu integrieren.

1.7 Satzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadterneuerungsgebiets Aachen-Ost.

Für das Plangebiet gilt die „Satzung über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB im Planbereich Breslauer Straße / Elsassstraße“, die am 29.01.2014 vom Rat der Stadt Aachen beschlossen wurde.

Darüber hinaus gelten für das Plangebiet die folgenden gesamtstädtischen Satzungen:

- Die Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder vom 19.4.2002 ist anzuwenden.
- Das Plangebiet liegt im Bereich der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen mit Rechtskraft vom 14.09.2017.
- Für das Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung vom 14. November 2018.
- Im Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen, welche am 01.01.2019 in Kraft getreten ist. Diese wird zurzeit überarbeitet, mit Inkrafttreten einer neuer Stellplatzsatzung soll diese im Baugenehmigungsverfahren zugrunde gelegt werden.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Wohnraumschutzsatzung der Stadt Aachen mit Rechtskraft vom 01.03.2022.

2. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die städtebauliche Neuordnung und die Reaktivierung einer untergenutzten Fläche in einem nahe der Aachener Innenstadt gelegenen Bereich. Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes Aachen soll die Fläche als neuer Wohnstandort entwickelt werden, der hohe Bedarf wird durch Gutachten und Statistiken nachgewiesen. Unter Beachtung verschiedener Rahmenbedingungen hat die Stadt Aachen eine Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2022 bis 2039 erstellt, die weiterhin eine Zunahme der Bevölkerung erwarten lässt. Gleichzeitig wird im Wohnungsmarktbericht 2023 der Stadt Aachen herausgestellt, dass das Angebot an bezahlbaren Mietoptionen im unteren und mittleren Mietsegment rasant abnimmt. Zukünftig sind weitere Investitionen und kommunale Anstrengungen von Nöten, um die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen.

Darüber hinaus wurde für den konkreten Standort sowie das nähere Umfeld bereits 2011 ein städtebaulicher Wettbewerb mit dem Ziel einer städtebaulichen Neuordnung des Bereichs durchgeführt. Die Ergebnisse sollen nun, ergänzend zu dem bereits realisierten Bereich südlich der Moschee, weiter umgesetzt werden.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel der Planung

Aufbauend auf den Zielen des Baugesetzbuches ist die Stadt Aachen um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden bemüht. Zukünftige Wohnbauflächen sollen möglichst durch Innenentwicklung und Nachverdichtung geschaffen werden. Der bisher gewerblich genutzte Bereich soll zukünftig mit Wohngebäuden bebaut werden, um damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Zusammen mit den bereits erfolgten Entwicklungen im unmittelbaren Umfeld bietet das Gebiet die Chance, durch klare Raumkanten zur Elsassstraße und zum nordöstlichen Gebietsrand einen repräsentativen Eingang in das Viertel bzw. effektiv einen Stadteingang auszubilden.

Zur Deckung des im ganzen Stadtgebiet hohen Bedarfs für neuen preiswerten Wohnraum soll im Plangebiet durch verdichtete Bebauung neuer Wohnraum mit einem Anteil von bis zu 80 % öffentlich geförderter Wohnungen entstehen. Die Aufteilung der förderfähigen Wohnungen zwischen Wohnungen für die Einkommensgruppe A und Wohnungen für die Einkommensgruppe B sowie der Wohnungsmix wird in Absprache mit den entsprechenden Stellen der Wohnraumförderung festgelegt. Darüber hinaus ist geplant, um den auch dafür hohen Bedarf nach Räumlichkeiten zu bedienen, eine Kindertagesstätte mit 4 bis 5 Gruppen zu realisieren. Außerdem besteht die Chance, die Grünflächen an der Breslauer Straße durch das Gebiet über eine öffentliche Wegeverbindung direkt mit dem Moscheeplatz zu verbinden.

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Insbesondere über den Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich des Durchführungsvertrages kann für die stadträumlich bedeutende Lage des Plangebietes eine angemessene Architektur- und Freiraumqualität gesichert werden.

Aufgrund der integrierten Lage des Geltungsbereiches und der allseitigen Umbauung soll das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter sowie für eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) liegen nicht vor. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Da zudem die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb der Obergrenze gemäß § 13a BauGB liegt, ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens möglich. Damit entfallen eine formale Umweltprüfung und der Umweltbericht. Gleichwohl sind auch im beschleunigten Verfahren die Umweltbelange zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Dazu wird ein Kapitel „Umweltbelange“ in die städtebauliche Begründung integriert. In diesem werden die einschlägigen gutachterlichen Aussagen, weitere vorliegende Informationen sowie die Rückläufe aus den Beteiligungsverfahren verarbeitet.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten bei Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der

planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig gewesen. Gleichwohl muss sich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vermeidungs- und Minderungsgebot auseinandersetzen. Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Regelungen im Sinne des § 44 BNatSchG im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

3.2 Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept ist eine Weiterentwicklung der Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbes „Neues Wohnen im Ostviertel“ aus dem Jahr 2011. Für das Gebiet ist eine 4- bis 5-geschossige Wohnbebauung vorgesehen, die sich an der Umgebung und an dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 517 orientiert (siehe Abbildung 2). Vier einzelne Gebäudeteile werden 6-geschossig ausgebildet. Vom Moscheeplatz aus betrachtet bilden die beiden Kopfbauten am Quartierseingang eine subtile Symmetrie. Der linke Kopfbau (Haus 2) wird sechsgeschossig geplant, der rechte Kopfbau (Haus 11) fünfgeschossig. Der Quartierseingang sowie der Quartierstreif werden hierdurch betont. Analog wird der Quartierseingang aus Richtung Westen gestaltet: Haus 6 verfügt über sechs, das gegenüberliegende Haus 5 über fünf Geschosse. Die beiden weiteren sechsgeschossigen Gebäudeteile befinden sich in der nördlichen Schallschutzbebauung (Haus 8 und Haus 9). Diese Hochpunkte strukturieren die langgestreckte Nordfassade. Die Gebäudehöhen variieren damit im gesamten Plangebiet zwischen 12,5 und 18,5 m.

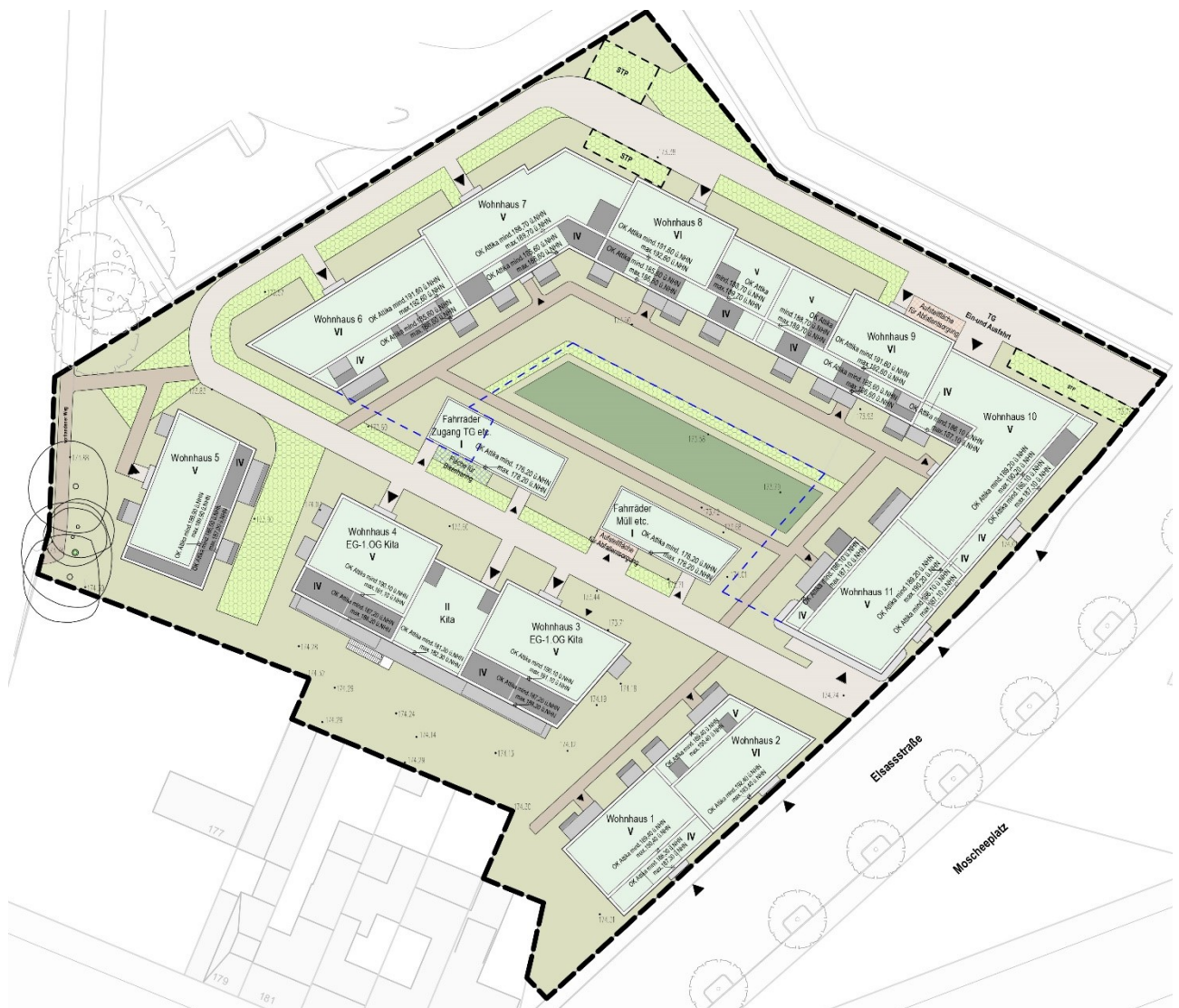


Abbildung 2 Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan
Quelle: pbs architekten Planungsgesellschaft mbH (Mai 2025)



Abbildung 3 *Perspektive: Gebäudekubatur am Moscheeplatz, Blickrichtung Norden*
Quelle: pbs architekten Planungsgesellschaft mbH

Insgesamt bietet die Bebauung mit einer Gebäudetiefe von 15 m eine große Flexibilität in der Grundrissgestaltung und gleichzeitig, durch die Entwicklung in die Höhe, bei geringer Bodenversiegelung eine hohe Ausnutzung der Fläche. Die in dem Konzept vorgesehene weitestgehend geschlossene Randbebauung fasst das Gebiet nach Norden und Osten und bietet dadurch für den Innenbereich Lärmschutz gegenüber der Elsassstraße und dem nördlich angrenzenden Gewerbe. Es wird ein großer, ruhiger Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen (siehe auch Ausführungen zum Freiraumkonzept in Kapitel 3.4).

Im Plangebiet können gemäß städtebaulichem Konzept 11 Wohnhäuser realisiert werden. Der angestrebte Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau soll bei rund 80 % liegen. Geplant sind ca. 171 Wohnungen mit Grundrissgrößen zwischen rund 25 m² und 115 m². Es sollen Wohnungen mit 1 bis 5 Zimmern geschaffen werden. Insgesamt entstehen damit ca. 10.500 m² Wohnfläche. In dieser Flächenangabe sind auch die Flächenanteile für einen möglichen Quartierstreff enthalten, der in Haus 11 entstehen könnte. Für die von Lärmimmissionen besonders betroffenen Bereiche im Norden und Osten sind durchgesteckte Wohnungen vorgesehen, sodass jeweils die Möglichkeit besteht, Aufenthaltsräume an der ruhigen Gebäudeseite anzuordnen.

Darüber hinaus ist aktuell eine 5-zügige Kindertagesstätte mit rund 80 Betreuungsplätzen und rund 900 m² Nutzfläche vorgesehen. Zurzeit ist momentan der Baukörper im Innenbereich des Plangebietes vorgesehen. Südlich des Gebäudes können die rund 860 m² großen Außenflächen der Kindertagesstätte untergebracht werden.

Insgesamt soll die Bauweise nachhaltig und gleichzeitig kostengünstig sein. Die Gebäude sollen mit Putz- und Klinker-Fassaden in massiver Bauweise errichtet werden. Es werden Fenster mit nicht offenbarem Brüstungselement vorgesehen. Die Fassadengestaltung orientiert sich an dem mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmten Fassadenentwurf des Büros pbs

Architekten. Vorgesehen ist, die Fassaden mit hellen Oberflächen (Hellbezugswert größer gleich 50) umzusetzen. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Dächer sind mit extensiver Dachbegrünung mit einer mindestens 10 cm starken Vegetationstragschicht geplant, die mit PV-Modulen überstellt werden kann. Für die Begrünung sind etwa 62,3 % der gesamten Dachflächen vorgesehen. Damit werden die Vorgaben der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen erfüllt, die einen Mindestanteil von 60 % Begrünung vorsieht.

Des Weiteren ist in Teilabschnitten eine bodengebundene Fassadenbegrünung vorgesehen, insbesondere für die Süd- und Südwest- sowie die Südostfassaden. Angestrebt wird eine Fassadenbegrünung, die insgesamt rund 30 % aller geschlossenen Fassadenflächen einnimmt. U. a. ist vorgesehen, die Hauseingänge mit entsprechenden Grünelementen zu betonen und auch die Balkone im Innenhof mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Fassaden der beiden im Innenhof verorteten Fahrradabstell- und Müllsammelbauten werden ebenfalls begrünt. Anteile und Mindestqualitäten der Fassadenbegrünung werden im Durchführungsvertrag geregelt.



Abbildung 4 *Perspektive Innenhof, Blickrichtung Süden*
Quelle: pbs architekten Planungsgesellschaft mbH

Durch die Planung entstehen oberirdisch neue Gebäudekörper sowie vollversiegelte Flächen (Asphalt, Pflaster). Darüber hinaus werden weitere Flächenteile teilversiegelt. Dazu gehören die befahrbaren Flächen (z. B. Rasengitter), wassergebundene Wegedecken sowie die begrünte Tiefgarage. Unversiegelt bleiben die Grünflächen außerhalb der Tiefgarage. In Summe ergibt sich daraus die folgende Versiegelungsbilanz.

	versiegelt		teilversiegelt		unversiegelt		Summe
Bestand	9.724 m²	94 %	470 m²	4 %	160 m²	2 %	10.354 m²
Planung	4.968 m²	48 %	2.185 m²	21 %	3.201 m²	31 %	10.354 m²
Differenz	- 4.756 m²	- 46 %	+ 1.715 m²	+ 17 %	+ 3.041 m²	+ 29 %	

Die Flächenanteile der teilversiegelten Flächen werden gemäß der „Anleitung für die Ermittlung des Gesamtversiegelungsgrades in Bebauungsplanverfahren sowie städtebaulichen Wettbewerben / Qualifizierungsverfahren“ (Stadt Aachen, Stand März 2024) zu je 50 % den versiegelten und unversiegelten Flächen zugeordnet.

Relative Versiegelungsbilanz: Bestand		
versiegelt	teilversiegelt	unversiegelt
9.724 m² (94 %)	470 m² (4 %)	160 m² (2 %)
Bilanzielle Versiegelung nach dem Verfahren der Stadt Aachen (2024)		
versiegelt	unversiegelt	
9.959 m² (9.724 m² + 470 m² / 2)	395 m² (160 m² + 470 m² / 2)	
96,2 %	3,8 %	

Relative Versiegelungsbilanz: Planzustand		
versiegelt	teilversiegelt	unversiegelt
4.968 m² (48 %)	2.186 m² (21 %)	3.206 m² (31 %)
Bilanzielle Versiegelung nach dem Verfahren der Stadt Aachen (2024)		
versiegelt	unversiegelt	
6.060,5 m² (4.968 m² + 2.186 m² / 2)	4.293,5 m² (3.206 m² + 2.186 m² / 2)	
58,5 %	41,5 %	

Gemäß Versiegelungsberechnung der Stadt Aachen sind danach 41,5 % der Flächen künftig unversiegelt.

3.3 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet soll über die Elsassstraße erschlossen werden. Es liegt ein Verkehrsgutachten vor¹, das auf einer aktuellen Erhebung der Verkehrsmengen im Umfeld sowie auf Annahmen zu den künftigen vorhabenbedingten Quell- und Zielverkehren aufbaut. Vorhabenbedingt ergeben sich rund 428 Kfz-Fahrten am Tag, wovon rund 360 auf die Wohnbebauung und rund 68 auf die vorgesehene Kindertagesstätte entfallen. Die Verkehre verteilen sich auf das umliegende Straßennetz und fließen überwiegend über die Elsassstraße in nördliche Richtung ab. Hier entstehen zwischen 174 und 224 Mehrfahrten am Tag. Untergeordnet steigen vorhabenbedingt auch die Verkehrszahlen auf der westlichen Stolberger Straße (+ 65 Fahrten pro Tag), in der Elsassstraße südlich des Plangebietes (+ 48 Fahrten pro Tag) sowie in der Stolberger Straße westlich des Plangebietes (+ 17 Fahrten pro Tag). Diese Mehrverkehre sind im vorhandenen Straßennetz verträglich abwickelbar, wie

¹ IVV – Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung (2025): Verkehrliche Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren im Bereich Elsassstraße in Aachen. Stand: Februar 2025

das Gutachten anhand der Verkehrsmengen in der nachmittäglichen Spitzenstunde (16 – 17 Uhr) nachweist. Dies betrifft insbesondere die geplante Zu- und Ausfahrt auf das Plangrundstück, für die die Qualitätsstufe A gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) nachgewiesen werden konnte.

Im Verkehrsgutachten wurde untersucht, ob eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Elsassstraße im Bereich des Plangebietes auf 30 km/h sinnvoll und umsetzbar ist. Gutachterlich wird empfohlen, eine solche Temporeduzierung zwischen der Ein- und Ausfahrt Hirschcenter sowie dem Knotenpunkt Elsassstraße / Stolberger Straße umzusetzen. Dies ist jedoch kein Regelungsgegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern wäre Gegenstand eines eigenständigen, dem Bebauungsplan nachgelagerten Verfahren der Stadt Aachen.

Darüber hinaus wurde im Verkehrsgutachten geprüft, ob der Querschnitt der Elsassstraße von heute drei auf künftig zwei Fahrspuren reduziert werden könnte. Im Ergebnis wird empfohlen, die heutige Rechtsabbiegespur und die gemischte Spur für geradeaus Fahrende sowie Linksabbieger zusammenzulegen. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Elsassstraße / Stolberger Straße wäre damit weiterhin gegeben. Zugleich ließe sich bei der dann zweispurigen Elsassstraße eine Querschulter vom Plangebiet in Richtung Moscheeplatz gemäß den Vorgaben der Rast06 realisieren. Zudem würde im Straßenraum Platz für weitere Stellplätze geschaffen. Auch dieser mögliche Umbau der Elsassstraße ist in einem eigenständigen, dem Bebauungsplan nachgelagerten Verfahren der Stadt Aachen im Detail zu konzipieren und umzusetzen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft dazu keine Festsetzungen.

Ruhender Verkehr

Die aktuelle Planung sieht für die erforderlichen Stellplätze der geplanten Wohnbebauung eine Tiefgarage mit maximal 61 Stellplätzen vor, die unterhalb und südlich der nördlichen Gebäude unter dem begrünten Innenhof angeordnet wird. Im Genehmigungsverfahren wird auf Grundlage der dann aktuellen Stellplatzsatzung geprüft, ob die notwendige Anzahl der PKW-Stellplätze weiter reduziert werden kann. Maßgeblich für die Bemessung der notwendigen PKW-Stellplätze sind darüber hinaus vorrangig die in der geltenden Wohnbauförderrichtlinie angegebenen Wohnungsgrößen. Insoweit stellt die heutige Ausdehnung der in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Tiefgarage die Maximalausdehnung dar.

Die Erschließung der Tiefgarage wird über ein Zu- und Ausfahrt mit Rampe aus Richtung Norden sichergestellt. Gemäß § 124 Sonderbauverordnung sind diese Garagenrampen grundsätzlich mit einer Neigung von maximal 15 % zu planen. Abweichend davon dürfen Rampen zwischen der Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu 20 % geneigt sein, wenn es besondere Grundstücksverhältnisse erfordern. Der aktuelle Planstand sieht eine Neigung von 20 % vor. Die geplanten Baukörper befinden sich relativ nah an der nördlichen Grundstücksgrenze. Eine Rampe mit einer Neigung von 15 % würde rund 3,5 m länger werden, so dass die Tiefgarage insgesamt größer werden würde. Dies würde eine weitere Teilversiegelung des Quartiers bedeuten. Die Befahrbarkeit der daher mit einer Neigung von 20 % geplanten Rampe ist mit einer entsprechenden Oberflächenstruktur sehr gut gesichert. Fahrräder können über den Aufzug in dem I-geschossigen Baukörper im Innenhof die Tiefgarage barrierefrei erreichen, so dass die Tiefgaragenrampe nicht für Fahrräder benötigt wird.

Stellplätze für Car-Sharing sowie für das Personal der geplanten Kindertagesstätte werden ebenso an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze untergebracht wie Stellplätze für Lieferfahrzeuge.

Angaben zur Verortung von Stellplätzen für den Hol- und Bringverkehr der vorgesehenen Kindertagesstätte sind ebenfalls im Verkehrsgutachten enthalten. Es wird empfohlen, dafür in der westlichen Stolberger Straße Stellplätze mit eventueller zeitlicher Einschränkung sowie mit entsprechender Beschilderung bereitzustellen. Bei einer Umgestaltung der Elsassstraße mit Reduzierung auf zwei Fahrspuren könnten diese Stellplätze dann dorthin verlagert werden.

Erschließung für Rad- und Fußverkehr

Durch die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt im Nord-Osten sowie der Car-Sharing-Stellplätze und der Mitarbeitendenstellplätze der geplanten Kindertagesstätte im Norden des Gebiets wird das Plangebiet weitgehend autofrei gehalten. Über Poller wird das Befahren der das weitere Plangebiet erschließenden Wege beschränkt. Die Nutzung durch die Müllabfuhr und

Rettungsfahrzeuge sowie die Belieferung des aktuell vorgesehenen Kindergartens werden über Fahrrechte und privatrechtliche Verträge ermöglicht. Die erforderlichen Feuerwehraufstell- und -bewegungsflächen wurden berücksichtigt. Die lediglich in einer möglichst gering Breite befestigten Wegeflächen werden teilweise einseitig durch Rasengittersteine begleitet. Diese Gestaltung dient nicht nur der Feuerwehr, sondern gewährleistet auch eine konfliktfreie Begegnung von Müllfahrzeug und Radverkehr.

Die Zufahrt in das Plangebiet wird über eine Schwelle im Bereich des Fußwegs entlang der Elsassstraße oder vergleichbare Gestaltungsmaßnahmen abgesetzt, um die drei unmittelbar nebeneinander liegenden Zufahrten (Hirsch-Center, Autowaschanlage, Plangebiet) übersichtlich zu gestalten und die Sicherheit für den querenden Fuß- und Radverkehr zu erhöhen. Entsprechende Detailplanungen und Abstimmungen erfolgen in der Genehmigungsphase.

Zentrale Erschließungsachse für den Fuß- und Radverkehr ist die Verbindung, die von der Elsassstraße ausgeht und von da aus entlang der geplanten Kindertagesstätte in Richtung Westen verläuft. Damit wird eine durchgehende Verbindung zwischen dem Moscheeplatz und den östlich angrenzenden Freiraumbereichen (Kleingärten, Bolz- und Spielplatz Breslauer Straße) hergestellt.

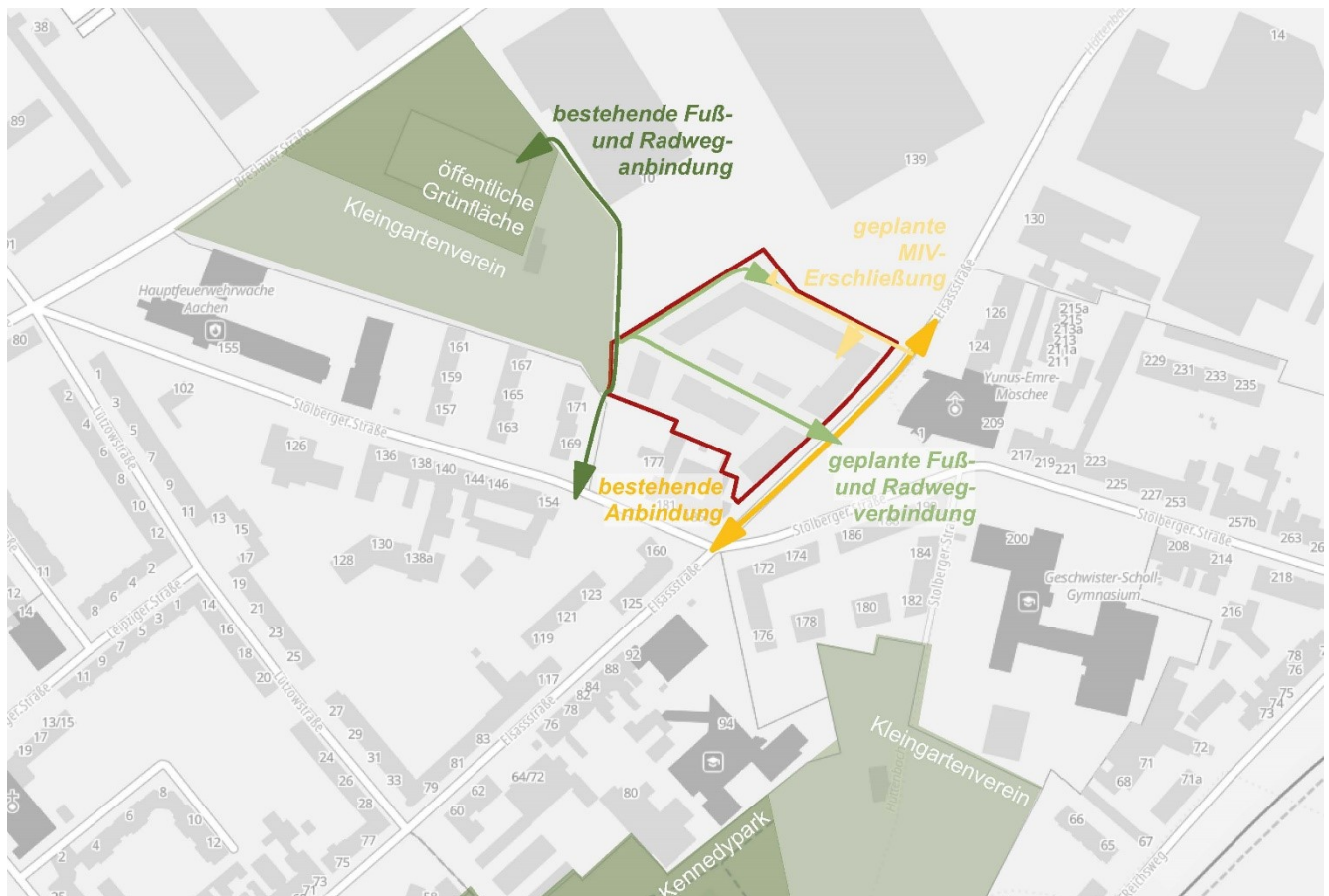


Abbildung 5 Skizze: Erschließung und Anbindung

Nördlich dieses zentralen Fuß- und Radwegs werden zwei kombinierte Fahrradabstell- und Müllsammelbauten vorgesehen, an denen auch das Bike-Sharing angeordnet wird.

Die Gebäude entlang der Geltungsbereichsgrenzen werden jeweils von der vom Innenhof abgewandten Seite aus erschlossen (Haupteingangsseite), zugleich bestehen aber auch Zugangsmöglichkeiten in Richtung Innenhof. Dieser wird wiederum durch Fußwege erschlossen. Das Gebäude im Inneren des Gebiets (Haus 3 und Haus 4) ist von Norden von der neu zu schaffenden Fuß- und Radweg-Verbindung aus zugänglich.

Einbindung in den ÖPNV

Die nächstgelegene, von den Buslinien 2, 12, 22 und N8 angefahrne Bushaltestelle „Geschwister-Scholl-Gymnasium“ befindet sich in ca. 60 m Entfernung südlich der Stolberger Straße an der Elsassstraße. Diese wird montags bis freitags ab 4:26 Uhr bis 0:31 Uhr, samstags und sonntags ab 5:16 Uhr in einem Viertelstunden-Rhythmus Richtung Aachener Innenstadt / Preuswald sowie in Richtung Eilendorf / Stolberg angefahren.

Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Entwässerung gilt das Plangebiet als erschlossen, da es bereits heute bebaut und nahezu vollständig versiegelt ist. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist wegen der vorherrschenden Bodenverhältnisse im Plangebiet nicht durchführbar. Das Baugebiet kann in die Trennkanalisation innerhalb der Elsassstraße entwässert werden, hier sind ausreichende Kapazitäten vorhanden. Eine private Rückhaltung für den Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal in der Elsassstraße ist ebenso nicht erforderlich wie eine Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagswassers. Über die extensive Dachbegrünung sowie die Außenanlagen im Innenhof soll möglichst viel Regenwasser verdunstet bzw. im Gebiet gehalten werden. Im weiteren Verfahren werden darüberhinausgehende Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung wie z. B. Baumrigolen und/oder Zisternen, u. a. zur Bewässerung, geprüft und ggf. im Durchführungsvertrag geregelt.

Es wurde ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 geführt. Demnach sind bei einem 30-jährlichen Regenereignis entsprechend rund 50 m³ Überflutungsvolumen im Plangebiet vorzuhalten. Das entsprechende Volumen kann mit geringen Einstauhöhen auf den plangebietsinternen Erschließungsflächen realisiert werden.

Das Plangebiet wird voraussichtlich an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen. Der Anschluss an das Strom-, Gas-, und Wassernetz kann über die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in den umliegenden Straßen erfolgen.

Zur Lagerung des anfallenden Mülls sind zwei zentrale, kombinierte Fahrradabstell- und Müllsammelbauten vorgesehen. Weitere Müllsammelräume werden in die Tiefgarage integriert. Die erforderlichen Aufstellflächen für die Abfallentsorgung wurden in der Planung berücksichtigt.

3.4 Freiraumkonzept

Grundlage der Freianlagenplanung ist das Ergebnis einer Ideen-Studie (siehe *Abbildung 6*).

Der Innenbereich zwischen den nördlichen Gebäuden und dem durch das Gebiet verlaufenden Fuß- und Radweg wird als Gemeinschaftsfläche gestaltet. Zentrales Element ist ein „Wäldchen“ aus 10 Bäumen mit einer Wuchshöhe von bis zu 10 m, das für Atmosphäre und Verschattung sorgen und zugleich auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen soll. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der gegebenen Bodeneigenschaften nicht möglich. Für die Pflanzungen findet ein angemessener Bodenaustausch statt. Als Arten sind beispielweise Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Wildapfel oder Traubenkirsche vorgesehen. Die Artenauswahl berücksichtigt die besonderen städtischen sowie die absehbaren wechselfeuchten Standortbedingungen. Die umliegenden Flächen werden mit Spielrasen und mehrstämmigen Kleingehölzen (etwa Schneeball, Hartriegel, Hasel, Hundsrose oder Liguster) gestaltet. Den Wohnungen im Erdgeschoss werden jeweils zum Innenhof hin kleine private Freisitze zugeordnet, die mit Hecken gegen den halböffentlichen Teil abgegrenzt werden sollen.

Die Freiflächen südlich des querenden Fuß- und Radwegs sind weitestgehend als Außenspielfläche für die geplante Kindertagesstätte vorgesehen. Auch in diesen Bereichen sind Pflanzungen von weiteren # Bäumen 2. Ordnung (siehe oben) und 3. Ordnung (beispielsweise Felsenbirne, Schlehe, Kornelkirsche, Vogelbeere oder Rotblühender Weißdorn) mit Wuchshöhen zwischen 6 und 10 m vorgesehen. Insbesondere im Bereich der vorgesehenen Außenspielfläche muss eine ausreichende Verschattung in den Sommermonaten sichergestellt werden. Neben den Baumpflanzungen kommen dafür auch andere Elemente wie etwa Sonnensegel in Frage.



Abbildung 6 Freianlagenplanung

Quelle: Greenbox Landschaftsarchitekten Partnergesellschaft mbH (Mai 2025)

Die Bestandsbäume im Plangebiet werden bei Umsetzung der Planung erhalten (siehe dazu auch Kapitel 5.6).

Entlang der nordöstlichen und nordwestlichen Gebietsgrenze sowie zentral durch das Gebiet entstehen zwei neue Wegeverbindungen zwischen der Elsassstraße und der öffentlichen Grünfläche an der Breslauer Straße. Darüber hinaus wird über das Plangebiet eine Grünverbindung zwischen der öffentlichen Grünflächen an der Breslauer Straße über den Moscheeplatz an die südlich gelegene Kleingartenanlage und den angrenzenden Kennedy-Park geschaffen. Auch diese Wegeverbindungen werden abschnittsweise mit Bäumen überwiegend 3. Ordnung bepflanzt.

Die Anforderungen an den Freiraum für die Wohnraumförderung (1/3 des Gebiets Grünfläche, davon 50 % Begegnungsfläche) werden mit dem vorliegenden Freianlagenentwurf erfüllt.

Gemäß den Kriterien für einen kinder- und familienfreundlichen Städtebau sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen pro Kind 10 m² öffentliche Kinderspielfläche vorzusehen. Dabei wird pro Wohneinheit bzw. Wohnung pauschal von zwei Kindern ausgegangen. Es werden bei der Berechnung jedoch nur die Wohnungen berücksichtigt, die größer als 50 m² und somit für den dauernden Aufenthalt von Kindern geeignet sind. Wenn in der Nachbarschaft bereits öffentliche Spielmöglichkeiten bestehen, kann die geforderte Spielplatzgröße um 50 % reduziert werden. Da unmittelbar nordwestlich des Plangebiets eine Sport-, Spiel- und Freifläche mit einer Größe von ca. 7.000 m² besteht, soll der dortige Kinderspielplatz ertüchtigt werden. Die Kosten für die Aufwertungsmaßnahmen nach den Richtlinien der Stadt Aachen werden teilweise durch die

Vorhabenträgerin durch Ausgleichszahlungen übernommen (Detailregelung im Durchführungsvertrag). Aufgrund der kurzen Distanzen zu bestehenden Spielmöglichkeiten soll von der Errichtung eines zusätzlichen Spielplatzes im Plangebiet abgesehen werden.

Die haushaltsnahen Kleinkinderspielmöglichkeiten gemäß Bauordnung NRW werden in die Freianlagen integriert. Insgesamt sind vier Standorte mit einer Gesamtgröße von 400 m² vorgesehen.

Angaben zu den geplanten Gebäudebegrünungsmaßnahmen enthält das Kapitel 3.2.

3.5 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet ist zurzeit in den Gebäuden südlich des Fuß- und Radwegs eine Kindertagesstätte mit 5 Gruppen und rund 80 Betreuungsplätzen vorgesehen. Der Außenbereich ist nach Süden ausgerichtet und liegt rückwärtig der Bebauung an der Stolberger Straße.

3.6 Jugend- und Familienfreundlichkeit

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

Ziel der Planung ist es, durch Innenentwicklung und Nachverdichtung innenstadtnah neuen preiswerten Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Mit der geplanten Kindertagesstätte soll darüber hinaus das Betreuungsangebot ergänzt und verbessert werden. Der Rückbau der bisherigen gewerblichen Nutzung beeinflusst das nähere Umfeld insbesondere in Bezug auf die Jugend- und Familienfreundlichkeit nicht negativ.

Der ruhende Verkehr soll nahezu vollständig in einer Tiefgarage abgebildet werden, deren Ein- und Ausfahrt am östlichen Rand des Gebiets liegt. Die fußläufige Erschließung der Wohnhäuser kann nur für Ausnahmen befahren werden und stellt gleichzeitig neue Wegeverbindungen dar. Durch diese Ausgestaltung der Flächen, die durch Gemeinschaftsflächen im rückwärtigen Bereich der nördlichen Randbebauung ergänzt werden, wird die Sicherheit und soziale Kontrolle im unmittelbaren Wohnumfeld sowie das soziale Zusammenleben gefördert.

Da sich bereits in unmittelbarer Reichweite ein öffentlicher Spielplatz an der Breslauer Straße und ein weiterer Kinderspielplatz im nahegelegenen Kennedypark befindet, wird innerhalb des Plangebietes auf die Errichtung eines weiteren öffentlichen Spielplatzes verzichtet. Die unmittelbar angrenzende Sport-, Spiel- und Freifläche bietet in ihrer heutigen Gestaltung zwar auf ca. 7.000 m² Raum, jedoch aufgrund eines geringen Angebots an Spielgeräten, nur eingeschränkt Aufenthaltsqualität zum Spielen, Verweilen und für sportliche Aktivitäten. Im Rahmen der Projektrealisierung soll dieser Kinderspielplatz teilweise auf Kosten des Investors ertüchtigt werden, um von der Errichtung eines zusätzlichen Spielplatzes im Plangebiet abzusehen. So wird im Rahmen der Realisierung des Projekts ein Kommunikationsraum mit wichtiger und zentraler Funktion für eine größere Zielgruppe nutzbar.

3.6.2 Erlebnisvielfalt im Gebiet

Das Plankonzept entwickelt mit der Bebauungsstruktur einen ruhigen, vielfältig gestalteten Innenhof (abgeschildert von den umliegenden Straßen), welcher den Bewohner*innen als Begegnungs- und Aufenthaltsraum zur Verfügung stehen soll. Der südwestliche Teilbereich wird dabei exklusiv der dort geplanten Kindertagesstätte als Außenbereich zur Verfügung gestellt. Durch die Durchgängigkeit und Schaffung einer neuen Wegebeziehung vom Moscheeplatz zum Bolz- und Spielplatz Breslauer Straße erfolgt eine Einbindung des Plangebiets in das bestehende Wegenetz.

3.6.3 Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen

Neben der geplanten Kindertagesstätte mit Außenspielbereichen sind Kleinkinderspielmöglichkeiten gemäß Bauordnung NRW für die Häuser 1, 2 und 5 in unmittelbarer Nähe zu dem jeweiligen Haus und für die Häuser 3 und 6-11 gemeinsam im

nördlichen Blockinnenbereich vorgesehen. Im Haus 4 sind keine Wohnungen vorgesehen, die für den ständigen Aufenthalt von Kindern geeignet sind.

3.6.4 Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen

Das städtebauliche Vorhaben hat das Ziel, Wohnraum für verschiedene Gruppen von Nutzer*innen zu schaffen. Mit der geplanten städtebaulichen Figur ergibt sich ein ruhiger Blockinnenbereich, der durch die geplante Bebauung vom Straßenverkehr abgeschirmt wird. Da darüber hinaus die städtebauliche Konzeption mit Ausnahme von Bedarfsverkehren für Anlieferung, Müllabfuhr und Feuerwehr keine oberirdischen Kfz-Verkehre vorsieht, besteht diesbezüglich ein sehr geringes Konfliktpotenzial.

Die Schaffung der gemeinsamen autofreien Freifläche im Innenbereich, die aus allen geplanten Wohnungen fußläufig ohne Querung von Straßenverkehrsflächen erreicht werden kann, fördert die Sicherheit und das soziale Zusammenleben. Mit der Wohnbebauung werden gesunde Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung von öffentlichen und privaten Freiräumen geschaffen. Dabei wird mit der Bebauung und dem angestrebten Wohnungsmix eine gute soziale Kontrolle im Wohnquartier gewährleistet. Die Wohnungen erhalten zumeist Balkone oder Dachterrassen. Durch die Zugänglichkeit aller Flächen und Freiräume innerhalb des Plangebiets entstehen ausreichend Räume für Bewegung, soziale Interaktion und Spiel.

3.6.5 Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen

Neben Kleinkinderspielmöglichkeiten sollen auf den Gemeinschaftsflächen im Blockinnenbereich auch Gemeinschaftsbeete sowie Sitzgelegenheiten untergebracht werden, um den Wünschen und Bedürfnissen unterschiedlicher Nutzungs- und Altersgruppen gerecht zu werden. Für Jugendliche bietet die Sport-, Spiel- und Freifläche in unmittelbarer Nähe an der Breslauer Straße einen Rückzugsort. Es wird eine direkte Wegeverbindung aus dem geplanten Quartier zu diesen Freiraumangeboten geschaffen.

3.6.6 Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen

Die fußläufige Erschließung der Wohnhäuser kann nur für Ausnahmen befahren werden und ist damit gut geeignet für eigenständige Mobilität auch von Kleinkindern. Eine gute Anbindung des Gebiets an den ÖPNV sowie an das Fuß- und Radwegenetz ist gegeben. Durch die Nähe zu Schulen im unmittelbaren Umfeld bietet sich das Gebiet als Wohnort für Familien an.

3.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

3.7.1 Mindestanforderung

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

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

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Schutzbereichs Stadtklima (d. h. mehrfach belasteter, stadtklimatisch sensibler Innenstadtbereich) sowie am Rand des Schutzbereichs Belüftungsbahn Stadtklima. Die Einstufung resultiert aus thermischen Belastungen mittags und abends, einer Reduzierung der nächtlichen Abkühlungsfunktion durch Kaltluftabflüsse sowie aus

höheren Anteilen klimasensitiver Bevölkerungsgruppen (Kinder, Kranke). Die Belüftungsbahn Stadtklima ragt von Süden in den Geltungsbereich herein (Kaltluftzielgebiet innerhalb der Bebauung, großräumige Kaltluftbahn innerhalb der Bebauung). Vor diesem Hintergrund wurde ein Gutachten zur Untersuchung der Auswirkungen des Planvorhabens auf das Mikroklima und die Kaltluftsituation erstellt². Dessen Ergebnisse werden im Detail in Kapitel 5.5 wiedergegeben.

Die verkehrliche Anbindung ist gegeben, aufgrund der Anordnung der Tiefgaragenzufahrt im Nord-Osten nahe der Elsassstraße wird der motorisierte Verkehr nahezu vollständig aus dem Gebiet herausgehalten.

3.7.2 Standortwahl der Bebauung

Im Sinne von § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten im bebauten Innenbereich gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen bevorzugt zur baulichen Entwicklung genutzt werden.

Gegenstand der Planung ist die Wiedernutzung eines baulich vorgenutzten Bereichs. Die Planung ermöglicht durch die Wiedernutzbarmachung und die Neubebauung von zuvor gewerblich genutzten Flächen die Schaffung von nahe dem Aachener Zentrum gelegenen Wohnungen an einem integrierten Standort. Sie sieht ein Flächenrecycling mit teilweiseem Rückbau von stark versiegelten Siedlungsflächen vor. Die vorhandenen Bäume können nach aktuellem Planstand voraussichtlich erhalten bleiben und in die städtebauliche Planung integriert werden.

Unmittelbar nordwestlich befindet sich eine öffentliche Grünfläche, der Kennedypark liegt 200 m südlich der Fläche. Südlich des Gebiets ist die Elsassstraße als Premiumfußweg ausgewiesen, die Breslauer Straße stellt in 200 m Entfernung die Anbindung an eine Radhauptverbindung dar. Neben der guten Einbindung des Gebiets in das Wege- und Freiraumnetz ist auch soziale Infrastruktur (Kindertagesstätten und Schulen) sowie Nahversorgung im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Darüber hinaus liegen Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung.

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

3.7.3 Städtebaulicher Entwurf

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Bebauung vor, die aufgrund ihrer Ausrichtung gut für eine Nutzung solarer Energie geeignet ist. Es ist überwiegend keine Verschattung vorhanden, die Lage lässt eine günstige solare Ausrichtung erwarten. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert die Gebäudestellung durch die Festsetzung entsprechender Baugrenzen.

3.7.4 Kubatur der Gebäude

Die Planung sieht kompakte mehrgeschossige Wohnungsbauten mit moderner Dämmtechnik vor. Durch die großen, kompakten Baukörper mit einem energetisch günstigen Fassaden-Volumen-Verhältnis sinkt der zu erwartende Heizwärmebedarf. Die geplante Bauweise ermöglicht damit eine optimierte Wärmeversorgung. Die Kubatur der Gebäude wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzungen von Baugrenzen, Gebäudehöhen und Geschossigkeiten gesichert.

3.7.5 Solare Wärme- und Energiegewinnung

Die Dachflächen der kompakten mehrgeschossigen Wohnanlage bieten sich für Solarenergienutzung an, da sie nicht maßgeblich verschattet werden und günstig ausgerichtet sind. Der politische Beschluss, dass solartechnische Anlagen auf mindestens 50% der hierfür geeigneten Dachflächen zu installieren sind, kann damit erfüllt werden. Der Vorhabenbezogene

² Peutz Consult (2025a): Klimauntersuchung zum Bauleitverfahren Elsassstraße "Panneschopp 2.0" in Aachen. Bericht C 5407-1 vom 28.02.2025

Bebauungsplan enthält keine entsprechende Festsetzung, da eine Verpflichtung zur Umsetzung durch die einschlägigen Regelungen der Bauordnung NRW sichergestellt ist.

3.7.6 Umgang mit Freiflächen

Die Planung auf der bisher nahezu vollversiegelten, gewerblich vorgennutzten Fläche sieht eine Entsiegelung von Teilflächen vor. Darüber hinaus werden weitere Flächen lediglich unterbaut und Gebäudedächer begrünt, sodass das Gebiet insgesamt zukünftig ca. 58,5 % Versiegelung (bilanziell nach Anleitung vom Fachbereich Klima und Umwelt der Stadt Aachen) aufweist und der Grünanteil somit deutlich erhöht wird. Die fünf Bestandsbäume im Westen des Gebiets werden erhalten. Im künftigen Innenhof sowie im weiteren Plangebiet sind umfangreiche Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen, die im Rahmen einer Ideenstudie ausgearbeitet wurden und in die Freianlagenplanung eingeflossen sind (siehe Kapitel 3.4 und 5.6). Zudem sind Dach- und Fassadenbegrünungen geplant. Die Dachbegrünungen werden über eine Festsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert. Regelungen zur Fassadenbegrünung erfolgen im Durchführungsvertrag.

3.7.7 Umgang mit Niederschlagswasser

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist wegen der vorherrschenden Bodenverhältnisse im Plangebiet nicht durchführbar. Das Plangebiet wird daher in die vorhandene Trennkanalisation innerhalb der Elsassstraße entwässert. Über die festgesetzte extensive Dachbegrünung sowie die Außenanlagen im Innenhof kann Regenwasser verdunstet bzw. im Gebiet gehalten werden.

Ein durchgeführter Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zeigt auf, dass im Plangebiet bei einem 30-jährlichen Regenereignis rund 50 m³ Überflutungsvolumen vorzuhalten sind. Das entsprechende Volumen soll mit geringen Einstauhöhen auf den plangebietsinternen Erschließungsflächen realisiert werden.

3.7.8 Umgang mit der Energieversorgung

Ein Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz ist vorgesehen. Auf den Flachdächern werden Photovoltaikanlagen berücksichtigt und über eine Festsetzung im Bebauungsplan geregelt. Die Standorte für notwendige Trafostationen werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens festgelegt. Dies sind im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet als Nebenanlagen allgemein zulässig.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist für die Entwicklung von dringend benötigtem Wohnraum sowie zur Entwicklung attraktiver und nicht störender Arbeitsplätze sehr gut geeignet. Mit dem geplanten Nutzungsmix für verschiedene Zielgruppen ist es möglich, für den Standort eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Es bietet mit der Nähe zum Aachener Zentrum und dem Außenring eine gute verkehrliche Anbindung an den ÖPNV und an das öffentliche und übergeordnete Verkehrsnetz. Die Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen, Schulen und Kindergärten, Sport- und Freizeitangeboten gewährleistet attraktive städtische Wohnangebote.

Aus diesen Gründen wird innerhalb des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verfolgt das städtebauliche Ziel, die Entwicklung eines Wohngebiets planerisch zu steuern. Im geltenden Flächennutzungsplan liegt die Fläche in einem großflächig als „Gemischte Baufläche“ dargestellten Bereich. Die Bauflächendarstellung erstreckt sich insgesamt auf den Bereich zwischen Breslauer Straße und Reichsweg sowie zwischen Adalbertsteinweg und Stolberger Straße incl. der nördlich davon gelegenen Bebauung. Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung und Reaktivierung der bislang untergenutzten Fläche liegt der Fokus, aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes, auf der Entwicklung eines neuen Wohnstandorts. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit wurde nachgewiesen, unter Berücksichtigung von Maßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden (siehe dazu Kapitel 4.8, 5.1 sowie 5.2).

Der Gebietscharakter der im Flächennutzungsplan dargestellten Gemischten Baufläche in der beschriebenen Abgrenzung bleibt grundsätzlich erhalten, weshalb die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet, insbesondere aufgrund der geringen Flächengröße, als aus der Darstellung entwickelt anzusehen ist. Auch wenn der Bebauungsplan von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweichen würde, könnte diese gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden und der Bebauungsplan unabhängig davon aufgestellt werden.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorrangig dem Wohnen. Neben der überwiegenden Wohnnutzung können jedoch untergeordnet einzelne ergänzende, das Wohnen nicht störende Nutzungen zugelassen werden. Für das geplante Wohngebiet werden insoweit im Sinne einer lebendigen und nachhaltigen Nutzungsmischung potenzielle, ergänzende Nutzungen zugelassen. Für das geplante Wohngebiet soll die Integration von allgemein zulässigen Einrichtungen, wie der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke grundsätzlich ermöglicht werden.

Sofern langfristig einzelne der genannten Nutzungen im Wohngebiet untergebracht werden, kann dies zur Sicherung einer gewissen fußläufigen Infrastruktur, Versorgung und Belebung des Wohngebiets und somit zu einer mit dem Wohnen verträglichen Nutzungsmischung beitragen. Mit dem getroffenen Zulässigkeitskatalog wird gleichzeitig auf der Planungsebene ausgeschlossen, dass zum geplanten Wohnstandort unverträgliche oder konfliktbeladene Nutzungen angesiedelt werden.

Mit dem geplanten Gebietscharakter unvereinbare Nutzungen werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets für unzulässig erklärt. Dies betrifft die gemäß § 6 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe incl. der unter diese Begrifflichkeit fallende Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die vorgenannten Nutzungen sind insbesondere durch ihren vergleichsweise großen Flächenbedarf (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sowie durch höheren Kundenverkehr charakterisiert. Da hierdurch Störungen der schutzbedürftigen Wohnnutzungen und der städtebaulichen Ordnung im Allgemeinen Wohngebiet nicht auszuschließen sind, wird auf die Zulässigkeit dieser Betriebstypen verzichtet. Ferienwohnungen werden darüber hinaus auch ausgeschlossen, um eine potenzielle Umwandlung von regulärem Wohnraum in gewerbliche Wohnungen zu verhindern.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung von Baugrenzen, einer Grundflächenzahl und den zugelassenen Überschreitungsmöglichkeiten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO werden die Anteile über- und unterbaubarer Flächen sowie von Bebauung freizuhaltenen Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans planerisch gesteuert.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Dies bedeutet, dass die hochbaulichen Anlagen bezogen auf das jeweilige Baugrundstück insgesamt maximal 50 % der Flächen überdecken dürfen. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird sichergestellt, dass auch nach einer noch ausstehenden Parzellierung der Wohnbauflächen auch für das am dichtesten bebaute Grundstück der Vollzug gesichert ist. Eine solche nachträgliche Parzellierung wird nach derzeitigem Kenntnisstand erforderlich, da das heutige Grundstück für die Errichtung und den dauerhaften Betrieb des geförderten Wohnungsbaus auf die Gesellschafter der Vorhabenträgerin aufgeteilt werden soll. Die bauliche Realisierung des geförderten Wohnungsbaus wird dabei als private Baumaßnahme durch die Gesellschafter der Vorhabenträgerin erfolgen. Für die Inanspruchnahme und Besicherung des Förderdarlehens der NRW.Bank sind dazu einzelne Teilgrundstücke und Grundbücher für die jeweiligen Gesellschafter zu bilden.

Der Orientierungswert des § 17 BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung wird mit der festgesetzten Grundflächenzahl für das gesamte Allgemeine Wohngebiet überschritten. Mit der geringfügigen Überschreitungen werden jedoch aus nachfolgenden Gründen weiterhin gesunde Wohnverhältnisse im Geltungsbereich gewahrt:

Die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der BauNVO wird sich absehbar nur auf Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes beziehen. Da auf das gesamte Plangebiet bezogen der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 eingehalten werden, ist auf die Gesamtfläche bezogen nicht mit einer maßgeblichen Beeinträchtigung durch eine teilweise Überschreitung zu rechnen. Ferner wird auf die Untersuchungen zur Besonnung und Belichtung verwiesen. Nach deren Ergebnissen ist die bauliche Verdichtung verträglich. Insoweit ist die Überschreitung städtebaulich hinnehmbar und entspricht auch dem Ziel einer maßvollen Innenentwicklung.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist für Nebenanlagen möglich. Mit dieser Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundfläche wird die Funktionalität der geplanten Freiflächen und somit die Freiraumqualität im Wohngebiet planerisch vorbereitet. Damit werden auch die im Freiraumkonzept vorgesehenen Einrichtungen in den Freianlagen, wie zum Beispiel Wege und Spielflächen sowie die Zugänge zu den Häusern berücksichtigt.

In den Überschreitungsmöglichkeiten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO inbegriffen sind auch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage). Diese Überschreitungen werden zugelassen, um den städtebaulichen Ziel der „Innenentwicklung“ mit einer verträglichen Verdichtung nachzukommen. Insbesondere ist es städtebauliches Ziel, die oberirdische Versiegelung und die Beeinträchtigung der Freiraumnutzung durch die Anordnung von ebenerdigen Stellplätzen zu vermeiden. Dementsprechend ist es zwingender Bestandteil des Gesamtvorhabens, bis auf wenige Ausnahmen die Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. In Kombination mit der Festsetzung zur zwingenden Begrünung von Tiefgaragendecken kann somit die gestalterische Qualität der Freiflächen sichergestellt und oberirdisch ein annähernd autofreier Blockinnenbereich erreicht werden.

Die mit der Bebauung angestrebte Gesamtwohnfläche von ca. 10.500 m² ermöglicht die Entwicklung der geplanten 171 Wohneinheiten, hinzu kommt eine 990 m² große Nutzfläche für die geplante fünfzügige Kindertagesstätte mit ca. 80 Plätzen. Daraus ergibt sich rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 für das Allgemeine Wohngebiet. Mit diesem Maß der baulichen Nutzung und aufgrund der vorgesehenen Freiflächenanteile wird der geltende Orientierungswert des § 17 BauNVO hinsichtlich der Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 überschritten. Diese Überschreitung ist städtebaulich vertretbar, da es sich um eine urbane Innenentwicklung mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden handelt. Dabei steht der geringfügigen Überschreitung in der Abwägung die Entwicklung neuen Wohnraums in einem intensiv begrünten Wohngebiet in verdichteter Bauweise gegenüber.

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude wird durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen sowie die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse planerisch gesteuert. Der Bebauungsplan sieht je nach Standort

differenzierte Höhen vor, die zwischen 12,5 und 18,5 m variieren. Damit werden die Ziele und Inhalte des städtebaulichen Konzeptes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eng gefasst.

Einzelne punktuelle Überschreitungsmöglichkeiten werden je nach Notwendigkeit für Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser, nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen), Lüftungs- und Klimaanlage, Brüstungen und Absturzsicherungen sowie Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung definiert. Diese technischen Aufbauten sind notwendig, um die geplanten Gebäude zu betreiben. Da diese nur in räumlich begrenztem Umfang zulässig sind sowie räumlich von der Außenkante der Gebäude zurücktreten müssen und einzuhausen sind, werden die technischen Aufbauten nicht für die Passant*innen einsehbar sein. Insgesamt bleibt damit der Charakter des Wohngebietes und der geplanten Gebäudekubaturen gewahrt. In Verbindung mit den zwingend vorgeschriebenen Dachbegrünungen entsteht ein ausgewogenes Bild der Dachlandschaft.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die grundsätzlich, soweit nicht anders festgesetzt, nicht überschritten werden dürfen.

Die Baugrenzen richten sich an dem konkreten Vorhaben bzw. dem städtebaulichen Konzept aus und nehmen sowohl die Gebäude- und Hofformen als auch die Raumkanten entlang der Erschließungsflächen auf. Geplante Freiräume und Aufenthaltsbereiche im Plangebiet werden von den Baugrenzen als nicht überbaubare Flächen ausgespart.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m unter Berücksichtigung der Abstandflächenregelung der BauO NRW zulässig. Für Prallscheiben vor den Fenstern sowie Einrichtungen zur Fassadenbegrünung (bspw. Rankhilfe, Pflanztröge) werden Überschreitungsmöglichkeiten bis zu einer Tiefe von einem Meter festgesetzt. Davon ausgenommen sind die zur Elsassstraße ausgerichteten Baugrenzen. In diesem zum öffentlichen Raum hin orientierten Fassadenabschnitt soll ein einheitliches Bild entstehen. Die Baugrenzen sind daher nah an die bestehende Verkehrsfläche heranrückt und Überschreitungen abseits von Einrichtungen für Fassadenbegrünung sind nicht zulässig. Die Festsetzungen zur Überschreitung der Baugrenze sind notwendig, da Gebäudeteile, wenn sie fest mit dem Gebäude verbunden sind, wie Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone, als Teile des Hauptgebäudes anzusehen sind und dementsprechend ohne diesbezügliche Festsetzung ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden können.

Die im Plangebiet vorgesehene Gebäudeanordnung ist unter anderem dem städtebaulichen Ziel geschuldet, einen ruhigen Innenhof zu entwickeln. Zugleich ist es städtebaulich gewollt, die Eingangsbereiche in den Innenhof mit in Teilen sechsgeschossigen Gebäuden zu betonen. Bei Umsetzung dieser Ziele ergibt sich eine Überschneidung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen an den beiden Zugangsbereichen zwischen den Häusern 2 und 11 sowie 5 und 6. Die maximale Ausdehnung der Abstandflächen beträgt

- im Bereich des Hauses 2 rund 7,70 m
- im Bereich des Hauses 5 rund 6,40 m
- im Bereich des Hauses 6 rund 7,60 m
- im Bereich des Hauses 11 rund 6,45 m

Um die beabsichtigte Raumwirkung sowie eine möglichst geringe Öffnung zu den angrenzenden Lärmquellen realisieren zu können, wird mit Bezug auf § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die Festsetzung von verminderten Abstandflächen an vier Fassadenabschnitten getroffen. Diese werden durchgehend auf das Maß von 5 m festgesetzt, um eine Überschneidung zu vermeiden. Da sich auch unter Berücksichtigung der verminderten Abstandflächen nach wie vor die Anforderungen an eine ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnräume einhalten lassen (vgl. Ziffer 5.2), werden gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Im Rahmen des Vorhabens werden keine nachbarschützenden Belange beeinträchtigt. Insgesamt stellen die verminderten Abstandflächen sicher, dass die städtebaulich begründeten „Engstellen“ und Hochpunkte sowie damit eine

bauliche Fassung des Hofes ermöglicht werden. Diese werden jeweils beidseits der südlichen und nördlichen Platzeingänge an den dortigen Zugängen zum Innenbereich angeordnet. Zugleich ist es damit möglich, die für die Allgemeinheit zugänglichen Wege so auszurichten, dass die Fußgänger künftig entsprechend geleitet werden.

Insgesamt ermöglichen die überbaubaren Flächen damit ein angemessenes Einfügen der Planung in die umliegende Bebauung und berücksichtigen die benachbarten Baustrukturen. Die Festsetzung trägt zu einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Baugebiets bei und sichert abschließend mit der Ausweisung von nicht überbaubaren Flächen einen hohen Freiraumanteil.

4.4 Nebenanlagen

Der Bebauungsplan enthält grundsätzlich keine Festsetzungen zu Nebenanlagen. Damit sind im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Bebauungsplan regelt darüber hinaus im Konkreten, dass in den Flächen für Nebenanlagen ‚NA FSt‘ Neben- und Gemeinschaftsanlagen wie z. B. Müllräume sowie Fahrradabstellräume zulässig sind.

Mit diesen Festsetzungen werden diese Anlagen, die zum Betrieb des Wohngebiets erforderlich sind, explizit zugelassen. Damit dient diese Festsetzung der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung insbesondere im Bereich der Freiflächen.

Die zulässige Höhe dieser Nebenanlagen wird über die Festsetzung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe geregelt.

4.5 Stellplätze und Tiefgarage

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Kfz-Stellplätze ausschließlich in den Flächen für Stellplätze (St), in unterirdischen Geschossen (Flächen für Tiefgaragen – GTGa) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese oberirdischen Stellplätze sind für das Personal der geplanten Kindertagesstätte, für Carsharing-Angebote sowie für Lade- und Lieferverkehre vorgesehen. Darüber hinaus wird über eine Festsetzung die planungsrechtliche Zulässigkeit von Anlagen zum Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge an den jeweiligen Stellplätzen geregelt, um den Anforderungen an Elektromobilität Genüge zu tun. Die eigentliche Umsetzung der Ladestationen hat nach den Maßgaben des § 6 Gebäudeenergiegesetz zu erfolgen.

Innerhalb der „Flächen für Tiefgaragen“ sind des Weiteren geschlossene oder offene Zu- und Aufgänge zugelassen, die eine Zugänglichkeit der Tiefgarage u. a. auch vom Innenhof aus ermöglichen sollen. Darüber hinaus wird über eine zeichnerische Festsetzung der Zufahrtbereich zur Tiefgarage festgelegt.

Fahrradabstellflächen sind vorwiegend in der Tiefgarage sowie in den zentralen Nebenanlage unterzubringen, vor den Hauseingängen sind jeweils einige weitere Stellplätze angeordnet. An den zentralen Nebenanlagen im Innenhof ist an der Wegeverbindung eine Bikesharing-Station vorgesehen (siehe Freianlagenplan).

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die Freiflächen als Platz-, Grün- bzw. Spielflächen auf dem Grundstück gesichert und die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht weiter erhöht. Um die gestalterische sowie funktionale Qualität des Innenhofs zu stärken, werden bis zu PKW-Stellplätze in einer von Nord-Osten erschlossenen Tiefgarage untergebracht, die ebenerdigen Stellplätze sind ebenfalls im Norden angeordnet, sodass die Zufahrt gebündelt abseits vom Innenhof erfolgt und lediglich Bedarfsverkehre den grundsätzlich autofreien Innenbereich stark eingeschränkt mit Kfz-Fahrten belasten.

Im Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen, mit Inkrafttreten einer neuer Stellplatzsatzung soll diese im Baugenehmigungsverfahren zugrunde gelegt werden. Die Mobilität der Bewohner*innen wird entsprechend sichergestellt und die städtebauliche Ordnung durch diese Maßnahmen gewahrt.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan mit ‚a‘ markierten Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit sichern insbesondere das städtebauliche Ziel, eine Verbindung für Fußgänger zwischen Moscheeplatz und den Grün- und Freiraumbereichen (Bolz-

und Spielplatzfläche bzw. Grünfläche an der Breslauer Straße) nordwestlich des Plangebietes sicherzustellen und zugleich die interne Erschließbarkeit des Plangebietes für den Fuß- und Radverkehr zu ermöglichen.

Die mit ‚b‘ markierten Flächen mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger ermöglichen zum einen die Erschließung der Hauseingänge für die künftigen Bewohner*innen. Darüber hinaus wird damit die Anfahrbarkeit der oberirdischen Stellplätze sowie der Tiefgaragenzufahrt sichergestellt.

Innerhalb der mit ‚c‘ markierten Flächen besteht ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Anlieger, das der Erschließung der Hauseingänge dient. Ein regelmäßiger Kfz-Verkehr der künftigen Bewohner*innen soll jedoch auf diesen Flächen ausgeschlossen werden.

Das zusätzliche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den mit ‚a‘, ‚b‘ und ‚c‘ markierten Flächen zugunsten der Versorgungsträger stellt darüber hinaus die Erschließbarkeit des Plangebiets für Feuerwehr, Rettungsdienste und Versorgungsträger sicher.

Die Festsetzungen der unterschiedlichen Geh- und Radfahrrechte dienen dem städtebaulichen Ziel, das Quartier möglichst autofrei zu halten und die Fahrzeugverkehre auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Die Möglichkeit für Fahrten von Anliegern – etwa bei Umzügen von Bewohner*innen oder die erforderlichen Anlieferungen für die geplante Kindertagesstätte – werden durch privatrechtliche Verträge gesichert und sind insoweit kein Regelungsgegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

4.7 Ein- und Ausfahrten Tiefgarage

Über den festgesetzten Bereich mit der Kennzeichnung A sind Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage zulässig.

Mit der Begrenzung der Zufahrtsmöglichkeiten soll vermieden werden, dass das Gebiet durch MIV durchquert wird und allgemein in anderen Bereichen als den festgesetzten Fahrzeugverkehre in das Plangebiet bzw. durch das Gebiet auf Nachbargrundstücke geführt werden.

4.8 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Relevante vorhabenbedingte Auswirkungen auf die Umgebungsnutzungen etwa durch Emissionen neuer Quell- und Zielverkehre entstehen nicht.

Prägend für die Lärmvorbelastung des Plangebietes (**Einwirkungen**) sind der Straßenverkehrslärm der umliegenden Straßen sowie eine Vorbelastung mit Gewerbelärm, der von den Betrieben im Umfeld ausgeht. Insoweit setzt der Bebauungsplan ausgehend von den im Lärmgutachten ermittelten und in Kapitel 5.1.1 beschriebenen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen fest.

Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 werden innerhalb des Plangebietes tags und nachts überschritten. Insgesamt sieht das städtebauliche Konzept vor, dass durch die randliche Riegelbebauung lärmverschattete Bereiche im Innenhof geschaffen werden. Damit entstehen zum einen lärmabgewandte Fassaden, zum anderen aber auch ein lärmabgeschirmter zentraler Freiraumbereich des geplanten Quartiers. Daher sind von den Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 insbesondere die zur Elsassstraße hin ausgerichteten Fassaden betroffen, an denen tags Immissionspegel zwischen 63 und 66 dB(A) und nachts zwischen 55 und 57 dB(A) erreicht werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen bspw. in Form von Lärmschutzwänden kommen an dieser Stelle aufgrund der städtebaulichen Situation nicht in Frage. Die Elsassstraße verläuft unmittelbar entlang der geplanten Baukörper, eine stadtbildverträgliche Umsetzung einer Lärmschutzwand wäre daher nicht möglich. Zugleich würden damit die Fußgängerverkehre auf den Gehwegen beeinträchtigt. Nicht auszuschließen ist des Weiteren, dass die Lärmschutzwände zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität in den geplanten Gebäuden, etwa durch Reduzierung der Belichtung, führen.

Zum Schutz der dem Verkehrslärm ausgesetzten Fassaden sind daher passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird so festgesetzt, dass zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Januar 2018 zu erfüllen sind. Insoweit sind die Fassaden im Plangebiet durch entsprechende Bauweise zu dämmen.

Für die geplanten Wohngebäude an deren Fassaden nachts Beurteilungspegel von über 45 dB(A) auftreten bestehen besondere Anforderungen. Vor diesem Hintergrund wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass für Aufenthaltsräume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlafräume und Kinderzimmer), im Bereich der betroffenen Fassaden schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten wie bspw. Fassadenlüfter oder mechanische Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen sind. Diese haben auch bei geschlossenen oder teilweise geöffneten Fenstern eine ausreichende Raumlüftung sicherzustellen, ohne den Schallschutz zu beeinträchtigen. Von den Lüftungseinrichtungen kann abgesehen werden, wenn die schutzbedürftigen Räume mindestens über ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) (nachts) verfügen.

Zu berücksichtigen sind des Weiteren die Lärmschutzanforderungen für Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Balkone und Loggien. Ab einem Lärmpegel von mehr als 62 dB(A) tags ist dort eine uneingeschränkte Kommunikation nicht mehr möglich. Im Plangebiet sind Balkone und Außenwohnbereiche insbesondere in Richtung des lärmberuhigten Innenhofes vorgesehen. Die geplanten Dachterrassen in Richtung Norden wurden im Lärmgutachten untersucht, hier wird der Wert von 62 dB(A) nicht überschritten. Gebäude 10 soll zur Elsassstraße orientierte Loggien erhalten, hier werden Immissionspegel von 60 bis 62 dB(A) erwartet. Die Dachterrassen im Bereich der Gebäude 1, 10 und 11 sind zwar ebenfalls zur Elsassstraße hin orientiert, hier weist das Lärmgutachten jedoch Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nach. Festsetzungen zum baulichen Schallschutz an bestimmten Fassaden- bzw. Außenwohnbereichen sind daher nicht erforderlich.

Die Vorbelastungen mit Gewerbelärm führen dazu, dass an der Südfassade des Plangebäudes 5 sowie an den zur Waschanlage und zum Hirsch-Center ausgerichteten Fassaden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht eingehalten werden können. Um Immissionskonflikte zu vermeiden, sind TA Lärm-konforme Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe zu ergreifen. Diese umfassen einerseits eine Anordnung von nicht schutzbedürftigen Räumen im Bereich der betroffenen Fassaden. Diese Maßgabe wird – so weit wie möglich – durch eine entsprechend angepasste Grundrissgestaltung berücksichtigt. Der Bebauungsplan schließt vor diesem Hintergrund zunächst grundsätzlich die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 entlang der von Gewerbelärm betroffenen Fassaden aus.

Abweichend davon sind auch bauliche oder technische Lösungen zur Schalldämmung oder -abschirmung vor der Fassade möglich, die über eine bauliche geschlossene Ausführung dazu beitragen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei geöffnetem Fenster eingehalten werden können. Dafür können Prallscheiben vor dem Fenster, verglaste Loggien oder Balkone, geschlossene Laubengänge oder vergleichbare Lösungen eingesetzt werden. Diese abweichende Möglichkeit zum Schallschutz wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Die Wärmeversorgung des künftiges Wohngebietes ist über einen Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Aachen vorgesehen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet gleichwohl einen Hinweis, dass bei Errichtung und Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ vom 28.08.2023 zu beachten ist.

Neben dem Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm wurde das Erfordernis für weitere lärmtechnische Festsetzungen zur Minderung der Geräusche im Plangebiet geprüft. Im Ergebnis sind hinsichtlich Freizeitlärm und sonstigen Lärmquellen aus dem Umfeld keine besonderen baulichen oder technischen Vorkehrungen im Plangebiet erforderlich.

Mit den Festsetzungen wird dem Schutzbedürfnis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen. Sollte durch eine gutachterliche Untersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht werden, dass die tatsächliche Lärmbelastung von der rechnerisch ermittelten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes abweicht, können ausnahmsweise die neu ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel und

Beurteilungspegel als Grundlage zur Berechnung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109-1 herangezogen werden. Abweichungen in der Geräuschbelastung können sich beispielsweise durch die Eigenabschirmung der Gebäude ergeben oder dadurch, dass Lärmquellen entfallen. Durch die Öffnungsklausel wird es möglich gemacht, die baulichen Maßnahmen zum Schallschutz auf Grundlage der zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuellen Lärmbelastung zu ermitteln.

Vorhabenbedingte maßgebliche Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld im Sinne von **Auswirkungen** der Planung sind nicht zu erwarten.

Lichtanlagen im Außenbereich

Mit der Festsetzung zu Lichtanlagen und Lichtpunkten im Außenbereich kann eine übermäßige Lichtverschmutzung verhindert werden, zugleich ist eine Insektenfreundlichkeit der Außenbeleuchtung sichergestellt. Die Leuchtkörper sind so anzubringen, dass von ihnen keine Abstrahlung in den oberen Halbraum erfolgt und die Lichtfarbe 3.000 Kelvin nicht überschreitet. Der Ausleuchtungsgrad soll gleichmäßig ohne Blendwirkung und Dunkelzonen sein.

Hinsichtlich möglicher Blendwirkungen durch den Betrieb der benachbarten Waschanlage wird vorausgesetzt, dass diese nach den Regeln der Technik gebaut und die Lichtanlagen auch so betrieben werden.

4.9 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die folgenden Festsetzungen dienen insgesamt der Eingrünung des geplanten Wohnquartiers. Insbesondere über den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen wird eine Beschattung der Grün- und Freiflächen sichergestellt, um hier eine Aufenthaltsqualität auch in den wärmeren Sommermonaten sicherzustellen. Die Artenauswahl umfasst insbesondere Arten, die an die besonderen städtischen Standortbedingungen sowie an die absehbaren Auswirkungen des Klimawandels angepasst sind.

Erhalt von Bäumen

Der vorhandene Baumbestand im Westen des Plangebietes (fünf Bäume) wird über zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB einzelstammweise zum Erhalt festgesetzt, da diese Bäume aufgrund ihres Alters und ihrer Größe eine raumbildende Wirkung haben und damit ein wesentliches Element der künftigen Freiraumgestaltung sowie der Eingrünung des städtebaulichen Vorhabens darstellen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sollten die Bäume abgängig sein oder aus sonstigen Gründen gefällt werden müssen, ist eine Nachpflanzung erforderlich. Um einen entsprechenden Anwuchserfolg der Neupflanzungen gewährleisten zu können, können die Standorte der Neupflanzung um bis zu 10 m vom ursprünglichen Standort abweichen. Damit soll der lineare Charakter der Baumpflanzungen auch bei ggf. erforderlichen Neupflanzungen gewahrt bleiben.

Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine Pflanzung von mindestens 10 Bäumen 2. Ordnung anzulegen, die der Umsetzung des zentralen Freiraumelements „Wäldchen“ dient (siehe Kapitel 3.4). Darüber hinaus sind im Allgemeinen Wohngebiet weitere 17 Bäume 2. und 3. Ordnung anzupflanzen.

Die genaue Lage der jeweiligen Bäume wird nicht festgesetzt, um die zukünftige Gestaltung des Plangebiets nicht einzuschränken. Die jeweiligen Baumstandorte sind im Freianlagenplan eingetragen und können in Anpassung an die örtliche Situation und die Ausführungsplanung in geringem Maße verschoben werden. Dies bietet eine gewisse Flexibilität in der weiteren Detaillierung und erlaubt Abweichungen für heute nicht absehbare Änderungserfordernisse. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet einen entsprechenden Hinweis, detaillierte Regelungen erfolgen hierzu im Durchführungsvertrag.

Dachbegrünung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt Maßnahmen der Dachbegrünung fest. Die Flachdachflächen der künftigen Wohngebäude werden mit einer standortgerechten Vegetation extensiv begrünt, die Vegetationstragschicht muss dabei im Mittel mindestens 10 cm zuzüglich Drainschicht betragen. Somit werden auch die überbauten Flächen begrünt, die zur Kühlung und Gestaltung des Plangebietes beitragen. Dabei ist die extensive Begrünung mit der Errichtung der geplanten Anlagen für Solarenergie vereinbar. Der im Flächennutzungsplan überlagernd dargestellte Schutzbereich Stadtklima, in dem Dachbegrünungen einen Anteil von 60 % der Flachdachflächen umfassen sollen, wird dadurch berücksichtigt.

Ausschließlich verglaste Flächen, Technikaufbauten sowie Wege dürfen von einer Begrünung ausgenommen werden, um auf den Dachflächen betriebsbedingte Anlagen zu ermöglichen. Detaillierte Regelungen hierzu sind im Durchführungsvertrag zu treffen.

Tiefgaragenbegrünung

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

4.10 Örtliche Bauvorschriften

Entsprechend des architektonischen Konzeptes, zur homogenen Gestaltung der Dachlandschaft und zur Schaffung der Voraussetzungen für die Dachbegrünung sind im Plangebiet als Dachform nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 10° zulässig. Dies wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan über eine örtliche Bauvorschrift geregelt.

5. Umweltbelange

5.1 Lärmschutz

Den folgenden Aussagen zum Lärmschutz liegt eine schalltechnische Untersuchung zugrunde³.

5.1.1 Einwirkungen auf die Planung

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Vorbelastungen durch Straßenverkehrslärm gekennzeichnet. Maßgebliche Quelle dafür ist der Verkehr auf der Elsassstraße sowie auf der Stolberger Straße im direkten Umfeld des Plangebietes, untergeordnet auch der Verkehr auf der Breslauer Straße. Die Emissionen des Straßenverkehrs führen dazu, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb des Plangebietes tags und nachts überschritten werden. Dies betrifft insbesondere die zur Elsassstraße hin ausgerichteten Fassaden, an denen tags Immissionspegel zwischen 63 und 66 dB(A), nachts zwischen 55 und 57 dB(A) erreicht werden. Straßenabgewandt ist von Immissionspegeln auszugehen, die mindestens 10, stellenweise auch bis zu 20 dB geringer ausfallen und damit weitgehend im Rahmen der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen. Insbesondere für die straßennahen Bereiche sind daher Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Vor diesem Hintergrund setzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan maßgebliche Außenlärmpegel fest. Diese werden in Kapitel 4.8 beschrieben.

Das Verkehrsgutachten empfiehlt auf der Elsassstraße eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h (siehe Kapitel 3.3). Diese kann jedoch nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern obliegt einem eigenständigen, dem Bebauungsplan nachgelagerten Verfahren der Stadt Aachen. Diese Reduzierung würde jedoch eine Reduzierung des

³ IBK – Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer (2025): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Elsassstraße / Moscheeplatz, Stadtbezirk Aachen-Mitte. Schallimmissionstechnische Untersuchung nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Projekt-Nr. DKA/07/24/BP/013 von Februar 2025

Immissionspegels um 2 bis 3 dB bedeuten, was einer Halbierung der Lärmbelastung gleichkommt. Damit würden die Anforderungen an die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sinken.

Gewerbelärm

In Richtung Norden bzw. Nordosten befinden sich Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetriebe (Waschanlage, Hirsch-Center), die eine Vorbelastung des Plangebietes mit Gewerbelärm verursachen. Diese sind planungsrechtlich als Gewerbebetriebe mit entsprechend zulässigem Emissionsverhalten zu beurteilen.

Darüber hinaus grenzt im Süden mit den Stellplätzen eines Autoverleihers eine weitere Nutzung an, die ebenfalls als Vorbelastung zu berücksichtigen ist. Diese Nutzung liegt innerhalb eines über den Bebauungsplan Nr. 517 festgesetzten Mischgebietes. Dieser schränkt die Zulässigkeit von Betrieben insoweit ein, als dass diese nur Lärm erzeugen dürfen, der an der Grenze zum Mischgebiet die Werte von mehr als 60 dB(A) tags und mehr als 45 dB(A) nachts nicht überschreitet.

Vor diesem Hintergrund kann unterstellt werden, dass an den bereits bestehenden Wohngebäuden im Umfeld des Plangebietes (Elsassstraße und Stolberger Straße) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen eingehalten werden.

Die mit der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans heranrückende Wohnbebauung darf im Grundsatz keine näherliegenden (neuen) Immissionsorte schaffen, als dass die Betriebe bereits heute an vorhandenen Gebäuden zum Schallschutz nach TA Lärm verpflichtet sind. Im Lärmgutachten wurde jedoch herausgearbeitet, dass an einzelnen Fassaden der geplanten Bebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Die Richtwerte der nächsthöheren Gebietskategorie (Mischgebiet) können jedoch eingehalten werden. Vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage, der Zumutbarkeitsschwelle und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse kann diese Überschreitung hingenommen werden, wenn entsprechende Schallschutzmaßnahmen durch architektonische Selbsthilfe berücksichtigt werden. Die entsprechenden Maßgaben und Maßnahmen werden in Kapitel 4.8 beschrieben, der Vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen.

Freizeitlärm und sonstige Lärmquellen

Im Umfeld des Plangebietes liegen vor allem mit einem Bolzplatz, aber auch mit einer Kleingartenanlage, Anlagen, die eine Quelle für Freizeitlärm darstellen. Da mit den vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld bereits heute in deutlichen geringeren Abständen maßgebliche Immissionsorte vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass diese Anlagen auch mit der geplanten Wohnbebauung verträglich sind.

Für die angrenzende Moschee wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der ein Mischgebiet festsetzt. In diesem Bebauungsplanverfahren hat eine hinreichende Abwägung zu möglichen Geräuschemissionen stattgefunden, sodass eine Verträglichkeit mit den bereits vorhandenen, direkt an die Moschee angrenzenden Wohnnutzungen vorausgesetzt wird.

5.1.2 Auswirkungen der Planung

Im Lärmgutachten wurde geprüft, ob der Anwendungsbereich der 16. BImSchV eröffnet wird. Zum einen erfolgt jedoch vorhabenbedingt keine wesentliche Änderung eines Verkehrsweges. Zum anderen weist das Lärmgutachten nach, dass durch vorhabenbedingte Zusatzverkehre die Beurteilungspegel im maßgeblichen Umfeld des Plangebietes um maximal 0,5 bis 0,6 dB ansteigen und parallel die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV nicht erstmalig oder weitergehend überschritten werden.

Geprüft wurden des Weiteren mögliche Schallreflexionen des Straßenverkehrslärms, die aufgrund der neuen Raumkante entlang der Elsassstraße auftreten können, und deren Auswirkungen auf die Bestandsbebauung im Umfeld. Relevante Auswirkungen wurden nicht nachgewiesen. Die vorgesehene Fassadenbegrünung ist auch in diesem Sinne positiv zu werden, da sie mögliche Schallreflexionen noch weiter vermindert.

5.2 Belichtung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Besonnung der umliegenden sowie auf die innerhalb des Geltungsbereichs geplanten Gebäudekörper wurden über eine Besonnungsstudie geprüft (Peutz Consult 2025b)⁴. Die Untersuchung erfolgte auf Grundlage der Planungsempfehlungen der DIN EN 17037 (Besonnung von Wohnräumen) sowie der DIN 5034-1 (Helligkeit).

Bei der Untersuchung der Besonnung der Bestandsgebäude im Umfeld des Plangebietes wurde festgestellt, dass die geplante Neubebauung zu keiner Veränderung der Besonnung der maßgeblichen Fassaden führt. Lediglich im Bereich eines Anbaus in der Stolberger Straße führt die Planung zu einer Verringerung von der hohen auf die mittlere Empfehlungsstufe nach DIN EN 17037. Allerdings weist der betroffene Fassadenabschnitt keine Fensteröffnungen auf, so dass eine weitere Untersuchung der Grundrisse hier nicht erforderlich war.

Die Untersuchung der Besonnung der Plangebäude im Geltungsbereich führte zu dem Ergebnis, dass viele der geplanten Fassadenbereiche eine Besonnung nach den Empfehlungsstufen der DIN EN 17037 aufweisen. Unterschreitungen der Empfehlungsstufe „gering“ treten insbesondere in den nach Nordnordwest ausgerichteten Bauteilen auf, da diese naturgemäß nicht oder nur gering direkt besonnt werden. Darüber hinaus unterschreiten nur wenige Bereiche außerhalb der Nordwest- und Nordostfassaden die Empfehlungsstufen, vor allem in den unteren Etagen.

Für die betroffenen Bereiche wurde auf Grundlage erster Grundrissplanungen nachgewiesen, dass mehrheitlich die Empfehlungen der DIN EN 17037 eingehalten werden können (bspw. über durchgesteckte Grundrisse). Für die Einheiten, für die die Einhaltung der Empfehlungen nicht nachgewiesen werden konnte, wurde geprüft, ob grundsätzlich eine gute Tageslichtversorgung sichergestellt werden kann. Die Raumhelligkeitsanalysen verdeutlichen, dass die darin untersuchten Wohnräume die Anforderungen der DIN EN 17037 an die Tageslichtversorgung einhalten. Die für die Analyse der Raumhelligkeit getroffenen Annahmen werden Gegenstand der Regelungen des Durchführungsvertrages.

Im Besonderen wurden noch einmal die Bereiche des Plangebietes untersucht, in denen die Abstandsflächen unterschritten werden. Das Gutachten weist nach, dass in den betroffenen Bereichen (Haus 2 und Haus 11 sowie Haus 5 und Haus 6) die Vorgaben der Tageslichtversorgung in den maßgeblichen Räumen eingehalten werden. Auch mit der Abstandsflächenreduzierung können somit gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.

5.3 Boden

5.3.1 Altlastenverdachtsflächen

Aufgrund der bestehenden Bebauungen und Versiegelungen des Plangebietes sind keine natürlichen und schutzwürdigen Böden mehr im Plangebiet vorhanden.

Das Plangebiet wird im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen geführt. Unter anderem wurden die Flächen im Zeitraum von etwa 1959 bis 1992 als Autoverwertungsanlage genutzt. Die davon betroffenen Flächen sind als Altstandorte mit der Kennzeichnung AS 2231 und AS 2331 erfasst. Darüber hinaus sind zwei ehemalige, ab etwa 1933 verfüllte Tongruben im Einzugsbereich des Plangebietes bekannt, die als Altablagerungen AA 9489 und AA 9482 erfasst sind.

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes wurden mehrere Bodenuntersuchungen durchgeführt (1993, 2005, 2017, 2023). In den Gutachten von 2017⁵ und 2023⁶ wurde nachgewiesen, dass auf dem Gelände 3 bis über 5 m mächtige Aufschüttungen aus heterogenen Boden- und Bauschuttgemischen vorliegen. U. a. wurden Beimengungen aus Ziegelbruch, Betonbruch, Aschen und Schlacken festgestellt. Die Ergebnisse zeigen auf, dass bei den bauschutthaltigen Auffüllmaterialien punktuell Schadstoffbelastungen auftreten können, z.B. durch Schwermetalle, polyzyklische aromatische

⁴ Peutz Consult (2025b): Besonnungsstudie zum Bauvorhaben "Elsassstraße" in Aachen. Bericht C 5407-3 vom 27.03.2025

⁵ HYDR.O. Geologen und Ingenieure (2017): Grundstück Elsaßstraße 131 - 135 in Aachen, Flur 72, Flurstück 4968. Orientierende Altlastenuntersuchung. Stand 18.05.2017

⁶ Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG (2023): Umnutzung und Neubebauung des Grundstücks an der Elsassstraße 131 in Aachen, Flur 72, Flurstück 4968. Ergebnisse der orientierenden, chemisch-analytischen Bodenuntersuchungen auf die Parameter der LAGA TR Boden 2004, der Deponieverordnung (DepV) und der Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Stand: 10.10.2023

Kohlenwasserstoffe (PAK) oder Mineralöl-Kohlenwasserstoffe. In Bezug auf den Wirkungspfad **Boden-Grundwasser** wurden zudem in den vorgefundenen Auffüllungen erhöhte Arsen-Gehalte im Eluat festgestellt, die in vier Mischproben den Prüfwert gemäß BBodSchV überschreiten. Die darunter liegenden Schichten (Verwitterungslehme und -tone des Grundgebirges) waren hingegen befundfrei. Ein Austrag ins Grundwasser wurde bislang durch die vorhandenen Versiegelungen verhindert.

Um die Gefahr einer Schadstoffmobilisierung und -verfrachtung bei der geplanten Entsiegelung von Teilflächen beurteilen zu können, fanden ergänzende Untersuchungen statt (Kramm Ingenieure, 2025)⁷. Durch die Ergebnisse der Nachuntersuchungen konnte eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser weitgehend ausgeschlossen werden. Bei der Gründung der geplanten Gebäude werden voraussichtlich auch noch belastete Bereiche ausgekoffert.

Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass in kleinflächigen Teilbereichen ein abweichender Bodenaufbau bzw. eine abweichende Zusammensetzung des Bodenmaterials mit höheren Schadstoffbelastungen und Fremdbestandteilen vorliegt, so dass alle Erdarbeiten unter gutachterliche Begleitung stattzufinden haben.

Insgesamt kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach Abriss der Bestandsgebäude und Neubau sowie den damit verbundenen Erdarbeiten Auffüllungsmaterialien im Plangebiet verbleiben, die oberflächennah punktuell zur Prüfwertüberschreitungen für die sensiblen Nutzungen Kinderspielfläche / Wohngebiet führen können. Hier sind entsprechende Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen auszuführen (s. Hinweise Festsetzungen).

5.3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Für das Stadtgebiet Aachen wurde eine Bodenkühlleistungskarte erstellt. Erwartungsgemäß wird in dem Plangebiet aufgrund des aktuell hohen Versiegelungsgrades eine sehr schlechte Bodenkühlleistung von $< 150 \text{ kWh/m}^2$ ausgewiesen. Dies hat zur Folge, dass in der dazu entwickelten Planungshinweiskarte für das Gebiet als Handlungsschwerpunkte die Entsiegelung und Wiederherstellung kühlleistungsstarker Böden und eine Optimierung der Wasserversorgung von Böden empfohlen wird.

Die alleinige Entsiegelung von Flächen und nur ein Auftrag von 35 cm unbelastetem Oberboden auf einem anthropogen veränderten und stark verdichteten Untergrund reicht nicht aus. Bei der Planung der Entsiegelungsmaßnahmen sollte in erster Linie das Ziel verfolgt werden, durch eine vollständige Entfernung der gesamten Sperr- und Deckschichten, der Fremdmaterialien und vorhandener Verdichtungen mit einem anschließenden Aufbau standorttypischer Böden die natürlichen Bodenfunktionen möglichst weitgehend wiederherzustellen.

5.3.3 Hinweise für die Festsetzungen und den Durchführungsvertrag

Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass in kleinflächigen Teilbereichen ein abweichender Bodenaufbau bzw. eine abweichende Zusammensetzung des Bodenmaterials mit höheren Schadstoffbelastungen und Fremdbestandteilen vorliegt, sodass alle Erdarbeiten unter gutachterliche Begleitung stattzufinden haben. Es ist sicherzustellen, dass von den verbleibenden Bodenmaterialien keine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht. Hierzu ist in einem gutachterlichen Bericht Stellung zu nehmen. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Auf den geplanten offenen Bodenflächen ist aus Vorsorgegründen eine Abdeckung mit mindestens 0,35 m unbelastetem Bodenmaterial gem. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als ausreichender Schutz für den Wirkungspfad Boden-Mensch vorzusehen. Die ergänzende Einbringung einer Signalschicht (z.B. Geotextil) im Bereich der Kinderspielflächen soll dabei als Grabesperre zusätzliche Sicherheit von unbeabsichtigtem Kontakt mit belastetem Bodenmaterial bieten. Sollte auf den offenen Bodenflächen ein Bodenaufbau von und mehr 60 cm erfolgen, kann auf die Grabesperre

⁷ Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG (2025): Umnutzung und Neubebauung des Grundstückes an der Elsassstraße 131, Aachen. Bericht über Gefährdungsabschätzung Boden-Grundwasser hinsichtlich von im Untergrund verbleibenden Restbelastungen. Bericht 2024-0545 vom 25.03.2025

verzichtet werden. Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gem. §§ 6 und 7 BBodSchV sind zu beachten. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Vor Beginn jeglicher Entsiegelungs-, Erschließungs- und Baumaßnahmen ist ein Bodenschutzkonzept und Bodenschutzplan gem. DIN 19639 zu erstellen. Hierbei sind die Vorgaben §§ 6-7 BBodSchV⁸, der DIN 19639, DIN 18915, DIN 19731 und die Berliner Arbeitshilfe „Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen nach einer Entsiegelung Teil 2“ (Senatsverwaltung Berlin, 2014) zu beachten. In dem Bodenschutzkonzept ist die Planung zur Umsetzung der dafür erforderlichen Maßnahmen auszuführen. Es soll eine bodenkundliche Baubegleitung gem. 4 Abs. 5 BBodSchV erfolgen. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Eine Kennzeichnung der Altstandorte und Altablagerungen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Im Zuge der Planung soll der Gesamtversiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten werden. Die Versiegelungsbilanz nach den Maßgaben der Stadt Aachen kommt zu dem Ergebnis, dass 42 % des Plangebietes künftig unversiegelt sind. Die nicht überbauten und nicht für die Erschließung benötigten Flächen werden nach den Vorgaben der Freianlagenplanung bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplans begrünt und bepflanzt. Dies betrifft auch die Bereiche, die mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Über eine Festsetzung wird für diese Bereiche des Plangebietes eine Mindestüberdeckung mit einer 60 cm starken Bodensubstratschicht sichergestellt.

5.4 Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und hochwassergefährdeten Bereichen. Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht ausgewiesen.

Gemäß Angaben der Bodenkarte von NRW 1 : 50.000 des Geologischen Dienstes ist ein hoher Grundwasserflurabstand zu erwarten. Nach HYDR.O (2017) und Kramm Ingenieure (2025) können lokal Schichtenwasservorkommen auftreten.

Das Plangebiet wird zurzeit im Trennsystem entwässert und ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. In der Elsassstraße liegen sowohl ein Schmutzwasserkanal als auch ein Regenwasserkanal.

Auswertungen der aktuellen Starkregengefahrenhinweiskarte der Stadt Aachen zeigen, dass das Plangebiet bei einem seltenen Niederschlagsereignis (Wiederkehrintervall von 100 Jahren) nur stellenweise beeinträchtigt wird. Die prognostizierten Wasserhöhen liegen kleinflächig zwischen ca. 0,1 – 0,5 m, größere Fließbewegungen finden nicht statt. Größere sichtbare Wasseransammlungen sind auf den an das Plangebiet angrenzenden niedriger liegenden Flächen – etwa im Vorfeld der Waschanlage oder im Bereich der Anlieferung des Hirsch-Centers – zu verzeichnen.

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Machbarkeitsstudie zur künftigen Entwässerung erstellt⁹. Da das Grundstück bereits vorgenutzt wurde, entfallen im Grundsatz die Regelungen des § 55 WHG in Verbindung mit dem § 44 LWG. Gleichwohl wurde untersucht, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück erfolgen kann. Diese ist jedoch aus hydrogeologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Daher wird auch die künftige Grundstücksentwässerung im Trennsystem mit Anschluss an die Kanäle in der Elsassstraße erfolgen. Da das Plangrundstück im Vergleich zur Ist-Situation einen wesentlich geringeren Versiegelungsgrad aufweisen wird, bestehen dabei keine Anforderungen an eine (technische) Wasserrückhaltung im Plangebiet. Zugleich ist zu berücksichtigen, dass über die geplanten Dachbegrünungen anfallendes Regenwasser teilweise vor Ort verdunstet. Darüber hinaus sind in der Freianlagenplanungen Mulden vorgesehen, die zumindest temporär Regenwasser aufnehmen können.

Hinsichtlich möglicher Starkregengefahren wurde in der Entwässerungsstudie ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für ein 30-jährliches Ereignis erstellt. Dafür ist ein Rückhaltevolumen von 47 m³ erforderlich, das durch die entsprechende Gestaltung der Wegeflächen innerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden soll. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zu den Starkregengefahren.

⁸ https://www.labo-deutschland.de/documents/LABO-Vollzugshilfe_%C2%A7%C2%A7_6-8_BBodSchV_10-08-2023.pdf

⁹ Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH (2025): Grundlagenermittlung und Grobkonzept Entwässerungsplanung VEP Elsassstraße „Pannschopp 2.0“ in Aachen. Kurzbericht (Stand 30.01.2025)

Sollte bei der Umsetzung der Planung wider Erwarten das Grundwasser aufgedeckt werden, ist die Untere Wasserbehörde der Stadt Aachen zu beteiligen. Mögliche Arbeiten, die in das Grundwasser einbinden, sind mindestens einen Monat vor Baubeginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Der Bebauungsplan beinhaltet einen entsprechenden Hinweis.

5.5 Klima

Das Plangebiet wird im Gesamtstädtischen Klimagutachten dem Klimatop "Gewerbe- und Industrieklima" mit erhöhter Wärme- und Schadstoffbelastung zugeordnet. Eine Belüftung erfolgt aus Richtung Osten aus dem Freiflächenkorridor zwischen Forst und Eilendorf. Der Geltungsbereich liegt daher innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Schutzbereichs Stadtklima.

Gemäß der Karte „Lokale Kaltluft im Aachener Talkessel“ liegt das Plangebiet in einem Kaltluftzielgebiet innerhalb der Bebauung und wird aus Richtung Süden (Bahngleise, Kennedypark) mit Kaltluft versorgt (großräumige Kaltluftbahn innerhalb der Bebauung). Der Flächennutzungsplan stellt daher in Teilbereichen des Plangebietes eine Belüftungsbahn Stadtklima dar, diese ragt von Süden in den Geltungsbereich herein.

Zu möglichen klimatischen Auswirkungen des Planvorhabens wurde eine Klimauntersuchung erstellt (Peutz Consult 2025a). Darin wurden u. a. die Folgen des Klimawandels untersucht. Je nach Modellrechnung / Szenario ergibt sich dabei,

- die mittlere Lufttemperatur im Sommer bis Ende des Jahrhunderts um 1,1 °K bis zu 3,8 °K steigt
 - die Anzahl der heißen Tage mit Temperaturen von 30 °C und mehr von heute 4 auf bis zu 21 in 2100 steigen kann
 - die Anzahl der Tropennächte mit Temperaturen von 20 °C bis Ende des Jahrhunderts auf 11 ansteigen kann
- Diese steigenden klimatischen Belastungen sind bei der Entwicklung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Auch vor diesem Hintergrund wurden im Klimagutachten die Auswirkungen der Planung auf die Kaltluftsituation, auf Durchlüftung und Überhitzung sowie auf die bioklimatischen Bedingungen untersucht.

Hinsichtlich der **Kaltluftsituation** ergab sich, dass insbesondere die übergeordnete Kaltluftleitbahn entlang des Beverbachs eine Relevanz für das Plangebiet hat. Deren Kaltluftströmung wird über die Bahnstrecke Aachen – Köln weiterverbreitet und von dort aus in das Plangebiet geleitet. In den frühen Morgenstunden werden hier Kaltluftvolumenstromdichten von ca. 12 bis 18 m³/m*s erreicht.

Drei Stunden nach Sonnenuntergang liegen die Kaltluftvolumenstromdichten zwischen 10 und 18 m³/m*s im östlichen und zwischen 6 und 9 m³/m*s im mittleren und westlichen Bereich des Plangebietes. Im Plangebiet selbst findet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades keine Kaltluftproduktion statt. Bei Umsetzung des Vorhabens wird kaum noch Kaltluft in das Plangebiet strömen. Dies liegt darin begründet, dass die geplante Höhe der Bebauung die maximale Höhe der Kaltluftschicht übersteigt. Innerhalb des Plangebietes ist nach Umsetzung der Planung nur noch ein ankommender Kaltluftvolumenstrom von maximal 8 m³/m*s im äußersten östlichen Teilbereich sowie von 1 bis 3 m³/m*s in den übrigen Teilen zu erwarten. Allerdings staut sich die Kaltluft aufgrund der geplanten Riegelbebauung auf rund 18 bis 19 m Höhe in weiten Teilen des Plangebietes an, zugleich erfolgt durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen eine (geringfügige) lokale Kaltluftproduktion. An der nordöstlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze sind durch den Stau effekt der Plangebäude hingegen geringere Kaltluftmächtigkeiten als im Istfall zu erwarten. Diese Reduzierung des Kaltluftvolumenstroms umfasst auch die strömungszugewandte südliche Seite und die strömungsabgewandte nördliche Seite des Plangebietes. Nördlich an das Plangebiet angrenzend wird sich auch die Kaltlu fthöhe reduzieren. Die ankommende Kaltluft wird jedoch künftig über den Moscheeplatz in nördliche bzw. über die Stolberger Straße in westliche Richtungen gelenkt. Davon profitieren die östlich, westlich und nordwestlich angrenzenden Wohnbebauungen, in denen der Kaltluftvolumenstrom mäßig bis stark ansteigt. In der östlich, südlich und westlich angrenzenden Bebauung ist zudem eine Zunahme der Kaltlu fthöhe zu erwarten. Die Auswirkungen im Umfeld des Planvorhabens werden insgesamt als gering eingestuft.

Sechs Stunden nach Sonnenuntergang steigen die Kaltluftvolumenstromdichten auf bis zu 30 m³/m*s innerhalb des Plangebietes an. Dadurch sinkt die Hinderniswirkung der Plangebäude, innerhalb des Plangebietes werden somit im Osten Kaltluftvolumenstromdichten von 20 bis 30 m³/m*s, im übrigen Bereich sowie in der südlich angrenzenden Wohnbebauung von

zwischen 16 und 22 m³/m*s erwartet. Die Kaltluftmächtigkeit im Plangebiet steigt damit auf bis zu 24 m an, insbesondere bedingt durch den wachsenden Zustrom von Kaltluft. Damit werden auch die Auswirkungen auf das Umfeld geringer.

Mit Bezug auf die **Durchlüftung** wurde im Gutachten festgestellt, dass in der Ist-Situation die unbebauten Bereiche des östlichen Plangebietes aufgrund fehlender Strömungshindernisse gut durchlüftet sind. Mit Umsetzung der Planung ist ein Durchströmen des Plangebietes nicht mehr möglich, da die neue Bebauung als Strömungshindernis wirkt. Die Windgeschwindigkeiten innerhalb des Plangebietes sinken auf maximal 0,3 m/s. Die aus Richtung Süd ankommende Luft wird durch die neue Bebauung zwar seitlich um das Plangebiet herumgeleitet. So werden im auf dem westlich verlaufenden Fußweg sowie im Umfeld des Moscheeplatzes leichte Windgeschwindigkeitszunahmen prognostiziert. Gleichwohl nehmen außerhalb des Plangebietes entlang der Elsassstraße, der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbefläche sowie nördlich des Plangebietes in einem Abstand von bis zu 50 m die Windgeschwindigkeiten ab. Einschränkungen der Durchlüftung der angrenzenden Wohnbebauungen sind hingegen nicht zu erwarten.

Die gutachterlichen Auswertungen zur nachmittäglichen **Lufttemperatur** ergaben, dass sich in der Ist-Situation die versiegelten und unbeschatteten Flächen innerhalb des Plangebietes nachmittags stark aufheizen. Das Plangebiet selbst profitiert jedoch von den guten Durchlüftungsverhältnissen, sodass die erwärmte Luft kontinuierlich abtransportiert wird. Die bodennahen Lufttemperaturen liegen somit am Nachmittag zwischen 28,8 und 29,1 °C.

Nachts ist zwar von einer Abkühlung auszugehen, gleichwohl weisen die versiegelten Parkplatz- und Gewerbeflächen an der Breslauer Straße eine nächtliche Überwärmungstendenz auf.

Bei Umsetzung der Planung entstehen verschattete Bereiche durch die künftigen Gebäude und Baumpflanzungen. Auch die weiteren Begrünungsmaßnahmen tragen zu einer Reduzierung des nachmittäglichen Temperaturniveaus bei, so dass in weiten Teilen des Plangebietes gegenüber der Bestandssituation eine Reduzierung um bis zu 0,6 °K zu erwarten ist. Im Innenhof sowie im Bereich der geplanten Außenfläche der Kindertagesstätte werden hingegen kleinräumig leichte Temperaturzunahmen prognostiziert, die aus Staueffekten und die damit verbundene verminderte Zufuhr kühlerer Luft aus Süd und Südwest resultieren. Das absolute nachmittägliche Temperaturniveau wird nach Umsetzung der Planung jedoch vergleichsweise gering sein.

Die nächtlichen Temperaturen innerhalb des Plangebietes reduzieren sich bei Umsetzung der Planung um 0,1 bis stellenweise 0,4 °K, was wiederum auf die Verschattung und den höheren Vegetationsanteil zurückzuführen ist. In die Klimaprognosen ist ein Anteil begrünter Fassaden von 21 % eingeflossen. Mittlerweile wurde der Planungsstand aktualisiert, es ist eine Begrünung von bis zu 35 % der Fassaden vorgesehen. Diese stärkere Begrünung wird zu einer weiteren Reduzierung des nächtlichen Temperaturniveaus führen.

Von der Reduzierung der Temperaturen profitieren auch die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche. Abnahmen der nachmittäglichen Temperaturen um bis zu 0,3 °K sind in bis zu 300 m Entfernung zum Plangebiet nachweisbar. Nachts sind geringe Abkühlungstendenzen von bis zu 0,1 °K in einem Umfeld von 30 m um das Plangebiet wahrnehmbar. Lediglich in einem Teilbereich der Elsassstraße und in der direkt südlich angrenzenden Wohnbebauung sind leichte Anstiege der nachmittäglichen Temperaturen um bis zu 0,1 °K zu erwarten. Nachts werden vor allem im Norden leichte Erwärmungen gegenüber der Bestandssituation um bis zu 0,2 °K prognostiziert.

Die **bioklimatischen Bedingungen** im Ist- und Plan-Zustand werden anhand von PET-Werten¹⁰ analysiert. Im Ist-Zustand weisen die versiegelten und unverschatteten Bereiche mit niedrigen Windgeschwindigkeiten sehr hohe bioklimatische Belastungen mit PET-Werten von bis zu über 53 °C auf. Die PET-Werte sinken zwar bei Verschattung oder höheren Windgeschwindigkeiten, jedoch nicht unter 47 °C. Die bestehende bioklimatische Situation ist somit insgesamt als „extrem“ einzustufen.

Bei Umsetzung der Planung ergibt sich hinsichtlich der PET-Werte ein differenziertes Bild, auch wenn in den meisten Bereichen innerhalb des Plangebietes die bioklimatische Situation gegenüber der Bestandssituation verbessert werden kann.

¹⁰ PET = physiological equivalent temperature bzw. physiologisch äquivalente Temperatur oder auch „gefühlte Temperatur“. In die Analyse der PET fließen Parameter wie Lufttemperatur, Luftfeuchte, Windgeschwindigkeit sowie die thermophysiologisch wirksame Strahlung ein.

Insbesondere die gebäudenahen Bereiche im Innenhof weisen aufgrund fehlender Verschattung und Durchlüftung und aufgrund der Reflexionseffekte der Gebäude PET-Werte von bis zu über 51 °C auf. Auch die PET-Belastung im Bereich der geplanten Außenflächen der Kindertagesstätte wird als extrem eingestuft, die sich mit zunehmendem Wachstum der geplanten Bäume jedoch verbessern wird.

Ausgleichsräume werden durch die Verschattung aufgrund der geplanten Baumpflanzungen, insbesondere im Bereich des „Wäldchens“ geschaffen. Auch die Verschattung durch die Plangebäude trägt zu angenehmeren bioklimatischen Bedingungen bei. Die bioklimatische Belastung wird in den verschatteten Bereichen lediglich als „moderat“ bis „stark“ eingeschätzt.

Außerhalb des Plangebietes verschlechtern sich die bioklimatischen Bedingungen auf angrenzenden Parkplatz-, Verkehrs- und Gewerbeflächen, dies ist als unkritisch einzustufen. Entlang der Elsassstraße sind in den Fußgängerbereichen Zunahmen des PET-Wertes festzustellen.

Vor allem zur Reduktion der bioklimatischen Belastung sowie zur Verbesserung der allgemeinen Klimaresilienz des neuen Quartiers sollte bei fortschreitender Planung folgende Planungsempfehlungen berücksichtigt werden:

- Erhöhung des Baumanteils (großkronige Hochstämme mit geringer oder mittlerer Lichtdurchlässigkeit), unter Berücksichtigung des Windfelds, Verwendung hitze- und trockenheitsresistenter Arten, Sicherung einer ausreichenden Bewässerung. Diese Maßgaben werden in der Freianlagenplanung (Entwurfs- und Ausführungsplanung) unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodeneigenschaften geprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt.
- Temporäre Verschattungsmaßnahmen. Diese Maßgaben werden in der Nutzungsphase des Vorhabens berücksichtigt.
- Weitergehende Gebäudebegrünung. In die Klimaprognosen ist ein Anteil begrünter Fassaden von 21 % eingeflossen. Mittlerweile wurde der Planungsstand aktualisiert, es ist eine Begrünung von bis zu 30 % der Fassaden vorgesehen. Diese stärkere Begrünung wird zu einer weiteren Verbesserung der klimatischen Situation führen.
- Klimaoptimierte Gestaltung der Oberflächen im Außenraum durch Reduzierung der Flächenversiegelung bzw. Beschränkung auf Teilversiegelungen, Verwendung von Materialien mit hohem Albedo-Wert. In der Architektur ist bereits die Verwendung heller Fassadenmaterialien vorgesehen. Die Maßgaben werden zudem in der Freianlagenplanung (Entwurfs- und Ausführungsplanung) berücksichtigt.
- Schaffung von offenen Wasserflächen. Die Maßgaben werden zudem in der Freianlagenplanung (Entwurfs- und Ausführungsplanung) unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodeneigenschaften geprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt.
- Ausreichende (künstliche) Grünflächenbewässerung und nachhaltige Wasserspeicherung. Diese Maßgaben werden in der Nutzungsphase des Vorhabens berücksichtigt.

5.6 Baumbestand

Im Westen des Plangebiets stehen fünf größere Bäume (siehe Abbildung 7). Es handelt sich um zwei Ahorne sowie drei Buchen mit Stammumfängen zwischen 0,85 und 1,35 m. Die Bäume fallen damit unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen.

Nummer	Art	Stammumfang in cm	Schutz nach Baumschutzsatzung	Erhalt
1	Ahorn	125	Ja	Ja
2	Buche	85	Ja	Ja
3	Buche	100	Ja	Ja
4	Buche	105	Ja	Ja
5	Ahorn	135	Ja	Ja

Da eine vorhandene Gewerbehalle unmittelbar an die Stammbereiche der Bäume angrenzt, wird das aktuelle Wuchsverhalten sehr stark durch den vorhandenen Gebäudebestand beeinflusst. Die Kronen sind dementsprechend in östliche Richtung nur eingeschränkt ausgebildet (siehe Abbildung 7).

Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass auch der Wurzelbereich eine vergleichbare Ausprägung aufweist und sich nur wenige Wurzeln unterhalb des Gebäudes ausgebildet haben.

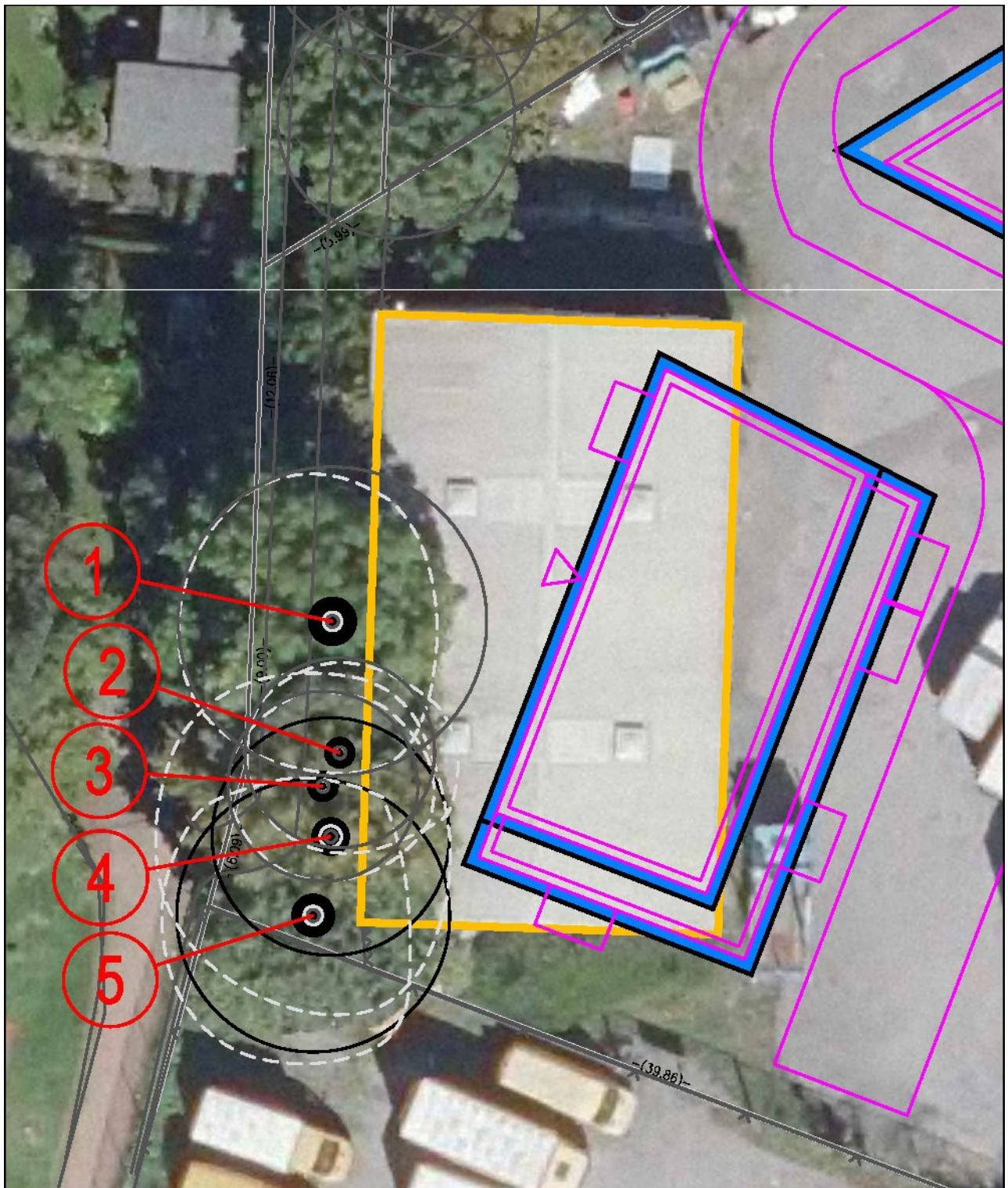


Abbildung 7 Vorhandener Baumbestand mit heutiger Gewerbehalle (gelb) und überlagerter Planung

Der vorhandene Baumbestand soll auch bei Umsetzung der Planung erhalten werden. Vor Beginn der Abrissarbeiten sind die Auflagen für den Schutz und Erhalt der Bäume mit dem Sachgebiet Baumschutz der Stadt Aachen abzustimmen.

Neben dem Erhalt der Bestandsbäume ist im Plangebiet auch die Neupflanzung von Bäumen 2. und 3. Ordnung vorgesehen (siehe dazu Kapitel 3.4). Die angedachte Verteilung zwischen Bäumen 2. und 3. Ordnung ist dem Freianlagenplan zu entnehmen. Alle Bäume werden außerhalb des Bereichs der geplanten Tiefgarage gepflanzt.

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet die folgende Baumbilanz

	Bestand	Fällung	Neupflanzung Bäume 2. und 3. Ordnung	Summe
Plangebiet	5	0	27	32

Nach Umsetzung der Planung stehen somit mindestens 32 Bäume innerhalb des Plangebietes.

5.7 Artenschutz

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Artenschutzvorprüfung erstellt¹¹. Darin wurde der Plangeltungsbe-
reich zuzüglich eines Radius von 300 m untersucht. Stattgefunden haben eine Ortsbegehung zur Potenzialeinschätzung mit
Sichtkontrolle der Gebäude und Baumbestände sowie eine abendliche Erfassung von Fledermäusen mit digitalen Ultra-
schall-Erfassungsgeräten. Mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten wurden weitgehend ausgeschlossen, ein Vor-
kommen der Zwergfledermaus als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt. Nicht ausgeschlossen werden konnte die Nutzung
des Plangebietes (Gebäude und Baumbestand) durch ubiquitäre Arten.

Um Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG auszuschließen, werden Beschränkungen der Abrisszeiten für den
vorhandenen Gebäudebestand definiert. Der Baumbestand im Plangebiet soll erhalten werden. Sind wider Erwarten doch
Fällungen erforderlich, gelten hier ebenfalls Fällzeitenbeschränkungen. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthält
entsprechende Hinweise.

Vorgesehen ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung unter Berücksichtigung von Aspekten der Verkehrssicherheit.

5.8 Kultur und Sachgüter

Auf der Basis der verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte mit den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes
zu erkennen. Gleichwohl enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf den Umgang mit gegebenenfalls auftretenden ar-
chäologischen Funden und Befunden.

¹¹ ILS Essen GmbH (2025): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Elsassstraße/Moscheeplatz Aachen - Gutachten zur Artenschutzprüfung Stufe
I. Projektnummer: 4408000, Stand Januar 2025

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert durch die Wiedernutzbarmachung und die Neubebauung von zuvor gewerblich genutzten Flächen eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Das heute für die Bevölkerung nicht zugängliche Areal wird mit neuen Wegebeziehungen geöffnet und aufgewertet, das Plangebiet wird damit in das umliegende Quartier eingebunden. Ein erheblicher Teil der Grundstücksfläche wird zukünftig begrünt sein. Rund 41,5 % der Flächen des Plangebiets werden unversiegelt bleiben.

Mit der Umsetzung der Planung kann dringend benötigter, insbesondere geförderter Wohnungsbau in innenstadtnaher Lage geschaffen werden. Die geplante Kindertagesstätte bietet sowohl neu zugezogenen Eltern als auch den Familien im Viertel eine wohnungsnahe Betreuung.

Die weitestgehend geschlossene Randbebauung fasst das Gebiet nach Norden und Osten und bietet dadurch für den Innenbereich Lärmschutz gegenüber der Elsassstraße und dem nördlich angrenzenden Gewerbe. Es wird ein großer, ruhiger Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Für das Gebiet ist eine Wohnbebauung mit vier bis sechs Geschossen vorgesehen, die sich in ihrer Höhenentwicklung an der Umgebung und an dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 517 orientiert. Somit ist eine städtebauliche Einordnung in die Umgebung gegeben. Zugleich entsteht eine markante Raumkante, die den Moscheeplatz fasst und einen Stadteingang markiert.

6.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die Anbindung des Vorhabens an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die unmittelbar angrenzende Elsassstraße. Insofern ist kein Bau neuer Verkehrsflächen erforderlich. Die Kapazitäten des angrenzenden Straßennetzes wurden gutachterlich geprüft, eine Verträglichkeit des Vorhabens mit neuen Quell- und Zielverkehren konnte nachgewiesen werden. Eine gute Einbindung des Standortes in den ÖPNV ist gegeben, Mobilitätsangebote sind in der Planung mit Car- und Bike-Sharing berücksichtigt. Das Quartier soll autofrei gestaltet werden, die Zufahrt in den Innenbereich ist nur für Versorger und die Feuerwehr möglich.

Der Stellplatznachweis wird über eine ausreichend dimensionierte Tiefgarage erbracht. Gutachterlich wird empfohlen, die Stellplätze für den Bring- und Holverkehr der geplanten Kindertagesstätte im umliegenden Straßennetz unterzubringen. Ausreichende Kapazitäten sind dort vorhanden.

6.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Mögliche Umweltauswirkungen wurden gutachterlich untersucht. U. a. wurden ein Klimagutachten, ein Lärmgutachten sowie ein Belichtungs- und Besonnungsgutachten erstellt.

Das Plangebiet weist eine Vorbelastung durch Straßenverkehrs- und Gewerbelärm auf. Insbesondere im straßennahen Bereich der Elsassstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18006 für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Im Inneren des Plangebietes liegen bei freier Schallausbreitung und unter Berücksichtigung der Abschirmung durch die geplanten Gebäude deutlich geringere Beurteilungspegel vor. Vor dem Hintergrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 setzt der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen in Form von maßgeblichen Außenlärmpegeln fest. Daneben werden weitere Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm im Bebauungsplan festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Maßnahme sind im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse nachweisbar. Vorhabenbedingte maßgebliche Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

In einer Besonnungsstudie wurde nachgewiesen, dass keine maßgebliche Verschattung der Bestandsgebäude im Umfeld zu erwarten ist. Die Prüfung der Besonnung sowie Raumhelligkeitsanalysen für die Plangebäude ergab, dass unter Berücksichtigung bestimmter Maßgaben in der Architektur die Empfehlungen der DIN EN 17037 eingehalten und damit gesunde Wohnverhältnisse nachweisen werden können.

Aufgrund der vorhandenen Gebäude und großflächigen Versiegelungen ist davon auszugehen, dass im Plangebiet nahezu keine natürlichen Böden mehr vorkommen. Die vorhandenen Bodenbelastungen werden im Zuge der Abriss- und Neubauarbeiten voraussichtlich weitestgehend entfernt. Für möglicherweise verbleibenden Belastungen werden Maßgaben formuliert, die im Detail im Durchführungsvertrag geregelt werden. Bei Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen sind keine Auswirkungen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser zu erwarten.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der aktuellen Bodeneigenschaften (stark verdichteter Untergrund) nicht möglich. Daher erfolgt eine Einleitung in das vorhandene Trennsystem der Elsassstraße. Mögliche Auswirkungen von Starkregenereignissen wurden untersucht, diese können im Plangebiet zurückgehalten werden.

Die stadtklimatischen Auswirkungen der Planung auf die Kaltluftsituation, auf Durchlüftung und Überhitzung sowie auf die bioklimatischen Bedingungen wurden gutachterlich untersucht. Bezüglich des Kaltluftabflusses und der lokalklimatischen Situation ergeben sich deutliche Veränderungen, die vor allem aufgrund des hohen Durchgrünungsgrades positiv zu bewerten sind.

Der vorhandene Baumbestand bleibt erhalten, darüber hinaus erfolgt die Pflanzung von mindestens #27 neuen Bäumen. Zusammen mit den weiteren Freiflächengestaltungen und den geplanten Gebäudebegrünungen entsteht ein stark durchgrüntes Quartier. Der bilanzielle Versiegelungsanteil sinkt von rund 96 % auf 58,5 %.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Maßgebliche Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter entstehen nicht.

7. Kosten

Für die Stadt Aachen entstehen keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche durch das Bebauungsplanverfahren entstehenden Kosten. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wird mit dem Vorhabenträger gemäß § 12 BauGB ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Inhalte des Projektes und die Verpflichtungen der Vertragsparteien festlegt.

8. Durchführungsvertrag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB, der zwischen der Stadt Aachen und der Vorhabenträgerin abgeschlossen wird. Dieser Vertrag wird alle zuvor genannten Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung des Vorhabens sicherstellen. Im Durchführungsvertrag werden zum Satzungsbeschluss Gestaltungsvorgaben, Kostenübernahmen durch die Vorhabenträgerin u. a. geregelt.

Ein wichtiger Bestandteil ist die Verpflichtung zur Herstellung öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Entsprechende Abstimmungen hierzu haben zwischen dem Vorhabenträger und dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration bereits stattgefunden.

Weitere voraussichtliche Inhalte des Durchführungsvertrages sind:

- Umsetzung der Gebäude und Freiflächen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan
- Herstellung von öffentlich geförderten Wohnungen (ca. 80 % der Wohnflächen)
- Umsetzung alternativer Mobilitätsangebote (Car- und Bike-Sharing)
- Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel nach Abriss der Bestandsgebäude
- Definition Kombidach Photovoltaik/Gründach
- Verbindlichkeit Freiflächenplanung
- Anlage und dauerhafter Erhalt der Fassadenbegrünung
- Pflege und Erhalt der Baumneupflanzungen
- Vorgaben gemäß Raumhelligkeitsanalyse (Tageslichtversorgung)
- Bodenschutzkonzept, Regelungen zum notwendigen Bodenauftrag
- Ausgleichszahlung öffentlicher Kinderspielplatz

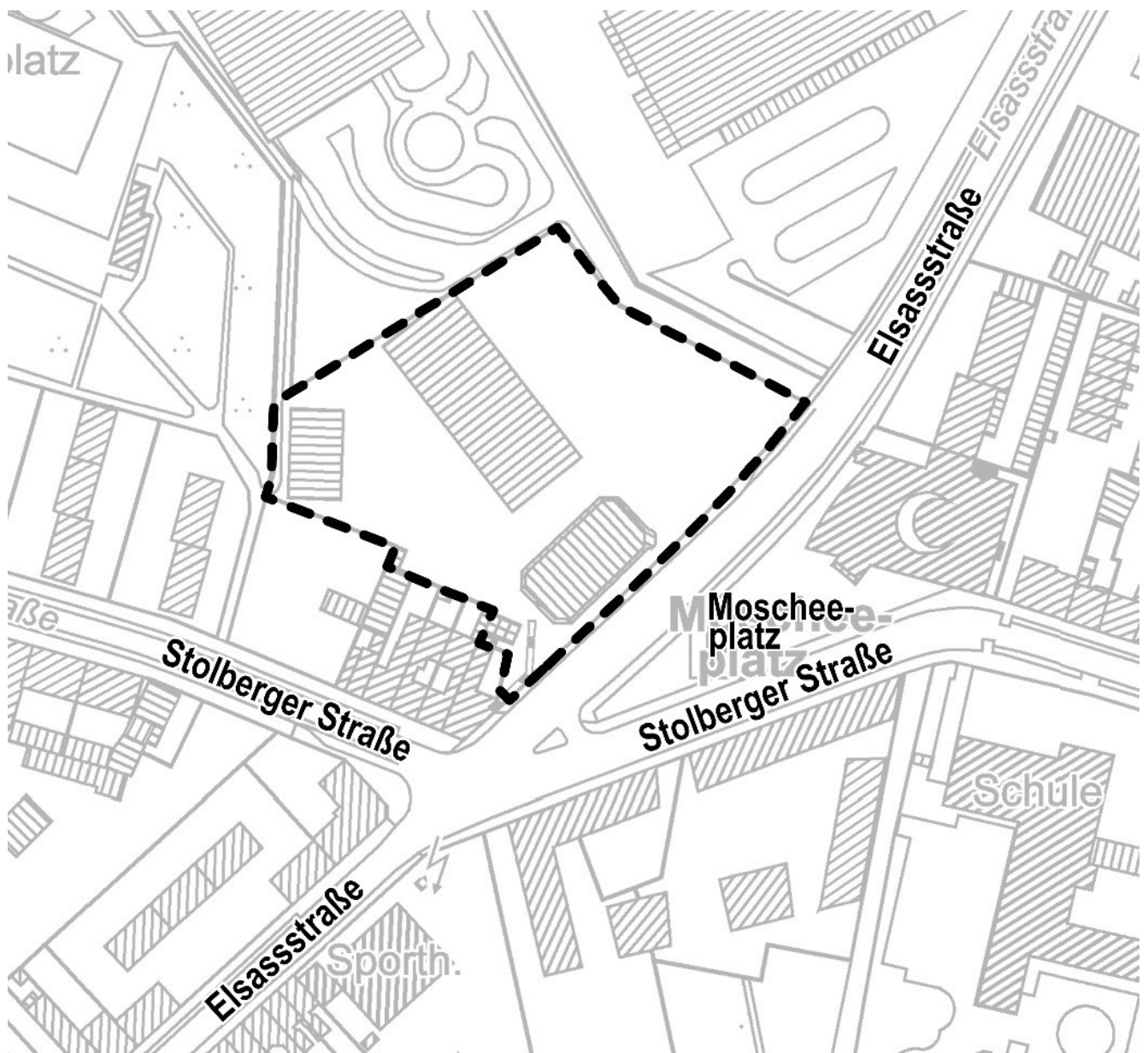
- Klimaanpassungsmaßnahmen (Starkregenvorsorge durch z. B. Regenwassermanagement, Hitzevorsorge durch z. B. Trinkwasserspender)

9. Plandaten

Plangebiet:	ca.10.350 m²
Gebäude:	ca. 3.490 m ² (34 %)
Freiflächen:	ca. 5.390 m ² (52 %)
Erschließung:	ca. 1.470 m ² (14 %)
Geschossfläche (in Vollgeschossen):	ca. 14.516 m ²
Gesamtwohnfläche:	ca. 10.500 m ² (incl. Quartierstreif)
GRZ:	0,5
Anzahl Wohneinheiten:	ca. 171
öffentlich geförderte Wohneinheiten:	ca. 80 %
öffentliche Kindertagesstätte	fünfstufig, rund 80 Plätze rund 900 m ² Nutzfläche rund 880 m ² Außenfläche
PKW-Stellplätze Tiefgarage:	maximal 61

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Eingaben und Abwägungsvorschlag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1024 - Elsassstraße / Moscheeplatz -

für den Bereich zwischen Elsassstraße und Stolberger Straße
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zur Veröffentlichung im Internet und zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

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

1.	Eingabe 1 (ohne Anschrift) vom 14.11.2024	2
2.	Eingabe 2 (ohne Anschrift) vom 28.11.2024	3

1. Eingabe 1 (ohne Anschrift) vom 14.11.2024

Die Oberbürgermeisterin



ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
TuyDzfXG
14.11.24 14:31

Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
☒ einen Bebauungsplan.	☐ einen Flächennutzungsplan.	☐ ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?		
Elsassstraße / Moscheeplatz - BP nach § 13a BauGB -		
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.		
Folgendes sollte geändert werden:		
Grünflächen attraktiv für die Bürger gestalten- sowohl für die Bewohner als auch die umliegenden Viertel.		
Folgendes gefällt mir:		
Die neuen Wege für Fußgänger werten das Viertel auf.		
Bolzplatz und Spielplatz nebeneinander werden attraktiver.		
Bäume bleiben erhalten und werden ergänzt.		
Das neue Wohnviertel sieht sehr grün aus.		
Insgesamt betrachtet ist die Planung		
☒ überzeugend.	☐ verbesserungswürdig.	☐ abzulehnen.
Angaben zu meiner Person		
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?		
☒ ja	☐ nein	

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

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

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 1:

Die Freiraum- und Grünflächenentwicklung des geplanten Quartiers war Gegenstand einer Ideenstudie, in der innovative Ansätze für eine attraktive Gestaltung der Außenräume entwickelt wurden. Der ausgewählte Freiraumentwurf bildet nunmehr die Grundlage für die künftige Freianlagengestaltung, die auch Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans wird.

Die entstehenden Freiräume dienen in erster Linie den künftigen BewohnerInnen des Quartiers bzw. werden als Außenanlage der geplanten Kindertagesstätte genutzt. Durch das künftige Wohnquartier läuft jedoch auch eine Wegeachse, die die Verbindung zwischen Elsassstraße und dem Spiel- und Bolzplatz stärkt. Diese Verbindung wird in die Freiraumplanung einbezogen und ist für die Allgemeinheit nutzbar.

Die Unterlagen sind Bestandteil der Veröffentlichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Internet und sind damit auch der Öffentlichkeit zugänglich.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

2. Eingabe 2 (ohne Anschrift) vom 28.11.2024

Stellungnahme

Stellungnehmer: Anonym

Eingegangen am: 28.11.2024

Verfahren: Bebauungsplan nach § 13a BauGB - Elsassstraße / Moscheeplatz -

StN-ID: 1034318

Gliederungspunkt: Bebauungsplan nach § 13a BauGB - Elsassstraße / Moscheeplatz -

Sehr geehrte Damen und Herren,

im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan- Elsassstraße / Moscheeplatz - bitte ich um Berücksichtigung folgender Stellungnahme.

1. Erschließung/ruhender Verkehr

Im Erläuterungsbericht gibt es widersprüchliche Angaben. Auf Seite 6 werden 63 Stellplätze genannt. Auf Seite 14 stehen sogar nur 49 Stellplätze. Im gesamten Viertel herrscht eine enorme Stellplatznot, die durch diesen Stellplatzschlüssel nochmals verschlimmert wird. Beim Bau der Moschee wurden keine Stellplätze eingebracht, mit dem Resultat, dass bei jeder Aktivität ein unzumutbarer Zustand für alle angrenzenden Straßen in Kauf genommen wird. Der Platz vor der Moschee wird bis auf den letzten Zentimeter zugeparkt, ebenso Bürgersteige und Überwege. Teilweise sind mehrere Hundert Besucher anwesend. Eine Anfrage bei der Stadt nach dem Stellplatzkonzept blieb bisher unbeantwortet. Innerhalb des neuen Konzeptes müsste daher das vorhandene Defizit ausgeglichen werden. Das Stellplatzkonzept der Moschee sowie die zulässigen Besucherzahlen müssen Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens werden, da sonst die angestrebte Planung zusätzliche Probleme hervorbringen wird. Auch die neu eingeführten Anwohnerzonen verschärfen das Problem in die Bereiche, für die noch kein Anwohnerparken gilt. Gleichzeitig gibt es im angrenzenden Bereich ein massives Problem mit Verleihfirmen, die ebenfalls ihren kompletten Fuhrpark im öffentlichen Raum parken. Hier ist ebenfalls eine Überprüfung notwendig und in der Abwägung darzulegen. Aufgrund der genannten Problem wird angeregt, eine Anzahl von mindestens 80 Stellplätzen im öffentlichen Raum einzubringen, die dann auch von den Besuchern der Moschee genutzt werden können. Zusätzlich ist je Wohneinheit 1 Stellplatz nachzuweisen.

2. Geförderter Wohnungsbau

Auch hierzu gibt es widersprüchliche Angaben. Der Text auf der Homepage gibt mind. 40% an, im Erläuterungsbericht stehen mind. 70%. Wohnraum öffentlich zu fördern ist eine wichtige Maßnahme für das Zusammenleben in der Gesellschaft. Leider haben wir im Ostviertel eine sehr explosive Mischung aus Menschen, die sich teilweise nicht in die Gesellschaft einbringen möchten. Hierzu kann ich einige Beispiele nennen:

- nächtliche Lärmbelästigung (in anderen Kulturen kommen Kinder und Erwachsene teilweise erst spät in der Nacht zur Ruhe)
- unsachgemäße Entsorgung von Müll (im Viertel gibt es extrem viel wilden Müll, teilweise werden die Tüten direkt aus dem Fenster geworfen)
- Drogenkonsum und Verkauf auf offener Straße
- Anfeindungen von Hundebesitzern, die mit ihrem Tier über den Moscheeplatz gehen.....

Um eine gute Mischung von Menschen im Viertel zu gewährleisten und eine Gettobildung aufzubrechen, sollten maximal 50 % der Wohnungen öffentlich gefördert werden und ein verträglicher Schlüssel der Bewohnerstruktur ermittelt werden. Es müssen sich Familien, Senioren und Studenten mit und ohne Migrationshintergrund

ansiedeln. Vielleicht denkt man ja im Rahmen eines solchen Bebauungsplanes darüber nach, wie man durch geeignete Strategie Verhältnisse wie in Marxloh verhindern kann.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 2:

Erschließung/ruhender Verkehr

Die Anzahl der für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze wird auf Grundlage der aktuellen Stellplatzsatzung ermittelt. Auf dieser Grundlage werden die Angaben in der städtebaulichen Begründung (Erläuterungsbericht) angepasst.

Neben den erforderlichen Stellplätzen für den geplanten Wohnungsbau werden auch die für die Kindertagesstätte erforderlichen Stellplätze berücksichtigt, die im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden sollen. Das Verkehrsgutachten weist die Umsetzbarkeit nach.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der erforderlichen Stellplätze geschaffen, der eigentliche Stellplatznachweis ist durch den Vorhabenträger im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Das Stellplatzkonzept der Moschee sowie das Abstellen von gewerblich genutzten Fahrzeugen im öffentlichen Parkraum sind kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Geförderter Wohnungsbau

Der deutlich angespannte Wohnungsmarkt in Aachen zeichnet sich durch eine ausgesprochene Flächenknappheit, dynamische Mietpreissteigerungen in den letzten zehn Jahren sowie vor allem den Rückgang bezahlbarer Wohnoptionen aus. Dies betrifft insbesondere den öffentlich geförderten Wohnungsmarkt, insbesondere vor dem Hintergrund, dass in den nächsten Jahren viele entsprechende Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen. Wichtige Aufgabe der Stadt Aachen im Rahmen neuer Wohnbauvorhaben ist daher die Sicherung einer bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraumversorgung der in Frage kommenden Zielgruppen.

Der Vorhabenstandort an der Elsassstraße ist einerseits aufgrund der Lage und Infrastruktur gut geeignet für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Neben Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäftsbereichen des täglichen Bedarfs liegen Bildungseinrichtungen (Grundschule, Gymnasium, Schule für Sonderpädagogik, Kindertagesstätte) sowie der nördlich gelegene Spiel- und Bolzplatz in fußläufiger Entfernung. Das Gebiet ist darüber hinaus mit öffentlichem Nahverkehr sehr gut erschlossen. Vor diesem Hintergrund ist der Anteil von 70-80 % geförderten Wohnraum gerechtfertigt.

Andererseits gehört der im Sozialentwicklungsplan angrenzte Lebensraum „Panneschopp“, in dem das Plangebiet liegt, zu den Aachener Lebensräumen im Bereich der östlichen Innenstadt, in denen sich „in deutlichem Maße die sozio-ökonomischen Herausforderungen innerhalb der Stadt Aachen“ konzentrieren (Update zum Dritten Sozialentwicklungsplan der Stadt Aachen, Juni 2022, Seite 134).

Gegenstand der Planung ist daher eine heterogene Mischung der Wohnungsformen und -grundrisse innerhalb des Quartiers, die von verschiedenen Nutzergruppen (Familien, Ein-Personen-Haushalte, studentisches Wohnen) genutzt werden können. Gegenstand der Förderrichtlinie „Öffentliches Wohnen“ (2024) ist zudem die Anforderung, eine Mischung von öffentlich geförderten Wohnungen sowie frei finanzierten Wohnungen vorzunehmen. Dies wird mit der vorliegenden Planung gewährleistet.

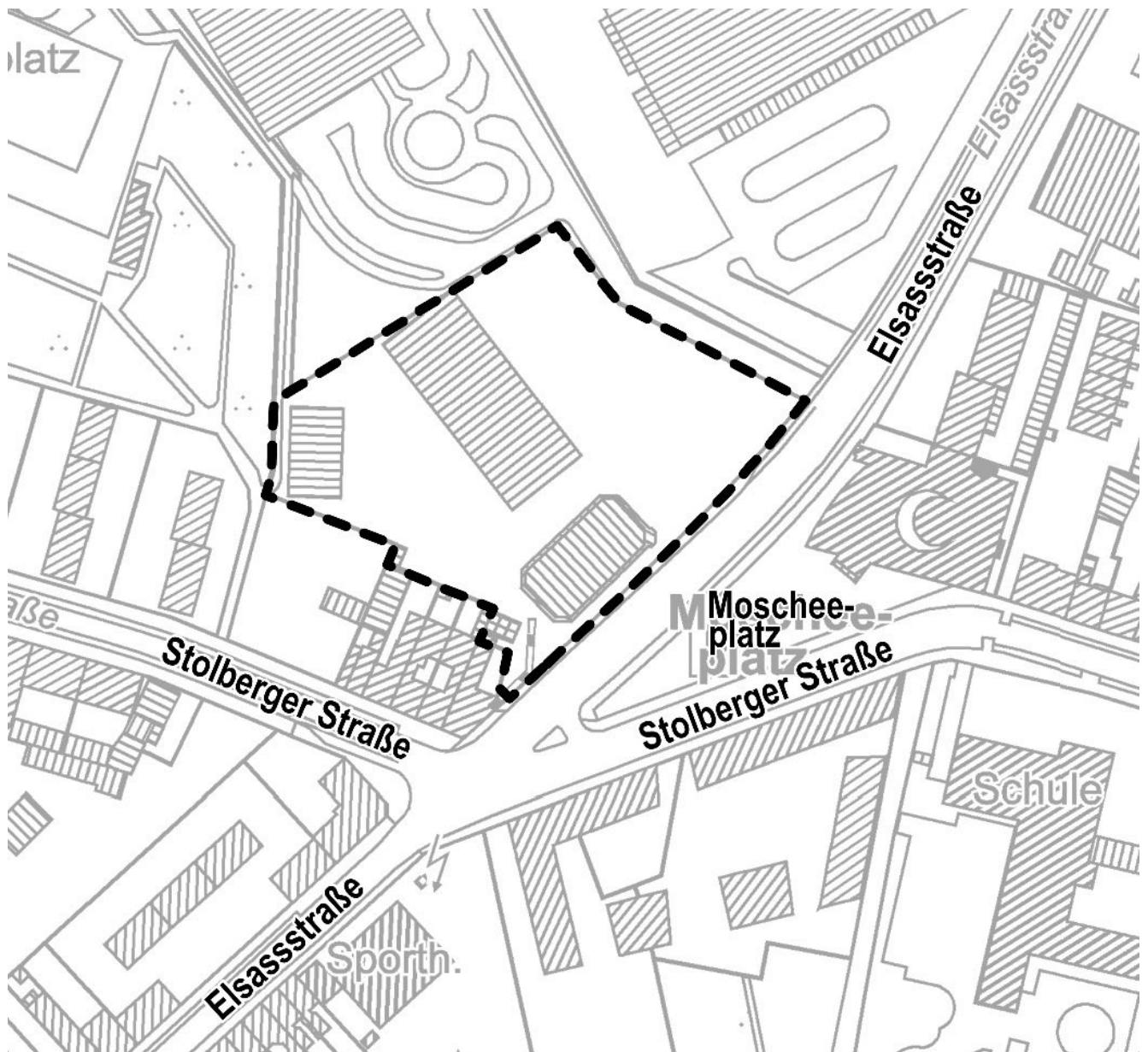
Größere Flächen innerhalb des Plangebietes werden darüber hinaus durch die geplante Kindertagesstätte in Anspruch genommen, die dem gesamten Umfeld zugutekommt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1024 - Elsassstraße / Moscheeplatz -

für den Bereich zwischen Elsassstraße und Stolberger Straße
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zur Veröffentlichung im Internet und zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

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

2. Stadt Aachen, Fachbereich Mobilität und Verkehr, Abteilung - Straßenverkehr und

Sondernutzungen - Team FB 68/401 – Verkehrslenkung vom 21.10.2024 2

3. Regionetz GmbH vom 22.10.2024.....	4
4. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 25.10.2024	7
5. Ampriion GmbH vom 16.10.2024	12
6. PLEdoc GmbH vom 31.10.2024	13
7. Polizeipräsidium Aachen vom 06.11.2024.....	15
8. Bezirksregierung Arnsberg vom 12.11.2024.....	21
9. IHK Aachen vom 25.11.2024	24
10. Polizeipräsidium Aachen, Direktion Verkehr vom 28.11.2024.....	26

Info zur Abwägung der Behörden:

In die Abwägung werden nur Stellungnahmen von Behörden eingestellt, die eine Abwägung erfordern. Das bedeutet, dass positive / zustimmende Stellungnahmen und Stellungnahmen, die lediglich allgemeine Informationen enthalten und die keine Planrelevanz haben (z.B. über Kampfmittel oder vorhandene Leitungstrassen) nicht abgewogen werden müssen.

Im vorliegenden Planverfahren sind dies die folgenden Stellungnahmen:

Westnetz GmbH vom 16.10.2024

**1. Stadt Aachen, Fachbereich Mobilität und Verkehr, Abteilung - Straßenverkehr und Sondernutzungen - Team
FB 68/401 – Verkehrslenkung vom 21.10.2024**

Von: Isabel Drenckberg
An: Holger Müller
Datum: 21.10.2024 13:45
Betreff: Wtrlt: Bebauungsplan Elsassstraße / Moscheeplatz - Fachbereichsabstimmung
Anlagen: 2024-03-27 Anschreiben Fachbereiche.pdf; Luftbild2024.pdf; Übersicht2024.pdf; 2024-03-27
Erläuterungsbericht Elsassstrasse.pdf; 240328_schwarzplan_1-2500.pdf;
240410_lageplan_1-1000.pdf; 240328_lageplan_1-500.pdf; 240328_tiefgarage_1-500.pdf; LP-
B19016_Bestandsplan.pdf; 240328_grünflächenanteil_1-500.pdf; IDrenckb_241021-134153-5f50.pdf

Sehr geehrter Herr Müller,

bezugnehmend auf Ihre erneute Anfrage (Mail vom 15.10.24) einer Stellungnahme zum Bebauungsplan Elsassstraße/Moscheeplatz, möchte ich erneut meine unten stehende Stellungnahme vom 08.05.2024 mit der Bitte um Berücksichtigung übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Isabel Drenckberg

Stadt Aachen
Fachbereich Mobilität und Verkehr
Abteilung - Straßenverkehr und Sondernutzungen -
Team FB 68/401 - Verkehrslenkung

Verwaltungsgebäude Am Marschierter
Lagerhausstraße 20
Raum 407
52064 Aachen

Tel.: 0241 / 432-68404
E-Mail: Isabel.drenckberg@mail.aachen.de
oder Verkehrslenkung@mail.aachen.de /

Achtung: ab dem 05.04.2024 neue Durchwahl: -68404!!

>>> Isabel Drenckberg 08.05.2024 13:25 >>>
Sehr geehrter Herr Müller,

im Folgenden übersende ich Ihnen die Stellungnahme zu oben benannter Anfrage seitens des FB 68/400:

Hiermit möchte ich aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde zu dem Bebauungsplan - Elsassstraße / Moscheeplatz - mitteilen, dass neben den bereits diskutierten Themen eine ungehinderte An- und Abfahrt in das Neubaugebiet für die Abfallentsorgung, die Rettungsdienste usw. und dem Lieferverkehr aus allen Richtungen ermöglicht wird. Ergänzend möchte ich darauf hinweisen, das zukünftig in dem Gebiet die Bewohnerparkzone Ost 1 gebildet wird und es erwartungsgemäß in diesen Randbereichen einer Bewohnerparkzone zu einem sehr hohen Parkdruck kommen kann. Die privaten Stellplätze in einer Tiefgarage sind daher ausreichend vorzusehen und entsprechend einzurichten.

 Für weitere Auskünfte in verkehrsrechtlichen Angelegenheiten zu dem Projekt stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Isabel Drenckberg

Stadt Aachen
Fachbereich Mobilität und Verkehr
Abteilung - Straßenverkehr und Sondernutzungen -
Team FB 68/401 - Verkehrslenkung

Verwaltungsgebäude Am Marschierort
Lagerhausstraße 20
Raum 407
52064 Aachen

Tel.: 0241 / 432-68404
E-Mail: Isabel.drenckberg@mail.aachen.de
oder Verkehrslenkung@mail.aachen.de /

Achtung: ab dem 05.04.2024 neue Durchwahl: -68404!!

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 1:

Eine ungehinderte An- und Abfahrt für die Abfallentsorgung, die Rettungsdienste und den Lieferverkehr für die geplante Kindertagesstätte ist durch den städtebaulichen Entwurf sichergestellt. Dieser sieht eine entsprechende Umfahrung vor, die mit Pollern gegen ein unbefugtes Benutzen gesichert wird. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert die Umfahrung für Versorgungsträger durch die Festsetzung entsprechender Fahrrechte. Weitere notwendige Fahrten z.B. von Anliegern – etwa bei Umzügen von Bewohner*innen oder die erforderlichen Anlieferungen für die geplante Kindertagesstätte – werden durch privatrechtliche Verträge gesichert und sind insoweit kein Regelungsgegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Stadt Aachen hat im September 2024 den Bewohnerparkbereich Bereich Ost 1 geschaffen. Dieser umfasst im Wesentlichen die Straßen zwischen Breslauer Straße und Adalbertsteinweg und endet im Osten am Knotenpunkt Stolberger Straße/ Elsassstraße.

Die Anzahl der für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze wurde auf Grundlage der aktuellen Stellplatzsatzung ermittelt.

Diese können vollständig in der geplanten Tiefgarage untergebracht werden.

Neben den erforderlichen Stellplätzen für den geplanten Wohnungsbau werden auch die für die Kindertagesstätte erforderlichen Stellplätze berücksichtigt, die im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden sollen. In einem Verkehrsgutachten wurde dazu vorab die Stellplatzsituation im Umfeld des Vorhabens untersucht und eine Empfehlung zur Verortung der Stellplätze für die Kindertagesstätte dargestellt.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der erforderlichen Stellplätze geschaffen, der eigentliche Stellplatznachweis ist durch den Vorhabenträger im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

2. Regionetz GmbH vom 22.10.2024

^{T3}
Regionetz

Ein Unternehmen von

 **STAWAG EWW**

Regionetz GmbH · Postfach 50 01 55 · 52085 Aachen

Ihr Zeichen: FB61/620-35039-2015

Stadtverwaltung Aachen
FB61/410
z. Hd. Herrn Müller
Lagerhausstraße 20
52058 Aachen

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

Aachen, den 22. Oktober 2024

Bebauungsplan für den Bereich Stadtbezirk Aachen-Mitte, Elsassstraße, Moscheeplatz Ihr Schreiben vom 15.10.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem Bereich des Bebauungsplan – Elsassstraße, Moscheeplatz betroffenen Grundstücksflächen befinden sich Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH, die nicht überbaut und überpflanzt werden dürfen. Bestandsplanunterlagen können unter <https://betriebsportal.regionetz.de> angefordert werden.

Im Rahmen der Planung ist eine frühzeitige Abstimmung zur Wärmeversorgung und Erschließung der Gebäude mit Wasserrohr- und Stromleitungen der Regionetz GmbH nötig. Je nach gewünschter Versorgung müssen Trassen und Leitungsrechte eingeplant werden. Zwecks Koordination bitten wir Sie, sich mit unserer Fachabteilung AM-H Herrn Berghöfer Tel. 0241 41368 6131 (Wasser) und AM-S Herrn Neunherz Tel. 0241 41368 6151 (Strom), in Verbindung zu setzen. Wir verweisen hier auf unsere abgegebene Stellungnahme vom 18.04.2024.

Im Zuge des Verfahrens muss frühzeitig geklärt werden, ob der Fuß und Radweg eine öffentliche Verkehrsfläche wird. Wenn es sich hierbei um eine Privaterschließung handelt, liegen die hinteren Gebäude in einem nicht zugänglichen Bereich für die Erschließung. Hier sind gesonderte Rechte und Abstimmungen erforderlich. Gebäude die auf der Tiefgarage stehen müssen über einen gemeinsamen Anschlusspunkt versorgt werden. Auf dem Grundstück ist eine geeignete Fläche (4x6m) für eine Transformatorstation im Bereich der Elsassstraße vorzusehen.

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

Zu unseren Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich.

Wir bitten die ausführende Tiefbaufirma vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen. (<https://betriebsportal.regionetz.de>)

Mit freundlichen Grüßen

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

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

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 2:

Die Lage der Versorgungsanlagen und der Umgang damit bei der städtebaulichen Umstrukturierung des Plangebietes wurden mit der Regionetz GmbH abgestimmt. Das quer über das Grundstück verlaufende 10 kV-Kabel ist außer Betrieb und bei Erdarbeiten im Interventionsbereich herauszunehmen und zu entsorgen. Dies wird im Zuge der Umsetzung des Vorhabens sichergestellt.

Die Abstimmung der Wärmeversorgung sowie der Erschließung der Gebäude mit Wasser- und Stromleitungen erfolgt durch den Vorhabenträger frühzeitig.

Eine öffentliche Widmung der plangebietsinternen Fuß- und Radwege ist nicht vorgesehen. Allerdings werden diese im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Diese Flächen können dann auch für die Erschließung genutzt werden.

Eine verbindliche Festlegung der Standorte für die notwendigen Trafostationen im Bebauungsplan kann aufgrund des derzeitigen Planstandes nicht erfolgen. Allerdings sind diese als Nebenanlagen in der gewählten Baugebietskategorie WA allgemein zulässig, die Standorte können im Genehmigungsverfahren verbindlich festgelegt werden.

Die in der Stellungnahme genannten Regel-Mindestabstände, die Abstände zu Baumstandorten und Baugruben sowie die Ausführung der Kreuzungsbauwerke werden bei Umsetzung der Planung ebenso berücksichtigt wie die Kanalstandards in Aachen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

3. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 25.10.2024

FB61 Bebauungsplan Stadt Aachen - Behördenbeteiligung Bebauungsplan Elsassstraße / Moscheeplatz | West24_2024_129320

Von: <Claudia.Friederichs@telekom.de>
An: <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 25.10.2024 10:50
Betreff: Behördenbeteiligung Bebauungsplan Elsassstraße / Moscheeplatz | West24_2024_129320
Anlagen: Lageplan TK Linien BBPL Elsassstr.Moscheeplatz Megaplan.pdf; Lageplan TK Linien BBPL Elsassstr.Moscheeplatz Luftbilder.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass

– für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und

kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.

– auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

– eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

– die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

– dem Vorhabensträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung setzen.

Für weitere Fragen bzw. Informationen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Vielen Dank

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Friederichs

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung West
Claudia Friederichs
PTI24 –Planerin Team BB1
Am Gut Wolf 9a, 52070 Aachen
Tel: +49 241 919-7314
E-Mail: claudia.friederichs@telekom.de

www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dftechnik

Große Veränderungen fangen klein an - Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.





Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 3:

Die vorhandenen Telekommunikationslinien dienen der Versorgung des heutigen Bestandes und werden künftig nicht mehr benötigt.

Die geplanten Geh- und Radwege innerhalb des Plangebietes können grundsätzlich für die Verlegung von Telekommunikationsinfrastrukturen genutzt werden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan belegt diese Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Der künftige Versorgungsträger Telekommunikation steht zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht fest. Die weiteren Hinweise werden im weiteren Genehmigungsverfahren bzw. im Planvollzug berücksichtigt.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

4. Amprion GmbH vom 16.10.2024

**FB61 Bebauungsplan Stadt Aachen - Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 202111,
Bebauungsplan - Elsassstraße / Moscheeplatz - im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich
zwischen Elsassstraße und Stolberger Straße**

Von: Vidal Blanco, Bärbel <baerbel.vidal@amprion.net>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 29.10.2024 08:53
Betreff: Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 202111, Bebauungsplan - Elsassstraße /
Moscheeplatz - im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Elsassstraße und
Stolberger Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen
unseres Unternehmens.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die
zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Bärbel Vidal Blanco

Amprion GmbH
Asset Management
Bestandssicherung Leitungen
Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund
Telefon +49 231 5849-15711
baerbel.vidal@amprion.net
www.amprion.net
<https://www.amprion.net/Information-Datenschutz.html>

Aufsichtsrat: Uwe Tigges (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick (Vorsitzender), Dr. Christoph Müller, Dr.
Hendrik Neumann, Peter Rüth
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund -
Handelsregister-Nr. HRB 15940
Lobbyregister-Nr. R002477 | EU-Transparenzregister Nr. 426344123116-68

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 4:

Die Beteiligung der weiteren Versorgungsträger ist erfolgt.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

5. PLEdoc GmbH vom 31.10.2024



Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen

Telefon 0201/36 59 - 500
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Stadtverwaltung Aachen
FB61/410
Holger Müller
Lagerhausstraße 20
52058 Aachen

zuständig Ntungwanimana,
Bernadette
Durchwahl 0201/3659-452

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
FB 61/620-35039-2015	15.10.2024	PLEdoc	20241006219	31.10.2024

**Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB - Elsassstraße / Moscheeplatz
- im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Elsassstraße und Stolberger
Straße der Stadt Aachen; Hier: Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

Geschäftsführer: Marc-André Wagener

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 · Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9854 · USt-IdNr. DE 170738401

Zertifizierungsnummer
45326/10-22



Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:2015

Seite 1 von 2

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Lösungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.



Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 5:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten „...Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Plangebietsexterne Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

6. Polizeipräsidium Aachen vom 06.11.2024

Polizeipräsidium Aachen



Polizeipräsidium Aachen, Postfach 500111, 52085 Aachen

Stadt Aachen
FB 61/410
Herr Müller
Lagerhausstr. 20

52058 Aachen

Bebauungsplan Elsassstraße / Moscheeplatz – im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Elsassstraße und Stolberger Straße

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

Städtebauliche Kriminalprävention - Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Müller,
sehr geehrte Damen und Herren,

Ziel des o. g. Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Wohngebietes (12 Wohnhäuser mit ca. 165 Wohnungen) sowie einer Kindertagesstätte (4-5 Gruppen).

Die Planung sieht einen ruhigen, von den umliegenden Straßen abgeschirmten Innenhof vor, welcher als Begegnungs- und Aufenthaltsraum zur Verfügung stehen soll.

Durch den Bau einer Tiefgarage soll der Autoverkehr weitestgehend aus dem Gebiet herausgehalten werden.

Grundsätzliche Empfehlungen Städtebauliche Kriminalprävention:

Gebäude:

Aus kriminalpräventiver Sicht sollte bei Gebäudeplanungen be-

06.11.2024

Seite 1 von 5

Aktenzeichen

(bei Antwort bitte angeben)

Sachbearbeiter

Frau Zimutta

Telefon 0241/9577-34436

Fax 0241/9577-34405

E-Mail

Ute.Zimutta

@polizei.nrw.de

Dienstgebäude

Trierer Straße 501

52078 Aachen

Öffentliche Verkehrsmittel

Buslinien

15, 25, 35, 55, 65 und 66

Haltestelle

Königsberger Straße

Polizeipräsidium

Lieferanschrift

Trierer Straße 501

52078 Aachen

Telefon 0241/9577-0

Fax 0241/9577-20555

poststelle.aachen@polizei.nrw.de

www.polizei.nrw.de/aachen

Zahlungen an

Landeshauptkasse Düsseldorf

Helaba

IBAN

DE27 3005 0000 0004 0047 19

BIC

WELADED33

rücksichtigt werden, dass Zu- und Durchgänge ausreichend dimensioniert und nicht zu eng sind. Diese sollten darüber hinaus offen, hell oder gut beleuchtet und gut einsehbar sein.

Gebäude in Niedrigbauweise weisen geringere Kriminalitätsquoten auf als hohe, vielgeschossige Häuser.

Die Verwendung vandalismusresistenter Materialien erhöht den Schutz gegen Beschädigungen.

Für die Wandgestaltung sollten Materialien genutzt werden, die eine einfache Beseitigung von Graffiti ermöglichen oder zum Besprühen ungeeignet sind. Ein Begrünen von Wänden wäre eine weitere Maßnahme zum Schutz vor Graffiti.

Auf eindeutige Kennzeichnungen von Hausnummern, Eingängen und Zufahrten sollte für ein schnelles Auffinden/Zurechtfinden im Notfall nicht nur für Rettungsdienste oder Polizei geachtet werden.

Bei der Sicherungsplanung von Gebäuden sollten mechanische Sicherungen (alle erreichbaren Fenster und Türen mindestens entsprechend der Norm DIN EN 1627 Widerstandsklasse RC 2) Priorität haben. Sie sind die wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Einbruchschutz. Einbruchmeldeanlagen verhindern zwar keinen Einbruch, bieten aber einen wichtigen zusätzlichen Schutz.

Flure:

Flure in geplanten Mehrfamilienhäusern sollten überschaubar kurz sein. Lange Flure können z. B. durch Zwischentüren verkürzt werden. So können die Nutzer Nichtberechtigte eindeutiger erkennen, so dass die soziale Kontrolle erhöht wird. Zur Steigerung der Kontrolle empfiehlt sich die Ausstattung der Wohnungstüren mit Weitwinkelspionen oder einer entsprechenden Videoanlage.

Zum Schutz vor Einbruchdiebstahl und Sachbeschädigung sollten alle relevanten Zugänge, Fenster und Türen mit geprüften, zertifizierten einbruchhemmenden Fenstern und Türen nach DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse 2 (RC) gesichert sein.

Keller:

Das Entdeckungsrisiko für mögliche Straftäter ist in Kellern aufgrund der abgeschiedenen Lage gering. Oft erleichtern eine Vielzahl von Zugängen gerade von außen ungesesehenes Eindringen. Ein verwinkelter, mit toten Ecken gestalteter, vielleicht noch schlecht ausgeleuchteter Keller ruft ein stärkeres Unsicherheitsgefühl bei den berechtigten Nutzern hervor.

Gemauerte Wände sind Lattenverschlagen vorzuziehen, um - neben besserem baulichen Widerstand - auch den Einblick zu verwehren. Auch Kellertüren und -fenster sollten mit geprüften Verriegelungen und Schlössern ausgestattet sein.

Kindertagesstätte:

Eine scharfe Abgrenzung – z. B. durch Umzäunung - sollte geschaffen werden (Vermeidung möglicher Aufenthalts- bzw. Nutzungskonflikte).

Bereiche, die nur schwer einsehbar sind und daher Raum für abweichendes Verhalten (Alkohol- oder Drogenkonsum, Sachbeschädigungen, wilde Müllplätze u.a.) bieten können, sollten nicht entstehen.

Das Gebäude der Kindertagesstätte sollte übersichtlich gestaltet sein um Sozialkontrolle und Beaufsichtigungsmöglichkeiten zu bieten.

Zum Schutz vor Einbruchdiebstahl und Sachbeschädigung sollten auch hier alle relevanten Zugänge, Fenster und Türen mit geprüften, zertifizierten einbruchhemmenden Fenstern und Türen nach DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse 2 (RC) gesichert sein.

Als Schließsysteme für Schulen und Kinder- und Jugendeinrichtungen haben sich transpondergestützte, elektronische oder mechatronische Schließungen bewährt. Berechtigungen für unterschiedlichste Nutzungen können problemlos eingerichtet bzw. entzogen werden.

Bepflanzung:

Laut Erläuterungsbericht zum o. g. Bebauungsplan ist in Teilabschnitten eine Fassadenbegrünung vorgesehen.

Aus kriminalpräventiver Sicht sollten Rankbepflanzungen, die als Aufstiegshilfen dienen könnten, vermieden werden.

Bei den im Innenhof geplanten Fahrradabstellbauten sollte der Raum gut überschaubar, beleuchtet und gut organisiert sein, damit dies als Hinweis auf existierende Kontrolle interpretiert und taterschwerend wirken kann. Bei der Baum- und Strauchbepflanzung ist immer auch die Entwicklung der Pflanzen in den nächsten Jahren zu berücksichtigen.

Bepflanzungen sollten erst ab 2 m Abstand neben den Wegen beginnen.

Das Blattwerk von Bäumen sollte erst ab 2 m Höhe beginnen, Sträucher sollten nicht höher als 80 cm sein.

Stellplätze/Tiefgarage:

Tiefgaragen sollten u.a. kriminalpräventive Eigenschaften aufweisen:

Sie sollten hell und überschaubar konzipiert sein, das gilt insbesondere für die Wegführung und die Ein- und Ausfahrten.

Durchbrochene Fassadenelemente bzw. gläserne Baumaterialien ermöglichen ‚Durchblicke‘ und lassen zusätzlich Tageslicht zu. Spiegelartige Flächen können helfen ‚tote Winkel‘ sichtbar zu machen. Es empfiehlt sich möglichst helle Wandfarben zu verwenden um Personen aus weiterer Entfernung besser wahrnehmen zu können. Stützpfeiler mit einem Durchmesser über 40 cm sollten nach Möglichkeit nicht zum Einsatz kommen, da sie erhebliche Sichtbarrieren bilden und zusätzliche Versteckmöglichkeiten bieten.

Zur besseren Orientierung innerhalb der Tiefgarage empfiehlt sich eine klare Gliederung mit einer direkten Zuordnung der Stellplätze zu den jeweiligen Nutzungseinheiten (Privat

/ Gewerbe u.a.) und Treppenaufgängen/Aufzügen (z. B. über ‚Farbleitsystem‘ der Bodenflächen).

Um einen unkontrollierten Zugang in die Gebäudeteile zu vermeiden sollten Treppenaufgänge und Türen in Zutrittskontrollsystemen eingebunden sein und nur mittels Transponder zu öffnen sein. Zudem sollten diese Türen mit automatisch selbstverriegelnden Türschlössern ausgestattet sein. Fluchttüren erhalten zusätzlich ein Schloss mit Antipanikfunktion gem. DIN 18250 Teil 1. Elektronische Türwächter mit akustisch-optischen Warneinrichtungen verhindern, dass Türen unberechtigt geöffnet werden und unbeaufsichtigt offen stehen (z. B. durch Unterkeilen).

Türen sollten mit transparenten Materialien ausgestattet sein um ein dahinter Verstecken oder Auflauern zu verhindern.

Grundsätzlich sollten alle Türen nur für Berechtigte zu öffnen sein. Z. B. einseitige Knaufbeschläge ermöglichen dazu den sicheren Zugang ins Objekt.

Um Unberechtigten den Zugang zu verwehren, sollte auf einen schnellen, sicheren Torverschluss dringend geachtet werden.

Die Beleuchtung sollte im gesamten Tiefgaragenbereich Blend- und Dunkelzonen ausschließen und zu jeder Zeit die Möglichkeit der Personenerkennung gewährleisten (Dauerlicht oder Lichtschaltung per Bewegungsmelder, mit vandalismussicheren Leuchtmitteln).

Leuchtkörper sollten sabotagesicher angebracht sein bzw. so beschaffen sein, dass eine Zerstörung ausgeschlossen ist.

Belüftungsanlagen sollten gegen unberechtigten Zugang gesichert werden.

Insbesondere im Bereich von Parkflächen und Abstellorten für Fahrräder haben Licht- und Beleuchtungsverhältnisse einen hohen kriminalpräventiven Wert, dies kann sich auf das Sicherheitsgefühl der Bevölkerung auswirken.

Fahrradboxen oder Fahrradkäfige, in denen einzelne oder mehrere Fahrräder untergebracht werden können und die verschließbar sind, gibt es in verschiedenen Varianten. Hier sollte auf Transparenz geachtet werden, damit keine Versteckmöglichkeiten entstehen.

Außenanlagen:

Unübersichtliche Außenanlagen sollten vermieden werden.

Des Weiteren sollten Bäume und Strauchbepflanzungen strategisch platziert werden, um das wilde Parken von Fahrzeugen zu verhindern.

Zusätzliche Gestaltungsmittel wie Steine/Findlinge sollten so gewählt werden, dass sie unbeweglich sind, und nicht als Tatwerkzeug Verwendung finden können.

Die spätere Pflege und Instandhaltung der Anlage und des Umfelds signalisiert Kontrolle und beugt Ordnungsstörungen und Müllansammlungen vor. Dies beeinflusst das Sicherheitsempfinden positiv.

Der gesamte öffentliche Bereich sollte mit ausreichend vielen Müllbehältnissen, die vandalismussicher sind und regelmäßig geleert werden, ausgestattet werden. Eine gepflegte, saubere und intakte Anlage beugt Kriminalität und Ordnungswidrigkeiten vor und stärkt die Identifikation der Nutzer mit dem Objekt. Es sollten daher Verantwortlichkeiten für Pflege und Instandhaltung bereits im Vorfeld festgelegt werden.

Alle o. g. Maßnahmen haben das Ziel, vermeintliche Straftäter zur Aufgabe ihres Tatvorhabens zu bewegen bzw. gleichzeitig das Erreichen einer Beseitigung von Angsträumen. Maßnahmen, die in den oben aufgeführten Empfehlungen nicht benannt sind, können im Einzelfall zusätzlich erforderlich sein.

Brandschutzrechtliche Bestimmungen sind in dieser Stellungnahme nicht berücksichtigt und sollten gesondert geprüft werden.

Uns ist bewusst, dass nicht alle von uns in der Stellungnahme aufgeführten Punkte in den Bebauungsplan oder die textlichen Festsetzungen gehören. Aber dies ist die einzige Möglichkeit, kriminalpräventive Hinweise einbringen zu können.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens kann bei Bedarf aus kriminalpräventiver Sicht detailliert Stellung genommen werden.

Weiterhin weisen wir auf unser Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen (Mechanik / Überfall- und Einbruchmeldetechnik, Beleuchtung etc.) hin.

Wir würden es begrüßen, wenn Sie frühzeitig im Bauplanverfahren auf das Angebot hinweisen würden.

Beratungen dieser Art werden unter Berücksichtigung von Lage, Gebäudekonzeption, Nutzung, Ausstattung und dem persönlichen Sicherheitsbedürfnis der Nutzer individuell, objektiv und kostenlos von uns durchgeführt.

Eine Terminabsprache unter der Telefonnummer der Polizeilichen Beratungsstelle KK KP / O – Kriminalprävention/Opferschutz – unter 0241 / 9577 – 34401 ist erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

Zimutta

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 6:

Die grundsätzlichen Empfehlungen zur Kriminalprävention (Gebäude, Flure, Keller, Kindertagesstätte, Bepflanzung, Stellplätze / Tiefgarage, Außenanlagen) sind keine Regelungsgegenstände des Bebauungsplans. Sie werden jedoch bei Architektur- und Freiraumplanung im Rahmen des Planvollzugs berücksichtigt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet einen entsprechenden Hinweis.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

7. Bezirksregierung Arnsberg vom 12.11.2024

Bezirksregierung
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Stadtverwaltung Aachen
FB 61
Lagerhausstraße 20
52058 Aachen

**Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW**

Datum: 12.11.2024
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
60.50.52.01-001/2024-525
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Julia Baginski
Registratur-do@bezreg-arns-
berg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3581
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

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

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der fol-
genden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>

Bebauungsplan nach § 13a BauGB - Elsassstraße / Moscheeplatz - im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Elsassstraße und Stolberger Straße

hier: Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Be-
lange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch
FB 61/620-35039-2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise:

Das o.g. Plangebiet liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen
Zwecken „Geothermie Aachen“ und über dem Feld der Erlaubnis zu wis-
senschaftlichen Zwecken „GEObservatorium Aachen“.

Inhaberin der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken ist die ZENTIS
Fruchtwelt GmbH & Co. KG in Aachen. Inhaberin der Erlaubnis zu wis-
senschaftlichen Zwecken ist die RWTH AACHEN UNIVERSITY.

Die Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 2 von 3

Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Bergbau dokumentiert.

Bearbeitungshinweis:

Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der

vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden.

Soweit Sie als berechtigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) sowie als Web Feature Service (WFS) zu nutzen.

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 3 von 3

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

(Baginski)

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 7:

Die städtebaulichen Planungen stehen nicht im Konflikt mit den Erlaubnissen zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“, die erst in deutlich größerer Tiefe (> 400 m) greifen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

8. IHK Aachen vom 25.11.2024

Industrie- und Handelskammer
Aachen



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Aachen
Herrn Müller

Abgabe: NRW.Portal

Theaterstraße 6 - 10
52062 Aachen
<https://www.aachen.ihk.de>

Auskunft erteilt
Nils Jagnow
Telefon: 0241 4460-234
E-Mail: bauleit@aachen.ihk.de

Unser Zeichen
jg/lb

**Ihr Schreiben vom /
Ihr Zeichen**
15.10.2024

Aachen,
25. November 2024

Bauleitplanung

hier: Aufstellung des Bebauungsplans Elsassstraße / Moscheeplatz

Guten Tag Herr Müller,

gegen die beabsichtigte Entwicklung im Plangebiet bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen Bedenken, da dadurch Flächen für eine gewerbliche Nutzung in eine Wohnnutzung umgewandelt werden, ohne dass es einen entsprechenden Ersatz für die gewerblichen Flächen gibt. Damit findet erneut eine schleichende Verdrängung von gewerblichen Flächen aus dem Stadtgebiet Aachen statt.

Die bisherige gewerbliche Nutzung hat die Durchmischung des Areals von Wohnen und Gewerbe sichergestellt. Nach der Umwandlung der gewerblichen Flächen sind im Umfeld – abgesehen von den großflächigen Einzelhandelsbetrieben – keine wesentlichen Gewerbebetriebe dort mehr ansässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind aber i.d.R. nur in Kerngebieten (MK) oder entsprechenden Sondergebieten (SO) zulässig, so dass sie nach unserem Verständnis planungsrechtlich nicht dazu herangezogen werden können, um eine ausgewogene Durchmischung von Wohnen und Gewerbe sicherzustellen. Der Bebauungsplan widerspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen, der in diesem Bereich eine gemischte Baufläche festlegt.

Aufgrund des enormen Mangels an gewerblich nutzbaren Flächen in der Stadt Aachen und einer fehlenden Durchmischung des Plangebiets und seiner Umgebung regen wir daher an, die Planung in der vorliegenden Form nicht fortzuführen, sondern Lösungen für eine bessere gewerbliche Nutzung am Standort sicherzustellen. Sollte dies nicht umsetzbar oder politisch nicht gewollt sein, ist alternativ die Neuausweisung gewerblich nutzbarer Flächen zwingend erforderlich, um die Umwandlung der Flächen im Plangebiet zu kompensieren.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer Aachen

Nils Jagnow
Referatsleiter

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 8:

Mit dem Flächennutzungsplan Aachen*2030 hat die Stadt Aachen das städtebauliche Ziel manifestiert, im Umfeld der Elsassstraße / Stolberger Straße gemischt genutzte Strukturen zu erhalten und zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt vor diesem Hintergrund eine Gemischte Baufläche dar, die neben dem Plangebiet weitere Flächen im Umfeld umfasst. Die Bauflächendarstellung erstreckt sich insgesamt auf den Bereich zwischen Breslauer Straße und Reichsweg sowie zwischen Adalbertsteinweg und Stolberger Straße incl. der nördlich davon gelegenen Bebauung.

Zugleich besteht in der Stadt Aachen ein hoher Bedarf an Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes. Dieser ist durch Gutachten und Statistiken nachgewiesen.

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung und Reaktivierung der bislang untergenutzten Fläche liegt der Fokus auf der Entwicklung eines neuen Wohnstandorts. Die Entwicklung der Wohnangebote wird insoweit ein höherer Stellenwert eingeräumt als der Sicherung der bisherigen gewerblichen Nutzung. Der Gebietscharakter der Gemischten Baufläche in der oben beschriebenen Abgrenzung bleibt jedoch grundsätzlich erhalten, ein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird daher nicht gesehen.

Die Neuausweisung neuer gewerblicher Flächen ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

9. Polizeipräsidium Aachen, Direktion Verkehr vom 28.11.2024

28.11.24, 15:58

Von: F Aachen Verkehrsraum Stadt <VerkehrsraumStadt.Aachen@polizei.nrw.de>
An: ""bebauungsplan@mail.aachen.de"" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 28.11.2024 12:02
Betreff: WG: Behördenbeteiligung Bebauungsplan Elsassstraße / Moscheeplatz
Anlagen: Anschreiben Behörden frühzeitig.pdf; Übersicht2024.pdf; Luftbild2024.pdf

Direktion Verkehr
Führungsstelle
Verkehrsraum Stadt

28.11.2024

Bebauungsplan: Bebauungsplan nach § 13a BauGB - Elsassstraße / Moscheeplatz - im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Elsassstraße und Stolberger Straße

Der Bebauungsplan sieht eine Wohnbebauung mit 165 Wohneinheiten, sowie eine Kindertagesstätte mit 4-5 Gruppen vor.

Hierzu sollen 63 Parkplätze in Form einer Tiefgarage zur Verfügung gestellt werden. Somit gibt es nur für die Hälfte der Bewohner einen Stellplatz. Hinzu kommt der Hol- und Bringverkehr zu der Kindertagesstätte. Diese Anzahl an Parkplätzen wird vermutlich nicht ausreichen. Eine weitere Reduzierung dieser Parkplätze wird für nicht zielführend erachtet. Aufgrund der geringen Anzahl an Parkplätzen wird befürchtet, dass die Anwohner und die Eltern der Kindergartenkinder vermehrt in den Nebenstraßen einen Parkplatz suchen müssen, was zu einem vermehrten Suchverkehr und somit zu einem hohen Verkehrsaufkommen führen wird.

Des Weiteren soll durch das neu geschaffene Wohngebiet eine öffentliche Wegeverbindung mit dem Moscheeplatz verbunden werden. Bei dieser öffentlichen Wegeverbindung soll es sich um einen Fuß-/Radweg handeln. Hierbei sollte auf eine getrennte Fuß-/Radverkehrsführung geachtet werden, um Konflikte zwischen diesen beiden Verkehrsteilnehmern zu verhindern. Aufgrund der Nähe zu dem Geschwister-Scholl-Gymnasium, der zukünftigen Kindertagesstätte mit 4-5 Gruppen und der 165 Wohneinheiten ist ein sehr hoher Fuß- und Radverkehr im dem neu geschaffenen Wohngebiet zu erwarten.

Zu dieser neu geschaffenen Wegeverbindung Wohnbebauung – Moscheeplatz ist anzumerken, dass es an dieser Stelle keine Querungshilfe für den Fuß-/Radverkehr gibt.

Der Fuß-/Radverkehr wird nicht bis zur Kreuzung Elsassstraße / Stolberger Straße gehen bzw. fahren, um dort die Elsassstraße unter dem Schutz der dortigen LZA zu queren. Da die Elsassstraße im Bereich der zukünftigen Wegeverbindung dreistreifig ist, sollte dies in der weiteren Planung zwingend berücksichtigt werden.

Da die Verortung von Stellplätzen für den Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte in einem weiteren Planverfahren erfolgt und noch ein Verkehrs- und Mobilitätsgutachten erstellt werden soll, kann zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende polizeiliche Stellungnahme erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez.



Andrea Rader

Polizeihauptkommissarin
Polizeipräsidium Aachen
Direktion Verkehr
Führungsstelle

Trierer Straße 501
52078 Aachen

Telefon 0241 / 9577 - 40112

CN-Pol 07 / 342 - 40112

Fax 0241 / 9577 - 40105

E-Mail Andrea.Rader@polizei.nrw.de

- VerkehrsraumStadt.Aachen@polizei.nrw.de

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 9:

Die Anzahl der für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze wird auf Grundlage der aktuellen Stellplatzsatzung ermittelt, die vollständig in der geplanten Tiefgarage untergebracht werden sollen.

Neben der erforderlichen Stellplätzen für den geplanten Wohnungsbau werden auch die für die Kindertagesstätte erforderlichen Stellplätze berücksichtigt, die im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden sollen. Die Umsetzbarkeit wurde im Verkehrsgutachten nachgewiesen.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der erforderlichen Stellplätze geschaffen. Der eigentliche Stellplatznachweis ist durch den Vorhabenträger im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Der Fokus der plangebietsinternen Wegeverbindungen liegt auf dem Fußgängerverkehr, eine Nutzung mit dem Fahrrad soll nur untergeordnet erfolgen (Zielverkehre ins Wohngebiet zum geplanten Fahrradunterstand bzw. zur Kindertagesstätte, keine querenden Radverkehre). Eine Trennung beider Verkehrsarten ist daher nicht erforderlich.

Ein möglicher Rückbau der Elsassstraße auf zwei Fahrspuren, die Einrichtung einer Querungshilfe (in Form einer Mittellinse) bzw. die Ausweisung einer Tempo-30-Zone werden zurzeit geprüft, sind aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

[illegible]

Flächenbilanzierung



Relative Versiegelungsbilanz: Bestand		
versiegelt	teilversiegelt	unversiegelt
9.724 m² (94 %)	470 m² (4 %)	160 m² (2 %)
Bilanzielle Versiegelung nach dem Verfahren der Stadt Aachen (2024)		
versiegelt	unversiegelt	
9.959 m²	395 m²	
(9.724 m² + 470 m² / 2)	(160 m² + 470 m² / 2)	
96,2 %	3,8 %	

Relative Versiegelungsbilanz: Planzustand		
versiegelt	teilversiegelt	unversiegelt
4.968 m² (48 %)	2.186 m² (21 %)	3.206 m² (31 %)
Bilanzielle Versiegelung nach dem Verfahren der Stadt Aachen (2024)		
versiegelt	unversiegelt	
6.060,5 m²	4.293,5 m²	
(4.968 m² + 2.186 m² / 2)	(3.206 m² + 2.186 m² / 2)	
58,5 %	41,5 %	

105 von 131 in Zusammenstellung

- Gebäude: 3.492 m² (34%)
 Versiegelt Asphalt: 993 m² (9%)
 Versiegelt Pflaster (Versickerung durch Fugen möglich): 483 m² (5%)
 Versiegelt = 4.968 m² (48%)

- | | |
|---|---|
|  | Teilversiegelte, befahrbare Fläche (z.B. Rasengitter): 914m² (8%) -> Anrechenbarkeit zu 50% = 457m² |
|  | Teilversiegelt Wassergebundene Wegedecke: 210m² (2%) -> Anrechenbarkeit zu 50% = 105m² |
|  | Tiefgarage, Grün, Teilversiegelt: 1061m² (10%) -> Anrechenbarkeit zu 50% = 531m² |
| | Teilversiegelt = 2.185m² (21%) -> Anrechenbarkeit zu 50% -> 1.093 m² (10,5%) |

- Grünfläche: 3.071 m² (30%)
 Sandspielflächen, unversiegelt: 130m² (1%)
 Unversiegelt = 3.201 m² (31%)

Relative Versiegelungsbilanz:

- 48% versiegelt
- 21% teilversiegelt (Anrechenbarkeit 50% -> 10,5% versiegelt)
- 31% unversiegelt

Bilanzielle Versiegelung:

- 58,5% versiegelt (48% versiegelt + 10,5% versiegelt)

[illegible]

Bauvorhaben Neubauquartiersentwicklung Elsassstraße		
Bauherr:in/ Auftraggeber:in Elsassstraße Entwicklungsgesellschaft mbh & Co. K 52070 Aachen		
Unterschrift Bauherr/Auftraggeber		
Stand Architektur 18.02.2025	Plannr. Architektur G04	
Planungsstufe Vorentwurf	Inhalt Flächenbilanzierung	
Planbezeichnung Flächenbilanzierung		
Bearbeiter:in	Blattgröße DIN A2	
Datum 26.05.2025	Maßstab 1:500	

GREENBOX
LANDSCHAFTS
ARCHITEKTEN

GREENBOX Landschaftsarchitekten
Partnergesellschaft mbB
Schäfer | Pieper | Patzelt |
Theidel | Wiegard

Köln | Bielefeld | Stuttgart | Kassel |
Osnabrück | Berlin

BÜRO KASSEL
Königstor 14A
34117 Kassel

Tel.: 0561.47 53 95-00

www.greenbox.la
info@greenbox.la

Unterschrift / Stempel GREENBOX

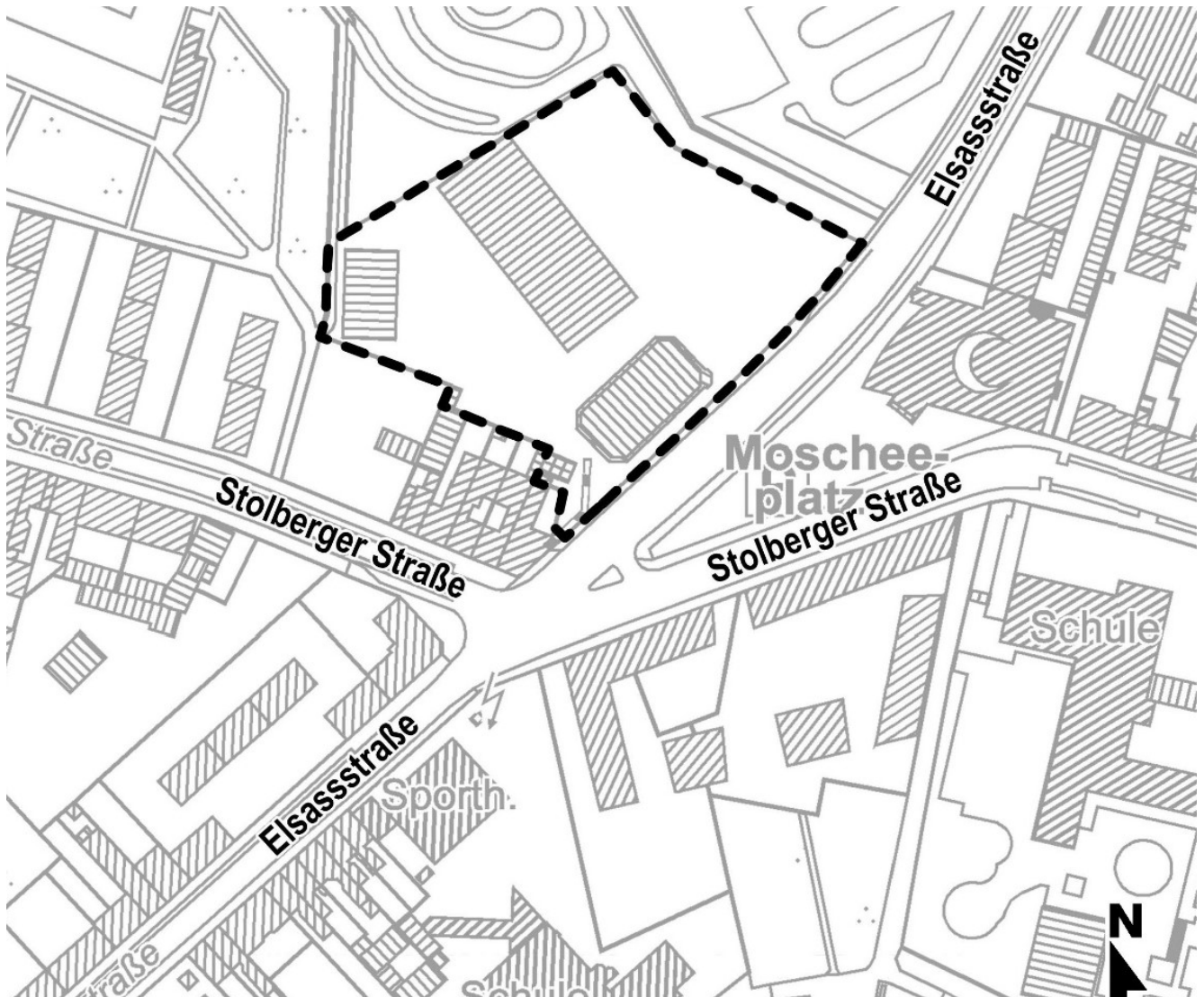
Klimaschutz und Klimaanpassung in Aachen – Checkliste für städtebauliche Entwürfe und Bebauungspläne zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1024

- Elsassstraße / Moscheeplatz -

für den Bereich zwischen Elsassstraße und Stolberger Straße

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

zur Veröffentlichung im Internet und zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

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

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

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

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

Kriterium	Klassifizierung	  	Anmerkungen / Erläuterung
Stadtklimatische Verhältnisse 	☐ Lage außerhalb beider Signaturen (+) ☐ Lage innerhalb der Signaturen Schutzbereich Stadtklima (-) ☐ Lage innerhalb der Signatur Belüftungsbahn Stadtklima (-) ☒ Lage innerhalb beider Signaturen (Schutzbereich Stadtklima und Belüftungsbahn Stadtklima) (--) ☒ Erstellung eines lokalen Klimagutachtens und Feststellung einer Unbedenklichkeit durch FB 36 (+)		Das Plangebiet liegt vollständig im Schutzbereich Stadtklima. Die Belüftungsbahn Stadtklima erstreckt sich von Süden in den Geltungsbereich hinein. In einem Klimagutachten wurde nachgewiesen, dass die vorhabenbedingten Auswirkungen auf den Kaltluftvolumenstrom und die Kaltlufthöhe im Plangebiet und dessen Umfeld gering sind. Die Durchlüftung des Plangebietes verringert sich bei Umsetzung der Planung, allerdings sinken durch die Begrünung und Verschattung die nachmittäglichen und nächtlichen Temperaturen. Die bioklimatischen Bedingungen verbessern sich in weiten Teilen des Plangebietes bei Umsetzung der Planung. Für die verbleibenden Bereiche mit extremer Belastung formuliert das Klimagutachten Empfehlungen, die insbesondere in der weiteren in der Freianlagenplanung (Entwurfs- und Ausführungsplanung) zu prüfen und zu berücksichtigen sind.
Lage im Stadtgebiet / Vornutzung der Fläche  	☒ Rückbau von versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen im Bereich „Schutzbereich Stadtklima“ (++) ☒ Rückbau von versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen mit der Klimafunktion Schutzbereich Belüftungsbahn (++)		Die Planung auf der bisher nahezu 100% versiegelten Fläche sieht eine Entsiegelung vor. Rund 42 % der Flächen sind danach gemäß Versiegelungsberechnung der Stadt Aachen künftig unversiegelt. Auf den geplanten Gebäuden werden Gründächer angelegt, die in

	☐ Rückbau von versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen außerhalb von Flächen-signaturen (+) ☐ Nutzung von Bestandsgebäuden, sofern energetisch sinnvoll (+) ☐ Flächenrecycling / Fläche bereits versiegelt (+) ☒ Innenentwicklung (0) ☐ Bauliche Außenentwicklung (-) ☐ Bauliche Inanspruchnahme von Freiflächen mit Klimafunktion (--)		der Versiegelungsbilanz als bebaute Bereiche gerechnet werden, aber klimatisch wirksam sind.
Gefährdung gegenüber Starkregen 	☒ Keine Hanglage, Geländemulde oder -senke, Rinne (nicht topografisch exponiert) (+) ☐ Hanglage, Geländemulde oder -senke oder Rinne (topografisch exponiert) (-) ☐ Bekannte, vergangene Schadensereignisse in der Lage (-)		Die Topografie ist weitestgehend eben. Es besteht ein Höhenunterschied von ca. 1 m, ansteigend von Norden nach Süden. Nach Angaben der Starkregengefahrenkarte der Stadt Aachen entstehen bei einem 30- und einem 100-jährlichen Regenereignis Überflutungen südlich der heute vorhandenen zentralen Halle im Geltungsbereich. Bei einem extremen Ereignis werden weite Teile des Plangebietes sowie auch die Elsassstraße überflutet. Im Bereich der Elsassstraße treten auch höhere Fließgeschwindigkeiten auf. Es liegt eine Machbarkeitsstudie zur künftigen Gebietsentwässerung vor. Ein darin durchgeführter Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zeigt auf, dass im Plangebiet bei einem 30-jährlichen Regenereignis rund 50 m³ Überflutungsvolumen vorzuhalten sind. Das entsprechende Volumen kann mit geringen Einstauhöhen auf den plangebietsinternen Erschließungsflächen realisiert werden.

Eignung für Solarenergienutzung 	☒ Keine Verschattung vorhanden (+) ☒ Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten: Süd +/- 45° möglich (+) ☐ Verschattung der Fläche (-) ☐ Lage lässt günstige solare Ausrichtung nicht erwarten: Süd +/- 45° nicht möglich (-)		Die geplanten Dachflächen sind überwiegend unverschattet und solarenergetisch günstig ausgerichtet.
Lage (bezogen auf Freiraum)  	☒ Entfernung zu öffentlich zugänglichem Freiraum (Mindestgröße 500 m², Mindestbreite: 15 m), Premiumfußweg oder Wanderweg < 500 m (+) ☐ Entfernung zu öffentlich zugänglichem Freiraum (Mindestgröße 500 m², Mindestbreite: 15 m), Premiumfußweg oder Wanderweg > 500 m (-)		Unmittelbar nordwestlich befindet sich eine öffentliche Grünfläche (Bolzplatz) und eine halböffentliche Grünfläche (Kleingartenanlage). Der Kennedypark liegt 200 m südlich vom Plangebiet. Südlich des Gebiets befindet sich die Elsassstraße, welche als Premiumfußweg gekennzeichnet ist.
Anschluss an das Radwegenetz 	☒ Entfernung zu einer Radhauptverbindung ≤ 200 m (+) ☐ Entfernung zu einer Radhauptverbindung > 200 m (-)		Die Breslauer Straße stellt in 200 m Entfernung die Anbindung an eine Radhauptverbindung dar.
Lage (bezogen auf Infrastruktur) 	☒ Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes der <u>Qualitätsstufe 1</u> gem. Nahverkehrsplan (+) ☐ Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes <u>nach Mindeststandard</u> gem. Nahverkehrsplan (0) ☐ Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes <u>unter Mindeststandard</u> gem. Nahverkehrsplan (-)		Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich südlich der Stolberger Straße an der Elsassstraße und ist ca. 60 m vom Plangebiet entfernt. Dort halten die Buslinien 2, 12, 22 und N8. Die Entfernung zum Bahnhof Rothe Erde beträgt ca. 1 km.
	☒ Entfernung zu Nahversorgung Radius ≤ 700 m (+) ☐ Entfernung zu Nahversorgung Radius > 700 m (-)		Im unmittelbaren Umfeld befindet sich das Einkaufszentrum Hirsch Center Aachen mit Nahversorgungs- und zahlreichen weiteren Einzelhandelsangeboten.
	☒ Entfernung zu Kita ≤ 1.000 m (+) ☐ Entfernung zu Kita > 1.000 m (-)		Innerhalb des Plangebiets ist der Bau einer neuen Kindertagesstätte geplant.
	☒ Entfernung zu Grundschule ≤ 1.000 m (+) ☐ Entfernung zu Grundschule > 1.000 m (-)		Die katholische Grundschule Düppelstraße ist ca. 600 m und eine städtische Förderschule an der Elsassstraße ca. 100 m vom Plangebiet entfernt. Das Geschwister-Scholl-Gymnasium an der Stolberger Straße ist ebenfalls nur 200 m vom Gebiet zu erreichen.

Besitzverhältnisse  	☐ Baugebiet überwiegend im städtischen Besitz (++) ☒ Baugebiet in der Hand eines Investors / Eigentümers (+) ☐ Viele Einzeleigentümer (o)		
Art des Bebauungsplanes  	☒ Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag (++) ☐ Angebotsbebauungsplan auf städtischen Flächen (++) ☐ Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag (+) ☐ Angebotsbebauungsplan (o)		

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 1

Plus (Anzahl)		Minus (Anzahl)		Erläuterungen / verbal-argumentative Zusatzbewertung
				
15	10	0	2	Plus: Der Plan sieht eine Neunutzung sowie eine signifikante Entsiegelung und Begrünung des heute zu fast 100 % versiegelten und gewerblich genutzten Gebiets vor. Rund 42 % der Flächen sind danach gemäß Versiegelungsberechnung der Stadt Aachen künftig unversiegelt. Minus: Das Plangebiet liegt innerhalb von beiden stadtklimatisch sensiblen Bereiche (Schutzbereich Stadtklima und Belüftungsbahn Stadtklima). Die Ergebnisse des Klimagutachtens zeigen jedoch auf, dass die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens insgesamt gering sind.
Was ist in der nächsten Planungsphase zu beachten? Aufgrund der Lage im stadtklimatisch belasteten Bereich kommt einer zukünftigen Begrünung (Fassaden- und Dachbegrünung, Anpflanzungen) eine hohe Bedeutung zu.				

Planungsphase 2: Klimaschutz und Klimaanpassung im Städtebaulichen Vorentwurf / Entwurf

Kriterium	Klassifizierung		Anmerkungen / Erläuterung
Qualitätssicherndes Verfahren 	☐ Wettbewerb, Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange in Auslobung integriert (++) ☒ Werkstattverfahren, Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange in Auslobung integriert (++) ☐ Mehrfachbeauftragung, Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange in Auslobung integriert (++) ☐ Vergabe im Konzeptverfahren, Klimaschutz- und Klimaanpassung in Auslobung integriert (++) ☐ Kein qualitätssicherndes Verfahren (-)		Für die detaillierte Freiflächenplanung wurde 2024 eine Ideenstudie mit externen Büros durchgeführt. Dabei haben sich die Freianlagenplaner u.a. mit Belangen der Klimaanpassung auseinandergesetzt. Die Inhalte der Ideenstudie bilden nunmehr die Grundlage für die Freianlagenplanung, die in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingeflossen ist.
Städtebauliche Dichte / Kompaktheit der Gebäude hinsichtlich Energiebedarf 	Wohnungsbau überwiegend: ☒ kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (++) ☐ Reihenhäuser (+) ☐ Doppelhäuser (0) ☐ freistehende Einfamilienhäuser, zweigeschossig (-) ☐ freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig (--) Gewerbe / Industrie: ☐ größere kompakte und mehrgeschossige Gebäudekomplexe (++) ☐ größere kompakte Gebäudekomplexe (+) ☐ wenige Gebäude mittlerer Größe (0) ☐ mehrere kleinzellige Einzelgebäude (-) ☐ gestreckte, mehrgliedrige Baukörper, eingeschossig (--) ☐ Vor- und Rücksprünge in den Fassaden (-)		Geplant ist eine Blockrandbebauung mit Wohnnutzung sowie einem begrünten und ruhigen Innenhof mit gemeinschaftlichen Nutzungen.
Energetischer Baustandard 	☐ Null- oder Plusenergiehaus (++) ☐ Passivhausstandard (++) ☐ Verbesselter energetischer Standard in öffentlichen Förderprogrammen (+) ☒ Gesetzlicher Standard (0)		Im Verlauf des Genehmigungsverfahrens wird die Vorhabenträgerin prüfen, ob ein höherer energetischer Standard möglich ist, wobei insbesondere die Fördermöglichkeiten und Baukosten berücksichtigt werden müssen.
Material 	☐ Cradle2Cradle (+) ☐ Holzbauweise		

Energieversorgung 	☐ Nutzung erneuerbarer Energien deutlich über dem gesetzlichen Standard (++) ☒ Fernwärmeanschluss (+) ☐ Lokales Wärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung (+)		Ein Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz ist vorgesehen.
Dachform, -neigung und -ausrichtung hinsichtlich aktiver Solarenergienutzung 	☐ Solarenergetische Optimierung mithilfe eines Simulationsprogrammes (++) ☒ Keine maßgebliche Verschattung der Dächer durch andere Baukörper oder Bäume (+) ☐ Ausrichtung SO / SW (+) ☐ Ausrichtung O / W / NO / NW (-) ☐ Ausrichtung Nord (--) ☐ Satteldach: Ausrichtung Süd (++) ☒ Flachdach (++) ☐ Satteldach: Ausrichtung SW/SE (+): ☐ Satteldach: Ausrichtung O/W (0); ☐ bei Pultdach analog bezogen auf Schrägseite ☐ Satteldach: Ausrichtung NW/NE (-) ☐ Satteldach: Ausrichtung Nord (--) 		Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung in Kombination mit PV geplant.
Versiegelung (Siedlungs- und Verkehrsflächen) 	☐ Mehrfachnutzung von versiegelten Flächen, z. B. gemeinsame Parkflächennutzung (tagsüber Geschäfte, abends Wohnen) oder Parkdeck mit weiterer Nutzung (z.B. Wohnen oder Grün-/Solardach) (++) ☐ Anteil der versiegelten Flächen insgesamt unter 40 % (++) ☒ Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 40 bis 60 % (+) ☐ Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 60 bis 80% (-) ☐ Anteil der versiegelten Flächen insgesamt über 80 % (--) ☐ Mehr als 50 % der nicht überbauten Flächen sind mit einer Tiefgarage unterbaut (-)		Vorgesehen ist eine Tiefgarage mit zum Teil darüberliegender Bebauung. Es sind Entsiegelungsmaßnahmen des heute nahezu vollständig versiegelten Plangebiets vorgesehen. Rund 42 % der Flächen sind danach gemäß Versiegelungsberechnung der Stadt Aachen künftig unversiegelt.
Stellung der Baukörper hinsichtlich der Lage in Kaltluftbahnen 	☒ Keine Beeinflussung der Kaltluftströmungsrichtung durch Baukörper oder andere Hindernisse (++) ☐ Ausrichtung der Baukörper quer zur Frischluftströmungsrichtung (-)		In einem Klimagutachten wurde nachgewiesen, dass die vorhabenbedingten Auswirkungen auf den Kaltluftvolumenstrom und die Kaltlufthöhe im Plangebiet und dessen Umfeld nicht erheblich sind.
Stellung und Kubatur der Baukörper hinsichtlich der Durchlüftung	☐ Keine Beeinflussung der Frischluftströmungsrichtung durch Baukörper oder andere Hindernisse (++)		Die Durchlüftung des Plangebietes verringert sich bei Umsetzung der Planung, allerdings sinken durch die Begrünung und Verschattung

	☐ Ausrichtung der Baukörper mit möglichst geringem Widerstand in der Frischluftbahn (+)		die nachmittäglichen und nächtlichen Temperaturen. Die bioklimatischen Bedingungen verbessern sich in weiten Teilen des Plangebietes bei Umsetzung der Planung. Für die verbleibenden Bereiche mit extremer Belastung formuliert das Klimagutachten Empfehlungen, die insbesondere in der weiteren in der Freianlagenplanung (Entwurfs- und Ausführungsplanung) zu prüfen und zu berücksichtigen sind.
Grün- und Freiraumkonzept (werden generell gefordert)  	☐ Vollständiger Erhalt des Straßenbegleitgrüns (++) ☒ Signifikante Erhöhung des Grünanteils innerhalb des Plangebiets und / oder des näheren Umfelds (++) ☒ Erhalt und/oder Schaffung von vernetzten Grünstrukturen (+) ☒ Anpflanzung von klimaangepassten Bäumen über die Forderung der Baumschutzsatzung hinaus (+) ☐ Dachbegrünung geht deutlich über die Regelungen der Grün- und Gestaltungssatzung (GGS) (+) ☐ intensive Dachbegrünung oder wenn die Substratstärke bei extensiver Begrünung höher ist als in der Grün- und Gestaltungssatzung gefordert (++) ☒ Grün/Solardach-Kombination (++) ☒ Fassadenbegrünung (+) ☐ Grünkonzept/Grünordnungsplan nicht vorhanden (-) ☐ keine Dachbegrünung bei Flachdach <200 m² in Schutzbereich Stadtklima Entfernung von Baumbestand, Abstufung, abhängig von der Anzahl der Bäume die entfernt werden, nicht abhängig von BSS; in Einzelfall zu bewerten ob (-) oder (--) ☐ Entfernung von Baumbestand, der gem. Baumschutzsatzung geschützt ist (--)		Der Versiegelungsgrad des Plangebietes sinkt nach Umsetzung der Planung, der Anteil unversiegelter Flächen wird damit signifikant auf rund 42 % erhöht. Die vorhandenen Bäume werden erhalten, darüber hinaus ist die Pflanzung von mindestens 27 neuen Bäumen vorgesehen. Eine Verbindung ist zwischen dem Bolzplatz, den Kleingärten und dem Kennedy-Park geplant, die das Netz der Grünstrukturen stärken wird. Der Innenhof ist mit Gemeinschaftsbeeten, Sitzgelegenheiten und Kleinkinderspielmöglichkeiten angedacht. Gründächer sowie eine Fassadenbegrünung sind für die künftigen Wohngebäude vorgesehen. Zudem werden die beiden Fahrradabstell- und Müllsammelbauten umfassend begrünt.
Maßnahmen der Hitzebewältigung 	☐ Freilegung von Bächen (++) ☒ Verwendung von hellen und/oder reflektierenden Materialien für Fassaden, Dächer, Hofflächen, Stellplätze, Zuwegungen etc. (+)		In der Architektur ist bereits die Verwendung heller Fassadenmaterialien vorgesehen. Die Maßgaben werden zudem in der Freianlagenplanung (Entwurfs- und Ausführungsplanung) berücksichtigt.

	☒ Bauliche Verschattung, z.B. durch Balkone oder Dachüberstände (+) ☐ Offene Wasserflächen (+) ☐ Errichtung eines Trinkwasserbrunnens (+) ☒ Errichtung von verschatteten Sitzplätzen (+) ☒ Verschattete Wegeverbindungen (+)		Insbesondere mit dem geplanten „Wäldchen“ entsteht ein verschatteter Bereich im Innenhof.
Wassersensible Stadtentwicklung/ Überflutungsschutz 	☒ Reduzierung (+) oder Zunahme (-) von Flächenversiegelung ☒ Nutzung von Dachbegrünung, Straßenbegleitgrün und Pflanzen von Bäumen (+) ☐ offene begrünte Entwässerungsmulden zur langsamen RW-Ableitung (+) ☐ ortsnahe Retention und/oder Versickerung (+) ☐ Fluträume für gezielte Rückhaltung (Tiefgaragen, Unterführungen etc.) ☐ Regenwassernutzung durch Bürger (+) ☐ Überflutungsschutz am Gebäude (+)		Die Planung auf der bisher nahezu vollversiegelten Fläche sieht eine vollständige Entsiegelung von ca. 4.000 m² vor. Dachbegrünung in Kombination mit Solarenergieanlagen ist vorgesehen. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist wegen der vorherrschenden Bodenverhältnisse im Plangebiet nicht durchführbar. Über die festgesetzte extensive Dachbegrünung sowie die Außenanlagen im Innenhof kann Regenwasser verdunstet bzw. im Gebiet gehalten werden. Ein durchgeführter Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zeigt auf, dass im Plangebiet bei einem 30-jährlichen Regenereignis rund 50 m³ Überflutungsvolumen vorzuhalten sind. Das entsprechende Volumen soll mit geringen Einstauhöhen auf den plangebiets-internen Erschließungsflächen realisiert werden.
Mobilität / Verkehr 	☒ Flächen für Car-Sharing vorgesehen (+) ☒ Flächen für Pedelec-Verleihstation vorgesehen (+) ☐ Fahrradabstellflächen sind über die notwendige Anzahl hinaus vorgesehen (+) ☐ Mind. 20 % der notwendigen Fahrradabstellflächen sind für Lastenfahräder geeignet (mind. 2,80 m x 1,0 m) (+) Mobilitätskonzept vorhanden mit Aussagen		Im Plangebiet werden im Norden Carsharing-, zentral Bikesharing-Stellplätze vorgesehen. Durch die Anordnung einer Tiefgaragenzufahrt im Nordosten des Areals wird der Autoverkehr weitestgehend aus dem Gebiet herausgehalten, der Stellplatznachweis kann vollständig über die Stellplätze in der Tiefgarage

	zu... ☐ ... Fußverkehr (+) ☐ ... Radverkehr (+) ☐ ... ÖPNV (+) ☐ ... geteilter Mobilität (+) ☐ ... intelligenter Parkraumbewirtschaftung (+) ☒ Verkehrsflächenanteil für den motorisierten Verkehr max. 10 % der Plangebietsfläche (+) ☒ Ausbau der Straßen als Mischverkehrsfläche, kein Durchgangsverkehr (+) ☒ E-Mobilität / Ladeinfrastruktur mit Nachweis über die Netzkapazität (+) ☒ Verbesserung der fußläufigen Durchwegung für die Öffentlichkeit im Quartier (+) ☐ Keine Flächen für Sharing-Angebote vorhanden (-) ☐ Kein Mobilitätskonzept vorhanden (-) ☐ Verschlechterung der fußläufigen Durchwegung für die Öffentlichkeit im Quartier (-)		erbracht werden. Poller werden den Zugang zu den Fuß- und Radwegen begrenzen und das Plangebiet für Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge sowie ggf. Anlieferungen für die Kindertagesstätte zugänglich machen.
--	--	--	--

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 2

Plus (Anzahl)		Minus (Anzahl)		Erläuterungen / verbal-argumentative Zusatzbewertung
				Plus: Den Anforderungen, die sich aufgrund der Lage im Schutzbereich Stadtklima und Belüftungsbahn Stadtklima ergeben, wird durch die geplante Begrünung und die Rücknahme des Versiegelungsgrades Rechnung getragen. Künftig sind rund 42 % des Plangebietes unversiegelt. Darüber hinaus werden die Belange des Klimaschutzes durch die Entwässerungsstudie sowie die Ideenstudie für die Freiflächen berücksichtigt.
21	18			Minus:
Insgesamt führt die Umsetzung des Vorhabens zu einer Verbesserung der klimatischen Rahmenbedingungen. Dies betrifft sowohl stadtklimatische Aspekte als auch Aspekte des Klimaschutzes. Die entsprechenden Maßgaben sind durch Festsetzungen und Hinweise des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder durch Regelungen im Durchführungsvertrag zu sichern.				

Planungsphase 3: Umsetzung

a) Klimaschutz und Klimaanpassung im Bebauungsplan

Festsetzung	Gesetzliche Grundlage		Ziel, Festsetzungsmöglichkeit, Maßnahme	Geplante Festsetzung und deren Begründung
Festsetzungen zu Art (WA, WR, GE etc.) und Maß (GRZ, GFZ, etc.) der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO		Steuerung baulicher Dichte, Erhalt bzw. Schaffung von Freiflächen, Versiegelung beschränken	☒ ja ☐ nein
			Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit auch des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen / Grünflächenanteil	☒ ja ☐ nein
Festsetzen der Bauweise, der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (in Form von Baulinien und Baugrenzen) sowie der Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2-3 BauGB, konkretisiert durch §§ 22 und 23 BauNVO		Gebäude so ausrichten, dass Frischluftkorridore erhalten bleiben	☐ ja ☒ nein
			Optimierte Ausrichtung zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie und geringe gegenseitige Verschattung, Kompaktheit	☒ ja ☐ nein
Festsetzen von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB		Erhalt bzw. Schaffung von Freiflächen, Berücksichtigung von Luftleit- und Abflussbahnen; Versiegelung beschränken	☒ ja ☐ nein
			Vermeidung der Verschattungen von Dachflächen	☒ ja ☐ nein
Festsetzungen von Flächen für die Energieversorgung und für CO ₂ -sparende Energieversorgungskonzepte	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21 BauGB		Bereitstellung ausreichender Flächen für klimaverträgliche Energieversorgung Beispiel: BHKW-Standort für Nahwärmenetz	☐ ja ☒ nein
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB		Schaffung von Niederschlags-zwischenspeichern (z.B. Mulden, Rigolen, Zisternen) und Notwasserwegen für Starkregenereignisse	☐ ja ☒ nein
Festsetzen von öffentlichen und privaten Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		Erhalt bzw. Schaffung von Grünflächen, „Durchgrünung“ von Siedlungen positive Beeinflussung des Stadtklimas	☒ ja ☐ nein
Festsetzen von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB		Festsetzen von dezentralen Systemen, z.B. der Mulden- oder Grabenentwässerung (in Kombination mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 – 15); schriftliche Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung (z.B.: von Zufahrten, Terrassen oder Stellplätzen)	☐ ja ☒ nein

Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB		Einsatz erneuerbarer Energien zur Begrenzung von CO ₂ -Emissionen Strom: z.B. Solarenergie Wärme: z.B. Solarenergie, Geothermie, Biomasse	☐ ja ☒ nein
Festsetzen von Schutzflächen die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB		Maßnahmen zum Schutz vor Auswirkungen des Klimawandels wie z.B. Schutzstreifen zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen	☐ ja ☒ nein
Festsetzen von Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen etc. für einzelne Flächen oder Teile baulicher Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB		Festsetzen von Dach- und Fassadenbegrünungen, Erhalt und Neuanpflanzung von Bäumen, Verbesserung des Kleinklimas zur Entlastung hitzeexponierter Bereiche	☒ ja ☐ nein
Festsetzen, dass Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur unter der Geländeoberfläche hergestellt oder dass sie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht hergestellt werden dürfen	§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 BauNVO oder § 23 Abs. 5 BauNVO		Versiegelung beschränken	☒ ja ☐ nein
Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung etc.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW		Nutzung der Dachflächen für Solarenergie und/oder Dachbegrünung optimieren	☒ ja ☐ nein
Zulässige Anlagen für erneuerbare Energien ergeben sich aus den Baugebietsvorschriften der BauNVO. Eventuell sind Ausnahmen zuzulassen (oder Zulassung als Nebenanlage)	§§ 1-11 und § 14 BauNVO		Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen	☒ ja ☐ nein

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 3 a)

Erläuterungen Der Bebauungsplan sichert insbesondere über die Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung die künftigen Gebäudekubaturen, deren Gebäudestellung sowie einen ausreichenden Anteil an unbebaubaren Bereichen innerhalb des Geltungsbereichs. Darüber hinaus sind Festsetzungen zur künftigen Begrünung enthalten. Damit wird den Aspekten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung weitgehend Rechnung getragen.
Was ist in der nächsten Planungsphase zu beachten? Die konkreten Vorkehrungen zum Schutz vor Starkregenereignissen sind in der Genehmigungsphase zu berücksichtigen, die grundsätzliche Machbarkeit wurde jedoch nachgewiesen. Im Durchführungsvertrag sind verbindliche Regelungen zur Freianlagenplanung, insbesondere zur Fassadenbegrünung zu treffen.

b) Klimaschutz und Klimaanpassung in vertraglichen Regelungen

Ziel	Vereinbarungen (Beispiele)	Erläuterung
Realisierung energetischer Baustandards 	☐ Energetische Baustandards über gesetzlichen Standard hinaus ☐ Cradle2Cradle (+)	Der zum Zeitpunkt der Umsetzung des Vorhabens geltende Standard und die damit verbundenen Anforderungen sind zurzeit noch nicht absehbar. Je nach Entwicklung der Rahmenbedingungen werden daher die gesetzlichen Standards auf jeden Fall eingehalten. Die Umsetzbarkeit eines darüberhinausgehenden Standards wird im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren geprüft.
Effiziente Energieversorgung 	☐ Vorgabe bestimmter Heizungsanlagen (z.B. Brennwertechnik bei bestehender Gasversorgung) ☐ Anschluss- und Benutzungsverpflichtungen für Fern- oder Nahwärmeeinrichtungen ☐ Sicherung von Versorgungsflächen und -leitungen ☐ Festlegung zentrale/dezentrale Wärmeversorgung ☐ Festlegung Wahl des Energieträgers ☐ Effiziente Speicherung und Verteilung der Wärme ☐ Festlegung eines regenerativen Anteils der Energieversorgung	
Nutzung erneuerbarer Energien zur Strom- und Wärmeerzeugung 	☒ Verpflichtung zu aktiver Solarenergienutzung oder andere erneuerbare Energien	Siehe BauO NRW / SANVO
Durchlüftung 	☒ Nachweise zum Einfluss der Planung auf lokale Durchlüftungssituationen, Auswirkungen auf die Kalt-/Frischluftversorgung	Diese liegen mit den Ergebnissen der Klimastudie zum Bebauungsplan bereits vor.
Frei-/Grünflächengestaltung  	☒ Erhaltung/Entwicklung/Gestaltung von Grünflächen ☒ Begrünung von Stellplätzen/Tiefgaragen ☒ Dach- und Fassadenbegrünungen ☐ Baumsatzpflanzungen ☐ Vorschreiben wasserdurchlässiger Bodenbeläge (Entsiegelung) ☐ Bewirtschaftung des Regenwassers	

Umsetzung / Sicherung 	☐ Bindung an die Ziele eines Mobilitätskonzeptes (sofern eines vorliegt) ☐ Bindung an die Ziele eines Energiekonzeptes (sofern eines vorliegt) ☐ Bindung an ein Verfahren zur Überprüfung der Standards (Qualitätssicherung) ☐ Teilnahme an Förderprogrammen ☐ Vertragsstrafen bei Abweichungen	
---	--	--

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 3 b)

Erläuterungen Über den Durchführungsvertrag werden die Klimaschutz- und -anpassungsrelevanten Festsetzungen verbindlich gesichert.

BV PANNESCHOPP 2.0 - AACHEN

DOSSIER FASSADEN

26.05.2025



pbs architekten
Gerlach Wolf Riedel





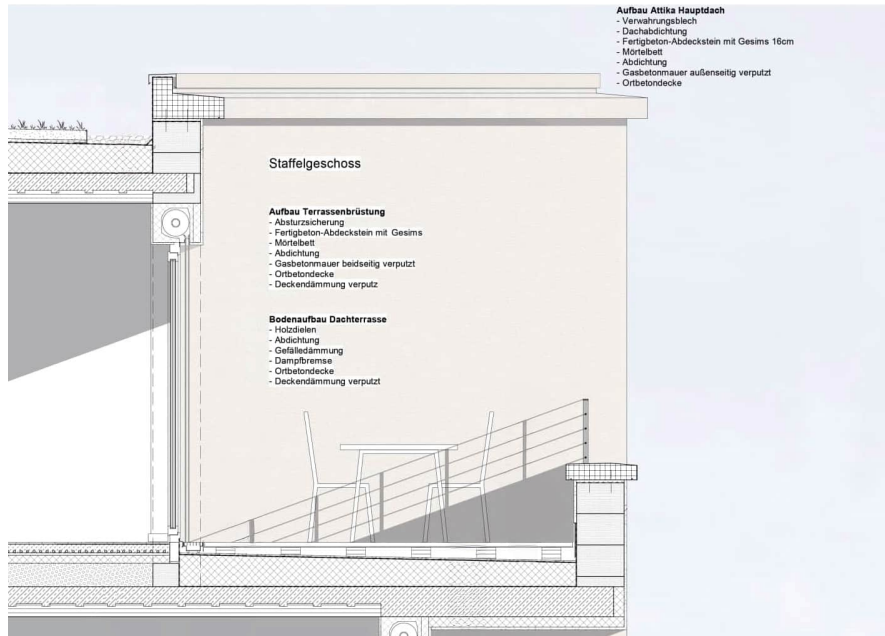




ANSICHT - STRASSENSEITE



ANSICHT - GARTENSEITE



BEISPIEL DETAIL FASSADENBÄNDER



DETAIL HAUSEINGANG





MATERIALIEN UND FARBEN

Die Gebäude werden in massiver Bauweise mit Putz- und Klinkerfassaden errichtet.

Vorgesehen sind Fenster mit nicht öffnenbaren Brüstungselementen.

Die Fassaden erhalten helle Oberflächen mit einem Hellbezugswert (HBW) von mindestens 50.

Die Farbtöne variieren je nach Bauteil – von hellem bis sehr hellem Beige bis hin zu Weiß.

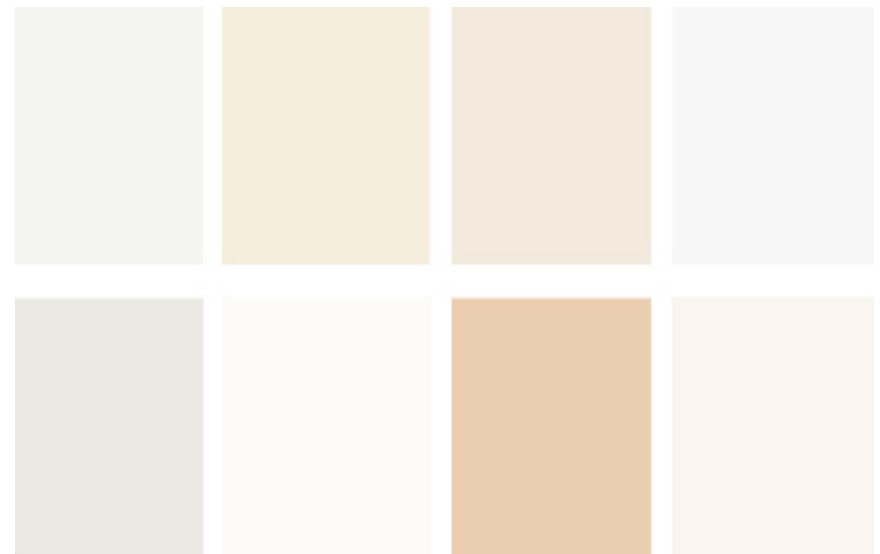
Klinkerriemchenflächen sind hauptsächlich im Sockelbereich zur Elsassstraße sowie im Erdgeschoss der Kindertagesstätte angeordnet.

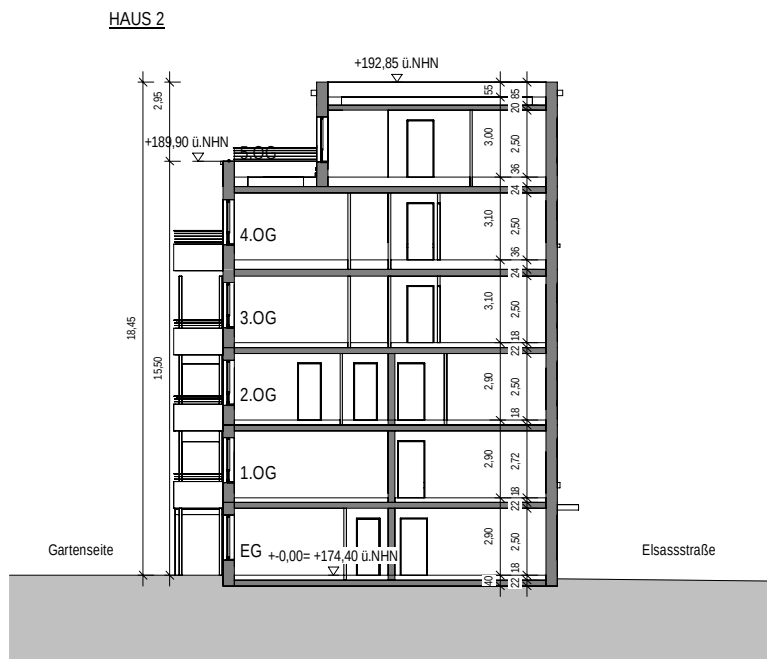
Ihre Farbgebung orientiert sich ebenfalls an Sand- bzw. Beigetönen, fällt jedoch etwas dunkler aus als die Putzflächen, um den Sockel optisch hervorzuheben.

Der Klinkersockel wird durch horizontale Bänder abgeschlossen. Zur Gliederung der Baukörper finden sich weitere horizontale Bänder auch an den Staffelgeschossen und den Dachrändern wieder.

In ausgewählten Bereichen ist zudem eine Fassadenbegrünung vorgesehen.

FARBKONZEPT





±0,00 = +0 ü.NHN

Projekt: 1584-18

Elsassstraße Aachen

Bauherr:

**Elsassstraße
Entwicklungsgesellschaft
mbH&Co.KG**

Oranienstraße 27-31 · 52066 Aachen
Tel.: 0241/518080
Email: info@derichsukonertz.de



Verfasser:

pbs architekten

Gerlach Wolf Riedel
Planungsgesellschaft mbH
Krefelder Straße 199 · 52070 Aachen
Tel. +49.241.943238-0
Fax +49.241.943238-62
E-Mail aachen@pbs-architekten.de

pbs architekten
Gerlach Wolf Riedel
Planungsgesellschaft mbH
Tel. 0241/943238-0 · Fax 0241/943238-62
Krefelder Straße 199 · 52070 Aachen

Zeichnungsinhalt:

200

Schnitt Haus 2

Planungsphase: Vorplanung	Fachbereich: Architektur
Blattformat: DIN A3 quer	Maßstab: 1 : 200
Zeichnungsdatum: 15.03.2025	Gezeichnet: JG / HA
Plannummer: S02	Index:

Elsassstraße
Aachen

**Elsassstraße
Entwicklungsgesellschaft
mbh&Co.KG**
Oranienstraße 27-31 - 52066 Aachen
Tel.: 0241/518080
Email: info@derichsukonertz.de



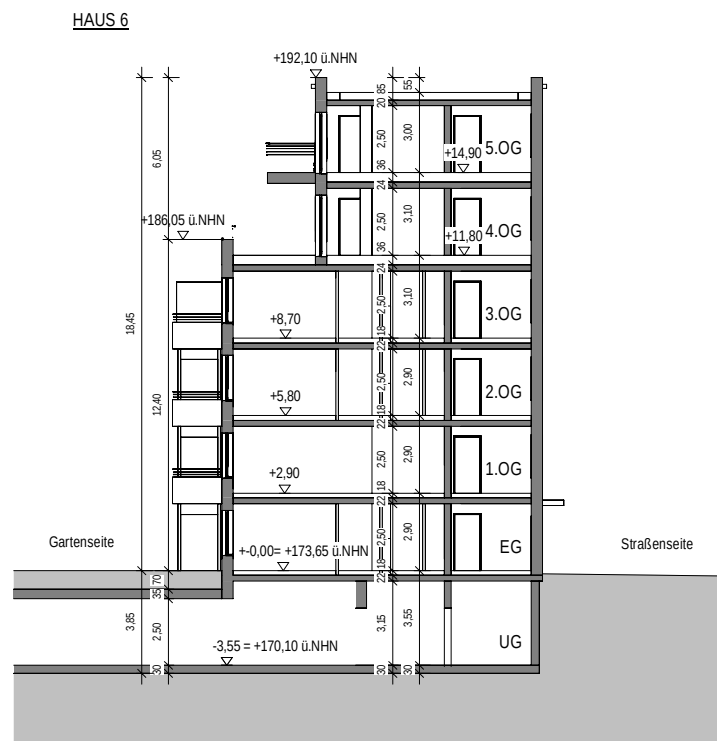
pbs architekten
Gerlach Wolf Riedel
Planungsgesellschaft mbH
Krefelder Straße 199 - 52070 Aachen
Tel. +49.241.943238-0
Fax +49.241.943238-62
E-Mail aachen@pbs-architekten.de

pbs architekten
Gerlach Wolf Riedel
Planungsgesellschaft mbH
Tel 0241 94 32 38 - 0 · Fax 0241 94 32 38 - 62
Krefelder Straße 199 · 52070 Aachen

200

Schnitt Haus 3 und 4

Planungsphase: Vorplanung	Fachbereich: Architektur
Blattformat: DIN A3 quer	Maßstab: 1 : 200
Zeichnungsdatum: 15.03.2025	Gezeichnet: JG / HA
Plannummer: S03	Index:



±0,00 = +0 ü.NHN

Projekt: 1584-18

Elsasstraße Aachen

Bauherr:

Elsasstraße
Entwicklungsgesellschaft
mbH&Co.KG

Oranienstraße 27-31 · 52066 Aachen
Tel.: 0241/518080
Email: info@derichsukonertz.de



Verfasser:

pbs architekten

Gerlach Wolf Riedel
Planungsgesellschaft mbH
Krefelder Straße 199 · 52070 Aachen
Tel. +49.241.943238-0
Fax +49.241.943238-62
E-Mail aachen@pbs-architekten.de

pbs architekten
Gerlach Wolf Riedel
Planungsgesellschaft mbH
Tel. 0241 94 32 38-0 · Fax 0241 94 32 38-62
Krefelder Straße 199 · 52070 Aachen

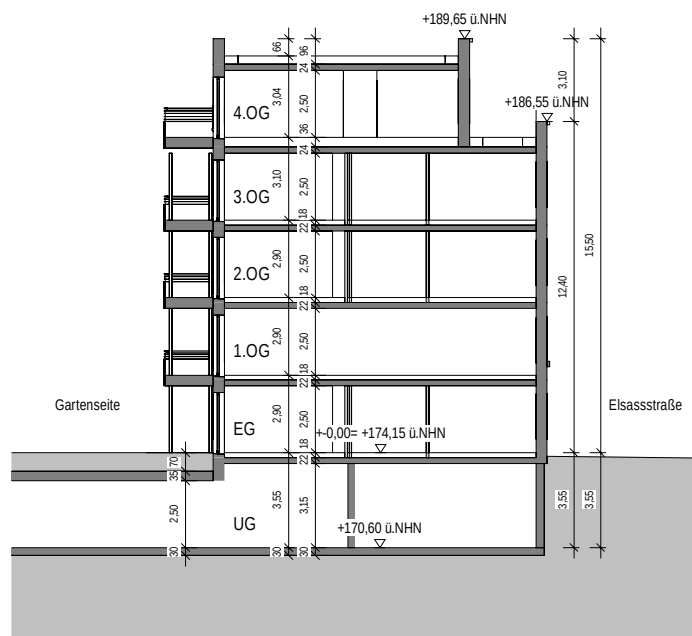
Zeichnungsinhalt:

200

Schnitte Haus 6

Planungsphase: Vorplanung	Fachbereich: Architektur
Blattformat: DIN A3 quer	Maßstab: 1 : 200
Zeichnungsdatum: 15.03.2025	Gezeichnet: JG / HA
Plannummer: S06	Index:

HAUS 10



±0,00 = +0 ü.NHN

Projekt: 1584-18

Elsassstraße Aachen

Bauherr:

**Elsassstraße
Entwicklungsgesellschaft
mbH&Co.KG**
Oranienstraße 27-31 · 52066 Aachen
Tel.: 0241/518080
Email: info@derichsukonertz.de



Verfasser:

pbs architekten
Gerlach Wolf Riedel
Planungsgesellschaft mbH
Krefelder Straße 199 · 52070 Aachen
Tel. +49.241.943238-0
Fax +49.241.943238-62
E-Mail aachen@pbs-architekten.de

pbs architekten
Gerlach Wolf Riedel
Planungsgesellschaft mbH
Tel. 0241 94 32 38-0 · Fax 0241 94 32 38-62
Krefelder Straße 199 · 52070 Aachen

Zeichnungsinhalt:

200

Schnitt Haus 10

Planungsphase: Vorplanung	Fachbereich: Architektur
Blattformat: DIN A3 quer	Maßstab: 1 : 200
Zeichnungsdatum: 15.03.2025	Gezeichnet: JG / HA
Plannummer: S10	Index: