

Vorlagennummer: FB 61/1115/WP18
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 23.07.2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße -; hier:

- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
- Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Vorlageart: Anhörung
 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
03.09.2025	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
11.09.2025	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung zu beschließen.

1. Im in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gebäuderiegel an der Ostseite des „Werkhofs“ wird das Treppenhaus mit Fahrstuhl um ca. 22 m nach Süden verlagert. Der Eingang und die Zuwegung zum Eingang werden um ca. 19 m nach Süden verschoben.
2. Der Eingang zum in Ost-West-Richtung verlaufenden Gebäuderiegel an der Nordseite des „Kastanienhofs“ wird von der Nordseite in den Durchgang zwischen Kastanienhof und städtischer Grünfläche (Parzelle 1333, „Boxgrün“) verlagert.

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

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung zu beschließen.

1. Im in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gebäuderiegel an der Ostseite des „Werkhofs“ wird das Treppenhaus mit Fahrstuhl um ca. 22 m nach Süden verlagert. Der Eingang und die Zuwegung zum Eingang werden um ca. 19 m nach Süden verschoben.
2. Der Eingang zum in Ost-West-Richtung verlaufenden Gebäuderiegel an der Nordseite des „Kastanienhofs“ wird von der Nordseite in den Durchgang zwischen Kastanienhof und städtischer Grünfläche (Parzelle 1333, „Boxgrün“) verlagert.

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
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

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

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

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
- nicht bekannt

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens / Beschlusslage

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Umnutzung und Nachverdichtung des Blockinnenbereichs zur Schaffung von – teils öffentlich gefördertem - Wohnraum. Die Lage des rund 1,5 ha großen Plangebiets im zentralen Innenstadtbereich in unmittelbarer Nähe zahlreicher Einrichtungen der Verkehrs-, Sozial-, und Versorgungsinfrastruktur eignet sich sehr gut für eine flächensparende Stadtentwicklung „der kurzen Wege“ mit geringer Pkw-Nutzung der künftigen Bewohner*innen und Nutzer*innen.

Neben Wohnungen sollen eine Kindertagesstätte, kleinere gewerbliche Nutzungen, eine Tiefgarage und fußläufige Verbindungen zur Durchquerung des Blocks geschaffen werden. Die Grünfläche am Boxgraben 59-61 soll erhalten werden. Die Planung beinhaltet eine attraktive Grüngestaltung mit geringer Versiegelung und unterschiedliche Mobilitätsangebote als Alternative zum individuell genutzten Pkw. Bestandteil der Planung ist außerdem der ehemalige Luftschutzbunker aus dem Zweiten Weltkrieg an der Südstraße, der zu Büros, kulturellen Räumen und einer Fahrradgarage umgenutzt werden soll.

Es soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden, der durch einen Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin, der Luisenhöfe GmbH, ergänzt wird. Auf diese Weise kann die städtebauliche und freiraumplanerische Qualität über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich gesichert werden.

Der Verlauf der Projektentwicklung begann mit einem städtebaulichen Wettbewerb (nicht offener Einladungswettbewerb) im Jahr 2018, der sich in eine Ideenschmiede mit der Nachbarschaft, zwei Bearbeitungsphasen mit öffentlichem Zwischenkolloquium und öffentlicher Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses gliederte. Im weiteren Verlauf folgte 2022 ein Architekturwettbewerb für die Umnutzung des Bunkers an der Südstraße. Die Siegerentwürfe der Wettbewerbe bilden die Grundlage für den Bebauungsplan, den VEP und den Durchführungsvertrag.

Im Oktober 2018 beantragte die Vorhabenträgerin, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Folgende politische Beratungen fanden nachfolgend statt:

Vorlage	Vorlagennummer	Gremium	Datum
Programmberatung	FB 61/1099/WP17	Planungsausschuss	10.01.2019
		Bezirksvertretung Aachen-Mitte	06.02.2019
Sachstandsbericht	FB 61/1301/WP17	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	30.10.2019
		Planungsausschuss	14.11.2019
Sachstandsbericht	FB 61/0081/WP18	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	25.08.2021
		Planungsausschuss	26.08.2021

Aufstellungs- und Offenlagebeschluss	FB 61/0540/WP18	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz (Kenntnisnahme)	06.12.2022
		Bezirksvertretung Aachen-Mitte	07.12.2022
		Planungsausschuss	08.12.2022

Nach Abschluss der Veröffentlichung im Internet im Januar 2023 konnte das Bebauungsplanverfahren nicht weitergeführt werden. Grund war, dass keine Einigkeit mit dem Eigentümer des Parkhauses an der Mariabrunnstraße über die Erschließung des Bauvorhabens bestand. Sowohl für die Erschließung der geplanten Tiefgarage als auch für die Einfahrt ins Plangebiet von der Mariabrunnstraße aus wird das Grundstück des Parkhauses benötigt, das sich nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet. Zwischenzeitlich konnte eine Einigung in der Sache erzielt werden, die der Vorhabenträgerin eigentumsgleiche Rechte an der Fläche südlich des Parkhauses einräumt. Auch die Zufahrt in die geplante Tiefgarage durch das Parkhaus konnte durch Eintragung einer Baulast sichergestellt werden.

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

Im Zuge der öffentlichen Auslegung mit gleichzeitiger Veröffentlichung im Internet vom 09.01.2023 bis 10.02.2023 gingen 91 Eingaben ein. Alle Eingaben sind abwägungsrelevant und enthalten Anregungen bzw. Bedenken oder Hinweise, einige Eingaben enthalten jedoch auch positive Aspekte. Die Zahl der Eingabesteller ist unklar, da einige Eingaben von mehreren Personen unterzeichnet wurden, einige Personen mehrere Eingaben verfasst haben und viele Eingaben anonym erstellt wurden. Die öffentliche Auslegung wurde begleitet von einer Informationsveranstaltung am 16.01.2023, in der der Planungsstand vorgestellt wurde und die Möglichkeit für Fragen und Diskussionen bestand.

Die Themen der Eingaben sind breit gefächert. Insbesondere die geplante bauliche Dichte und der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen wurden von vielen Personen genannt. Folgende weitere Themen wurden mehrfach genannt:

- Auswirkungen auf den Artenschutz
- verkehrliche Auswirkungen der Planung
- geplanter Wohnungsmix
- Folgen für das Stadtklima
- Erhalt der bestehenden Bebauung (ehem. Firma Kalde)
- Nachhaltigkeit beim Bauen
- Verschattung der benachbarten Grundstücke

Eine Änderung der Planung aufgrund der Eingaben erfolgte nicht. Die unter 5. beschriebenen Änderungen greifen jedoch einige Anregungen auf. So trägt die Verlagerung des Eingangs im Gebäude südlich des Boxgrüns zum Schutz des dortigen Grünbestands und zur Verringerung der Versiegelung bei. Die Verschiebung des Erschließungskerns im Gebäude östlich des Werkhofs nach Süden verringert die Verschattung der nördlich

angrenzenden Grundstücke.

Auf Hinweis eines Eingabestellers wurden fehlerhafte Angaben im Baumbilanzplan korrigiert: Bei den Bäumen B 47 und B 48 handelt es sich um Eiben. Sie waren im Plan zur Veröffentlichung im Internet als Zeder bzw. Thuja bezeichnet. Die Bezeichnung von Baum B 54 wurde von Thuja in Lebensbaum geändert.

Die Eingaben sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigefügt.

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

Parallel wurden neun von der Planung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Zwei davon haben eine Stellungnahme zur Planung abgegeben. Beide Stellungnahmen sind abwägungsrelevant. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht. Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt.

4. Klimanotstand

Ein wesentlicher positiver Aspekt der Planung ist, dass es sich um eine Umnutzung und Nachverdichtung im Innenstadtbereich handelt. Würde die gleiche Wohnungszahl im Außenbereich geschaffen, müsste hierfür eine erheblich größere Fläche versiegelt werden und es würden wesentlich mehr klimaschädliche Verkehrsbewegungen erzeugt werden. Durch eine detaillierte Freiflächenplanung gelingt es, die Versiegelungsquote im Vergleich zum jetzigen Zustand nur sehr moderat zu erhöhen.

Der Klimanotstand macht es auch bei diesem Vorhaben erforderlich, im Rahmen des Umsetzbaren einen größtmöglichen Beitrag zum Klimaschutz, zur Energieeffizienz und zur Klimafolgenanpassung zu leisten. Daher sind im Zuge der mehrjährigen Abstimmung des Vorhabens vielfältige planerische, bauliche und technische Bausteine im Sinne des Klimanotstands eingeflossen. Die Sicherung der geplanten Maßnahmen erfolgt teilweise durch Festsetzungen im Bebauungsplan. Bausteine, die nicht über den Bebauungsplan regelbar sind, sind Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Schutzbereich Stadtklima“ gemäß Flächennutzungsplan. Hier besteht ein besonderes Erfordernis, die Versiegelung zu begrenzen. Die Vorgaben zum Anteil der Versiegelung (60 %) und zum Anteil der begrüneten Dachflächen (60 %) werden eingehalten bzw. unterschritten.

Die Bausteine des Mobilitätskonzepts unterstützen eine geringe private Pkw-Nutzung, die sich positiv auf die CO₂-Bilanz des Vorhabens auswirkt. Daneben wurden Aspekte berücksichtigt wie eine sehr kompakte Bauweise, solarenergetische Nutzung, Dachbegrünung und die Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage. Im Durchführungsvertrag werden mit der Vorhabenträgerin weitere Umwelt- und Gestaltungsqualitäten verbindlich

festgeschrieben, die einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung leisten. Die einzelnen klimarelevanten Aspekte werden in der Checkliste Klimaschutz detailliert dargestellt.

Ungünstig wirkt sich der Entfall von Grünstrukturen aus. Dieser wird zwar durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen, jedoch haben diese erst nach mehreren Jahren eine gleichwertige ökologische Funktion.

5. Änderung der Planung zum Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt, im Vorhaben- und Erschließungsplan folgende Änderungen vorzunehmen:

1. Im in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gebäuderiegel an der Ostseite des „Werkhofs“ wird das Treppenhaus mit Fahrstuhl um ca. 22 m nach Süden verlagert. Der Eingang und die Zuwegung zum Eingang werden um ca. 19 m nach Süden verschoben. Dies dient der Attraktivierung der dortigen Wohnungen. Durch die Änderung wird ein sehr langer Flur im Innern vermieden. Weiterhin verringert die Änderung die Verschattung der nördlich angrenzenden Gebäude und privaten Gärten, da sich die Aufzugsüberfahrt nicht mehr an der Grundstücksgrenze befindet.
2. Der Eingang zum in Ost-West-Richtung verlaufenden Gebäuderiegel an der Nordseite des „Kastanienhofs“ wird von der Nordseite in den Durchgang zwischen Kastanienhof und städtischer Grünfläche (Parzelle 1333, „Boxgrün“) verlagert. Dies schützt den Baumbestand auf dem städtischen Grundstück des „Boxgrüns“ und erleichtert den angestrebten Erhalt der historischen Gartenhausruine. Es befindet sich nun keine versiegelte Fläche mehr zwischen dem geplanten Gebäude und der Grünfläche.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig ist, ist keine erneute Offenlage des Bebauungsplans erforderlich. Zudem wirkt sich die unter 1. genannte Verschiebung des Treppenhauses positiv im Sinne der angrenzenden Eigentümer*innen und Bewohner*innen aus. Von der unter 2. genannten Änderung gehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Öffentlichkeit aus.

6. Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Realisierung und der Umsetzung der Planung wird zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Aachen und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser Vertrag stellt alle Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung der Maßnahmen sicher, einschließlich der erforderlichen Bürgschaften. Neben der Durchführungsverpflichtung innerhalb einer bestimmten Frist werden insbesondere folgende Maßnahmen vertraglich gesichert:

- Verpflichtung zur Errichtung des geförderten Wohnungsbaus
- Regelungen zur Energieversorgung
- Errichtung der Kindertagesstätte und Vermietung an einen öffentlichen Träger
- Ausgleichszahlung für Spielflächen

- Regelungen zum Artenschutz, Bodenschutz, Baumschutz und -pflanzung
- Anforderungen an die Fassadengestaltung
- Umsetzung des Mobilitätskonzepts
- Umsetzung des Siegerentwurfs des Wettbewerbs für den Bunker
- Herstellung einer Wegeverbindung durch das Boxgrün

7. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

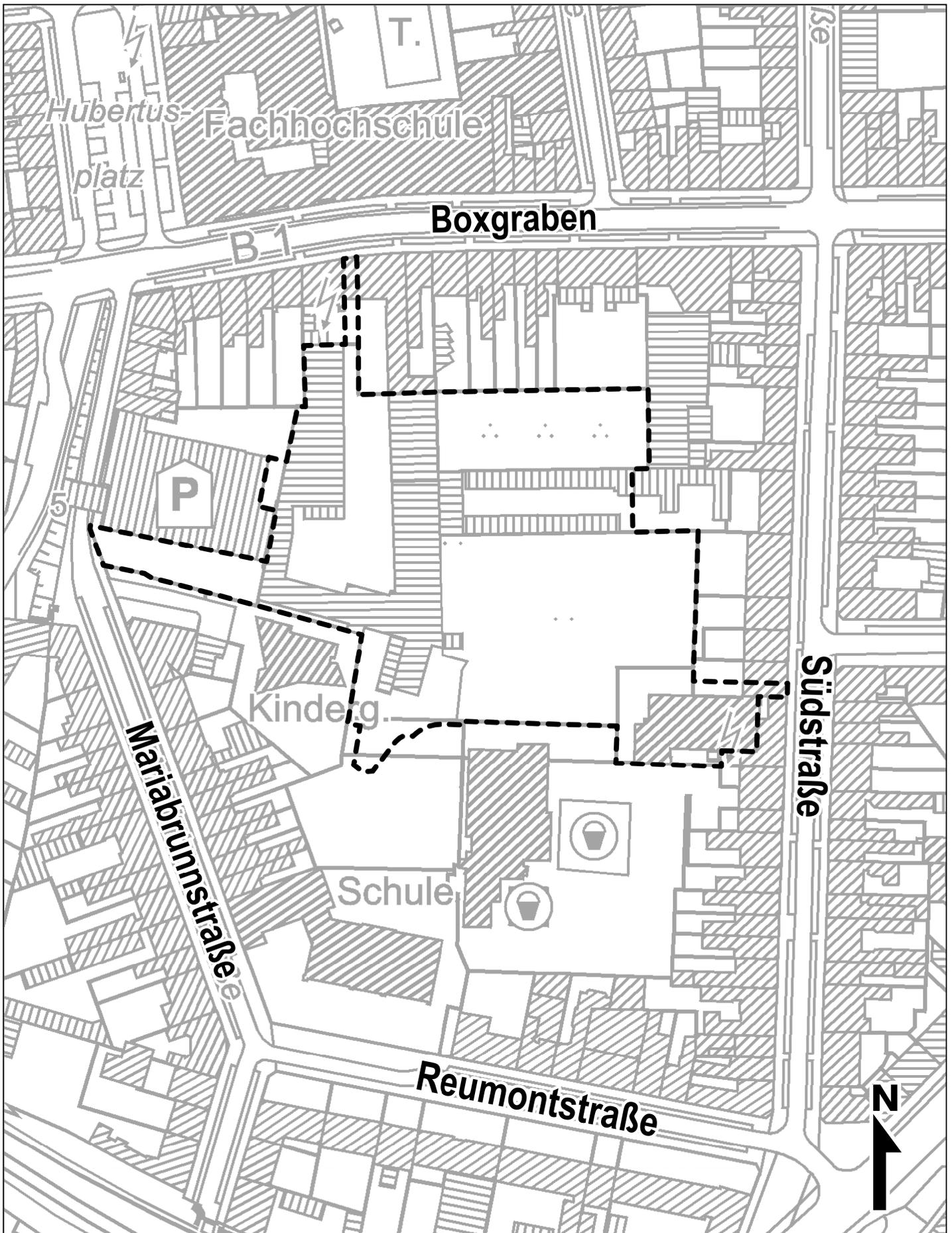
Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 993 – Südstraße / Mariabrunnstraße – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für die Errichtung eines Wohnquartiers mit 166 Wohnungen, einer fünf-gruppigen Kita, gewerblichen Nutzungen und einer Tiefgarage. Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 993 den Satzungsbeschluss zu fassen.

Anlage 11 - Durchführungsvertrag wird separat verschickt.

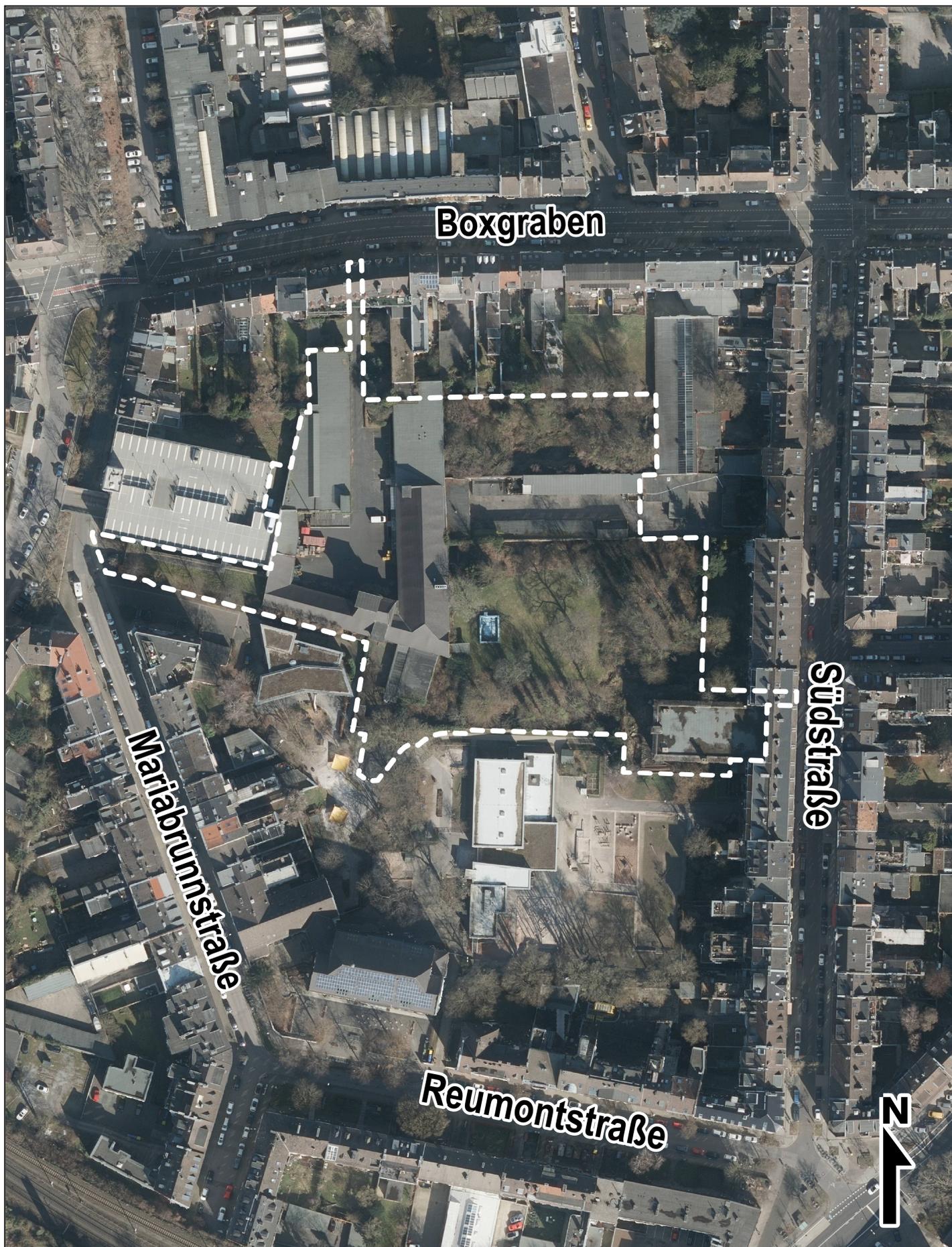
Anlage/n:

- 1 - 01 Übersicht (öffentlich)
- 2 - 02 Luftbild (öffentlich)
- 3 - 03 Rechtsplan (öffentlich)
- 4 - 04 Vorhaben- und Erschließungsplan (öffentlich)
- 5 - 05 Baumbilanzplan (öffentlich)
- 6 - 06 Schriftliche Festsetzungen (öffentlich)
- 7 - 07 Begründung (öffentlich)
- 8 - 08 Abwägung Öffentlichkeit (öffentlich)
- 9 - 09 Abwägung Behörden (öffentlich)
- 10 - 10 Checkliste Klimaschutz (öffentlich)
- 12 - Durchführungsvertrag Entwurf (öffentlich)

Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße -



Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße -



STADT AACHEN

Bebauungsplan Nr. 993

vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

SÜDSTRASSE/MARIABRUNNSTRASSE

Vorhaben- und Erschließungsplan

LEGENDE

- Geltungsbereich VEP
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Grenze Tiefgarage

Flächen Erdgeschoss

- Wegfläche, z.B. Betonpflaster
- Unterbaute Fläche/Flächen auf Tiefgarage
- Versickerungsfähige Fläche; z.B. wassergebundene Wegedecke, Schotterterrassen, lockere Kiesschüttung aufgeständerte Holzterrassen mit offenen Fugen, verstärkter Rasen, usw.
- Weg im Boxpark; Bereich mit besonderem Schutz der Baumwurzeln (z.B. lockere Kiesschüttung auf einem Schutzvlies als Belag, Bereich ohne Bord)
- Privater Garten
- Saatfläche; Rasen
- Saatfläche; Wildblumenwiese oder Kräuterrassen
- Pflanzfläche; Stauden, Gräser, Sträucher
- Wohnungsnahe Spielflächen
- Hauseingänge

Dachflächen

- Dachbegrünung extensiv, z.T. mit Photovoltaik
- Dachbegrünung intensiv & Dachgärten
- Dachterrassen auf dem Bunker

Bäume

- Erhalt_Bestandsbaum
- Ersatzpflanzung, heimischer Laubbäum oder Obstbaum

Hinweis:
Zu fallende Bäume werden nicht abgebildet.
Es wird kein Unterschied zwischen geschützten und nicht geschützten Bestandsbäumen dargestellt.
Bäume außerhalb des Geltungsbereiches werden nur z.T. dargestellt.
Diese zusätzlichen Informationen sind dem Plan zur Baumbilanz zu entnehmen.

Höhen Freiraum & Dachflächen - alle Höhen beziehen sich auf m ü NN

Gebäudehöhen als Höchstmaß

Fahrradbügel

1:500

GEMARKUNG Aachen
FLUR 73

Dieser "Vorhaben- und Erschließungsplan" ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen am den Bebauungsplan Nr. 993 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

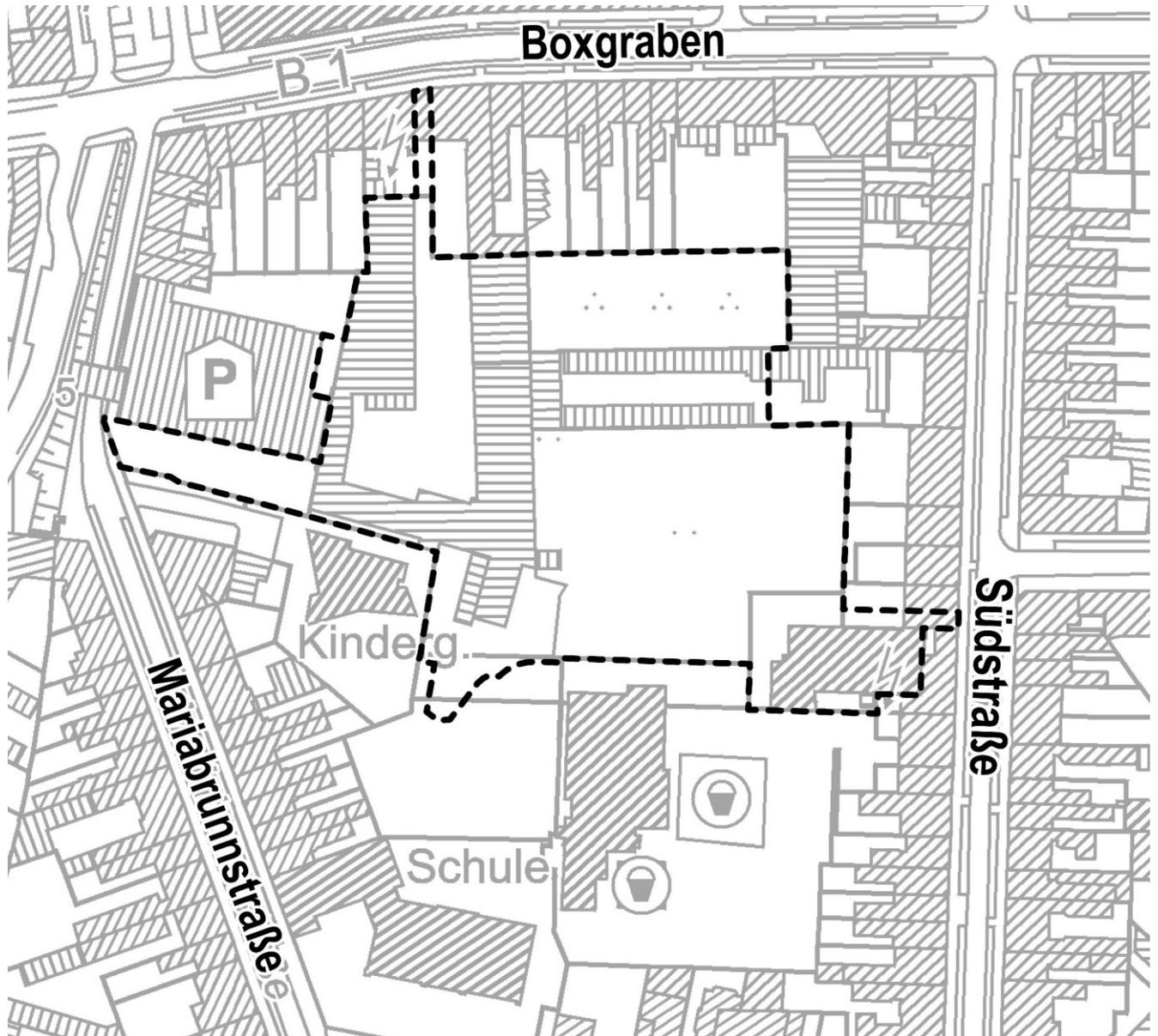


Schriftliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

im Bereich zwischen Mariabrunnstraße, Boxgraben und Südstraße

zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

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

1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- im WA 2 sind zudem zwei Gästewohnungen für das Allgemeine Wohngebiet zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- im WA1 und WA4 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- im WA2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur im Erdgeschoss und Untergeschoss.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Die unter die Begrifflichkeit der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe fallenden Ferienwohnungen nach § 13 a BauNVO sind nicht zulässig. Im WA2 und WA3 sind betriebliche Wohnungen und Boardinghouses ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) für Hauptgebäude beträgt bezogen auf die gesamte Fläche des Allgemeinen Wohngebiets 5.400 m². Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der oben genannten Grundfläche bis zu einem Maß von 7.100 m² durch nachfolgende Anlagen allgemein zulässig:

- Wege-, Platz- Spiel- und Terrassenflächen,
- Aufstellflächen für die Ver- und Entsorgung,
- Stellplätze und Fahrradstellplätze mit ihren Zufahrten und Aufstellflächen,
- Nebenanlagen im Sinne der Ziffer 5.2

2.2 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 First bzw. Attika der baulichen Anlagen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH über NHN) dürfen durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden:

1. nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen), bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,

2. Lüftungs- und Klimaanlage bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
3. Brüstungen, Absturzsicherungen und Hochbeete bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m,
4. Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m. Ausnahmen hiervon können für den im Osten des Plangebiets gelegenen Bunker zugelassen werden. Hier ist eine Überschreitung des Hauptgebäudes durch Aufzugsmaschinen- und Treppenhäuser innerhalb des hierfür festgesetzten Baufensters für gebäudetechnische Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 3,50 m zulässig.
5. Gewächshäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m.

Alle genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Für Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht den öffentlich zugänglichen und als Geh-, Radfahr-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Freiflächen zugewandt ist. Grundsätzlich sind technische Aufbauten einzuhausen. Die Einhausung ist optisch in die Fassadengestaltung einzubinden.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Dachüberstände, Wintergärten, Erker sowie Balkone ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m unter Berücksichtigung der Abstandflächenregelung der BauO NRW zulässig. Ausgenommen hiervon sind Baugrenzen, die auf der Plangebietsgrenze liegen.

4 Geh-, Radfahr-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit G festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit G+ festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

5.1 Stellplätze und Garagen

Kfz-Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in unterirdischen Geschossen (Tiefgaragen) zulässig. Abweichend davon können bis zu 2 Kfz-Stellplätze (1 Behindertenstellplatz und 1 Bedarfsstellplatz) für die geplante Kindertagesstätte innerhalb der für oberirdische Stellplätze zeichnerisch festgesetzten Fläche zugelassen werden. Die zulässige Grundfläche des Allgemeinen Wohngebiets darf durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.

5.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Ausgenommen davon sind Tiefgaragen und Stellplätze innerhalb der in der Planzeichnung jeweils hierfür festgesetzten Flächen, E-Ladestationen, Mülltonnen-Aufstellplätze bzw. Müllräume, Lüftungsschächte, Terrassenabgrenzungen, Hochbeete, Stützmauern, Rampen, Fahrradständer, Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Paketsendungen, Treppen und Hauseingangsüberdachungen.

Private Terrassen, die mit einem Wohngebäude baulich verbunden sind, sind als nicht versiegelte Flächen in wassergebundener Form - wie z.B. als Terrassen mit aufgeständertem Holzbelag mit offenen Fugen - auszuführen.

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

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

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

Eine Kombination von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen mit einem Gründach ist zulässig.

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

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche (Nachweis durch Sachverständigen)
- erheblich verschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten, Vegetation
- von anderen Dachnutzungen beanspruchte Dachflächen, wie Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und haustechnische Anlagen.

7 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7.1 Schallschutz Tiefgaragen und Stellplätze

Entlang der entsprechend gekennzeichneten Fassade im Bereich des geplanten SO-Parkhaus sind die Ebenen -1, 3, 5 und 7 des Parkhauses auf einer Länge von 6 m geschlossen auszuführen. Es ist ein Material mit einem Schalldämmmaß $R'_{w,ges} > 24$ dB zu verwenden, z.B. ein geeignetes Metallblech.

7.2 Lufthygiene / Tiefgaragen-Entlüftung

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

7.3 Lichtenanlagen im Außenbereich

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

8 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm). Bei Ersatzpflanzungen von zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist eine Abweichung vom festgesetzten Standort um bis zu 2,0 m zulässig.

Die innerhalb der „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ mit der Kennzeichnung A stehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm).

Die innerhalb der „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ mit der Kennzeichnung B stehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm).

8.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die innerhalb der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ liegenden Flächen sind unversiegelt zu gestalten und vor einer Überfahung zu schützen.

8.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der privaten Grünfläche sowie innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auf Flächen außerhalb von Tiefgaragendecken sind mindestens 53 Einzelbäume (Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm) zu pflanzen.

Für Bepflanzungen gilt folgende Pflanzliste:

Laubbäume 1. Ordnung (auch Sorten zulässig): Mindestqualität Stammumfang 18-20 cm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen

Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus x spaethii	Purpurerle
Castanea sativa	Edelkastanie/Marone
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus angustifolia	Schmalblättrige Esche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liquidambar styraciflua 'Paarl'	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus ilex	Steineiche
Quercus palustris	Sumpfeiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde
Tilia spec. in Arten und Sorten	Linde
Ulmus spec. in Arten und Sorten	Ulme

Laubbäume 2./3. Ordnung (auch Sorten zulässig): Mindestqualität StU. 18-20, 3xv, mDB

Acer campestre	Feldahorn
Alnus x spaethii	Purpurerle
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Baum-Felsenbirne
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cydonia oblonga	Quitte
Fraxinus ornus	Blumenesche
Juglans regia	Walnuss
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie
Malus in Arten und Sorten	(Zier-)Apfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus domestica in Arten und Sorten	Echte Zwetschge
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spec. in Arten und Sorten	(Zier-)Kirschen, Zwetschgen
Pyrus Arten in Sorten	Birne
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Salix spec.	Weiden
Sorbus spec.	Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho'	Amerikanische Stadtlinde

Die Baumstandorte sind im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet und können in Anpassung an die örtliche Situation sowie die Ausführungsplanung verschoben werden.

8.4 Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Die Flachdachflächen der Gebäude sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Für Bereiche mit intensiver Begrünung muss die Stärke der Vegetationstragschicht im Mittel mindestens 60 cm betragen. Für den Anbau von Nutzpflanzen muss die Vegetationstragschicht mindestens 80 cm zuzüglich 10 cm Drainschicht betragen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Technikaufbauten, soweit sie gemäß der Ziffer 2.2 auf der Dachfläche zulässig sind, sowie Wege-, Terrassen- und Dachterrassenflächen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen von Solarenergie.

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

9 Örtliche Bauvorschriften

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

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

- Insgesamt sind 103 PKW -Stellplätze herzustellen. Davon sind 5 Stellplätze als Car-Sharing-Plätze anzulegen. 102 Stellplätze sind in Tief- bzw. Hochgaragen zu errichten. 1 Stellplatz ist oberirdisch zu errichten. Mindestens 10% der Stellplätze sind mit elektrischen Lademöglichkeiten auszurüsten.
- 3 öffentlich zugängliche und öffentlich nutzbare Pedelec-Verleihstationen zu je 12 Abstellplätze
- 8 Lastenfahrräder (E-Bikes) für die Quartiersnutzung (Sharing-Modell)
- Verortung (mindestens) einer Bike-Repairstation
- Es sind 709 Fahrradabstellplätze sowie 8 Abstellplätze für die Lastenfahrräder für die Quartiersnutzung herzustellen. Davon sind mindestens 508 innenliegend, d.h. trocken, hell, sicher sowie 48 Stellplätze außenliegend und überdacht herzustellen. Diese müssen
 - einen sicheren Stand und die Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen,
 - einzeln leicht zugänglich sein und
 - eine Fläche von
 - mindestens 1,0 m² pro Fahrrad bei ebenerdig angeordneten Fahrradabstellplätzen,
 - mindestens 0,5 m² pro Fahrrad bei vertikalen Hängesystemen mit Hebeunterstützung,
 - mindestens 0,4 m² pro Fahrrad bei Doppelparksystemen mit höhenversetzter Einstellung der Vorderräder und Hebeunterstützung zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche haben.

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

10 Zulässigkeit von Vorhaben

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

Kennzeichnungen

1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Nach dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen liegt das Plangebiet im Bereich des Altstandortes AS 3200 sowie der Altablagerung AA 9813. Altstandort und Altablagerung werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als 'Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind' gekennzeichnet.

Hinweise

1 Kriminalprävention

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

2 Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes fanden während des Zweiten Weltkrieges vermehrte Kampfhandlungen statt, deswegen wird vor Durchführung der Bauarbeiten eine Überprüfung der Bauflächen auf Kampfmittel empfohlen. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

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

3 Bodendenkmäler

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

4 Bodenschutzkonzept

Vor Beginn jeglicher Erschließungs- und Baumaßnahmen, insbesondere auch von Abrissarbeiten, die nicht ausschließlich den Hochbau, sondern auch den Boden / Versiegelungsflächen betreffen, sind ein Bodenschutzkonzept und ein Bodenschutzplan unter Berücksichtigung der DIN 19639 sowie der DIN 18915 und 19731 zu erstellen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Vorgaben des Konzepts sind bei allen Maßnahmen, die den Boden betreffen, im Plangebiet einzuhalten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung und zur Kostentragung der Durchführung der bodenkundlichen Baubegleitung gemäß DIN 19639.

5 Altlastenverdachtsflächen

Sämtliche Erdarbeiten sind durch einen Sachverständigen für Altlasten/Bodenschutz zu überwachen, der vom Bauherrn zu beauftragen und dem Fachbereich Klima und Umwelt zu benennen ist. Es ist sicherzustellen, dass von den auf dem Baugrundstück verbleibenden Bodenmaterialien keine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht. Hierzu ist in einem gutachterlichen Bericht Stellung zu nehmen.

In den Teilbereichen, wo Auffüllungsmaterialien verbleiben, ist auf offenen Bodenflächen (z.B. Vorgärten, Grünstreifen, Spielflächen) eine Abdeckung mit mind. 0,35 m₁ unbelastetem Bodenmaterial gem. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als ausreichender Schutz für den Wirkungspfad Boden-Mensch vorzusehen. Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten. Die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV sind hierbei einzuhalten. Dies ist durch den Lieferanten nachzuweisen und der Unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen. Unter der Voraussetzung, dass diese Überdeckung eingehalten wird, kann eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch ausgeschlossen werden. Sollte die Realisierung des Vorhabens erst nach dem 1.8.2023 erfolgen, sind die neuen gesetzlichen Vorgaben der novellierten BBodSchV (§§ 6 und 7) anzuwenden.

Nach Abschluss der Erdarbeiten ist der Unteren Bodenschutzbehörde im FB Klima und Umwelt der Stadt Aachen ein gutachterlicher Abschlussbericht über die Begleitung der gesamten Maßnahme entsprechend den vorab aufgeführten Vorgaben vorzulegen. Es ist darzustellen, dass von den auf dem Baugrundstück verbleibenden Bodenmaterialien keine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht.

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

Für Baumaßnahmen mit einem zu erwartenden Anfall von Bau- und Abbruchabfällen einschließlich Bodenmaterial von insgesamt mehr als 500 m³ ist gemäß § 2a Abs 3 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeskreislaufwirtschaftsgesetz – LKrWG) vom 21.06.1988 (GV. NW. S. 250) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 136) ein Entsorgungskonzept zu erstellen.

Art, Menge und beabsichtigter Verbleib der gemäß § 8 Absatz 1 der GewAbfV getrennt zu sammelnden Bau- und Abbruchabfälle sowie der beabsichtigte Verbleib anfallenden Bodenmaterials sind im Entsorgungskonzept darzustellen. Werden schadstoffhaltige Bauteile oder Baustoffe angetroffen, so sind Art, Menge und Verbleib schadstoffhaltiger Abfälle ebenfalls zu dokumentieren. Das Entsorgungskonzept ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Fachbereich Klima und Umwelt der Stadt Aachen auf Verlangen vorzulegen.

6 Schwingungen und Körperschalle

Das bestehende Parkhaus und die Erweiterung des Parkhauses müssen baulich von den umgebenden Gebäuden getrennt sein. Es muss mindestens eine Trennung vergleichbar mit einer Gebäudetrennung von Doppelhaushälften oder Reihenhäusern ausgebildet sein. So kann sichergestellt werden, dass keine fühlbaren Schwingungen (Erschütterungen) in Sinne der DIN 4150-2 oder durch die Schwingungen angeregter Luftschall in den benachbarten Gebäuden auftreten, welche im Sinne der TA Lärm Kapitel 6.2 unzulässig sind.

¹ empfohlene Mindestmächtigkeit der ein- bzw. aufzubringenden Bodenschicht (Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 14.3.2005 (Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren)

7 Dach- und Tiefgaragenbegrünung

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

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt in seiner Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - als Satzung beschlossen hat.

Es wird bestätigt, dass die oben genannten schriftlichen Festsetzungen den Ratsbeschlüssen entsprechen und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

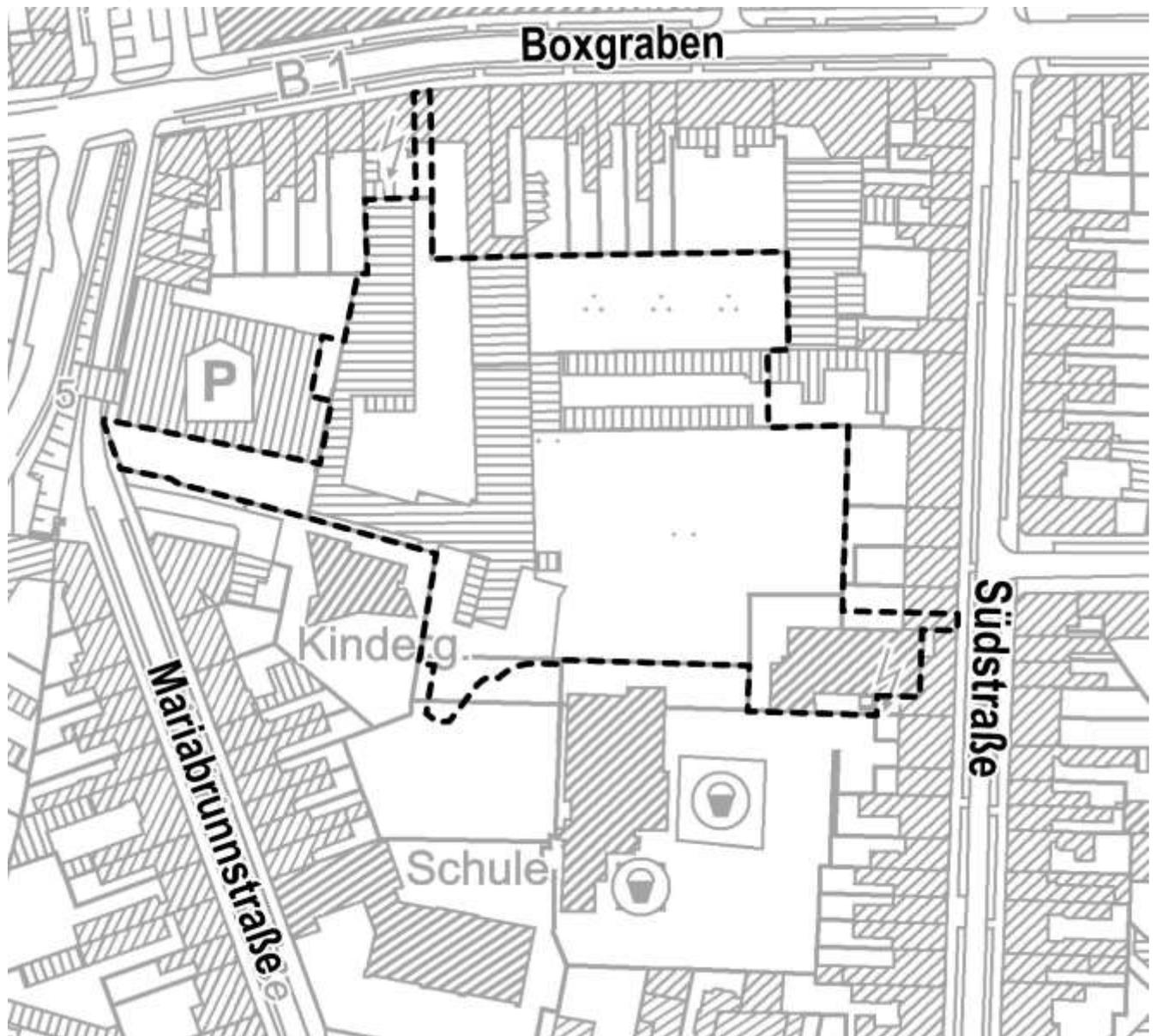
Aachen, den

(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße -

im Bereich zwischen Mariabrunnstraße, Boxgraben und Südstraße
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	4
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.2	Flächennutzungsplan (FNP)	7
1.3	Landschaftsplan.....	8
1.4	Bestehendes Planungsrecht	8
1.5	Satzungen.....	9
1.6	Informelle Planungen	9
2.	Anlass der Planung	10
3.	Ziel und Zweck der Planung	11
3.1	Ziel der Planung.....	11
3.2	Städtebauliches Konzept	11
3.3	Architekturkonzept	15
3.4	Erschließung	16
3.5	Ver- und Entsorgung.....	19
3.6	Freiraumkonzept.....	20
3.7	Soziale Infrastruktur	21
3.8	Familien- und Kinderfreundlichkeit.....	22
3.8.1	Erlebnismultifunktionalität im Gebiet	22
3.8.2	Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen.....	22
3.8.3	Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen	23
3.8.4	Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen.....	23
3.8.5	Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen.....	23
3.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	24
3.9.1	Mindestanforderung.....	24
3.9.2	Standortwahl der Bebauung	25
3.9.3	Städtebaulicher Entwurf.....	25
3.9.4	Kubatur der Gebäude	26
3.9.5	Solare Wärme- und Energiegewinnung.....	26
3.9.6	Umgang mit Freiflächen.....	26
3.9.7	Umgang mit Niederschlagswasser	27
3.9.8	Umgang mit der Energieversorgung	27
4.	Begründung der Festsetzungen	27
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	27
4.2	Maß der baulichen Nutzung	29
4.3	Bauweise	31
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	31
4.5	Flächen für den ruhenden Verkehr	32
4.6	Nebenanlagen.....	32
4.7	Stellplätze und Tiefgarage	32
4.8	Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	33
4.9	Lärmschutz	33
4.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	34
4.11	Dachbegrünung	34
4.12	Grünflächen	34

4.13	Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	34
4.14	Gestalterische Maßnahmen.....	36
5.	Umweltbelange	37
5.1	Schutzgut Mensch.....	37
5.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	40
5.3	Schutzgut Boden.....	44
5.4	Schutzgut Wasser.....	46
5.5	Schutzgüter Klima und Luft.....	48
5.6	Schutzgut Landschaft (Landschafts-, Orts-, Stadtbild).....	48
5.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	49
6.	Auswirkungen der Planung	51
7.	Kosten	52
8.	Durchführungsvertrag	52
9.	Plandaten	53

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das rund 14.640 m² große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Aachen-Mitte und umfasst den nördlichen Teil des Blockinnenbereiches zwischen Boxgraben, Südstraße und Mariabrunnstraße. Es liegt innerhalb der Gemarkung Aachen, Flur 73 und umfasst die Flurstücke 1333, 1214 und 1518 komplett. Zudem sind im Plangebiet die Flurstücke 643, 916, 918, 1213, 1508 und 1523 jeweils teilweise enthalten (siehe Abbildung 1).

Begrenzt wird das Plangebiet durch die Blockrandbebauung am Boxgraben (Norden), an der Südstraße (Osten), an der Mariabrunnstraße (Südwesten) sowie die südlich an das Plangebiet angrenzende Kindertagesstätte und die Montessori-Grundschule an der Reumontstraße (Süden). Das Plangebiet umfasst die wesentlichen Teile des Blockinneren der o. g. Straßenzüge. Die verwendeten Lagebezeichnungen sind in Abbildung 2 erläutert.

Im Westen grenzt das Plangebiet an das Parkhaus des Luisenhospitals an. Dabei wird eine kleinere, derzeit nicht bebaute und dem Parkhaus zuzuordnende Fläche, die außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt, im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB mit in das Plangebiet einbezogen (vgl. Abbildung 1 Nr. 4). Weitere Flächen, die außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegen, jedoch im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen werden, sind die jeweiligen Durchfahrten zum Boxgraben bzw. zur Südstraße sowie die als „Boxgrün“ bezeichnete Grünfläche im Norden des Plangebietes (siehe Abbildung 1, Flächen Nr. 1, 2 und 3). Die Summe aller einbezogenen Flächen beträgt 2016 m² und somit rund 14 % der Gesamtfläche des Plangebiets.

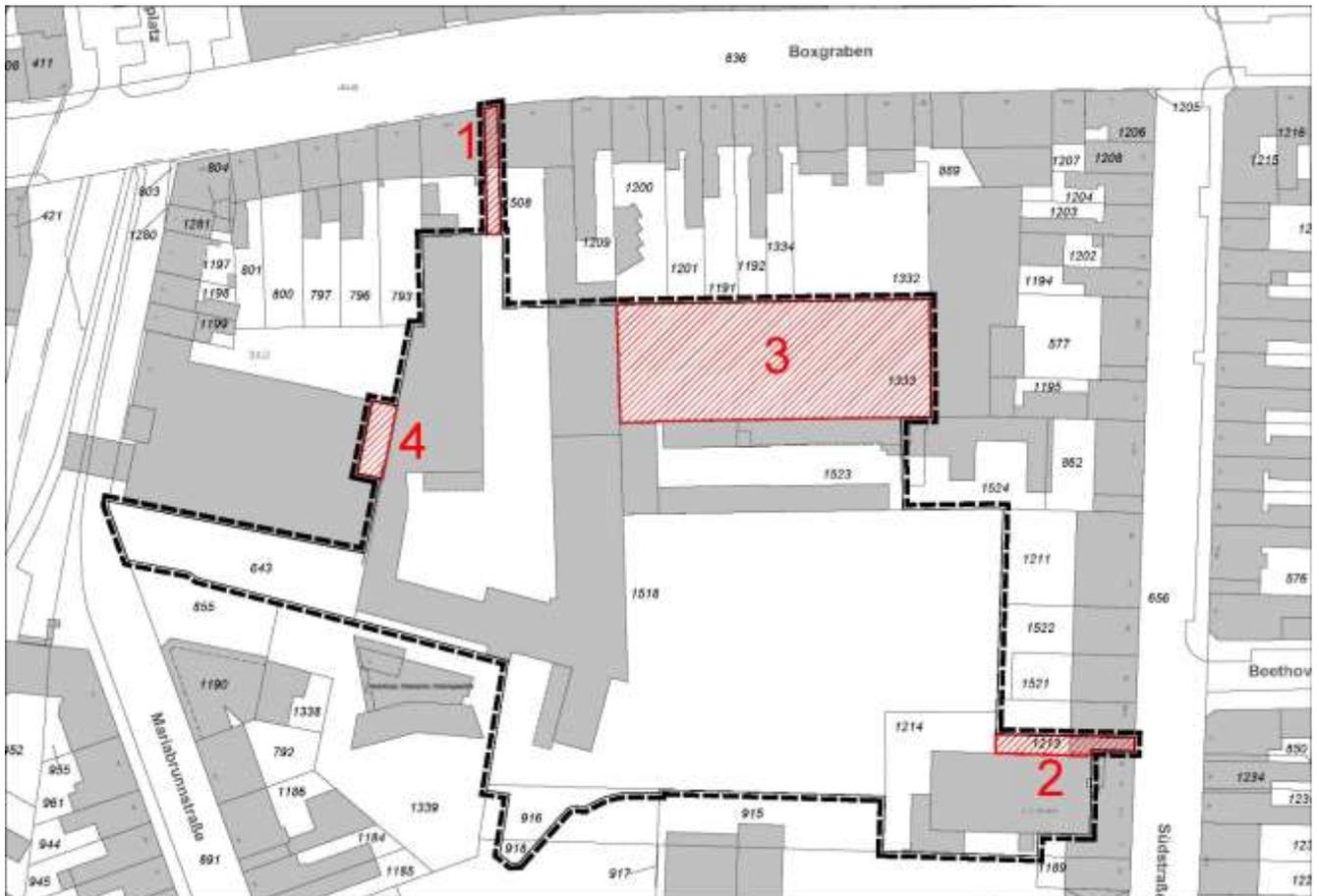


Abbildung 1: Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 993 incl. gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in das Plangebiet einbezogenen Flächen 1 bis 4, Stand September 2022

Quelle: BKR Aachen

Die Einbeziehung einzelner, außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans gelegener Flächen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist städtebaulich erforderlich. Für das im Plangebiet vorhandenen Boxgrün als wichtiges Begrünungselement ist sicherzustellen, dass dieser dauerhaften Bestand hat. Ohne eine Einbeziehung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan würde diese Fläche durch die Neubebauung zu einem nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubaren Bereich werden. Mit einer Bebauung des Parks würde die städtebauliche Funktionsfähigkeit des Vorhabens, aber auch die Wohnqualität des gesamten Baublocks erheblich beeinträchtigt werden. Insoweit wird mit der Festsetzung des Parks als naturnahe Parkanlage sichergestellt, dass dieser erhalten bleibt und den Anliegern des Baublocks zwischen Boxgraben und Südstraße zur Naherholung dienen kann. Auch besteht das städtebauliche Erfordernis, dass das vorhandene Parkhaus an einer bestehenden Lücke (Teilfläche 4) noch einzelne Stellplätze aufnehmen kann. Dies steht im dringenden öffentlichen Interesse, da die Parkraumsituation des in der Nachbarschaft gelegenen Luisenhospitals angespannt ist und mit dieser Flächenausweisung im Sinne einer Innenentwicklung zumindest einige Stellplätze gesichert werden können. Die Einbeziehung der kleineren Teilflächen 1 und 2 dient der Sicherung von künftigen Zugangsrechten in den Baublock jeweils vom Boxgraben und von der Südstraße aus. Damit wird das öffentliche Interesse verfolgt, auch über nicht dem Vorhabenträger zugängliche Liegenschaften die aus städtebaulichen Gründen angestrebte und mit den Vorhaben initiierte Öffnung des Baublocks für die Allgemeinheit auf Basis eines Bebauungsplans sicherzustellen.

Der Blockinnenbereich besitzt eine heterogene (Gebäude-)Struktur. Durch die Aufgabe der Kaldefabrik, deren Flächen wesentliche Teile des westlichen Plangebiets einnehmen (siehe „Kalde Grundstück“ in Abbildung 2), befinden sich derzeit leerstehende Gewerbehallen im Blockinnenbereich. In der östlichen Teilhälfte des Plangebiets befinden sich Garagen-Zeilen. Innerhalb des Plangebiets befindet sich im Südosten ein Hochbunker aus dem 2. Weltkrieg, der in die Denkmalliste der Stadt Aachen aufgenommen wurde. In der Grünfläche im nordöstlichen Planbereich befinden sich ruinöse Gartenhausfragmente aus der Gründerzeit. Im Norden und im Westen umfasst das Plangebiet kleinere Teile der bestehenden Blockrandbebauung, um hier eine Verbindung zum Boxgraben im Norden und zur Südstraße im Osten zu sichern. Ein Grünstreifen im Westen des Plangebiets stellt die Verbindung zwischen Blockinnenbereich und Mariabrunnstraße her. Eine direkte Zufahrt des Blockinnenbereichs ist für den Kfz-Verkehr aktuell nur zu Parkzwecken möglich. Eine Durchquerung des Gebiets ist für den Kfz-Verkehr nicht möglich. Es besteht eine öffentliche Rad- und Fußwegeverbindung zwischen der Südstraße und der Mariabrunnstraße, die über den öffentlichen „Werk-Kunst-Hof“ entlang der südlichen Grenze des Plangebiets vorbei an der bestehenden Kindertagesstätte Mariabrunnstraße führt.

Die baumbestandenen Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind bisher in Privatbesitz. Lediglich das Boxgrün ist im städtischen Eigentum. Er ist öffentlich zugänglich, jedoch nur über eine privat wirkende Tordurchfahrt im Bereich des Boxgrabens erreichbar. Insoweit haben die Freiraumstrukturen im Blockinnenbereich zwar eine Kulissenfunktion für die angrenzende Bebauung entlang des Boxgrabens, der Südstraße und – eingeschränkt – der Mariabrunnstraße (Blickbeziehungen auf das Boxgrün und den Garten Kalde mit Baumbestand, Naturwahrnehmung in der Stadt). Öffentlich nutzbarer Freiraum ist nur bedingt vorhanden. Der Versiegelungsgrad innerhalb des gesamten Plangebiets beträgt derzeit rund 46 %. Das Plangebiet weist Geländehöhenversprünge auf. Das Gelände fällt von Westen zur Südstraße hin um rund 8,5 m ab. Der Tiefpunkt liegt derzeit nach Auswertung der Höhenpunkte ungefähr auf der Höhe der Häuser Südstraße 10 – 12.

Die an das Plangebiet grenzende Blockrandbebauung ist geprägt durch die gründerzeitliche, meist 4- bis 5-geschossige Wohnbebauung, von der einige Gebäude unter Denkmalschutz stehen. In den Erdgeschossen befinden sich z. T. Läden, kleinere Handwerksbetriebe oder Dienstleister. Die Ausstattung mit Einrichtungen für den täglichen Bedarf ist im direkten Umfeld gut, genau wie die Versorgung mit Kindergärten und Schulen. Die Südstraße stellt für den Bereich ein Nahbereichszentrum dar, das jedoch funktionale Defizite aufweist.



Legende:

- | | | | |
|---|-----------------------------|---|-------------------------|
| 1 | Boxgrün | 6 | Montessori Grundschule |
| 2 | ehemaliger Garten Kalde | 7 | Kindertagesstätte |
| 3 | Bunker | 8 | Luisenhospital Parkhaus |
| 4 | Werk-Kunst-Hof & Spielplatz | 9 | Kalde Grundstück |
| 5 | Sporthalle | | → Zufahrt |
| | | | ⋯ Fußweg Zugang |

Abbildung 2: Bezeichnungen im Geltungsbereich und im Umfeld

Quelle: BKR Aachen

Die an der Reumontstraße 52 und Mariabrunnstraße 17 liegenden Bildungseinrichtungen (Montessori-Grundschule und drei Kindertagesstätten) verfügen über einen großen Teil der Freiflächen im Blockinnenbereich. Westlich des Plangebiets befindet sich das viergeschossige Parkhaus des angrenzenden Luisenhospitals, welches auf zwei Ebenen über die Mariabrunnstraße und die Weberstraße befahrbar ist. Der öffentliche Spielplatz „Werk-Kunst-Hof“ befindet sich unmittelbar südlich des Plangebiets.

Das Plangebiet liegt zudem unweit des Zentrums der Stadt Aachen, ca. 700 m Luftlinie westlich des Aachener Hauptbahnhofs und ca. 450 m Luftlinie östlich des Bahnhaltdepot Aachen-Schanz. Der Standort zeichnet sich durch seine Nähe zum Zentrum der Stadt und seine Einbindung in die gründerzeitliche Blockrandbebauung aus. Fußläufig ist die Innenstadt von Aachen in 10 Minuten erreichbar. Ebenso sind die Parkanlagen am Alten Klinikum und am Hangeweiher (Kaiser-Friedrich-Park) in 10-15 Minuten erreichbar.

Die im Regionalplan festgelegten Bereiche bestimmen die allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage, die Darstellung der tatsächlichen Flächennutzung geschieht im Flächennutzungsplan. Es besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an den Regionalplan.

Der derzeit gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen legt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Die bestehenden Gleise südlich des Plangebiets sind als Schienenweg unter Angabe der Haltepunkte und Betriebsflächen als Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstige großräumige Verkehre festgelegt. Auch der Entwurf der Regionalplanaufstellung (Stand Dezember 2021) greift diese Festlegungen auf.

Die Planung für eine zukünftige Wohnbebauung ist somit aus den Festlegungen des gültigen Regionalplanes entwickelt.

1.2 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 Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt den Planbereich als Gemischte Baufläche dar. Zusätzlich wird das Plangebiet von den Klimasignaturen „Belüftungsbahn Stadtklima“ sowie „Schutzbereich Stadtklima“ überlagert, für die nach klimatischen Aspekten entsprechend angemessene Maßnahmen und Erfordernisse bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen sind.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan AACHEN*2030

Quelle: Stadt Aachen

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

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

Für gemischte Bauflächen überlagert mit der Klimasignatur „Belüftungsbahn Stadtklima“ sowie „Schutzbereich Stadtklima“ werden stadtklimatische Ziele formuliert zum Erhalt der Belüpfungsfunktion in den Belüftungsbahnen (in unbebauten und bebauten Bereichen) sowie zur Minderung der Wärmebelastung (tagsüber und nachts). Innerhalb der „Belüftungsbahn Stadtklima“ sind die noch nicht bebauten Flächenanteile unbebaut zu erhalten. Soweit eine teilweise Bebauung nicht zu vermeiden ist, sind hier insbesondere Gebäudestellung, -höhe und Abstände der Gebäude zueinander so zu gestalten, dass die Belüftungsbahn geringstmöglich beeinträchtigt wird.

Hinsichtlich der Lage im „Schutzbereich Stadtklima“ ist der Versiegelungsgrad zu steuern (maximale Versiegelung von 60 %). Verkehrsflächen sind mit Materialien zu gestalten, die eine geringe Wärmespeicherefähigkeit aufweisen. Dachbegrünungen sollen einen Anteil von 60 % der Flachdachflächen umfassen.

Hinsichtlich der geplanten Wohn- und untergeordneten Gewerbenutzungen kann das Vorhaben als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans AACHEN*2030 entwickelt betrachtet werden, dem Grundzug der Planung wird nicht widersprochen.

1.3 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.

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Bereich des Aufstellungsbeschlusses A 102, welcher am 03.07.1991 beschlossen wurde. Ziel war, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Blockinnbereich Boxgraben, Südstraße, Reumontstraße, Mariabrunnstraße zu gewährleisten. Hier befand sich die Ruine der ehemaligen Werkkunstschule sowie die Flächen der Firma Kalde, für die städtebaulicher Entwicklungsbedarf gesehen wurde. Auf den Flächen sollten eine öffentliche Grünanlage, ein dringend benötigter Kita-Neubau und eine Quartiersgarage entstehen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 993 und die bereits erfolgte Aufstellung des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 841 und des Bebauungsplans Nr. 921 für das Parkhaus Luisenhospital besteht für die verbleibenden Teilbereiche an der Blockrandbebauung kein Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplans mehr. Der Aufstellungsbeschluss soll daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 993 aufgehoben werden.

Der westliche Teil des Plangebietes überlagert Teilflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 921 „Mariabrunnstraße / Parkhaus Luisenhospital“. Dieser Bebauungsplan ist seit dem 04.12.2009 in Kraft und trifft folgende Festsetzungen:

- Sondergebiet (SO) Krankenhaus (Parkhaus)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im Bereich der Mariabrunnstraße
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Nachrichtliche Übernahme „Staukanal“

Die Überlagerung des Plangebietes mit dem Bebauungsplan 921 betrifft die Festsetzung „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, einen kleinen, derzeit nicht überbaubaren Teil des SO Krankenhaus (Parkhaus), das Ein- und Ausfahrtsverbot sowie die nachrichtliche Übernahme „Staukanal“. Da durch die Planung ein Teil der bestehenden Grünfläche zu Erschließungszwecken in Anspruch genommen wird, ergibt sich die Anforderung, diesen Teil der Grünfläche innerhalb des Plangebietes zu ersetzen (siehe Kapitel 4.13).

Das Plangebiet liegt im Bereich des Sanierungsgebietes „Innenstadt“. Es handelt sich hierbei um ein vereinfachtes Sanierungsverfahren, eine Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB kommt hier nicht zur Anwendung.

1.5 Satzungen

Für das Plangebiet ist die Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen anzuwenden. Folgende Anforderungen an die Grün- und Freiflächen im Plangebiet sind zu berücksichtigen:

- Begrünung der Tiefgaragendächer (Aufbau mindestens 60 cm Substrat)
- Bei > 200 m² großen Flachdächern mindestens 60 % extensive Dachbegrünung
- je 200 m² Stellplatzfläche einschl. Zufahrt ist innerhalb der Stellplatzfläche ein Baum zu pflanzen.

Des Weiteren liegt das Plangebiet im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen vom 14.12.2018 mit erstem Nachtrag vom 27.01.2020. Überdies gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Aachen (Baumschutzsatzung) vom 14.11.2018.

1.6 Informelle Planungen

In seiner Sitzung am 19.12.2012 hat der Rat der Stadt Aachen als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption den „Masterplan AACHEN*2030“ beschlossen. Die Ergebnisse des Masterplanes sind daher gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Sinne der gemeindlichen Selbstbindung als städtebauliche Entwicklungskonzeption in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der Masterplan AACHEN*2030 soll mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen aufzeigen. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung absteckt. Für den zu betrachtenden Bereich Südstraße / Mariabrunnstraße und seine Umgebung wird Handlungsbedarf im Rahmen der Handlungsfelder Wohnen, Wirtschaft, Hochschule, Lebensumfeld, Stadt-Bau-Kultur, Natur und Umwelt sowie Klimaschutz/Klimaanpassung gesehen.

- Handlungsfeld Wohnen: Im Hinblick auf die Wohnungsmarktoffensive gilt es, Wohnraumangebote für Studierende zu entwickeln bzw. zu erneuern. Unter dem Gesichtspunkt der Qualitätsoffensive im Wohnungsbestand sollte u. a. auf die Unterstützung des Generationswechsels im Bestand fokussiert werden.
- Handlungsfeld Wirtschaft: Mit dem Ziel, Aachen als Oberzentrum zu stärken und eine gute Nahversorgung sicherzustellen, gilt es, im Planbereich den tertiären Sektor zu stärken.
- Handlungsfeld Hochschule: Wissenschaft stärken/profilieren, ein weiterer Handlungsbedarf, der aus dem Masterplan AACHEN*2030 hervorgeht, setzt u. a. auf eine qualitätsvolle Bestandsentwicklung/ Modernisierung in diesem Bereich hinsichtlich der hier vorhandenen FH. Die hochschulbezogene Infrastruktur ist zu qualifizieren, wobei flexible Wohnraumangebote entwickelt/ erneuert werden sollten. Die verkehrliche Infrastruktur gilt es auszubauen, hier bezogen auf den Bereich Boxgraben.
- Handlungsfeld Lebensumfeld: Unter der Betrachtung der sozial gerechten Stadt ist der hier betrachtete Bereich als Lebensraum mit vorrangigem Handlungsbedarf dargestellt, bezogen auf den Bereich des Luisenhospitals und den östlichen Bereich des angefragten Planbereiches entlang der Mariabrunnstraße.
- Handlungsfeld Mobilität: Stärkung internationaler und regionaler Verbindungen – im Bereich des hier vorhandenen Schienenverkehrs sollte der Bestand gestärkt, eine Qualifizierung/Profilierung des Straßenverkehrsnetzes im Bereich des Alleenrings forciert werden.
- Handlungsfeld Stadt-Bau-Kultur: Als kompakte und gemischte Stadt sind neue Nutzungsmischungen zu fördern, Entflechtungen sind entgegenzuwirken. Vor dem Hintergrund der Identität stiftenden Stadt ist eine In-Wert-Setzung historischer Straßenzüge, in diesem Fall des Boxgrabens, anzustreben.
- Handlungsfeld Natur und Umwelt – menschenwürdige Umwelt und Lebensraumvielfalt: Der Aspekt intakter und natürlicher Ressourcen sieht hier als Handlungsbedarf den Schutz von vorhandenen Thermalquellen. Bei ökologisch tragfähigen Siedlungsräumen, wie dem Planbereich und seiner unmittelbaren Umgebung, sollte der Erhalt und die Entwicklung von Kaltluftbahnen im Fokus stehen.

- Handlungsfeld Klimaschutz, Klimaanpassung: Als Energieeffiziente Stadt ist die Fern- und Nahwärme- und Kälteversorgung zu sichern und auszubauen. Hinsichtlich der südlich verlaufenden Bahntrasse gilt es, den leistungsfähigen ÖPNV/SPNV auszubauen.

Für das Plangebiet besteht darüber hinaus das "Integrierte Handlungskonzept" (Innenstadtkonzept 2022) mit Beschluss vom 06.11.2014. Entsprechend der Aussagen des Innenstadtkonzepts formulierte der Planungsausschuss der Stadt Aachen Anforderungen / Rahmenbedingungen, die in das städtebauliche Wettbewerbsverfahren eingeflossen sind.

2. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die städtebauliche Neuordnung und die Reaktivierung einer untergenutzten Fläche in einem zentral in Aachen gelegenen Bereich. Damit verbunden ist das städtebauliche Ziel, in Aachen dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und somit die Nachfrage nach unterschiedlichen Segmenten im Wohnungsmarkt in der Stadt Aachen zu bedienen. Insoweit soll hiermit die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum erfolgen. Aufgrund der Aufgabe der gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes plant das Unternehmen Luisenhöfe GmbH die Schaffung von gefördertem und frei finanziertem Wohnraum in Form einer baulichen Nachverdichtung im Blockinnenbereich. Hierfür werden bis auf den Bunker die bestehenden Gebäude abgerissen.

Mit der konkreten Planungsabsicht eines Vorhabenträgers ist der Anlass gegeben, mit dem Planungsinstrument eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Der Blockinnenbereich wird durch eine Wiedernutzung in Form von Wohnungsbau für unterschiedliche Gruppen von Nutzer*innen, einer Kindertagesstätte und verträglichen gewerblichen Nutzung umstrukturiert. Auch der seit vielen Jahrzehnten leerstehende Bunker wird einer neuen Nutzung zugeführt. Um eine hohe städtebauliche Qualität für diesen Blockinnenbereich zu entwickeln, wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, an dem sich 5 Büroteams bestehend aus Stadtplanern/Architekten und Freiraumplanern beteiligt haben. In das Wettbewerbsverfahren sind die Vorgaben der Fachämter der Stadt Aachen und die Anregungen aus der Nachbarschaft als Planungsgrundlagen eingeflossen. Der städtebauliche Entwurf des Wettbewerbssiegers wurde im Nachgang zum Wettbewerb auf Grund der Anregungen des Preisgerichts überarbeitet und dient als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von dringend benötigtem und attraktivem, teilweise gefördertem Wohnraum für verschiedene Zielgruppen in zentraler Innenstadtlage. Damit wird das Ziel verfolgt, eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung des Blockinnenbereichs umzusetzen und unterschiedlich große Wohnungen für Familien, Paare, Singles und Senior*innen zu entwickeln. Hierzu wird eine zurzeit untergenutzte Fläche revitalisiert, städtebaulich neu geordnet und nachverdichtet. Damit wird ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs von Wohnraum in zentraler Lage in Aachen geleistet. Verbunden damit ist es städtebauliches Ziel, mit dem Vorhaben einen Beitrag zur Innenentwicklung und somit einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Aachen zu leisten. Innerhalb des Plangebietes soll ein Wohnquartier mit ergänzenden verträglichen gewerblichen Nutzungen und sozialen Einrichtungen entstehen, wozu auch eine fünfzügige Kindertagesstätte zählt. Ein wichtiges Planungsziel stellt die Schaffung von öffentlichen Wegeverbindungen durch den vergleichsweise großen Blockinnenbereich dar. Überdies soll mit der Neustrukturierung ein hoher Anteil an autofreien und somit den Fußgänger*innen zugutekommenden Frei- bzw. Grünflächen geschaffen werden. Das für den Blockinnenbereich wichtige, derzeit noch unzugängliche Boxgrün soll dauerhaft erhalten und für die Anwohnenden zugänglich gemacht werden und wird in das städtebauliche Konzept integriert.

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

Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Erstellung eines Umweltberichts und die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind daher nicht erforderlich. Jedoch werden die wesentlichen Umweltbelange ermittelt und in der Abwägung berücksichtigt (siehe Kapitel 5). Darüber hinaus ist ein Ersatz für die in Anspruch genommene Teilfläche der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ erforderlich, die der Bebauungsplan Nr. 921 festgesetzt hat, und die durch den Bebauungsplan Nr. 993 überplant wird.

3.2 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zur Entwicklung des Blockinnenbereichs als Wohn- und untergeordnet als Bürostandort zugrunde. Das Städtebauliche Konzept ist als Siegerentwurf eines im Jahr 2018 durchgeführten Wettbewerbsverfahrens hervorgegangen. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 2019 wurde das Konzept in Teilbereichen überarbeitet. Dieses stellt nun die Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf dar. Wichtigste Modifikation des städtebaulichen Konzeptes seit dem Wettbewerbsverfahren ist, dass die ursprünglich geplante Erweiterung der Hochgarage des Luisenhospitals in den Blockinnenbereich hinein, aufgegeben wurde. Insoweit ist eine räumliche Ausdehnung der Hochgarage in den Block nicht mehr Gegenstand der Planung.

Die städtebauliche Konzeption verfolgt die Zielsetzung, neuen Wohnraum für die Aachener Bevölkerung zu schaffen. Hierzu werden 166 Wohneinheiten im Plangebiet vorgesehen. Neben Wohnnutzungen sind in untergeordnetem Maße auch weitere, innenstadt- und wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen zulässig. Die bisher rein gewerbliche bauliche Nutzung des Plangebiets wird damit durch vielfältige Wohn- und gewerbliche Mischnutzung ersetzt. Die Bebauung wird dem städtischen Umfeld angemessen, aber verträglich verdichtet. Das Boxgrün wird als naturnahe Grünfläche erhalten und durch den Bebauungsplan dauerhaft gesichert. Durch die zentrale Lage entsteht innerstädtisches Wohnen mit attraktiven Grünflächen, das sich in den Bestand eingliedert und offen zugänglich für alle wird.



Abbildung 4: Städtebaulich-freiraumplanerischer Entwurf, Stand September 2022

Quelle: hector3 Architekten & GTL Michael Triebswetter Landschaftsarchitekt

Das Rückgrat der städtebaulichen Planung bilden die Wegeverbindungen. In gerader Linie in Ost-West-Richtung wird eine zum Teil durch eine Baumreihe flankierte Verbindung zwischen Mariabrunnstraße und Südstraße geschaffen. An diesem Weg liegen zwei kleine Plätze – der Werkhof im westlichen und der Kastanienhof im östlichen Bereich. Die öffentlichen Einrichtungen wie ein Café, die Kindertagesstätte und der umgenutzte Bunker als kultureller Treffpunkt (siehe unten) liegen ebenfalls an dieser Wegeverbindung. Von hier aus entspringen zwei weitere Wege nach Norden zum Boxgraben. Im Bereich des Bunkers wird außerdem eine Verbindung zu den südlich angrenzenden Spielplätzen („Werk-Kunst-Hof“) geschaffen. Die Wegeverbindungen und Platzbereiche werden autofrei und als grünordnerisch gestaltete Freiräume mit zum Teil versickerungsfähigen Oberflächenstrukturen ausgebildet.

Das baulich-räumliche Konzept sieht die Einfassung der Freiräume durch die geplanten Baukörper vor. Hierzu werden die Gebäude zum Teil wegebegleitend und zum Teil mäandrierend angeordnet. Somit entstehen gegliederte und zusammenhängende Stadträume mit markanten Plätzen. Im Süden des Plangebiets ist eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen, die auch Flächen für eine fünfzügige Kindertagesstätte umfasst. Die geplante Gebäudeanordnung ermöglicht für die meisten Wohnungen eine günstige West- und Ostausrichtung. Alle Gebäude besitzen begrünte Flachdächer, die teilweise von den Bewohner*innen gärtnerisch genutzt werden können (Urban Gardening).

Innerhalb des Plangebiets befindet sich im Südosten ein denkmalgeschützter Hochbunker aus dem 2. Weltkrieg. Das aus einem Architekturwettbewerb im Jahr 2022 entwickelte Konzept sieht eine Umnutzung und Aufstockung des Hochbunkers unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes vor. Im Bunker sind Büronutzungen, eine Nachbarschaftsbibliothek, buchbare

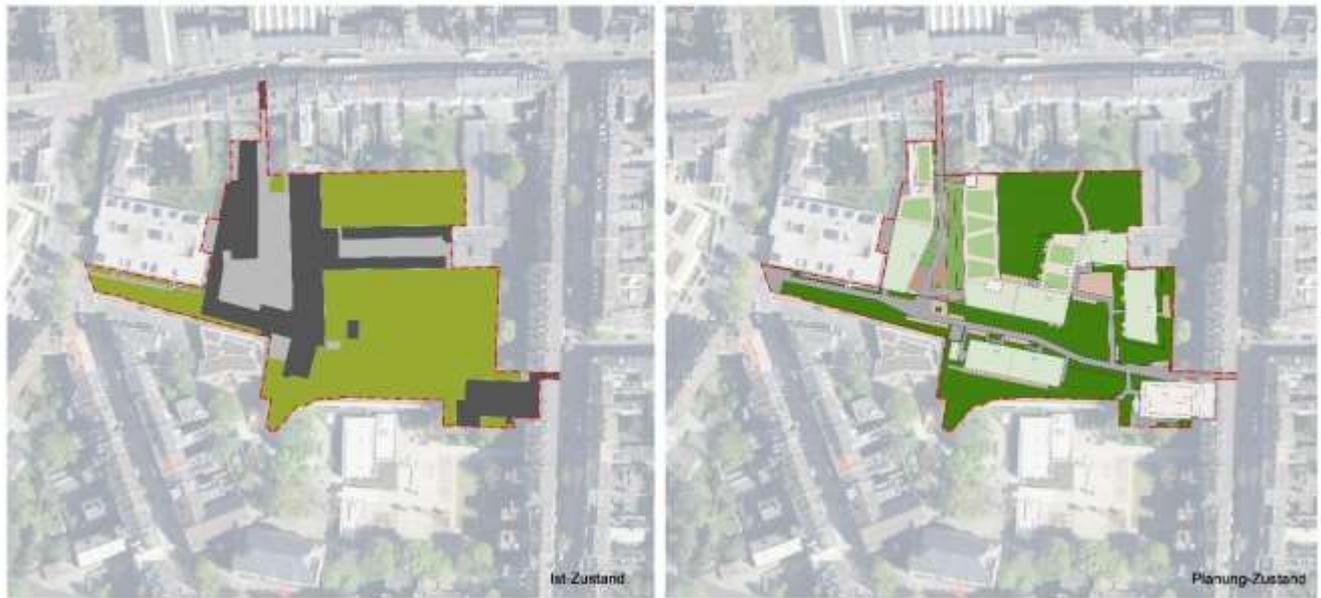
Gemeinschafts- und Co-Working-Räume, ein Kulturraum und eine Gastronomie mit Außenterrasse vorgesehen. Im Untergeschoss des Bunkers entsteht eine Fahrradgarage.

Die Bebauung ist überwiegend viergeschossig. Dies ermöglicht einerseits eine effiziente bauliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche, die vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage und der gebotenen vorrangigen Innenentwicklung erforderlich ist. Andererseits werden Beeinträchtigungen der benachbarten Bestandswohnungen durch Verschattung weitgehend vermieden. Die Viergeschossigkeit wird lediglich durch den fünfgeschossigen Anbau an das Parkhaus des Luisenhospitals sowie durch die Aufstockung des Hochbunkers überschritten, die punktuell an dieser Stelle eine Fünfgeschossigkeit schafft. Im Nordwesten des Plangebiets erfolgt eine Abstufung auf drei Geschosse, um starke Verschattungen der Bestandsbebauung am Boxgraben zu vermeiden.

Die geplanten Gebäudeformen ermöglichen in Typ und Größe unterschiedliche Grundrisse. Es soll ein Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten und Kleingewerbe und durch unterschiedliche Wohnungstypen ein Wohnraumangebot für verschiedene Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Die Gebäudetypologien ermöglichen neben „normalen“ Wohnnutzungen auch das Mehrgenerationen- und Singlewohnen. Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen werden so gewählt, dass eine Mischung aus gefördertem und freifinanziertem Wohnraum möglich sein wird. 36 % der geplanten Wohnfläche werden als öffentlich geförderter Wohnraum (sozialer Wohnungsbau) entstehen.

Durch die Planung entstehen im Allgemeinen Wohngebiet auf einer Grundfläche von rund 5.100 m² neue Gebäudekörper. Der bestehende Hochbunker wurde hier mit eingerechnet. Dies entspricht bezogen auf das Allgemeine Wohngebiet einem Versiegelungsgrad durch Hochbauten von rund 40 %. Weitere Versiegelungen entstehen im Allgemeinen Wohngebiet durch die Unterbauung mit einer Tiefgarage und die Schaffung von Wege- und Platzflächen zur Erschließung der im Blockinnenbereich geplanten Baukörper. Für Grünflächen, die sich oberhalb von Tiefgaragen befinden, wird eine 50-prozentige Versiegelung in der Versiegelungsbilanz angesetzt. Intensiv begrünte Dachgärten werden zu einem Anteil von 20 % als unversiegelte Flächen in der Versiegelungsbilanz berücksichtigt. Bezogen auf die Fläche des einbezogenen „Sondergebiets (SO) Parkhaus“ sind hier weitere 90m² Versiegelung außerhalb des Wohngebiets zulässig. In der Summe aller versiegelten Flächen einschließlich der Hauptbaukörper und der Flächen des „Sondergebiets (SO) Parkhaus“ werden somit im gesamten Plangeltungsbereich rund 50,8 % des Vorhabengebietes in der Fläche versiegelt. Die Grundstücke der bestehenden Blockrandbebauung, die zusätzlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden, sind nicht in den Versiegelungsgrad eingerechnet worden. In die Versiegelungsbilanz fließen die folgenden Annahmen ein:

- Terrassen, Decks: Private Terrassen und Sonnendecks auf dem Werkhof, Flächen unter Fahrradbügel und der Weg im Boxgrün sind als aufgeständerter Holzbelag mit offenen Fugen, als Kiesfläche oder in wassergebundener Wegedecke geplant. Diese Flächen sind nicht versiegelt und werden zu 100 % als unversiegelt angesetzt.
- Flächen für die Feuerwehr: Flächen für die Feuerwehr, die an befestigten Flächen angrenzen, sind als Schotterrasen, befestigter Rasen oder als wassergebundene Wegedecke ausgebildet. Diese Flächen sind voll versickerungsfähig und werden zu 100 % als unversiegelt angesetzt.
- Mauern: Mauern und notwendige Stützwände werden nicht dargestellt. Sie wurden den Grünflächen zugeschlagen. Sie werden im Zuge der Entwurfsplanung gemäß der Höhen und Gefälle festgelegt und dimensioniert. Da die Flächenversiegelung marginal ist, wurden sie vernachlässigt.
- Ausragende Bauteile: Dachüberstände, Balkone, Loggien wurden als EG-Fläche betrachtet.
- Gründächer: Dächer mit intensiver Dachbegrünung oder Dachgärten verfügen über eine überhohe Aufbauhöhe, ähnlich den Flächen auf Tiefgarage. Die Grünflächen auf diesen Dächern werden daher zu 20% als unversiegelte Fläche angesetzt.



Bestand				
Flächenkalkulation		Einheit	Flächen	Anmerkung
Gesamtflächen		m ²	14.642,10	Die Summe aller aufgenommenen Flächen beträgt 14.645,10 m ²
Grünflächen		m ²	7.937,80	
Befestigte Flächen		m ²	2.255,30	
Durchlässige Flächen		m ²	0,00	
Treppen & Wände		m ²	51,80	
Gebäude		m ²	4.400,20	
Tiefgaragenbegrünung, Ansatz zu 50%		m ²	-	
Summe_Versiegelung		m ²	6.707,30	
Versiegelungsgrad		Versiegelung / Gesamtfläche		45,81%

Flächenkalkulation		Einheit	Flächen	Anmerkung
Gesamtfläche		m ²	14.642,10	Die Summe aller aufgenommenen Flächen beträgt 14.659,00 m ² , eine gewisse Ungenauigkeit konnte nicht vermieden werden.
Grünflächen		m ²	5.943,80	
Befestigte Flächen, nicht durchlässige Flächen und unterbaute Flächen		m ²	2.707,30	Inkl. aller Flächen auf TG
Diffusionsoffene Flächen		m ²	773,60	Flächen aus Kies, wassergebundener Wegedecke, Holzterrassen mit offenen Fugen
Treppen & Mauern		m ²	176,60	
Gebäude und Nebenanlagen		m ²	5.057,70	
Tiefgaragenbegrünung & diffusionsoffen auf TG, Ansatz zu 50%		m ²	-344,65	50% von 1.184,6 m ² versiegelt = 570,95 m ²
Intensivbegrünung Dachgarten, Ansatz zu 20%		m ²	-159,00	20% von 795 m ² Intensivbegrünung = 159m ²
Summe_Versiegelung		m ²	7.437,95	
Versiegelungsgrad		Versiegelung / Gesamtfläche		50,80%

Abbildung 5: Flächenbilanz, Stand September 2022

Quelle: GTL Michael Triebswetter Landschaftsarchitekt

Im Plangebiet ist oberirdisch kein motorisierter Individualverkehr wie beispielsweise Pkw, Lkw oder Motorräder zulässig. Nur Rettungsfahrzeuge und Kleinfahrzeuge zur Abfallentsorgung haben Zufahrt über die Mariabrunnstraße ins Quartier. Auch notwendige Befahrungen beispielsweise für Umzüge sind möglich. Zudem ist oberirdisch ein Behindertenstellplatz sowie ein Bedarfsparkplatz zur Kita-Anlieferung vorgesehen. Für Lieferdienste und Services gibt es feste Andockpunkte an den Blockrändern. Parkplätze befinden sich ausschließlich in der Tiefgarage unter dem Werkhof. Die Zufahrt erfolgt über das bestehende Parkhaus des Luisenhospitals. Hier gliedert sich auch der Hol- und Bringverkehr der Kita an. Zur Verringerung des Individualverkehrs wurde ein Mobilitätskonzept erstellt. Dieses setzt auf eine kombinierte Transportmittelnutzung in Ergänzung eines bereits sehr guten ÖPNV-Angebotes: Den künftigen Bewohner*innen und Nutzer*innen stehen Angebote für Carsharing, öffentliche Pedelec Stationen (VeloCity), Lastenfahrräder, ggfls. Zuschüsse für ÖPNV-Tickets und Jobtickets zur Verfügung.

3.3 Architekturkonzept

Die Bebauung nördlich der Ost-West-Fußwegeverbindung ist viergeschossig, mit einem fünfgeschossigen Hochpunkt angrenzend an das bestehende Parkhaus sowie einem knapp 20 m langen dreigeschossigen Abschnitt an der Westseite des Werkhofs. Die bestehende Geländeterrassierung wird für die Ausbildung von Gartengeschossen genutzt.

Die städtebauliche Konzeption ermöglicht einen Nutzungsmix von Wohnen, Arbeiten und Kleingewerbe. Es entstehen öffentlich geförderte und freifinanzierte Wohnungen in gesellschaftlicher Mischung von Familien, Paaren und Alleinstehenden. Diese werden ergänzt durch Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss und auf den grünen Dachgärten. Der Werkhof bietet zudem Raum für Büros und kleinere Gewerbebetriebe.

Südlich der Ost-West-Fußwegeverbindung entsteht ein ca. 45 m langes und 14 m breites Gebäude, das das in zwei Richtungen stark abfallende natürliche Gelände fasst. Hier ist im Erd- und Untergeschoss eine 5-zügige Kindertagesstätte geplant. In den drei Obergeschossen des Gebäudes entstehen insgesamt 18 freifinanzierte Mietwohnungen, die über zwei Treppenhäuser mit Aufzügen unabhängig von der Erschließung der Kita erreicht werden. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 52 und 115 m². Alle Wohnungen erhalten Balkone, sind auf Grund ihrer exponierten Lage sehr gut belichtet und belüftet und haben gute Blickbeziehungen zu den grünen Außenräumen des Wohnquartiers. Die äußere Gestaltung soll in hellen, freundlichen Farbtönen erfolgen. Bei der Gestaltung der Fassaden sind helle Materialien mit hohem Albedo-Wert vorgesehen, die einer Überwärmung entgegenwirken. Im Bereich des Werkhofs wird eine Fassadengestaltung gewählt, die gestalterische Elemente der ehemaligen Fabrik Kalde aufgreift.

Im Zuge der Neubebauung des Blockinnenbereichs zwischen Mariabrunnstraße und Südstraße bildet der denkmalgeschützte Luftschutzbunker mit seiner zweigeschossigen Aufstockung ein markantes Zentrum des neuen Quartiers Luisenhöfe. Das Nachnutzungskonzept mit Büroflächen und Quartierstreff ist aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen und sieht vor, dass möglichst wenige Öffnungen in den Bunker geschnitten werden. Eine ausreichende Belichtung erfolgt durch einen großzügigen Lichtschacht, der die Geschosse der Aufstockung mit dem ersten und zweiten Bunkerobergeschoss verbindet und somit bis ins tiefste Innere des Bunkers Licht leitet. Mit auskragenden, plattenartigen Geschossdecken greift die Aufstockung die charakteristische Horizontalität auf, welche dem Bunker durch die ausladenden Gesimse verliehen wird. Der Charakter des Bunkers wird in den beiden neuen Geschossen dennoch fortgeschrieben – nicht nur durch die wiederholte Schichtung von horizontalen Großbauteilen, sondern auch durch eine variable Holz-Lamellen-Konstruktion, die sowohl ein geschlossenes Erscheinungsbild erzeugt als auch eine angenehme Belichtung und Stimmung im Innenraum. Durch ein kleineres, westlich gelegenes Foyer gelangt man in das unmittelbar anschließende Treppenhaus, welches vorwiegend die geplanten Büronutzungen erschließt. Der größere, nach Norden gelegene Eingang lädt in ein offen gehaltenes Erdgeschoss ein, welches flexibel als Foyer für den Quartierstreff oder gastronomisch genutzt werden kann. In der Südfassade wird die großzügige Öffnung des nördlichen Eingangs erwidert und führt auf eine Terrasse mit Freitreppe, die in den Splitterschutzvorbau integriert werden soll. Im Bunkeruntergeschoss können bis zu 300 Fahrradstellplätze untergebracht werden. Im ersten Obergeschoss gelangen die Besuchenden über eine Garderobe in den zweigeschossigen Kulturraum, der als flexibler Veranstaltungsort den Anwohnenden des Quartiers dient. Im zweiten Obergeschoss befinden sich Flächen

für eine Bibliothek und Arbeits- und Leseplätze. Die ringförmige Erschließung ermöglicht immer wieder Ein- und Durchblicke in den zentralen Kulturraum, sodass dieser als eine Art Quartiersplatz im Inneren des Bunkers genutzt werden kann. Die Nutzungen Quartierstreff und Büro sind zwar grundsätzlich voneinander getrennt, dennoch werden durch gemeinschaftliche oder benachbarte Flächen Synergien entstehen.

Die Gestalt und Struktur des Bunkers bleibt weitestgehend erhalten und ist aus allen Blickrichtungen ablesbar. Zwar werden einige Nebenwände entfernt und Öffnungen in die Außenwände und das Dach geschnitten, die Struktur des Grundrisses und die Gestalt des Bunkers bleiben dennoch eindeutig ablesbar. Durch eine gezielte Verteilung der Funktionen ist es möglich, im ersten Obergeschoss gänzlich auf Fenster zu verzichten. Historische Wandgemälde bleiben bis auf eine Ausnahme im Foyer erhalten.

Die Dächer werden in Teilen intensiv begrünt und als Dachterrasse mit gärtnerisch nutzbaren Flächen zugänglich gemacht oder extensiv in Kombination mit Photovoltaikanlagen begrünt. Zu Details der Dachbegrünung wird auf Kapitel 3.6 verwiesen.

3.4 Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet wird im Norden durch den Boxgraben, im Osten durch die Südstraße und im Westen durch die Mariabrunnstraße eingefasst. Über das bestehende Parkhaus an der Mariabrunnstraße erfolgt die Erschließung des Plangebietes für den Kfz-Verkehr bzw. die Erreichbarkeit der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unterhalb des Werkhofs. Die Planung sieht vor, das bestehende Parkhaus östlich geringfügig zu erweitern und ein Treppenhaus mit Zugang vom Werkhof zu errichten. Eine oberirdische Zufahrt des Blockinnenbereichs ist für den Kfz-Verkehr nicht vorgesehen, dadurch ergibt sich ein annähernd autofreier Blockinnenbereich. Für die Feuerwehr, Müllentsorgung oder für Rettungsfahrzeuge ist eine Befahrbarkeit der öffentlichen Wege vorgesehen. Im Bereich der Kita ist für diese eine Kurzparkzone, die zur Anlieferung sowie als behindertengerechter Parkplatz genutzt werden kann, geplant. Insoweit ist der Blockinnenbereich mit Ausnahme der genannten Bedarfsverkehre autofrei und somit den Fußgänger*innen und Radfahrer*innen vorbehalten. Insgesamt ist damit eine hohe Aufenthaltsqualität, Transparenz und Sicherheit im Plangebiet für die künftigen Bewohner*innen sowie die derzeitigen Anlieger gewährleistet.

Die künftige Erschließung für den motorisierten Individualverkehr soll primär über die Mariabrunnstraße erfolgen. Um den bereits heute vielbefahrenen Boxgraben nicht unverhältnismäßig zu belasten und aus Gründen der Verkehrssicherheit, wird keine direkte Kfz-Anbindung an den Boxgraben vorgesehen. Aufgrund des Einrichtungsverkehrs auf der Mariabrunnstraße fährt der komplette Zielverkehr über den Knotenpunkt Boxgraben / Mariabrunnstraße zu den Luisenhöfen und der Quellverkehr verlässt das Quartier vollständig über die Mariabrunnstraße in Richtung Reumont-, Süd- und Mozartstraße.

Auf der Mariabrunnstraße fahren im Bestand an einem Werktag rund 1.350 Kfz/Tag und in den beiden Spitzenstunden zwischen 110 und 120 Kfz/h. In der gleichen Größenordnung liegt die Kfz-Belastung auf der Weberstraße (1.450 Kfz/Tag). Durch die geplante Nutzung der Luisenhöfe werden hier pro Tag jeweils rund 450 Kfz-Fahrten im Ziel- und im Quellverkehr erzeugt. Auf dem Boxgraben wird ein Zuwachs um 100 Kfz/24h auf künftig 16.200 Kfz/24h erwartet.

Die verträgliche Abwicklung der durch das Vorhaben entstehenden zusätzlichen Verkehre wurde im Rahmen einer gutachterlichen Verkehrsuntersuchung (BSV 2022: Verkehrsgutachten und begleitende Beratung zur Projektentwicklung „Luisenhöfe“ in Aachen) bescheinigt. Ergebnis ist, dass sich die verkehrlichen Qualitätsstufen an den Knotenpunkten Boxgraben / Mariabrunnstraße sowie Reumontstraße / Mozartstraße durch zusätzliche Ziel- und Quellverkehre in den Spitzenstunden im Vergleich zu den Qualitätsstufen im Bestand nicht verändern und keine Probleme im Verkehrsablauf an den Knotenpunkten auslösen.

Auch bezüglich der Verkehrssicherheit werden die Kfz-Belastung auf der Mariabrunn- und Reumontstraße durch die zusätzlichen Zielverkehre vom Boxgraben in die Tiefgarage bzw. durch die neuen Quellverkehre aus der Tiefgarage Richtung Mozartstraße so gering sein, dass keine spürbare Verschlechterung der Verkehrssituation durch das Bauvorhaben 'Luisenhöfe' zu erwarten ist. Gleiches gilt für die Radfahrer*innen, welche die Mariabrunn- und Reumontstraße in beide Fahrtrichtungen befahren dürfen. Durch den im Vergleich zur heutigen Verkehrsbelastung geringfügigen vorhabenbedingten Zusatzverkehr lassen sich keine weiteren Risiken der Verkehrssicherheit an der kritischen und durch bauliche Maßnahmen bereits verbesserten Situation am Boxgraben (regelwidriges Linksabbiegen vom Boxgraben in Fahrtrichtung Schanz in die Mariabrunnstraße sowie Rechtsabbiegeverkehr von der Schanz bei der Querung des Radfahrstreifens) ableiten.

ÖPNV-Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch mehrere, in wenigen Gehminuten erreichbare Haltestellen mit Fahrten in enger Taktung sichergestellt:

- Haltestelle Luisenhospital am Boxgraben: Hier bestehen Direktverbindungen zum Klinikum, zum Hauptbahnhof, Bahnhof Schanz und Westbahnhof, Kaiserplatz, Ponttor sowie zu den meisten Instituten der RWTH
- Haltestelle Reumontstraße in der Mozartstraße: Hier bestehen Direktverbindungen in die südlichen Stadtteile, in den Stadtwald, ins Stadtzentrum und zum Bushof.
- Haltestelle Misereor am Boxgraben: Neben den o.g. Zielen können von hier aus auch Burtscheid, Eupen und die Eifel ohne Umstieg erreicht werden.

Der Hauptbahnhof Aachen ist in rund 15 Minuten, der Bahnhof Schanz in rund 10 Minuten fußläufig zu erreichen.

Sharing-Angebote

Im direkten Umkreis von 10 Gehminuten um das Untersuchungsgebiet liegen insgesamt drei stationsgebundene Carsharing-Stationen des Anbieters cambio. Das stationsunabhängige Flinkster-Angebot der Deutschen Bahn AG ist gut erreichbar in der Nähe des Hauptbahnhofs angesiedelt.

Rad- und Fußverkehr

Bereits heute besteht eine Rad- und Fußwegeverbindung über den öffentlichen „Werk-Kunst-Hof“ entlang der südlichen Grenze des Plangebiets vorbei an der bestehenden Kindertagesstätte, die die Südstraße über den Blockinnenbereich mit der Mariabrunnstraße verbindet. Diese wird durch die Schaffung einer weiteren, breiter angelegten Fuß- und Radwegeverbindung durch das Plangebiet ergänzt, die die Mariabrunnstraße mit der Südstraße verbindet. Von dieser Wegeverbindung ausgehend werden nach Norden zwei Verbindungen für Fuß- und Radverkehr zum Boxgraben sowie eine weitere nach Süden zu dem dortigen Spielplatz („Werk-Kunst-Hof“) geschaffen. Über die Verbindung durch das Boxgrün ist es den künftigen Bewohner*innen möglich, zu Fuß oder mit dem Rad das Stadtzentrum abseits der großen Straßen zu erreichen. Mit der geplanten Verbindung nach Süden zum Werk-Kunst-Hof ist im weiteren Verlauf über Mariabrunnstraße und Mattschö-Mollweg eine durchgehende Fuß- und Radwegverbindung zum Erholungsgebiet Hangeweiher, ins Südviertel und in den Stadtwald auf nicht oder kaum befahrenen Wegen möglich. Die Verbindung durch das Boxgrün schafft hier den fehlenden Lückenschluss und hat eine über das Quartier hinausgehende Bedeutung.

Eine der 10 in Aachen geplanten Radvorrangrouten führt im innerstädtischen Bereich vom Löhergraben über die Mörgenstraße, Krakaustraße und Südstraße, als potenzielle Fahrradstraßen, bis zur Mozartstraße und der Hohenstufenallee weiter Richtung Preuswald. Die Einbahnstraßen Mariabrunn- und Reumontstraße sind für den Radverkehr in beide Richtungen freigegeben. Der Boxgraben ist seitlich mit einem Radfahrstreifen markiert. Mit den in Aachen geplanten 10 Premiumfußwegen soll langfristig die Infrastruktur für Fußgänger*innen durch ein attraktives und sicheres Wegenetz verbessert werden. Der Premiumweg 6 wird über die Südstraße die Altstadt mit dem Hangeweiher verbinden und damit die fußläufige Erreichbarkeit verbessern.

Mobilitätskonzept

Mit Hilfe der vorgeschlagenen Maßnahmen des Mobilitätskonzepts (BSV 2022, aktualisiert 2023: Mobilitätskonzept für die Projektentwicklung „Luisenhöfe“ in der Aachener Innenstadt) kann aufgrund zu erwartender Veränderungen beim Kfz-Besitz und bei der Verkehrsmittelwahl zugunsten der Verkehrsmittel des Umweltverbunds eine Anpassung der erforderlichen Pkw-Stellplätze erfolgen. Gemäß Stellplatzsatzung wären ohne Anwendung von Reduktionsmöglichkeiten der Stellplatzsatzung und ohne Mobilitätsmaßnahmen für die 166 Wohneinheiten und die geplanten Gewerbeflächen 261 Pkw-Stellplätze und 489 Fahrradabstellplätze erforderlich. Bei der Ermittlung dieser Stellplatzbedarfe nach Stellplatzsatzung wurden die unterschiedlichen Schlüsselwerte für die geplanten Wohnungen und gewerblichen Räume berücksichtigt.

Aufgrund der o.g. überdurchschnittlich guten Anbindung an den ÖPNV, der guten Radverkehrsanbindung sowie der im Mobilitätskonzept genannten ergänzenden Maßnahmen einschließlich der Förderung des Umweltverbunds, kann der Bedarf an Pkw-Stellplätzen auf ein notwendiges Minimum beschränkt werden. Nachfolgend sind die geplanten Maßnahmen und Reduktionen des Stellplatzbedarfs aufgeführt:

 Stellplatzbedarf nach Satzung (Richtzahlen, Anlage 1)				Wohnen GW+Kita Gesamt				
notw. Stellplatzbedarf				128	133	261		
Abminderungen nach Satzung (Abschnitt B, §3, Abs.5+8)								
Reduktion um 15% aufgrund sehr guter ÖPNV-Anbindung (Lage des Plangebietes in Gebietszone I)				-19,2	-20,0	-39,2	15%	kaufmännisch gerundet ✓
notw. Stellplatzbedarf				109	113	222		
Reduktion durch zusätzliche Fahrradabstellplätze (max. 25%) (4 Fahrradabstellplätze ersetzen 1 Pkw-Stellplatz)				-27,2	-28,3	-55,6	25%	✓
notw. Stellplatzbedarf				82	85	167		
Abminderungen nach Satzung durch besondere Maßnahmen								
Reduktion um 15 Stellplätze durch 3 Carsharing-Fahrzeuge (1 Carsharing-Stellplatz ersetzt 5 Pkw-Stellplätze)						-15	-15	✓
notw. Stellplatzbedarf						152		
Reduktion um 9 Stellplätze durch 3 Pedelec-Verleihstationen (1 Pedelec-Verleihstation ersetzt 3 Pkw-Stellplätze)						-9	-9	✓
notw. Stellplatzbedarf						143		
Reduktion um 20% des gewerblichen Stellplatzbedarf durch die Bereitstellung von Jobtickets						-17	20%	✓
notw. Stellplatzbedarf						126		
Abminderungen durch zusätzliche Maßnahmen des Bauherrn								
Reduktion um 10 Stellplätze durch zusätzliche Bereitstellung von 2 Carsharing-Fahrzeuge für die Quartiersnutzung						-10	-10	✓
notw. Stellplatzbedarf						116		
Reduktion um 4 Stellplätze durch zusätzliche Bereitstellung von 8 Lastenfahrrädern für die Quartiersnutzung						-4	-4	✓
notw. Stellplatzbedarf						112		
Reduktion um 10 Stellplätze durch zusätzliche Maßnahmen des Bauherrn (z.B. Bike-Repair-Station, Quartiers-Mobilitäts-App)						-10	-10	✓
notw. Stellplatzbedarf						102		
Zusätzlich erforderliche Pkw-Stellplätze								
Zusätzlich 5 erforderliche Stellplätze für die Car-Sharing-Fahrzeuge						5	5	✓
notwendiger Stellplatzbedarf						107		
								 Wohnen GW+Kita Gesamt 289 200 489 Zusätzliche Fahrradabstellplätze 108 112 220 397 312 709
								709

Tabelle 1: Ermittlung des Stellplatzbedarfs und Differenz zum geplanten Angebot

Quelle: Mobilitätskonzept für die Projektentwicklung „Luisenhöfe“ in der Aachener Innenstadt – BSV September 2022

Somit ergibt sich nach Umsetzung der im Mobilitätskonzept aufgeführten Maßnahmen insgesamt ein Stellplatzbedarf von

- 107 PKW-Stellplätzen (inkl. der 5 Sharing-Plätze) und
- 709 Fahrradstellplätzen
- 8 Abstellplätzen für Lastenräder

Im Plangebiet werden 102 Stellplätze in Tief- bzw. Hochgaragen zu errichten. 1 Stellplatz ist oberirdisch zu errichten. Mindestens 10% der Stellplätze sind mit Ladepunkten auszurüsten. Ein weiterer Stellplatz für mobilitätseingeschränkte Personen bzw. zur Anlieferung entsteht im Innenhof. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert die mit dem Vorhaben zu realisierenden 103 Stellplätze über eine textliche Festsetzung abschließend ab. Um das städtebauliche Ziel, möglichst wenig KFZ-Stellplätze im Plangebiet zu entwickeln und die Nutzung des Umweltverbundes zu unterstützen, wird das noch bestehende Defizit von 4 Stellplätzen nach Abstimmung mit und innerhalb der Stadtverwaltung Aachen mit den in der Stellplatzsatzung festgelegten Geldbeträgen für Stellplätze in der Gebietszone I der Stadt abgelöst.

Die Fahrradabstellplätze werden im Plangebiet an unterschiedlichen Stellen untergebracht: Davon werden rund 508 innenliegend, d.h. trocken, hell und sicher im Bunker sowie in den Untergeschossen bzw. der Erdgeschosebene der Wohnhäuser hergestellt, davon mindestens 8 Abstellplätze für Lastenfahrräder und teilweise mit Lademöglichkeit. Weitere Fahrradbügel werden vor der Kita sowie an unterschiedlichen Stellen im Freiraum angelegt, wobei davon 48 überdacht werden. Im Außenbereich sollten, insbesondere im Bereich der Kita, eine ausreichende Anzahl an Abstellplätze für Lastenfahrrädern nutzbar sein. Die 3 Standorte für die Einrichtung von Pedelec-Verleihstationen werden öffentlich zugänglich ebenfalls im Freiraum eingerichtet. Die 8 gemeinschaftlichen Lastenräder sind nur für die Bewohner*innen des Bauvorhabens nutzbar.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen nicht anzuwenden. Vielmehr werden diese Maßnahmen der umweltfreundlichen Mobilität als örtliche Bauvorschrift im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Punkt 4.7.). Die Maße und Vorgaben zu den Fahrradabstellplätzen sind einzuhalten. Die Mobilität der Bewohner*innen ist auch bei einem geringeren Stellplatzangebot für private PKW sichergestellt und die städtebauliche Ordnung wird durch diese Maßnahmen gewahrt. Eine zukünftig zunehmende Verlagerung der Verkehrsbewegungen vom privaten Pkw zum Umweltverbund ist absehbar.

3.5 Ver- und Entsorgung

Entwässerung (Regen- und Schmutzwasser)

Das Plangelände ist bereits heute teilweise bebaut und versiegelt. Es liegt im Blockinnenbereich zwischen Südstraße, Boxgraben und Mariabrunnstraße. Alle genannten Straßen sind abwassertechnisch erschlossen und entwässern im Mischsystem zur Abwasserreinigungsanlage Aachen Soers.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist wegen der vorherrschenden Bodenverhältnisse im Plangebiet nicht durchführbar. Lediglich im Bereich der Grünflächen kann eine ortsnahe Teilversickerung des Niederschlages berücksichtigt werden (Diese und folgende Angaben nach Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH 2022: Bericht zu den geologisch-hydrogeologischen Verhältnissen und zur Oberflächenentwässerung im Bereich des geplanten Wohnquartiers Luisenhöfe in Aachen. Rev. b: 28. September 2022).

Die Einleitung des Regenwassers über ein Trennsystem in den nächstgelegenen Vorfluter ist aus wirtschaftlichen und betriebstechnischen Gründen nicht möglich. Daher wird das Plangebiet zukünftig im Mischwasserentwässerungssystem entwässert und an einen bestehenden Mischwasserkanal in der Südstraße angeschlossen.

In einem Konzept zur Regenwasserentwässerung wurde nachgewiesen, dass der Oberflächenabfluss aus dem Gebiet im Istzustand höher ist als im geplanten Zustand. Dabei wurden im Planzustand die auch in Zukunft erhaltenen Grünflächen sowie die vorgesehenen Dach- und Tiefgaragenbegrünungen berücksichtigt, die einen Teil des Niederschlags zumindest zwischenspeichern können. Ein Hochwasserschutznachweis wurde erstellt und mit dem Wasserverband Eifel-Rur abgestimmt. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers vor Einleitung in den bestehenden Kanal in der Südstraße ist voraussichtlich nicht erforderlich, da dieser über eine ausreichende hydraulische Kapazität verfügt. Eine detaillierte Prüfung erfolgt im weiteren Genehmigungsverfahren, ggf. erforderliche zusätzliche technische Maßnahmen werden dann im Rahmen der Bauausführung umgesetzt. Auch das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird dem Kanal in der Südstraße zugeleitet.

Im Rahmen des vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen zu erstellenden Bodenschutzkonzeptes ist bei den zu entsiegelnden Flächen und der Wiederherstellung der Bodenfunktionen zu prüfen, ob hier zusätzliche Retentionsräume geschaffen werden, die zu einer weiteren Erhöhung und Verbesserung des Wasserspeichervermögens beitragen können. Darüber kann auch die Kühlfunktion der Flächen gefördert werden (siehe auch Kapitel 3.9).

Strom, Wasser, Fernwärme

Das gesamte Plangebiet wird an das Fernwärmenetz angeschlossen. Der Anschluss an das Strom-, Gas-, und Wassernetz kann über die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in den umliegenden Straßen erfolgen. Zur Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie sind zudem Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude geplant.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt mittelfristig über Müllauffstellflächen, die von der Müllabfuhr angefahren werden können. Die Standorte befinden sich im Bereich der Mariabrunnstraße und der Südstraße. Längerfristig ist geplant, dass kleinere Müllfahrzeuge in das Plangebiet zu Abfahrzeiten einfahren können.

3.6 Freiraumkonzept

Freiräume

Im Rahmen der Vorhabensplanung wurde zur integrierten Betrachtung der freiraumplanerischen Belange ein Fachplaner eingebunden und die Gestaltung der Frei- und Grünräume in einem Freiflächenplan konkretisiert.

Zukünftig entstehen barrierefreie Wegeverbindungen, die das autofreie Plangebiet queren und öffentlich nutzbar sind. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Wegeverbindung (Magistrale) bildet das verbindende Element der freiraumplanerischen Konzeption. Durch sie werden der Werkhof und der Kastanienplatz miteinander verbunden und eine Verbindung an den südlich des Plangebiets liegenden Werk-Kunst-Hof, auf dem sich ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet, geschaffen. Während der Werkhof mit Blütenessgehölzen bepflanzt werden soll, gruppieren sich auf dem Kastanienhof Laubgehölze um die zu erhaltende Esskastanie.

Die Bereiche im Werkhof und entlang der Magistrale sollen mit Staudenmischpflanzungen begrünt und mit Sträuchern und Gräsern ergänzt werden. Darüber hinaus ist entlang der Magistrale auch die Anlage von Wildblumenwiesen vorgesehen.

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich eine dicht mit Bäumen und Sträuchern bestandene Grünfläche, das sogenannte Boxgrün, der als naturnaher und ruhiger Regenerationsraum erhalten bleiben soll. Lediglich eine öffentlich nutzbare und wasserdurchlässige Wegeverbindung vom Boxgraben zum Kastanienplatz ist geplant, die jedoch durch zwei Gebäudedurchgänge einen privaten Charakter besitzt. Im nordöstlichen Planbereich befinden sich ruinöse Gartenhausfragmente. Diese sind nicht denkmalgeschützt, aber in hohem Maße identifikationsstiftend. Aus diesem Grund ist eine Überplanung dieses Bereichs nicht vorgesehen. Darüber hinaus ist eine behutsame Ergänzung des Baumbestandes vorgesehen.

Mit Umsetzung der Planung bleibt die vorhandene Kulissenwirkung des heutigen Baumbestandes zur Bestandsbebauung zumindest in Teilbereichen, wie dem Boxgrün, erhalten. Zugleich entsteht mit neuen Freiräumen und Gehölzpflanzungen, aber auch mit der geplanten Dachbegrünung und -nutzung als urbaner Garten eine neue, überwiegend grüne Kulisse. Detaillierte Angaben zur Baumbilanz im Sinne der städtischen Baumschutzsatzung enthält das Kapitel 5.2.

Dach- und Fassadenbegrünung

Zum Erhalt des aktuellen Stadtklimas und aus Gründen der Anpassung an den Klimawandel, zur weitgehenden Retention der Niederschläge, zur Erhöhung der Biodiversität sowie zur Verbesserung des Wohnumfeldes ist die Ausführung der Dächer mindestens als extensives, zum Teil als intensives Gründach geplant. Die extensiven Gründächer auf einer Fläche von

rund 2.600 m² sollen im Mittel eine Substratschicht in einer Höhe von 10 cm aufweisen, um ein zusätzliches Wasserspeichervolumen zu ermöglichen. Bei Anlage einer blütenreichen Kräuterwiese (als Gründach) kann zahlreichen Insektenarten Nahrung geboten werden und ein wertvoller Beitrag zur lokalen Biodiversität geleistet werden.

Teilbereiche der Dächer in einer Größenordnung von rund 980 m² werden intensiv begrünt, so dass sich hier eine reichhaltige Vegetation entwickeln kann. Für die intensiv begrünten Flächen ist die Anlage von Dach- und Nutzgärten für das urbane Gärtnern vorgesehen, hier beträgt die Substratschicht an kulturfähigem Boden mindestens 80 cm zuzüglich einer Drainschicht. Bei einer externen Zufuhr von Bodenmaterial werden die Auflagen aus der BBodschV berücksichtigt.

Trotz des urbanen Charakters des Gebiets wird durch die Nutzgärten eine wohnortnahe Produktion von Lebensmitteln auf dem Dach gefördert. Insoweit werden Formen des sogenannten „urban gardening“ (oder auch anders bezeichnet als städtisches Gärtnern) ermöglicht. Städtebaulich ist diese siedlungsnahen, kleinräumigen gärtnerischen Nutzung zu begrüßen. Nicht zuletzt können Flächen für städtisches Gärtnern neben der Nahrungsmittelproduktion einen Treffpunkt für die Hausgemeinschaften und somit einen Ort für soziale Interaktionen darstellen.

Insgesamt werden damit rd. 51 % der künftigen Dachflächen extensiv und rd. 20 % intensiv begrünt. Mit den geplanten Dachbegrünungsanteilen werden die in der Grün- und Gestaltungssatzung enthaltenen Maßgaben (Begrünung von 60 % der Dachflächen) weit überschritten. Die genaue Aufteilung der Flächen sowie deren detaillierte Gestaltung wird im weiteren Verlauf der Freiraumplanung festgelegt.

Darüber hinaus erfolgt auch eine Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenbereiche. In diesen Bereichen entsteht eine Vegetationsfläche, für die eine mindestens 60 cm starke Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht geschaffen wird. Dies umfasst den Werkhof, der entsprechend mit Stauden, Gräsern und kleineren Gehölzen begrünt werden kann.

Eine bodengebundene Begrünung der Fassaden der neuen Gebäude ist grundsätzlich möglich und wird im Rahmen der weiteren Planung geprüft.

Kinderspielplätze

Der am 18.09.2013 gefasste Ratsbeschluss zum „Umgang mit öffentlichen Spielplatzflächen im Rahmen von vorhabenbezogenen B-Plänen und B-Plänen mit städtebaulichem Vertrag“ ist zu beachten. Wohnungen, die nach ihrer Anlage oder Zweckbestimmung für die ständige Anwesenheit von Kindern nicht geeignet sind (wie Einraum-Wohnungen, Appartement-Wohnungen und Wohnungen für Einzelpersonen bis zu 50 m² sowie Altenwohnungen) bleiben davon ausgenommen. Nicht geschaffene öffentliche Spielfläche ist finanziell auszugleichen.

Südlich des Plangebietes befindet sich – neben dem halböffentlichen Schulhof der Montessori-Grundschule und der Außenfläche der Kita – der öffentliche Spielplatz „Werk-Kunst-Hof“. Über einen neuen Weg wird dieser Bereich mit den Freiräumen des neuen Quartiers verknüpft.

Die vorgesehenen, rund 170 m² großen Spielbereiche im Plangebiet / Kastanienhof werden als hausnahe private Spielplätze gemäß § 8 Abs. 4 Bauordnung NRW gestaltet.

In rund 600 m südlicher Entfernung liegt der Nelson-Mandela-Park des Alten Klinikums, der als wohnortnahe Grünfläche genutzt werden kann. Mit dem Hangeweiher / Kaiser-Friedrich-Park und dem Kannegießerbachtal schließen daran unmittelbar weitere Erholungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung an.

3.7 Soziale Infrastruktur

Im Rahmen des Vorhabens ist der Bau einer fünfgruppigen Kindertagesstätte geplant (Näheres hierzu in Kap. 3.8.2). Die innerstädtische Lage bietet eine fußläufige Verbindung in die Innenstadt mit zahlreichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie Freizeit- und Bildungsangeboten. Das Gelände des Luisenhospitals grenzt an das Plangebiet an. Überdies

lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen Einrichtungen für soziale Zwecke zu. Insoweit wird damit auf lange Sicht ermöglicht, in untergeordnetem Umfang kleinere Einrichtungen für soziale Zwecke anzusiedeln.

3.8 Familien- und Kinderfreundlichkeit

3.8.1 Erlebnisvielfalt im Gebiet

Das Plankonzept entwickelt mit der Bebauungsstruktur einen ruhigen, vielfältig gestalteten Innenhof (abgeschildert von den umliegenden Straßen), welcher den Bewohner*innen für verschiedene Aktivitäten und als Begegnungs- und Aufenthaltsraum zur Verfügung stehen soll. Durch die Durchgängigkeit und Transparenz des Plangebiets sowie die hierdurch bedingte Schaffung neuer Wegebeziehungen zum südlichen Teil des Baublocks sowie dem weiteren Umfeld erfolgt eine Verknüpfung des Plangebiets mit weiteren Freiräumen und Bildungseinrichtungen im unmittelbaren Umfeld.

Durch die geplanten Wegeverbindungen wird das Plangebiet unmittelbar mit dem südlich angrenzenden Werk-Kunst-Hof mit Spielplatz verbunden, der in seiner heutigen Gestaltung viel Raum zum Spielen, Verweilen und für sportliche Aktivitäten bietet. Der geplante Werkhof sowie der geplante Kastanienhof bieten attraktive Stadträume für alle Altersgruppen und ermöglichen durch ihre in Wohnnutzungen eingebettete Lage eine sehr gute soziale Kontrolle. Insoweit werden hier Kommunikationsräume mit wichtiger und zentraler Funktion geschaffen. Darüber hinaus bieten die geplante Dachgärten Orte der Kommunikation und der gemeinsamen Freizeitbeschäftigung an.

3.8.2 Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen

Innerhalb des Plangebiets ist die Errichtung einer fünfzügigen Kindertagesstätte vorgesehen. Die Umsetzung wird durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger verbindlich sichergestellt. So soll ein Angebot für den zusätzlichen Bedarf an Betreuungsangeboten geschaffen werden. Die Kita verfügt über zwei Ü3-Gruppen und drei U3-Gruppen. Am westlichen Kopfende des Hauses wird die Kita gut sichtbar erdgeschossig erschlossen. Notwendige Verkehrsflächen für zwei Stellplätze, den nicht motorisierten Verkehr und das Bringen und Abholen der Kinder sind hier durch einen geschützten Vorplatz mit Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätzen ausreichend vorhanden. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist zu erwarten, dass das Bringen und Holen der Kinder überwiegend zu Fuß und mit dem Fahrrad erfolgt. Der Hol- und Bringverkehr per Pkw soll nicht in die Freiräume des Blockinnenbereichs einfahren, sondern auf fünf reservierten Stellplätzen im Parkhaus des Luisenhospitals abgewickelt werden. Ein Befahren der Zuwegung bis zur geplanten Kita soll durch geeignete Maßnahmen (z. B. bewegliche Polleranlage) unterbunden werden. Durch den Einbau eines Aufzuges ist auch das Untergeschoss der Kita barrierefrei erreichbar. Hier schließt sich nach Süden ausgerichtet ein weitläufiges, ca. 1.000 m² großes allseitig geschütztes Außengelände für die Spielaktivitäten der Kita an.

Überdies wird der Spielplatz Werk-Kunst-Hof für die Kinder und Jugendlichen im Plangebiet zugänglich gemacht.

Weitere Optionen für Aktivitäten von Jugendlichen können auch in dem für einen Umbau vorgesehenen Bunker erfolgen (z. B. Gemeinschaftsräume, Bibliothek). Da das Plangebiet in der Innenstadt Aachens liegt, sind überdies viele zentrale Einrichtungen, insbesondere auch für Jugendliche, fußläufig erreichbar (Angaben Luftlinie):

- Kinderspielplatz Mariabrunnstraße (Werk-Kunsthof)
- Städtische Kita Reumontstraße 52 (unmittelbar angrenzend)
- Montessori-Kita Reumontstraße 52 (unmittelbar angrenzend)
- Städtische Kita Mariabrunnstraße (unmittelbar angrenzend)
- Kath. Tageseinrichtung für Kinder St. Marien, Reumontstraße 7 (rd. 200 m)
- GG Montessori-Grundschule mit Turnhalle, Reumontstraße 52 (unmittelbar angrenzend)
- Gemeinschaftsgrundschule Gerlachstraße (rd. 400 m)
- Waldorfschule. Anton-Kunze-Allee (rd. 700 m)
- Gymnasium St. Leonhard, Jesuitenstraße (rd. 600 m)

- Couven-Gymnasium, Hohenstauferallee (rd. 700 m)
- Viktoriagymnasium, Warmweiherstraße (rd. 1.000 m)
- Jugendfreizeitheim St. Marien, Aureliusstraße (rd. 600 m)
- Jugendangebote, Pfadfinder in St. Jakob (rd. 500 m)
- Schwimmhalle Süd, Amyastraße (rd. 900 m)

3.8.3 Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen

Das städtebauliche Vorhaben hat das Ziel, durch die Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen (z.B. Mehrgenerationen-, Familien- und Studierendenwohnen) innerstädtischen Wohnraum für verschiedene Gruppen von Nutzer*innen zu schaffen. Das Plangebiet liegt in einem Blockinnenbereich, der durch die vorhandene Blockrandbebauung entlang des Boxgrabens und der Südstraße vom Straßenverkehr abgeschirmt wird. Da darüber hinaus die städtebauliche Konzeption mit Ausnahme von Bedarfsverkehren für Behinderte oder Müllabfuhr, Feuerwehr keine oberirdischen Kfz-Verkehre vorsieht, besteht diesbezüglich ein sehr geringes Konfliktpotenzial. Es entstehen mit dem Werkhof und dem Kastanienhof sowie den verbindenden Wegen geschützte Aufenthaltsorte im Blockinnenbereich, die den Bewohner*innen für verschiedene Aktivitäten zur Verfügung stehen sollen. Darüber hinaus sind in Teilbereichen gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen geplant.

Die Schaffung einer gemeinsamen Freifläche im Innenbereich, die frei von Autoverkehr ausgebildet wird und fußläufig ohne Querung von Straßenverkehrsflächen erreicht werden kann, fördert die Sicherheit und das soziale Zusammenleben. Mit der Wohnbebauung werden gesunde Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung von öffentlichen und privaten Freiräumen geschaffen. Dabei wird mit der hofartigen Bebauung und dem angestrebten Wohnungsmix eine gute soziale Kontrolle im Wohnquartier gewährleistet. Die für Familien geeigneten Wohnungen erhalten zumeist Balkone oder Dachterrassen. Gleichwohl sich das Plangebiet in verdichteter innerstädtischer Lage befindet, sind durch die Zugänglichkeit aller Flächen und Freiräume innerhalb des Plangebiets ausreichend Räume für Bewegung, soziale Interaktion und Spiel vorhanden.

3.8.4 Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen

Die im Plangebiet vorgesehenen, allgemein zugänglichen und fast Kfz-freien Freiräume und Außenanlagen sind multifunktional nutzbar. Damit eignen sich diese Flächen sowie die umliegenden und gut erreichbaren Freiflächen gut für Spiel und Aufenthalt von Kindern. Die geplanten Platzflächen und Spielplätze sprechen Kinder unterschiedlicher Altersgruppen an. Zudem werden zwei wohnungsnahen Spielplätze im Wohngebiet errichtet.

3.8.5 Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen

Da das Plangebiet in der Innenstadt Aachens mit einer Vielzahl von Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten liegt, sind viele zentrale Einrichtungen, insbesondere auch für Jugendliche, fußläufig erreichbar. Mehrere kleine Geschäfte (darunter auch ein Fahrradladen) sind in der Südstraße angesiedelt, der nächstgelegene Supermarkt sowie eine Bäckerei befinden sich am Boxgraben in rd. 200 m. Die in Kapitel 3.8.2 genannten Schulen, Sport- und Schwimmhallen sowie Freizeiteinrichtungen liegen in einer Luftlinienentfernung von unter 1 km und sind daher sowohl zu Fuß als auch mit dem Rad eigenständig erreichbar. Ebenso sind die Parkanlagen am Alten Klinikum und am Hangeweier (Kaiser-Friedrich-Park) in 10-15 Minuten erreichbar.

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen „Luisenhospital“ (Linien 3 und 13) und „Misereor“ (Linien 2, 3, 11, 13, 14, 21, 31, 43, 51, 53 und SB 63) und „Reumontstraße“ (Linien 2, 43 und 53) gut an den ÖPNV angebunden. Zudem sind sowohl der Hauptbahnhof als auch der Bahnhof Schanz fußläufig gut erreichbar. Die Bushaltestelle „Luisenhospital“ befindet sich rund 100 m, der Bahnhaltepunkt „Schanz“ rund 500 m entfernt, so dass eine attraktive ÖPNV-Anbindung gegeben ist, die Kindern und Jugendlichen eine eigenständige Mobilität ermöglicht.

3.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

3.9.1 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 Abs. 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.

Das gesamtstädtische Klimagutachten (Geographisches Institut der RWTH Aachen 2000: Gesamtstädtisches Klimagutachten Aachen) rechnet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Klimatop „Stadtklima“ zu. Gemäß „Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel“ liegt der Geltungsbereich für den Zeithorizont 2030 innerhalb eines mehrfach belasteten Bereiches. Bis zum Jahr 2030 wird für das Aachener Stadtgebiet eine flächendeckende Erwärmung um 0,5 °C bis 0,6 °C prognostiziert. Dies führt auch im Plangebiet zu Überwärmungstendenzen in der Mittags- und Abendzeit. Sommerliche Hitzeperioden können im Plangebiet somit künftig zu Belastungssituationen führen. Vor diesem Hintergrund liegt der Planbereich im „Schutzbereich Stadtklima“, der im Flächennutzungsplan AACHEN*2030 dargestellt ist.

Im Zuge der Planung erhöht sich der Versiegelungsgrad zwar von aktuell rund 46 % auf rund 50,8 %. Zur Minderung von Überwärmungseffekten berücksichtigt das Planungskonzept daher u. a. Tiefgaragenbegrünungen auf den nicht überbauten Flächen sowie Dachbegrünungen auf einer Fläche von über 4.000 m². Darüber hinaus entstehen unversiegelte Flächen mit Baumbestand im Bereich der geplanten Wege und des Kastanienhofes, das Boxgrün bleibt auch künftig erhalten (siehe Kapitel 3.6). Im Rahmen des noch zu erstellenden Bodenschutzkonzeptes wird zudem geprüft, wie die zu entsiegelnden Flächen zu einer weiteren Erhöhung und Verbesserung des Wasserspeichervermögens und damit zu einer Kühlfunktion der Flächen beitragen können.

Die Flächen im Plangebiet haben für die Kaltluftproduktion nur eine untergeordnete Bedeutung. Das Plangebiet liegt jedoch am nördlichen Rand einer großräumigen Kaltluftbahn innerhalb der Bebauung, die den Aachener Talkessel ausgehend vom Aachener Wald über das Kannegießerbachtal (und Goldbachtal) mit nächtlicher Kaltluft versorgt. Die Mächtigkeit der Kaltluft sinkt von 20 m am südlichen Rand des Plangebietes bis auf zu 10 m im Bereich des Boxgrabens ab (Geographisches Institut der RWTH Aachen 2015: Lokale Kaltluft im Aachener Kessel. Ergebnisse von Kaltluft-Simulationsrechnungen).

Vor diesem Hintergrund stellt der FNP AACHEN*2030 hier eine „Belüftungsbahn Stadtklima“ dar (siehe Kapitel 1.2). Die Kaltluftströmung wird jedoch bereits durch die mindestens 15 m hohe Bestandsbebauung entlang des Boxgrabens beeinflusst. Die geplanten neuen Baukörper verbleiben unterhalb dieser Gebäudehöhen. Ein Durchfluss der Kaltluft durch die vorhandenen Tordurchfahrten entlang des Boxgrabens wird weiterhin ermöglicht. Nach Abwägung aller Aspekte hat die Stadt Aachen die Entscheidung getroffen, den Bereich baulich nachzuverdichten. In Bezug auf die Kaltluftbewegungen ist festzuhalten:

- Ein zusätzliches Strömungshindernis für die Kaltluft in Richtung Boxgraben entsteht vorhabenbedingt nicht, da die Gebäudehöhen der geplanten Bebauung unter den Höhen der jeweils benachbarten Bestandsbebauung verbleiben.
- Die Zunahme des Bebauungs- und Versiegelungsgrades von rund 46 % auf rund 50,8 % trägt dazu bei, dass sich die Kaltluft aufgrund der höheren Oberflächentemperaturen etwas schneller auflöst. Dem wird jedoch versucht, durch die Umsetzung einer intensiven Dachbegrünung und geschickterem Wassermanagement entgegenzuwirken.

- Die Öffnung der Gebäudekörpers im Bereich des geplanten Werkhofs ermöglicht einen Abfluss der Kaltluft in Richtung Norden (Lenkungswirkung).

3.9.2 Standortwahl der Bebauung

Im Sinne von § 1a 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 Innenverdichtung eines z. T. baulich vorgenutzten Blockinnenbereichs. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht durch die Wiedernutzbarmachung und die Neubebauung von zuvor in Teilen gewerblich genutzten Flächen die Schaffung von zentral im Aachener Stadtgebiet angeordneten Wohnungen. Er sieht ein Flächenrecycling mit teilweisem Rückbau von stark versiegelten Siedlungsflächen vor. Die vorhandenen Grünstrukturen werden in Teilen erhalten, z. B. das Boxgrün.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich zentral in innerstädtischer Lage und ist sehr gut an die vorhandene Infrastruktur angebunden. Es besteht ein fußläufiger Anschluss sowohl an den Aachener Hauptbahnhof als auch an den Bahnhofpunkt Schanz sowie zahlreiche Buslinien (Qualitätsstufe 1 gemäß Nahverkehrsplan). Zudem ist entlang des Boxgrabens Radinfrastruktur vorhanden, in der Südstraße ist darüber hinaus eine Radvorrangroute geplant.

Ein Nahversorger liegt in weniger als 700 m Abstand, weitere Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote bestehen im unmittelbaren Umfeld (Boxgraben, Südstraße). Die Aachener Innenstadt ist zudem nahe gelegen.

Drei Kindergärten und eine Grundschule grenzen unmittelbar an das Plangebiet an. Darüber hinaus ist innerhalb des Geltungsbereiches der Neubau einer Kindertagesstätte geplant.

Der Nelson-Mandela-Park des Alten Klinikums, der als wohnortnahe Grünfläche genutzt werden kann, liegt nur rund 600 m und damit fußläufig entfernt. Mit dem Hangeweier / Kaiser-Friedrich-Park und dem Kannegießerbachtal schließen daran unmittelbar weitere Erholungsmöglichkeiten an. Eine Verbindung besteht über einen geplanten Premiumweg 6, der vom Pfalzbezirk ausgehend bis zum Hangeweier verlaufen soll.

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

3.9.3 Städtebaulicher Entwurf

Die städtebauliche Konzeption sieht eine überwiegend viergeschossige 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 Süd-Ausrichtung erwarten.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht neue Wohnnutzungen in den Gebäudekörpern. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes werden aber auch Ansätze einer Nutzungsmischung ermöglicht, zulässig sind unter anderem der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Darüber hinaus ist eine Kindertagesstätte im Geltungsbereich vorgesehen. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt zudem Durchwegungen in Richtung Boxgraben, Südstraße und Mariabrunnstraße, so dass die dort angesiedelten Dienstleistungen und weitere Angebote auf kurzem Weg erreicht werden können.

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

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

In Teilbereichen findet eine bauliche Eigenverschattung der Freiräume statt, so dass diese auch in den warmen Sommermonaten nutzbar sind. Das Freiraumkonzept mit den darin integrierten Baumpflanzungen leistet ebenfalls einen Beitrag zur künftigen Verschattung.

3.9.4 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.

3.9.5 Solare Wärme- und Energiegewinnung

In großen Bereichen des Plangebietes werden die geplanten mehrgeschossigen Gebäudekörper nicht durch Gebäudekörper oder Bestandsbäume verschattet. Im Zusammenspiel mit der günstigen solaren Ausrichtung der künftigen Gebäude ergibt sich ein hohes Potenzial für die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den geplanten Flachdächern. Die möglichen Dachflächen, die sich für die Errichtung von Photovoltaikanlagen eignen, sind im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet. Der politische Beschluss, dass solartechnische Anlagen auf mindestens 50% der hierfür geeigneten Dachflächen zu installieren sind, kann damit erfüllt werden.

3.9.6 Umgang mit Freiflächen

Das Boxgrün wird auch künftig erhalten. Bei Umsetzung der Planung kann ein Teil des vorhandenen, bioklimatisch wirksamen Baumbestandes erhalten werden, vor allem im Bereich des Boxgrüns. Ein Teil der Bäume entfällt jedoch, zugleich erhöht sich der Grad der Versiegelung und Bebauung geringfügig von rund 46 % auf rund 50,8 %. Eine vorliegende Freiraumplanung (siehe Kapitel 3.5) bildet die Grundlage für die Schaffung von neuen Grünstrukturen, die Anpflanzung von Bäumen sowie für umfangreiche Tiefgaragen- und Dachbegrünungen. Im Bebauungsplan festgesetzte Begrünungsmaßnahmen tragen zur Aufrechterhaltung des bioklimatischen Komforts und zu einer attraktiven Grünausstattung bei.

- Festsetzungen zum Erhalt eines Teils des vorhandenen Baumbestands,
- Maßgaben zur Neupflanzung von mindestens 53 neuen Bäumen im Plangebiet sowie weiteren 5 Bäumen im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung
- Festsetzungen zu Tiefgaragen- und Dachbegrünungen

Die Planung sieht darüber hinaus u.a. mit dem Werkhof und dem Kastanienhof die Entwicklung von geschützten Blockinnenbereichen vor, die durch die umgebende Bebauung zumindest in Teilen vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt sind. Die Größe dieser Innenbereiche sowie die Öffnungen in Richtung Norden / Boxgraben ermöglichen eine Durchlüftung und tragen zur Sicherung der Frischluftversorgung des Plangebietes bei.

Mit der Festsetzung von Geh- und Fahrradfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit werden die plangebietsinternen Wegebeziehungen gesichert.

3.9.7 Umgang mit Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist bereits heute bebaut und zu rund 46 % versiegelt. Der Versiegelungsgrad erhöht sich mit Umsetzung der Planung geringfügig auf rund 50,8 %. Die geplanten Dach- und weiteren Begrünungen dienen der Retention von Niederschlagswasser.

Eine gezielte Versickerung vor Ort ist aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich. Nur im Bereich der Grünflächen kann eine ortsnahe Teilversickerung des Niederschlages berücksichtigt werden (Diese und folgende Angaben nach Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH (2022): Bericht zu den geologisch-hydrogeologischen Verhältnissen und zur Oberflächenentwässerung im Bereich des geplanten Wohnquartiers Luisenhöfe in Aachen. Rev. b: 28. September 2022). Es entstehen im Plangebiet jedoch temporäre Rückhaltungen in Form von Dach- und Tiefgaragenbegrünungen, so dass sich der Oberflächenabfluss aus dem Plangebiet bei normalen Regenereignissen reduziert.

Geprüft wurde eine Einleitung des Regenwassers über eine Trennkanalisation in den östlich gelegenen, verrohrten Paubach. Aufgrund der wahrscheinlichen Behandlungspflichtigkeit sowie der unwirtschaftlichen Wegstrecke bis zum Bach wurde diese Variante nicht weiterverfolgt. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher in den bestehenden Mischwasserkanal in der Südstraße eingeleitet. Dieser verfügt über ausreichende hydraulische Kapazitäten, so dass eine technische Rückhaltung des Niederschlagswassers im Plangebiet voraussichtlich nicht erforderlich wird. Eine detaillierte Prüfung erfolgt im weiteren Genehmigungsverfahren, ggf. erforderliche zusätzliche technische Maßnahmen werden dann im Rahmen der Bauausführung umgesetzt.

Eine Folge des Klimawandels ist die Zunahme von Extremereignissen, wie etwa von Starkregen. Das Plangebiet selbst ist topografisch exponiert, so dass die Gefährdung gegenüber Starkregenereignissen nicht gänzlich auszuschließen ist. Gemäß Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie bestehen im heutigen Zustand bei extremen Starkregen (90 mm/h) Überflutungsgefahren im Bereich des Werkhofes sowie des Boxgrüns. In Teilbereichen können dabei Wassertiefen von mehr als einem Meter erreicht werden (Abgerufen unter <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/> am 17.06.2022). Diese Gefahrenbereiche werden im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess berücksichtigt. Vor Baubeginn wird u.a. ein Überflutungsnachweis vorgelegt und mit den beteiligten Fachstellen abgestimmt. Der künftigen Rückhaltung und Bewältigung von Starkregenereignissen im Plangebiet dienen dabei auch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen (Dach- und Freiflächenbegrünung).

Das Plangebiet ist allseitig von kanalisierten Straßen und Bebauung umgeben. Ein Zustrom von Regenwasser in das Plangebiet ist daher nicht zu erwarten (Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH 2022).

3.9.8 Umgang mit der Energieversorgung

Die Wärmeversorgung soll durch einen Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz erfolgen. Auf den Flachdächern werden Photovoltaikanlagen berücksichtigt.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

Aus diesen Gründen wird innerhalb des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verfolgt das städtebauliche Ziel, die Entwicklung des Wohngebietes planerisch zu steuern und ein neues Wohnraumangebot zu schaffen. Damit ist es aus den Darstellungen des

derzeit geltenden Flächennutzungsplanes, welcher „Gemischte Baufläche“ darstellt, insbesondere wegen der geringen Flächengröße, als entwickelt anzusehen.

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 dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, 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. Auch nicht störende Handwerksbetriebe können grundsätzlich zu einer sinnvollen Ergänzung der zulässigen Wohnnutzungen beitragen und werden zugelassen. Im Einzelfall kann hier geprüft werden, ob ein verträgliches Einfügen in das Wohngebiet möglich ist. Mit dem getroffenen Zulässigkeitskatalog wird gleichzeitig auf der Planungsebene ausgeschlossen, dass zum geplanten Wohnstandort unverträgliche oder konfliktbeladene Nutzungen angesiedelt werden. Im WA2 werden zudem 2 Gästewohnungen zugelassen. Diese können zur Unterbringung von Besucher*innen oder Gästen der Bewohner*innen des Wohngebiets dienen. Dieses kann gerade bei kleineren Wohnräumen eine gute Möglichkeit bieten, außerhalb des Wohnraums Besucher*innen aufzunehmen und somit die Wohnqualität zu steigern.

Im WA1 und WA 4 können ausnahmsweise zudem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wie beispielsweise kleinere Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen, Friseursalons, physiotherapeutische oder ärztliche Praxen zugelassen werden, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören und insbesondere den Charakter des Wohngebietes nicht beeinträchtigen. Solche Nutzungen können in besonderen Fällen zugelassen werden, um langfristig bedarfsgerecht auf neuere Entwicklungen und Nachfragen reagieren zu können. Mit der getroffenen Festsetzung können solche gewerbliche Nutzungen auf die Bereiche westlich des Werkhofs sowie den Bunker planerisch gesteuert und somit auf die hierfür im Plangebiet am besten geeigneten Bereich gelenkt werden. Zudem sind im Bereich des WA2 solche Einrichtungen und Räume in der Erdgeschoss- bzw. Untergeschoss in untergeordnetem Umfang eingeplant und im WA 2 nur dort als zulässig festgesetzt. Insgesamt wird damit sichergestellt, dass die gewerblichen Nutzungen räumlich ausschließlich auf geeignete und im Vorhaben vorgesehene Bereiche räumlich gesteuert werden. Damit wird gleichzeitig ausgeschlossen, dass mittelfristig dringend benötigter Wohnraum zugunsten gewerblicher Nutzungen umgewandelt werden kann.

Die mit dem geplanten Wohnstandort unverträglichen Nutzungen werden ausgeschlossen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Beherbergungsbetriebe (Hotels) unzulässig, da hierdurch Störungen der schutzbedürftigen Wohnnutzungen und der städtebaulichen Ordnung nicht auszuschließen sind. Das Plangebiet ist insbesondere wegen seiner geringen Größe nicht für die Ansiedlung von flächenintensiven Betrieben wie Gartenbaubetriebe oder Tankstellen geeignet; diese würden die gewünschte Wohnnutzung verdrängen. Zudem gibt es für flächenintensive Nutzungen besser geeignete Stellen im Stadtgebiet. Auch wären solche Einrichtungen mit störenden Besucherverkehren verbunden. Insoweit werden diese Nutzungen nicht für das Allgemeine Wohngebiet vorgesehen. Sinngemäß gilt dies auch für Verwaltungen, die gleichfalls durch hohes Besucheraufkommen gekennzeichnet sind und zu einer Unverträglichkeit mit dem Wohnen führen können. Insoweit werden auch solche Einrichtungen ausgeschlossen. Die unter die Begrifflichkeit der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe fallenden Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind gleichfalls im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig. In Aachen wurde die Nutzungsänderung von Wohnraum zu Ferienwohnungen in den letzten Jahren immer mehr nachgefragt. Ferienwohnungen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da diese die Förderung des Dauerwohnens im Gebiet und den Gebietscharakter beeinträchtigen können. Die Preise solcher Ferienwohnungen sind in der Regel deutlich niedriger als bei Hotelübernachtungen. Dennoch lässt sich für den Anbieter mehr Rendite erzielen als bei einer reinen Wohnnutzung. Im Plangebiet soll vermieden werden, dass auf diese Weise Dauerwohnungen verdrängt werden. Eine Grundlage dafür ist die

Wohnraumschutzsatzung, die der Rat der Stadt am 10.07.2019 zur Erhaltung von Wohnraum im Stadtgebiet Aachen beschlossen hat. Die Satzung ist am 01.08.2019 in Kraft getreten. Damit reagiert die Stadt Aachen auf den angespannten Wohnungsmarkt mit einer Satzung, die den Wohnungsbestand schützt, indem sie Zweckentfremdung, Leerstand und Abbruch von Wohnraum entgegentritt. Die Wohngebiete WA2 und WA3 sind in großem Maß für die Umsetzung von Wohnraum vorgesehen. Betriebliche Wohnungen wie z.B. Boardinghouses oder ähnliches werden hier ausgeschlossen, um eine potenzielle Umwandlung von regulärem Wohnraum in gewerbliche Wohnungen auszuschließen.

Über die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets hinaus wird innerhalb des Plangebiets, jedoch außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans, eine im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB einbezogene Fläche als Sondergebiet festgesetzt. Diese Fläche überlagert einen Ausschnitt des rechtskräftigen Nachbarbebauungsplans Nr. 921. Dort wird die bestehende Festsetzung einer nicht überbaubaren Fläche des SO Krankenhaus (Parkhaus) in ein Sondergebiet mit Überbaumöglichkeit als Parkhaus festgesetzt. Diese Festsetzung dient dazu, eine baulich nicht zu nutzende Fläche zwischen bestehendem Parkhaus und der Neubebauung zu vermeiden. So soll außerdem in diesem kleinen Teilbereich zusätzlicher Parkraum für das Luisenhospital eingerichtet werden, um die dort angespannte Parkraumsituation etwas zu entlasten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 5.400 m² festgesetzt. Dies bedeutet, dass die hochbaulichen Anlagen (Wohngebäude mit auskragenden Balkonen, Gewerbebauten) insgesamt maximal 5.400 m² innerhalb des Wohngebiets überdecken dürfen. Somit wird der Versiegelungsgrad durch die geplanten Hochbauten im Allgemeinen Wohngebiet auf rund 43 % begrenzt. Der Orientierungswert des § 17 BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Grundflächenzahl von 0,4 geringfügig 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 des Dichtewertes von 0,4 in der Abwägung die Entwicklung eines intensiv begrünten Wohngebiets mit hohen Anteilen an Dachflächenbegrünung ausgleichend gegenüber.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche des Allgemeinen Wohngebiets bis zu einem Gesamtversiegelungsgrad von 7.100 m² – dies entspricht rechnerisch einer Grundflächenzahl von rund 0,55 – berücksichtigt darüber hinausgehend notwendige Wege, Zufahrten, Treppenanlagen, Spiel- und Platzflächen, Nebenanlagen etc. und zudem die weitere Gestaltung der Außenanlagen. Mit der Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundfläche wird die Funktionalität der geplanten Freiflächen und somit die Freiraumqualität im Wohngebiet planerisch vorbereitet. Damit werden auch im Freiraumkonzept vorgesehene Einrichtungen in den Freianlagen, wie zum Beispiel Wege und der Spielplatz sowie die Zugänge zu den Häusern berücksichtigt. Insgesamt wird mit diesen Festsetzungen planerisch gesteuert, dass im Allgemeinen Wohngebiet ein Versiegelungsgrad von 0,55 nicht überschritten wird und die verbleibenden Flächen unversiegelt zu gestalten sind. Die gemäß § 17 i.V.m. § 19 BauNVO geltenden Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung sowie die zulässigen Überschreitungen durch Nebeneinrichtungen werden durch diese Festsetzung insgesamt annähernd eingehalten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die planungsrechtlich festzusetzende Grundfläche nicht mit der Versiegelungsbilanz des freiraumplanerischen Konzeptes identisch ist. Dies resultiert daraus, dass unterschiedliche Berechnungsmethoden herangezogen wurden (bspw. Abschläge zur Dachbegrünung im Freiraumkonzept; andere Bewertung der Balkone in der planungsrechtlichen Festsetzung etc.).

Das Grundstück darf zudem durch Tiefgaragen sowie sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Plangebiet lediglich unterbaut wird, bebaut werden. Für solche unterirdischen Bauwerke und damit zur Sicherung eines autofreien Quartiers auf der Fußgängerebene, darf die oben genannte Grundfläche überschritten werden. Diese Überschreitungen werden zugelassen, um den städtebaulichen Zielen „Schaffung von attraktivem Wohnraum in zentralen Lagen“ und „Innenentwicklung“ mit einer verträglichen Verdichtung nachzukommen. Insbesondere ist es städtebauliches Ziel, oberirdische Versiegelung und die Beeinträchtigung der Freiraumnutzung durch die Anordnung von ebenerdigen Stellplätzen zu vermeiden. Dementsprechend ist es zwingender Bestandteil des Gesamtvorhabens, bis auf wenige Ausnahmen die Stellplätze in Tiefgaragen mit begrünten Dächern unterzubringen. In Kombination mit der Festsetzung zur zwingenden

Begrünung der Dächer von Tiefgaragen kann somit die gestalterische Qualität der Freiflächen sichergestellt und oberirdisch ein annähernd autofreier Blockinnenbereich im Plangebiet erreicht werden.

Über die im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Versiegelung hinaus ist auch eine bauliche Nutzung innerhalb des SO Parkhaus zulässig. Hierbei handelt es sich um eine 90 m² große Fläche, die für eine „Lückenschließung“ am Parkhaus herangezogen werden kann und vollflächig versiegelt werden darf.

Die mit der Bebauung angestrebte Bruttogeschossfläche von rund 15.811 m² ermöglicht die Entwicklung der geplanten 166 Wohneinheiten sowie der gewerblichen Nutzungen. Aus der Bruttogeschossfläche abgeleitet ergibt sich rechnerisch eine geplante Geschossflächenzahl (GFZ) von rund 1,2 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 eingehalten.

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude wird ausgehend von dem überarbeiteten Wettbewerbsergebnis abschließend durch die Festsetzung maximaler Bauhöhen planerisch gesteuert. Der Bebauungsplan sieht je nach Standort differenzierte Höhen vor. Damit werden die in Kapitel 0 aufgezeigten Ziele und Inhalte des städtebaulichen Konzeptes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen werden für den Bereich westlich des Werkhofs, der eine geplante Geländehöhe von 179,5 m ü. NHN vorsieht, gestaffelt. Von Süd nach Nord entwickeln sich Gebäudehöhen ausgehend von einer der Hochgarage des Luisenhospitals angelehnten Höhe von rund 16 m über Gelände bis zu 13 m und rund 12 m ab. Die Wohnbebauung östlich des Werkhofs erreicht eine wahrnehmbare Gebäudehöhe von rund 12 m über Gelände.



Abbildung 6: Gebäudeschnitt Bereich westlich Werkhof - Entwurf, Stand 15.06.2022

Quelle: Hector 3 Architekten

Im geplanten Kastanienhof wird die Gebäudehöhe ebenfalls mit rund 12 m bis 13 m über der Platzfläche wahrnehmbar sein. Die geplante Kita mit darüberliegenden Wohnnutzungen erzielt eine für die Fußgänger*innen wahrnehmbare Höhe von ca. 16 m.

Die geplante Aufstockung des Bunkers erreicht entlang der Bebauung an der Südstraße eine Höhe von rund 10 m, die Gesamthöhe liegt damit bei rund 20 m. Ausschließlich gebäudetechnische Anlagen dürfen diese Höhe auf einem räumlich begrenzten Bereich überschreiten. Da dieser Bereich von der Außenkante des Bunkers zurückversetzt ist, ist diese kleinflächige Überschreitung für Passant*innen nicht wahrnehmbar.



Abbildung 7: Gebäudeschnitt Bereich Bunker; Entwurf, Stand 15.06.2022

Quelle: Hector 3 Architekten

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH über NHN) dürfen nur punktuell und aus betriebsnotwendigen Gründen durch folgende, in den schriftlichen Festsetzungen angeführten Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden. Diese Aufbauten – so beispielsweise Aufzugsmaschinenhäuser – sind notwendig, um die Gebäude zu betreiben. Da diese explizit nur in räumlich begrenztem Umfang zulässig sind und räumlich von der Außenkante der Gebäude zurücktreten, werden diese nicht für die Passant*innen einsehbar sein. Insgesamt bleibt der Charakter des Gesamtgebiets und der geplanten Gebäudekubaturen dabei gewahrt. Zudem sind die technischen Anlagen einzuhausern und an die Gestaltung der Fassaden anzugleichen. Da die Aufbauten damit nur untergeordnet und räumlich begrenzt sowie gestalterisch in das Gesamtgebäude eingebunden werden, entsteht in Verbindung mit den zwingend vorgeschriebenen Dachbegrünungen ein ausgewogenes Bild der Dachlandschaft.

4.3 Bauweise

Für weite Teile des Plangebiets wird keine Bauweise festgesetzt. Damit ist die Auslösung von Abstandsflächen in diesem Bereich zu beachten. Um das städtebauliche Ziel, im Bereich des Werkhofs künftig eine durchgehende Baukante herzustellen, zu erreichen, wird westlich des Werkhofs eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit ist an dieser Stelle jeweils auf die seitliche Grundstücksgrenze zu bauen. Die durch ein „g“ im Rechtsplan eingetragene Festsetzung gilt für die gesamte überbaubare Fläche im WA1.

Ein Sonderfall besteht im Bereich der geplanten Übergänge zu Nachbargrundstücken. Dort wird in Anlehnung an die derzeitige Bebauung eine Grenzbebauung zugelassen. Insoweit wird festgesetzt, dass an diese anzubauen ist.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Wird eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese grundsätzlich und soweit nicht anders festgesetzt, nicht überschreiten, wohl aber von diesen zurückspringen. Die Baugrenzen richten sich an dem konkreten Vorhaben bzw. dem städtebaulichen Konzept aus und nehmen sowohl die Gebäude- und Hofformen als auch die Raumkanten entlang der inneren Erschließungswege auf. Geplante Freiräume und Aufenthaltsbereiche im Plangebiet werden von den Baugrenzen als nicht überbaubare Flächen ausgespart. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten,

Erker sowie Balkone ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m unter Berücksichtigung der Abstandflächenregelung der BauO NRW zulässig. Ausgenommen hiervon sind Baugrenzen, die unmittelbar entlang von Flächen außerhalb des Plangebiets angrenzen. Die Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenze wird notwendig, da Gebäudeteile, wenn sie fest mit dem Gebäude verbunden sind, als Teile des Hauptgebäudes anzusehen sind und dementsprechend ohne diesbezügliche Festsetzung ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden können.

Angrenzend an das bestehende Parkhaus sowie im Bereich des Bunkers wird eine Baulinie festgesetzt, um dort den planerisch entwickelten baulichen Abschluss und Anbauten an den Bestand sicherzustellen. Dort ist zwingend auf die Baulinie zu bauen, um die städtebauliche Funktion und Gestalt des umgebauten Bunker-Gebäudes dauerhaft sicherstellen zu können.

Im Norden und Westen des Plangebiets befinden sich weitere Bereiche, in denen die geplante Bebauung an vorhandene Gebäude auf Nachbargrundstücken angrenzt. Dort werden Baugrenzen festgesetzt und mit dem Zusatz „Grenzbebauung zulässig“ gekennzeichnet. In diesen Bereich ist die geplante Bebauung höher als die angrenzende Nachbarbebauung. Die Festsetzung „Grenzbebauung zulässig“ ermöglicht einen direkten Anbau an die vorhandene Bebauung.

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.

4.5 Flächen für den ruhenden Verkehr

Im Bereich der geplanten Kita wird eine Fläche für Bedarfsstellplätze festgesetzt (1 Behindertenstellplatz, 1 Stellplatz für Anlieferung). Damit wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, dass Menschen mit Handicap Teilhabe am sozialen Leben und der Erreichbarkeit von sozialen Einrichtungen haben. Zudem wird dadurch sichergestellt, dass der Betrieb der Kita unter Berücksichtigung der notwendigen Anlieferungen gewährleistet ist. Hol- und Bring-Verkehre von und zu der Kita werden hierdurch nicht erfasst. Diesbezügliche Verkehre erfolgen über die Parkgarage. Von dort aus können die Kinder zu Fuß zur Kita gebracht werden.

4.6 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Ausgenommen davon sind Tiefgaragen, Stellplätze, E-Ladestationen, Abfalltonnen, Lüftungsschächte, Terrassenabgrenzungen, Hochbeete, Stützmauern, Rampen, Fahrradständer, Treppen und Hauseingangsüberdachungen. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass eine zu starke Überfrachtung und Versiegelung der geplanten Freiräume verhindert wird. Andererseits werden solche 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.

4.7 Stellplätze und Tiefgarage

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze zulässig. Fahrradstellflächen sind gemäß der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes vorwiegend in Tiefgeschossen unterzubringen. Sie sind somit oberirdisch im Freiraum quantitativ deutlich begrenzt. Die räumliche Verortung erfolgt durch das Freiraumkonzept. Mit den getroffenen Festsetzungen werden damit die verbleibenden Freiflächen als Grün- bzw. Spielflächen auf dem Grundstück gesichert und die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht weiter erhöht. Um die gestalterische sowie funktionale Qualität des Innenhofs zu stärken, werden 102 PKW-Stellplätze in einer natürlich belüfteten Garage untergebracht. Oberirdisch werden nur 2 Stellplätze im Bereich der Kita eingerichtet, um eine behindertengerechte Zuwegung zu den Wohnungen bzw. zur Kita zu erleichtern und deren Belieferung zu sichern. Dieser Stellplatz liegt unmittelbar an der westlichen Zufahrt, so dass diese Bedarfsverkehre den grundsätzlich autofreien Innenbereich nur sehr eingeschränkt mit vereinzelt Kfz-Fahrten belasten.

Aufgrund der in Kapitel 3.4 beschriebenen besonderen verkehrlichen Standortqualitäten des Vorhabens und der infolgedessen gegebenen Möglichkeit, einen Stellplatznachweis abweichend von der geltenden Satzung zu treffen, wird gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 103 Kfz-Stellplätze und 709 Fahrradstellplätze zu errichten sind. Die Festsetzung der Stellplätze für PKW und Fahrräder erfolgt auf der Basis eines Mobilitätskonzepts, das die Eigenschaften und verkehrlichen Qualitäten des Standorts berücksichtigt. Die Mobilität der Bewohner*innen ist auch bei einem geringeren Stellplatzangebot für private PKW sichergestellt und die städtebauliche Ordnung wird durch diese Maßnahmen gewahrt.

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

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

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

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

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche (Nachweis durch Sachverständigen)
- erheblich verschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten und Vegetation
- von anderen Dachnutzungen beanspruchte Dachflächen, wie Dachflächenfenster, Gauben, Dacheinschnitte und haustechnische Anlagen (dabei ist die begrenzte räumliche Zulässigkeit von haustechnischen Anlagen gemäß der Standardfestsetzung der Stadt Aachen zu beachten)

4.9 Lärmschutz

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes war eine schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrslärm- sowie Gewerbelärmimmissionen des Parkhauses im Plangebiet durchzuführen. Die Berechnungen haben gezeigt, dass bezüglich des Gewerbelärms sowohl bei Betrachtung der Parkhausnutzung durch das Krankenhaus streng nach TA Lärm (Szenario 1, siehe auch Kapitel 5.1) als auch bei Betrachtung der Nutzung durch Anwohnende in Anlehnung an die TA Lärm (Szenario 2) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld des Plangebietes eingehalten werden. An der geplanten Bebauung im Wohngebiet ergeben sich hingegen durch das Parkhaus im Bereich des Werkhofes Überschreitungen tags von bis zu 5 dB(A) in Szenario 1 und nachts von bis zu 8 dB(A) in Szenario 2. Daher sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung, dass bestimmte Fassaden der Parkhauserweiterung auf den Ebenen -1, 3, 5 und 7 geschlossen auszuführen sind. Diese rund 6 m langen Fassadenabschnitte sind mit einem Material zu gestalten, dass ein Schalldämmmaß $R'_{w,ges} > 24$ dB aufweist.

Die Untersuchungen zum Verkehrslärm Straße und Schiene ergaben, dass die Orientierungswerte bei freier Schallausbreitung für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags durchgehend und 45 dB(A) nachts überwiegend an den geplanten Gebäuden eingehalten werden. Lediglich in kleineren Bereichen des geplanten Werkhofs ergeben sich nachts Überschreitungen des Orientierungswertes um bis zu 1 dB(A). Aufgrund der nur sehr geringen Überschreitung in einem Bereich ohne geplante Wohnnutzungen sind bezogen auf den Verkehrslärm keine Maßnahmen erforderlich.

Insgesamt wird mit der Planung dem Schutzbedürfnis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen.

4.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern das städtebauliche Ziel, eine Durchquerbarkeit des Plangebiets für die Allgemeinheit zu schaffen und somit den öffentlichen Belang der fußläufigen Vernetzung zu sichern. Hierzu sind die im Bebauungsplan mit G festgesetzten Flächen mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Überdies wird mit der Festsetzung von G+- Flächen, die zusätzlich mit einem Geh- Fahr- und Leistungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind, gesichert, dass Ver- und Entsorgungsfahrzeuge beispielsweise zu Wartungszwecken oder zur Müllabfuhr in das Plangebiet einfahren können.

Innerhalb des Boxgrüns ist die Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechts nicht erforderlich, da sich das Grundstück in städtischem Eigentum befindet. Sofern das Grundstück wider Erwarten verkauft werden sollte, wird eine entsprechende Dienstbarkeit eingetragen.

4.11 Dachbegrünung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt auf Basis des Freiraumkonzeptes differenzierte Maßnahmen der Dach- und Tiefgaragenbegrünung fest. Demzufolge werden die Flachdachflächen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv begrünt. Mit der Begrünung erfolgt eine Erhöhung des Vegetationsanteils im Plangebiet und trägt damit zur Kühlung und Gestaltung des Allgemeinen Wohngebietes bei. Dabei ist die extensive Begrünung mit der Errichtung der geplanten, aufgeständerten Anlagen für Solarenergie vereinbar. Weitere Flächen werden intensiv begrünt und als Dachgärten gestaltet. Ausschließlich verglaste Flächen, Technikaufbauten sowie Wege, Terrassen- und Dachterrassenflächen dürfen von einer Begrünung ausgenommen werden, um betriebsbedingte Anlagen, aber auch ein gewisses Maß an einer Dachflächen-nutzung nach Maßgabe des Freiraumkonzeptes zu ermöglichen.

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

4.12 Grünflächen

Die im Plangebiet gelegene Grünfläche hinter den Häusern Boxgraben 59-61 (Boxgrün) wird als solche dauerhaft gesichert. Die Fläche besitzt mit ihrem Baumbestand und ihrem gestalterischen Charakter eine stadtklimatisch wichtige Kühlfunktion und erzeugt eine Grünkulisse, die erheblich zur Wohnqualität der umliegenden Wohnungen beiträgt. Sie soll zukünftig zusätzlich dem Aufenthalt bzw. als öffentlich nutzbarer Durchgang dienen. Der Grünbestand soll weitgehend erhalten bleiben und es sollen nur geringe Eingriffe wie verkehrssichernde Maßnahmen und die Anlage eines Weges erfolgen. Zudem wird der Baumbestand behutsam ergänzt.

Wegen des zurückliegenden, introvertierten Charakters der Fläche wird sie als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ festgesetzt. Somit sichert der Bebauungsplan abschließend die Integration des Parks in das städtebauliche Gesamtgefüge und setzt damit einen wichtigen Baustein des freiraumplanerischen Konzeptes um.

4.13 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ein Teil des vorhandenen Baumbestandes wird über zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB einzelstammweise zum Erhalt festgesetzt, da er aufgrund seines Alters und seiner Größe eine raumbildende Wirkung hat und damit ein wesentliches Element der künftigen Freiraumgestaltung darstellt. Dies umfasst bspw. die namensgebende Esskastanie im Kastanienhof, aber auch Bäume im Umfeld des Bunkers sowie Bäume in der geplanten Außenfläche der Kindertagesstätte. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

Darüber hinaus erfolgt eine flächige Sicherung des Baumbestandes für zwei Teilbereiche. Die innerhalb der „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ mit der Kennzeichnung A stehenden 5 Bäume dienen über den Bebauungsplan 921 als Ausgleich für den Bau des Parkhauses des Luisenhospitals. Mit der Festsetzung wird die Erhaltung dieses Baumbestandes dauerhaft gesichert. Der westlichste Baum dieser Baumreihe (B88) muss vorhabenbedingt entfallen, wird aber durch eine Neupflanzung ersetzt.

Mit der „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ mit der Kennzeichnung B erfolgt eine Sicherung des Baumbestandes im Boxgrün. Hierdurch wird der Baumbestand dauerhaft erhalten, bei Abgang muss nachgepflanzt werden. Die im Baumbilanzplan dargestellten Nummern B77 und B78 kennzeichnen im Boxgrün zwei Haselnusssträucher, die für die Umsetzung der Planung entfallen müssen. Diese unterliegen jedoch nicht den Regelungen der Baumschutzsatzung.

Von in der Baumkartierung erfassten Gehölzen fallen 68 Bäume unter den Schutz der Baumschutzsatzung. Für die Umsetzung der städtebaulichen Planung müssen 47 Bäume gefällt werden, wovon 34 nach Satzung geschützt sind. Innerhalb des Plangebietes erfolgt jedoch die Neupflanzung von 53 Bäumen, die als Ausgleich im Sinne der Baumschutzsatzung angerechnet werden können. Dies wird über eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sichergestellt. Mit den geplanten Neupflanzungen wird einerseits der Baumbestand im Boxgrün behutsam ergänzt. Zum anderen wird mit linearen Pflanzungen der Verlauf der Ost-West-Wegeverbindung betont. Des Weiteren erfolgen Ergänzungen des vorhandenen Baumbestandes am Bunker. Weitere Pflanzungen gliedern die Platz- und Freiraumbereiche sowie die Außenanlagen der geplanten Kindertagesstätte.

Zum Gesamtausgleich der nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume ist jedoch die Anpflanzung von 58 Bäumen erforderlich (incl. des Ersatzes des Baumes B88). Die verbleibenden 5 Exemplare werden an externen Standorten innerhalb des Geltungsbereiches der Aachener Baumschutzsatzung gepflanzt.

Zur Begrünung der Tiefgaragendecken, die nicht überbaut werden, ist die Anpflanzung weiterer Gehölze vorgesehen. Eine Festsetzung dieser Pflanzungen im Bebauungsplan erfolgt nicht.

Die innerhalb der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ liegenden Flächen sind unversiegelt zu gestalten und entsprechend der Maßgaben des Freianlagenplans als Rasen- bzw. Wildblumenwiese zu gestalten. Diese Flächen dienen als Ersatz für die Reduzierung der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ aus dem Bebauungsplan Nr. 921. Eine Reduzierung dieser Flächen ist erforderlich, um die Erschließung des Baugebietes sicherstellen zu können. Eine anderweitige Erschließung des Plangebiets ist ohne erhebliche Eingriffe (z.B. Abriss von Wohngebäuden) nicht möglich. Diesem Belang wird in der Abwägung ein höheres Gewicht gegenüber dem Erhalt der Ausgleichsflächen beigemessen. Die Ausweisung der neuen Flächen erfolgt jedoch in der gleichen Größenordnung wie die entfallenden Flächen.

Die Festsetzungen dienen insgesamt der Sicherung der Eingrünung des Allgemeinen Wohngebietes. 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. Der Einsatz von blühenden Gehölzen lässt darüber hinaus den Wechsel der Jahreszeiten nachvollziehen. Die Artenauswahl umfasst neben heimischen Arten auch Arten, die an die besonderen städtischen Standortbedingungen sowie an die absehbaren Auswirkungen des Klimawandels angepasst sind.

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

4.14 Gestalterische Maßnahmen

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

5. Umweltbelange

5.1 Schutzgut Mensch

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrslärm aus Richtung Norden (Boxgraben) sowie durch Schienenverkehrslärm aus Richtung Süden beaufschlagt. Im Bebauungsplanverfahren wurden daher in einer schalltechnischen Untersuchung die Auswirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr der umliegenden Verkehrswege auf das Plangebiet untersucht (Peutz Consult (2022): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Südstraße / Mariabrunnstraße / Luisenhöfe“ in Aachen. Bericht C 5228-2.2 vom 23.06.2022 / Druckdatum: 04.07.2022).

Tags liegen bei freier Schallausbreitung – unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkungen der bestehenden Gebäude, aber ohne geplante Gebäude im Geltungsbereich - Beurteilungspegel von bis zu etwa 54 dB(A) an den geplanten Baugrenzen vor. Die Orientierungswerte der DIN 18805 werden damit eingehalten. Nachts liegen die Beurteilungspegel überwiegend unter dem Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A). Nur in einem kleinen Bereich des Werkhofs liegen Werte von bis zu 46 dB(A) vor. Da diese Überschreitung der Orientierungswerte sehr geringfügig ist und die betroffenen Bereiche nicht für Wohnen genutzt werden, sind hier keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Bestandsbebauung sowie der geplanten Gebäudekörper sinken die Beurteilungspegel wegen der Eigenabschirmung weiter auf Werte von maximal 52 dB(A) tags und auf 45 dB(A) nachts.

Weiterhin wurde die Verkehrslärmänderung im Umfeld des Plangebietes durch die zusätzlichen Verkehre berechnet. Hierbei stellt sich heraus, dass sich Pegelerhöhungen von bis zu 1,3 dB(A) tags und 0,5 dB(A) nachts im Bereich der Mariabrunnstraße ergeben. Am Tag werden im Bereich der maximalen Erhöhungen bei Umsetzung des Vorhabens die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Wohngebiet noch eingehalten. Im Nachtzeitraum werden hier die Immissionsgrenzwerte bereits im Nullfall überschritten. Die Schwellenwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden allerdings grundsätzlich hier eingehalten.

Ansonsten werden im Umfeld Verkehrslärmerhöhungen im Bereich von unter 1 dB(A) prognostiziert. Diese Unterschiede sind für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar. Im Bereich des Boxgrabens treten an Gebäuden bereits im Nullfall innerhalb des Tageszeitraums Beurteilungspegel von ≥ 70 dB(A) bzw. im Nachtzeitraums Beurteilungspegel von ≥ 60 dB(A) auf. Bei Umsetzung der Planung werden diese Beurteilungspegel nicht bzw. nur minimal um 0,1 dB(A) tags erhöht und können somit hingenommen werden.

Gewerbelärm

Hinsichtlich möglicher Gewerbelärmemissionen und -immissionen wurden die Auswirkungen des Parkhauses inklusive der geplanten geringfügigen Erweiterung auf die bestehende Bebauung im Umfeld sowie auf die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans untersucht. Dabei wurden zwei Szenarien betrachtet:

- Szenario 1: Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen der durch Mitarbeitende und Besucher*innen des Krankenhauses, weitere möglicher Nutzer*innen aus dem benachbarten Umfeld sowie der Anwohnenden genutzten Parkebenen 1 bis 8 als auf der sicheren Seite liegend streng nach TA Lärm
- Szenario 2: Nutzung der unteren Ebenen -2 bis 0 durch die Anwohnenden der bestehenden Bebauung sowie als Durchfahrt zu einer Tiefgarage für die zukünftigen Bewohner*innen im Plangebiet

Die Berechnungen zeigen für beide Szenarien, dass bei Umsetzung des Vorhabens die Immissionsrichtwerte an der umliegenden Bestandsbebauung eingehalten werden. Für die geplante Neubebauung am Werkhof ergeben sich auf der Rückseite in Szenario 1 Überschreitungen der Immissionsrichtwerte tags um bis zu 5 dB(A), in Szenario 2 Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nachts um bis zu 8 dB(A). Aufgrund dieser Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Einhaltung der kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen im Sinne der TA Lärm wurde für Szenario 1 nachgewiesen. In Szenario 2 werden die maximal zulässigen Geräuschspitzen im Nachtzeitraum überschritten. Aufgrund der reinen Nutzung durch Anwohnende und der Betrachtung der Situation in Anlehnung an die TA Lärm sind diese Überschreitungen nicht relevant.

Schwingungen und Körperschalle

Nutzungsbedingt können im Parkhaus Schwingungen entstehen, insbesondere dort, wo Fahrzeuge über Unebenheiten wie z.B. Fugen oder eingelassenen Regenabläufe in der Fahrbahnoberfläche fahren. Da das Parkhaus nur Pkw befahren können, die Fahrgeschwindigkeit mit < 30 km/h sehr gering ist und die vorhandenen und künftigen Unebenheiten nicht sehr ausgeprägt sein werden, ist grundsätzlich von einer verhältnismäßig geringen Schwingungsanregung auszugehen.

Das bestehende Parkhaus und die Erweiterung des Parkhauses müssen jedoch baulich von den umgebenden Gebäuden getrennt sein, um sicherzustellen, dass keine fühlbaren Schwingungen (Erschütterungen) in Sinne der DIN 4150-2 oder durch die Schwingungen angeregter Luftschall in den benachbarten Gebäuden auftreten, welche im Sinne der TA Lärm Kapitel 6.2 unzulässig sind. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Belichtung / Besonnung

In einem Gutachten wurden mögliche Verschattungen von Wohnungen und den beiden Kindergärten gemäß der bisherigen DIN 5034-1:2011-07 untersucht und die Auswirkung der geplanten Aufstockung des Bunkers auf die angrenzende Wohnbebauung betrachtet (Peutz Consult 2022: Besonnungsstudie und Tageslichtuntersuchung zum Bebauungsplan „Südstraße / Mariabrunnstraße / Luisenhöfe“ in Aachen. Bericht C 5228-8 vom 25.07.2022).

Gemäß DIN 5034:2011-07, Teil 1 sollte für Wohngebäude eine minimale Besonnungsdauer der Fassaden zur Tagundnachtgleiche (einer der beiden Tage im Jahr, an denen, der lichte Tag und die Nacht gleich lang sind – in Deutschland ist dies durchschnittlich der 21. März bzw. der 23. September) von 4 Stunden in der Fensterebene als Mindestmaß erreicht werden. Dieses Kriterium sollte für mindestens einen (Wohn-)Raum je Wohnung erfüllt sein. Für Arbeitsräume sind keine Anforderungen definiert. Falls auch in den Wintermonaten eine ausreichende Besonnung gewünscht ist, wird für den Stichtag 17. Januar für mindestens einen Wohnraum je Wohnung eine Besonnungsdauer von 1 Stunde vorgeschlagen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Umfeld bei Realisierung der geplanten Aufstockung des Bunkers lässt sich festhalten, dass Veränderungen der Besonnung auf den benachbarten Gebäuden sowohl zur Tagundnachtgleiche als auch am 17. Januar auszumachen sind. Zur Tagundnachtgleiche nimmt die Besonnung in erster Linie auf den Westfassaden der Gebäude an der Südstraße (26-28/30) ab, hierdurch ergeben sich an den Westfassaden Unterschreitungen der Besonnungsempfehlungen der DIN 5034-1:2011-07. Die hiervon betroffenen Wohnungen an der Südstraße weisen jedoch eine Durchsteckung zur Ostfassade auf, welche mit 2,5 Stunden im EG und größer/gleich 3,5 Stunden ab dem 3.OG gut bzw. sehr gut besonnt wird. Aufgrund der Durchsteckung der Wohneinheiten ist somit, trotz teilweiser Reduktionen der Besonnung an den Westfassaden der Wohneinheiten, von einer insgesamt guten Besonnung weiterhin auszugehen. Aufgrund des geringen Sonnenstandes am Stichtag 17. Januar und der insgesamt kurzen Besonnungsdauer wirft die geplante Aufstockung insgesamt einen weiteren Schatten auf die benachbarte Bebauung auf der Südstraße, sodass im Januar, im Vergleich zur Tagundnachtgleiche, die Einwirkung auf die Besonnungssituation der Westfassaden der Nachbarbebauung an der Südstraße, in erster Linie die Häuser 20 -30, insgesamt etwas größer ist.

Auch hier weisen die betroffenen Gebäude an der Südstraße über alle Etagen an der Ostfassade jedoch eine sehr gute Besonnung (Empfehlungen der DIN 5034-1:2011 über alle Etagen erfüllt) auf. Somit ist bei durchgesteckten Grundrissen der Wohneinheiten überall von einer Einhaltung der Kriterien am Stichtag 17. Januar auszugehen.

Besonnungssituation – Planung

Die Ergebnisse der Besonnungsstudie / Verschattungsuntersuchung weisen für 75 % der geplanten Wohneinheiten zur Tagundnachtgleiche eine, gemäß DIN 5034-1:2011-07 empfohlene, Besonnungsdauer von 4 Stunden nach. Unter Berücksichtigung der angestrebten Grundrissaufteilungen wurde festgestellt, dass insgesamt 76 % der Wohneinheiten zum Winterstichtag am 17. Januar die Anforderungen der DIN 5034-1:2011-07 erfüllen.

Tageslichtversorgung

Die Beurteilung der direkten Besonnung ist nur ein Kriterium der DIN 5034-1:2011-07 zur Beurteilung einer guten Belichtungssituation. Ein anderes Kriterium stellt die Sicherstellung eines ausreichenden Helligkeitseindrucks mit Tageslicht und eine ausreichende Sichtverbindung nach Außen dar.

Gemäß Abschnitt 4.3 der DIN 5034-1:2011-07 und der DIN 5034-1:2021-08 kann allgemein geprüft werden, ob Räume hinsichtlich ausreichender Belichtung als Wohnraum nutzbar sind. Um gesunde Wohnverhältnisse prüfen zu können, ist daher vor allem die Bewertung der Tageslichtbelichtung von Bedeutung. Die Tageslichtberechnung geht gemäß den Vorgaben der DIN 5034-3:2007-02 und DIN 5034:2021-08, Teil 3, von bewölktem Himmel aus ("CIE overcast sky"). Folglich ist der Einfluss der Verschattung infolge direkter Besonnung nicht Teil einer Tageslichtuntersuchung. Somit ist die Bewertung der Tageslichtversorgung von Wohnräumen unabhängig von der Himmelsrichtung und sollte daher für alle relevanten Wohnräume einer Wohnung nachgewiesen werden.

Um die gesunden Wohnverhältnisse innerhalb des Plangebietes etwas genauer prüfen zu können, wurden im Sinne einer Worst-Case Betrachtung insgesamt drei tageslichttechnisch ungünstige Wohnabschnitte der geplanten Wohnbebauung untersucht und mit den Anforderungen der DIN 5034-1 hinsichtlich ausreichender Helligkeit verglichen. Unter Berücksichtigung der in der Besonnungsstudie dokumentierten Grundannahmen und Optimierungsmaßnahmen, kann demnach in allen untersuchten Wohnräumen eine gemäß DIN 5034-1:2011-07 und DIN 5034-1:2021-08 auskömmliche Tageslichtversorgung und somit gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich natürlicher Belichtung nachgewiesen werden.

Lichtimmissionen und -emissionen

In einer Lichtemissionsstudie wurde untersucht, ob die Beleuchtungsanlage des Parkhauses sowie die Scheinwerfer der Parkhausnutzer*innen mögliche Lichtimmissionen im Umfeld nach sich ziehen (Peutz Consult 2020a: Lichttechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Südstraße / Mariabrunnstraße / Luisenhöfe“ in Aachen. Bericht C 5228-3 vom 10.03.2020). Begutachtet wurden eine mögliche Raumaufhellung durch die Beleuchtung des Parkhauses sowie mögliche Blendeffekte durch Parkhausbeleuchtung und Fahrzeugscheinwerfer. Beurteilungsgrundlage war die Lichtrichtlinie NRW (Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung. Gemeinsamer RdErl. des Ministeriums Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 11.12.2014. Untersuchungsgegenstand war die ursprünglich vorgesehene Erweiterung des Parkhauses des Luisenhospitals, von der mittlerweile Abstand genommen wurde. Das Gutachten wies nach, dass die Beleuchtungsstärke auf den umliegenden Fassaden auch unter Berücksichtigung einer Summenwirkung der Bestandsanlage überall geringer als 1 lux ist. Damit wurden die Immissionsbegrenzungen hinsichtlich der Raumaufhellung überall im Umfeld eingehalten (In dem zu betrachtenden Zeitraum bis 22 Uhr ist eine maximale Raumaufhellung von 3 lux in Wohngebieten und 1 lux in Krankenhäusern nicht zu überschreiten.).

Die Immissionsrichtwerte zur Begrenzung der Blendwirkung der Parkhausbeleuchtung wurden unter Berücksichtigung einer Maßnahme ebenfalls im Umfeld überall eingehalten. Erforderlich war die Anbringung einer Blende an der neuen Leuchte des oberen Parkdecks oder alternativ einer mindestens 12 cm hohen Schute an der rückwärtigen Kurzseite dieser Leuchte.

Bezogen auf die Blendwirkung der Fahrzeugscheinwerfer war im Bereich der Kita sowie im Bereich der Neuplanung eine theoretische Einsichtnahme der Anwohnenden bzw. Nutzer*innen in die Kfz-Scheinwerfer bei Parkvorgängen möglich. Auch lag hier eine Unterschreitung des Abstandes von 25 m vor, für den die StVZO die Blendung bei Abblendlicht als aufgehoben ansieht. Dieser Wirkung konnte durch einen Sichtschutz im Bereich der Brüstungen des oberen Parkdecks sowie durch

Sichtschutzpaneele bzw. Milchglaspaneele bei den unteren Parkebenen entgegengewirkt werden. Die Sichtschutzpaneele sollten idealerweise eine Höhe von 1,20 m aufweisen. Bei einer Berücksichtigung dieser Paneele war von keiner Störwirkung durch Kfz-Scheinwerfer auszugehen.

Aufgrund der Planänderung wird auf eine Erweiterung des Parkhauses verzichtet. Die neue städtebauliche Planung schließt direkt an das bestehende Parkhaus an. Hieraus resultieren keine Änderungen der Ergebnisformulierung aus der bisherigen Untersuchung, da sich mit der Planänderungen mögliche, störenden Lichtquellen lediglich reduzieren. Es ist nicht von Störwirkungen durch Lichtimmissionen bei Realisierung der Planung auszugehen (Peutz Consult GmbH 2022: Lichttechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Südstraße / Mariabrunnstraße / Luisenhöfe“ in Aachen. hier: Auswirkungen der Planänderung. Stand 02.08.2022).

Den Blendwirkungen, die durch Kfz-Verkehr auf dem Garagenhof auf die Neubebauung einwirken könnten, wird mit architektonischen Lösungen wie etwa Jalousien entgegengewirkt.

Allgemeine Umweltvorsorge

In einem Gutachten zum Baustellenmanagement wird im Baugenehmigungsverfahren untersucht, wie die Baustellenlogistik abgewickelt wird. Darin sind Aspekte der Baustellenzu- und -abfahrt für Abriss und Neubau zu klären. Auszuschließen ist eine Nutzung der Flächen des Boxgrün für das Aufstellen von Containern oder zur Lagerung von Baumaterialien. Auch ein Überfahren der Flächen ist auszuschließen.

5.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere

Aufgrund des alten Baumbestandes, der umliegenden Bebauung (inklusive ehemaliger Luftschutzbunker) und der relativ störungsarmen Innenblocklage konnte ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten der Artengruppen Fledermäuse und Vögel nicht ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund wurde eine Artenschutzuntersuchung durchgeführt.

Im Plangebiet wurden ausschließlich ubiquitäre Vogelarten wie Amsel, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Blau- und Kohlmeise festgestellt. In den abzureißenden Gebäuden nistet mindestens ein Paar Hausrotschwänze. Planungsrelevante Brutvogelarten gemäß LANUV (Auswertung gemäß <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt>) wurden nicht nachgewiesen.

Der Bunker wird als Winterquartier von Zwergfledermäusen (*Pipistrellus pipistrellus*) genutzt. Im Rahmen der Begehungen wurden 1 bzw. 4 überwinternde Zwergfledermäuse in einem Kellerraum sowie im obersten Geschoss des Bunkers festgestellt. Das Vorkommen weiterer Tiere in Ritzen und Spalten konnte nicht ausgeschlossen werden. Dennoch handelt es sich nicht um ein Massenquartier, in dem mehrere 100 Tiere angetroffen werden können.

Der Bunker wird zudem als Sommerquartier / Wochenstube der Art genutzt. Ein weiteres Sommerquartier der Zwergfledermaus befindet sich in den Gebäuden der alten Fabrik Kalde (Bereich zwischen Haupt- und Nebengebäude), angrenzend an das Grundstück 632. Darüber hinaus konnte ein weiteres Quartier an einem Gebäude am Boxgraben außerhalb des Geltungsbereiches festgestellt werden. Bei beiden Standorten handelt es sich wahrscheinlich um Wochenstuben der Art.

Die Hauptjagdaktivität der Zwergfledermäuse fand in dem angrenzenden Privatgarten (Grundstück 632) statt, weitere jagende Exemplare konnten auf dem Innenhof der ehemaligen Kalde-Fabrik nachgewiesen werden.

Im Bereich des Grundstücks 632 wurde zudem eine Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) geortet, die allerdings nur über das Gebiet hinweg flog. Ein nachweislich nur sporadisch genutzter Fraßplatz von Langohren befindet sich in der Torzufahrt zum Boxgraben und wird durch die tagsüber stattfindenden Bauarbeiten nicht tangiert.

Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind gemäß Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro Kreuz 2020) die folgenden Maßnahmen erforderlich:

- M 1: Beschränkung der Gehölzfällung auf den Winterzeitraum: Grundsätzlich sind alle Gehölze, Sträucher, Hochstauden und Gebüsche ausschließlich zwischen 1. Oktober und Ende Februar zu fällen.
- M 2: Baumhöhlenkontrolle: Evtl. zu fällende Höhlenbäume sind ca. 1-2 Wochen im Voraus auf einen potenziellen Fledermausbesatz hin zu prüfen. Sollten hierbei Tiere gefunden werden, ist die Fällung bis nach dem selbstständigen Ausfliegen zu verschieben (meist nach wenigen Tagen bis Wochen). Werden keine Tiere nachgewiesen, kann die Höhle mittels Reusenprinzip verschlossen werden, so dass ggf. unentdeckte Exemplare aus-, aber nicht wieder einfliegen können.
- M 3: Abrissbeginn im Winter (außer Bunker): Der Beginn der Abrissarbeiten aller Gebäudeteile außer des Bunkers hat außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten sowie der Wochenstubenzeit von Fledermäusen zwischen 1. Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Um eine Ansiedlung von Brutvögeln und Fledermäusen im Frühjahr zu vermeiden, sind die Arbeiten kontinuierlich fortzuführen, so dass durch die massiven Störungen eine Vergrämung stattfindet. Vor Beginn der Abrissarbeiten sind die ermittelten Quartierbereiche der Zwergfledermaus durch einen Fachmann auf Besatz zu überprüfen. Sollten hierbei Tiere gefunden werden, sind die Arbeiten bis nach dem selbstständigen Ausfliegen zu verschieben (meist nach wenigen Tagen bis Wochen). Sollte dieser Zeitraum aus schwerwiegenden Gründen nicht einzuhalten sein, kann das betreffende Gebäude zuvor nochmals intensiv auf einen Brutvogel- und Fledermausbesatz hin geprüft werden. Bei einem Negativnachweis können die Arbeiten beginnen, bei einem Positivnachweis ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Demontagarbeiten im Innern der Gebäude sind jederzeit möglich; die betreffenden Bereiche müssen jedoch im Vorfeld durch einen Fachmann auf einen potenziellen Vogel- oder Fledermausbesatz kontrolliert werden
- M 4: Abriss des Bunkers: Der Bunker dient nachweislich als Wochenstuben- und Winterquartier von Zwergfledermäusen, so dass der Beginn der Abriss- bzw. Umbauzeit massiv eingeschränkt werden muss. Um die sensiblen Zeiträume zu umgehen, dürfen die Arbeiten nur zwischen September und Oktober bzw. zwischen März und April beginnen und müssen dann kontinuierlich fortgeführt werden, um einen erneuten Besatz zu verhindern (Vergrämung). Die Maßnahme ist intensiv ökologisch zu begleiten und die Termine ggf. anzupassen. Vor Beginn sind weitere Kontrollen auf einen Fledermausbesatz durchzuführen.
- M 5: Ökologische Baubegleitung (ÖBB): Sämtliche Maßnahmen sind durch einen Fachmann ökologisch zu begleiten. Hierzu zählt insbesondere die Kontrolle auf einen Brutvogel- oder Fledermausbesatz je nach Beginn der Abrissarbeiten oder bei Fällung von Höhlenbäumen. Auch während der Bauarbeiten ist die ÖBB einzubeziehen (insbesondere am Bunker). Bei Fledermausfunden während der Arbeiten sind diese unverzüglich in dem entsprechenden Bereich einzustellen, ein Fachmann zu konsultieren und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- C 1: Anbringen künstlicher Fledermausquartiere: An den abzureißenden Gebäuden im Innenhof sowie am Bunker konnten durch die Kartierungen Quartiere (wahrscheinlich Wochenstuben) von Zwergfledermäusen nachgewiesen werden. Durch den Abriss werden diese Lebensstätten zerstört und müssen durch das Anbringen von Kästen kompensiert werden. Hierzu sind insgesamt 15 Fledermaus-Sommerkästen in einem Radius von maximal 500 m um das Plangebiet zu installieren. Um die Kontinuität der Lebensstätten zu gewährleisten, müssen die Kästen mind. 1 Jahr vor Abrissbeginn angebracht werden. An den neuen Gebäuden sind Quartiermöglichkeiten (z. B. in die Fassade integrierbare Einbauelemente) im unmittelbaren Nahbereich der aktuellen Quartiere zu schaffen. Geeignete Stellen sind mit einem Fachmann abzustimmen. Das direkte Umfeld um den Einflug darf nicht beleuchtet oder anderweitig gestört werden.
- C 2: Teilerhalt des Bunkers als Winterquartier: Im Zuge des Abrisses bzw. Umbaus des Bunkers sind Teilbereiche auszusparen und langfristig als Winterquartier zu erhalten (Raum im Keller in unmittelbarer Nähe des aktuellen Quartiers sowie um einen Raum im Obergeschoss). Grundsätzlich sind die als Winterquartier zu erhaltenden Räume zu verschließen (bis auf eine Einflugöffnung und eine Tür zwecks Untersuchung/Wartung) und müssen vollkommen ungestört bleiben. Das Mikroklima darf sich gegenüber dem aktuellen Zustand nicht drastisch verändern. Die Wintertemperaturen dürfen den

Gefrierpunkt nicht unterschreiten und die Luftfeuchtigkeit sollte relativ hoch sein. Auch die Einflugöffnungen müssen ungestört und frei anfliegbar bleiben. Insbesondere eine abendliche Beleuchtung ist im Nahbereich untersagt. Zur Steigerung der Hangmöglichkeiten sind in den Räumen jeweils 10 Fledermaus-Flachkästen an verschiedenen Stellen in unterschiedlichen Höhen anzubringen (auch Schalungen sind möglich). Da die Arbeiten an dem Bunker voraussichtlich 2 Jahre andauern werden, sind bis zur Fertigstellung der neuen Quartiere Interims-Winterquartiere in unmittelbarer Nähe anzubringen. Ein Abstand von 50 m zum Bunker darf nicht überschritten werden. Auch diese Winterkästen sind mind. 1 Jahr vor Umbaubeginn des Bunkers zu installieren (Bäume oder Gebäude in der Umgebung).

Unter Einhaltung der Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen werden durch die Umsetzung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG eintreten. Die erforderlichen Maßnahmen werden durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag gesichert.

Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in Hinblick auf die Vegetation einerseits durch die vorhandenen Bebauungen und Versiegelungen geprägt. Insbesondere das Gelände der ehemaligen Fabrik Kalde sowie das Grundstück 504 sind vollständig bebaut oder befestigt. Der Versiegelungsgrad des Plangebietes liegt im jetzigen Zustand bei rund 46 %.

Andererseits sind vor allem das Boxgrün sowie die Grundstücke 632 und 1210 (ehemaliger Garten Kalde) sowie 916 durch einen umfangreichen Baumbestand und einen parkähnlichen Charakter gekennzeichnet. Die Angaben zum Baumbestand basieren auf dem Gutachten des Sachverständigenbüros Hermann Reinartz 2022: Erfassung und Bewertung des Baumbestands auf dem Gelände des BV Luisenhöfe in Aachen. aktualisierte Version vom 22.06.2022.

- Das Boxgrün ist eine aufgelassene Garten- bzw. Parkanlage. Es wird dominiert durch mehrere große Linden, daneben stehen hier auch Ahorne. Daneben wachsen mehrere große Haselnusssträucher in diesem Bereich. Die Bäume in diesem Bereich sind weitgehend intakt und machen einen vitalen Eindruck. Sie weisen zwar Pflegerückstände auf (altersbedingte Totholzbildung etc.), diese können jedoch durch baumpflegerische Maßnahmen abgestellt werden. Insgesamt wird der Bereich als erhaltenswert eingestuft.
- Bei den Bäumen im Osten und Süden des Grundstücks 632 (ehemaliger Garten Kalde) handelt es sich überwiegend um mittelalte Ahorne, die sich vermutlich aus Sämlingsaufwuchs entwickelt haben und durch Lichtkonkurrenz stark in die Höhe gewachsen sind. Die Ahorne machen einen gesunden und vitalen Eindruck. Zudem stehen zwei Obstbäume im Süden, die durch Rückschnitte und Kappungen ungleichmäßig aufgebaut sind. Ein Erhalt wird daher gutachterlich nicht gefordert.
- Mittig auf dem Grundstück 632 stehen zwei solitäre Bäume: eine Esskastanie und eine Kirsche. Insbesondere die Esskastanie hat eine große, weit ausladende Krone gebildet und ist dicht belaubt. Der Baum macht einen gesunden Eindruck. Im Gegensatz dazu weist die Kirsche eine schütterere Krone auf. Einige Äste sind abgestorben und ausgebrochen, zudem wurde ein Pilzbefall wahrscheinlich aufgrund von Wurzelschäden festgestellt. Eine Erhaltung des Baumes wird nicht gefordert.
- Auf dem Grundstück 1210 stehen eine Walnuss, eine Eibe und ein Ahorn. Alle drei Bäume machen einen befriedigenden Eindruck. Die Walnuss weist erste Totholzbildungen auf.
- Im Süden des Plangebietes stehen auf dem Grundstück 916 eine Rosskastanie und ein Ahorn. Die Kastanie macht einen befriedigenden Eindruck, der Baum erscheint vital. Der Ahorn weist hingegen eine deutliche Spitzendürre auf, wahrscheinlich aufgrund von Trockenheit. Da beide Bäume Totholz aufweisen, sind jedoch fachgerechte Kronenpflegemaßnahmen erforderlich.
- Auf dem Grundstück 643 südlich des Parkhauses ist über den angrenzenden Bebauungsplan 921 eine Grünfläche mit Anpflanzgebot festgesetzt. Die hier stehenden 6 jungen Bäume sind artgerecht entwickelt und machen einen vitalen Eindruck.
- Im Umfeld des Bunkers stehen weitere Bäume, die sich jedoch im Schatten des Bauwerks nur schwach entwickelt haben.

Im Planzustand wird das Boxgrün mitsamt seinem Baumbestand vollständig erhalten, hier müssen im Zuge der Umsetzung der Planungen lediglich einige Sträucher entnommen werden. Eine Beeinträchtigung des Baumbestandes, insbesondere des Wurzelbereiches, durch die geplanten Bautätigkeiten auf dem südlich angrenzenden Grundstück ist durch geeignete Maßnahmen nach DIN 18920 auszuschließen. Die Gefahr einer Wurzelschädigung ist allerdings auch nur gering, da die Fundamente der Bestandsmauer ein Wurzelwachstum in diese Richtung unterbinden (Reinartz 2022).

Ebenso kann der Baumbestand auf dem Grundstück 916 im Süden des Geltungsbereichs erhalten werden. Auch hier kann durch die bestehende Mauer eine Beeinträchtigung des Baumbestandes durch die geplanten Bautätigkeiten auf dem nördlich angrenzenden Grundstück mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden (Reinartz 2022).

Größere Eingriffe in die heutige Grünstruktur zieht hingegen die Bebauung der Grundstücke 632 und 1210 (ehemaliger Kaldegarten) nach sich, wenngleich auch hier ein Teil des vorhandenen Baumbestandes erhalten und in die neuen Freiflächen integriert werden kann. Die Esskastanie bleibt erhalten und bildet künftig das Zentrum des neuen Kastanienplatzes. Für die Esskastanie sind in der Bauphase besondere Vorkehrungen im Sinne der DIN 18920 zu treffen. Teile des südlichen Baumbestandes auf dem Grundstück 632 zwischen geplanter Kita und Bunker werden ebenfalls erhalten.

Die über den Bebauungsplan Nr. 921 festgesetzten Strukturen auf dem Grundstück 643 werden teilweise zur Erschließung des Plangebiets benötigt. Die vorhandenen Bäume können bis auf den westlichsten Baum (B88) erhalten werden. Die in Anspruch genommene Grünfläche wird innerhalb des Plangebiets ersetzt. Dafür wird eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im direkten Anschluss festgesetzt. Der entfallende Baum wird ebenfalls ersetzt.

Auf den an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken steht weiterer Baumbestand:

- Auf dem Grundstück 1211 wächst eine alte Zeder, auf dem Grundstück 1212 eine Rosskastanie. Aufgrund der trennenden Mauer zwischen dem Plangebiet und den Grundstücken sind Beeinträchtigungen des Baumbestandes unwahrscheinlich.
- Südlich des Bunkers stehen Bäume (z.T. neue Jungbäume) in der öffentlichen Grünanlage (Spielplatz Reumontstraße "Werk-Kunst-Hof"). Die Bäume können überwiegend erhalten werden.
- Auf dem Grundstück 1508 stehen weitere Bäume bzw. große Sträucher. Diese müssen für die Realisierung des Vorhabens entfernt werden.

Baumschutz

In der Baumkartierung wurden insgesamt 97 Gehölze erfasst, darunter auch drei Sträucher (B72, B77 und B78). Drei Bäume (B08, B09 und B13) waren bereits abgestorben. 68 Bäume fallen unter den Schutz der städtischen Baumschutzsatzung. Die Bäume B88 bis B93 sind darüber hinaus Ausgleichspflanzungen für den Bau des Parkhauses des Luisenhospitals, entsprechend als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt und daher grundsätzlich zu erhalten.

Ein Teil des vorhandenen Baumbestandes kann in Zukunft erhalten werden. Dies umfasst den gesamten Baumbestand des Boxgrüns, größere Einzelbäume im Garten Kalde (Grundstück 632), die Bäume südlich des Parkhauses (mit einer Ausnahme) sowie Teile des Baumbestandes im Süden des Plangebietes (Grundstücke 632 und 916). Diese werden durch das städtebauliche Konzept berücksichtigt und durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan gesichert.

Es entfallen jedoch auch 47 Bäume, wovon 34 unter dem Schutz der Baumschutzsatzung stehen. Ein Baum (B88) ist eine Ausgleichspflanzung für das Parkhaus Luisenhospital.

Bäume, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen besonderen Schutzcharakter besitzen und im Rahmen der Planung nicht erhalten werden können, werden weitestgehend im Plangebiet ersetzt. Für den Verlust der 34 geschützten

Bäume ist insgesamt die Pflanzung von 58 neuen Bäumen erforderlich. Im Plangebiet vorgesehen ist die Pflanzung von insgesamt 53 neuen Bäumen im Bereich des Boxgrüns sowie des Allgemeinen Wohngebietes (außerhalb der Tiefgaragen). Diese können als Ausgleich im Sinne der Baumschutzsatzung anerkannt werden. Die weiteren 5 Ersatzbäume werden im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen angepflanzt.

Weitere 7 Bäume werden im Bereich der nicht überbauten Tiefgarage gepflanzt. Diese werden jedoch nicht als Ausgleichspflanzungen im Sinne der Baumschutzsatzung bilanziert.

5.3 Schutzgut Boden

Geologie

Der geologische Untergrund des Plangebietes besteht aus variszisch gefalteten oberdevonischen und oberkarbonischen Gesteinsschichten (Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH (2022): Bericht zu den geologisch-hydrogeologischen Verhältnissen und zur Oberflächenentwässerung im Bereich des geplanten Wohnquartiers Luisenhöfe in Aachen - Bestandsaufnahme -). Die Tektonik ist durch zwei Störungen – die Aachener und dieurtscheider Überschiebung – geprägt. Zwischen beiden ist eine kleinere Aufschuppung ausgebildet, in der die oberdevonischen Schichten noch einmal in ein höheres, oberflächennahes Niveau aufgeschoben sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt unmittelbar südöstlich dieser Teil-schuppe sowie unmittelbar nordöstlich des Laurensberger Sprunges, einer bedeutenden Querstörung im Aachener Stadtgebiet.

Das Plangebiet liegt im Wesentlichen im Verbreitungsgebiet der Hergenrather Schichten (Oberkreide) und der Tallehme des Paubaches (Quartär). Darunter stehen die oberdevonischen Famenne-Schichten an.

Im Bereich der Geländeoberfläche werden die Schichten von quartärem Lösslehm/Schwemmlöss sowie Aufschüttungsmaterial (siehe Kapitel ‚Altlastverdachtsflächen‘) überlagert (Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH 2022).

Böden

Ursprünglich standen im Plangebiet überwiegend stauwasserbeeinflusste Pseudogleye an (Auswertung gemäß <https://www.geoportal.nrw/>, abgerufen am 17.06.2022). Im Nordwesten lagen Parabraunerden vor, im Südosten im Bereich des Bunkers grundwasserbeeinflusste Gleye. In Richtung Mariabrunnstraße weist die Bodenkarte hingegen Auftrags-Regosole aus.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass ein Großteil der natürlichen Böden durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung sowie durch Aufschüttungen u. a. mit Trümmerschutt strukturell stark geschädigt ist und die natürlichen Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt wahrgenommen werden.

Bei Umsetzung der Planung werden heute bebaute oder versiegelte Teilbereiche (u.a. Teile des Garagenhofs) entsiegelt. Damit können bestimmte Bodenfunktionen in diesen Bereichen wiederhergestellt bzw. verbessert werden. Dies betrifft u. a. auch die Kühlfunktion von Böden, der gerade unter Aspekten des Klimawandels eine stärkere Bedeutung zukommt.

Eine Wiederherstellung dieser Bodenfunktionen kann jedoch nur durch den Aufbau einer durchwurzelbaren Bodenschicht erreicht werden. Für die geplanten Grün- und Freiflächen ist daher ein entsprechender Bodenaufbau zu planen und auszuführen. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen, insbesondere auch von Abrissarbeiten, die nicht ausschließlich den Hochbau, sondern auch den Boden / Versiegelungsflächen betreffen, ist zur Umsetzung der dafür erforderlichen Maßgaben ein Bodenschutzkonzept und ein Bodenschutzplan unter Berücksichtigung der DIN 19639 sowie der DIN-Normen 18915 und 19731 zu erstellen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Der Bebauungsplan enthält einen diesbezüglichen Hinweis.

Altlastverdachtsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen Eintragungen von Altlastenverdachtsflächen im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen vor.

Der Altlastenverdacht (AS 3183) für das Grundstück 643 an der Mariabrunnstraße wurde bereits ausgeräumt. Hier bestehen für die zukünftige Nutzung als Zufahrt zu den Luisenhöfen keine bodenschutzrechtlichen Bedenken.

Für das Flurstück 504 gab es einen Anfangsverdacht aus der früheren Nutzung durch ein Baugeschäft in den 1950-60er Jahren (AS 3245). In der weiteren Recherche ergaben sich jedoch keine konkreten Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht, so dass die Fläche heute nur noch nachrichtlich geführt im Altlastenverdachtsflächenkataster wird. Der Altlastenverdacht gilt als ausgeräumt, eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Für die beiden Flurstücke 916 und 918 bestand ebenfalls ein Altlastenverdacht (AS 3282). Für den kleinen Zwickel auf dem Altstandort liegen keine Bodenuntersuchungen vor, wohl aber für das südliche Flurstück 918. Die Untersuchungen aus 1993 ergaben keine Hinweise auf Bodenbelastungen, so dass der Altlastenverdacht als ausgeräumt gilt. Dennoch muss man von anthropogenen Auffüllungen (Erdaushub mit Bauschutt und Schlacken) ausgehen.

Das heutige Flurstück 1518 ist im Altlastenverdachtsflächenkataster teilweise als Altstandort AS 3200 eingetragen. Der östliche Teilbereich des Flurstücks 1518 wird hingegen wie die Flurstücke 1213 und 1214 (jeweils teilweise) als Altablagerung AA 9813 geführt werden. Für diese Bereiche liegen die folgenden Gutachten vor:

- Gefährdungsabschätzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Mariabrunnstraße (Büro Eckardt 1993) für das Flurstück 631 (heute 1509)
- Orientierende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung für die Flurstücke 632 und 1210 bis 1213 (ASG Dr. Schmidt 2012)
- Orientierende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung für das Flurstück 631 (heute 1509) und Teile des Flurstücks 632 der Flur 73 in der Gemarkung Aachen (Boxgraben 73/73a in 52064 Aachen) (ASG Dr. Schmidt 2015)
- Kurzbericht zu den durchgeführten Grundwasseruntersuchungen auf den Gewerbeflächen 73/73a (Flst. 631, 632, 1210); Aachen (GeoTerra 2015)

Die Gutachten weisen auf allen untersuchten Flurstücken eine 1,4 bis 5,2 m mächtige Auffüllungsschicht aus einem heterogenen Bauschutt- / Bodengemisch (Trümmerschutt) nach. Hinweise auf Einträge von gewerblichen Abfällen von den ehemals ansässigen Gewerbebetrieben (u.a. Gießerei, Vulkanisieranstalt auf den Flurstücken 631 / 1509 und 632) liegen hingegen nicht vor.

Im untersuchten Auffüllungsmaterial unterhalb des Oberbodens wurden punktuelle Belastungen an PAK, Blei und Zink festgestellt, die z. T. die Prüfwerte für Wohngebiete überschreiten. Nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass in kleinflächigen Teilbereichen ein abweichender Bodenaufbau bzw. eine abweichende Zusammensetzung des Bodenmaterials mit höheren Schadstoffbelastungen und Fremdbestandteilen vorhanden ist.

Vor diesem Hintergrund erfolgt im Bebauungsplan eine Kennzeichnung des Altstandortes AS 3200 und der Altablagerung AA 9813.

Da für die Flurstücke eine Neuplanung in Form einer Wohnnutzung geplant ist, wurde zudem eine Bewertung für den Wirkungspfad Boden-Mensch im Hinblick auf eine zukünftige Wohnnutzung vorgenommen. Im Ergebnis und im Abgleich mit den Vorgaben der BBodSchV wurde festgehalten, dass zukünftige Grünflächen (Vorgärten, Grünstreifen, Spielflächen) mit mindestens 35 cm unbelastetem Oberboden abgedeckt werden müssen, unter der Voraussetzung, dass keine gärtnerische Nutzung stattfindet. Der Oberboden hat gem. § 12 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 BBodSchV die Vorsorgewerte des Anhangs 2 BBodSchV einzuhalten, dies ist durch den Lieferanten nachzuweisen. Sollte die Realisierung des Vorhabens erst nach dem 01.08.2023 erfolgen, sind die neuen gesetzlichen Vorgaben der novellierten BBodSchV anzuwenden. Wird diese Überdeckung beibehalten, kann eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch ausgeschlossen werden. Die Ausarbeitung

der erforderlichen Überdeckung erfolgt im Bodenschutzkonzept und im Bodenschutzplan. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis auf die Erforderlichkeit von Bodenschutzkonzept und im Bodenschutzplan.

Eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser aufgrund der vorliegenden Belastungen konnte ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind bei der Umsetzung des Vorhabens weitere bodenschutz- und abfallrechtliche Auflagen zu berücksichtigen, die auch im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erteilt werden und als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen werden.

Sämtliche Erdarbeiten sind durch einen Sachverständigen für Altlasten/Bodenschutz zu überwachen, der vom Bauherrn zu beauftragen und dem Fachbereich Klima und Umwelt zu benennen ist. Es ist sicherzustellen, dass von den auf dem Baugrundstück verbleibenden Bodenmaterialien keine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht. Hierzu ist in einem gutachterlichen Bericht Stellung zu nehmen.

Für Baumaßnahmen mit einem zu erwartenden Anfall von Bau- und Abbruchabfällen einschließlich Bodenmaterial von insgesamt mehr als 500 m³ ist gemäß § 2a Abs 3 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeskreislaufwirtschaftsgesetz – LKrWG) vom 21.06.1988 (GV. NW. S. 250) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 136) ein Entsorgungskonzept zu erstellen.

Art, Menge und beabsichtigter Verbleib der gemäß § 8 Absatz 1 der GewAbfV getrennt zu sammelnden Bau- und Abbruchabfälle sowie der beabsichtigte Verbleib anfallenden Bodenmaterials sind im Entsorgungskonzept darzustellen. Werden schadstoffhaltige Bauteile oder Baustoffe angetroffen, so sind Art, Menge und Verbleib schadstoffhaltiger Abfälle ebenfalls zu dokumentieren. Das Entsorgungskonzept ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Fachbereich Klima und Umwelt der Stadt Aachen auf Verlangen vorzulegen.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist dem Fachbereich Klima und Umwelt der Stadt Aachen ein gutachterlicher Abschlussbericht über die Begleitung der gesamten Maßnahme entsprechend den vorab aufgeführten Vorgaben vorzulegen.

Es besteht eine Benachrichtigungspflicht des Fachbereichs Klima und Umwelt, wenn bei den erforderlichen Erdarbeiten Hinweise auf bislang nicht bekannte Kontaminationen festgestellt werden sollten.

5.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Das Plangebiet liegt nicht in festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Hochwassergefahren sind nicht zu erwarten (Angaben gemäß <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>).

Die Geländeoberfläche fällt im Geltungsbereich von Westen nach Osten ab. Liegen die Geländehöhen an der Mariabrunnstraße bei rund 183 m ü. NHN, sind diese an der Südstraße nur noch bei rund 174 m ü. NHN.

Grundwasser

Das Plangebiet ist bereits im aktuellen Zustand zu rund 46 % bebaut oder versiegelt.

In den devonischen und karbonischen Festgesteinen unterhalb des Plangebietes ist ein Grundwasserstockwerk mit thermalwasserbeeinflusstem Grundwasser ausgebildet (Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH 2022).

Ein weiteres Stockwerk liegt in den Hergenrather Schichten. Gemäß Grundwassergleichenplan fällt der Grundwasserspiegel hier im langjährigen Mittel der Geländemorphologie folgend von rund 180 m ü. NHN an der Weberstraße in östlicher Richtung auf rund 170 m ü. NHN im Bereich der Südstraße ab. Der mittlere Flurabstand im Bereich der geplanten Bebauung

liegt damit bei rund 3 m (Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH 2022). Die von der Stadt Aachen bereitgestellten Flurabstandsgleichen weisen für den Untersuchungsbereich Flurabstände zwischen rund 4 und 6 m aus. Diese Angaben berücksichtigen offensichtlich den tieferen Wasserstand in der Messstelle 22 (Flurabstand rund 6 m). Dieser ist aber nach den vorliegenden Unterlagen dem in den devonischen Festgesteinen zirkulierenden von Thermalwasser beeinflussten Grundwasser zuzuordnen (Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH 2022).

Das Plangebiet grenzt im Südosten zudem unmittelbar an den Taleinschnitt der Pau. Diese Talrinne bildet – trotz Kanalisierung des Gewässers – weiterhin eine natürliche Vorflut für die Grundwasserzirkulation. Die Grundwasserströmung im Plangebiet ist von den ursprünglichen Verhältnissen geprägt. Das Grundwasser aus beiden Stockwerken strömt in Richtung des Paubachtals.

Als Bemessungswasserspiegel wird unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlags ein Flurabstand von rund 2,5 m zugrunde gelegt. Dies entspricht einem Bemessungswasserstand zwischen rund 178,5 m ü. NHN im Bereich der Mariabrunnstraße und rund 171,5 m ü. NHN im Bereich der Südstraße (Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH 2022).

Damit binden die geplanten Bauwerke, insbesondere die Tiefgaragen, in den Grundwasserhorizont der Hergenrather Schichten ein, das Grundwasser wird in der Bauphase freigelegt. Es handelt sich hierbei vielfach um Schichtenwasser, das an der Basis der Talablagerungen oder in sandigen Einschaltungen der Hergenrather Schichten zirkuliert.

Die Einschnitttiefe in das Grundwasser kann bei einem geplanten Aushubniveau zwischen rund 175,45 m ü. NHN im Westen und rund 172,45 m ü. NHN im Osten bis rund 2 m erreichen. Die daraus erwachsenden Anforderungen wie bspw. eine druckwasserdichte Abdichtung der erdberührenden Bauwerke sind als Hinweis im Bebauungsplan formuliert.

In der Bauphase muss mit Schichtwasserzutritten gerechnet werden. Zugleich stellen die geplanten Gebäudekörper ein Strömungshindernis im Grundwasserniveau dar. Um den ungehinderten Grundwasserabstrom in Richtung Paubach dauerhaft sicher zu stellen, sind gegebenenfalls Drainagemaßnahmen vorzusehen. Die konkreten Einwirkungen der Baumaßnahmen auf das Grundwasser sind im weiteren Genehmigungsverfahren zu quantifizieren. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Grundwasserabsenkung zu beantragen.

Die schützenden Verwitterungslehme auf dem devonischen Festgestein werden hingegen nicht angeschnitten, das hier zirkulierende Thermalwasser-beeinflusste Grundwasser bleibt unbeeinflusst (Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH 2022).

Thermalwasser

Die folgenden Angaben basieren auf dem Gutachten des Ingenieurbüros Heitfeld-Schetelig GmbH (2022). Innerhalb des Aachener Talkessels bestehen heiße Quellen entlang zweier Quelllinien, die der Aachener und die Burtscheider Überschiebung vorgelagert sind und die durch aufsteigende Tiefenwässer gespeist.

Das Plangebiet liegt in der Thermalwasser beeinflussten Zone des Quellzuges der Innenstadt (17°-Isotherme), jedoch mit rund 700 m Entfernung deutlich außerhalb der eigentlichen Thermalwasserzone, in der die Quellen / Gewinnungsanlagen liegen (hydrogeochemische Zone 4 - „Thermalwasser, gering mineralisiert“).

Im Plangebiet ist daher von einer Thermalwasser-Beeinflussung des Grundwassers im Niveau der devonischen Festgesteine auszugehen. Das Thermalwasser-beeinflusste Grundwasser zeigt jedoch keine jahreszeitliche Witterungsabhängigkeit, so dass keine signifikante qualitative Wechselwirkung mit dem oberflächennahen Grundwasser in den Hergenrather Schichten gegeben ist. Eine vorhabenbedingte Beeinflussung des Thermalwasser-beeinflussten Grundwassers im Niveau des devonischen Festgesteins kann ausgeschlossen werden, da diese Schichten im Zuge der Bauarbeiten nicht angeschnitten werden und ein ausreichender Schutz durch die Verwitterungslehme des devonischen Gebirges gegeben ist.

Die thermisch beeinflussten Grundwässer stehen zudem nicht mit den Thermalwasserführenden Quellschichten der Aachener Thermalquellen in Verbindung, so dass eine unmittelbare Wechselwirkung bzw. Beeinträchtigung ausgeschlossen ist. Eine unmittelbare hydraulische Verbindung zwischen dem Plangebiet und den Aachener Thermalquellen kann somit ausgeschlossen werden.

Insgesamt sind somit keine vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Quellzüge zu erwarten.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine oberirdischen Gewässer. Der verrohrte Paubach verläuft abweichend von seinem ursprünglichen Bachbett in der Südstraße. Hier liegt auch die Paubach-Druckrohrleitung. Eine Niederschlagswasserreinleitung in den Paubach wurde geprüft, aber verworfen (siehe Kapitel 3.9.7). Auswirkungen des Vorhabens auf die verrohrten Gewässer sind u.a. deshalb nicht zu erwarten.

5.5 Schutzgüter Klima und Luft

Ausführungen zu stadtklimatischen Belangen sowie zu Aspekten der Klimawandelanpassung und des Klimaschutzes enthält Kapitel 3.9.

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Luft bewerten zu können, wurde auf Basis des Vorentwurfs des Bebauungsplans eine mikroskalige lufthygienische Untersuchung mit Ausbreitungsberechnungen für die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}), Stickstoffdioxid (NO₂) und Benzol (C₆H₆) durchgeführt (Peutz Consult 2020: Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan „Südstraße / Mariabrunnstraße / Luisenhöfe“ in Aachen. Bericht C 5228-1 vom 28.02.2020). Der dem Gutachten zugrunde liegende Vorentwurf der Planung sah u. a. die Erweiterung der Hochgarage vor, von diesen Planungen wurde aber mittlerweile Abstand genommen.

Die Luftschadstoffkonzentrationen wurden im Gutachten von Peutz in einer bodennahen Schicht (h = 1,5 m) sowie auf Höhe der 4. Halbebene des Parkhauses (als Halbebene mit den höchsten Emissionen) flächendeckend ermittelt. Die ermittelten Immissionen wurden mit den Grenzwerten der 39. BImSchV (39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes / Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) verglichen und beurteilt. Die vorhabenbedingten Zusatzverkehre führten im gesamten Untersuchungsgebiet zu Erhöhungen der Luftschadstoffimmissionen. Diese fielen jedoch vergleichsweise gering aus. Die größten Zunahmen ergaben sich im Bereich des Parkhauses.

Die Ergebnisse zeigten jedoch, dass an allen untersuchten Immissionsorten sowie im gesamten Untersuchungsgebiet außerhalb von Fahrstreifen die Jahresmittelwerte sowie die Kurzzeitbelastungen gemäß 39. BImSchV der untersuchten Luftschadstoffe deutlich eingehalten werden. An der geplanten Kindertagesstätte im Untersuchungsgebiet ergaben sich nur geringe Erhöhungen der Luftschadstoffkonzentrationen. Die Luftqualität bewegte sich hier aufgrund des vergleichsweise großen Abstandes zu den Straßen und dem Parkhaus im Bereich der städtischen Hintergrundbelastung. Auch im Innenbereich der bestehenden und geplanten Bebauung lagen in allen untersuchten Fällen und für alle untersuchten Luftschadstoffe Konzentrationen nur im Bereich der Hintergrundbelastung vor.

Bei einer Umsetzung der nunmehr geänderten Planung – mit Verzicht auf Hochgarage – ist davon auszugehen, dass die Werte gemäß 39. BImSchV auf jeden Fall eingehalten werden. Somit ist insgesamt für die innerstädtischen Verhältnisse eine gute Luftqualität gegeben.

5.6 Schutzgut Landschaft (Landschafts-, Orts-, Stadtbild)

Das Stadtbild des Blockinnenbereichs wird im Moment vom Baumbestand des Boxgrüns und angrenzender Grundstücke sowie den vorhandenen gewerblichen Bauten bestimmt. Das höchste Bauwerk im beplanten Blockinnenbereich und zugleich die westliche Begrenzung ist das bestehende Parkhaus des Luisenhospitals. Gerahmt wird das Plangebiet von der Blockrandbebauung entlang des Boxgrabens und der Südstraße.

Die geplanten neuen Gebäudekörper verbleiben in ihren Gesamthöhen unter den jeweiligen Firsthöhen der angrenzenden Bestandsbebauung. Die neuen Gebäude sind daher von den umliegenden Straßen nur in den Durchgangsbereichen wahrnehmbar. Das Parkhaus bleibt mit einer Höhe von 195,72 m ü. NHN das höchste Gebäude im Blockinnenbereich.

Einzigste Ausnahme bildet die geplante Aufstockung des Hochbunkers. Diese erreicht in der Fläche zwar nur 193,60 m ü. NHN. Allerdings wird zur Erschließung der Dachterrasse ein Treppenhaus benötigt, darüber hinaus ist eine Fahrstuhlüberfahrt erforderlich. Kleinflächig werden damit Höhen von 196,60 m ü. NHN (Treppenhaus) bzw. noch untergeordneter von bis 197,10 m ü. NHN (Fahrstuhlüberfahrt) erreicht. Die benötigten Flächen werden im Bebauungsplan durch eine „Baugrenze für gebäudetechnische Anlagen“ eng gefasst.

Der prägende Baumbestand bleibt in Teilbereichen erhalten und wird mit insgesamt 60 Neupflanzungen - 53 Bäumen im Boxgrün sowie im Allgemeinen Wohngebiet außerhalb der Tiefgaragen sowie 7 Bäume auf Tiefgaragendecken - ergänzt. Der Gesamteindruck des Blockinnenbereichs ändert sich insgesamt hin zu einem Wohnquartier moderner Prägung.

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturlandschaftsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereiches der Landesplanung ‚Aachen - Obere Wurm‘ (KLB 27.02, „Bedeutsamer Kulturlandschaftsbereich Aachen - Obere Wurm (KLB 27.02)“). In: KuLaDig, Kultur.Landschaft.Digital. URL: <https://www.kuladig.de/Objektansicht/A-EK-20080730-0166> . Abgerufen: 17. Juni 2022). Zu den spezifischen Zielen und Leitbildern der Kulturlandschaftsentwicklung gehören in diesem Bereich die Sicherung der Pufferzone der Welterbestätte Aachener Dom, die Erhaltung archäologischer Substanz sowie die Sicherung der historischen Freiflächen in der Soers. Diese Ziele und Leitbilder werden durch die geplante Entwicklung nicht beeinträchtigt.

Zugleich befindet sich das Plangebiet im Kulturlandschaftsbereich Regionalplan Köln ‚Bahnhofsviertel, Frankenberger Viertel, Ostviertel‘ (098). Kulturlandschaftliches und denkmalpflegerisches Ziel im Rahmen der Regionalplanung ist eine „erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung, insbesondere das Bewahren und Sichern der Elemente und Strukturen, von Ansichten und Sichträumen von historischen Stadt- und Ortskernen sowie des industriekulturellen Erbes“ („Bahnhofsviertel, Frankenberger Viertel, Ostviertel (Kulturlandschaftsbereich Regionalplan Köln 098)“). In: KuLaDig, Kultur.Landschaft.Digital. URL: <https://www.kuladig.de/Objektansicht/KLD-252059>. Abgerufen: 17. Juni 2022).

Der Innenbereich des Plangebietes wurde nachweislich seit den 1880er Jahren gewerblich als Produktionsstandort (u. a. Lederlackierfabrik, Gerberei, Gießerei, Tuchlager, Vulkanisieranstalt, Karosseriebau, elektrotechnische Fabrik und Elektrogroßhandel) genutzt. Nach dem II. Weltkrieg erfolgte ein Wiederaufbau der Gebäude im Hof durch die Firma Kalde. In den 1980er Jahre endete die gewerbliche Produktion und die Hallen wurden für einen Möbelgroßhandel, für Dienstleistungen sowie auch als Wohnraum genutzt (Siehe Walter Holtzhausen und Jochen Richard (2009): Die Südstraße und das Reumont-Viertel. Geschichte und Geschichten. 9. ergänzte Ausgabe. Aachen, Dezember 2009. Abrufbar unter <https://docplayer.org/50421048-Die-suedstrasse-und-das-reumont-viertel-geschichte-und-geschichten.html>). In diesem Bereich sind weiterhin gewerbliche Nutzungen, jedoch in neu errichteten Räumen vorgesehen. Insofern nimmt die Planung Bezug auf die historische Nutzungsstruktur. Da die Nachkriegsbauten nicht als erhaltenswertes industriekulturelles Erbe eingestuft werden, sind mit der Neubebauung die Ziele der Regionalplanung nicht berührt.

Mit der Erhaltung des Werk-Kunst-Hofes wird an die ehemals bis zum Jahr 1992 im Plangebiet angesiedelte Zeichen- und Kunstgewerbeschule erinnert.

Baulicher Denkmalschutz: Hochbunker

Innerhalb des Plangebietes befindet sich mit dem Luftschutz-Hochbunker an der Südstraße ein Baudenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW. Dieser ist gemäß § 3 DSchG NRW seit dem 19.08.2018 unter der Num-

mer 03613 in die Denkmalliste der Stadt Aachen eingetragen. Der Denkmalwert begründet sich auf der Bedeutung des Bauwerks für die Geschichte des Menschen und für Städte und Siedlungen. Sowohl an der Erhaltung als auch an der Nutzung besteht aus wissenschaftlichen und städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse (Diese und folgende Angaben gemäß Eintragungsblatt zur Denkmalliste der Stadt Aachen. Datum: 17.09.2018).

Der Hochbunker mit einer Grundfläche von rund 40 mal 18 m wurde in den Jahren 1941 bis 1943 errichtet, nicht vollständig fertig gestellt, gleichwohl aber in Nutzung genommen. Gegen Kriegsende diente er als Ausweich-Lazarett, nach dem Krieg zunächst als Notunterkunft, später als Lagerfläche. Der Bunker wurde eingerückt von der Straße quer in den Blockinnenbereich gebaut. Von der Südstraße aus ist der Bunker nicht sichtbar, da in den 1950er Jahren eine Wohnbebauung davor errichtet wurde. Das Bauwerk weist insgesamt drei noch weitgehend erhaltene Eingänge auf, die jeweils mit eingeschossigem Splitterschutzvorbau versehen sind. Der Bunker verfügt über insgesamt 4 Geschosse, eines davon ist unterirdisch angelegt. Die Geschossdecken stehen leicht hervor. Den oberen Abschluss bildet eine markant über eng gestellte Konsolen vorkragende Abschlussdecke. Im Inneren des Bunkers ist der originale Zustand mit technischer Ausrüstung weitgehend erhalten.

Im Rahmen eines Hochbauwettbewerbs wurden architektonische Lösungen für die denkmalgerechte Umnutzung und Aufstockung des Bunkers gesucht. Die denkmalpflegerischen Anforderungen wurden in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde als wesentliche Aufgabenstellung definiert. Dazu gehörten:

- Beibehaltung der Grundstruktur innerhalb des Bunkers.
- Sparsame und zusammenhängende Öffnungen in den Außenflächen, große Bereiche ohne Öffnungen zeigen deutlich die Kubatur und die Originalität der Flächen, mit allen Störungen der Geschichte.
- Grundsätzlich sollten keine vorspringenden Balkone, sondern Freiflächen als Loggien innerhalb der Stärke der Außenmauern realisiert werden.
- Kranzgesims, Kamine, Konsolen etc. sind prägnante Elemente des Bunkers und müssen erhalten werden.
- Beispielhaft sind Malereien, Schriftzüge der Nutzung und Nachnutzung im Bunkerinneren zu erhalten.
- Aufstockungen und Anbauten sind nur innerhalb eines definierten Planungsumgriffs möglich. Ziel ist eine ausgewogene Balance zwischen dem Baudenkmal und neuen Erweiterungen.

Das vorliegende Wettbewerbsergebnis, das Grundlage für den Bebauungsplan bildet, spiegelt diese Anforderungen wider. Unter Berücksichtigung der Gesamtplanung wurde eine 2-geschossige Aufstockung auch seitens der Denkmalbehörde als verträglich bewertet.

Baudenkmäler im Umfeld des Plangebietes

In der Nähe des Plangebietes finden sich in den umgebenden Straßenzügen Boxgraben, Mariabrunnstraße und Südstraße zahlreiche Baudenkmäler, die das Quartier baulich prägen. Hierzu gehören nach Denkmalliste der Stadt Aachen die folgenden, jeweils im Ganzen unter Schutz gestellten Gebäude (abgerufen am 17.04.2020 unter aachen.de/DE/stadt_buerger/politik_verwaltung/stadtrecht/pdfs_stadtrecht/605.pdf):

Straße	Hausnummern
Boxgraben	63, 65 (Teile), 67, 77, 83 sowie Straßenmosaikpflaster (ohne Hausnummer)
Südstraße	2, 2a, 4, 44, 46, 48, 50, 52, 54
Mariabrunnstraße	3, 5 (Teile), 7 (Teile), 19, 25, 27, 29

Die geplanten Gebäudekörper im Plangebiet verbleiben in ihren Gesamthöhen unter den jeweiligen Firsthöhen der angrenzenden Bestandsbebauung und sind daher von den umliegenden Straßen nur in den Durchgangsbereichen wahrnehmbar. Eine direkte oder auch indirekte Beeinträchtigung des Denkmalwertes durch das geplante Vorhaben ist nicht erkennbar.

Bodendenkmalpflege

Hinweise auf archäologisch bedeutsame Funde und Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet bislang nicht vor. Grundsätzlich können diese zwar im Aachener Siedlungsraum nicht ausgeschlossen werden, sind im Plangebiet jedoch aufgrund der bestehenden Aufschüttungsböden eher unwahrscheinlich. Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern wurden jedoch nicht durchgeführt. Vor diesem Hintergrund beinhaltet der Bebauungsplan einen Hinweis zur Meldepflicht und zum Veränderungsverbot beim Auftreten von archäologischen Funden und Befunden in der Bauphase.

6. Auswirkungen der Planung

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert durch die Wiedernutzbarmachung und die Neubebauung von zuvor gewerblich genutzten und brachliegenden Flächen eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Das heute für die Bevölkerung nur eingeschränkt zugängliche Areal wird mit neuen Wegebeziehungen geöffnet und aufgewertet.

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann dringend benötigter Wohnraum in innenstadtnaher Lage geschaffen werden. Insgesamt werden 166 neue Wohneinheiten sowie gewerbliche Einheiten in unterschiedlichen Größen entstehen. Das Vorhaben berücksichtigt freifinanzierten und in einem Anteil von rund 36% geförderten Wohnraum. In der Summe wird ein vielfältiges, generationen- und nutzergruppenübergreifendes Wohnraumangebot in verschiedenen Marktsegmenten mit gemischter Bewohnerschaft geschaffen. Die Anlage einer 5-gruppigen Kindertagesstätte bietet sowohl neu zugezogenen Eltern als auch den Familien im Viertel eine wohnungsnaher Betreuung.

Das angrenzende Straßennetz weist ausreichend Kapazitäten auf, um die Neuverkehre aufzunehmen. Aufgrund der innenstadtnahen Lage bieten die guten ÖPNV-Verbindungen eine attraktive Voraussetzung, um auch ohne privaten PKW mobil zu sein. Mit dem über ein Mobilitätskonzept vorbereiteten und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen kann der Umweltverbund mit ÖPNV, Sharingsystemen und Radverkehr gestärkt und der Bedarf an PKW-Stellplätzen reduziert werden. Zugleich wird nur eine geringe zusätzliche verkehrliche Belastung im angrenzenden Straßenraum entstehen.

Von der Planung gehen unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen aus. Mit den im Mobilitätskonzept festgelegten Maßnahmen werden keine erheblich nachteiligen verkehrsbedingten Auswirkungen auf die Bewohner*innen im Umfeld zu erwarten sein. Die Bauweise mit geschlossenen Kannten zu lärmvorbelasteten Seiten ermöglicht einen ruhigen Innenhof mit hoher Spiel- und Aufenthaltsqualität. Die Grundrisse

bieten allen Wohnungen lärmabgeschirmte Aufenthaltsräume, so dass die künftigen Bewohner*innen keinen gesundheitlichen Belastungen ausgesetzt sein werden. Zugleich wird eine ausreichende Belichtung sichergestellt.

Ein erheblicher Teil der Grundstücksfläche wird zukünftig begrünt sein. Knapp die Hälfte des Plangebiets wird unversiegelt bleiben. Dies hat positive Auswirkungen auf die mikroklimatische Situation und wirkt einer weiteren Aufheizung im klimatisch belasteten Stadtgebiet entgegen.

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

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

- Verpflichtung zur Umsetzung des Bauvorhabens innerhalb einer festgelegten Frist
- Maßnahmen zum Umweltschutz
- Realisierung von mindestens 36 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau
- Bau der geplanten Kita
- Umsetzung des Siegerentwurfs aus dem Architektur-Wettbewerb für die Bunker-Umnutzung
- Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Bau der Wegeverbindung durch das Boxgrün zum Boxgraben
- Bau von Kinderspielplätzen bzw. Leisten von Ablösezahlungen
- Umsetzung der Freiflächenplanung inkl. der Ersatzbaumpflanzung
- Umsetzung des Mobilitätskonzepts
- Gestaltung der Fassaden am Werkhof analog der dortigen ehemaligen Fabrikgebäude
- Regelungen zur Entwässerung und zur Energieversorgung des Plangebiets
- Fassadenbegrünung
- Organisation der Abfallentsorgung

Weitere Maßnahmen zum Boxgrün werden in einem Pachtvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

9. Plandaten

Gesamtplangebiet:	14.646 m ² (100%)
Vorhabensgebiet	12.630 m ² (86%)
davon im Vorhabensgebiet:	
Überbaute Fläche (Gebäude, bauliche Anlagen):	5.094 m ² (40%)
Flächen mit Gehrecht:	1.292 m ² (10%)
Tiefgarage (unterirdisch):	2.505 m ² (20%)
Freiflächen:	5.923 m ² (47%)

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt in seiner Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - als Satzung beschlossen hat.

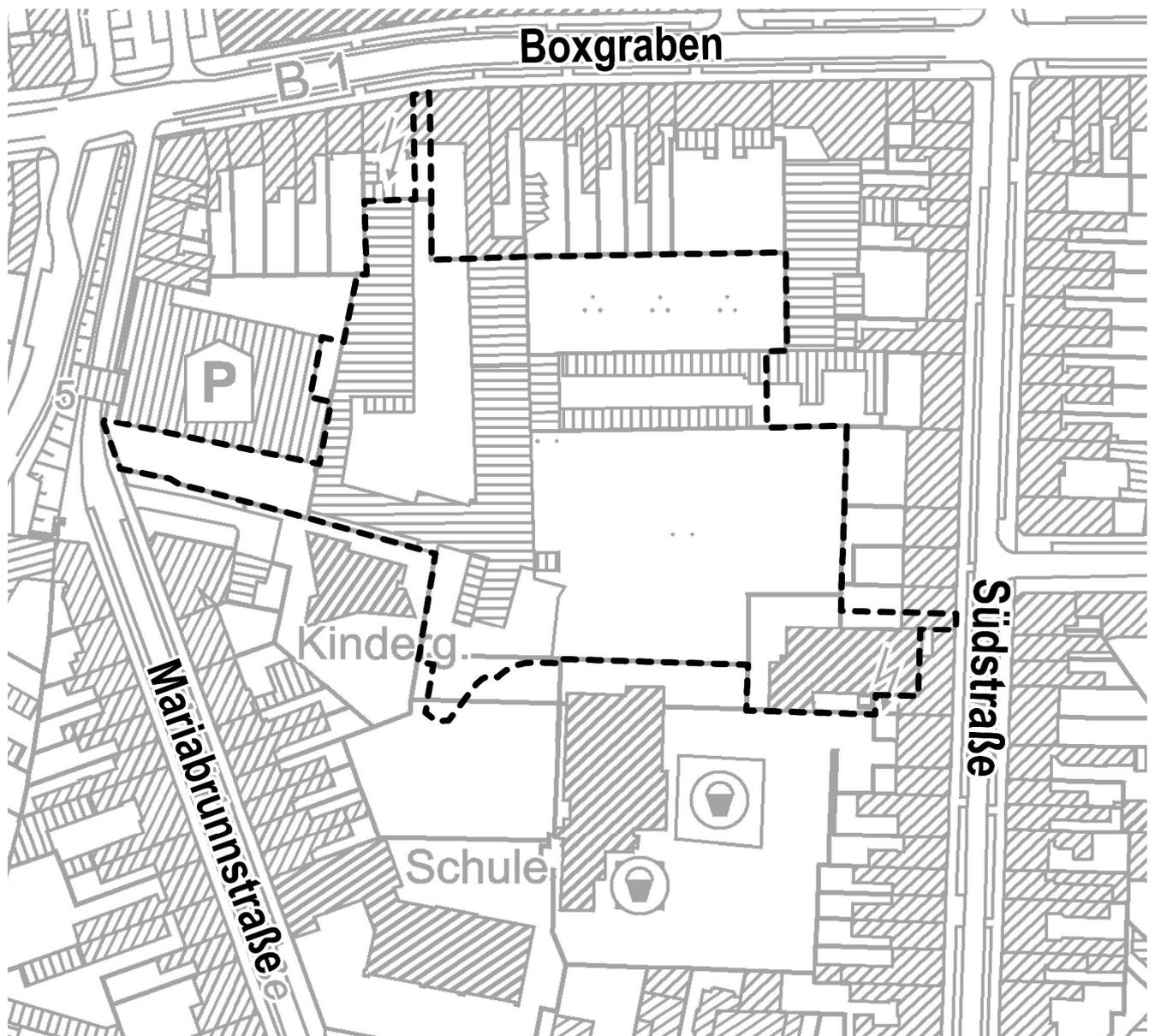
Es wird bestätigt, dass die oben genannte Begründung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei ihrem Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den

(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin

Abwägungsvorschlag über die Öffentliche Auslegung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße -

für den Bereich zwischen Mariabrunnstraße, Boxgraben und Südstraße
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

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

1.	Petition / Unterschriftenliste der Bürgerinitiative Luisenhöfe vom 10.02.2023.....	7
1.1	Lärmschutzgutachten und Lichtgutachten.....	8
1.2	Neubebauung bis zu 5 Vollgeschosse	8
1.3	Anforderungen Artenschutz.....	8
1.4	Baumschutzgutachten.....	9
1.5	Verkehrsuntersuchung	9
2.	Eingabe des Vereins OeViAc, vom 10.02.2023.....	10
2.1	Boxgrün	12
2.2	Belüftung Tiefgarage	12
3.	Eingabesteller*in 95 vom 10.02.2023.....	13
3.1	Umgang mit Kritik / Transparenz / gutachterliche Hinterlegung der Abwägung	16
3.2	Klimafunktion für das Quartier	16
3.3	Hoher Anteil an Gewerbe	16
3.4	Erhalt Baumbestand.....	17
3.5	Wohnungsmix.....	17
3.6	Verkehrserzeugung / Kita-Verkehre	17
3.7	Neubau und Sanierungsförderung	17
3.8	Luisenhospital / Grundrisse.....	18
3.9	Verpachtung von Grünflächen an Investoren	18
3.10	Factsheet.....	18
4.	Gemeinsame Fragen der Initiativen Aachen, vom 10.02.2023.....	19
4.1	Städtebaulicher Vertrag.....	25
4.2	Klimaschutz	25
4.3	Umweltbericht.....	26
4.4	Klimagutachten.....	26
4.5	Vorlage der Stadt: Angaben zur Klimaanpassung.....	26
4.6	Klimacheckliste.....	26
4.7	Fragen zur Klimacheckliste	26
4.8	Wiese in zentralem Bereich der Stadt	27
4.9	Hitzeereignisse.....	27
4.10	Flächenversiegelung	27
4.11	Starkregen.....	27
4.12	Eingriffe Boxgrün.....	28
4.13	Nationalpark NRW.....	28
4.14	Artenschutz Boxpark	28
4.15	Vernachlässigung Klimafolgenanpassung in Aachen.....	28

4.16	Erhalt Biodiversität und Ökosystemleistung des Blocks.....	28
4.17	Abriss Kalde-Gebäude	29
4.18	Untersuchung CO2-Minderung.....	29
4.19	Zeiträume der Mietpreisbindungen.....	29
4.20	Sicherung freifinanzierter Wohnungsbau	29
4.21	Durchmischung freifinanzierter + öffentlich geförderter Wohnungsbau und Gewerbeflächen.....	29
4.22	Flächenbilanz	30
4.23	Factsheet.....	30
5.	Eingabe 'Eingabesteller*in 1' vom 10.02.2023	31
5.1	Erschließung am Bunker	60
5.2	Eiben	60
5.3	Bäume am Bunkerbereich.....	60
5.4	Linde am Bunker	60
5.5	Bunkerstahlstruktur	61
5.6	Kastanienhof / Park.....	61
5.7	Baum am Parkhauseingang	61
5.8	Hecke an Kindergarten.....	61
5.9	Baumasse	62
5.10	Ressourcen	62
5.11	Verkehr	62
5.12	Ökologie	63
5.13	Beleuchtungskonzept	63
6.	Eingabe 'Eingabesteller*in 2' vom 10.02.2023	64
6.1	Anonymisierung.....	83
6.2	Erschließung am Bunker	83
6.3	Eiben	83
6.4	Bäume am Bunkerbereich.....	83
6.5	Linde am Bunker	83
6.6	Bunkerstahlstruktur	83
6.7	Kastanienhof Park.....	83
6.8	Baum am Parkhauseingang	84
6.9	Hecke an Kindergarten.....	84
6.10	Baumasse	84
6.11	Ressourcen	84
6.12	Verkehr	84
6.13	Ökologie	84
6.14	Beleuchtungskonzept	84
7.	Eingabe 'Eingabesteller*in 3' vom 10.02.2023	85
8.	Eingabe 'Eingabesteller*in 3' vom 20.01.2023	87
9.	Eingabe 'Eingabesteller*in 4' vom 23.01.2023	88

9.1	Autofreies Quartier	91
9.2	Flächennutzung	91
9.3	Wohnnutzung	91
9.4	Nachhaltigkeit beim Bauen	91
9.5	Baumbilanz	91
10.	Eingabe 'Eingabesteller*in 35' vom 09.02.2023	92
11.	Eingabe 'Eingabesteller*in 34' vom 08.02.2023	95
11.1	Boxgrün	97
11.2	Zum restlichen Baumbestand	97
11.3	Kaldegelände	97
11.4	Verkehr	97
11.5	Artenschutz Bunker	97
11.6	Klima	98
12.	Eingabe 'Eingabesteller*in 38' vom 09.02.2023	99
12.1	Geh- und Fahrrechte	101
12.2	Baulinie	102
13.	Eingabe 'Eingabesteller*in 41' vom 10.02.2023	104
13.1	Boxgrün	113
13.2	Wohnen	113
13.3	Verkehr	113
13.4	Bausubstanz Kalde-Fabrik / Bunker	113
13.5	Stadtklima / Stadtgrün	113
13.6	Fazit	114
14.	Eingabe 'Eingabesteller*in 95' vom 10.02.2023	115
15.	Eingabe 'Eingabesteller*in 95' vom 10.02.2023	117
15.1	Klimaneutralität	120
15.2	Erhalt des Baumbestands	120
15.3	Stärkung des gemeinschaftlichen Miteinanders	120
15.4	Vertragsbedingungen	120
15.5	Gestaltung der Außenwände Südstr. 16-18 (Flurstück 862)	120
15.6	Abstand zu Grundstücksgrenzen	121
15.7	Boxgrün-Durchwegung	121
15.8	Ersatz Oebel-Garagen	121
15.9	Bauzeit	121
15.10	Beeinträchtigung durch Baustellenverkehr	121
15.11	Zeitraum der Mietpreisbindung	122
16.	Eingabe 'Eingabesteller*in 95' vom 03.02.2023	123
17.	Eingabe 'Eingabesteller*in 95' vom 10.02.2023	125
18.	Eingabe 'Eingabesteller*in 95' vom 10.02.2023	126
19.	Eingabesteller*in 95 vom 10.02.2023	127

19.1	Verkehrsplanung	129
19.2	Höhenentwicklung	129
19.3	Artenschutz	129
20.	Eingabe 'Eingabesteller*in 75' vom 11.02.2023	131
21.	Eingabe 'Eingabesteller*in 10' vom 10.02.2023	133
22.	Eingabe 'Eingabesteller*in 50' vom 10.02.2023	135
23.	Eingabe 'Eingabesteller*in 91' vom 10.02.2023	137
24.	Eingabe 'Eingabesteller*in 76' vom 10.02.2023	139
25.	Eingabe 'Eingabesteller*in 77' vom 10.02.2023	141
26.	Eingabe 'Eingabesteller*in 78' vom 10.02.2023	143
27.	Eingabe 'Eingabesteller*in 51' vom 10.02.2023	145
28.	Eingabe 'Eingabesteller*in 52' vom 10.02.2023	147
29.	Eingabe 'Eingabesteller*in 53' vom 10.02.2023	149
30.	Eingabe 'Eingabesteller*in 54' vom 10.02.2023	151
31.	Eingabe 'Eingabesteller*in 55' vom 10.02.2023	153
32.	Eingabe 'Eingabesteller*in 56' vom 10.02.2023	155
33.	Eingabe 'Eingabesteller*in 90' vom 10.02.2023	157
34.	Eingabe 'Eingabesteller*in 57' vom 10.02.2023	159
35.	Eingabe 'Eingabesteller*in 58' vom 10.02.2023	161
36.	Eingabe 'Eingabesteller*in 79' vom 10.02.2023	163
37.	Eingabe 'Eingabesteller*in 59' vom 10.02.2023	165
38.	Eingabe 'Eingabesteller*in 60' vom 10.02.2023	167
39.	Eingabe 'Eingabesteller*in 80' vom 10.02.2023	169
40.	Eingabe 'Eingabesteller*in 61' vom 10.02.2023	171
41.	Eingabe 'Eingabesteller*in 62' vom 10.02.2023	173
42.	Eingabe 'Eingabesteller*in 63' vom 10.02.2023	175
43.	Eingabe 'Eingabesteller*in 64' vom 10.02.2023	177
44.	Eingabe 'Eingabesteller*in 81' vom 10.02.2023	179
45.	Eingabe 'Eingabesteller*in 82' vom 10.02.2023	181
46.	Eingabe 'Eingabesteller*in 65' vom 10.02.2023	183
47.	Eingabe 'Eingabesteller*in 66' vom 10.02.2023	185
48.	Eingabe 'Eingabesteller*in 67' vom 10.02.2023	187
49.	Eingabe 'Eingabesteller*in 68' vom 10.02.2023	189
50.	Eingabe 'Eingabesteller*in 83' vom 10.02.2023	191
51.	Eingabe 'Eingabesteller*in 84' vom 10.02.2023	193
52.	Eingabe 'Eingabesteller*in 85' vom 10.02.2023	195
53.	Eingabe 'Eingabesteller*in 9' vom 10.02.2023	197
54.	Eingabe 'Eingabesteller*in 49' vom 10.02.2023	199
55.	Eingabe 'Eingabesteller*in 69' vom 10.02.2023	201
56.	Eingabe 'Eingabesteller*in 12' vom 10.02.2023	203

56.1	Klimaschutz	204
56.2	Kreislaufwirtschaft	204
56.3	Energieeffizienz Neubauten	204
56.4	Ökologische Nachhaltigkeit des Vorhabens	204
56.5	Einbindung Dezernat für Klima und Umwelt	204
57.	Eingabe 'Eingabesteller*in 11' vom 10.02.2023	205
58.	Eingabe 'Eingabesteller*in 86' vom 09.02.2023	207
59.	Eingabe 'Eingabesteller*in 15' vom 09.02.2023	209
60.	Eingabe 'Eingabesteller*in 87' vom 09.02.2023	211
61.	Eingabe 'Eingabesteller*in 88' vom 09.02.2023	213
62.	Eingabe 'Eingabesteller*in 89' vom 09.02.2023	215
63.	Eingabe 'Eingabesteller*in 16' vom 09.02.2023	217
64.	Eingabe 'Eingabesteller*in 17' vom 09.02.2023	219
65.	Eingabe 'Eingabesteller*in 18' vom 09.02.2023	221
66.	Eingabe 'Eingabesteller*in 19' vom 09.02.2023	223
67.	Eingabe 'Eingabesteller*in 93' vom 09.02.2023	225
68.	Eingabe 'Eingabesteller*in 20' vom 09.02.2023	227
69.	Eingabe 'Eingabesteller*in 21' vom 09.02.2023	229
70.	Eingabe 'Eingabesteller*in 22' vom 09.02.2023	231
71.	Eingabe 'Eingabesteller*in 70' vom 09.02.2023	233
72.	Eingabe 'Eingabesteller*in 72' vom 08.02.2023	235
73.	Eingabe 'Eingabesteller*in 23' vom 09.02.2023	237
74.	Eingabe 'Eingabesteller*in 71' vom 07.02.2023	239
75.	Eingabe 'Eingabesteller*in 73' vom 06.02.2023	241
76.	Eingabe 'Eingabesteller*in 74' vom 06.02.2023	247
77.	Eingabe 'Eingabesteller*in 33' vom 06.02.2023	249
77.1	Klimaschutz	250
77.2	Wohnungsangebot und Nutzung von Leerständen	250
78.	Eingabe 'Eingabesteller*in 30' vom 05.02.2023	251
79.	Eingabe 'Eingabesteller*in 32' vom 05.02.2023	253
80.	Eingabe 'Eingabesteller*in 31' vom 05.02.2023	255
81.	Eingabe 'Eingabesteller*in 26' vom 04.02.2023	257
81.1	Flächenbilanz	258
81.2	Klima- und Umweltschutz	258
81.3	Versiegelung und ressourcenschonende Bauweise	258
82.	Eingabe 'Eingabesteller*in 27' vom 04.02.2023	259
83.	Eingabe 'Eingabesteller*in 28' vom 04.02.2023	261
83.1	Autofreies Quartier	262
83.2	Klimaneutralität bis 2030	262
83.3	CO ₂ -Ausstoß	262

83.4	Hol- und Bringverkehr Kita	262
84.	Eingabe 'Eingabesteller*in 29' vom 04.02.2023	263
84.1	Soziale Vernetzung	264
84.2	Anteil gewerbliche Nutzung	264
84.3	Grundriss Pflegewohnungen	264
85.	Eingabe 'Eingabesteller*in 24' vom 02.02.2023	265
86.	Eingabe 'Eingabesteller*in 8' vom 25.01.2023	267
87.	Eingabe 'Eingabesteller*in 5' vom 24.01.2023	269
88.	Eingabe 'Eingabesteller*in 7' vom 24.01.2023	271
89.	Eingabe 'Eingabesteller*in 6' vom 24.01.2023	273
90.	Eingabe 'Eingabesteller*in 94' vom 09.02.2023	275
91.	Eingabe 'Eingabesteller*in 96' vom 09.02.2023	278

1. Petition / Unterschriftenliste der Bürgerinitiative Luisenhöfe vom 10.02.2023

BI Luisenhöfe

www.luisenhoe-fe-aachen.de



Eingabe der BI Luisenhöfe – Aachen, 10.02.2022

1. Lärmschutzgutachten nicht Aussagekräftig/ nicht zutreffend. Insb. die Emission in Richtung Boxgrün ist nicht betrachtet.
2. Das Lichtemissionsgutachten ist nicht fachlich erstellt und hat inhaltliche Mängel.
3. Die Neubebauung von bis zu 5 Geschossen zzgl. Aufzugsschacht beeinträchtigt die vorhandene Nachbarbebauung, die nachbarschaftliche Rücksichtnahme wird nicht berücksichtigt.
4. Die Anforderungen des Artenschutzgesetzes in Bezug auf seltene Arten, die in der Bunkeranlage Südstraße und der vorhandenen Bepflanzung vorkommen, werden nicht erfüllt.
5. Das Baumschutzgutachten weist erhebliche Mängel auf. Nicht der gesamte Bestand ist abgebildet.
6. Das Verkehrsgutachten ist unzureichend und betrachtet die aktuelle und zukünftige Situation der Hol- und Bringverkehre für die Kinderbetreuungseinrichtungen sowie die zusätzlichen Verkehrsströme für das augenscheinlich zusätzliche Ärztehaus des Luisenhospitals sowie weiterer gewerblicher Nutzungen nicht in ausreichendem Maße.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 1:

1.1 Lärmschutzgutachten und Lichtgutachten

Das Lärmschutzgutachten wurde nach den aktuell geltenden Regelwerken und dem Stand der Technik durch ein Fachbüro erarbeitet. Die Bearbeitungsschritte sowie die Ergebnisse wurden mit den zuständigen Fachdienststellen der Stadt abgestimmt. Relevante Immissionen im Bereich des Boxgrüns sind durch die Ansiedlung von Wohnnutzungen dort nicht zu erwarten. Die Aussagetiefe des Lärmgutachtens ist für die Erstellung des Bebauungsplans ausreichend.

Auch das Lichtgutachten wurde nach dem aktuellen Stand der Technik erstellt und mit dem Fachamt abgestimmt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

1.2 Neubebauung bis zu 5 Vollgeschosse

Zu den Zielen der gesamtstädtischen Entwicklungsplanung des „Masterplan Aachen 2030“ zählt für den Bereich Südstraße / Mariabrunnstraße, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Mit der vorgesehenen Dichte und den entsprechenden Bauhöhen wird der Grundsatz, mit dem in Aachen verfügbaren Grund und Boden sparsam umzugehen, berücksichtigt. Entsprechend wird einer flächensparenden Bauweise in der Abwägung ein hohes Gewicht beigemessen. Der Vorrang der Innenentwicklung und der sparsame Umgang mit Grund und Boden sind nicht nur bundesweit als Vorgaben im Baugesetzbuch verankert, sondern für die Stadt Aachen auf der gesamtstädtischen Ebene u.a. in der Nachhaltigkeitsstrategie und im Rahmen des Masterplans Aachen*2030 beschlossen. Dementsprechend ist das aus einem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren entwickelte städtebaulich-architektonische Konzept und die Gebäudeanordnung darauf ausgerichtet, ausreichende Freiräume und Sozialabstände zur Nachbarschaft zu berücksichtigen. Der Abstand zwischen dem Neubau des Werkhof 3 zu den Hauptgebäuden am Blockrand des Boxgrabens beträgt mindestens 10,75 m, zwischen den Hauptgebäuden an der Südstraße und dem Gebäude Kastanienhof beträgt der Abstand mindestens 22 m. Damit sind für Bestand und Planung ausreichende Lichtverhältnisse sichergestellt, wie auch das Gutachten „Besonnungsstudie und Tageslichtuntersuchung“ (Büro Peutz 2022) belegt. Auch der Erhalt und die Integration des Boxgrüns in das Gesamtkonzept, die Schaffung von begrünten Hofsituationen sowie die vorgesehene Dachbegrünung tragen zur Qualität der verdichteten Bebauung und deren Einbindung in den Block bei. Insoweit werden nachbarrechtliche Belange berücksichtigt und unzumutbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

1.3 Anforderungen Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine Artenschutzuntersuchung durchgeführt. Im Plangebiet wurden ausschließlich sogenannte „Allerweltsvogelarten“, wie Amsel, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Blau- und Kohlmeise festgestellt. In den abzureißenden Gebäuden nistet mindestens ein Paar Haurotschwänze. Planungsrelevante Brutvogelarten gemäß LANUV wurden nicht nachgewiesen. Zudem wurden im Plangebiet Zwergfledermäuse im Bereich des Bunkers, der Gebäude der alten Fabrik Kalde und an einem Gebäude am Boxgraben vorgefunden.

Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) BNatSchG sowie zur Berücksichtigung der Belange der Biodiversität sind gemäß Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro Kreuz 2020) die verschiedenen Vermeidungs-, Verminderungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig, so dass die Biodiversität im Blockinnenbereich gesichert werden kann. Unter Einhaltung der Maßnahmen werden durch die Umsetzung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) BNatSchG eintreten. In der Summe der genannten Belange berücksichtigt der Vorhabenbezogene Bebauungsplans die Anforderungen an die Biodiversität sowie an den Artenschutz. Hierbei ist die in der Einwendung benannte Bunkeranlage mitberücksichtigt. Die Artenschutzuntersuchung wurde dabei nach den geltenden fachlichen Anforderungen und dem Stand der Technik bearbeitet.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

1.4 Baumschutzgutachten

Der Baumbilanz im Bebauungsplan liegen eine Vermessung des vorhandenen Baumbestandes sowie eine gutachterliche Bewertung des Baumbestandes zu Grunde. Alle Bäume im Plangebiet wurden erfasst. Das Baumschutzgutachten ist insoweit auf die Belange der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sachgerecht und dem Stand der Technik entsprechend erstellt worden. Untersuchungsumfang und Ergebnisse sind mit den zuständigen Fachdienststellen der Stadt abgestimmt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

1.5 Verkehrsuntersuchung

Die Auswirkungen und die Verträglichkeit der durch die Planung erzeugten Verkehre wurden im Rahmen des Verkehrsgutachtens (und eines Lärmgutachtens) gutachterlich untersucht. Das Fachgutachten wurde nach den aktuellen geltenden Richtlinien erstellt und berücksichtigt in seiner Prognose die insgesamt zu erwartende Verkehrsentwicklung.

Das Gutachten kommt in der Prognose zu dem Ergebnis, dass sich die Verkehrsströme nach Vollzug des Vorhabens verträglich abwickeln lassen. Zusätzliche Belastungen durch Hol-/Bringverkehre zur Kita wurden im Gutachten und in der Planung berücksichtigt, diese werden nicht über den Freiraum abgewickelt.

Das geplante zusätzliche Ärztehaus ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

2. Eingabe des Vereins OeViAc, vom 10.02.2023

Friedrich-Wilhelm 10.02.23
RB

OeViAc e.V.

www.luisenhoefe-aachen.de



Eingabe des Vereins OeViAc - Aachen, 10.02.2023

- Wie soll der Boxpark > Boxgrün genutzt / ausgebildet werden - als Aufenthaltsfläche oder als geschützte Fläche für Flora und Fauna?
In der Offenlage bezüglich der Freiraumplanung wird der Boxpark bisher als Nutzung für Freiraum- und Aufenthaltsfläche deklariert. Ist das tatsächlich noch die Absicht?
Die einzige verbindliche Aussage ist bisher, dass der Boxpark nicht überbaut wird.
- Die Belüftung der Tiefgarage ist derzeit und in der Offenlage natürlich geregelt.
Dies hat aber auch Konsequenzen für Licht- und Schadstoffemissionen sowie negative Auswirkungen auf den Boxpark > Boxgrün und dessen tierische ‚Bewohner‘ sowie menschliche Anwohner
- Wie wird dem entgegengewirkt? Welche Gegenmaßnahmen werden hier ergriffen?
- Eine Art ‚Wohnung‘ oder Büro ist am Boxpark > Boxgrün gelegen - Hausmeister/ Rezeption?
Kann man diese nicht an andere Stelle verlegen?
- Ein Fluchtweg/-tür ist von der Tiefgarage in den Boxpark gelegt – wie soll der Fluchtweg weiterverlaufen? Ein erforderlicher Rettungsweg sollte nicht in den Boxpark > Boxgrün geführt werden.
- Wird es Feuerwehrgänge am Rande des Boxparks geben?
- Müssen die Balkone des Altenwohn-Riegels unbedingt in den Boxpark ragen und für noch mehr Verschattung sorgen? - Im Wettbewerbsentwurf waren hier lediglich Loggien vorgesehen.
- Werden noch weitere Haselsträucher, die auch als Nahrungsquelle zahlreicher Eichhörnchen und weiterer Tiere dienen entfernt? Zumindest steht den Balkonen noch ein weiterer Haselstrauch im nördlichen Bereich im Wege, der nicht in der Baumbilanz erfasst ist.
- Durch die Beteiligung der Behörden (hier Polizei) ist vorgegeben, die Sicherheit zu gewährleisten.
Dies bedeutet künstliche Belichtung und Beleuchtung der Durchwegung und damit eine zusätzliche Belastung und Störung für menschliche und tierische Anwohner;
auch bezüglich des negativen Effektes auf Wohngesundheit und für eine Daseinsfürsorge für Mensch und Tier. Dazu gehört auch die Vermeidung von Lärmemissionen.
- Der Pavillon im Boxpark > Boxgrün soll gesichert und erhalten werden. Hierzu sind umfangreiche Arbeiten notwendig. Wie wird sichergestellt, dass der Pavillon keinen Schaden

OeViAc e.V.

www.luisenhoefe-aachen.de



nimmt? Wie wird sichergestellt, dass durch einen Eingriff so wenig wie möglich bestehendes Grün geschädigt wird?

- Last but not least – ist die öffentliche Durchwegung Boxparks sinnvoll und nötig oder nur störend und konfliktbildend? Dies bezieht sich in der Hauptsache auf den zu beleuchtenden Weg. Ferner fraglich die Sinnhaftigkeit der Durchwegung – es sind bereits drei weitere Zugänge zum Planungsgebiet (Durchgang Südstraße, Durchgang Boxgraben Gewerbehof und Zugang neben dem Parkhaus Mariabrunnstraße) vorgesehen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 2:

2.1 Boxgrün

Das Boxgrün wird als nicht bebaubare Grünfläche erhalten, so dass der vorhandene Grüncharakter und die ökologischen Wertigkeiten erhalten werden.

Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich eine Durchwegung des Boxgrüns zu, so dass Fußwegevernetzungen des Plangebiets mit dem Umfeld denkbar wären. Der Bebauungsplan setzt dies jedoch nicht zwingend fest,. Die Durchwegung ist städtebaulich jedoch wünschenswert im Sinne einer guten Vernetzung des Plangebietes mit dem Umfeld und zur Herstellung attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen über das Plangebiet hinaus. Daher ist auch die Wegeverbindung im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten und soll durch den Vorhabenträger hergestellt werden. Details hierzu werden im Rahmen des Planvollzugs geregelt.

Wohnungen oder Büros sind im Boxgrün nicht vorhanden und nicht geplant. Bei der in der Einwendung genannten „Wohnung“ handelt es sich um die Souterrain-Wohnung, die im Zuge der Umplanung der ehemaligen Fabrik Kalde entfallen ist.

Die exakte Anordnung der einzelnen Fluchtwege wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Feuerwehruzgänge durch das Boxgrün sind nicht vorgesehen. Die in das Boxgrün hineinragenden Balkone entwickeln keine zusätzliche Verschattung und sind somit städtebaulich verträglich und mit dem Baumschutz vereinbar. Die Balkone dienen der Sicherung einer hohen Wohnqualität, da hiermit gut nutzbare Außenwohnbereiche entstehen. Der Umgang mit vorhandenen Sträuchern wird im Rahmen der Planausführung sowie der Parkpflege geregelt.

Die Art und Umfang der künftigen Beleuchtung des Boxgrüns wird nicht auf der Ebene der Bauleitplanung geregelt. Hierzu wird auf den nachfolgenden Planvollzug verwiesen. Im Rahmen des Planvollzugs wird zudem durch Schutzvorkehrungen sichergestellt, dass keine Beeinträchtigung zu erhaltender Gehölze oder des Pavillons erfolgen. Die Durchwegung des Boxgrüns ist grundsätzlich sinnvoll, da hiermit die Option geschaffen wird, für unterschiedliche Nutzer*Innen eine sichere Wegeverbindung zwischen den umliegenden Wohn- und Mischgebieten zu schaffen. Da der Bebauungsplan eine zwingende Wegeverbindung nicht festsetzt, aber eine solche Verbindung ermöglicht, werden Details hierzu im Rahmen des Planvollzugs geregelt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

2.2 Belüftung Tiefgarage

Die konkrete architektonisch-technisch Planung und damit auch die Festlegung der Art der Be- und Entlüftung der Tiefgarage ist nicht Gegenstand der großmaßstäblichen städtebaulichen Planung. Die Be- und Entlüftung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt. Dabei sind die geltenden Regelwerke zum Schutz der Luftqualität zu beachten und entsprechende Vorsorgewerte einzuhalten.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

3. Eingabesteller*in 95 vom 10.02.2023



Bl Luisenhöfe

www.luisenhoefe-aachen.de

Bl Luisenhöfe

Boxgraben 71a
52064 Aachen

Oberbürgermeisterin Stadt Aachen

Sibylle Keupen

Rathaus | Markt 1
52062 Aachen

in Kopie:

Frau Burgdorff, Beigeordnete für Stadtentwicklung, Bau und Mobilität | Herr Thomas, Beigeordneter für Klima und Umwelt, Stadtbetrieb und Gebäude | Herr Hucke, Planungsausschussvorsitzender | Herr Plum, stellv. Planungsausschussvorsitzender | Herr Baal, Planungsausschussmitglied | Herr Allemand, Planungsausschussmitglied | Herr Beus, Planungsausschussmitglied | Herr Helg, Planungsausschussmitglied | Frau Lürken, Umweltausschussvorsitzende | Herr Stettner, stellv. Umweltausschussvorsitzender | Frau Wolf, Mitglied Umweltausschuss | Herr Blum, Mitglied Umweltausschuss | Herr Bogoczek, Mitglied Umweltausschuss | Herr Dopatka, Ausschussvorsitzender Bürgerforum | Frau Scheidt, stellv. Ausschussvorsitzender Bürgerforum | Herr Gilson, stellv. Ausschussvorsitzender Bürgerforum | Herr Nießen, Mitglied Bürgerforum | Herr Deumens, Mitglied Bürgerforum | Herr Helg, Ausschussmitglied-Vetreter Bürgerforum | Herr Wagener, Sachkundiger Bürger Bürgerforum | Herr Plum, Ausschussvorsitzender Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss | Herr Breuer, stellv. Ausschussvorsitzender Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss | Herr Baal, Mitglied Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss | Herr Moselage, Sachkundiger Bürger Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss | Frau Moog, Sachkundige Bürgerin Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss | Herr Ferrari, Bezirksbürgermeister Bezirksvertretung Aachen-Mitte | Frau Conradt, stellv. Bezirksbürgermeisterin Bezirksvertretung Aachen-Mitte | Frau Diepelt, stellv. Bezirksbürgermeisterin Bezirksvertretung Aachen-Mitte | Herr Klopstein, Bezirksvertreter Bezirksvertretung Aachen-Mitte | Herr Moselage, Bezirksvertreter Bezirksvertretung Aachen-Mitte | Herr Eimer, Aachener Zeitung/Nachrichten | Herr Hinrichs, Aachener Zeitung/Nachrichten

Gemeinsame Eingabe von 15 Nachhaltigkeitsorganisationen zum Bebauungsplanverfahren 'Luisenhöfe' | Bürger*inneninfo

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Keupen, sehr geehrte Damen und Herren,

am 16.01.2023 haben interessierte Anwohner*innen und andere gut informierte Interessierte an der Bürger*inneninfo zum Projekt 'Luisenhöfe' teilgenommen. Im Vorfeld wurden Planungsunterlagen - ein Dokument von 261 Seiten - und zusätzlich eine Vielzahl von Gutachten studiert. Von der

Boxgraben 71a

52064 Aachen

BI Luisenhöfe

www.luisenhoefe-aachen.de



Bürgerinitiative Luisenhöfe wurde hierzu ein Factsheet <https://luisenhoefe-aachen.de/factsheet/> mit einer Zusammenfassung erstellt.

Mit 14 weiteren Nachhaltigkeitsorganisationen haben wir als BI zum Bebauungsplanverfahren eine Sammeleingabe mit der Unterstützung von mittlerweile beinahe 100 Einzelunterzeichnern eingereicht. Aus den hier formulierten Fragen sprechen erhebliche Bedenken gegenüber der aktuellen Planung und erwecken den Eindruck von einem fahrlässigen Umgang mit der bisher kontinuierlich vorgebrachten Kritik an dem Projekt. Diese Fragen der Sammeleingabe als auch viele weitere Eingaben können nicht alleinig von der Verwaltung abgewogen werden, sondern müssen gutachterlich untersucht sowie auf politischer Ebene behandelt werden. Insbesondere die Themen zum Klimaschutz und der Klimafolgenanpassung, aber auch der Umgang mit dem Boxpark > Boxgrün können nicht allein in der Abwägungsverantwortung der Verwaltung belassen werden. Den Fragen- und Eingabekatalog finden Sie mit der Bitte um Beantwortung im Anhang.

Neben unseren schon langen vorgebrachten Forderungen sind wir überrascht über die spärliche fachliche Beurteilung der Zukunftsfähigkeit der Planung. Hier wird eine Fläche versiegelt, die bereits derzeit eine bedeutende Klimafunktion für das Quartier hat. Dies ist wichtig für die zu erwartende zunehmende Aufheizung der Innenstadt in den kommenden Jahren. Es erscheint fast fahrlässig, den Eindruck zu erwecken, dass Dachgärten und Baumnachpflanzungen diesen massiven und weitreichenden Eingriff in das bestehende Quartier in seiner Wirkung neutralisieren könnten. Konkrete Gutachten dazu liegen jedenfalls nicht vor, obwohl die Klimawirksamkeit schon seit 2014 gutachterlich belegt ist.

Das Bauvorhaben 'Luisenhöfe' ist den Anwohnern*innen als Mehrgenerationenwohnen mit Kita und wenig gewerblichen Nutzungen, die sich ins Viertel integrieren, 'schmackhaft' gemacht worden. Dies hat sich nun wesentlich verändert und stößt auf Unverständnis und Unmut bei den Bürgern*innen. Das Verhältnis von Wohnen hat sich nun zugunsten von gewerblichen Anteilen stark verschoben.

Dies alles steht der Aussage 'Alles im Einklang mit dem bestehenden Viertel und seinen Anlieger*innen' auf der Investoren-Projektwebsite diametral entgegen.

Mit der Anwohnerschaft ist über die Weiterentwicklung des Projekts nicht wirklich gesprochen worden und es gab auch keine Beteiligung, die einen solchen Namen verdient. Hintergrundinformationen sind nicht transparent geteilt worden.

In Zeiten der angeblichen 'Wohnungsnot' werden nun nur 49 öffentlich geförderte Wohnungen sowie 40 freifinanzierte Wohnungen geplant. Hierbei muss man sich bei dem Synonym 'Wohnungsnot' immer vor Augen halten, dass die Anzahl der Wohnungen pro Kopf in Aachen gestiegen und nicht gesunken ist.

Hinzu kommen 77 mutmaßlich gewerbliche Appartements / Wohnungen mit Gemeinschaftsräumen für Pflegebedürftige oder Senioren*innen eines Ankermieters oder Nutzers, der bisher im Hintergrund agiert und nicht namentlich erwähnt wird. Da der Gewerbehof 'Luise' genannt wird, ist es naheliegend, dass das Luisenhospital dieses Seniorenwohnen vermutlich mieten, betreiben ggf. auch übernehmen wird.

Die vorliegende Planung für das Seniorenwohnen sieht eine bloße Aneinanderreihung von Unterkünften mit einem dunklen Mittelgang vor. Das entsetzt uns. Es ist traurig, dass der oder die zukünftige Vermieter*in den Bewohnern*innen eine solche Unterbringung im Alter zumutet.

Boxgraben 71a

52064 Aachen

BI Luisenhöfe

www.luisenhoefe-aachen.de



Die Abwesenheit der Vertreter*innen des Luisenhospitals bei der Infoveranstaltung als vermutliche Nutzer und Betreiber ist symptomatisch, denn schon damals beim Bau des Parkhauses ist nur die formale Information an die Anwohner*innen erfolgt. Alle Eingaben sind dem höher liegenden Bedarf des Luisenhospitals und des vom ihm ausgelösten Individualverkehrs untergeordnet worden. Ein Prozess der Abstimmung des im Viertel beheimateten Luisenhospitals mit den Anwohnern hat nicht stattgefunden. Mehrere Vertreter*innen der Stadtpolitik waren bei Rundgängen durch das Quartier ebenfalls erstaunt, was für ein Brocken das Parkhaus im Block schon jetzt darstellt. Trotz aller Sympathie für die Einrichtung als Krankenhaus - die Art und Weise bzgl. der nicht vorhandenen Kommunikation des Luisenhospitals im Umgang mit Anwohnenden in Bezug auf Parkhaus und ggf. weiteren Neubauten 'eckt' an. Sollte das an das Parkhaus angrenzende Gewerbe ein Ärztehaus oder eine Tagespflegeeinrichtung werden, hätten sich die zukünftigen Betreiber auf der Veranstaltung ebenso dazu äußern können.

Wir hoffen und erwarten zukünftig als auch für dieses Projekt, dass die Stadtpolitik sich wieder mehr für die Bürger*innen einsetzt und mehr Mut beweist und Projekte allgemein sowie für die Stadt keine Kosten verursachenden vorhabenbezogenen B-Planverfahren wie die Luisenhöfe kritisch hinterfragt. Politik und Verwaltung sollten sich selbstbewusst positionieren und die Belange und Erfordernisse auch unter dem Aspekt des Klimanotstandes gegenüber den Investoren durchsetzen. Diese Entscheidungen betreffen die Zukunft und Daseinsfürsorge für ein Viertel für die nächsten 60-80-100 Jahre.

Wir wünschen uns im Viertel:

- mehr Transparenz und Bürgernähe von der Politik und Verwaltung - ehrliche Kommunikation ist Voraussetzung für gute Planung.
- klimatische Auswirkungen von Großprojekten auf ihre Auswirkungen zu untersuchen - es ist an der Zeit!
- Flächen nicht vor dem Hintergrund von Kostenabwälzung bezogen auf Verkehrssicherung und Pflege von Grünflächen an Investoren zu verpachten.
- die Qualität von Lebensräumen und den größtmöglichen Baumbestand zu erhalten und zu ergänzen.
- Kitabedarfe sinnvoll im Stadtgebiet zu verteilen statt zu konzentrieren – Erzeugung neuer Verkehre.
- Neubauten zu minimieren und Sanierung zu fördern.
- lebenswerte Quartiersentwicklung für die neue und auch für die bestehende Anwohnerschaft.

Andere Städte machen es vor, zukunftsweisend und damit auch mal quartiersübergreifend in der Stadtplanung zu denken - statt in Inseln!

Im Anhang finden Sie den Fragenkatalog der BI und 14 verschiedenen Initiativen sowie zur weiteren Info das Factsheet <https://luisenhoefe-aachen.de/factsheet>

Einen freundlichen Gruß von der Bürgerinitiative Luisenhöfe

Boxgraben 71a

52064 Aachen

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 3:

3.1 Umgang mit Kritik / Transparenz / gutachterliche Hinterlegung der Abwägung

Der Bebauungsplan wird als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund der Verfahrensart ist gesetzlich lediglich die Durchführung einer Beteiligungsstufe vorgeschrieben. Von der Möglichkeit, gemäß § 13 Abs. 2 BauGB das Planverfahren zu verkürzen und nur eine Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen, wird kein Gebrauch gemacht, sondern es wurde eine Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und eine weitere öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Informationsveranstaltung durchgeführt, die ebenfalls nicht gesetzlich vorgeschrieben ist.

Neben den gesetzlich/formellen Beteiligungsschritten fanden bereits zahlreiche weitere (informelle) Informationsmöglichkeiten statt. Interessierte/betroffene Bürger*innen konnten/können an öffentlichen Sitzungen des Planungsausschusses als Besucher*innen teilnehmen, in denen politische Vertreter*innen über das Planvorhaben diskutieren und entscheiden. Darüber hinaus fanden Gesprächsrunden zwischen dem Vorhabenträger und betroffenen Anwohner*innen sowie zwischen der städtischen Verwaltung und Politik mit den betroffenen Anwohner*innen statt.

Der Planungsausschuss der Stadt Aachen beschloss am 07.12.2017 aufgrund der besonderen innerstädtischen Lage und Komplexität des Plangebiets die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs, um auf diesem Wege aus verschiedenen Planvarianten die qualitativ hochwertigste als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren wählen zu können. Der Wettbewerb wurde als zweistufiges, kooperatives Verfahren durchgeführt. Die Wettbewerbsjury bestand u.a. aus erfahrenen Stadtplanern, Architekten und politischen Vertretern sowie einem Vertreter der ortsansässigen Bürgerinitiative, sodass die betroffenen Anwohner aktiv bereits in den Wettbewerbsprozess einbezogen wurden. Auch in die Ausschreibung des Wettbewerbs sind bereits Forderungen der Anwohnerschaft eingeflossen, so dass die Bürgerinitiative beratend eingebunden wurde. Der Siegerentwurf wurde einstimmig von der Jury befürwortet. Im Rahmen des Wettbewerbs fanden zu Beginn ein Workshop, später eine öffentliche Präsentationsveranstaltung und am Ende eine Ausstellung der eingereichten Arbeiten statt. Begleitend zur öffentlichen Auslegung fand als Service zudem dem eine freiwillige, öffentliche Veranstaltung zur Erläuterung der Planinhalte aus der Offenlage und als zusätzliche Information und Möglichkeit für Rückfragen statt. Die Offenlage umfasste zudem die transparente Auslegung aller relevanten Planunterlagen und Gutachten.

In der Summe zeichnet sich der gesamte Planungsprozess durch ein großes Maß an Transparenz aus. Es wurde der interessierten Bürger- und Anwohnerschaft auf vielfältige Weise und weit über das gesetzlich erforderliche Maß hinaus die Gelegenheit geboten, ihre Belange an die Stadt Aachen heranzutragen, so dass die diesbezüglichen Bedenken nicht geteilt werden.

Die Erstellung der Abwägung wurde gemeinsam von Verwaltung und Fachgutachtern vorgenommen. Die letztendliche Abwägungsentscheidung obliegt der Politik. Der Anregung, die Abwägung zum Bebauungsplan gutachtlich zu hinterlegen und die Politik hierzu einzubinden, ist damit gleichfalls bereits gefolgt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

3.2 Klimafunktion für das Quartier

Hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung wird auf die Antwort zu Ziffer 4.2 verwiesen. Demnach sind diese Belange auf der Planungsebene der vorbereitenden städtebaulichen Planung bzw. des Bebauungsplans umfangreich berücksichtigt und in den Planunterlagen dokumentiert.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

3.3 Hoher Anteil an Gewerbe

Lediglich die Gebäudeteile Werkhof in seinen Obergeschossen) sowie der Bunker wurden von einer ursprünglich wohnwirtschaftlichen Nutzung in gewerbliche Nutzung umgeprägt. Im Bereich des Bunkers reagiert der Vorhabenträger hiermit auf die Vorgaben der Denkmalbehörde, die sich mit einer wohnwirtschaftlichen Nutzung (Belichtung) nicht in Einklang bringen lassen.

Eine Anpassung der Gebäudeteile Werkhof 2 und 3ist einerseits aufgrund des Wegfalls der Hochgaragenerweiterung und andererseits aufgrund der Vergrößerung des sog. „Werkhofes“ erfolgt. Aufgrund der Öffnung des Werkhofs und der gleichzeitigen Notwendigkeit der Anbindung an den östlichen Gebäudeteil des Werkhofs (Werkhof 1) sind hier Flächen entstanden, die nicht mehr wohnwirtschaftlichen Anforderungen (Belichtung, Verkehrs- und Fluchtwege) entsprechen. Die in den Obergeschossen dieses Gebäudeteils ursprünglich vorgesehenen Mikroappartements sind zu Gunsten von Büro- und Praxisflächen entfallen.

Der Anteil der Wohnfläche (Bruttogrundfläche oberirdisch: Die Summe aller nutzbaren Grundflächen. Dabei werden die äußeren Maße der Bauteile einschl. Verkleidung herangezogen) hat sich insgesamt von ursprünglich ca. 80% (Stand 30.07.2019) auf rd. 64%, d.h. um rd. 16% reduziert.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

3.4 Erhalt Baumbestand

Hinsichtlich des Umgangs mit der Erhaltung und der Neupflanzung von Bäumen wird auf die Antworten zu Ziffer 1.4 und Ziffer 4.2 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

3.5 Wohnungsmix

Die aktuellen Planungen sehen die Errichtung von etwa 166 Wohnungen vor. Neben dem freifinanzierten Wohnungsbau wird öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen (36% der Gesamtwohnfläche). Durch verschiedene Grundrisse und Wohnraumausstattung entsteht Wohnraum für Studierende, Familien und ältere Menschen. Somit entsteht in der Summe ein vielfältiges Wohnraumangebot für verschiedene Gruppen von Nutzer*innen in verschiedenen Marktsegmenten. Eine Variation an Wohnungsgrößen ist auf Quartiers- und Gebäudeebene vorhanden. Die Durchmischung wird durch die Gemeinschaftsflächen im Innen- und Außenbereich weiter gefördert. Im Plangebiet erfolgt damit eine soziale Durchmischung durch für verschiedene Einkommensgruppen verfügbaren Wohnraum.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

3.6 Verkehrserzeugung / Kita-Verkehre

Hinsichtlich der Abwicklung der Verkehrsplanung nach Vollzug des Plangebiets wird auf die Antwort zur Ziffer 1.5 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

3.7 Neubau und Sanierungsförderung

Der große Bedarf nach Wohnraum macht den Bau neuer Wohngebäude an geeigneten Standorten notwendig. Im Rahmen des Planverfahrens wurde erwogen, Baukörper des Kalde-Geländes zu erhalten und in das Konzept einzubinden. Besonders die Kombination einer notwendigen Tiefgarage lässt sich nicht mit dem Erhalt der darüberliegenden Gebäude vereinen. Die Tiefgarage ist notwendig, da Politik den Entfall der Hochgaragenerweiterung beschlossen hat. Der Erhalt von Baukörpern des Kalde-Geländes war daher nach entsprechender Prüfung nicht möglich. Hierzu wird auf die Antwort auf Ziffer 4.17 verwiesen.

Es ist jedoch gelungen, den qualitätvollen Umbau des vorhandenen Bunkers in das Konzept zu integrieren. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplans und dient somit der Sanierung und Reaktivierung älterer Bausubstanz.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

3.8 Luisenhospital / Grundrisse

Die Trägerschaft des Seniorenwohnens ist seitens des Luisenhospitals nicht geplant und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Grundrisse unterliegen nicht nur gestalterischen Anforderungen, sondern auch funktionalen Faktoren. Die bislang dargestellten Systemgrundrisse werden im Rahmen des weiteren Baugenehmigungsverfahrens abschließend – auch hinsichtlich der Belichtung – geregelt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

3.9 Verpachtung von Grünflächen an Investoren

Die Verpachtung von städtischen Grünflächen ist nicht unmittelbarer Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Gleichwohl wird durch die Verwaltung sichergestellt, dass Erhalt und Unterhaltung des Boxgrüns im Rahmen der Bauleitplanung durch entsprechende Regelungen zwischen Stadt und Investor abgesichert sind.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

3.10 Factsheet

Hinsichtlich der Einstellung eines Links zu sogenannten „Factsheet“ wird auf die Antwort zu Ziffer 4.23 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

4. Gemeinsame Fragen der Initiativen Aachen, vom 10.02.2023



Ergänzte FB 61 10.02.23
RS

Bebauungsplan Luisenhöfe (Südstraße / Mariabrunnstr. BP Nr. 993) Gemeinsame Fragen der Initiativen – Aachen, 10.02.2023

Im Rahmen der Bürger*inneninfo zum Bebauungsplan Luisenhöfe sowie der zugehörigen Offenlage der Unterlagen mit der Möglichkeit zur Einreichung von Eingaben, ist eine gemeinsame Fragenliste folgender Initiativen, Organisationen, Vereinen und anderer Gruppierungen erstellt worden.

- Runder Tisch Klimanotstand Aachen
- Klimaentscheid Aachen
- OeViAc e.V.
- BI Luisenhöfe
- Baumschutzbund Aachen
- Cradle2Cradle Aachen
- Regionale Resilienz Aachen e.V.
- Eine Welt Forum Aachen e.V.
- Ökologie-Zentrum-Aachen e.V.
- Recht auf Stadt Aachen
- Meffi's e.V.
- BüchelGarten
- architects4future
- Tiny House e.V.
- ...+ Hirschjüri





Eine Welt Forum Aachen
Eintreten für eine gerechte Welt



Ökologie-Zentrum Aachen e.V.



meff.i.s

BüchelGarten



Hintergrund ist hier, dass Aachen 2019 den **Klimanotstand** erklärt hat und bis **2030 klimaneutral** sein möchte. Des Weiteren hat Aachen den **Klimaentscheid** beschlossen. Aachen hat die **Circular Cities Declaration** unterschrieben und sich verpflichtet die **Kreislaufwirtschaft** zu etablieren. Ebenso ist Aachen Mitglied des **Netzwerks C2C Regionen**. Aachen ist schon seit 1994 dem **Klimabündnis für kommunalen Klimaschutz** beigetreten und eine **Gold Standard zertifizierte Kommune des European Energy Awards**. Aachen ist für das **EU-MISSION "100 klimaneutrale und intelligente Städte bis 2030"** Förderprogramm der **Europäischen Kommission** ausgewählt worden. Diese **Aufzählung** ist sicher noch nicht **abschließend**. Dies zeigt, dass die **Ambitionen sehr hoch** sind. Darüber hinaus gibt es **weitere Anforderungen** – insbesondere im Bereich der **Klimafolgenanpassung**, welche **Politik und Stadt** in ihrer **Vorsorgefunktion** für Aachen umsetzen müssen.

Um diese **Ziele** zu erreichen ist der **private Sektor** der Stadt unbedingt mit einzubinden, da sonst die **Ziele und Selbstverpflichtungen** nicht erreicht werden können. Deshalb ist **allen unterzeichnenden Gruppen** nicht verständlich, dass über die **sowieso teils bereits gesetzlich verpflichtenden Maßnahmen** (Fernwärme, Photovoltaik und Gründächer) hinaus, **keine**

weiteren Maßnahmen für eine nachhaltige Stadtplanung festgeschrieben werden sollen.

Hierzu gehören u.a. Maßnahmen für

- eine klimaresiliente Stadt (z.B. Hitze- und Starkregenereignisse)
- Gesundheitsschutz durch Vermeidung von Überhitzung der Stadt,
- Schutz der bestehenden Grünstrukturen,
- eine nachhaltige Bauweise,
- eine kreislaufgerechte Bauweise,
- eine ressourcenschützende Bauweise
- Begrenzung der grauen Energie und damit verbunden der CO₂ Emissionen aus den Herstellungsprozessen,
- Einsatz von fair und nachhaltig hergestellten Bauprodukten
- nachhaltige Sicherung von Wohnraum durch verbindliche Festlegung von Mietobergrenzen
- ...

Unterzeichner der BI Luisenhöfe

Gemeinsame Fragenliste

1. Der zum Bebauungsplanverfahren gehörende städtebauliche Vertrag ist nicht veröffentlicht. In diesem Vertrag könnten alle Schlussfolgerungen aus den nachfolgenden Fragenstellungen verbindlich festgelegt werden. Warum wird der Vertrag der Öffentlichkeit vorenthalten, obwohl es in anderen Städten und Kommunen möglich ist? Ist die Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrags noch nicht erfolgt? Dies würde nicht mit dem Stand des Projektes harmonisieren.
2. Die Stadt Aachen hat den Klimanotstand erklärt und den Klimaentscheid beschlossen. Um Aachen 2030 Klimaneutralität zu erreichen, muss auch der private Sektor mit einbezogen werden. Warum wird bei diesem Vorhaben noch nicht einmal eine Bilanz der Klimaauswirkungen durch das Projekt erstellt? Warum werden keine

- Maßnahmen ergriffen, die über die bisher üblichen Maßnahmen (Fernwärme, Photovoltaik und Gründächer) hinausgehen, damit das Projekt deutlich weniger Auswirkungen auf die Veränderung unseres Klimas nach sich zieht?
3. Es ist kein Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Basis zugehöriger Gutachten erstellt worden. Warum ist dies nicht geschehen? Wer hat diese Entscheidung getroffen?
 4. Es ist kein Klimagutachten erstellt worden. Das ANPASSUNGSKONZEPT AN DIE FOLGEN DES KLIMAWANDELS IM AACHENER TALKESSEL sieht für den Bereich der Luisenhöfe einen Vorsorgebereich für das Stadtklima vor. Zudem liegt das Projektgebiet in einer Belüftungsbahn für die Innenstadt. Dies ist auch in der Klimacheckliste so festgestellt worden. Warum ist darauf verzichtet worden, wissenschaftlich zu untersuchen, welchen Einfluss das Projekt der Luisenhöfe auf das Stadtklima / die Umgebung hat?
 5. Warum werden auf S. 3 der Vorlage der Verwaltung (497669 bzw. 497686) zu Klimarelevanz / Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz / Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung keine entsprechenden Aussagen gemacht, obwohl hierfür Berechnungsverfahren bestehen?
 6. Aus der Klimacheckliste ist zu entnehmen, dass keinerlei vertragliche Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung vorgenommen werden sollen. Wie lässt sich dies erklären? Wird hier nur auf die Kooperation und den guten Willen der Investoren gesetzt?
 7. Die Klimacheckliste beschreibt in großen Teilen den geplanten Zustand. Eine Abwägung gegenüber der bestehenden Situation erfolgt nicht. Ist die Klimacheckliste aus dieser Sicht das richtige Abwägungsmittel? Wer hat die Klimacheckliste bearbeitet? Ist zur Beantwortung externer und unabhängiger Sachverständigen hinzugezogen worden?
 8. Wie kann es sein, dass in Aachen an zentraler Stelle in der Stadt mit hohem Aufwand nun eine Wiese entstehen soll - dies ist ohne Frage ein sehr lobenswertes Projekt – und im Projektbereich viel höhere Qualitäten an Grünstrukturen für den lokalen Klimaschutz nun zerstört werden sollen?
 9. Hitzeereignisse sind bereits in Aachen Realität. Dies hat direkte Auswirkungen auf die Gesundheit der Bürger. Wie ist es zu erklären, dass bestehende Grünstrukturen, welche lokal die Temperatur um bis 10 Grad absenken können, zerstört werden? Nachpflanzungen werden erst in 20-30 Jahren wieder so wirksam wie das bestehende Grün sein. Wie verantwortet Politik und Stadt, dass sie hier nicht ihrer Vorsorgepflicht für die Anwohner nachkommt?
 10. Es werden rund 2000 m² innerhalb einer schon dichten Stadtstruktur neu versiegelt. Bundesweites Ziel ist es, eine weitere Flächenversiegelung zu stoppen. Warum bleibt die Versiegelung der Fläche nicht auf die bestehenden versiegelten Flächen begrenzt bzw. wird reduziert?
 11. Es sind bereits mehrfach Schäden durch Starkregenereignisse entstanden. Durch neuen höheren Versiegelungsgrad wird diese Situation verschlimmert. Wie kann es sein, dass keine weiteren Maßnahmen zur Regenretention (Schwammstadt - Rigolen, Mulden und andere Formen der Wasserrückhaltung) über die Anlage von Gründächern hinaus entstehen? Welches Retentionspotential erhalten die Gründächer? Warum wird in der Außenanlagenplanungen dieses Thema nicht berücksichtigt?
-

12. Der Boxpark / das Boxgrün wird von Bebauung freigehalten. Durch die neue Bebauung wird der Boxpark / das Boxgrün stark in seiner jetzigen Funktion als Rückzugsort für Tiere und Pflanzen, lokales Kaltluftentstehungsgebiet etc. eingeschränkt. Eine Durchwegung mit Beleuchtung, die Licht- und Schadstoffemissionen der angrenzenden Tiefgarage (zum Boxpark / Boxgrün ebenerdig), Balkone zum Boxpark / Boxgrün werden die jetzige Funktion stark einschränken. Wie gedenken Sie die jetzt vorhandene Biodiversität und die Einschränkung der Kaltluftentstehung kurzfristig zu kompensieren?
13. Die Landesregierung möchte nicht nur einen zweiten Nationalpark in NRW errichten, sondern auch massiv das städtische Grün schützen. Wie kann es sein, dass Ziele auf Landes- als auch auf Bundesebene für die Stadt Aachen keine Rolle spielen?
14. Durch die neue Bebauung wird der Boxpark / das Boxgrün stark verschattet. Hiermit kommt es ebenfalls zu einer starken Einschränkung für dort lebende Vögel und Tiere. Warum ist dies nicht ausreichend untersucht worden und in den städtebaulichen Entwurf eingeflossen?
15. Andere Kommunen legen ehrgeizige Programme zur Klimafolgenanpassung bzw. Klimaresilienz im städtischen Raum auf. Wie kommt es, dass dieser Aspekt der Stadtentwicklung in Aachen bisher vollkommen vernachlässigt wird?
16. Gegenüber dem Bestand fallen ca. 2000 m² unversiegelte Fläche weg. Diesem Wegfall soll mit kompensierenden Maßnahmen begegnet werden. Ist wissenschaftlich untersucht worden, ob die Maßnahmen zum Erhalt der Biodiversität und der Ökosystemleistungen im Block ausreichen, nachdem nun bisher nicht nur nicht versiegelte Grünflächen, sondern auch z.T. üppige Bäume (46 Stück) wegfallen sollen?
17. Auf dem Fabrikgelände Kalde sollen bestehende Gebäude abgerissen werden, welches sich durch seine Struktur nicht nur funktionell, sondern auch städtebaulich für eine Weiternutzung und Weiterentwicklung eignet. Neben diesen Qualitäten sind in diesem Gebäude sog. graue Energie und damit auch CO₂ als auch Ressourcen gebunden, die für einen Neubau erst wieder neu aufgewendet werden müssen. Dies ist von der Regionalgruppe C2C Aachen untersucht worden. Ist seitens der Stadt eine Untersuchung erfolgt, die CO₂-Emissionen aus Herstellungsketten, Transport, Einbau und der späteren Entsorgung für den gesamten Neubau bilanziert? Ist der Ressourcenaufwand für das Neubauprojekt untersucht worden?
18. Für das Vorhaben soll eine Mobilitäts App entwickelt werden. Gibt es Untersuchungen, wieviel CO₂-Emissionen hierdurch vermieden werden? Gibt es Vorgaben für die neuen Bewohner, diese App und die damit verbundenen Angebote verpflichtend zu nutzen? Stehen diese Angebote auch den ‚alten‘ / angrenzenden Anwohnern zur Verfügung?
19. 30% der Wohnungen sollen als geförderter Wohnraum erstellt werden. Hierfür wird eine Mietpreisbindung vereinbart. Über welchen Zeitraum ist diese Mietpreisbindung festgelegt? Gibt es Möglichkeiten der Verlängerung dieser Mietpreisbindung für weitere Zeiträume?
20. Die Miete im freifinanzierten Wohnungsbau soll 10€/m² nicht übersteigen. Wie wird dies verbindlich vereinbart? Welche Klauseln werden in den Verträgen festgeschrieben, dass diese auch bei einem Eigentümerwechsel weiterhin Gültigkeit haben?
21. Warum werden geförderter und freier Wohnungsbau sowie die Gewerbeflächen nicht mehr durchmischt, wie ursprünglich vorgesehen? Es ist auch auf der Website

der Investoren von einem Miteinander, von Gemeinschaftswohnungen, von einem Mehrgenerationswohnen sowie Arbeiten die Rede. Warum konzentriert sich der geförderte Wohnungsbau im Osten des Planungsgebietes? Ebenso sind der frei finanzierte Wohnungsbau und die Gewerbeflächen klar gegeneinander abgegrenzt. Wie kommt es, dass das Ziel eines wirklich gemischten Viertels nicht mehr verfolgt wird?

22. Bei dem Projekt sollen 30.575 m² sog. Bruttogrundfläche (BGF) neu gebaut werden. Hiervon sind aber fast die Hälfte als Büro- und Gewerbeflächen, Kita sowie für eine Tiefgarage (48%) vorgesehen. Von den Investoren und der Politik wird häufig das Narrativ der Wohnungsnot bemüht (der Wohnraum hat insgesamt pro Kopf sogar zugenommen und nicht abgenommen – es wird nur am wirklichen Bedarf vorbeigebaut). Zudem sind Büro- und Gewerbeflächen durchaus im Bestand ausreichend vorhanden und müssen nicht neu gebaut werden. Auch vor diesem Hintergrund ist der geringe Anteil an Wohnnutzung nicht nachvollziehbar. Wie kann es sein, dass fast die Hälfte der Fläche nicht für den doch so dringend benötigten Wohnraum vorgesehen wird?

Als eine zusätzliche Information zu den Fragen haben wir einen factsheet erstellt:

<https://luisenhoefe-aachen.de/factsheet/>

Liste der Einzelunterzeichner:

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 4

4.1 Städtebaulicher Vertrag

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger abgeschlossen. Die Inhalte werden im Zeitraum zwischen der öffentlichen Auslegung und dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zwischen den Vertragsparteien verhandelt. Der Vertrag umfasst unter anderem Bürgschaften. Er wird nicht für die allgemeine Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Allerdings legt die Begründung zum Bebauungsplan die Regelungsinhalte des Vertrags transparent dar, so dass Einblick in die Vertragsgegenstände gewährt wird. Bei der Erstellung und öffentlichen Dokumentation des Vertrags werden dabei datenschutzrechtlichen Belange beachtet.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

4.2 Klimaschutz

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden durch einen umfangreichen Maßnahmenmix berücksichtigt. Bereits durch den städtebaulichen Entwurf und das Planvorhaben werden klimaschutz- und klimaanpassungsrelevante Belange berücksichtigt. Die Planung kompakter Siedlungsstrukturen durch eine hohe bauliche Dichte an einem bereits gut erschlossenen innerstädtischen Standort sorgt für eine geringe Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Es wird innerstädtischer Wohn- und Gewerberaum in guter ÖPNV-affiner Lage geschaffen. Auf diese Weise entsteht ein gemischt-genutzter Standort mit hohem Mobilitätswert. Durch die Entwicklung eines urbanen Quartiers an einem vollständig erschlossenen Standort mit guten bestehenden Versorgungsmöglichkeiten, Betreuungsangeboten und Arbeitsplätzen in fußläufiger Entfernung verfolgt die Planung das übergeordnete städtebauliche und klimarelevante Ziel der Stadt der kurzen Wege. Durch die Planung eines autofreien Blockinnenbereichs und die Berücksichtigung eines innovativen Mobilitätskonzeptes wird der Fokus auf ein nachhaltiges und Fußgänger*innen- und Radfahrer*innenfreundliches Mobilitätsangebot gelegt.

Der derzeitige Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets beträgt rd. 46 %. Durch die Planung wird lediglich ein moderater Anstieg des Versiegelungsgrad auf rund 50,8 % realisiert. Gleichzeitig beinhaltet das Planvorhaben verschiedene Maßnahmen, die zu einer Wahrung der vorhandenen bzw. Schaffung neuer Grünstrukturen führen. Dazu zählen u.a. der Erhalt des Boxgrüns, der Erhalt wertvoller und ortsbildprägender Baumbestände, die Errichtung von Gründächern und ggf. eine partielle Fassadenbegrünung. Durch das Boxgrün bleibt eine naturnahe innerstädtische Grünfläche bestehen, die Erholungs- und Kühlungseffekte und Lebensraum für (Kleinst-)Lebewesen bietet. Weitergehend ermöglicht die Planung die Neuschaffung öffentlich zugänglicher, barrierefrei erreichbarer Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität (u.a. Esskastanienplatz und Werkhof) für alle Altersgruppen. Südlich des Plangebietes befinden sich der Schulhof der Montessori-Grundschule und Außenflächen dreier KiTas, sowie der öffentliche Spielplatz „Werk-Kunst-Hof“. Die Planung sieht eine Anbindung und gute Verzahnung dieser Freiräume mit dem Vorhaben vor. Mindestens 60 % der geplanten Gebäudekörper werden Gründächer erhalten. Die geplanten Gründächer wirken sich positiv auf den Regenwasserabfluss aus, erwirken Kühlungseffekte und können Lebensraum für (Kleinst-)Lebewesen sein.

Aufgrund des nahegelegenen Anschlusses erfolgt die Wärmeversorgung des geplanten Vorhabens nachhaltig durch das Fernwärmenetz. Die Ausgestaltung wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags mit der Vorhabenträgersgesellschaft finalisiert. Durch eine Nachverdichtung im Siedlungsbestand kann auf die Inanspruchnahme wertvoller Freiräume im Außenbereich/ am Siedlungsrand verzichtet werden. Angesichts der vielfältigen Funktionen, die der unbebaute Außenbereich z.B. für die Naherholung oder das Stadtklima übernimmt, wirkt ein sparsamer Umgang mit Landschaft und Freiflächen immer auch positiv auf den gesamten Siedlungsbestand zurück.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

4.3 Umweltbericht

Für den Bebauungsplan liegt ein Aufstellungsbeschluss für ein Verfahren nach § 13a BauGB vor. Die sogenannten Bebauungspläne der Innenentwicklung sind von der Verpflichtung zur Umweltprüfung ausgenommen. Die relevanten Umweltbelange sind gleichwohl in ausreichendem Maße berücksichtigt und in der Begründung dokumentiert.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen

4.4 Klimagutachten

Aus Sicht des Stadtklimas und des vorbeugenden Immissionsschutzes wurde durch die Einhaltung der Empfehlungen des FNP*2030 auf eine detailliertere Untersuchung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Stadtklima durch die Anfertigung eines Klimagutachtens in einem weit fortgeschrittenen Stadium der Planung verzichtet. Um eine nachhaltige Stadtentwicklung, unter dem Aspekt der Wohnraumbeschaffung und gleichzeitiger Berücksichtigung des Stadtklimas, zu ermöglichen, ist der Versiegelungsgrad auf ca. 0,5 begrenzt. Gleichzeitig werden Maßnahmen zur Kompensation der versiegelten Flächen in Form von intensiv begrünten Dächern und wasserdurchlässigen Wegeverbindungen geschaffen. Darüber hinaus sind die Firsthöhen der geplanten Gebäude nicht über den der Bestandsgebäude hinausgehend.

Daher wird davon ausgegangen, dass sich die stadtklimatischen Veränderungen in einem tolerierbaren Bereich abspielen werden. Es wird auf die diesbezügliche Antwort zur vorangegangenen Eingabe verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen

4.5 Vorlage der Stadt: Angaben zur Klimaanpassung

Der Anlage zur Sitzungsvorlage sind die Dokumente mit den Planinhalten beigelegt. Hier ist insbesondere in der Begründung zum Bebauungsplan das Thema Klimaschutz in ausreichendem Umfang dokumentiert. Insoweit bedarf es nicht der weiteren Vertiefung im Text der Vorlage.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

4.6 Klimacheckliste

Flankierend zum Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag erstellt. Hierin wird der Vollzug der Planung einschließlich der klimarelevanten Inhalte in dem notwendigen Umfang gesichert.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

4.7 Fragen zur Klimacheckliste

Die Klimacheckliste wird nach den Anforderungen der Stadt, auch unter Heranziehung externen Sachverständigen mit dem Vorhabenträger ausgefüllt und geprüft. Damit stellt diese eine Abwägungs- und Handlungsgrundlage dar. Der Vergleich der heutigen Situation mit der Planung erfolgt auf Basis der für den Bebauungsplan erstellten Bestandsaufnahmen und der konkreten Planung. Die Klimacheckliste ist ein Instrument zur Darstellung der wichtigsten klimarelevanten Faktoren im Zuge des Planungsprozesses. Sie ersetzt nicht die Abwägung aller Belange, wie sie in der Begründung und den Abwägungsdokumenten dargelegt ist.

Um eine nachhaltige Stadtentwicklung, unter dem Aspekt der Wohnraumbeschaffung und gleichzeitiger Berücksichtigung des Stadtklimas, zu ermöglichen, ist der Versiegelungsgrad auf ca. 0,5 begrenzt. Gleichzeitig werden Maßnahmen zur Kompensation der versiegelten Flächen in Form von intensiv begrünten Dächern und

wasserdurchlässigen Wegeverbindungen geschaffen. Darüber hinaus sind die Firsthöhen der geplanten Gebäude nicht über den der Bestandsgebäude hinausgehend.
Daher wird davon ausgegangen, dass sich die stadtklimatischen Veränderungen in einem tolerierbaren Bereich abspielen werden.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

4.8 Wiese in zentralem Bereich der Stadt

Der in der Einwendung vorgebrachte Hinweis bezieht sich vermutlich auf das Projekt am Büchel. Dieses ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens und auch nicht damit vergleichbar. Im Rahmen der Entwicklung der Luisenhöfe handelt es sich um die Schaffung von Wohnraum in flächensparender Bauweise. Hierfür werden in Anbetracht der notwendigen baulichen Maßnahmen umfangreiche Begrünungsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen

4.9 Hitzeereignisse

Die Stadt kommt im Rahmen der festgesetzten Maßnahmen zur Klimaanpassung ihrer Vorsorgepflicht für die Anwohner nach. Es wird auf die Antwort zu dieser Eingabe unter Ziffer 4.2 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

4.10 Flächenversiegelung

Zu den Zielen der gesamtstädtischen Entwicklungsplanung des „Masterplans Aachen 2030“ zählt für den Bereich Südstraße / Mariabrunnstraße, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Mit der vorgesehenen Dichte und den entsprechenden Bauhöhen wird der Grundsatz, mit dem in Aachen verfügbaren Grund und Boden sparsam umzugehen, berücksichtigt. Entsprechend wird einer flächensparenden Bauweise in der Abwägung ein hohes Gewicht beigemessen. Der Vorrang der Innenentwicklung und der sparsame Umgang mit Grund und Boden sind nicht nur bundesweit als Vorgaben im Baugesetzbuch verankert, sondern für die Stadt Aachen auf der gesamtstädtischen Ebene u.a. in der Nachhaltigkeitsstrategie und im Rahmen des Masterplans Aachen*2030 beschlossen. Insoweit ist die geplante Nachverdichtung aufgrund der Nutzung bereits vorhandener technischer und sozialer Infrastrukturen im Vergleich zu Entwicklungen im Außenbereich versiegelungsärmer. Der Neubau von inneren und äußeren Erschließungsstraßen sowie der Neubau von Kanalnetzen erübrigt sich für die geplante Nachverdichtung. In der Gesamtbetrachtung ist somit eine flächensparende Bauweise berücksichtigt. Insgesamt gewichtet die Stadt Aachen die Belange einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung höher als die Rücknahme der in der Versiegelung um die in der Einwendung genannten 2.000m².

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

4.11 Starkregen

Die im Plangebiet vorgesehen Substrataufbauten für die flächenmäßig umfangreichen, teils intensiven Begrünungen der Dachflächen sowie der Tiefgaragendeckel berücksichtigen bereits das Prinzip der Schwammstadt. Damit sind die Speicherung und die verzögerte Abgabe von Regenwasser im Falle von Starkregenereignissen bereits berücksichtigt. Dies ist in der Freiraumplanung entsprechend dargestellt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

4.12 Eingriffe Boxgrün

Eine Kompensation von Eingriffen ist für den Boxpark bzw. das Boxgrün grundsätzlich nicht erforderlich. Im Rahmen der Untersuchungen zum Biotop- und Artenschutz wurden für das Boxgrün keine erheblichen, vorhabenbedingten Auswirkungen prognostiziert. Daher wird davon ausgegangen, dass sich das Boxgrün auch künftig weitestgehend in seiner ökologischen Wertigkeit halten wird. Dies ist auch die Grundlage für die Entscheidung, die Fläche dauerhaft im Bebauungsplan als solche zu sichern.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

4.13 Nationalpark NRW

Da mit dem Vorhaben eine innerstädtische Nachverdichtung erfolgt, trägt dies dazu bei gleichzeitig eine bauliche Entwicklung im Außenbereich einzudämmen. Insoweit wird kein Widerspruch zwischen der in der Einwendung genannten Bundes- und Landesstrategie gesehen. Im Gegenteil; durch eine Nachverdichtung im Siedlungsbestand kann auf die Inanspruchnahme wertvoller Freiräume im Außenbereich/ am Siedlungsrand verzichtet werden. Angesichts der vielfältigen Funktionen, die der unbebaute Außenbereich z.B. für die Naherholung oder das Stadtklima übernimmt, wirkt ein sparsamer Umgang mit Landschaft und Freiflächen immer auch positiv auf den gesamten Siedlungsbestand zurück. Dies entspricht den Bundesrechtlichen Regelungen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Der Vorrang der Innenentwicklung und der sparsame Umgang mit Grund und Boden sind bereits bundesweit als Vorgaben im Baugesetzbuch verankert. Dieser Vorrang wird mit dem Bebauungsplan beachtet.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

4.14 Artenschutz Boxpark

Für das Bebauungsplanverfahren wurde eine Artenschutzprüfung vorgenommen und das Plangebiet ausreichend vertieft untersucht. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Demnach ist der Erhalt des Boxparks aus ökologischer Sicht als positiv zu bewerten. Ergänzend wird auf die Antwort zu Ziffer 4.12 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

4.15 Vernachlässigung Klimafolgenanpassung in Aachen

Die politischen Gremien der Stadt Aachen haben bereits im Frühjahr 2014 ein spezielles Klimakonzept für den Aachener Talkessel beschlossen. Dieses, sowie weitere, u.a. aus dem gesamtstädtischen Flächennutzungsplan Aachen*2030 abgeleiteten Maßnahmen finden sich seit Jahren in der Aachener Stadtentwicklung wieder. Insoweit werden die Bedenken nicht geteilt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

4.16 Erhalt Biodiversität und Ökosystemleistung des Blocks

Es wird auf die Antwort zur Ziffer 4.12 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

4.17 Abriss Kalde-Gebäude

Der gewerbliche Gebäudebestand der Firma Kalde ist aufgrund der Bausubstanz für die geplante städtebauliche Entwicklung nicht geeignet, da die derzeitige Bebauung in Materialität, Bauzustand, Energieverbrauch und Ausformung nicht zeitgemäßen Standard entspricht. Auch eine Aufstockung der bestehenden Gebäude ist aufgrund der Bausubstanz nicht möglich, sodass die gewünschte Bebauungsdichte nicht realisiert werden kann. Die geplanten Nutzungen erfordern andere Grundrisszuschnitte. Eine denkmalwerte Bausubstanz weisen die Gebäude der ehemaligen Firma Kalde nicht auf. Insoweit ist eine Neubebauung vorgesehen, die dann auch in klimaangepasster Form mit einem zeitgemäßen Energiekonzept und mit der einem Anschluss an das Fernwärmenetz verwirklicht wird.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

4.18 Untersuchung CO₂-Minderung

Eine Untersuchung der Minderungen durch eine Mobilitäts App liegt im Rahmen der Bauleitplanung nicht vor. Eine solche Untersuchung ist nicht erforderlich, da die geplante App nur einen von mehreren Bausteinen zur Förderung der umweltfreundlichen Mobilität bildet.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

4.19 Zeiträume der Mietpreisbindungen

Der Zeitraum der Mietpreisbindung beträgt nach den aktuellen Förderrichtlinien mindestens 20 Jahre.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

4.20 Sicherung freifinanzierter Wohnungsbau

Der Anteil des geförderten Wohnungsbaus im Vorhabengebiet orientiert sich an die entsprechenden Ratsbeschlüsse. Entsprechend der geltenden Anforderungen zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Anteil von 30 % öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu berücksichtigen. Derzeit ist geplant, mindestens 36 % der geplanten Wohnfläche als geförderten Wohnungsbau zu schaffen. Die aktuellen Planungen sehen die Errichtung von rd. 166 Wohnungen vor. Neben dem öffentlich geförderten Wohnungsbau wird freifinanzierter Wohnungsbau entstehen. Durch verschiedene Grundrisse und Wohnraumausstattung entsteht Wohnraum für Studierende, Familien und ältere Menschen. Somit entsteht in der Summe ein vielfältiges Wohnraumangebot für verschiedene Gruppen von Nutzer*innen in verschiedenen Marktsegmenten. Eine Preisbindung des freifinanzierten Wohnungsbaus hinsichtlich einer maximalen Miethöhe von 10, - € / m² ist nicht vorgesehen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

4.21 Durchmischung freifinanzierter + öffentlich geförderter Wohnungsbau und Gewerbeflächen

Öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen strengen Vorgaben in Form von Wohnungsgrößen / Zimmeranzahl etc.), die nicht in allen Gebäudekörpern umsetzbar sind. Auch weichen diese Vorgaben von den Anforderungen

des freifinanzierten Wohnungsbaus ab; hier sind bspw. großzügigere Raumgrößen gewünscht, die im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nicht zulässig sind. Da die Gebäude in ihrem statischen und haustechnischen Konzept durchgängig sind, ist eine Durchmischung innerhalb eines Gebäudes in den vorhandenen Baukörpern technisch nicht möglich.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

4.22 Flächenbilanz

Hinsichtlich der jeweils vorgesehenen Flächenanteile für Wohn-, Gewerbe- und Kitanutzung wird auf die Antwort zur Ziffer 3.3 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

4.23 Factsheet

Mit der Eingabe der Stellungnahme wurde ein Link zu einer Online-Seite eingereicht. In dieser werden informativ Aussagen zu den Themen Stadtklima, Parkhaus, Grünfläche, autofreies Quartier, Klimagutachten, Baumbilanz, Wohnflächen, Umweltgutachten, unversiegelte Flächen, städtebaulicher Vertrag, Weiterverkauf, Abriss/Baubrache, Nachhaltiges Bauen, Verkehr, Tiefgarage sowie obsoletere Gebäude getroffen. Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Themen und Bedenken sind durch die Abwägung des Bebauungsplans bereits in den vorgenannten Antworten berücksichtigt.

Hinsichtlich der Sorge, dass eine Baubrache im Hof bestehenden bleiben könnte, ist zu berücksichtigen, dass mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag erstellt wird, der zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer Frist und unter Berücksichtigung von Bürgschaften verpflichtet.

Die Verwendung von Baumaterialien ist nicht Regelungsgegenstand der städtebaulichen Planung und unterliegt zahlreichen Rahmenbedingungen im Rahmen der Ausführungsplanung. Insoweit werden Baumaterialien im Rahmen des Planvollzugs und der Genehmigung geregelt. Dabei ist beabsichtigt, die Belange der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes zu beachten.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

5. Eingabe 'Eingabesteller*in 1' vom 10.02.2023

Page 1 of 3

FR 61
Eingabe 28. FEB. 2023

Burkhard Kelberlau - SÜDSTRASSE/MARIABRUNNSTRASSE BP NR: 993

Von:
An: <stefan.haak@mail.aachen.de>
Datum: 10.02.2023 14:41
Betreff: SÜDSTRASSE/MARIABRUNNSTRASSE BP NR: 993

Nachtraf als Text gefasst. Pläne schon gesendet.

SÜDSTRASSE/MARIABRUNNSTRASSE BP NR: 993

ERSCHLISSUNG AM BUNKER
Treppenerschließung hinter dem Bunker (Anlage Blatt 1.0 & 1.1 & 1.2)! Barrierefreie Erschließung über Rampe 12,5%! Drei Rollstuhlrampen mit einer Steigung von 12,5% mit E-Rolli und Rolli mit schwacher Hilfsperson benutzbar. Gelände scheint weniger Höhenunterschied kleiner 2m zu haben, dieses hätte zum Vorteil die Rampe flacher zu machen. Angestrebt wären 6% für Rolli-Selbstfahrer .

EIBEN
Im Baumgutachten 4.7 Bäume am Bunker (Blatt 1.4 Anlage) werden die Eiben B47 u B48 nicht erwähnt! Die männliche Eibe B47 Rote Liste Art soll gefällt werden. Die Eibe B47 ist ca. 70-80 Jahre alt, nach meiner Beobachtung wahrscheinlich männlich (Anlage Blatt 1.0 bis 1.4). Um dies zu vermeiden soll Abstand zur KITA einzuhalten werden. Es ist ein Formschnitt nötig. Eine Wurzelsondierung ist angesagt! Formschnitt als Säulenbaum um vom KITA-Bereich genügend entfernt zu bleiben. Dauert ca. 2 Jahre bis sie dichtgewachsen ist. Gelände wird regelmäßig geflegt. Optional wäre eine Baumpatenschaft. Mauer sollte nur an der Oberfläche entfernt werden, Fundament im Boden belassen ! Im unteren Bereich ist eine Anpflanzung von dichten Büschen angesagt um einen Aufenthalt zu vermeiden. Eibennadeln sind nicht schmackhaft. Die Beeren enthalten nur im bitteren Kern Taxin, dieses wird nur beim Zerkauen freigesetzt. Todesfälle meist mit suicidaler Absicht. Taxol wurde zur Krebsbehandlung eingesetzt und bietet Potential zu weiteren Erforschung!

BÄUME AM BUNKERBEREICH
Die die jungen Kirschen am Zaun zum Bunker (Anlage Blatt 1.5) sind zu erhalten, dieses ist besser als Neupflanzung.
Die Linde B95 (Anlage Blatt 3.2) ist zu erhalten, ein Rückschnitt auch ein starker wäre möglich. Die Bäume B 96 und B97 sind nochmal zu bestimmen um ihren Wert einzuschätzen. Die Esche B64) Wurzelbereich Überfahrerschutz und Kronenschnitt als Kopfbaum mit der Feuerwehr abklären.

LINDE AM BUNKER
Die Linde B53 (Anlage Blatt 2.1 & 2.2 & 2.5 & 2.6 am Bunker ist zu erhalten, da eine Ersatzpflanzung eines adequten Baums hohe Kosten für die Stadt verursachen würde. Wert der Linde kann über 10.000 EUR liegen!
Ein Rückschnitt sogar ein starker ist bei Linden möglich. Ökologisch ist die Linde als wertvoll zu betrachten ! Eine Wuzelsondierung der Linde ist in der Planung zu berücksichtigen. Anstelle von sogenannten Grünstufen, Sitzsteine unter der Linde (Anlage 2.2 & 2.3) . Die Höhlung (Anlage Blatt 2.7) ist ein ideales Federmausquartier. Die Umwallung der Ränder ist gut fortgeschritten. Das Totholz in der Höhlung sollte eine Baumchirurgische Behandlung erhalten.
Die Linde wertet dem Bereich auf: Wo wir uns finden unter den Linden! Eingang barrierefrei ohne Stufen ermöglichen! (Anlage Blatt 2.2 bis 2.4) Biergarten an der Linde ? Die Linde bietet im Sommer einen guten Sichtschutz für die Terrasse am Bunker gegenüber der Wohnbebauung. Auch eine gewisse schallschluckende Wirkung ist zu erwarten.

BUNKERSTAHLSTRUKTUR
Alte Stahlrampe (Anlage Blatt 2.8) auf dem Bunkeranbau als Skulptur von einem Metallkünstler bearbeiten lassen, oder als Rampe nutzen!

KASTANIENHOF / PARK
Die Kirsche B24 (Anlage 3.2) mit einem Stammumfang von 2,10m stark zurückschneiden oder ca. 2,40m auf Stock setzen. B76 und B77 (Ahorn)(Anlage Blatt 3.3) Starker Rückschnitt oder auf auf ca.

2,50m Stock setzen ist in Erwägung zu ziehen. Neuaustrieb möglich ansonsten der alte Baumrest gut für Insekten und andere Biologie.

BAUM AM PARKHAUSEINGANG

Der schlank gewachsene Baum B88 ist Ausgleich für Hospital (Anlage Blatt 4.1 & 4.2) ist zu erhalten, da er noch jung und vital ist! Im Traufbereich ist ein befahrbarer Überfahrerschutz auf der Baumscheibe anzubringen. Der Stamm soll vor Anfahen mit Gitter geschützt werden. Mülltonnenabstellplatz rechts vom Baum einrichten und mit einer Heibuchenhecke abschirmen!

HECKE AM KINDERGARTEN

Die vorhandene Hainbuchenhecke (Anlage Blatt 4.1 & 4.3 & 4.4) am Parkhaus und die Hecke am Kindergarten mit Hainbuche, Holunder und Ahorn ist zu erhalten. Einige Pflanzen der Hecke könnten als Bäume erzogen werden und sie bedarf einen Pflegeschnitt. Ausgleichmassnahmen für die Fällungen können an anderen Bereichen erbracht werden. Neupflanzung erzeugt an dieser Stelle unnötige Kosten!

BAUMASSE

Die zwei zum Park orientierten 4-geschossige Riegel (Anlage Blatt 5.1 & 5.2) verschatten den hinteren Bereich zu sehr und behindern den Luftaustausch und die Abkühlung im Sommer. Planungsbereich ist eine Kaltluftschneise für die Innenstadt und bedeutend für das Kleinklima im Block. Laut Klimaentscheid ein Schutzbereich-Stadtklima siehe auch FNP 2019 Entwurf, dort Grünfläche.

Besser Baumasse Verringern und bei direkt anschließender Nachbarbebauung Gebäude abtrennen. Besser 2 Riegel in Richtung der Südstrassenbebauung teils 5-geschossig um an die gleiche Zahl an Wohneinheiten zu gelangen. Gewerbeflächenanteil zugunsten der Wohnfläche minimieren. Keine Gentrifizierung, mehr öffentlich geförderter Wohnbau-Anteil (50%) mit guter sozialer Durchmischung. Barrierefreies Wohnen und Seniorenwohnungen in größerer Zahl planen.

RESSOURCEN

Alle Ressourcen- und Energieverbräuche müssen CRADEL TO CRADEL betrachtet werden. Bestandsgebäude auf Weiternutzung prüfen. Heizung, Bauweise und Baustoffe der Gebäude mit Geringer CO₂- und Energie-Bilanz planen und zukünftige Hitze- Starkregenereignisse des Klimawandels mit einkalkulieren.

VERKEHR

Quartier möglichst Autofrei halten, Ziehverkehr nur Schritttempo, Beispiel Barcelona. Nur Carsharing und Behindertenparkplätze, sowie Halteplätze mit Parkscheibe. Parkraumsharing im Bestands-Parkhaus, Tiefgarage daher fraglich. ÖPNV, Fussgänger-, Fahrradverkehr und Leih-Fahrräder fördern!

ÖKOLOGIE

Städtischer Boxpark dient als Stadtoase zur Luftreinhaltung und Kaltluftbildendes Potential. Keine Unterbauung von Freiflächen durch Tiefgarage, da sonst nötige Retentionsflächen für Starkregen wegfallen. Bestandsbäume unbedingt erhalten, nicht unnötig fällen, neugepflanzte Bäume brauchen Jahrzehnte um Altbäume zu ersetzen! Wenige kurzgemähte Rasenflächen. Ökopunkteausgleich an dem Gebäuden und Außenbereich: Fassadenbegrünung, Fledermausquartiere, Nisthilfen für Mauersegler u. andere Vögel, Insektenhotels. Auf dem Grünflächen der Dächer und Wiesen mit insektenfreundlichen Kräutern, Einheimische Stauden, Sträucher und Bäume bepflanzen, gut als Kleintier-, Vogel- und Insektennahrung.

BELEUCHTUNGSKONZEPTE

Das Licht der Leuchten (Amber) mit oranger Lichtfarbe 518=1800Kelvin wirkt dem Licht-smog entgegen!

Der fehlende Blauanteil bietet Vorteile!

Bei Nebel bessere Sicht durch weniger Streulicht. Das Kontrast-Sehen sowie das Nachtsehen wird verbessert. Das Farbsehen wird vermindert aber Objekte und Bewegungen werden besser erkannt.

Das warme Licht ist psychologisch Stimmungsvoller und behindert nicht bei dem Anwohnern die schlaffördernde Wirkung des Melatonin. Ausserdem hat es eine geringere Blendwirkung, vorallen für Sehbehinderte! Zu grell-weiss beleuchtet entehen dunkle Randbereiche die schlecht einsehbar sind, zu starker Hell/Dunkelkontrast. Bahnhofanlagen werden oft mit oranger LEDs beleuchtet.

Sehr Pflanzen, Vogel- und Insektenfreundlich. Aktivität nachtaktiver Tiere wird weniger gestört, also eine positive Wirkung auf auf Biorythmus und das umgebende Ökosystem.

Weniger Rayliegt-Streuung und Lichtemission in dem Nachthimmel, dadurch wird der Sternenhimmel sichtbarer und ein wichtiges Kulturgut erhalten.

Straßen- und Wegebeleuchtung nach DIN EN 13201:2015. Beleuchtungsstärke und Dichte von Amber auf der Nutzfläche sind nahezu identisch mit der üblichen Beleuchtung.

--Leuchtenoberseiten solle sich nicht über 60° erwärmen.

--Abdeckungen sollen keine Kühlschlitz aufweisen.

- Leuchtn nach Oben und zur Seite abgeschirmt, keine Fassaden anstrahlen. Beleuchtungsstärke und Lichtpunkthöhe soll auf das Minimum nach DIN EN 13201 reduziert werden.
- Leistungsreduzierung (Dimmen) bei geringeren Bedarf.
- "Follow me" -Dimmung mitwanderndes Licht .
- Von 0 Uhr bis 4 Uhr bei Nichtgebrauch Abschaltung.
- Bewegung und oder Dämmerungssensorik, bei speziellen Anforderungen Umschaltung der Lichtfarbe von 1800K oragefarben auf 2200 K Goldfarben.
- Elektronisch-Geregelte Nutzung kann den Nachteil der geringeren Energieeffizienz von Amber teils kompensieren.

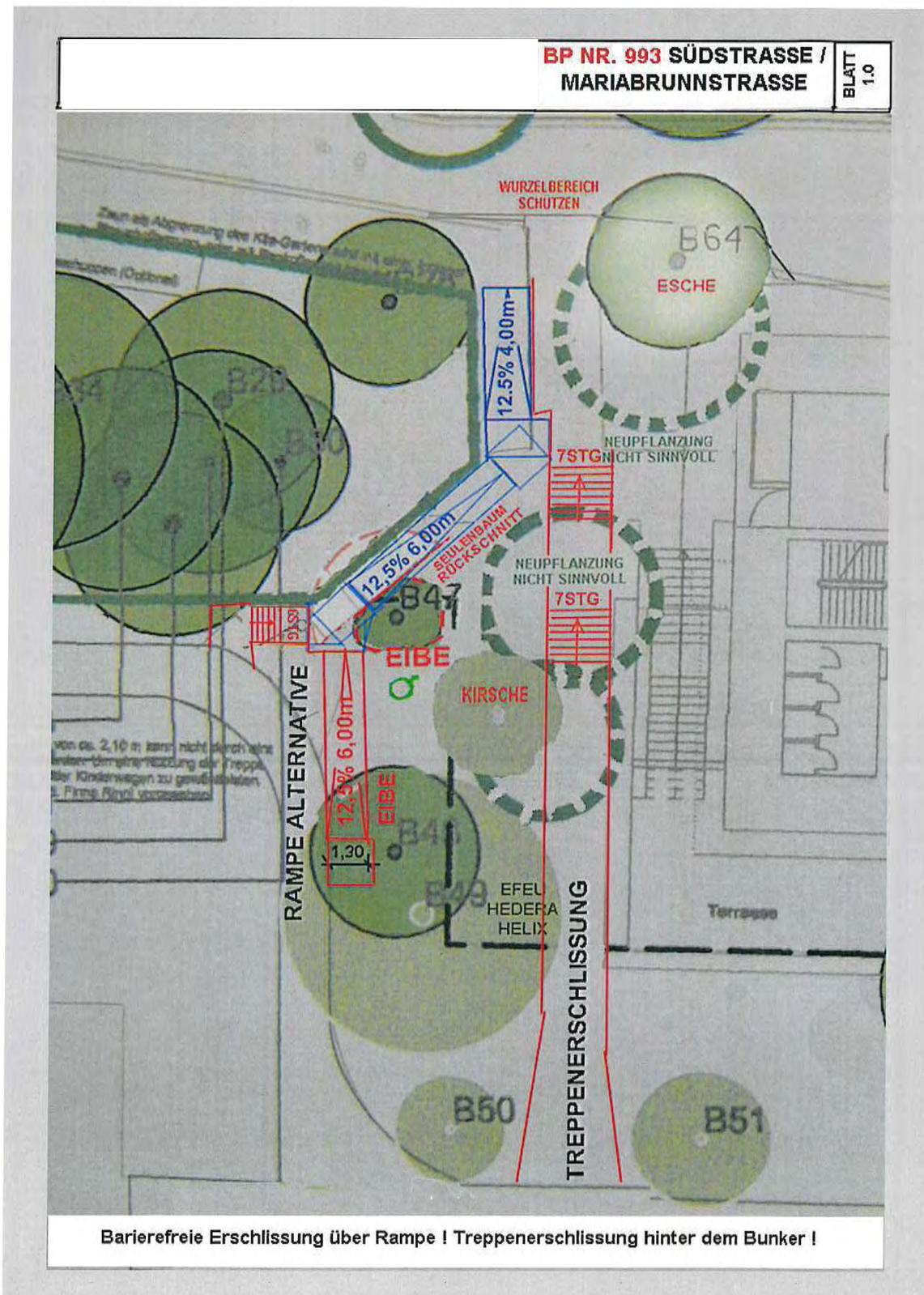
**BP NR. 993 SÜDSTRASSE /
MARIABRUNNSTRASSE** **BLATT
0.0**

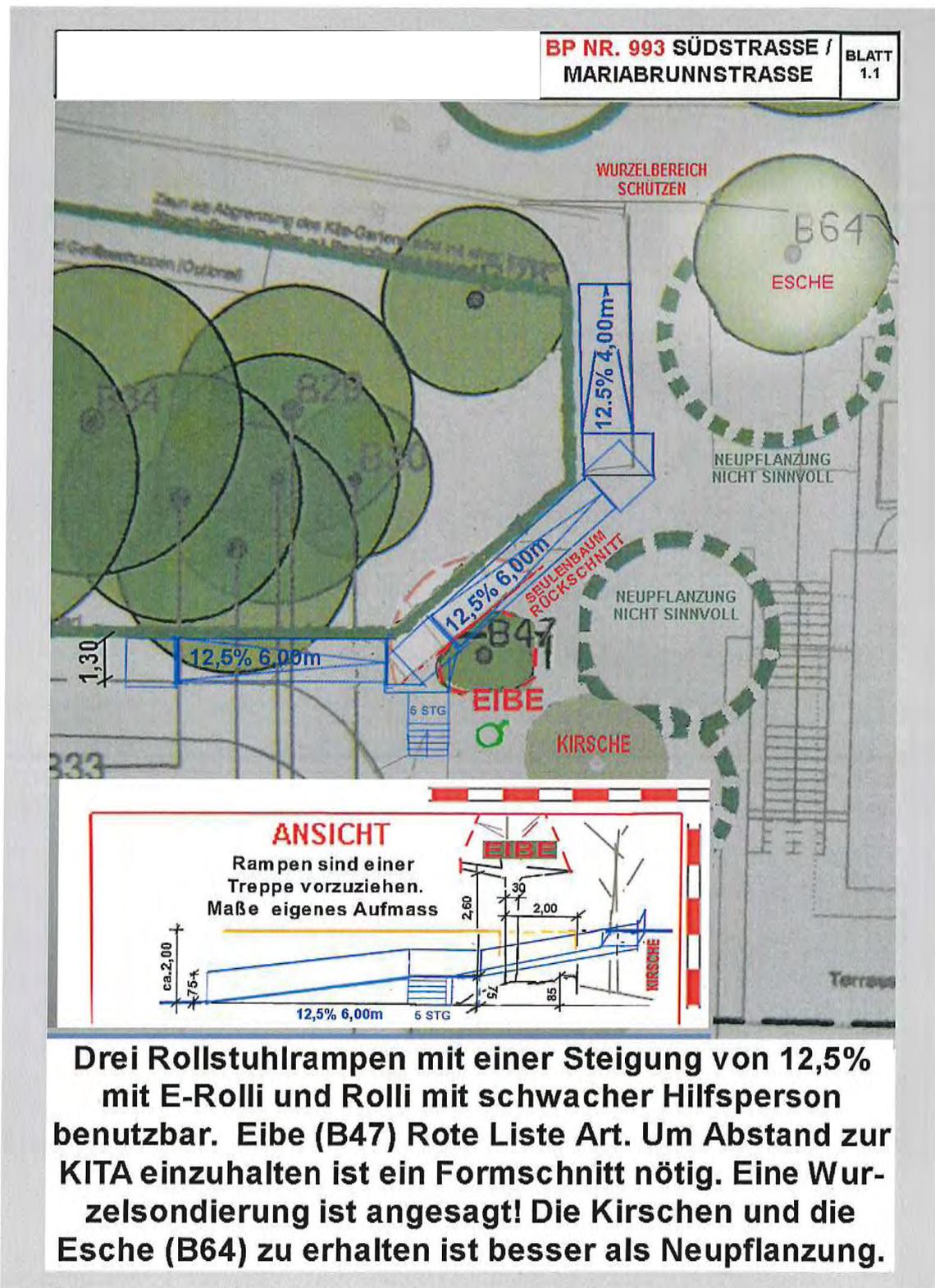
Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland

BUND
FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

BUND AACHEN-STADT

**EINGABE ZUR OFFENLAGE BP NR. 993
SÜDSTRASSE/MARIABRUNNSTRASSE**





BP NR. 993 SÜDSTRASSE / MARIABRUNNSTRASSE	BLATT 1.2
	Skizze zur Rampe an Eibe B 47



ROTE LISTE ART

Eibe (B47) ca. 70-80 Jahre alt, nach meiner Beobachtung wahrscheinlich männlich. Formschnitt als Säulenbaum um vom KITA-Bereich genügend entfernt zu bleiben. Dauert ca. 2 Jahre bis sie dichtgewachsen ist. Gelände wird regelmässig gepflegt. Optimal wäre eine Baumpatenschaft. Mauer sollte nur an der Oberfläche entfernt werden, Fundament im Boden belassen ! Im unteren Bereich ist eine Anpflanzung von dichten Büschen angesagt um einen Auenthalt zu vermeiden. Eibennadeln sind nicht schmackhaft. Die Beeren enthalten nur im bitteren Kern Taxin, dieses wird nur beim Zerkauen freigesetzt. Todesfälle meist mit suizidaler Absicht. Taxol wurde zur Krebsbehandlung eingesetzt und bietet Potential zu weiteren Erforschung!

**BP NR. 993 SÜDSTRASSE /
MARIABRUNNSTRASSE**

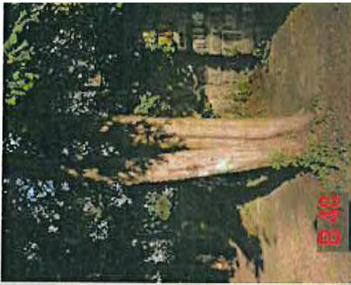
BLATT
1.3

4.7. Bäume am Bunker GUTACHTEN: 3.136-aktualisiert
Im Bereich stehen auf der Parzelle 1213 im Schatten des Bunkers einige schwach entwickelte Bäume.
Roteliste Arten - 2 EIBEN
Im Bereich wurden keine Bäume gefunden, die gemäß Baumschutzsatzung zu erhalten wären.

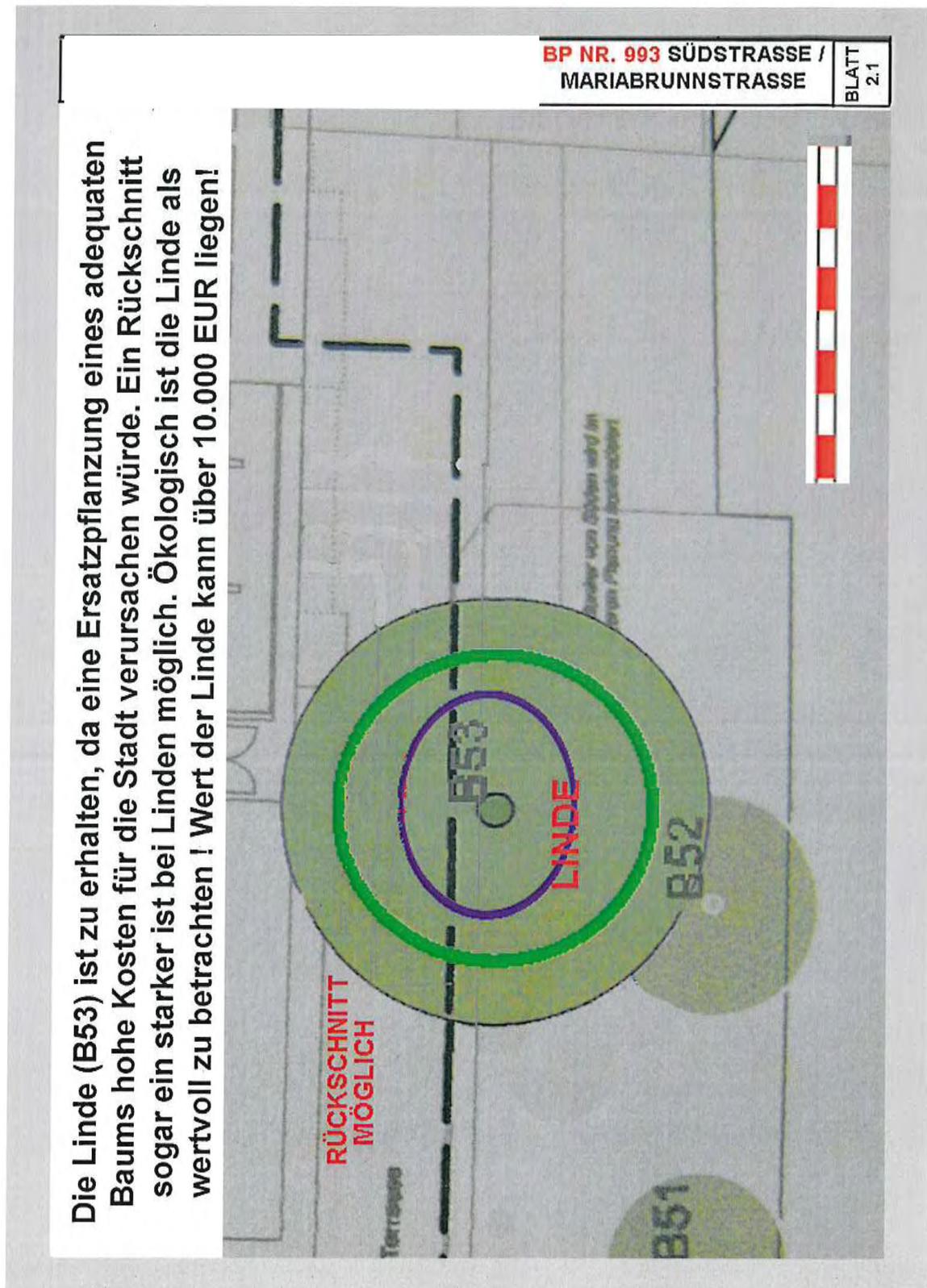
Sachverständigenbüro
Hermann Reinartz

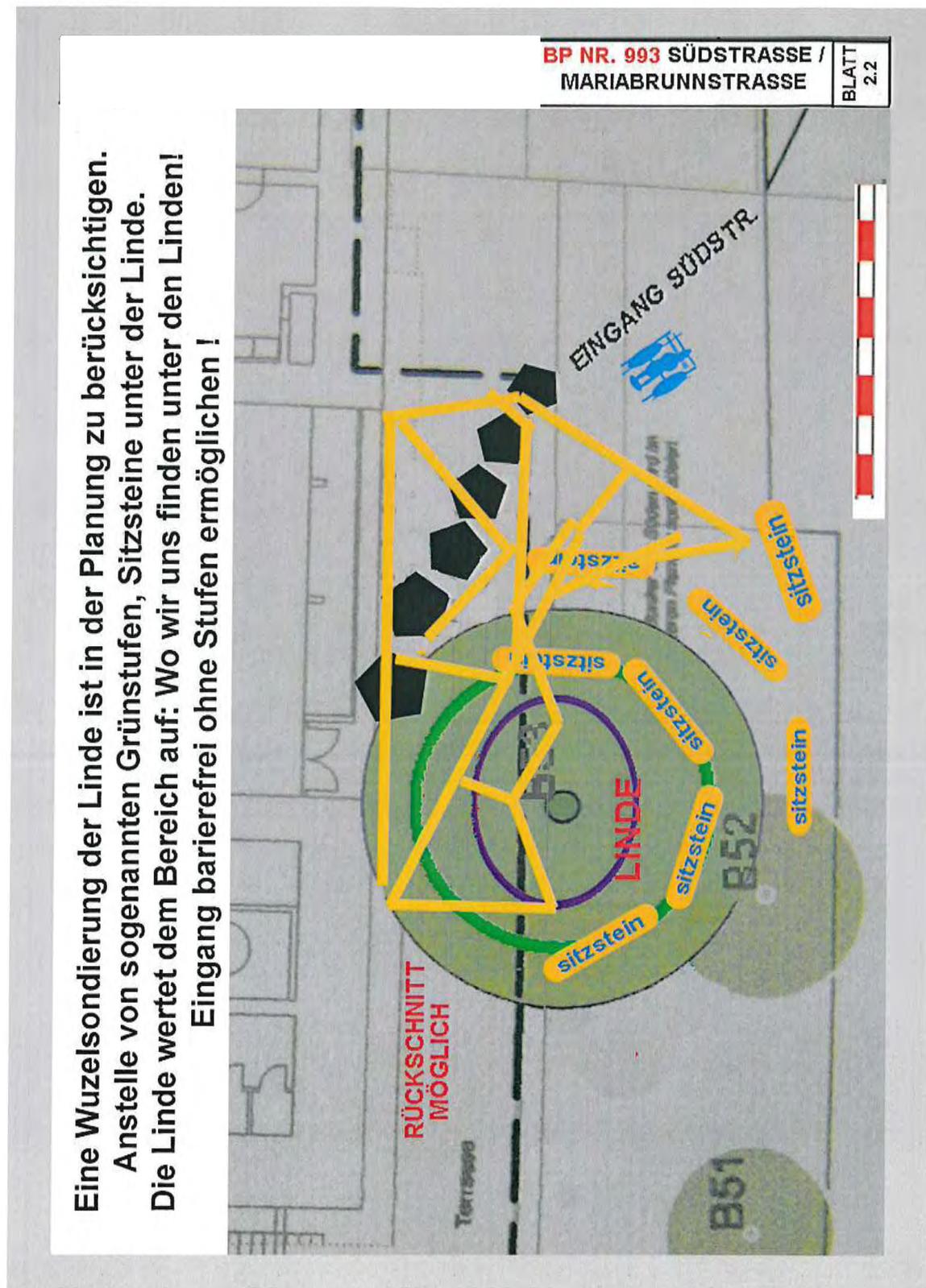
**BP NR. 993 SÜDSTRASSE /
MARIABRUNNSTRASSE**

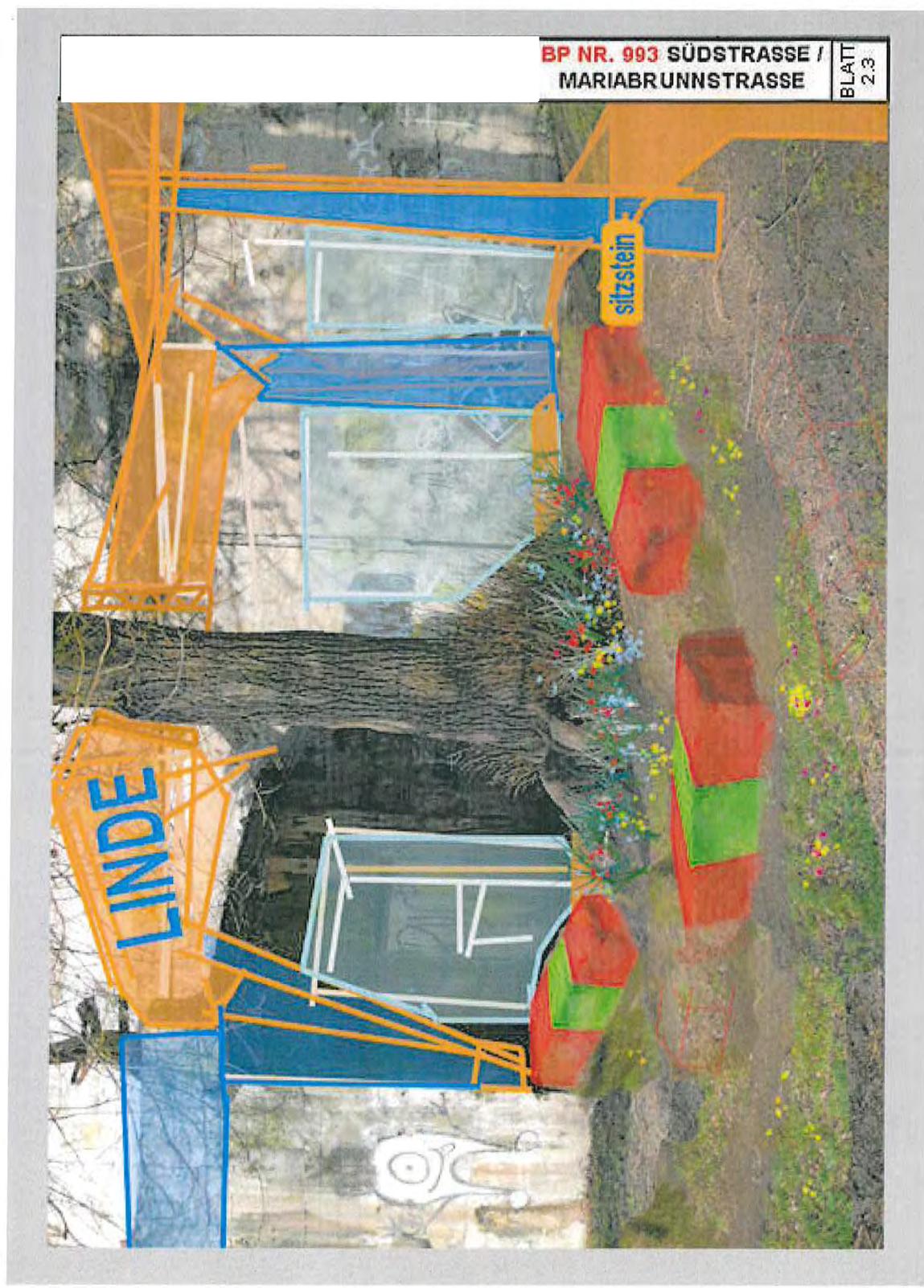
BLATT
1.4



	BP NR. 993 SÜDSTRASSE / MARIABRUNNSTRASSE	BLATT 1.5
<p>Die Kirschen am hinteren Bunkerbereich vor dem Zaun zu erhalten, ist sinnvoller und günstiger als eine Baumneupflanzung. Ausgleichmassnahmen andersweitig umsetzen.</p>		



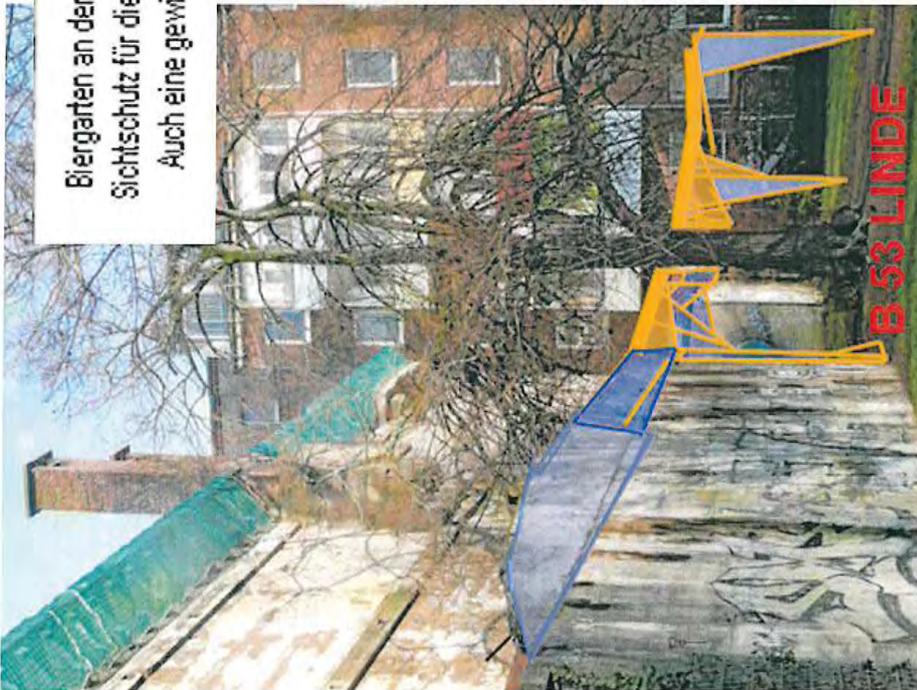
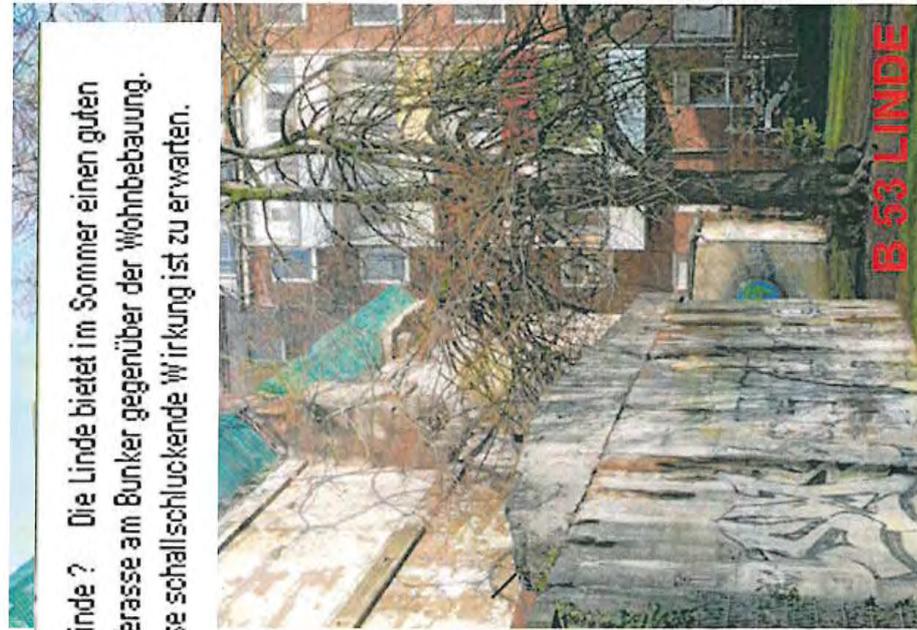


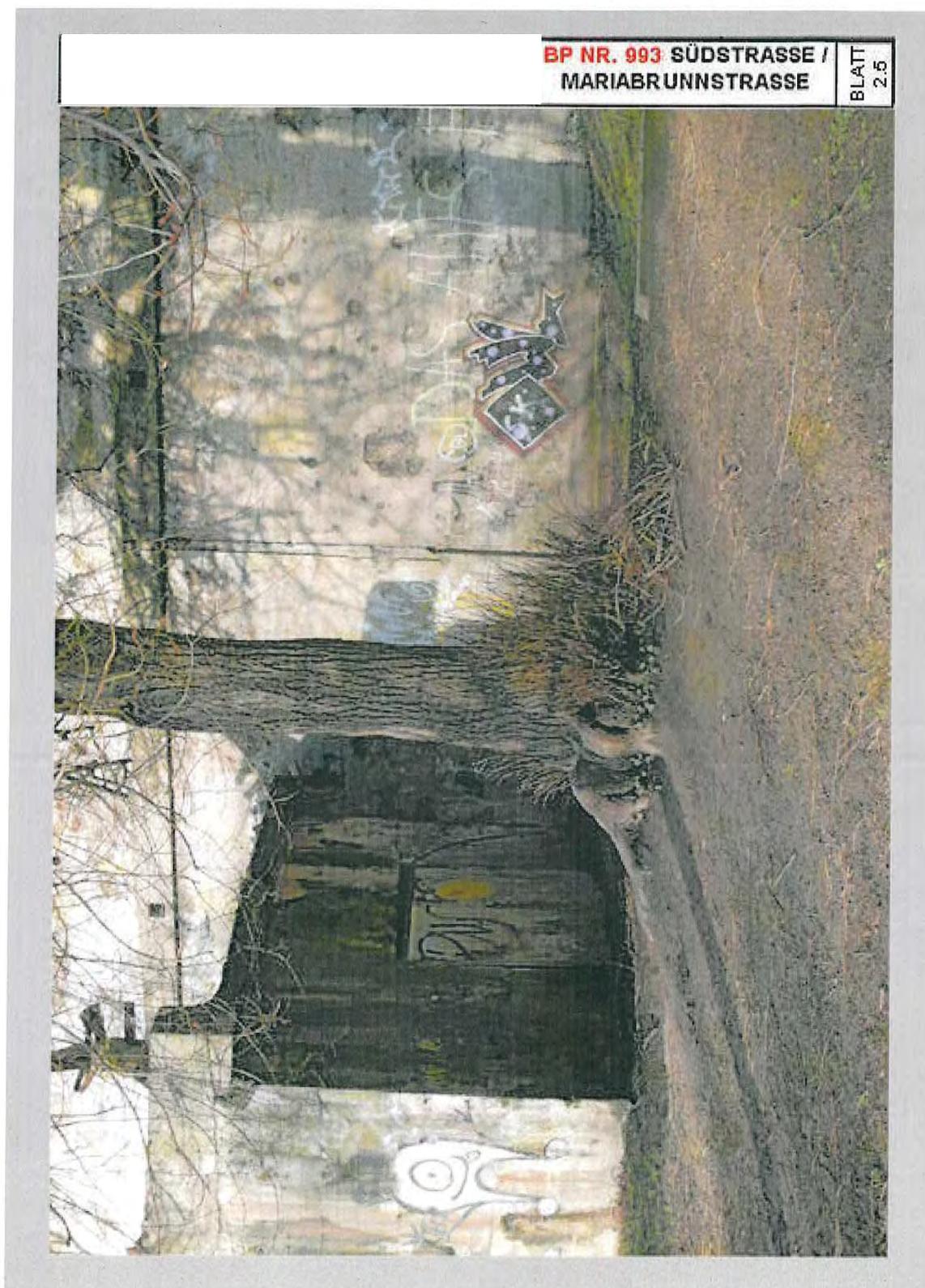


**BP NR. 993 SÜDSTRASSE /
MARIABRUNNSTRASSE**

BLATT
2.4

Biergarten an der Linde ? Die Linde bietet im Sommer einen guten
Sichtschutz für die Terrasse am Bunker gegenüber der Wohnbebauung.
Auch eine gewisse schallschluckende Wirkung ist zu erwarten.





BP NR. 993 SÜDSTRASSE / MARIABRUNNSTRASSE	BLATT 2.8
	
Alte Stahltreppe als Skulptur von einem Metallkünstler bearbeiten lassen, oder als Treppe nutzen!	

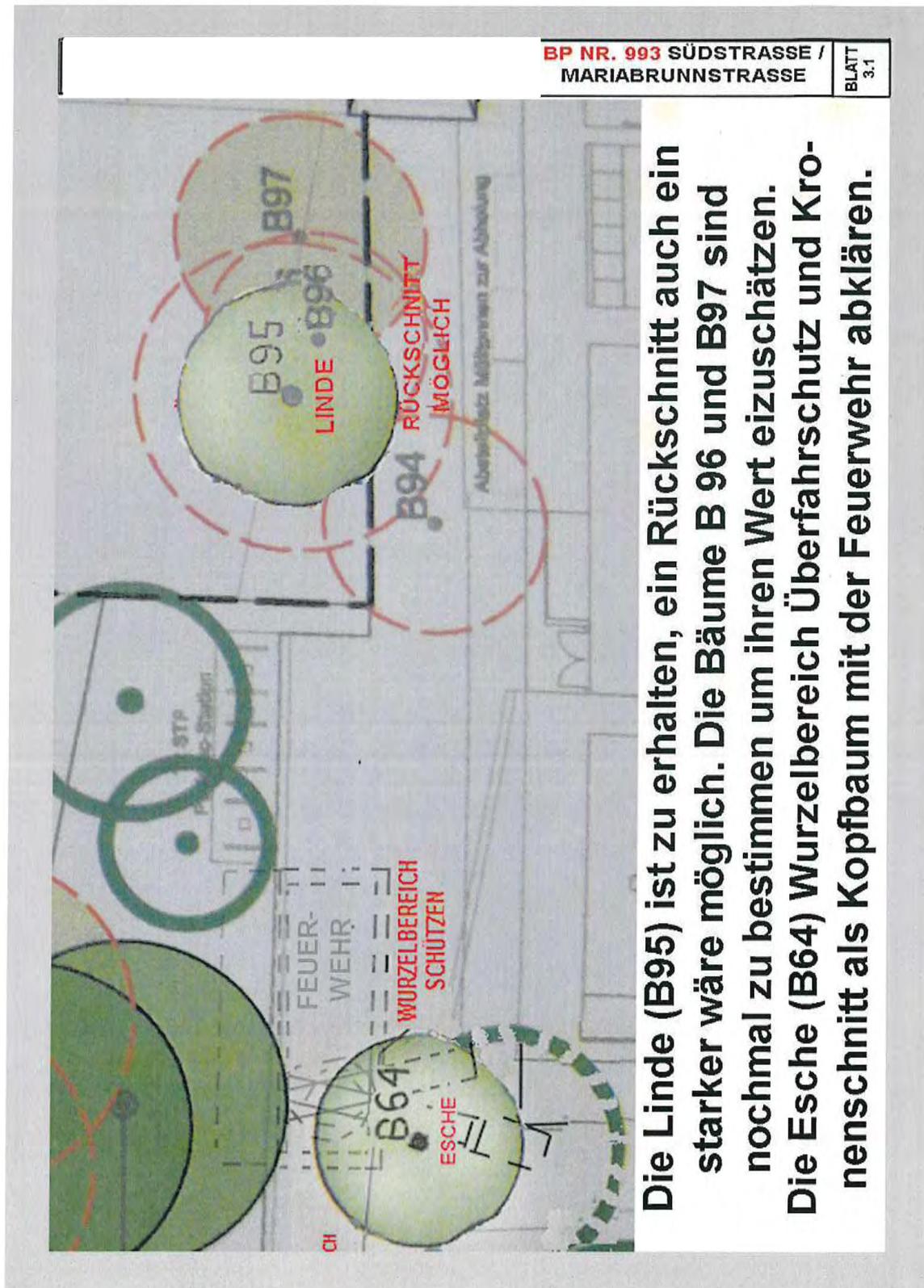


BP NR. 993 SÜDSTRASSE / MARIABRUNNSTRASSE	BLATT 2.7
------------------------------------------------------	----------------------

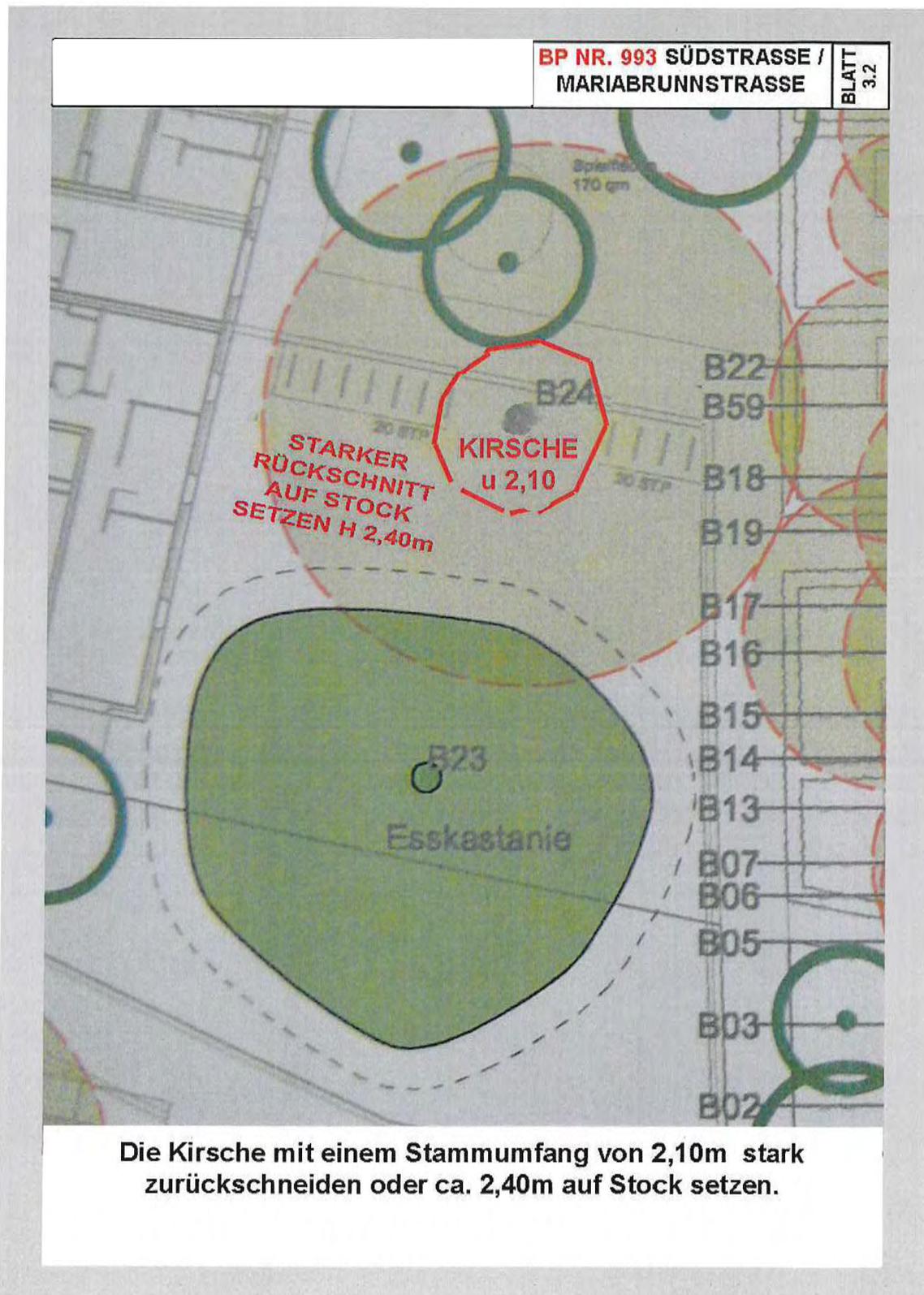


Die Höhlung ist ein ideales Federmausquartier. Die Umwallung der Ränder ist gut fortgeschritten. Das Totholz in der Höhlung sollte eine Baumchirurgische Behandlung erhalten.

BP NR. 993 SÜDSTRASSE / MARIABRUNNSTRASSE	BLATT 2.8
	
Alte Stahltreppe als Skulptur von einem Metallkünstler bearbeiten lassen, oder als Treppe nutzen!	



**Die Linde (B95) ist zu erhalten, ein Rückschnitt auch ein
starker wäre möglich. Die Bäume B 96 und B97 sind
nochmal zu bestimmen um ihren Wert einzuschätzen.
Die Esche (B64) Wurzelbereich Überfahrerschutz und Kro-
nenschnitt als Kopfbaum mit der Feuerwehr abklären.**



**BP NR. 993 SÜDSTRASSE /
MARIABRUNNSTRASSE**

BLATT
4.1

B 88 ist zu erhalten und im Traufbereich ein befahrbarer Überfahrerschutz anzubringen. Der Stamm soll vor Anfahren mit Gitter geschützt werden. Die vorhandene Hainbuchenhecke am Parkhaus und die Hecke am Kindergarten mit Hainbuche, Holunder und Ahorn ist zu erhalten. Einige Pflanzen der Hecke könnten als Bäume gezogen werden und sie dedarf einen Pflegeschchnitt. Ausgleichmassnahmen für die Fällungen können an anderen Bereichen erbracht werden. Neupflanzung erzeugt an dieser Stelle unnötige Kosten!

52

130 von 397 in Zusammenstellung



BP NR. 993 SÜDSTRASSE /
MARIABRUNNSTRASSE

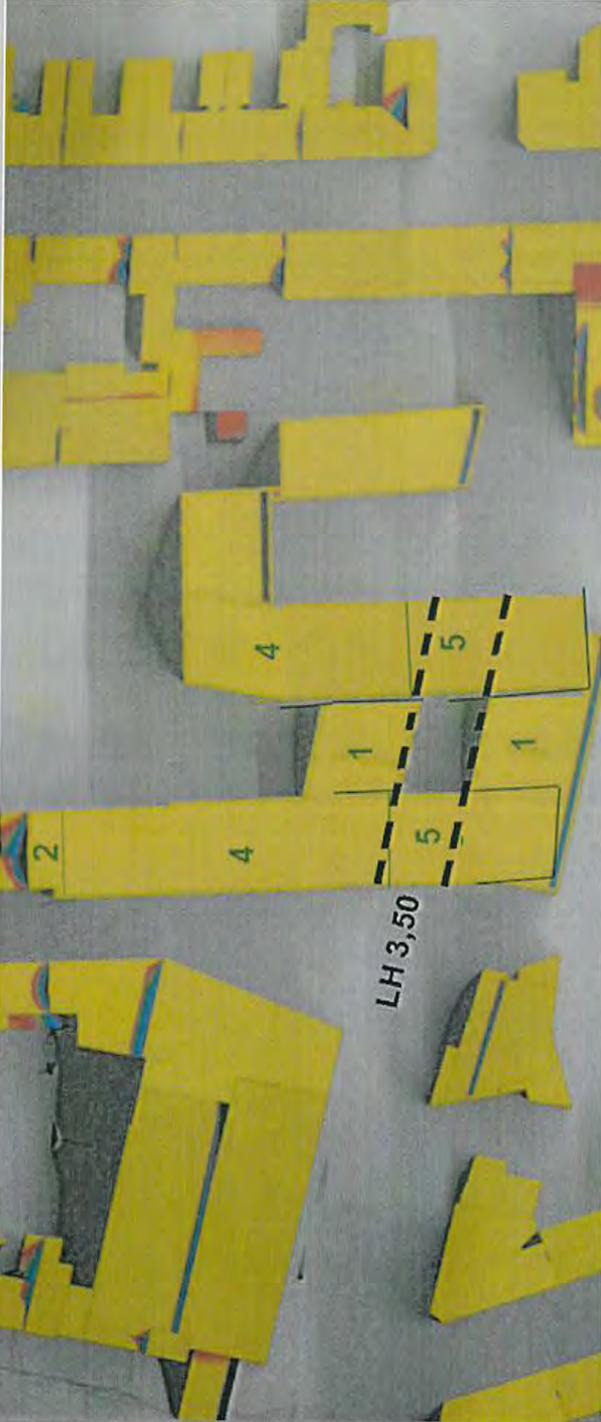
BLATT
4.2

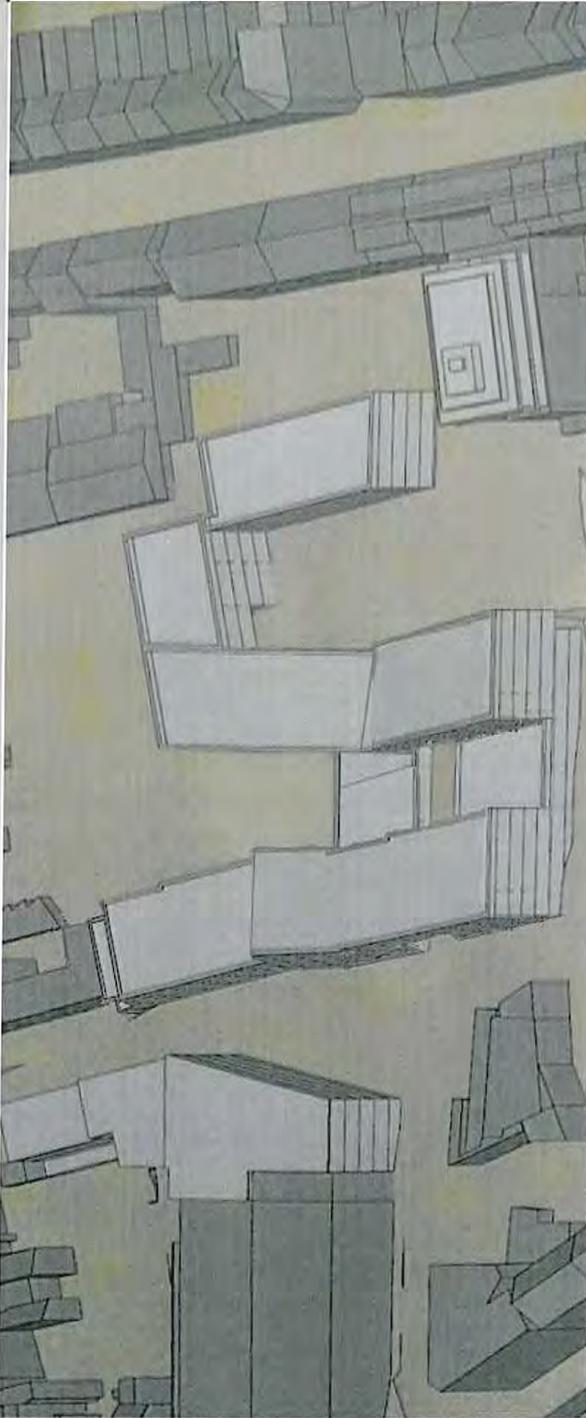


Der schlank gewachene Baum (Ausgleich Hospital B88) ist zu erhalten, da er noch jung und vital ist! Überfahrtschutz auf der Baumscheibe und Stammschutz. Mülltonnenabstellplatz rechts vom Baum einrichten und mit einer Heibuchenhecke abschirmen!





BP NR. 993 SÜDSTRASSE / MARIABRUNNSTRASSE	BLATT 6.1
	
<p>Die zwei zum Park orientierte 4-geschossige Riegel verschatten den hinteren Bereich zu sehr und behindern den Luftaustausch und die Abkühlung im Sommer. Besser 2 Riegel in Richtung der Südstrassenbebauung teils 5.geschossig um an die gleiche Zahl an Wohneinheiten zu gelangen. Gewerbeflächenanteil zugunsten der Wohnfläche minimieren. Keine Gentrifizierung, mehr öffentlich geförderter Wohnbau-Anteil (50%) mit guter sozialer Durchmischung. Barrierefreies Wohnen und Seniorenwohnungen in größerer Zahl planen. Quartier möglichst autofrei halten, Zielverkehr nur Schrittempo, Beispiel Barcelona. Nur Carsharing und Behindertenparkplätze, sowie Halteplätze mit Parkscheibe. Parkraumsharing im Bestands-Parkhaus, Tiefgarage daher fraglich. ÖPNV, Fussgänger-, Fahrradverkehr und Leih-Fahrräder fördern!</p>	



**BP NR. 993 SÜDSTRASSE /
MARIABRUNNSTRASSE**

BLATT
5.2

Planungsbereich ist eine Kaltluftschneise für die Innenstadt und bedeutend für das Kleinklima im Block.

Laut Klimaentscheid ein Schutzbereich-Stadtklima siehe auch FNP 2019 Entwurf , dort Grünfläche. Besser Baumasse Verringern und bei direkt anschließender Nachbarbebauung Gebäude abtreppen. Alle Resourcen- und Energieverbräuche müssen CRADEL TO CRADEL betrachtet werden. Bestandsgebäude auf Weiternutzung prüfen . Heizung, Bauweise und Baustoffe der Gebäude mit Geringer CO₂- und Energie-

Bilanz planen und zukünftige Hitze- Starkregenereignisse des Klimawandels mit einkalkulieren.

Städtischer Boxpark dient als Stadtoase zur Luftreinhaltung und Kaltluftbildendes Potential. Keine Unterbauung von Freiflächen durch Tiefgarage, da sonst nötige Retefiossflächen für Starkregen wegfallen .

Bestandsbäume unbedingt erhalten, nicht unnötig fällen, neugepflanzte Bäume brauchen Jahrzehnte um Alt-bäume zu ersetzen.! Wenige kurzgemähte Rasenflächen. Ökopunkteausgleich an dem Gebäuden und

Außenbereich : Fassadenbegrünung, Fledermausquartiere, Nisthilfen für Mauersegler u. andere Vögel, Insektenhotels. Auf dem Grünflächen der Dächer und Wiesen mit insektenfreundlichen Kräutern, Einheimi-

sche Stauden, Sträucher und Bäume bepflanzen, gut als Kleintier-, Vogel- und Insektennahrung.

**BP NR. 993 SÜDSTRASSE /
MARIABRUNNSTRASSE**

**BLATT
6.0**

Beleuchtungskonzept

**Das Licht der Leuchten (Amber) mit oranger Lichtfarbe
518=1800Kelvin wirkt dem Licht-smog entgegen!**

Der fehlende Blauanteil bietet Vorteile!

**Bei Nebel bessere Sicht durch weniger Streulicht. Das Kon-
trast-Sehen sowie das Nachtsehen wird verbessert. Das Farb-
sehen wird vermindert aber Objekte und Bewegungen werden
besser erkannt. Das warme Licht ist psychologisch Stim-
mungsvoller und behindert nicht bei den Anwohnern die
schlaffördernde Wirkung des Melatonin. Ausserdem hat es
eine geringere Blendwirkung, vorallen für Sehbehinderte! Zu
grell-weiss bleuchtet entehen dunkle Randbereiche die
schlecht einsehbar sind, zu starker Hell/Dunkelkontrast.**

**Bahnhofanlagen werden oft mit oranger LEDs beleuchtet.
Sehr Pflanzen, Vogel- und Insektenfreundlich. Aktivität nacht-
aktiver Tiere wird weniger gestört, also eine positive Wirkung
auf auf Biorythmus und das umgebende Ökosystem.**

**Weniger Rayliegt-Streuung und Lichtemission in dem Nacht-
himmel, dadurch wird der Sternenhimmel sichtbarer und ein
wichtiges Kulturgut erhalten. .**

**Straßen- und Wegebeleuchtung nach DIN EN 13201:2015.
Beleuchtungsstärke und Dichte von Amber auf der Nutzfläche
sind nahezu identisch mit der üblichen Beleuchtung.**

--Leuchtenoberseiten solle sich nicht über 60° erwärmen.

--Abdeckungen sollen keine Kühlschlitze aufweisen.

**--Leuchtn nach Oben und zur Seite abgeschirmt, keine Fassa-
den anstrahlen. Beleuchtungsstärke und Lichtpunkthöhe soll
auf das Minimum nach DIN EN 13201 reduziert werden.**

--Leistungsreduzierung (Dimmen) bei geringeren Bedarf.

“Follow me” -Dimmung mitwanderndes Licht .

--Von 0 Uhr bis 4 Uhr bei Nichtgebrauch Abschaltung.

**--Bewegung und oder Dämmerungssensorik, bei speziellen
Anforderungen Umschaltung der Lichtfarbe von 1800K orange-
farben auf 2200 K Goldfarben.**

**--Elektronisch-Geregelte Nutzung kann den Nachteil der gerin-
geren Energieeffizienz von Amber teils kompensieren.**

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 5:

5.1 Erschließung am Bunker

Die Anregung zur barrierefreien Gestaltung von Rampen-Steigungen am Bunker wird im Rahmen des Planvollzugs entsprechend der geltenden Richtlinien beachtet.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

5.2 Eiben

Bei den in der Stellungnahme aufgeführten Bäumen B47 und B48 handelt es sich um Eiben. Bei der Erstellung und der abschließenden Bearbeitung des Gutachtens zum Baumbestand ist ein redaktioneller Fehler unterlaufen. Ursache ist ein Übertragungsfehler. Alle anderen Infos zum Durchmesser von Stamm und Baumkrone sind hingegen korrekt.

Die Einschätzung zur Erhaltbarkeit der beiden Bäume bleibt davon unberührt. Der Baum B48 bleibt zukünftig erhalten. Der Baum B47 liegt im Bereich eines geplanten Weges, der die Luisenhöfe mit den südlich angrenzenden Bereichen des Werkhofes verbindet. Die Notwendigkeit einer Wegeverbindung wurde hier – artunabhängig - höher gewichtet als der Erhalt des Baumes. Dementsprechend entstehen keine Auswirkungen auf die geplanten Ersatzmaßnahmen.

Der Schaffung von Wohn- und Büroräumen in der innerstädtischen und integrierten Lage wird zudem insgesamt ein höheres Gewicht eingeräumt als dem vollständigen Erhalt des vorhandenen Baumbestandes. Gleichwohl wurde der Erhalt eines größtmöglichen Anteils der bestehenden Bäume geprüft und im Bebauungsplan gesichert. In die Abwägung wird eingestellt, dass durch die Neupflanzung von 53 Bäumen im Plangebiet der Verlust des Bestands zumindest in Teilen im Sinne der Baumschutzsatzung kompensiert wird. Fünf weitere Ersatzbäume werden im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen angepflanzt.

Auf der Roten Liste NRW sind darüber hinaus nur die indigenen Vorkommen der Eibe im Weserbergland in die Kategorie 3 (gefährdet) eingeordnet. Für die Region Aachen erfolgt die Einstufung „Art im Naturraum nicht eingebürgert“. Kultivierte oder angepflanzte Exemplare – wie im Bereich der Luisenhöfe – sind daher von der Einstufung in die Kategorie 3 der Roten Liste NRW ausgenommen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

5.3 Bäume am Bunkerbereich

Der Schaffung von Wohn- und Büroräumen in der innerstädtischen und integrierten Lage wird ein höheres Gewicht eingeräumt als dem vollständigen Erhalt des vorhandenen Baumbestandes. Gleichwohl wurde der Erhalt eines größtmöglichen Anteils der bestehenden Bäume geprüft und im Bebauungsplan gesichert. Ein Erhalt der in der Stellungnahme beschriebenen Bäume ist aufgrund der Erschließungsnotwendigkeiten und der am Bunker erforderlichen Arbeiten nicht möglich.

In die Abwägung wird eingestellt, dass durch die Neupflanzung von 53 Bäumen im Plangebiet der Verlust des Bestands zumindest in Teilen im Sinne der Baumschutzsatzung kompensiert wird. Fünf weitere Ersatzbäume werden im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen angepflanzt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

5.4 Linde am Bunker

Ein Erhalt des Baumes wird im weiteren Genehmigungsverfahren geprüft. Über den endgültigen Verbleib des geschützten Baumes kann erst im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens im Rahmen der Baumschutzsatzung entschieden werden.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

5.5 Bunkerstahlstruktur

Der Umgang mit den genannten Objekten ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und kann im Rahmen des Planvollzugs erwogen werden.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

5.6 Kastanienhof / Park

Die Erhaltung des Baumes B24 wurde geprüft. Die Kirsche, die nicht unter die Baumschutzsatzung fällt, ist durch einen Pilzbefall stark geschädigt, weshalb die Fällung des Baumes empfohlen wird. Der Schaffung von Wohn- und Büroräumen in der innerstädtischen und integrierten Lage wird ein höheres Gewicht eingeräumt als dem vollständigen Erhalt des vorhandenen Baumbestandes. Gleichwohl wurde der Erhalt eines größtmöglichen Anteils der bestehenden Bäume geprüft und im Bebauungsplan gesichert.

In die Abwägung wird eingestellt, dass durch die Neupflanzung von 53 Bäumen im Plangebiet der Verlust des Bestands zumindest in Teilen im Sinne der Baumschutzsatzung kompensiert wird. Fünf weitere Ersatzbäume werden im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen angepflanzt.

Die Bäume B76 und B77 innerhalb des Boxgrüns werden erhalten. Über eventuelle Pflegemaßnahmen wird im Rahmen des Planvollzugs entschieden.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

5.7 Baum am Parkhauseingang

Die Erhaltung des Baumes B88 wurde geprüft. Ein Erhalt ist nicht möglich, da der Standort für die Aufstellung der Abfallbehälter benötigt wird. Der Schaffung von Wohn- und Büroräumen in der innerstädtischen und integrierten Lage und der dafür erforderlichen Erschließung wird ein höheres Gewicht eingeräumt als dem vollständigen Erhalt des vorhandenen Baumbestandes. Gleichwohl wurde der Erhalt eines größtmöglichen Anteils der bestehenden Bäume geprüft und im Bebauungsplan gesichert.

In die Abwägung wird eingestellt, dass durch die Neupflanzung von 53 Bäumen im Plangebiet der Verlust des Bestands zumindest in Teilen im Sinne der Baumschutzsatzung kompensiert wird. Darin einbezogen ist auch ein Ersatz für den Baum B88. Fünf weitere Ersatzbäume werden im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen angepflanzt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

5.8 Hecke an Kindergarten

Die Freiraumplanung sieht eine Betonung der Ost-West-Achse mit hochstämmigen Bäumen vor. Vor diesem Hintergrund erfolgte die Entscheidung, anstelle der Hecke Baumneupflanzungen vorzunehmen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

5.9 Baumasse

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dieser stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine gemischte Baufläche dar. Auch den Maßgaben des Flächennutzungsplans für städtebauliche Entwicklungen innerhalb der Belüftungsbahn Stadtklima wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine zum Boxgraben hin abgestufte Höhenplanung vor. Die Höhe der geplanten Bebauung nimmt heranrückend an die Bestandsbebauung ab und unterschreitet diese deutlich. Um bei der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, erfordert die Flächennutzung eine gewisse städtebauliche Dichte. Die Anordnung der Baukörper sowie die geplante Höhenstaffelung sorgen für ausreichenden Sozialabstand und berücksichtigen die Lichtverhältnisse der Bestandsbebauung und des Boxparks. Insoweit wird einerseits eine adäquates Wohnraumangebot im Plangebiet entwickelt. Andererseits werden eine gute Besonnung und Belichtung der vorhandenen sowie der geplanten Wohnungen und Grünflächen berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine gutachterliche Belichtungs- und Verschattungsstudie erstellt, die auch die Auswirkungen auf die bestehenden Blockrandbebauung und deren Gartenbereiche betrachtet. Die Ergebnisse, die eine ausreichende Belichtung innerhalb des Plangebiets feststellt, werden transparent dargestellt, so dass sie im weiteren Planungsverlauf integriert und im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingesehen werden können.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

5.10 Ressourcen

Über eine Anwendung des Cradle-to-cradle-Prinzips können auf Basis des derzeitigen städtebaulichen Bearbeitungsstandes der Planung noch keine Aussagen getroffen werden.

Der gewerbliche Gebäudebestand der Firma Kalde ist aufgrund der Bausubstanz für die geplante städtebauliche Entwicklung nicht geeignet, da die derzeitige Bebauung in Materialität, Bauzustand, Energieverbrauch und Ausformung nicht zeitgemäßen Standard entspricht. Auch eine Aufstockung der bestehenden Gebäude ist aufgrund der Bausubstanz nicht möglich. Die geplanten Nutzungen erfordern andere Grundrisszuschnitte. Eine denkmalwerte Bausubstanz weisen die Gebäude der ehemaligen Firma Kalde nicht auf. Insoweit ist eine Neubebauung erforderlich, die dann auch in klimaangepasster Form und mit einem zeitgemäßen Energiekonzept und mit der Option zum Anschluss an das Fernwärmenetz verwirklicht werden kann. Der im Plangebiet befindliche Bunker mit seiner massiven Bausubstanz kann jedoch erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

5.11 Verkehr

Die Planung verfolgt das Ziel, den Blockinnenbereich autofrei zu gestalten. Zusätzlich werden durch das zum Vorhaben erstellte Mobilitätskonzept weitere Maßnahmen definiert, die auf eine zukunftsorientierte Verkehrsmittelnutzung und eine Reduzierung des PKW-Verkehrs abzielen. Neben der grundsätzlichen Verkehrsvermeidung durch die fußläufige Integration des Vorhabens in das vorhandene Stadtgefüge sind aktiv stellplatzminimierende Maßnahmen wie Car-Sharing, Bike-Sharing, flexibles Stellplatzmanagement mit Stellplatz-Sharing, Pedelec-Stationen und zusätzliche Fahrradabstellplätze geplant, so dass die notwendige Anzahl an Stellplätzen für den motorisierten Verkehr sowie der diesbezügliche Flächenbedarf für die Tiefgarage auf ein Minimum reduziert wurden. Ein gänzlicher Verzicht auf eine Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen ist jedoch nicht möglich.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

5.12 Ökologie

Der Anregung, auf eine Unterbauung des Plangebietes durch die Tiefgarage zu verzichten, um Retentionsflächen zu sichern, wird nicht gefolgt. In einem Konzept zur Regenwasserentwässerung wurden im Planzustand die auch in Zukunft erhaltenen Grünflächen sowie die vorgesehenen Dach- und Tiefgaragenbegrünungen berücksichtigt, die einen Teil des Niederschlags zumindest zwischenspeichern können. Ein Hochwasserschutznachweis wurde erstellt und mit dem Wasserverband Eifel-Rur abgestimmt. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers vor Einleitung in den bestehenden Kanal in der Südstraße ist voraussichtlich nicht erforderlich, da dieser über eine ausreichende hydraulische Kapazität verfügt. Eine detaillierte Prüfung erfolgt im weiteren Genehmigungsverfahren, ggf. erforderliche zusätzliche technische Maßnahmen werden dann im Rahmen der Bauausführung umgesetzt.

Im Rahmen des vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen zu erstellenden Bodenschutzkonzeptes ist bei den zu entsiegelnden Flächen und der Wiederherstellung der Bodenfunktionen zu prüfen, ob hier zusätzliche Retentionsräume geschaffen werden, die zu einer weiteren Erhöhung und Verbesserung des Wasserspeichervermögens beitragen können.

Der Schaffung von Wohn- und Büroräumen in der innerstädtischen und integrierten Lage wird ein höheres Gewicht eingeräumt als dem vollständigen Erhalt des vorhandenen Baumbestandes. Gleichwohl wurde der Erhalt eines größtmöglichen Anteils der bestehenden Bäume geprüft und im Bebauungsplan gesichert.

In die Abwägung wird eingestellt, dass durch die Neupflanzung von 53 Bäumen im Plangebiet der Verlust des Bestands zumindest in Teilen im Sinne der Baumschutzsatzung kompensiert wird. Fünf weitere Ersatzbäume werden im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen angepflanzt.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

5.13 Beleuchtungskonzept

Die Anregungen zum Beleuchtungskonzept werden im Rahmen der Vorhabenumsetzung geprüft.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

6. Eingabe 'Eingabesteller*in 2' vom 10.02.2023

Page 1 of 19

Burkhard Kelberlau - Wtrlt: - SUEDSTRASSE/MARIABRUNNSTRASSE - BP NR. 993 "LUISENHOEFE", VORHABENBEZOGEN; STELLUNGNAHME

Von: vorbereitende bauleitplanung
An: Kelberlau, Burkhard; Dresen, Almut
Datum: 13.02.2023 07:13
Betreff: Wtrlt: - SUEDSTRASSE/MARIABRUNNSTRASSE - BP NR. 993 "LUISENHOEFE",
VORHABENBEZOGEN; STELLUNGNAHME

Zur Kenntnis...

>>> Bauleitplanung 10.02.2023 15:47 >>>

>>> BUND.AACHEN-STADT/Geschäftsstelle <BUND.aachen-stadt@t-online.de> 10.2.23 15:45 >>>

Beichen: KGAC-PS/DP-2023
BUNDaachen, 10. 2. 2023
Stadt Aachen, Stadtverwaltung, FB 61/310
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Herr Kelberlau (Zimmer 457)
52064 Aachen
- SÜDSTRASSE/MARIABRUNNSTRASSE - BEBAUUNGSPLAN NR. 993 "LUISENHÖFE",
VORHABENBEZOGEN
Auslegung und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vom 9. 1. bis
10. 2. 2023
Öffentliche Bekanntmachung vom 22. Dezember 2022
Stellungnahme aufgrund der Berührung unserer Belange
**ES WIRD DARUM GEBETEN, DEN ABSENDER IM WEITEREN VERFAHREN NICHT ZU
ANONYMISIEREN!**
Sehr geehrter Herr Kelberlau,
nachstehend erhalten Sie unsere textliche Stellungnahme sowie zur
Veranschaulichung 24 Expl. Fotos und Skizzen zu den einzelnen Punkten von
Nr. 0.0 bis Nr. 5.2.
Bitte halten Sie uns über die weiteren Planungsschritte auf dem Laufenden.
Vielen Dank und
mit freundlichen Grüßen

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND),
Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V., Stadtgruppe Aachen
- Vorstand geschäftsführend -

BUND AACHEN-STADT/Geschäftsstelle:
Telefon: (02 41) 99 78 79 24 [Q]
Telefax: (02 41) 99 78 79 25
An der Schanz 1, 52064 Aachen (Welthaus/Raum 21)
Freitags von 9 bis 11 + 14 bis 16 Uhr (Kernzeit)

BUND.AACHEN-STADT@bund.net -- www.BUND-AACHEN.de

STELLUNGNAHME:

Erschließung AM BUNKER

Herunterschleppen hinter dem Bunker (Anlage Blatt 1.0 & 1.1 & 1.2)!
Barrierefreie Erschließung über Rampe 12,5%! Drei Rollstuhlrampen mit einer Steigung von 12,5% mit E-Rolli und Rolli mit schwacher Hilfsperson benutzbar. Gelände scheint weniger Höhenunterschied kleiner 2m zu haben, dieses hätte zum Vorteil die Rampe flacher zu machen. Angestrebt wären 6% für Rolli-Selbstfahrer .

EIBEN

Im Baumgutachten 4.7 Bäume am Bunker (Blatt 1.4 Anlage) werden die Eiben B47 u B48 nicht erwähnt! Die männliche Eibe B47 Rote Liste Art soll gefällt werden. Die Eibe B47 ist ca. 70-80 Jahre alt, nach meiner Beobachtung wahrscheinlich männlich (Anlage Blatt 1.0 bis 1.4).Um dies zu vermeiden soll Abstand zur KITA einzuhalten werden. Es ist ein Formschnitt nötig. Eine Wurzelsondierung ist angesagt! Formschnitt als Säulenbaum um vom KITA-Bereich genügend entfernt zu bleiben. Dauert ca. 2 Jahre bis sie dicht gewachsen ist. Gelände wird regelmäßig gepflegt. Optimal wäre eine Baumpatenschaft. Mauer sollte nur an der Oberfläche entfernt werden, Fundament im Boden belassen ! Im unteren Bereich ist eine Anpflanzung von dichten Büschen angesagt um einen Aufenthalt zu vermeiden. Eibennadeln sind nicht schmackhaft.Die Beeren enthalten nur im bitteren Kern Taxin, dieses wird nur beim Zerkauen freigesetzt. Todesfälle meist mit suizidaler Absicht. Taxol wurde zur Krebsbehandlung eingesetzt und bietet Potential zu weiteren Erforschung!

BÄUME AM BUNKERBEREICH

Die die jungen Kirschen am Zaun zum Bunker (Anlage Blatt 1.5) sind zu erhalten, dieses ist besser als Neupflanzung.

Die Linde B95 (Anlage Blatt 3.2) ist zu erhalten, ein Rückschnitt auch ein starker wäre möglich. Die Bäume B 96 und B97 sind nochmal zu bestimmen um ihren Wert einzuschätzen. Die Esche B64)Wurzelbereich Überfahrerschutz und Kronenschnitt als Kopfbaum mit der Feuerwehr abklären.

LINDE AM BUNKER

Die Linde B53 (Anlage Blatt 2.1 & 2.2 & 2.5 & 2.6 am Bunkerist zu erhalten, da eine Ersatzpflanzung eines adäquaten Baums hohe Kosten für die Stadt verursachen würde.Wert der Linde kann über 10.000 EUR liegen!
Ein Rückschnitt sogar ein starker ist bei Linden möglich. Ökologisch ist die Linde als wertvoll zu betrachten! Eine Wurzelsondierung der Linde ist in der Planung zu berücksichtigen. Anstelle von sogenannten Grünstufen, Sitzsteine unter der Linde (Anlage 2.2 & 2.3) . Die Höhlung (Anlage Blatt 2.7) ist ein ideales Federmausquartier. Die Umwallung der Ränder ist gut fortgeschritten. Das Totholz in der Höhlung sollte eine Baumchirurgische Behandlung erhalten.

Die Linde wertet dem Bereich auf: Wo wir uns finden unter den Linden!
Eingang barrierefrei ohne Stufen ermöglichen! (Anlage Blatt 2.2 bis 2.4)
Biergarten an der Linde ? Die Linde bietet im Sommer einen guten Sichtschutz für die Terrasse am Bunker gegenüber der Wohnbebauung. Auch eine gewisse schallschluckende Wirkung ist zu erwarten.

BUNKERSTAHLSTRUKTUR

Alte Stahltreppe (Anlage Blatt 2.8) auf dem Bunkeranbau als Skulptur von einen Metallkünstler bearbeiten lassen, oder als Treppe nutzen!

KASTANIENHOF/PARK

Die Kirsche B24 (Anlage 3.2) mit einem Stammumfang von 2,10m stark

zurückschneiden oder ca. 2,40m auf Stock setzen. B76 und B77 (Ahorn) (Anlage Blatt 3.3) Starker Rückschnitt oder auf auf ca. 2,50m Stock setzen ist in Erwägung zu ziehen. Neuaustrieb möglich ansonsten der alte Baumrest gut für Insekten und andere Biologie.

BAUM AM PARKHAUSEINGANG

Der schlank gewachsene Baum B88 ist Ausgleich für Hospital (Anlage Blatt 4.1 & 4.2) ist zu erhalten, da er noch jung und vital ist! Im Traufbereich ist ein befahrbarer Überfahrerschutz auf der Baumscheibe anzubringen. Der Stamm soll vor Anfahen mit Gitter geschützt werden. Mülltonnenabstellplatz rechts vom Baum einrichten und mit einer Hainbuchenhecke abschirmen!

HECKE AM KINDERGARTEN

Die vorhandene Hainbuchenhecke (Anlag Blatt 4.1 & 4.3 & 4.4) am Parkhaus und die Hecke am Kindergarten mit Hainbuche, Holunder und Ahorn ist zu erhalten. Einige Pflanzen der Hecke könnten als Bäume erzogen werden und sie bedarf einen Pflegeschnitt. Ausgleichmassnahmen für die Fällungen können an anderen Bereichen erbracht werden. Neupflanzung erzeugt an dieser Stelle unnötige Kosten!

BAUMASSE

Die zwei zum Park orientierten 4-geschossige Riegel (Anlage Blatt 5.1 & 5.2) verschatten den hinteren Bereich zu sehr und behindern den Luftaustausch und die Abkühlung im Sommer. Planungsbereich ist eine Kaltluftschneise für die Innenstadt und bedeutend für das Kleinklima im Block. Laut Klimaentscheid ein Schutzbereich-Stadtklima siehe auch FNP 2019 Entwurf, dort Grünfläche.

Besser Baumasse Verringern und bei direkt anschließender Nachbarbebauung Gebäude abtrepfen. Besser 2 Riegel in Richtung der Südstraßenbebauung teils 5-geschossig um an die gleiche Zahl an Wohneinheiten zu gelangen. Gewerbeflächenanteil zugunsten der Wohnfläche minimieren. Keine Gentrifizierung, mehr öffentlich geförderter Wohnbau-Anteil (50%) mit guter sozialer Durchmischung. Barrierefreies Wohnen und Seniorenwohnungen in größerer Zahl planen.

RESSOURCEN

Alle Ressourcen- und Energieverbräuche müssen CRADEL TO CRADEL betrachtet werden. Bestandsgebäude auf Weiternutzung prüfen. Heizung, Bauweise und Baustoffe der Gebäude mit Geringer CO₂- und Energie-Bilanz planen und zukünftige Hitze- Starkregenereignisse des Klimawandels mit einkalkulieren.

VERKEHR

Quartier möglichst Autofrei halten, Zielverkehr nur Schritttempo, Beispiel Barcelona. Nur Carsharing und Behindertenparkplätze, sowie Halteplätze mit Parkscheibe. Parkraumsharing im Bestands-Parkhaus, Tiefgarage daher fraglich. ÖPNV, Fussgänger-, Fahrradverkehr und Leih-Fahräder fördern!

ÖKOLOGIE

Städtischer Boxpark dient als Stadtoase zur Luftreinhaltung und Kaltluftbildendes Potential. Keine Unterbauung von Freiflächen durch Tiefgarage, da sonst nötige Retentionsflächen für Starkregen wegfallen. Bestandsbäume unbedingt erhalten, nicht unnötig fällen, neugepflanzte Bäume brauchen Jahrzehnte um Altbäume zu ersetzen! Wenige kurzgemähte Rasenflächen.

Ökopunkteausgleich an dem Gebäuden und Außenbereich: Fassadenbegrünung, Fledermausquartiere, Nisthilfen für Mauersegler u. andere Vögel, Insektenhotels. Auf dem Grünflächen der Dächer und Wiesen mit

insektenfreundlichen Kräutern, Einheimische Stauden, Sträucher und Bäume bepflanzen, gut als Kleintier-, Vogel- und Insektennahrung.

BELEUCHTUNGSKONZEPT

Das Licht der Leuchten (Amber) mit oranger Lichtfarbe 518=1800Kelvin wirkt dem Licht-Smog entgegen!

Der fehlende Blauanteil bietet Vorteile!

Bei Nebel bessere Sicht durch weniger Streulicht. Das Kontrast-Sehen sowie das Nachtsehen wird verbessert. Das Farbsehen wird vermindert aber Objekte und Bewegungen werden besser erkannt. Das warme Licht ist psychologisch stimmungsvoller und behindert nicht bei dem Anwohnern die schlaffördernde Wirkung des Melatonin. Außerdem hat es eine geringere Blendwirkung, vor allem für Sehbehinderte! Zu grell-weiß beleuchtet entstehen dunkle Randbereiche die schlecht einsehbar sind, zu starker Hell/Dunkelkontrast. Bahnhofsanlagen werden oft mit oranger LEDs beleuchtet.

Sehr Pflanzen, Vogel- und insektenfreundlich. Aktivität nachtaktiver Tiere wird weniger gestört, also eine positive Wirkung auf auf Biorhythmus und das umgebende Ökosystem. Weniger Rayliegt-Streuung und Lichtemission in dem Nachthimmel, dadurch wird der Sternenhimmel sichtbarer und ein wichtiges Kulturgut erhalten. .

Straßen- und Wegebeleuchtung nach DIN EN 13201:2015. Beleuchtungsstärke und Dichte von Amber auf der Nutzfläche sind nahezu identisch mit der üblichen Beleuchtung.

- Leuchtenoberseiten solle sich nicht über 60° erwärmen.
- Abdeckungen sollen keine Kühlschlitze aufweisen.
- Leuchten nach Oben und zur Seite abgeschirmt, keine Fassaden anstrahlen. Beleuchtungsstärke und Lichtpunkthöhe soll auf das Minimum nach DIN EN 13201 reduziert werden.
- Leistungsreduzierung (Dimmen) bei geringeren Bedarf. "Follow me"-Dimmung mitwanderndes Licht .
- Von 0 Uhr bis 4 Uhr bei Nichtgebrauch Abschaltung.
- Bewegung und oder Dämmerungssensorik, bei speziellen Anforderungen Umschaltung der Lichtfarbe von 1800K orangefarben auf 2200 K Goldfarben.
- Elektronisch-Geregelte Nutzung kann den Nachteil der geringeren Energieeffizienz von Amber teils kompensieren.
- Text-Ende -

BUND
FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland

BUND AACHEN-STADT

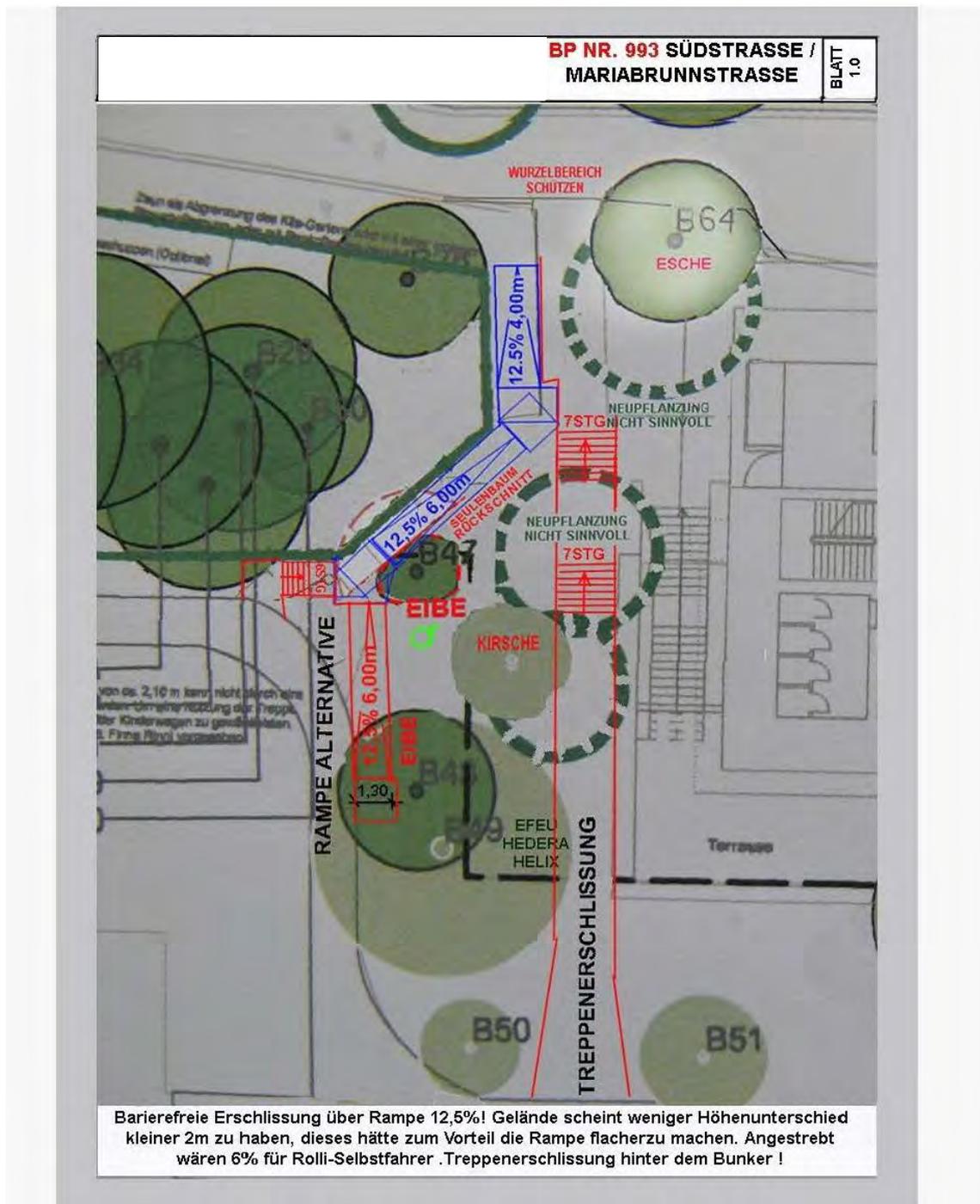
BP NR. 993 SÜDSTRASSE / MARIABRUNNSTRASSE

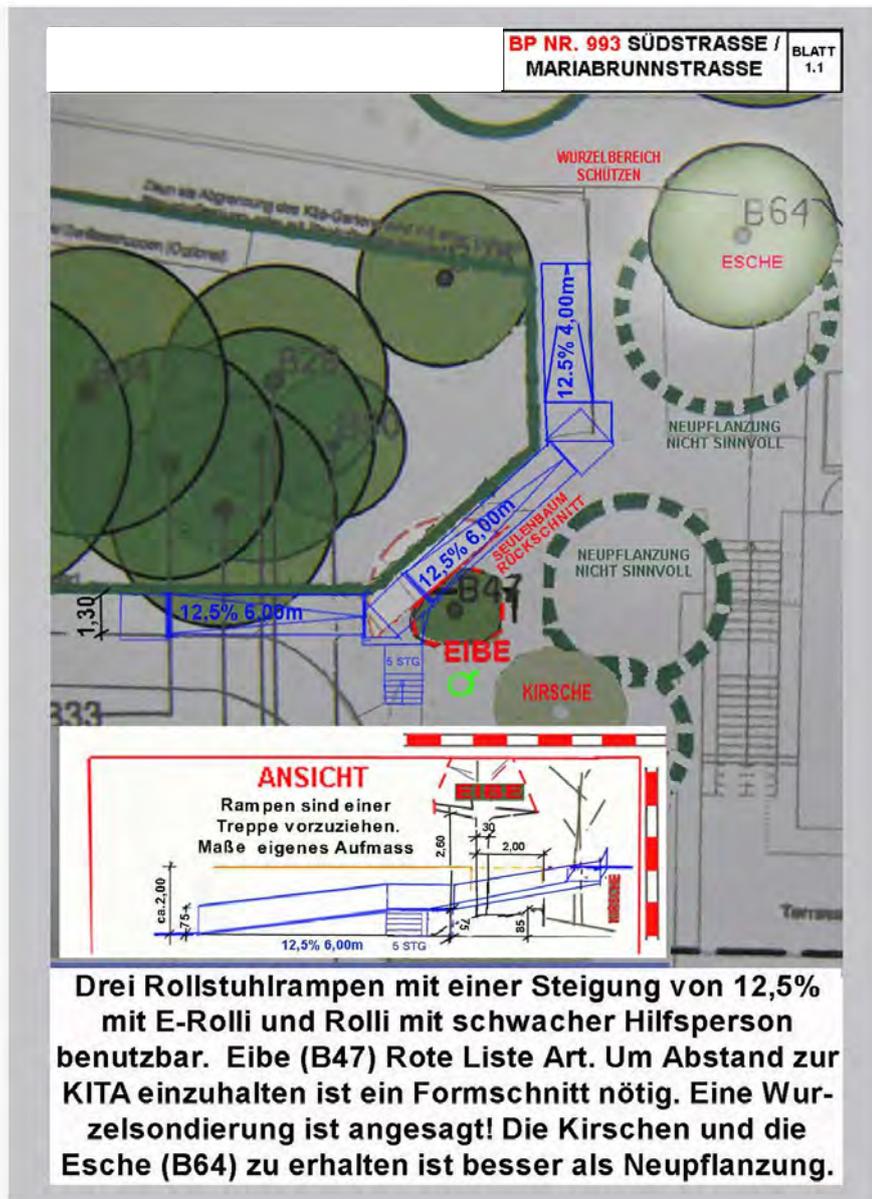
BLATT 0.0

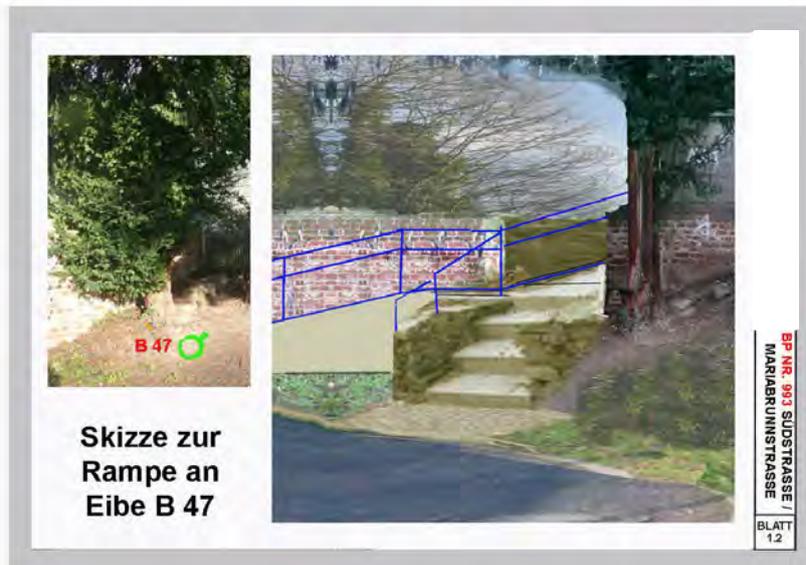
**EINGABE ZUR OFFENLAGE BP NR. 993
SÜDSTRASSE/MARIABRUNNSTRASSE**

QR Code

WA1, WA2, WA3, WA4, SO, GR 5400 nr







4.7. Bäume am Bunker GUTACHTEN: 3.136-aktualisiert

Im Bereich stehen auf der Parzelle 1213 im Schatten des Bunkers einige schwach entwickelte Bäume.

Roteliste Arten - 2 EIBEN

Im Bereich wurden keine Bäume gefunden, die gemäß Baumschutzsatzung zu erhalten wären.

Sachverständigenbüro
Hermann Reinartz



BP NR. 993 SÜDSTRASSE /
MARIABRUNNSTRASSE

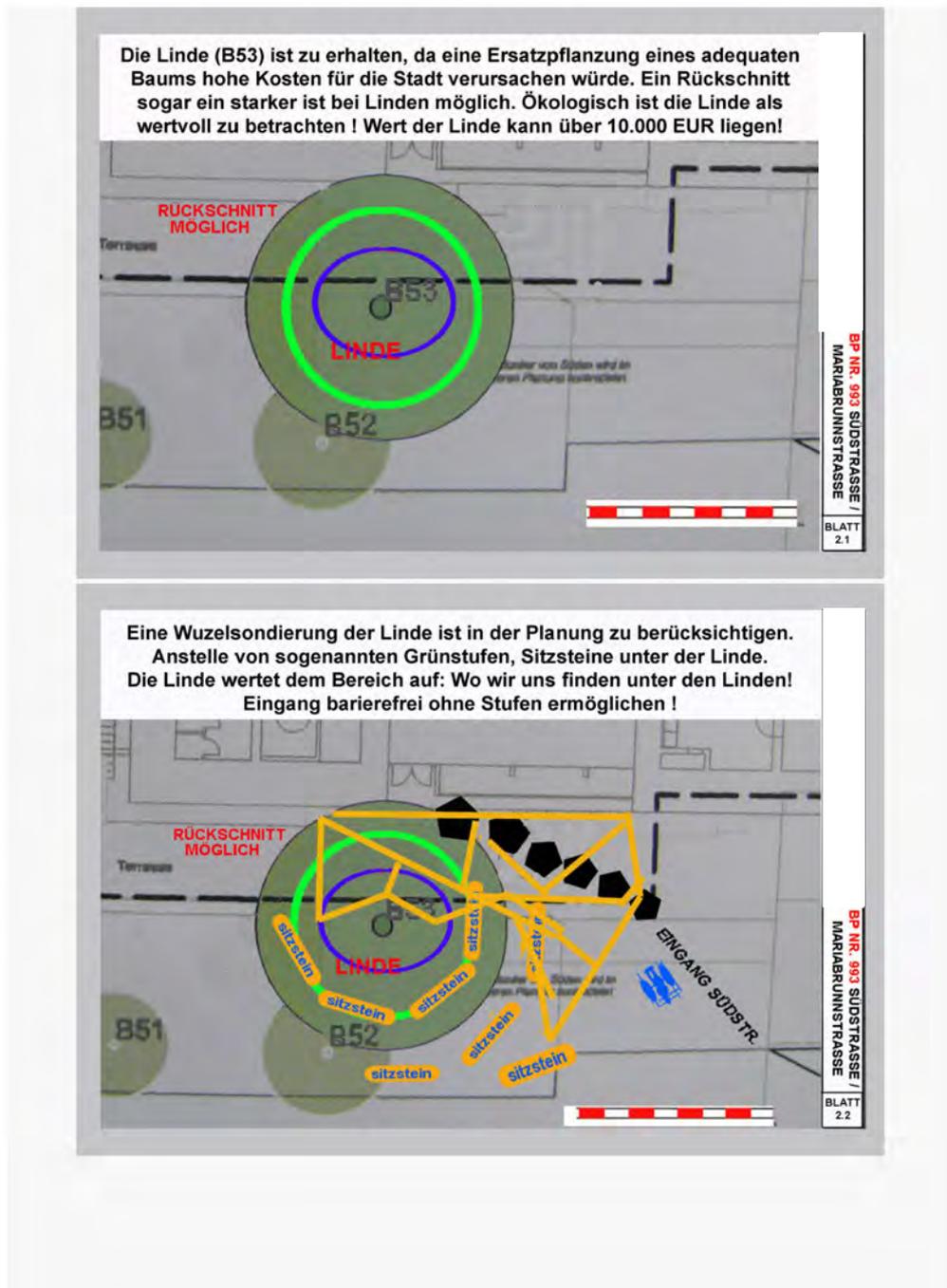
BLATT
1.4

Die Kirschen am hinteren Bunkerbereich vor dem Zaun zu erhalten, ist sinnvoller und günstiger als eine Baumneupflanzung. Ausgleichmassnahmen andersweitig umsetzen.



BP NR. 993 SÜDSTRASSE /
MARIABRUNNSTRASSE

BLATT
1.5









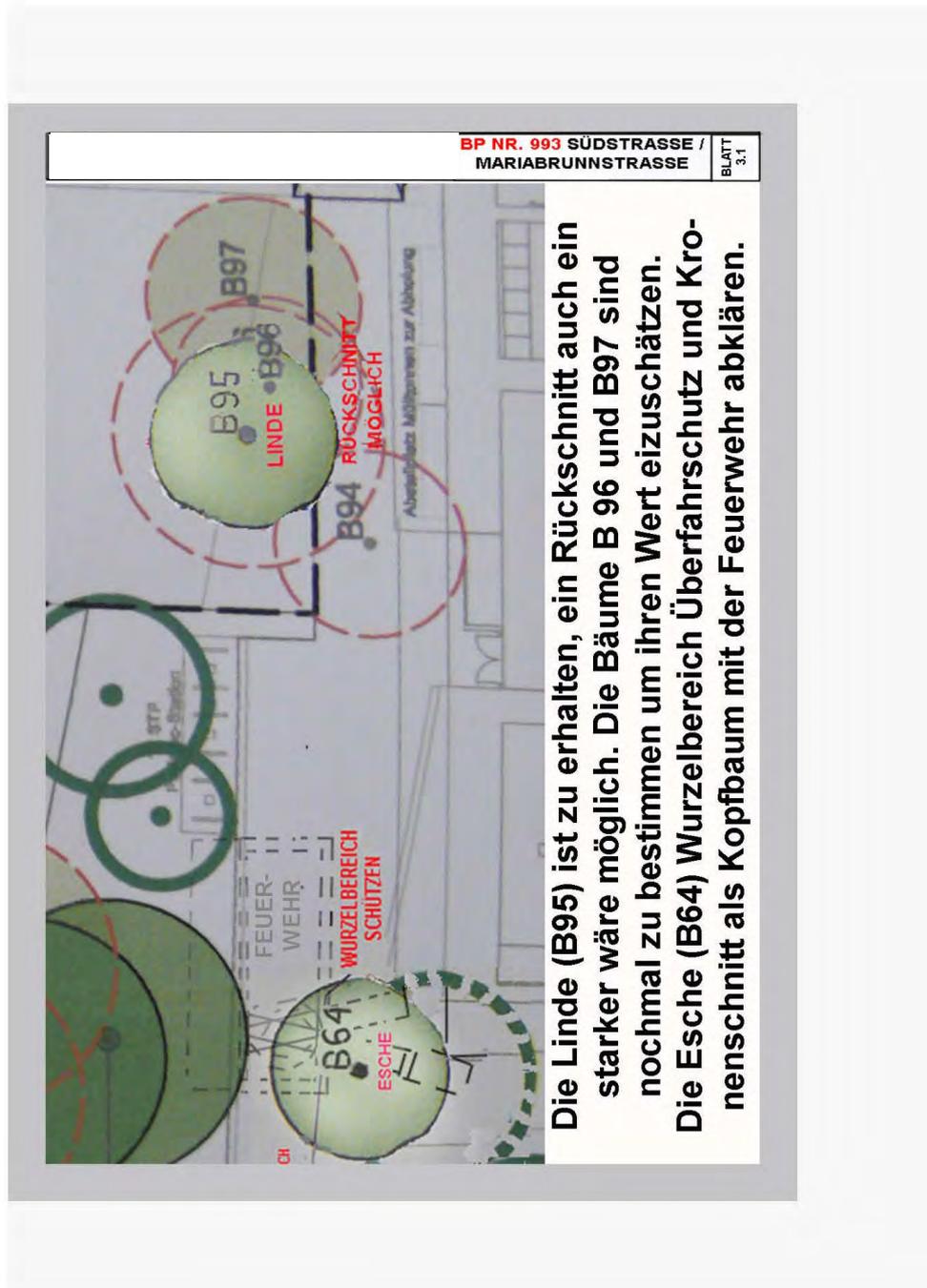
Die Hölung ist ein ideales Federmausquartier. Die Umwallung der Ränder ist gut fortgeschritten. Das Totholz in der Hölung sollte eine Baumchirurgische Behandlung erhalten.

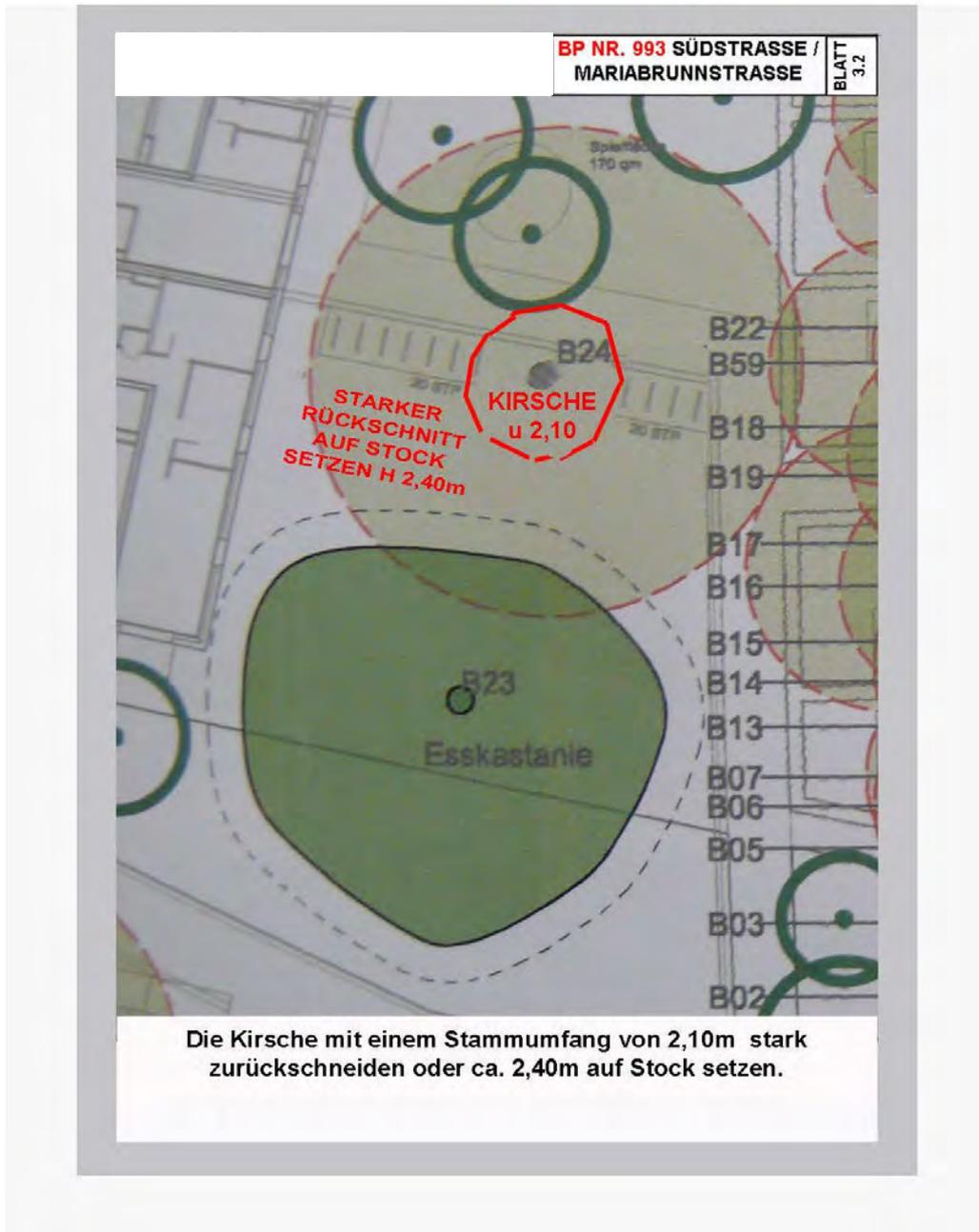
**BP NR. 993 SÜDSTRASSE /
MARIABRUNNSTRASSE**
BLATT
2.7



Alte Stahltreppe als Skulptur von einem Metallkünstler bearbeiten lassen, oder als Treppe nutzen!

**BP NR. 993 SÜDSTRASSE /
MARIABRUNNSTRASSE**
BLATT
2.8









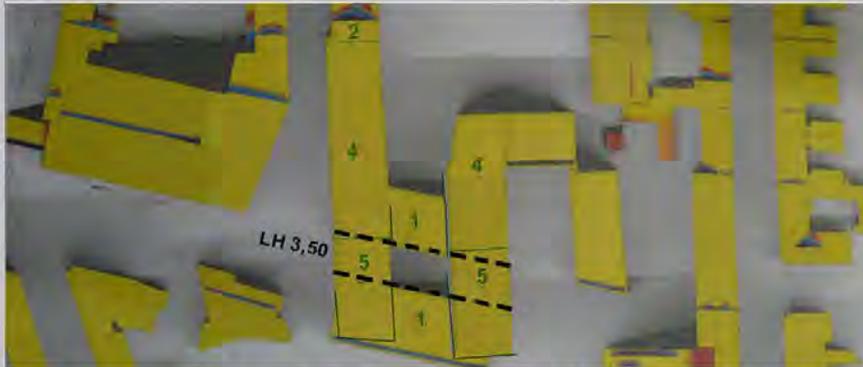


BP NR. 993 SÜDSTRASSE /
MARIABRUNNSTRASSE
BLATT
4.3



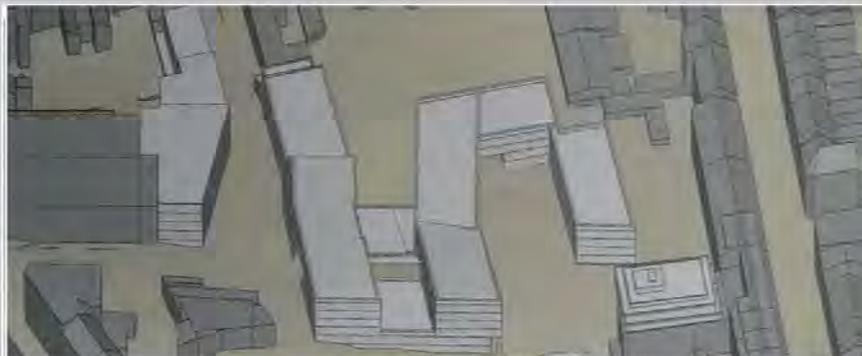
Impres-
sionen
von der
Hecke

BP NR. 993 SÜDSTRASSE /
MARIABRUNNSTRASSE
BLATT
4.4



Die zwei zum Park orientierte 4-geschossige Riegel verschatten den hinteren Bereich zu sehr und behindern den Luftaustausch und die Abkühlung im Sommer. Besser 2 Riegel in Richtung der Südstrassenbebauung teils 5.geschossig um an die gleiche Zahl an Wohneinheiten zu gelangen. Gewerbeflächenanteil zugunsten der Wohnfläche minimieren. Keine Gentrifizierung, mehr öffentlich geförderter Wohnbau-Anteil (50%) mit guter sozialer Durchmischung. Barrierefreies Wohnen und Seniorenwohnungen in größerer Zahl planen. Quartier möglichst Autofrei halten, Zielverkehr nur Schritttempo, Beispiel Barcelona. Nur Carsharing und Behindertenparkplätze, sowie Halteplätze mit Parkscheibe. Parkraumsharing im Bestands-Parkhaus, Tiefgarage daher fraglich. ÖPNV, Fussgänger-, Fahrradverkehr und Leih-Fahrräder fördern!

BP NR. 993 SÜDSTRASSE /
MARIABRUNNSTRASSE
BLATT
5.1



Planungsbereich ist eine Kaltluftschneise für die Innenstadt und bedeutend für das Kleinklima im Block. Laut Klimaentscheid ein Schutzbereich-Stadtklima siehe auch FNP 2019 Entwurf, dort Grünfläche. Besser Baumasse Verringern und bei direkt anschließender Nachbarbebauung Gebäude abtrepfen. Alle Ressourcen- und Energieverbräuche müssen CRADEL TO CRADEL betrachtet werden. Bestandsgebäude auf Weiternutzung prüfen. Heizung, Bauweise und Baustoffe der Gebäude mit Geringer CO₂- und Energie-Bilanz planen und zukünftige Hitze- Starkregenereignisse des Klimawandels mit einkalkulieren. Städtischer Boxpark dient als Stadtoase zur Luftreinhaltung und Kaltluftbildendes Potential. Keine Unterbauung von Freiflächen durch Tiefgarage, da sonst nötige Retentionsflächen für Starkregen wegfallen. Bestandsbäume unbedingt erhalten, nicht unnötig fällen, neugepflanzte Bäume brauchen Jahrzehnte um Altbäume zu ersetzen! Wenige kurzgemähte Rasenflächen. Ökopunkteausgleich an dem Gebäuden und Außenbereich: Fassadenbegrünung, Fledermausquartiere, Nisthilfen für Mauersegler u. andere Vögel, Insektenhotels. Auf dem Grünflächen der Dächer und Wiesen mit insektenfreundlichen Kräutern, Einheimische Stauden, Sträucher und Bäume bepflanzen, gut als Kleintier-, Vogel- und Insektennahrung.

BP NR. 993 SÜDSTRASSE /
MARIABRUNNSTRASSE
BLATT
5.2

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 6:

6.1 Anonymisierung

Die Stadt Aachen ist aufgrund des öffentlichen Bebauungsplanverfahrens daran gehalten, datenschutzrechtliche Belange zu beachten. Insoweit wird der Anregung, schriftliche Anregungen nicht zu anonymisieren, nicht gefolgt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

6.2 Erschließung am Bunker

Hinsichtlich der barrierefreien Gestaltung der Erschließung des Bunkers wird auf die Antwort zur Ziffer 5.1 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

6.3 Eiben

Bezüglich der in der Stellungnahme aufgeführten Bäume wird auf die Antwort zur Ziffer 5.2 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

6.4 Bäume am Bunkerbereich

Eine Antwort bezüglich des Baumerhalts im Umfeld des Bunkers ist der Antwort zur Ziffer 5.3 zu entnehmen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

6.5 Linde am Bunker

Hinsichtlich des Baumerhalts der Linde am Bunker wird auf die Antwort zur Ziffer 5.4 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

6.6 Bunkerstahlstruktur

Hinsichtlich der Bunkerstahlstruktur wird auf die Antwort zur Ziffer 5.5 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

6.7 Kastanienhof Park

Die Antwort zur Ziffer 6.7 ist der Antwort 5.6 zu entnehmen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

6.8 Baum am Parkhauseingang

Hinsichtlich des Baums am Parkhauseingang wird auf die Antwort zur Ziffer 5.7 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

6.9 Hecke an Kindergarten

Hinsichtlich der Hecke an Kindergarten wird auf die Antwort zur Ziffer 5.8 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

6.10 Baumasse

Hinsichtlich der geplanten Baumasse wird auf die Antwort zu Ziffer 5.9 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

6.11 Ressourcen

Hinsichtlich des Ressourcenverbrauchs wird auf die Antwort zu Ziffer 5.10 verwiesen.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

6.12 Verkehr

Hinsichtlich des Mobilitätskonzepts für das Vorhaben wird auf die Antwort zur Ziffer 5.11 verwiesen.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

6.13 Ökologie

Es wird auf die Antwort zur Ziffer 5.12 verwiesen.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

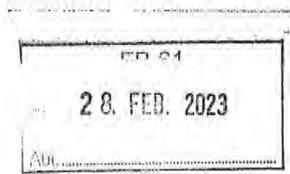
6.14 Beleuchtungskonzept

Hinsichtlich des Beleuchtungskonzeptes wird auf die Antwort zur Ziffer 5.13 verwiesen. Die umfangreich eingebrachten Hinweise und Vorschläge zur Ausgestaltung der Beleuchtung werden zur Kenntnis genommen.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

7. Eingabe 'Eingabesteller*in 3' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
YG11MaNT
17.01.23 19:12

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:

Hallo,

Ich finde es sehr schade um das verwilderte Waldstück im Osten des Geländes, also zwischen den Häusern Südstraße und dem Kalden-Garten.

Dort befinden sich ca. 20 Bäume, die schon in den 50-er Jahren gepflanzt wurden, also jetzt in der Blüte ihres Baum-Lebens sind.

Sie bieten ein schönes Biotop für viele Tiere, insbesondere Vögel aber auch kleinere Tiere und Insekten. Auch ein Greifvogel wird dort zeitweilig gesichtet.

Außerdem stellen sie einen sehr effektiven Windfang dar, denn hinter dem Bunker gibt es eine Windschneise mit starkem Wind.

Es handelt sich nur um ein Waldstück in der Breite von ca. 20m und ich denke, da müsste es doch eine architektonische Möglichkeit geben in der Bebauung, diese schönen Bäume zu retten, von denen wir vor allem in der Stadt so wenige haben.

Folgendes gefällt mir:

Ich würde es begrüßen, wenn der ursprüngliche Plan einer Parkanlage auf dem Kalden-Gelände wieder aufgegriffen wird.

Die Bebauung nützt sehr wenigen Leuten, vor allem den Investoren. Der Allgemeinheit nützt es nichts und für viele Tiere ist es eine Katastrophe, dazu kommt noch das Fällen der Bäume, unsere Luftspender.

Warum muss man die Stadt mit Beton zukleistern? Haben wir aus der Vergangenheit nichts gelernt? Zwar wird viel geredet von Naturschutz, Tierschutz, ökologischer Entwicklung, aber wenn's drauf ankommt, beugt man sich doch dem schnöden Mammon :-)

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.

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 7:

In Anbetracht des dringenden Wohnraumbedarfs in Aachen ist eine städtebauliche Entwicklung des Blockinnenbereichs erforderlich. Im Zuge eines städtebaulichen Wettbewerbs wurde die Grundlage geschaffen, eine Wohnbebauung mit einer Kita und ergänzenden gewerblichen Nutzungen umzusetzen. Dabei ist der Verlust von Grünstrukturen und Bäumen – so auch im Kalde-Gelände – städtebaulich zur Umsetzung der Planung erforderlich. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass als Ersatz für entfallende Gehölze umfangreiche Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen – so auch die Neuanpflanzung von Bäumen und umfangreiche Dachbegrünungen – umgesetzt werden. Auch wenn nicht alle Bäume im Plangebiet erhalten werden können, berücksichtigt der städtebauliche Entwurf den Erhalt vieler, insbesondere prägender Bestandsbäume. Exemplarisch zählt dazu eine große Esskastanie im Osten des Plangebiets. Im Bereich der Esskastanie ist eine hochwertige Freiraumplanung, der sogenannte Kastanienhof, vorgesehen. Weitergehend wird der artenreiche Boxpark inklusive des alten Baumbestandes auch zukünftig als innerstädtische Grünfläche erhalten. Zudem werden im Plangebiet erstmals Dachflächen begrünt, so dass auch hier ein ökologisch wie stadtklimatisch, aber auch gestalterisch wirksamer Ausgleich erfolgt. Ergänzend hierzu werden abgeleitet aus einem Artenschutzgutachten auch Maßnahmen für den Artenschutz vorgesehen. Insgesamt ist die Entwicklung der geplanten Wohnnutzungen und der Gestaltung der Freiräume nicht davon auszugehen, dass relevante negative Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz gegeben sein werden, so dass die Stadt Aachen in der Abwägung der Schaffung von Wohnraum mit ergänzenden Sozialeinrichtungen höheres Gewicht beimisst als dem vollständigen Erhalt vorhandener Baumschubstanz

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

8. Eingabe 'Eingabesteller*in 3' vom 20.01.2023

(14.02.2023) Burkhard Kelberlau - BP 993

Von:
An: <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 20.01.2023 08:26
Betreff: BP 993

Warum wird bei Wohnungsnot und gleichzeitigem Mega Leerstand von Gewerbeflächen (altes Horten Gebäude) Büroflächen auf dem Bunker geplant? Beim Frische Bunker Lütticherstr. wurden mit der Aufstockung schöne Wohnungen gebaut.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 8:

Im Zuge der Planung wurde die Umnutzung des Bunkers zu Wohnungen intensiv geprüft. Die wirtschaftliche Umnutzung eines Bunkers zu Wohnraum f ist nur möglich bei Vorliegen geeigneter baulicher wie denkmalrechtlicher Rahmenbedingungen. Diese sind im Rahmen der Nachnutzung des Bunkers im Plangebiet nicht gegeben.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

9. Eingabe 'Eingabesteller*in 4' vom 23.01.2023



Nina Windgasse - Fw: Ihr Anruf von soeben

Von:
An: <Nina.Windgasse@mail.aachen.de>
Datum: 07.03.2023 09:49
Betreff: Fw: Ihr Anruf von soeben

Gesendet: Freitag, 03. März 2023 um 12:40 Uhr
Von:
An: nina.windgasse@mail.aachen.de
Betreff: Ihr Anruf von soeben

Guten Tag Frau Windgasse,

ich habe das Schreiben aus der Worddatei in diese Mail kopiert.

Alternativ hätte ich es ausdrucken können aber leider ist mein Drucker im Moment nicht einsatzfähig

Ich hoffe, dass es dann so in Ordnung ist.

Freundliche Grüße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf die am 16. 01. durchgeführte Informationsveranstaltung über das Bauprojekt Luisenhöfe.

Insgesamt sind wir über die vorliegende Planung der Maßnahme enttäuscht. Wir sehen darin kein progressives, mutiges und zukunftsorientiertes Projekt, sondern allenfalls eines, bei dem inzwischen allgemeine Mindeststandards betont bemüht umgesetzt werden sollen. Viel Allgemeines, aber nichts Besonderes, was der größeren Aufmerksamkeit wert gewesen wäre ist dabei erkennbar.

Folgendes halten wir unter den Gesichtspunkten Nachhaltigkeit, Zukunftsorientierung sowie ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Ausrichtungen zeitgemäßer Bauvorhaben für nicht angemessen berücksichtigt, aber für unverzichtbar.

- **Autofreies Quartier**

Wäre bei einem beispielgebenden Willen dazu, gerade hier am Boxgraben gut umzusetzen. Die Luisenhöfe befinden sich in einer verkehrstechnisch hervorragend angebundenen Lage (viele Bushaltestellen, zwei nahe Bahnhöfe, sehr viele Stellplätze für Carsharing, Anwohnerparken, Parkhaus –mehr geht nicht-). Das eigene Auto wird für junge Generationen nur eine Möglichkeit der Mobilität und keine heilige Kuh mehr sein.

file:///C:/Users/NWindgas/AppData/Local/Temp/XPgrpwise/64070897Stadt-ACAC-0... 07.03.2023

- **Flächennutzung**

Wenn die Investoren die Wohnungsnot in Aachen thematisieren, so haben sie nur dann recht, wenn sie bezahlbaren Wohnraum ansprechen. Diesen umzusetzen, haben sie nunmehr die Chance. Ansonsten gibt es in Aachen Leerstand in vielen Gebäuden, die entweder ganz oder teilweise für Wohnzwecke umgebaut werden können und auch unbedingt müssen. Warum dann andererseits 48 % der Fläche als Büro- und Gewerbeflächen vorgesehen sind, ist nicht verständlich. Umso mehr als dass aus dem Forschungsprojekt „obsolete Stadt“ hervorgeht, dass gerade Parkhäuser und Tiefgaragen in Zukunft nicht mehr so gebraucht werden wie scheinbar noch heute.

- **Wohnnutzung**

Wieso von dem Ergebnis des Wettbewerbs davon abgerückt wird, das eine Mischung verschiedener Wohnnutzungen unter dem Gesichtspunkt der sozialen Durchmischung vorsah, ist überhaupt nicht verständlich. Jedenfalls fehlt es an Begründungen dafür. Eine weitere großartige Chance vertan, die Charme hatte.

- **Nachhaltigkeit beim Bauen**

Bei der Informationsveranstaltung wurden unkluger Weise keine konkreten Zahlen zu den durch den Bau verursachten CO₂-Emissionen genannt. Das ist völlig unverständlich, wenn man z.B. berücksichtigt, dass die Stadt Aachen bis 2030 das Ziel hat klimaneutral zu werden. Überhaupt hätte ein Nachhaltigkeitsbericht, ein Umweltgutachten und ein Bericht über die Folgen des Baus für das Stadtklima für eine wesentlich bessere Vertrauensbasis zwischen den Veranstaltern und den Besuchern im Rahmen der Veranstaltung sorgen können.

- **Baumbilanz**

Nach welchen Gesichtspunkten die 47 verschiedenen Bäume ausgesucht wurden, die gefällt werden sollen und welche aus welchen Gründen gepflanzt werden, wurde konkret überhaupt nicht klar. Auf die Auswirkungen wurde nicht eingegangen (z.B. wie viel CO₂ Bindung bzw. Sauerstoffproduktion durch die beabsichtigte Fällung wegfallen würde und ob und wie diese Differenzen in den nächsten Jahren ausgeglichen werden können und nicht in 20 oder 20 Jahren).

- **Fazit**

Summa summarum eine Veranstaltung, die viele Chancen hatte, die aber von den Verantwortlichen und den Investoren gleichermaßen nicht erkannt und genutzt wurden.

Um das Fass vollzumachen, wurde dann von der Verwaltung mehrfach darauf hingewiesen, dass „eigentlich“ alles nicht mehr veränderbar sei. Was „eigentlich“ bedeutet, blieb auch offen.

Soweit unsere Anmerkungen, Bedenken und Vorschläge zu dem Projekt.

Freundliche Grüße

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 9:

9.1 Autofreies Quartier

Hinsichtlich der Anregung, ein autofreies Quartier zu schaffen, wird auf die Antwort zur Ziffer 5.11 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

9.2 Flächennutzung

Um dem vorhandenen Mangel an bezahlbarem Wohnraum entgegenzuwirken, unternimmt die Stadt Aachen bereits diverse Maßnahmen. Neben der Erschließung neuer Baugebiete am Stadtrand wird auch Wohnraum im Innenbereich durch Nachverdichtung geschaffen. Hinsichtlich der Durchmischung des freifinanzierten Wohnungsbaus und Gewerbeflächen im Plangebiet wird auf die Antwort zur Ziffer 3.3 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

9.3 Wohnnutzung

Eine Antwort zum Aspekt der Wohnnutzung durch verschiedene soziale Gruppen ist der Antwort zur Ziffer 3.5 zu entnehmen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

9.4 Nachhaltigkeit beim Bauen

Eine konkrete Angabe zum CO₂-Ausstoß durch das Vorhaben ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich, da viele Determinanten durch den Bebauungsplan nicht geregelt werden können. Die Stadt Aachen verfolgt mithilfe verschiedener Maßnahmen das Ziel, bis 2030 klimaneutral zu sein. Ziel ist aber auch, dringend benötigten Wohnraum durch Innenentwicklung zu schaffen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind kein Nachhaltigkeitsbericht oder Umweltbericht zu erstellen, die Stadt Aachen und der Vorhabenträger prüfen jedoch die Auswirkungen des Vorhabens auf das Stadtklima mithilfe der Klimacheckliste, wie der Antwort zur Ziffer 4.2 zu entnehmen ist.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

9.5 Baumbilanz

Ausgehend von der Baumkartierung fallen 68 Gehölze unter den Schutz der Baumschutzsatzung. Für die Umsetzung der städtebaulichen Planung müssen 47 Bäume gefällt werden, wovon 34 nach Satzung geschützt sind. Eine Fällung von Gehölzen ist im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch Innenverdichtung unvermeidbar. Innerhalb des Plangebietes erfolgt zugleich die Neupflanzung von 53 Bäumen, die als Ausgleich im Sinne der Baumschutzsatzung angerechnet werden können. Dies wird über eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sichergestellt. Konkrete Angaben in Form von Zahlen zur verminderten Sauerstoffproduktion oder Bindung von CO₂ durch die Baumfällung sind im Rahmen Bauleitplanung nicht erforderlich, und berücksichtigt nicht die Ersatzpflanzungen. Unter Punkt 5 der Begründung werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt dargestellt. Zudem wird diesbezüglich auf die Antwort zur Ziffer 3.4 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

10. Eingabe 'Eingabesteller*in 35' vom 09.02.2023

Eingabe FB61 10.02.23
FB

010
13 FEB 2023
K.R.B.S.

Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
MindgwmZg
09.02.23 08:52

Ihre Eingabe bezieht sich auf
 einen Bebauungsplan. einen Flächennutzungsplan. ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?
Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:
Die Grenzbebauung zum Flurstück 793 ist mit 184müNN angegeben. Das Gelände liegt auf 179,57 müNN. Derzeit bildet eine 3,50 hohe Mauer die Grundstücksgrenze im Osten. Die Mauerkrone liegt bei 182,9 müNN. Nach der Vorgabe aus dem Verfahren /punkt 15/ soll diese Höhe nicht überschritten werden. Derzeit ist jedoch eine Aufstockung um mehr als einen weiteren Meter geplant (Mauerhöhe geplant 184m - 179,57: 4,43m!!! gegenüber 3,30m Bestand). Das ist nicht hinnehmbar. Desweiteren wird nach einem kleinen Rücksprung ein dreigeschossiger Bau vorgesehen (in einer für Aachen üblichen zweigeschossigen Hinterhofsituation) mit Fenstern und ggf. Balkonen (190müNN). Dies führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung für das Flurstück. Eine ortsübliche zweigeschossige Bebauung wäre denkbar. An der südlichen Grenze werden laut Plan Mauern von 12 bzw. 14 Metern realisiert - deutlich höher als der niedrigere nördlich Abschnitt des Parkhauses. Das Schattengutachten belegt eine Vollverschattung des Flurstücks in den Wintermonaten. Auch diese Höhen sind inakzeptabel und sollten sich maximal am bestehenden Parkhaus orientieren. In beiden Fällen ist KEINE nachbarschaftliche Rücksichtnahme erkennbar. Die vorliegende Planung entspricht weder den Vorgaben von 2019 noch einer maßvollen Gestaltung im Hinblick auf eine nachbarschaftliche Rücksichtnahme. Die mangelhafte Umsetzung der Stellungnahme der Verwaltung /s. Punkt 15/ deutet darauf hin, dass weitere Höhen im Plan falsch sind. Dies sollte insgesamt sorgfältig überprüft, korrigiert und erneut vorgelegt werden.

Insgesamt betrachtet ist die Planung
 überzeugend. verbesserungswürdig. abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
 ja nein
Anrede
 Divers Frau Herr
Familienname | Vorname
Straße/ Hausnummer
Postleitzahl | Wohnort
Mail

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

Hinweis zum Datenschutz

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

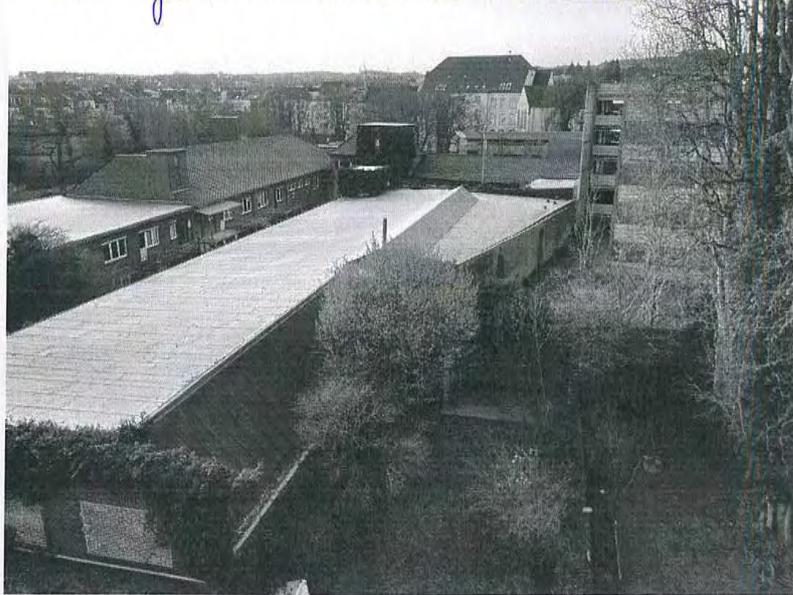
* Siehe Anlage 1

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

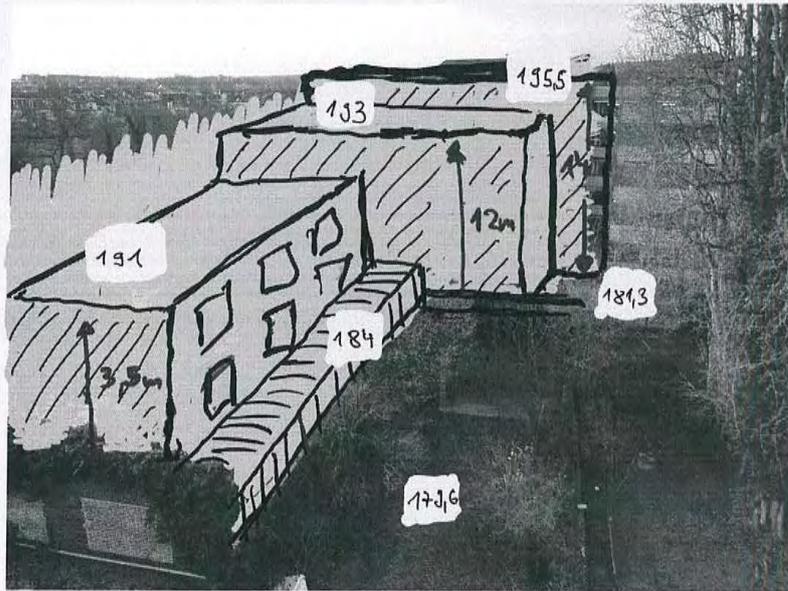
Aufgel. zu KFAS-BP-F061_100_200_0001-M-dj4M2g

09.02.23

8:52



aktuell



B-Plan 2022

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 10

Die Mauer wird entsprechend des geplanten Querschnitts der Architektenplanung an dieser Stelle (S5) mit einer Höhe von 183,83 m NHN geplant. Dies ergibt bei einer Geländehöhe von 179,90 m NHN auf dem Nachbargrundstück eine Mauerhöhe von 3,93 m. Diese Höhe entspricht dem vorzufindenden Bestand und ist städtebaulich verträglich. Auch durch die Staffelung der Gebäude in der in der Einwendung genannten Form entstehen durch die bestandsorientierte Planung gem. Gutachten der Fa. Peutz keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Liegenschaften bzw. auf die Belichtung von Wohnungen oder Wohnaußenbereichen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

11. Eingabe 'Eingabesteller*in 34' vom 08.02.2023

Page 1 of 2

Burkhard Kelberlau - Wtrlt: Bebauungsplan Nr. 993



Von: vorbereitende bauleitplanung
An: Kelberlau, Burkhard
Datum: 08.02.2023 13:03
Betreff: Wtrlt: Bebauungsplan Nr. 993

Zur Info,.. war bei uns im Postfach,...

07.02.2023 16:22 >>>

Stellungnahme des Ökologie-Zentrums Aachen e.V. zum Bebauungsplan Nr. 993

Zum Boxpark:

Diese Grünfläche besitzt ihren besonderen Charakter durch die sehr alten und mächtigen Linden, durch den verwilderten Charakter und die Ruine des alten Gartenpavillons. Grundlage der Entwicklung dieses verwunschenen Gartens war die relative Unberührtheit des Geländes. Das Vorhaben, diesen Bereich zur Durchgangsfläche für den Blockinnenbereich zu machen, zerstört diesen Charakter und hat massive Auswirkungen auf die Vegetation. Durch die Zerstörung der Mauer hinter dem Boxpark, wird der Bestand der Ruine des Pavillons gefährdet sowie der verwilderte Charakter der Grünfläche stark beeinträchtigt. Der Fußgänger- und Radverkehr wird die scheueren Tiere vertreiben und die Verkehrssicherungspflicht gefährdet in hohem Maße den Bestand an Bäumen und Sträuchern. Um den derzeitigen Charakter zu schützen, muss die Mauer zu den Nachbargrundstücken erhalten und auf eine Durchwegung und nächtliche Beleuchtung verzichtet werden.

Der Boxpark, der sich im städtischen Besitz befindet, soll an die Investoren verpachtet werden. Diese Praxis wurde auch schon an anderer Stelle angewandt, z.B. beim „Schwedenpark“ an der Brabantstraße. Für Anwohnerinnen und das dort engagierte Ökologie-Zentrum wurde es dadurch deutlich erschwert, einen Ansprechpartner für Maßnahmen wie Müllentsorgung und "Verkehrssicherung" zu finden. Häufig sind gerade Maßnahmen der Verkehrssicherung ein Streitpunkt zwischen Umweltschützern und Stadt, zumal es sich meist um Fällungen angeblich verkehrsgefährdender Bäume oder um einen starken Rückschnitt handelt. Um den Charakter des Geländes zu erhalten, sollte der Boxpark an die bestehende Bürgerinitiative verpachtet werden.

Zum restlichen Baumbestand: Auf dem Planungsgebiet ist im Luftbild eine zweite baumbestandene Fläche zu erkennen, die größer ist als der Boxpark. Diese ist nicht öffentlich zugänglich und findet bisher weniger Beachtung. Diese Fläche ist ähnlich verwildert und trägt in vergleichbarer Weise zum derzeitigen Klima im Blockinnenbereich bei. Auch für die Bereicherung der ökologischen Vielfalt auf dem Gelände sollte der Beitrag dieser Fläche erheblich sein. Ein Blick auf den Baumbestandsplan lässt erkennen, dass auf diesem Grundstück bei Weitem die meisten Bäume der geplanten Bebauung weichen müssen. Die vielen roten Markierungen lassen erkennen, dass auf dem größeren Grundstück hinter den Häusern Südstraße 20 -30 fast alle Bäume gefällt werden sollen. Das wird zusammen mit der vier- bis fünfgeschossigen Bebauung das Klima in dem Blockinnenbereich stark verändern. Auch Ausgleichspflanzungen werden das kaum lindern, denn junge Bäume haben nicht annähernd die Wohlfahrtswirkung von älterem Baumbestand. Auch für die Flora und Fauna wird sich dieser Kahlschlag erheblich auswirken. Zumindest die der Baumschutzsatzung unterliegenden Bäume sollten wegen ihrer Größe und Wohlfahrtswirkung erhalten bleiben.

Zum Kaldegelände: Es ist hinlänglich bekannt, dass die Bauwirtschaft durch den Abriss von Gebäuden zu fast 50% des Gesamt-Müllaufkommens beiträgt. Außerdem belastet die Erstellung von Neubauten in hohem Maße die Klimabilanz. Zu den CO₂-Bilanz der zu erstellenden Neubauten konnte weder die Stadt noch der Investor auf der Bürgerversammlung am 16.1.23 Angaben machen. Ganz offensichtlich spielte dieser Aspekt bei den Planungen keine Rolle. Es wurde nicht der Versuch unternommen, bei den Planungen den bisherigen Gebäudebestand des Kaldegeländes zu berücksichtigen und einzubeziehen, um den Abriss zu vermeiden und auf diese Weise Ressourcen zu schonen. Solche Planungen sind nicht mehr zeitgemäß und sollten grundlegend überarbeitet werden.

Zum Verkehr: Es ist unstrittig, dass der Verkehr durch die geplanten Stellplätze, durch die Kitaplätze und durch den Anlieferverkehr deutlich steigen wird. Schließlich bedeutet das Vorhaben in der gegenwärtigen Form eine starke Verdichtung der Bebauung und viel mehr Menschen auf der gleichen Fläche.

Die Tiefgarage dient als Begründung für den notwendigen Abriss der Kaldegebäude. Insofern schafft die Veränderung der Verkehrssituation eine starke Verschlechterung gegenüber der gegenwärtigen

Situation. Auf der Bürgerversammlung am 16.1.23 wurde außerdem deutlich, dass keine Angaben zur Belastung der Anwohnenden mit Autoabgasen durch die Tiefgarage gemacht werden konnten. Der Verzicht auf die Tiefgarage und Konzepte für die Unterbindung neuer Verkehre auf dem Gelände durch Kitas und Warenanlieferung sind dringend notwendig.

Zum Bunker: Der Bunker bietet Fledermäusen Quartier. Der geplante Umbau zu Gewerberäumen zerstört diese Fledermausquartiere ohne dass erkennbar wäre, dass zusätzliche Gewerberäume benötigt werden. Fledermäuse nutzen vorzugsweise dieselben Quartiere. Die Weibchen ziehen gemeinsam ihre Jungen und geben so die Informationen über den Standort an ihren Nachwuchs weiter. Umsiedlungen von Fledermäusen sind in der Regel nicht möglich. Jegliche Maßnahmen an dem Bunker sollten sicherstellen, dass die Fledermausquartiere erhalten bleiben.

Zum Klima: Durch die gegenwärtigen Planungen werden fast alle positiven Aspekte dieses Blockinnenbereichs langfristig massiv geschädigt. Selbst die Bäume, die erhalten bleiben sollen, werden es in der Bauphase und danach schwer haben, zu überleben. Der Zwang der „Verkehrssicherung“ bedeutet häufig das endgültige Aus für Bäume, die durch Baumaßnahmen und Trockenheit angegriffen wurden. Nachhaltige Stadtentwicklung muss anders aussehen. Sie muss auf die Klimaveränderungen reagieren und vor allem Wetterextremen wie Hitze, Trockenheit und Starkregen entgegenwirken. Das bedeutet für Baumaßnahmen, sie müssen eine Verbesserung der bestehenden Situation bewirken, keine Verschlechterung. Lebensbedingungen vor Allem auch für Stadtgrün müssen verbessert statt verschlechtert werden. Versiegelungen müssen zurückgenommen, nicht verstärkt werden. Insofern sind die geplanten Baumaßnahmen nicht zukunftsorientiert, sondern rückwärtsgewandt und nicht geeignet, die Herausforderungen der Klimaveränderungen gerade in der dicht bebauten Innenstadt zu meistern.

--
Geschäftsführung

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.11

11.1 Boxgrün

Hinsichtlich der Eingabe zum Boxgrün wird auf die Antwort zur Ziffer 2.1 verwiesen. Ergänzend dazu ist anzuführen, dass die Verhandlung und Übertragung von Pachtverhältnissen – hier eine Verpachtung des Boxgrüns an die Bürgerinitiative – nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen

11.2 Zum restlichen Baumbestand

Zum Umgang mit dem Baumbestand wird auf die Antworten zu den Ziffern 1.4 und 5 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen

11.3 Kaldegelände

Zum Umgang mit dem Kaldegelände wird auf die Antwort zu Ziffer 4.17 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

11.4 Verkehr

Das Verkehrsgutachten hat nachgewiesen, dass die Verkehrserzeugung des Planvorhabens und die Abwicklungskapazitäten umliegender Knotenpunkte auch nach Vollzug der Bebauung zu keiner maßgeblichen Verschlechterung der Erschließungssituation führen. Darüber hinaus wurde gutachterlich festgestellt, dass es unter Berücksichtigung der neuen Planung zu keiner maßgeblichen oder unzumutbaren Veränderung der lufthygienischen Bedingungen oder zu anderen erheblichen nachteiligen Auswirkungen kommen wird. Die lufthygienische Betrachtung der Tiefgaragenentlüftung erfolgt im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens. Hier sind die entsprechend geltenden Regelwerke und Vorsorgewerte einzuhalten.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen

11.5 Artenschutz Bunker

Für das Plangebiet wurde eine Artenschutzuntersuchung durchgeführt. Im Plangebiet wurden ausschließlich sogenannte „Allerweltsvogelarten“, wie Amsel, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Blau- und Kohlmeise festgestellt. In den abzureißenden Gebäuden nistet mindestens ein Paar Haurotschwänze. Planungsrelevante Brutvogelarten gemäß LANUV wurden nicht nachgewiesen. Zudem wurden im Plangebiet Zwergfledermäuse im Bereich des Bunkers, der Gebäude der alten Fabrik Kalde und an einem Gebäude am Boxgraben vorgefunden. Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) BNatSchG sowie zur Berücksichtigung der Belange der Biodiversität sind gemäß Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro Kreutz 2020) die verschiedenen Vermeidungs-, Verminderungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig, so dass die Biodiversität im Blockinnenbereich gesichert werden kann. Unter Einhaltung der Maßnahmen werden durch die Umsetzung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) BNatSchG eintreten. Diese Einschätzung betrifft auch die im Bunker betroffenen Tierarten, so dass die in der Einwendung vorgebrachten Bedenken nicht geteilt werden.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen

11.6 Klima

Hinsichtlich der Beachtung der Belange des Stadt- und Lokalklimas sowie des Klimaschutzes wird auf die Antwort zu Ziffer 4.2 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen

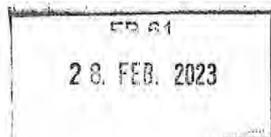
12. Eingabe 'Eingabesteller*in 38' vom 09.02.2023



RECHTSANWÄLTE • STEUERBERATER

d · h & k · Daniel · Hagelskamp & Kollegen · Jülicher Str. 215 · 52070 Aachen

Stadt Aachen
-Die Bürgermeisterin-
Stadtentwicklung, Planung
und Mobilitätsinfrastruktur
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen



Per Mail: bebauungsplan@mail.aachen.de; cc_burkhard.kelberlau@mail.aachen.de

Datum: 9. Februar 2023 Aktenzeichen: 110/23 TH/cx Sekretariat: Fr. Xhonneux Durchwahl: 0241-94621-134

Eingabe zum Bebauungsplan Südstraße/Mariabrunnstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Kelberlau,

die
hat mich mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen
beauftragt.

Meine Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Boxgraben
52064 Aachen, Gemarkung Aachen,

Zu dem Bereich rückwärtig des Grundstücks meiner Mandantin ist derzeit der
Bebauungsplan Nr. 993 in der Aufstellung. Derzeit läuft die
Öffentlichkeitsbeteiligung.

Für meine Mandantin nehme ich zu der Planung wie folgt Stellung:

Nach der vorliegenden Planung soll der im Eigentum meiner Mandantin
stehende Durchfahrtsbereich zwischen den beiden Wohnhäusern Boxgraben
73, 73a mit Geh- und Radfahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit
ausgewiesen werden. Dies führt dazu, dass das Grundstück meiner Mandantin
von jedermann in der beschriebenen Art und Weise benutzt werden kann.
Hiermit ist meine Mandantin nicht einverstanden. Hierzu kann sie auch
rechtlich nicht verpflichtet werden.

Darüber hinaus sieht die Planung an der rückwärtigen Grenze des
Grundstücks meiner Mandantin eine unmittelbar grenzständige
mehrgeschossige Bebauung vor. Gesetzliche Abstandsflächen werden mithin
nicht eingehalten. Unmittelbar entlang des Boxgrabens gilt zwar ersichtlich

Thomas Hagelskamp
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

d · h & k Aachen
Daniel · Hagelskamp & Kollegen

Wolfgang Daniel (bis 2007)
Thomas Hagelskamp
Dirk Daniel
Dr. Dirk Brust
Joachim Nellissen
Carsten Lange
Alexander Hess
Dr. Christoph Jacobi
Thomas Oedekoven
Dr. Vera I. Gronen
Dr. Jörg Wemery
Dr. Eric Heltzer
Christoph Schmitz-Schunken
Guido J. Imfeld
Bianca M. Janßen
Sina Bader
Katharina Müller
Uta Rooder

Jülicher Str. 215
D-52070 Aachen
Fon + 49 / 2 41 / 9 46 21-0
Fax + 49 / 2 41 / 9 46 21-111
kanzlei@dhk-law.com
www.dhk-law.com

Gerichtsfach-Nr. 018
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB
Sitz Aachen
AG Essen • PR 2215
USt.-ID: DE210841735

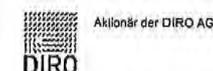
d · h & k Lüttich / Liège

MERCATORIUS SRL
rue Louvrex 55-57
B-4000 Lüttich / Liège
Fon + 32 / 4 / 2 20 03 03
Fax + 32 / 4 / 2 20 03 04

d · h & k Sittard

Frank H. I. Hundscheid
Walramstraat 24
NL-6131BM Sittard
Fon + 31 / 46 / 7 50 00-20
Fax + 31 / 46 / 7 50 00-29

24 h Notfalltelefon in Strafsachen:
Fon + 49 / 1 73 / 7 29 89 13

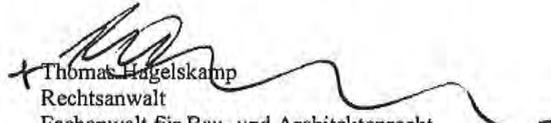




geschlossene Bauweise, so dass meine Mandantin dort keinen Anspruch auf die Einhaltung von gesetzlichen Abständen erheben könnte. Hinsichtlich der rückwärtigen Grundstücksgrenze, die dem Blockinnenbereich zugewandt ist, sieht dies jedoch anders aus. Eine geschlossene Bauweise gibt es dort bislang nicht. Auch hiermit ist meine Mandantin nicht einverstanden.

Ich bitte, diese Einwände meiner Mandantin im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Mit freundlichem Gruß


+ Thomas Hagelskamp
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 12:

12.1 Geh- und Fahrrechte

Der Entwurf des Bebauungsplans enthält zu Lasten des Grundstücks der Einwenderin die Festsetzung „Mit Geh- und Radfahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastende Flächen“. Ergänzend sind die schriftlichen Festsetzungen Nr. 4 zu berücksichtigen. Diese Festsetzung sieht ein Recht zur Nutzung des Durchfahrtbereichs vor, das einen unbeschränkten Personenkreis berechtigt, das Nachbargrundstück zum Gehen oder Befahren mit einem Fahrrad zu nutzen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen festgesetzt werden. Eine entsprechende Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen möglich. Solche Gründe sind in der Begründung unter Ziffer 4.10 dargelegt. Die Geh- und Radfahrrechte sichern das städtebauliche Ziel, eine Durchquerbarkeit des Plangebiets für die Allgemeinheit zu schaffen und somit den öffentlichen Belang der fußläufigen Vernetzung zu sichern. Mit dem Geh- und Radfahrrecht wird eine Verbindung zum Boxgraben geschaffen, an den sonst auf Grund der geschlossenen Bebauung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche keine direkte Anbindung besteht.

Bei der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass die Festsetzung eines solchen Rechts in einem Bebauungsplan Dritte gegenüber der Einwenderin nicht zur Inanspruchnahme ihres Grundstücks berechtigt. Zivilrechtliche Einschränkungen und Ausschlussrechte der Einwenderin bleiben bestehen. Die auf § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gestützte Festsetzung einer Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet wird, begründet ein solches Recht nicht und damit auch noch keine Duldungspflicht zur Benutzung der Fläche für das Begehen und Überfahren (BVerwG, Beschluss vom 2.11.1998, 4 BN 49/98; OVG NRW, Beschluss vom 29.7.2010, 7 B 636/10.NE). Die Festsetzung ist lediglich - öffentlich-rechtliche - Grundlage, um das Grundstück zur Begründung eines solchen Rechts in Anspruch zu nehmen. Die Festsetzung bedarf damit noch des Vollzugs (OVG NRW, Beschluss vom 29.7.2010, 7 B 636/10.NE). Durch die Umsetzung des Bebauungsplans tritt damit eine durch Dritte durchsetzbare konkrete Beeinträchtigung des Eigentums der Einwenderin, zu deren Lasten die Festsetzung getroffen wird, nicht ein. Es trifft damit nicht zu, dass die Festsetzung dazu führt, dass das Grundstück der Einwenderin „von jedermann“ benutzt werden kann.

Würde die Festsetzung einer mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche hingegen zu einer so weitgehenden fremdnützigen Inanspruchnahme des Grundstücks führen, dass daneben für eine Eigennutzung keine oder kaum Raum bleibt, kann die Belastung zu fremdnützigen Zwecken unter Belassung des Eigentums objektiv unzumutbar und daher abwägungsfehlerhaft sein (OVG NRW, Urteil vom 30.9.2014, 2 D 89/13.NE; OVG NRW, Urteil vom 7.4.2011, 2 D 37/09.NE). Eine solche Belastung wird durch die von der Einwenderin angegriffene Festsetzung nach Auffassung der Verwaltung jedoch nicht begründet. Es bleibt für eine Eigennutzung der Einwenderin weiter hinreichender Raum.

Hier ist auch die bestehende Belastung des Grundstücks der Einwenderin zu berücksichtigen. Diese ist in dem Kaufvertrag mit dem Vorhabenträger eine Verpflichtung eingegangen, die Nutzung des eigenen Grundstücks zu gewähren. In dem Kaufvertrag wurden Dienstbarkeiten zu Lasten des ehemaligen Flurstücks Nr. 631 bestellt. Zu berücksichtigen sind hier die Dienstbarkeiten, die nunmehr zu Lasten des Flurstücks Nr. 1.508, des Grundstücks der Einwenderin, bestehen. Nach § 2 Ziff. 1) räumt der Eigentümer dieses Grundstücks dem jeweiligen Eigentümer der veräußerten Grundstücke das Recht ein, einen Teil dieses Grundstücks zum Begehen und Befahren mit Fahrzeugen aller Art mitzubeneutzen und die zum Zwecke der Erschließung des herrschenden Grundstücks erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten. Die Festsetzungen in dem Entwurf des Bebauungsplanes zu den Geh- und Fahrrechten über das aktuelle Flurstück Nr. 1.508 betreffen diesen Teil des Grundstücks.

Die Einräumung eines Geh- und Fahrrechtes für den jeweiligen Eigentümer eines herrschenden Grundstücks wird allgemein so verstanden, dass mit der Dienstbarkeit nicht allein nur der Eigentümer berechtigt wird, sondern auch diejenigen Personen, die üblicherweise mit der Nutzung des Eigentums regelmäßig verbunden sind, wie z.B. Mieter, Handwerker und Besucher. Das dingliche Wegerecht für ein Wohngrundstück, das dem Interesse des herrschenden Grundstücks und nicht bloß dem persönlichen Vorteil seines jeweiligen Eigentümers zu dienen bestimmt ist, kann auch nach der Rechtsprechung durch Hausgenossen, Besucher und Kunden sowie Mieter und Pächter ausgeübt werden (BGH, Urteil vom 21.5.1971, V ZR 8/69; OLG Karlsruhe, Urteil vom 16.12.2021, 12 U392/20). Damit besteht schon jetzt eine weitgehende Belastung des Grundstücks der Einwenderin, das von der

dargestellten Gruppe von Personen auf Grund der eingetragenen Dienstbarkeit in Anspruch genommen werden kann.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

12.2 Baulinie

Die Festsetzung eines Bereichs entlang der Grenze zu dem Grundstück der Einwenderin und Nachbargrundstücken, in dem ein Grenzbebauung nicht vorgegeben, jedoch zulässig ist, stellt die zulässige Variante für die Festsetzung einer Bebauung an einer Grundstücksgrenze dar.

Auf dem Grundstück der Einwenderin, dem Flurstück Nr. 1.508, ist auf der östlichen Seite ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen vorhanden, das bis zu der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Nachbargrundstück, dem Flurstück Nr. 1.509 reicht. Auf dem Flurstück Nr. 1.509 ist unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu dem Grundstück der Einwenderin, dem Flurstück Nr. 1.508, ebenfalls ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen vorhanden. Damit würde ein grenzständiges Gebäude auf dem Vorhabengrundstück direkt an das bestehende Gebäude angebaut werden; die nach den Festsetzungen zulässige Grenzbebauung entspricht damit hinsichtlich der nicht vorhandenen Abstandsflächen der derzeit vorhandenen, historischen Bebauung. Eine bauliche Anlage ist zudem auch auf der westlichen Seite im rückwärtigen Bereich des Grundstücks der Einwenderin vorhanden. Entgegen der Stellungnahme der Einwenderin ist damit eine grenzständige Bebauung vorhanden.

Die Grenzbebauung zu dem Grundstück der Einwenderin ist nach der Festsetzung, ebenfalls entsprechend des Bestands, zudem lediglich an den seitlichen Gebäudeabschlusswänden der Gebäude auf dem Grundstück der Einwenderin und dem Vorhabengrundstück, zulässig. Die weitere zulässige Grenzbebauung zu den östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nrn. 793 und 643 entsprechen der Bebauung in geschlossener Bauweise entlang des Boxgrabens.

Der Bereich, nach dem auf Grundlage der Festsetzung eine Grenzbebauung zu dem Grundstück der Einwenderin zulässig ist, weist damit bereits jetzt eine entsprechende Bebauung auf. Mit der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplans wird eine Bebauung entsprechend der Bestandsbebauung des Innenbereichs ermöglicht, die einen Anschluss des Gebäudes an die Bestandsgebäude zulässt. Dadurch wird ein Übergang von der geschlossenen Bauweise entlang des Boxgrabens zu der Bebauung im Innenbereich ermöglicht.

Die Festsetzung berücksichtigt die städtebauliche Situation einer Bebauung im Innenblock mit vorhandenen Anbauten und Gebäuden auf den Nachbargrundstücken hinter der geschlossenen Bebauung entlang der Straße. Mit der Festsetzung wird ein bebauter Bereich, der durch eine langjährige Entwicklung und gemischte Nutzungen gewachsen ist, berücksichtigt. Durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit einer Grenzbebauung werden entlang der festgesetzten Grünfläche raumgestaltende Übergänge zu diesen Bereichen ermöglicht.

Der mögliche Wegfall der Abstandsflächen in den Bereichen, in denen entlang der Grundstücksgrenzen des Flurstücks Nr. 1509 eine Grenzbebauung zulässig ist, ist damit vertretbar.

Mit der Festsetzung „Bereich, in dem eine Grenzbebauung zulässig ist“, wird weiter eine Bebauung mit einem Grenzabstand zugelassen, um auch eine Bebauung zu ermöglichen, die nicht der derzeitigen Bebauung entspricht und mit Grenzabstand errichtet wird. Damit wird auch eine städtebaulich vertretbare Bebauung zugelassen, die einen Abstand zwischen der Bestandbebauung auf dem Grundstück der Einwenderin und den Gebäuden im Innenbereich vorsieht.

Auch hier ist zudem der Kaufvertrag der Einwenderin mit dem Vorhabenträger zu berücksichtigen. In dem Vertrag hat die Einwenderin ihre Kenntnis bestätigt, nach der der Vorhabenträger auf dem Grundbesitz eine umfassende Baumaßnahme durchführen wird. Weiter hat sich die Einwenderin verpflichtet, keine Rechtsbehelfe oder Rechtsmittel gegen die Zulassung einer Befreiung oder Abweichung sowie eine andere behördliche Entscheidung zugunsten eines Vorhabens einzulegen, auf deren Grundlage eine Abweichung von den nach den allgemein öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Vorschriften geforderten Bebauungsvorgang zulässig ist. Zusätzlich hat die Einwenderin sich verpflichtet, in einem Bauleitplanverfahren sowie im Baugenehmigungsverfahren unverzüglich ihre Zustimmung zu einem Vorhaben zu erteilen. Diese Zustimmung umfasst sämtliche Erklärungen der Einwenderin zu ihren Beteiligungsrechten als Nachbar, die erforderlich sein können, um aus nachbarrechtlicher Sicht Hindernisse zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens, insbesondere hinsichtlich der Abstandsflächen, zu beseitigen. Die Einwenderin hat sich

in dem Kaufvertrag weiter verpflichtet, allen Planungen des Vorhabenträgers zuzustimmen, die der heutigen Bebauung im Hinblick auf Abstandsflächen entsprechen.

Die Erklärungen sowie die Verpflichtung zur Erteilung von Zustimmungen von der Einwenderin sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Die mit der Stellungnahme vorgebrachten Einwendungen gegen den Wegfall von Abstandsflächen entsprechen nicht den zuvor eingegangenen Verpflichtungen der Einwenderin. Auch unter Berücksichtigung dieser Verpflichtungen wird der nunmehr vorgetragene Einwand gegenüber der Festsetzung zu der Zulässigkeit einer Bebauung ohne Grenzabstand zurückgestellt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

13. Eingabe 'Eingabesteller*in 41' vom 10.02.2023



**Einwendungen zum Bebauungsvorhaben 993 „Luisenhöfe“
durch den Aachener Baumschutzbund, vertreten durch**

(Mail an bebauungsplan@mail.aachen.de, 10.2.2023)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf das Bauvorhaben „Luisenhöfe“, möchten wir wie folgt einwenden, bzw. anfragen:

Zunächst zum Boxpark

(bzw. Boxgrün), denn der soll nicht zum Baugelände gehören, sondern in Händen der Stadt verbleiben:

Trotz Klimanotstand und der immer wieder betonten Wertschätzung, insbesondere von Innenstadtgrün, wird immer wieder gegen die eigenen verlautbarten Ziele verstoßen. Stets finden sich neue Lobbyisten, die man für was auch immer vorzugsweise bedienen muß. Da ist jedes Partialinteresse wichtiger als das Allgemeinwohl; es muß einfach nur als dem Gemeinwohl dienend verkauft werden.

An der unnachgiebigen Investor-Politik-Wahlverwandschaft prallen die Bürgeranliegen der mittelbar und unmittelbar Betroffenen ab, wie die sich seit Jahren hinziehende, erst auf Druck Engagierter überhaupt zustande gekommene „Bürgerbeteiligung“ beweist.

Die Liebedienerei gegenüber dem Investor geht sogar so weit, daß man nicht einmal in der Lage ist, das im städtischen Besitz befindliche letzte kleine Biotop zu erhalten.

Bei der ersten Bürgereingabe vom 12.4.2019 galt die Kritik dem beabsichtigten Verkauf der städtischen Grünfläche (Boxpark). Nun rühmt sich die Stadt, diese Kritik abweisend, daß das Grundstück nicht an den Investor verkauft wird (der das in seinen Vorplanungen schon 2016 mit einbegriffen hatte).

Aber ist es nicht als Hintertriebenheit zu werten, daß sich Stadtverwaltung und -politik damit brüsten, die Grünfläche erhalten zu wollen, diese aber dann quasi als Dreingabe als Nutzgarten dem Investor zur Pacht zu überlassen und damit eben als Resultat der Zerstörung des Biotops insgeheim zuzustimmen ?

Verstößt die Stadt nicht obendrein selber gegen städtische Klimaziele und Vermeidung von Biodiversitätsschäden, wenn sie auch noch starrsinnig auf einem Wegerecht, das nur als Betretungsrecht zur Grünfläche für sporadisch notwendige Pflegearbeiten Sinn machte, zu einem unsinnigen Premiumweg auszubauen, der allein dem Investor für dessen Bauvorhaben zweckdienlich ist ?

Und was ist davon zu halten, wenn sogar von dem neu eingeführte Posten eines Klimadezernenten, starrsinnig der Durchbruch und damit die mittige Spaltung des ohnehin schon kleinen Biotops als nicht verhandelbar verlangt wird ?

Derselbe konstatierte im Umweltausschuss vom 6.12.2022, der mittige Wegedurchbruch sei die umweltverträglichste Variante, um die Teilnehmer für dumm zu verkaufen, denn evident ist, daß keine Zwangsdurchwegung die einzig wirklich umweltverträgliche Option ist.

Wenn mit solchem Wegebau eine massive Schädigung erfolgt, die einer Zerstörung gleichkommt, und der damit definitiv auch klimatisch negativ ist, dann fragt sich, ob wir das gleiche Verständnis über den Begriff „Klima“ haben, oder ob dabei eher das Geschäftsklima Stadt – Investor gemeint ist. Über welches „Klima“ reden wir also hier ?

Eine gemäß der Bauplanung gewünschte Durchwegung der kleinen, jahrzehntelang verborgenen Innenstadt-Grünfläche bedeutet nicht nur eine Spaltung des ohnehin kleinen Parks, sie zieht auch noch einen ganzen Rattenschwanz an weiteren belastenden Bauforderungen nach sich.

Es soll nur ein baumschonender Kiesweg geplant sein, aber ist nicht zu befürchten, daß bald

schon ein wetterfester Belag gefordert wird, der versiegelt und womöglich auf Radwegbreite ausgedehnt wird, mit entsprechendem Pflegeaufwand sowie zur Verkehrssicherung einem großzügigen Freischnitt recht und links ?

Zur Vermeidung von „Angsträumen“ müßte nicht nur eine Transparenzschaffende Auslichtung des Grünbestands, sondern auch eine nächtliche Beleuchtung her.

Gibt es nicht schon zwingende polizeiliche Hinweise, daß eine Wegebeleuchtung unabdingbar sein wird ?

Um dieses Grün von Hunderauslauf und Wildpinklern zu schützen, bräuchte es eine aufwendige Umzäunung. Ob die angedachten Hecken dafür tauglich sein werden ist fraglich. Vermüllung ist aber auch dann noch ein Problem.

Ohne stricke Abgrenzung werden die neuen Anwohner, gemäß der Immobilienwerbeproschüre bezeichneten „Grünstadtmenchen“, diese eigentlich immer noch städtische Grünfläche als ihren privaten Gartenbereich mitnutzen.

Werden nicht schon Ideen gehandelt, Kinderspielgeräte auf der Fläche zu installieren, ganz wie es die Entwurfsbeschreibung von GTL auf S 3 ankündigt ?

Als genüge das alles nicht, droht denn nicht von nahtlos angrenzenden Nachbarbebauungen eine Notausgangssituation mit zusätzlichen Baumaßnahmen ?

Und wird, bedingt durch die Bauarbeiten selbst, nicht einige Meter vom ganzen Rand her in den Boxpark eingegriffen und der Grünstreifen dort vernichtet ?

Durch ein solches Bündel an Maßnahmen ist das ohnehin kleine Biotop damit vollständig ruiniert – bleibt aber städtisches Grundstück, als ökologisch minderwertig gemachtes Alibigrün, denn da bleibt ein wenig Bodengrün, das laut Entwurfsbeschreibung, S 3, lediglich aus „robuster Rasenansaat“ bestehen soll, in dem ein paar aufgeastete Stangengehölze stehen, die den reduzierten Baumbestand ersetzen sollen. Und das Ganze soll so dem Investor auch noch zur Pacht überlassen werden, der ganz unverhohlen auf S 4 der Entwurfsbeschreibung von GTL die Nutzbarkeit des Boxparks für das Investitionsvorhaben konstatiert.

Das steht in krassem Widerspruch etwa zur Aussage von Frau Roskark vom Umweltamt, während der Bürgerinfo am 16.1.2023, der Boxpark solle „naturbelassen“ bleiben.

Na was gilt denn nun ?

Die Stadt als Eigentümerin hat das Bestimmungsrecht, oder hat sie sich da wieder über den Tisch ziehen lassen ?

Ob der Stadt die vernichtenden Folgen solcher Planungen nicht bekannt sind, ist eine Zweitfrage. Vielmehr stellt sich die Frage, warum die Stadt überhaupt die Chance vergibt, ein kleines Biotop einfach erhaltend zu bewahren und stattdessen dem Investor dienlich einen eigentlich überflüssigen Durchgang herbeizwingen will und meint, dadurch dem Vorhaben einen, durch die Bebauung verursachte Zerstörung von Innenstadtgrün auf dem Kaldegelände, notwendig werdenden ökologischen Ausgleich erleichtern zu müssen, damit der Investor mit dem Zugriff auf städtisches Grüngelände stadtklimatisch mit seinem Projekt besser da steht, während die innerstädtische Grün- und damit Klimabilanz entgegen den politischen Klimanotstandsbekundungen insgesamt verschlechtert wird ?

Was zudem geschieht mit dem durch das verwachsene Gemäuer wie verwunschen wirkende alte Portal ? Soll es als Denkmal erhalten bleiben ?

Das kann nur, schon allein aus notwendig werdenden Verkehrssicherungsgründen mit kompletter Sanierung möglich sein, dann ist auch da wieder eine Baustelle mitten im angeblich zu schützenden Grün und macht auch diesen Zauber dahin.

Vermeiden läßt sich das auch hier wieder nur, indem man das Gelände abschottet gegen den Investor mit seinem Bauvorhaben, so wie es vorher über all die Jahre funktioniert hat.

Doch noch einmal zurück zur Betonung eines Wegerechts, das man meint zum Durchbruch machen zu müssen. Das Thema war konfrontativ bei dem Bürgerdialog vom 16.1.2023

aufgekommen.

Ende März 2019 meinte der Stadtbetrieb zwecks Sicherungspflege auf dem Boxparkgelände in den Baumbestand eingreifen zu müssen (später noch eine andere Grünschnittkolonne).

Dank Wegerecht konnte das geschehen, denn zum Betreten der hinteren Grünfläche mußte aus eben solchen Sicherheitsgründen ein Wegerecht mangels anderer

Betretungsmöglichkeiten auch logischerweise so festgelegt werden, denn es handelt sich um ein ansonsten rundum abgeschlossenes Grundstück.

Die Aussage von Herrn Kelberlau vom Planungsamt, als Antwort auf die Frage bei der Bürgerinfo vom 16.1.2023, warum denn unbedingt eine Durchwegung ausgerechnet dieses kleinen Biotops nötig sei, auch noch über ein Privatgrundstück hinweg, nur weil es da ein altes, kaum je genutztes Wegerecht gäbe, lautete, die Planung einer Durchwegung resultierte bereits aus den 90er Jahren. Das ist doch wohl sehr in Zweifel zu ziehen und nährt den dringenden Verdacht dem Bauvorhaben dienlich zu sein und die Bürger mit solchen (Falsch)-Aussagen zu übertölpeln.

Erstens soll das städtische Grundstück am Boxgraben in den 80/90er Jahren nur zum Teil verkauft und teilbebaut worden sein, der hintere Bereich verblieb bei der Stadt und konnte sich unberührt zu einem kleinen Biotop entwickeln. Ein alter Garagenhof, zu einem anderen Privatgrundstück der Südstraße gehörend, bildete einen abschließenden Riegel, dahinter der Kaldegarten. Auch war zu der Zeit noch eine Werkstätte der FH Design weiter hinten ansässig. Da hätte über so viele Grundstücke hinweg also nie eine Durchwegung ernsthaft geplant sein können.

Zweitens ist die Dringlichkeit eines Fuß/Radweges auch schon deswegen absurd, weil das Innenquartier gar nicht durchquerbar ist. Auch in der vorliegenden Bauplanung endet der Weg in einem T-Stück am Hauptquerweg. Und diese Flickschusterei wird dann als Teil des Premiumweges zum Hangeweier angepriesen ?

Links vom Boxgraben kann jeder den offiziellen Weg durch die Südstraße, rechts über die Mariabrunn-, bzw. Weberstraße nehmen. Dazwischen existiert zusätzlich schon lange eine Zufahrt zur alten Fabrik, die sogar für Lieferverkehr zugelassen ist. Da erscheint ein zweiter Zwischenweg und damit eine vierte Verbindung zum Boxgraben so überflüssig wie ein Kropf. Also wozu ?

Drittens wird einfach ignoriert, was das für die Bewohner des Mietshauses bedeutet, daß dann jeder nach Belieben über ihr Grundstück läuft/fährt, nur weil die Stadt meint, aus einem bescheidenen Wegerecht für seltene Fälle eine öffentliche Verbindungsstraße herbeizwingen zu müssen. Muß sie das denn, oder läßt sie sich bereitwillig zwingen ? Tatsächlich muß sie gar nichts. Es ist städtischer Grund und die Stadt keinesfalls verpflichtet dem Investor eine roten Teppich in Form einer Wegeanbindung bereitzustellen, zumal weitere Auflagen damit verbunden sind (Wegebau, Wartung, Beleuchtung, Anbindung an den Boxgraben, ...) Warum nicht die einfachste Lösung wählen und mit einer Abgrenzung den Boxpark als Biotop so belassen wie er ist und damit auch den Bewohnern des durchwegten Hauses am Boxgraben ständigen Bewegungsverkehr durch ihre Gärten ersparen ?

Viertens: Wer trägt überhaupt die Verantwortung für einen solchen, nun allseits öffentlichen Weg, wenn der erzwungenermaßen über Privatgrund geführt wird und wer die Bau- und Unterhalts- und Wartungskosten ?

Fünftens sind, wie oben angedeutet, Verkehrsrisiken bei einer nicht straßenverkehrstauglichen Anbindung eines zusätzlichen Verkehrsweges zu erwarten. Die bisherige Hausein-/ausfahrt wird plötzlich zu einem öffentlichen Verkehrsweg durch ein Hausportal auf den Boxgraben geführt.

Ist das alles überhaupt schon bei dem nur mit Sturheit vorgetragenen „das werden wir so durchsetzen“, erörtert worden ?

Zum Thema Wohnen:

Gerne werden die Anwohner mit ihrer Anliegerkritik als von Partialinteressen getriebene Meckerbürger beargwöhnt. Diese diskriminierende Ansicht wird dabei natürlich gerne im Sinne von Bauvorhaben aufgegriffen, während die Bauvorhaben, die ja ebenfalls Partialinteressen sind, bevorzugt werden. Da ist der Erfindungsreichtum an Allgemeinplätzen, die angeblich dem Allgemeinwohl dienen sollen, sehr groß. Wenigstens sollten wir als Baumschutzbund und damit Nichtanwohner frei vom Vorwurf egoistischer Motive sein. Bäume, Grünflächen, natürliche Lebensräume und als Folge davon gesundes Klima, Wasser und Böden sind Lebensgrundlagen und damit echtem Allgemeinwohl dienlich.

Das gilt selbstverständlich auch für Wohnen. Da es eigentlich niemanden gibt, der auf der Straße leben muß, weil es keinen Wohnraum gibt, stellt sich nicht die Frage nach Wohnraumnot, sondern nach bezahlbarem Wohnraum einerseits und ständig wachsendem Bedürfnis an Bauexpansionen, nicht aus Not, sondern aus immer höheren Komfortansprüchen.

Und hat nicht eine miserable Finanzpolitik Kapitalanleger in die Immobiliensparte mit „Betongold“-Anlagen getrieben, was durch die erhöhte Nachfrage die Preise explodieren ließ, wodurch das Wohnungsspekulantentum massiv gefördert wurde und so eine Wohnraumnot künstlich erzeugte?

Davon unabhängig ist der Faktor Mehrbedarf an Wohnraum für Flüchtlinge ein reeller, aber genau der wird mit Bauprojekten wie Luisenhöfe wohl kaum bedient, denn der Großteil der Wohnungen geht am Bedarf vorbei, weil Premiumwohnungen für „Grünstadtmenschen“ die Rendite bringen.

Und wieder taucht angesichts dieser Art von Stadtentwicklung die Frage auf, wem die Stadt eigentlich gehört ? Den einfachen An- und Bewohnern offenbar nicht. Ganz im Gegenteil wird das Bauvorhaben zu Lasten der Anwohner auch noch dreist als „Aufwertung“ des Viertels schöngeredet. Infrastruktur aller Art ist ringsum längst vorhanden, aber tatsächlich sinkt die Wohnqualität durch Bauverdichtung, Grünflächenschwund, Artenschwund (insbesondere von Vögeln, Fledermäusen und Eichhörnchen), höheren Lärm, vermehrten Verkehr sowie Verschlechterung des Klimas. Worin also besteht da die „Aufwertung“ ?

Und ist es nicht falsch, daß Anwohner und Stadtbürger, die sich nicht von geschönten Versprechungen verführen lassen, in aller Regel Baubetreibern unterliegen, die selber nicht Allgemeinwohl, sondern persönliche Profitinteressen haben und überhaupt nicht vor Ort leben ? Wieso macht sich die Stadt zur Dienerin profitorientierter Kapitalanleger und nicht der Bürger, für die sie da sein sollte ?

Das Dauerlamento Wohnraumangel erscheint doch nur als ein Vorwand. Wäre das so, müßte man logischerweise zuvorderst Aktivierungslösungen für die z. T. über Jahre bis Jahrzehnte vorhandenen Leerstände von Gebäuden finden und sich nicht ständig mit Nichtzuständigkeiten und Sachzwängen herausreden, um stadtentwicklerisches Unvermögen zu bemänteln. Mehrere mutige Hausbesetzungen haben solche Mißstände aufgezeigt, aber da war es wichtiger, diesen aufgedeckten Skandal zu unterdrücken und die Besetzer öffentlich zu kriminalisieren. Doch was sind schon solche Hausbesetzungen gegen den fahrlässig bis spekulativ betriebenen Leerstand, der doch angesichts stets betonten Wohnungsnotstands umso krimineller sein sollte ?

Auch wären so viele Dachgeschosse ausbaufähig, wenn die nicht durch überzogene Bauauflagen verhindert würden. Aber statt da erst einmal Wohnungsangebote durchzusetzen, werden innerstädtisch die letzten Grünflächen ruiniert und zusätzlich noch Außenbereiche

zugebaut. Das ist einfacher, weil Rechtsstreitigkeiten mit Investoren und Eigentümern aufwendiger sind als die Zerstörung von Grünflächen. Da hilft auch kein Klimanotstand, im Gegenteil, wird der auch noch um 180 Grad verdreht mißbraucht, um noch die größte Bauverwüstung als nachhaltig und klimaneutral darzustellen, wie es die neuerdings eingeführten Klimachecklisten belegen.

Sozialwohnungen betreffend hat die Stadt die Quote bei Wohnungsbauvorhaben auf 40 % erhöht (was immer noch zu wenig ist, gemessen an der Durchschnittskaufkraft der Bürger, wie Gutachten festgestellt haben) und in Nachverhandlungen soll diese Quote auf aktuell 36% erhöht worden sein. Zugleich wurde moniert, der Gewerbeanteil an dem Bauvorhaben betrüge 40 %. Bezieht sich der Sozialanteil nur auf die reinen Wohnflächen (das wären dann faktisch weniger als 22 % bezogen auf den gesamten Bauumfang) ?

Und kann das sein, daß sich der Investor auf diese Weise mit maximiertem Gewerbeanteil aus seiner sozialen Verantwortung zieht und der Stadt damit eine lange Nase dreht ?

Zum Thema Verkehr:

Besonders intensiv wird mit einem autofreien Quartier geworben (für besagte „Grünstadtmenschen“) in eigenartigem Widerspruch dazu sollten dann aber doch über 200 Kfz-Tiefgaragenplätze gebaut werden. Nach intensiven Verhandlungen bzgl. des Sachzwangs einer Stellplatzverordnung, hat man sich als Sonderregelung auf etwas über 100 geeinigt. Zwar nicht autofrei, aber immerhin 50 % weniger Pkw. Da besagte „Grünstadtmenschen“ keine besondere Zucht sind und es wohl kein ökologisches Auswahlverfahren gibt, sondern die Mietersolvenz ausschlaggebend sein wird, kann man auch von überwiegend gutsituierten Durchschnittsbürgern ausgehen und damit auch von entsprechend vielen Kfz-Besitzern.

Die Abmachung korreliert also überhaupt nicht mit dem späteren Mieterverhalten, sondern setzt einfach etwas beschlußmäßig voraus. Besteht da nicht also die Gefahr, daß die 100 Durchschnitts-Kfz-Besitzer im weiteren Umfeld mit den bisherigen Quartiersbewohnern um Parkplätze konkurrieren werden ?

Das mag Nicht-Autonutzer schadenfroh machen, aber ist es nicht perfide von Planungsseite her, den Anwohnern ständig vorzugaukeln, eine Zusatzverkehrsbelastung werde nicht existieren, wenn genau das mit vorsätzlicher Fahrlässigkeit erzeugt wird ?

Und nochmal zum Weg, der durch den Boxpark gezwungen werden soll: Da heißt es in der Beschlußvorlage der diversen Ausschüsse vom 6.12.2022, der sei als Fußweg zum Hangeweiher geplant. Das hinterläßt gleich ein Doppelfragezeichen. Erstens, wie oben schon erwähnt, kann der umstrittene Fußweg gar nicht durchgängig sein, weil er in den Luisenhöfen endet. Und zweitens: Was hat das mit dem BP 993, Luisenhöfe zu tun ? Sollen nun alle hangeweiherinteressierten Stadtbewohner, Schwimmbadbesucher, Kleingärtner und Stadtwaldgänger durch den Engpass der Privateinfahrt Boxgraben 61 flanieren und ist das nicht eher eine lächerliche Begründung für einen Wegebau, bei dem man eher vermuten kann, daß sich die Stadt mit solchen, wie notgeborenen Aussagen völlig vergaloppiert ?

Zum Erhalt der Bausubstanz Kalde-Fabrik / Bunker:

Kommt die aktuelle Ehrung der RWTH mit einem neuen UNESCO-Lehrstuhl genau zu Themen wie Baukultur, Bewahrung städtischen Erbes und lokaler Identität nicht leider wie zum Hohn verspätet ?

Aachen hat schon so viel Originelles und Kulturtypisches für übereilte kurzfristige Gewinnversprechen versemmt. Was ist denn da noch von Belang außer ein paar touristischen Vorzeigemonumente.

Die alte Kalde-Fabrik böte dagegen eine wunderbare Atmosphäre für ein vielfältiges, sozio-kulturelles Projekt und das auch noch ohne besonderen Aufwand. Und dazu gehört auch der Gartenpark, wie ihn früher Fabrikbesitzer gerne angelegt haben und dessen Baumbestand

heutigen Anwohnern und dem ganzen Stadtquartier klimatisch zugute kommt.

Haben wir übrigens in Aachen so viele Uhrentürme als Besonderheit, daß man sie so einfach abreißen lassen will ?

Auf jedes gefundene keltische Tonkugelnchen wird größter Wert gelegt, aber historische Bauten mit ästhetischer Anmutung oder herausragend originelle Wohnformen, Arbeits- und Kulturstätten werden für sterilen Modernismus platt gemacht. Die gerne als überholter, altbackener Kitsch gescholtenen, in Jahrzehnten gewachsenen begrünten Gebäudeensembles müssen innovativen Wohn- und Gewerkekonzepthen weichen, die sich die „Macher“ selber gegenseitig prämiieren lassen. Und mit den Altbauten verschwinden durch Gentrifizierung all die Bewohner, die gerne und preisangemessen dort gelebt haben. Schafft man sich so die Wohnungsnot, die man hinterher beschwört, um angeblich noch mehr bauen zu müssen? Natürlich wiederum hochwertige und damit hochpreisige Wohnungen für Bessergestellte, denn die Rendite der Investoren muß bedient werden.

Für das Quartier bleibt damit nur eine kleine Fußnote in der Stadtchronik über das verschwundene schöne Kaldegelände mit seinen Ziegelsteinbauten, dem Gartenpark und dem Biotop „Boxpark“.

In der Klimacheckliste werden Abriss und Neubau auch noch als Bauflächenrecycling bepluspunktet, dabei ist das doch ganz klar ökologisch und klimatisch ein deutliches Doppel-Minus. Das von Bürgern verlangte Baurecycling bezieht sich logischerweise auf den wesentlichen Gebäudeerhalt mit umweltschonender Sanierung und Vermeidung von Bauschutt und sogenannter grauer Energie.

Wer soll eigentlich mit einer solchen Klima-Mogelbewertung aus dieser Klimacheckliste getäuscht werden ?

Der Bunker, als eindeutig häßliches Monument soll dagegen erhalten bleiben und saniert werden, aber sicher nicht aus Gründen von Ökologie- oder Klimabewußtsein. Ist der Grund nicht viel eher in einem zu großen bautechnischer Aufwand und damit Kostenfaktor zu suchen?

Zur Aufwertung soll eine großzügige Freitreppe beitragen und dafür eine alte Linde beseitigt werden, dabei bedeutete die Einbeziehung der Linde in die Gestaltung der Freitreppe eine deutliche Aufwertung (ökologisch, mikroklimatisch, optisch und wohlbefindlich) gegenüber einer neuen, verkahlten Betonansicht. Warum wird diese Chance nicht konsequent genutzt ?

Zu Stadtklima, bzw. Stadtgrün:

Neben dem Boxpark als kleinem innerstädtischen Biotop das zu einem aufgeräumten Nutzvorgarten ökologisch degeneriert und auch noch den Investor von Grünersatz entlasten soll, verschwindet der parkähnliche Garten der Kalde-Fabrik fast komplett. Es gehört wohl zu dem Lügengespinst immer wieder vorgeführter Ausgleichsmaßnahmen, wenn auf weniger Grünfläche mehr Bäume gepflanzt werden, ohne dreist zu mogeln (47 Baumfällungen sollen durch 59 Neupflanzungen ersetzt werden, trotz einer höheren Versiegelung).

U. a. sollen im Boxpark einige der Ersatzpflanzungen, die aufgrund der Fällungen auf dem Baugrund verpflichtend wurden, zum Stehen kommen. Das geht aber nur, wenn dort erst einmal „aufgeräumt“ und Platz geschaffen wird und „unwerte“ Bäume und Sträucher beseitigt werden. Die müssen nämlich dann nicht ersetzt werden. So geht formaler Baumschutz. Aber hilft das Natur und Klima, oder doch nur den Bauvorhaben ?

U.a. heißt es in der Beschlußvorlage vom 6.12.2022, zwecks Neubebauung müsse ein Ersatzbaum, als Ausgleichsmaßnahme für den damaligen Parkhausbau verpflichtend gepflanzt, nun gefällt werden.

Welchen Sinn machen Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen, wenn diese nicht einmal einen verpflichtenden Bestandsschutz haben ?

Diese laxen Verfahrensweisen nach bauplanerischem Gutdünken sind keineswegs einzigartig, sondern treten immer wieder auf. Welches Sinn macht es da, überhaupt noch langlebige

Bäume zu pflanzen oder Grünstrukturen zu schaffen ?

Ist es nicht ein tückisch vorgetäuschter Ablaßhandel, wenn wie entschuldigend, dafür dann 2 oder 3 Ersatz-Ersatzbäume zu pflanzen sind ? Man bedenke die exponentiell wachsende Anzahl an immer wieder zu ersetzenden Bäumen, verbunden mit der Gedankenlosigkeit, daß durch den neubaubedingten Schwund an Grünflächen, dafür kein Platz mehr zu finden ist.

Der real praktizierte Umgang mit Grünflächen kann im Boxpark, wie bei allen Grünflächen, die sich natürlich entwickeln, nachvollzogen werden. Das Grün wird durch Rückschnitte und Kahlschläge beseitigt, der verborgene Müll tritt zu Tage und bleibt liegen.

Was sagt uns das ? Doch wohl, daß die Wertschätzung von Natur noch unter der von Zivilisationsmüll liegt. So auch beim einfachen Bürger, der naturüberlassene Brachen bloß als wilde Müllkippen erachtet, mit der Folge, daß die Kommune aufgefordert ist, mit der Wildnis aufzuräumen, statt nur den wilden Dreck von rücksichtslosen Bürgern zu beseitigen.

Wie soll man da ernsthaft an Wertschätzung von Stadtnatur glauben, wenn man solche Umgangsformen immer wieder beobachten kann?

Nicht die Natur ist schmutzig, sondern die Menschen mit ihrem geringschätzigen Umgang mit ihr !

Daß vor einigen Jahren bereits beim Abriß der FH-Werkstätten und dem Bau einer, nun von verkahlten Spielflächen umgebenen KiTa, zahlreiche Bäume und Gehölze gegen die Proteste von Anwohnern beseitigt wurden, ist bei der Planung der zweiten Hälfte des Innenquartiers offenbar schon längst vergessen. Wo ist deren Ersatz geblieben ?

Und hat man sich damals nicht auch auf noch existierendes Umgebungsgrün (Kalde-Garten und Boxpark) berufen, sowie der Behauptung, Tiere könnten dahin ausweichen ?

Gleiches gilt nun wieder, wenn man über die Grundstücksgrenzen hinweg sieht. Nur einen Steinwurf weiter wurde die Kleingartenkolonie zwischen Weberstraße und Hohenstaufenallee bereits völlig zerstört. Dabei betont die Stadt bei Kleingartenprämierungen gerne werbetreibend in eigener Sache die hohe ökologische Bedeutung von Kleingärten - und lässt sie dann ungehindert vernichten.

Wer hat sich denn dieses Kleingartengrundstück angeeignet ?

Ist es womöglich der gleiche Hauptinvestor, der nun das Bauprojekt Luisenhöfe durchsetzen will ?

Und sind da nicht wiederum Wohnblöcke geplant, obwohl dort die Kaltluftbahn freigehalten werden sollte ?

Unmittelbar neben der zerstörten Kleingartenkolonie hat die FH ein neues Großgebäude hingestellt und auch die Kahlschläge entlang des Bahndamms durch die Deutsche Bahn haben zusätzlich viel Grün und damit ökologische Lebensräume vernichtet und belastet damit ebenfalls das Stadtklima. So wird das Stadtviertel gleich mehrfach geschunden.

Das ist der Zustand, der allerdings bei der Beurteilung der einzelnen Bauprojekte keine Rolle spielt, aber kumulativ zu einer negativen Gesamtbilanz für die ganze Stadt beiträgt.

Das artenschutzrechtliche Gutachten für die Luisenhöfe durch das Büro Kreuz ist demgemäß erzwungenermaßen engstirnig bloß auf das Baugrundstück Luisenhöfe beschränkt ohne Kontext zur Umgebung. Was wunder, daß ein Lohnauftrag zu keinem schlechten Ergebnis für das gewünschte Projekt führt. Bei den lapidaren Schlußfolgerungen etwa, ein paar künstliche Nisthilfen als Ersatz zu montieren, stellt sich doch die Frage, was solche Brutplätze sollen, wenn das Nahrungshabitat verschwindet ?

Wieterhin heißt es dann noch verwaschener, die verdrängten faunistischen Arten hätten Ausweichhabitate in der Nachbarschaft, alles nur, um das Thema Artenschutz zu bagatellisieren, denn wie oben erwähnt, hat auch in der Nachbarschaft eine zerstörende Verdrängung stattgefunden, womöglich mit gleichen gutachterlichen Aussagen, verdrängte Arten könnten in Nachbarschaften ausweichen.

Möglicherweise sind also von den ehemaligen Kleingärten Tiere in den Boxpark übersiedelt ?

Und wohin soll es nun von da aus gehen ?

Weiterhin ist klar, daß auch die Nachbarschaftsgebiete nicht unbesetzte Reviere sind. Da werden also Verdrängungswettkämpfe aus Not stattfinden. Aber wen interessiert das schon.

Diese Art gutachterlicher Beurteilungen erlauben so jeden Eingriff und sind nur Augenwischereien, ohne ganzheitliche Betrachtungsweise.

Mit gleicher Leichtfertigkeit werden Dachbegrünungen als Ausgleich genannt und in der Entwurfsbeschreibung werden auf S 5 und 6 ganze paradiesische Dachlandschaften beschworen, voller Artenvielfalt und überladen mit sozio-ökologischen Funktionen; blühende Dachlandschaften statt bodenständigem Biotoperhalt. Das eine sehr kostenaufwendig in Bau und pflegerischer Unterhaltung, das andere kostenloser Bestand.

Glaubt man allen Ernstes, daß bei den aktuell auftretenden Hitzesommern in solch exponierten Dachlagen nennenswertes Grün ohne Intensivbetreuung überlebt ?

Und wer kontrolliert Erhalt und Funktion solcher Grünflächen, der Investor oder spätere Eigentümer in Eigenverantwortung ?

Realistisch kenne ich hier eigentlich nur gescheiterte oder kümmerliche Dachbegrünungen, die keineswegs einen Ausgleichswert von Grünflächenzerstörungen darstellen. Und obendrein verschwinden die auch gerne klammheimlich mit der Begründung von Dachsanierungen.

Wegen der Seltenheit verbliebener, innerstädtischer Grünbestände, insbesondere kleiner Biotope, sollte man erwarten, daß die Sensibilität im Umgang damit ausgeprägt ist und somit ein besonderes Augenmerk erfahren. Aber ganz im Gegenteil mangelt es dann an einem Umweltbericht und auch an einem Klimagutachten. Warum ?

Zu teure Zumutung für den Investor ?

Oder befürchtet man Erkenntnisse unangenehmer Sachverhalte und möchte die gerne vermeiden ?

Stattdessen wird das Ganze von einer neuerdings eingeführten Klimacheckliste begleitet, inhaltlich mit Smileys anstelle sachkundlicher Expertisen versehen und die ist in Wahrheit nur ein Baubestätigungsinstrument, um Nachhaltigkeit zu flunkern.

Für die Luisenhöfe etwa kommen überragende 48 Pluspunkte gegen lediglich 5 Minuspunkte zugunsten des Bauvorhabens zusammen. Das überrascht !

Höhere Versiegelung etwa macht 1 Minuspunkt. Daß das Baugebiet in der Hand eines Investors sei, bekommt 1 Pluspunkt (!?). Womöglich wären doch mehrere gute Investoren besser als 1 schlechter. Und handelt es sich nicht tatsächlich um ein Konsortium von 2 Investoren unter dem Dach von Luisenhöfe ?

Dann wäre auch das wieder eine Falschbewertung.

Daß es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag handelt ist gleich 2 Pluspunkte wert. Dabei sagt das doch gar nichts über die Klimarelevanz aus....

Und so geht es fort und fort über 13 Seiten. Ein Pluspunktereigen nur für die Art der Bebauung.

Das ist ein geradezu kopfstehender Ansatz: die Klimacheckliste sollte zeigen, was die Baumaßnahme für das Klima leistet und nicht, was klimaschonende Einrichtungen für die Gebäude bringen. So bewertet die Checkliste bloß die Bauausführung und nicht den Beitrag fürs Klima und müßte daher eigentlich Baucheckliste heißen, die sie ja eigentlich ist.

Dank dieser Klimacheckliste zufolge kommt man zu dem verblüffenden Ergebnis, daß so viel als möglich gebaut werden muß, um das Klima zu retten !

Oder anders ausgedrückt: Man raubt jemandem 100 € (1 Minuspunkt) gibt peu a peu mal 2, mal 3€ in Folge zurück (jeweils 1 Pluspunkt) hört bei der Summe von 40 € auf und bilanziert: 10 Pluspunkte gegenüber 1 Minuspunkt. Da kann der Bestohlene doch höchst zufrieden sein.

Will man das mit so einer Checkliste jetzt immer so machen, um so jedes Bauvorhaben schön

zu checken?

Zu guter Letzt werden im städtebaulichen Vertrag wesentliche Dinge zum Bauvorhaben vereinbart, die den engagierten Bürgern vorenthalten werden, obwohl ein Beirat aus Bürgern zugestanden worden war und Herr Thomas als Klimadezernent noch im Umweltausschuss vom 6.12.2022 für einen solchen Dialog warb. Wieso also dieses Mauern und intransparente Gebaren ?

Warum gelingt es der Stadt nicht sich von solch verdrehten Dreistigkeiten, wie die Bewerbung mit „Grünstadtmenchen“ als angeblich zukünftige Bewohner zu distanzieren ?

Auf welcher Grundlage kommt der Investor zu solchen Behauptungen ?

Ist das realistisch, daß er voll informiert ist über die Mieter, deren Biografie, Motivation und Lebenseinstellungen etwa mittels eidesstattlicher Bewerbungsunterlagen. Und darüber hinaus auch für jeden Mieterwechsel in Folge ?

Viel mehr drängt sich doch da der Verdacht dreister Lüge auf und damit die Frage, warum die Stadt das als Beitrag zur Wiedergutmachung des angerichteten ökologischen Schadens stehen läßt ?

Die echten Grünstadtmenchen sind übrigens die, die sich um den Erhalt der Bäume, der Grünflächen und der vorhandenen Artenvielfalt bemühen und teilweise sogar so weit gegangen waren, das kleine Biotop gemeinschaftlich zu kaufen, wenigstens aber zu pachten, damit der Erhalt gesichert ist und in gute, wertschätzende Hände kommt. Warum schachert die Stadt stattdessen lieber mit sich plump grün bemäntelnden Investoren ?

Fazit:

Den Boxpark betreffend würde ein Abschluß zur Innenbebauung hin nicht nur wie oben erwähnt Verkehrswegeprobleme eliminieren, es bedeutete dann auch einen deutlich besseren ökologischen Wert und damit eine verbesserte Grün- und Klima-Gesamtbilanz, bei der man nicht ständig mit Ausgleichsmaßnahmen hinterherlaufen muß, welche sowieso erst über Jahrzehnte Wirkung zeigen, Zeit die jetzt unnötig verloren wird. Wenn man den Investor zum Pächter und damit auch noch quasi als Bock zum Gärtner macht, kann man davon ausgehen, daß das Biotop als solches ruiniert eine Vorgartennutzung erfährt, mit „Pflegeschnitt“, periodisch transparent gehalten und mit der „robusten Rasenansaat“ für intensive Nutzung, ganz wie es in der Erklärung zum Vorhaben nur zwischenzeitlich angedeutet wird.

Warum wird bewußt eine Verschlechterung der Wohnqualität der Anwohner, der stadtklimatischen, stadtklimatischen sowie der verkehrlichen Situation herbeigeführt, mit zusätzlichem Lärm, Verlust an kultureller Bausubstanz und Ressourcenverbrauch, alles bloß um angebliche Wohnraumnot zu lindern und dem Investor Vorteile zu verschaffen ?

Mit vielem Dank für die Beantwortung unserer Fragen
und mit freundlichen Grüßen

i.V. des Aachener Baumschutzbundes

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 13:

13.1 Boxgrün

Hinsichtlich der Eingabe zum Boxgrün wird auf die Antwort zur Ziffer 2.1 verwiesen.
Ergänzend dazu ist anzuführen, dass die Verhandlung und Übertragung von Pachtverhältnissen – hier eine Verpachtung des Boxgrüns an die Bürgerinitiative – nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen

13.2 Wohnen

Die Stadt Aachen unternimmt verschiedene Maßnahmen, um dem vorhandenen Mangel auch an bezahlbaren Wohnraum entgegenzuwirken. Dazu gehört u.a. die Erschließung neuer Baugebiete am Stadtrand, aber auch Projekte der Nachverdichtung im Innenbereich. Entsprechende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans können jedoch nicht über diesen gesteuert werden.
Hinsichtlich des Themas „Sicherung freifinanzierter Wohnungsbau“ wird auf die Antwort zur Ziffer 4.20 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

13.3 Verkehr

Die Auswirkungen und die Verträglichkeit der durch die Planung erzeugten Verkehre – auch der ruhenden Verkehre – wurden im Rahmen des Verkehrs- und Mobilitätsgutachtens untersucht. Die Fachgutachten wurden nach den aktuellen geltenden Richtlinien erstellt und berücksichtigen in ihrer Prognose die insgesamt zu erwartende Verkehrsentwicklung.

Die Anzahl der festgelegten Stellplätze wurde nach den Maßgaben der Aachener Stellplatzsatzung ermittelt und durch ein Bündel an Mobilitätsmaßnahmen reduziert. Auf Basis des Mobilitätskonzeptes wird das Mobilitätsverhalten der zukünftigen Nutzer aktiv gesteuert, dass eine effektive Reduzierung des MIV-Verkehrs erreicht und so die Nutzung des Umweltverbundes priorisiert werden kann.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

13.4 Bausubstanz Kalde-Fabrik / Bunker

Hinsichtlich der Eingabe wird auf die Antwort zur Ziffer 4.17 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

13.5 Stadtklima / Stadtgrün

Der Schaffung von Wohn- und Büroräumen in der innerstädtischen und integrierten Lage wird ein höheres Gewicht eingeräumt als dem vollständigen Erhalt des vorhandenen Baumbestandes. Gleichwohl wurde der Erhalt eines größtmöglichen Anteils der bestehenden Bäume geprüft und im Bebauungsplan gesichert.

In die Abwägung wird eingestellt, dass durch die Neupflanzung von 53 Bäumen im Plangebiet der Verlust des Bestands zumindest in Teilen im Sinne der Baumschutzsatzung kompensiert wird. Fünf weitere Ersatzbäume werden im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen angepflanzt.

Die Planungen im Umfeld des Geltungsbereiches sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zur Thematik Boxgrün wird auf die Antwort zur Ziffer 2.1 verwiesen.

Zur Thematik Stadtklima wird auf die Antwort zur Ziffer 4.2 verwiesen.

Zur Thematik Artenschutz wird auf die Antwort zur Ziffer 1.3 verwiesen.
Zum Thema Umweltbericht wird auf die Antwort zur Ziffer 4.31.3 verwiesen.
Zum Thema Klimagutachten wird auf die Antwort zur Ziffer 4.4 verwiesen.
Zum Thema Klimacheckliste wird auf die Antwort zur Ziffer 4.6 verwiesen.
Zum Thema städtebaulicher Vertrag wird auf die Antwort zur Ziffer 4.14.4 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

13.6 Fazit

Zur Thematik Boxgrün wird auf die Antwort zur Ziffer 2.1 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

14. Eingabe 'Eingabesteller*in 95' vom 10.02.2023

Burkhard Kelberlau - Eingabe Bebauungsplan Nr. 993 - Südstr./Mariabrunnstr.

Von:
An: <burkhard.kelberlau@mail.aachen.de>
Datum: 10.02.2023 10:11
Betreff: Eingabe Bebauungsplan Nr. 993 - Südstr./Mariabrunnstr.
Anlagen: Eingabe Luisenhöfe 09. Februar 2023.pdf

Sehr geehrter Herr Kelberlau,

meine Eingabe zu der o. g. Betreffzeile ist Ihnen außerdem bereits am 09.02.2023 schriftlich in Papierform zugegangen.

Hier noch eine Ergänzung zu meiner Eingabe vom 09.02.2023 (siehe Anhang).

In Bezug auf den Klimawandel besteht eine Verantwortung, klimaneutrale Wege zu gehen und Bauprozesse zu favorisieren, die vom konservativen Bauen Abstand nehmen und sich dem Bauen mit umweltfreundlichem, nachhaltigem, recycelbarem und ressourcenschonendem Material zuwenden.

Luisenhöfe kann ein nachhaltiges und zukunftsweisendes Projekt werden/sein.

In dem Zusammenhang noch folgende Fragen zu dem Bauvorhaben Luisenhöfe:

- Wird die Stadt Aachen diese Form des Bauens unterstützen?
- Findet dieser Ansatz in der (bestehenden) Bauplanung Beachtung und die Bereitschaft zur Umsetzung (Investoren/Stadt)?
- Wird generell eine Verwendung von Bauelementen u. a. unter dem o. g. Aspekt Verwendung finden?
- Im Hinblick auf Luisenhöfe und auf Bauen mit Modulbau (u. a. mögliche Verkürzung der Bauzeit/ Vermeidung langer baubezogener Belästigungen der Anwohnenden) wird hier ein neuer ökologischer (s. o.), ökonomischer, soziokultureller Ansatz greifen?

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 14

Hinsichtlich der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird auf die Antwort zur Ziffer 4.2 verwiesen. Die Verwendung von nachhaltigen Baumaterialien ist nicht Regelungsgegenstand der städtebaulichen Planung und unterliegt zahlreichen Rahmenbedingungen im Rahmen der Ausführungsplanung. Insoweit werden Baumaterialien im Rahmen des Planvollzugs und der Genehmigung geregelt. Dabei ist von der Stadt Aachen und dem Vorhabenträger beabsichtigt, die Belange der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes zu beachten.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen

15. Eingabe 'Eingabesteller*in 95' vom 10.02.2023

Stadt Aachen
Die Oberbürgermeisterin
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen

Beteiligung der Bürger*innen an der Bauleitplanung

Die Eingabe bezieht sich auf den Bebauungsplan zum Planverfahren

Südstraße/Mariabrunnstraße BP Nr. 993

Das Thema Klima- und Umweltschutz und Nachhaltigkeit ist bei der Politik in aller Munde.

Sich mit vereinten Kräften dafür einsetzen, in kleinen wie in großen Vorhaben, um mit Erfolg das von der Stadt Aachen gesetzte Ziel der Klimaneutralität 2030 zu erreichen. Das sollte bei allen Entscheidungen Priorität für eine umweltverträgliche Zukunft haben!

Nur noch sieben Jahre stehen der Stadt Aachen dazu zur Verfügung!

Fangen Sie jetzt damit an - am Beispiel des Bauprojektes Luisenhöfe - und setzen Sie sich für die Umwelt- und Klimabelange endlich glaubhaft ein. In dem Rahmen sind verantwortungsvolles Handeln und zukunftsweisende Taten gefragt, ohne Natur/Klima/Umwelt gegen Wohnungsnot auszuspielen. Es geht um eine sinnvolle, nachhaltige Symbiose von Natur und Wohnen.

Im Zusammenhang mit dem Bauprojekt Luisenhöfe möchte ich von Ihnen wissen: Wie wollen Sie sicherstellen,

- **dass** die auf der informellen Bürger*inneninfo der Stadt vorgetragene Meinungen in Bezug auf den Erhalt der schützenswerten gesunden Bäume u. a. der Eiben bzw. des (gesamten) Baumbestandes in die Bebauungsplanung noch mit einfließen?

Klimaschutz besteht nicht nur aus dem Ausbau regenerativer Energien, sondern auch aus dem Schutz und Erhalt der bestehenden Natur.

Vorschlag:

Z. B. Sitzgelegenheiten unter Bäumen zur Förderung des gemeinschaftlichen Miteinanders.

- **dass** es zur Einhaltung des Vertrages vonseiten der Investoren kommt und damit (längerfristiger) Baustopp (Bauruine) aus finanziellen, materiellen und aus einem Mangel an Handwerkern/Fachkräften verhindert wird?

Kann eine außergewöhnlich hohe Konventionalstrafe das mit Sicherheit ausschließen? Welchen Plan B hat die Stadt dann?

- **dass** mit nachhaltigen Baustoffen gebaut wird. Bei der Planung auf eine klimaregulierende, abkühlende Wirkung Wert gelegt wird.

Z. B. Verwendung von hellen Farben (weiß in Kombination mit gelb) mit hohem Reflektionsgrad zur Abstrahlung von Wärme und zur Entgegenwirkung der Verschattung für Innenhöfe und Außenwände, a. a. die Außenwände zur den im Quartier bereits wohnenden Anwohnern und Anwohnerinnen.

In der Vorlage - FB 61/0540/WP18 gibt es unter „Städtebaulicher Vertrag“ die Position „Gestaltung der Außenwände angrenzend an das Grundstück Südstraße 16-18“ Wie soll diese Gestaltung aussehen – hell, freundlich für das Auge und umwelt- und klimabewusst?

Zur Absenkung der Außentemperatur wie in südlichen Ländern praktiziert: Kühlbrunnen, wasserführende Ebenen/Wände, Zisternen (u. a. zur Bewässerung der Grünflächen im Außenbereich oder sogar für Haussysteme).

- **dass** bei den Gebäudevorsprünge und Balkonen der Abstand zu den Grundstücksgrenzen u. a. auch gepachtete Grundstücke (z. B. Boxpark) von 4 m eingehalten (Baumschutzverordnung) wird und dabei das vorhandene Grün/der vorhandene Baumbestand erhalten bleibt?

Im Zusammenhang mit Boxpark begründet die Stadt, dass die Boxpark-Durchwegung ein notwendiges Erfordernis als Direktverbindung zwischen Stephanstraße und Hangweiher ist.

Die Sinnhaftigkeit lässt sich nicht wirklich erschließen. Stattdessen steht fest, dass durch das Vorhaben nicht nur die vorhandene Biodiversität

zerstört wird, sondern auch verkehrs- und emissionstechnisch Probleme aufwirft. Ist dabei an eine Verkehrsinsel zur Überwegung des Boxgrabens in Höhe Stephanstraße/Zugang Boxpark gedacht? Die Folge: Verkehrsstau und höheres CO₂-Emissionsaufkommen. Die Nutzung des Ampelübergangs Boxgraben/Südstraße ist in dem Zusammenhang gegen die menschliche Natur (Umweg zum Boxparkzugang) und entkräftet die Argumentation einer Direktverbindung zum Hangeweiher, da diese bereits über die Südstraße besteht. U. a. widerspricht auch die Gebäudeanordnung in den Luisenhöfen einer Direktverbindung.

- dass den Mietern und Mieterinnen der Garagen auf dem Garagenhof des ehemaligen Eigentümers Oebel, jetziger Eigentümer Landmarken AG und Investor bei dem Bauprojekt Luisenhöfe, durch diesen automatisch ein gleichwertiger Ersatz zu einer vergleichbaren Miete in der nahen Nachbarschaft oder in der Tiefgarage Luisenhöfe garantiert wird?

... oder erhalten diese Anwohner*innen wie die Bewohner*innen der Luisenhöfe ein Mobilitätsticket?

Letzte Fragen:

Wieviel Zeit ist für die Verwirklichung des Bauvorhabens Luisenhöfe angesetzt? Dies wird bisher in keiner Bekanntmachung erwähnt.

Was wird gegen das hohe Lärm- und Staubaufkommen zum Schutze der Anwohnenden unternommen?

Warum wird die zeitliche Preisbindung im Sozialen Wohnungsbau, z. B. im Fall Luisenhöfe, nicht von 25 Jahre z. B. auf 40 Jahre oder länger gestellt. Das würde gewährleisten, dass es auf lange Sicht bezahlbaren Wohnraum gibt und sich dadurch der Ressourcenverbrauch für die Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum minimiert.

Insgesamt ist die Planung Luisenhöfe unter Berücksichtigung aller Aspekte sehr sehr verbesserungswürdig!

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 15

15.1 Klimaneutralität

Hinsichtlich der Berücksichtigung des städtischen Ziels bis 2030 klimaneutral zu sein und die diesbezüglichen Regelungen im Bebauungsplan wird auf die Antwort zur Ziffer 4.2 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen

15.2 Erhalt des Baumbestands

Der Schaffung von Wohn- und Büroräumen in der innerstädtischen und integrierten Lage und der dafür erforderlichen Erschließung wird ein höheres Gewicht eingeräumt als dem vollständigen Erhalt des vorhandenen Baumbestandes. Gleichwohl wurde der Erhalt eines größtmöglichen Anteils der bestehenden Bäume geprüft und im Bebauungsplan gesichert. In die Abwägung wird eingestellt, dass durch die Neupflanzung von 53 Bäumen im Plangebiet der Verlust des Bestands zumindest in Teilen im Sinne der Baumschutzsatzung kompensiert wird. Hinsichtlich des Umgangs mit der Erhaltung und der Neupflanzung von Bäumen wird ergänzend auf die Antworten zu Ziffer 1.4 und Ziffer 4.2 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

15.3 Stärkung des gemeinschaftlichen Miteinanders

Das städtebauliche Konzept verfolgt grundsätzlich das Ziel, Orte für das gemeinschaftliche Leben, wie den Innenhof und das Boxgrün zu berücksichtigen. In welcher Form diese Orte gestaltet werden, beispielsweise mit Sitzbänken stellt keinen Regelungsbestand des Bauleitverfahrens dar und wird im Rahmen des Planvollzugs gesteuert.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

15.4 Vertragsbedingungen

Zum Durchführungsvertrag wird auf die Antwort zur Ziffer 4.1 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

15.5 Gestaltung der Außenwände Südstr. 16-18 (Flurstück 862)

Hinsichtlich der Verwendung nachhaltiger Baustoffe wird auf die Antwort zur Ziffer 9.4 verwiesen. Bezüglich der Verwendung heller Farben zum Zweck der Klimaregulation wird auf die Antwort zur Ziffer 4.2 verwiesen.

Die Gestaltung der Außenwände zur Südstraße 16-18 stellt keinen Regelungsbestand des Bauleitverfahrens dar. Eine genaue Festlegung einer klimaregulierenden, abkühlenden Fassadengestaltung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

15.6 Abstand zu Grundstücksgrenzen

Für weite Teile des Plangebiets wird keine Bauweise festgesetzt. Damit ist die Auslösung von Abstandsflächen in diesem Bereich zu beachten. Ein Sonderfall besteht im Bereich der geplanten Übergänge zu Nachbargrundstücken. Dort wird in Anlehnung an die derzeitige Bebauung eine Grenzbebauung zugelassen. Insoweit wird festgesetzt, dass an diese anzubauen ist.

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 inneren Erschließungswege auf. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Erker sowie Balkone ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung der BauO NRW zulässig. Diese Festsetzung ist hinsichtlich des angestrebten Schutzes von Bäumen – so auch der Bäume im Boxgrün – ist diese Festsetzung abgewogen. Angrenzend an das bestehende Parkhaus sowie im Bereich des Bunkers wird eine Baulinie festgesetzt, um dort den planerisch entwickelten baulichen Abschluss und Anbauten an den Bestand sicherzustellen. Dort ist zwingend auf die Baulinie zu bauen, um die städtebauliche Funktion und Gestalt des umgebauten Bunker-Gebäudes dauerhaft sicherstellen zu können.

Im Norden und Westen des Plangebiets befinden sich weitere Bereiche, in denen die geplante Bebauung an vorhandene Gebäude auf Nachbargrundstücken angrenzt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

15.7 Boxgrün-Durchwegung

Hinsichtlich der Boxgrün-Durchwegung wird auf die Antwort zur Ziffer 2.1 verwiesen. Zur Beeinträchtigung der Biodiversität durch die Durchwegung des Boxgrün wird auf die Antwort zur Ziffer 4.12 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

15.8 Ersatz Oebel-Garagen

Das Grundstück entlang der Südstraße, auf dem sich im rückwärtigen Bereich aktuell Garagen und zwei Wohneinheiten befinden, ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das städtebauliche Konzept sieht an dieser Stelle einen viergeschossigen Wohnungsbau vor, sodass die aktuell dort vorhandene -nicht zulässige- Wohnnutzung und die Garagen nicht erhalten werden können. Die für die geplante Bebauung benötigten Flächen wurden vom Investor erworben. Die Regelungen bestehender Mietverhältnisse sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

15.9 Bauzeit

Die voraussichtliche Bauzeit ist von vielen Faktoren abhängig, so spielen unter anderem Bauantrag- und Genehmigungsverfahren ebenso eine Rolle wie aktuelle Themen wie Liefer-/Materialengpässe. Eine seriöse / verbindliche Aussage zur Bauzeit / Fertigstellung des Projektes ist aus heutiger Sicht (noch) nicht möglich.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

15.10 Beeinträchtigung durch Baustellenverkehr

Die Planung und Regelungen der Baustellenverkehre werden auf der Umsetzungsebene betrachtet, detailliert geplant und umgesetzt. Es liegt eine erste Konzeption der Baustellenabwicklung beim Vorhabenträger vor.

Einschränkungen durch den Baustellenverkehr können nicht ausgeschlossen, sollen aber so weit wie möglich vermieden werden. Der Vorhabenträger hat die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) und die darin enthaltenen Immissionsrichtwerte einzuhalten.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

15.11 Zeitraum der Mietpreisbindung

Hinsichtlich des Zeitraums der Mietpreisbindung wird auf die Antwort zur Ziffer 4.19 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

16. Eingabe 'Eingabesteller*in 95 vom 03.02.2023

An den

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur

52064 Aachen

Essen, 3.2.2023

Eingabe zum Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße/ Mariabrunnstraße

Sehr geehrte Damen und Herren! Sehr geehrter Herr Kelberlau,

Vorausschicken möchten wir, dass wir die gemeinsame Eingabe der Initiativen, Organisationen, Vereinen etc. unterstützen.

Wir beschränken uns in dieser Eingabe auf die Punkte und offenen Fragen, die unser Flurstück 1200 direkt betreffen.

Auf unsere erste Eingabe (Nr. 31) vom 3. März 2019 haben Sie auf unsere Kritik und Bedenken bezüglich des Tiefgaragen-Baus unter dem Werkhof mit Kenntnisnahme reagiert. Hinsichtlich der Entlüftung der Tiefgarage und möglicher Auswirkungen auf die umliegenden Liegenschaften wurde auf die Sammelstellungnahme der Verwaltung und Ziffer 1.29 verwiesen. Dort heißt es unter anderem, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Lufthygienegutachten erstellt wurde und im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingesehen werden kann. „Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich nur geringe Zusatzbelastungen bei den relevanten Schadstoffen ergeben und die relevanten Grenzwerte deutlich eingehalten werden.“ (S. 16)

Die Glaubwürdigkeit dieser Aussage ist zu hinterfragen, da bei der Offenlage im Dezember 2022 und Januar 2023 und im Internet im Lufthygienegutachten von Peutz Consult auf Seite 22 unter Ziffer 5.3 zu lesen ist: „Die Emissionen der geplanten Tiefgarage werden im Rahmen der vorliegenden Luftschadstoffuntersuchung nicht berücksichtigt, da zum Zeitpunkt der Erstellung noch nicht bekannt war wie die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgen soll (natürlich oder mechanisch) und somit, wo sich Lüftungsschächte oder Abluftbauwerke befinden würden.“

Ich fordere Sie auf, dieses Gutachten bezüglich der Luft-, Licht- und Lärmimmissionen durch die Tiefgarage erstellen zu lassen. Insbesondere da in der Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplan am Montag, den 16. Januar, von den Anwesenden im Podium angesprochen wurde, dass in der Tiefgarage zum Boxpark Öffnungen eingeplant sind, da die Tiefgarage nicht ganz unterirdisch geplant sei und somit nicht nur Bewohner und angrenzende Anwohner sondern auch der Boxpark von Emissionen betroffen sein könnten.

Seite 2

In Ihrer Antwort auf unsere erste Eingabe sagten Sie, dass unser Grundstück nicht direkt an das Plangebiet angrenzt. In den Plänen der Offenlegung ist der angrenzende Boxpark allerdings Gegenstand der Planung.

Wir möchten nochmals anfragen: Inwiefern sichergestellt ist, dass unsere Begrenzungsmauer vom Flurstück 1200 zum Boxpark/Boxgrün bei den anstehenden Ausschachtungen für das angrenzende Gebäude (Werkhof mit Tiefgarage) nicht beschädigt wird?

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 16

Die lufthygienische Betrachtung der Tiefgaragenentlüftung erfolgt im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens. Hier sind die entsprechend geltenden Regelwerke und Vorsorgewerte einzuhalten. Insoweit sind diesbezügliche Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

17. Eingabe 'Eingabesteller*'in 95 vom 10.02.2023

(14.02.2023) Burkhard Kelberlau - BP Nummer 993

Von:
An: <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 10.02.2023 12:05
Betreff: BP Nummer 993

Dies ist eine Eingabe zum Bebauungsplan Südstraße Mariabrunnstraße993.

An der Südseite des Bunkers steht eine große ältere Linde, die auf jeden Fall bei den Bauarbeiten erhalten bleiben muss. Sie gibt uns im Sommer viel Schatten und Feuchtigkeit und es leben dort viele Vögel, die zum Teil auch geschützt sind. Am besten sollte an der Südseite des Bunkers gar nicht gearbeitet werden, wegen der unerträglichen Lärmbelästigung für die Anwohner.
Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 17

Ein Erhalt des Baumes wird im weiteren Genehmigungsverfahren geprüft. Über den endgültigen Verbleib des geschützten Baumes kann erst im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens im Rahmen der Baumschutzsatzung entschieden werden. Ein eventueller Ersatz erfolgt in Rücksprache mit der Stadt an gleicher Stelle in geeigneter Größe.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen

18. Eingabe Eingabesteller*in 95 vom 10.02.2023

Burkhard Kelberlau - Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße/Mariabrunnstraße -

Von:

An: <bebauungsplan@mail.aachen.de>

Datum: 10.02.2023 23:24

Betreff: Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße/Mariabrunnstraße -

Was mir nicht gefällt:

..... dass der immer als Grünfläche ausgewiesene Kaldepark mit dem alten Baumbestand in eine Fläche mit gemischter Nutzung umgewidmet wurde.

Mein Verbesserungsvorschlag:

..... Rückkauf zumindest des verwilderten Teils des Kaldeparcs, dessen Gelände mit dem alten Baumbestand an den rückwärtigen Seiten der Häuser Südstraße anschließt, durch die Stadt.
Begründung wie allen bekannt:
Erhalt des Mikroklimas, der Kaltluftschneise/Frischluf/Luftreinigung etc.

Frage:

- Ist die Entscheidung nach der damaligen Umwidmung nochmals kritisch von den Verantwortlichen hinterfragt worden?
 - Wird unter dem Aspekt des Klimawandels und dessen sichtbaren Folgen von der Stadt eine Abänderung in Erwägung gezogen?
-

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 18

Der Schaffung von Wohn- und Büroräumen in der innerstädtischen und integrierten Lage und der dafür erforderlichen Erschließung wird ein höheres Gewicht eingeräumt als dem vollständigen Erhalt des vorhandenen Baumbestandes, beziehungsweise des ehemaligen Kaldegartens. Gleichwohl wurde der Erhalt eines größtmöglichen Anteils der bestehenden Bäume geprüft und im Bebauungsplan gesichert. In die Abwägung wird eingestellt, dass durch die Neupflanzung von 53 Bäumen im Plangebiet der Verlust des Bestands zumindest in Teilen im Sinne der Baumschutzsatzung kompensiert wird. Hinsichtlich des Umgangs mit der Erhaltung und der Neupflanzung von Bäumen wird ergänzend auf die Antworten zu Ziffer 1.4 und Ziffer 4.2 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

19. Eingabesteller*in 95 vom 10.02.2023

Burkhard Kelberlau - Eingabe gegen den Bebauungsplan Nr.993

Von:

An: <ortsbaurecht@mail.aachen.de>, <burkhard.kelberlau@mail.aachen.de>, Birg...

Datum: 10.02.2023 10:41

Betreff: Eingabe gegen den Bebauungsplan Nr.993

Anlagen: Eingabe 10.02.2023.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Kelberlau,

anbei die Eingabe meiner Frau und meiner Selbst gegen den Bebauungsplan Nr.993,
"Luisenhöfe".

Aus unserer Sicht, meine Frau ist Eigentümerin in der Beethovenstraße, verstößt die derzeitige Planung hinsichtlich Umweltschutz und Stellplatz/Mobilitätsthemen in einem solchen Maße gegen Gemeinwohlinteressen, als auch unsere privaten Rechte, dass die Planung so keinen Bestand haben kann.

Die gesamte Planung wird hier als verfehlt kritisiert. Die Innenräume sollten einer gemeinwohlorientierten Nutzung, vergleichbar der Zwischenzeit, zugeführt werden. Zur Wahrung unserer Rechte bitte ich um Bestätigung des Einganges dieses Mailscans, den meine Frau und ich ebenfalls heute schriftlich in die Lagerhausstraße bringen.

Hochachtungsvoll

An die

Bauverwaltung der Stadt Aachen

Abteilung Planen

52058 Aachen

Aachen den 09.02.2023

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Keupen,

sehr geehrte Damen und Herren,

**gegen den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan __Südstraße /
Mariabrunnstraße BP Nr. 993__ „Luisenhöfe“, bringen wir gemäß § 3 II BauGB
folgende Eingaben fristgemäß vor:**

1) Das Parkraumkonzept und die in den uns bekannt gewordenen Unterlagen befindlichen Stellplatzkonzepte, halten in Summe der Stellplätze nicht die Summen der Vorgaben nach § 48 I BauO NRW ein.

Es ist offensichtlich, dass das Missverhältnis zwischen dem dort geplanten Wohnraum und den eingerichteten Stellplätzen zu einem den sozialen Frieden empfindlich störenden Parkdruck auf die Anwohner, aber auch die in der Mozartstraße 2-10 arbeitenden städtischen Mitarbeiter führen wird.

Bei der derzeitigen Planung wäre der Bebauungsplan aus diesem Grund rechtswidrig und wir fordern sie entsprechend § 48 I BauO NRW iVm der Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW), Anlage Nr.1.1 auf, die Planung mit mindestens einem Stellplatz pro Wohnung zu überplanen.

2) Zudem ist das den An- und Abfahrtverkehr für die dort geplanten sozialen Einrichtungen wie Kindergärten oder Altenwohnen regelnde Verkehrskonzept inhaltlich unstimmg.

3) Die Höhen der Bebauung verletzen das Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme und führen zur Rechtswidrigkeit der Festsetzungen hinsichtlich der Geschossanzahl.

4) Darüber hinaus wird gerügt, dass die Gutachten über den Artenschutz in Bezug auf die Bunkeranlage und die Gutachten über den Baumschutz nicht fachgerecht sind, von falschen Erhebungen ausgehen und inhaltlich nicht den wissenschaftlichen Standards genügen.

Meine Frau ist Eigentümerin einer Wohnung in der Bebauung _____ und wir
behalten uns unsere Rechte gemäß § 47 I Nr.1 VwGO vor.

Hochachtungsvoll

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 19

19.1 Verkehrsplanung

Hinsichtlich der Verkehrsplanung für das Plangebiet wird auf die Antwort zu Ziffer 1.5 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

19.2 Höhenentwicklung

Hinsichtlich der geplanten Höhenentwicklung im Plangebiet wird auf die Antwort zu Ziffer 1.2 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

19.3 Artenschutz

Hinsichtlich der Artenschutzuntersuchung wird auf die Antwort zu Ziffer 1.3 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

20. Eingabe 'Eingabesteller*in 75' vom 11.02.2023

Verfahren mit Vertrauensniveau niedrig
ZULASSENRUMMER: 11.52664 AACHEN
BEFUGNISSTRASE 11.52664 AACHEN
KFAS_SIP_FB61_100_200_0001-F7HpwSAn 11.02.23 0019

2023
Eing: 28. FEB. 2023
Abl.
010
200
Ans

Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

Ihre Eingabe bezieht sich auf
 einen Bebauungsplan. einen Flächennutzungsplan. ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?
Luisenhöfe

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden:
Die Schutzzone für Pflanzen und vor allem Tiere, insbesondere Brutstätte für Vögel darf nicht verloren gehen. Der Boden soll nicht versiegelt werden, um die Stadt nicht weiter aufzuheizen.
Die über 40 Bäume sollen nicht gefällt werden - die Luft der Innenstadt braucht sie!
Vögel, wie z.B. Gänse vom Stadtrand (vorallem Hangweiher) fliegen bis in die Luisenhöfe, dieser stellt eine wichtige grüne 'Brücke' bis zum Westpark dar!
Die Luisenhöfe sollen so natürlich bleiben, wie sie jetzt sind!
Insgesamt betrachtet ist die Planung
 überzeugend. verbesserungswürdig. abzulehnen.

Angaben zu meiner Person
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
 ja nein
Anrede
 Divers Frau Herr
Familiennamen | Vorname
Straße/ Hausnummer
Postleitzahl | Wohnort
Mail

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 20:

Hinsichtlich des Artenschutzes wurden verschiedene Vermeidungs-, Verminderungs- und vorgezogene Maßnahmen konzipiert und in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Bei Berücksichtigung dieser Maßgaben treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes § 44 Abs. 1 ein. Hinsichtlich der Artenschutzuntersuchung wird im Detail auf die Antwort zu Ziffer 1.3 verwiesen. Unter Punkt 4.2 wird die geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades im Siedlungsbereich, die einer Flächen-Inanspruchnahme wertvoller Freiräume im Außenbereich / am Siedlungsrand gegenübersteht, eingehend dargestellt.

Hinsichtlich der Baumbilanzierung wird auf die Antwort zur Ziffer 9.5 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

21. Eingabe 'Eingabesteller*in 10' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
www.tvn8c
10.02.23 17:03

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?
Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden:
Wie kommt es, dass das Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis kommt, dass die umgebenden Straßen und Kreuzungspunkte noch Kapazitäten für mehr Verkehr besitzen? Als Anwohner von Boxgraben, Mariabrunn-, Reumont- und Südstraße ist täglich eine Überlastung dieser Straßen zu erkennen. Zu den Spitzenzeiten gibt es regelmäßig Staubildung auf dem Boxgraben. Zu den Hol- und Bringzeiten sind ebenfalls regelmäßig Überlastungen Wohnstrassen Mariabrunn-, Reumont- und Südstrasse eindeutig und täglich zu beobachten. Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input checked="" type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

<input checked="" type="checkbox"/> Ich habe die Datenschutzerklärung zur Kenntnis genommen. Ich erteile hiermit die Einwilligung zur Verarbeitung meiner Daten zu dem genannten Zweck.

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

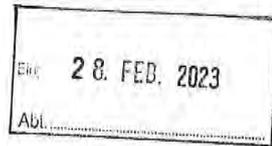
Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 21:

Bezüglich der verkehrlichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das nähere Umfeld wird auf die Antwort zur Ziffer 1.5 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

22. Eingabe 'Eingabesteller*in 50' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
keFGCaCE
10.02.23 21:44

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße/ Mariabrunnstraße BP Nr. 993
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: Das Mobilitätskonzept ist ziemlich zusammengestrickt, unausgegoren und bekommt mindestens ein Doppelminus (-).
Der Anteil an gewerblicher Nutzung im Block ist ziemlich hoch und bedarf verhältnismäßig den Löwenanteil an Stellplätzen, die zur Verfügung gestellt werden müssen. Darüber hinaus gibt es trotz aller möglichen Minderungsfaktoren noch nicht einmal genügend Stellplätze, die in der Tiefgarage nachgewiesen werden können. Ausgeglichen werden soll dies durch eine Mobilitätsapp bzw. einen „Mobilitätszuschuss“. Dies soll nur den neuen Bewohnern sprich „Grünstadtmenchen“ zugänglich sein. Das impliziert weiterhin, dass Angebote wie Lastenräder oder Carsharing-Fahrzeuge aus der Tiefgarage eben nur dieser „Elite“ zuteil kommt, oder? Nichtsdestotrotz werden „Grünstadtmenchen“ ohne einen Tiefgaragenplatz ihre Fahrzeuge mit Anwohnerausweisen in den Straßen rundum abstellen können. Führt das nicht zwangsläufig zu Konflikten? Oder wäre ein wirklich autofreies Quartier mit einer klaren Regelung nicht besser und den „Grünstadtmenchen“ entsprechender?
Werden im übrigen Straßenraum rundum zukünftig überhaupt noch Fahrradabstellplätze geschaffen oder dürfen sich die übrigen Anwohner rundum einen Stellplatz für ihr Rad dann kostenpflichtig im Bunker mieten? Nur so, wenn damit dann „Kohle zu machen“ ist?
Also: die Konflikte sind vorprogrammiert, wenn hauptsächlich nur aus einer Perspektive Lösungen geschaffen werden. Dem ganzen Projekt der Luisenhöfe fehlt der Gedanke des Miteinanders mit den Nachbarn des schon lange bestehenden Viertels und die Vernetzung mit diesem.
Ehrlich gesagt ist der Marketing-Gag der „Grünstadtmenchen“ schon ziemlich daneben und vermittelt hier Bewertungen, die nicht angebracht bzw. fragwürdig sind.
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.
Angaben zu meiner Person
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Seite 1 von 1

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 22

Das Mobilitätskonzept wurde nach den aktuell geltenden Regelwerken und dem Stand der Technik durch ein Fachbüro erarbeitet. Insbesondere wurden dabei die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen berücksichtigt. Die Bearbeitungsschritte sowie die Ergebnisse wurden mit den zuständigen Fachdienststellen der Stadt abgestimmt.

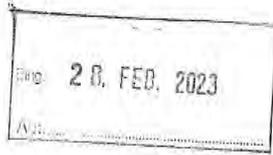
Hinsichtlich des Anteils gewerblicher Nutzung im Plangebiet wird auf die Antwort zur Ziffer 3.3 verwiesen. Für die gewerbliche Nutzung sind Stellplätze erforderlich, insgesamt ist die Anzahl an Stellplätzen auf Grundlage des Mobilitätskonzepts sowie der sehr guten ÖPNV-Anbindung deutlich reduziert, wie auch in der Antwort zur Ziffer 5.11 dargestellt.

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder außerhalb des Plangebietes stellen keinen Bestandteil des Bebauungsplans dar.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe nicht zu folgen.

23. Eingabe 'Eingabesteller*in 91' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
XREFacnS
10.02.23 21:37

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan.	<input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993		

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden: Das Wohngebäude für Seniorenwohnen, welches an die Bebauung des Eigentümers Kalde (ehemaliger Alteigentümer des gesamten Geländes) angrenzt, soll fünfgeschossig als Grenzbebauung zzgl. Aufzugs- und Erschließungskern realisiert werden. Hierbei wird die nachbarschaftliche Rücksichtnahme nicht berücksichtigt. Zudem gibt es keine aussagekräftigen zeichnerischen Darstellungen zu dieser Situation - keine Höhenkoten zur anschließenden Bebauung inkl. Bebauung am Boxgraben (Trauf- und Firsthöhen) Dies ist nicht hinnehmbar, da es zu einer erheblichen Verschattung des Flurstücks 1209 auf Straßen- / Gartenebene kommen wird. Ebenso kommt es hierdurch zu Einschränkungen für die projektierte Photovoltaik auf der Kopfseite des Hinterhauses als auch auf dem Hinterhausdach. Zudem ist der Anblick einer geschlossen massiven Wand oberhalb des Bestandsgebäudes Kalde von ca. 8m Höhe plus Erschließungskern nicht zumutbar.		
Insgesamt betrachtet ist die Planung		
<input type="checkbox"/> überzeugend.	<input type="checkbox"/> verbesserungswürdig.	<input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?		
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Anrede		
<input type="checkbox"/> Divers	<input type="checkbox"/> Frau	<input checked="" type="checkbox"/> Herr
Familienname		Vorname
Straße/ Hausnummer		
Postleitzahl		Wohnort
Mail		

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 23

Für das Wohngebäude für Senior*in (Werkhof 1) ist eine Grenzbebauung grundsätzlich zulässig. Hinsichtlich der Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse der angrenzenden Nachbarn (u.a. Flurstück 1209) wird auf die Antwort zur Ziffer 1.2 verwiesen.

Die Auswirkungen auf die bestehende Blockrandbebauung und deren Gartenbereiche werden eingehend in der Antwort zur Ziffer 5.9 dargestellt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

24. Eingabe 'Eingabesteller*in 76' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
VFQYTPX
10.02.23 21:31

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan.	<input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993		
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.		
Folgendes sollte geändert werden: Der Bunker soll zu einer Bürofläche umgebaut werden. Büroflächen sind in Zusammenhang mit dem vermehrten Homeoffice und Corona in Aachen durchaus verfügbar. Ein Neubau dieser Flächen ist also nicht erforderlich. In Hamburg z.B. gibt es gute Beispiele, wie mit Strukturen eines Bunkers gut umgegangen werden kann, ohne massiv, und damit im Sinne des Denkmalschutzes, einzugreifen. Der Energiebunker Haarburg oder auch das Projekt KEBAP nutzen die Potentiale dieses speziellen Gebäudes zur Energiespeicherung. Ebenso wäre eine Nutzung als Zisterne angesichts der trocknen Sommer möglich. Sind solche Konzepte mit den Investoren abgewogen worden? Ist die Stadt Aachen nicht in der Pflicht angesichts der mannigfachen Klimaschutzziele, die sich die Stadt selbst auferlegt hat, genau solche Potentiale zu nutzen?		
Insgesamt betrachtet ist die Planung		
<input type="checkbox"/> überzeugend.	<input type="checkbox"/> verbesserungswürdig.	<input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?		
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Anrede		
<input type="checkbox"/> Divers	<input type="checkbox"/> Frau	<input checked="" type="checkbox"/> Herr
Familienname		Vorname
Straße/ Hausnummer		
Postleitzahl	Wohnort	
52064	Aachen	
Mail		

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 24

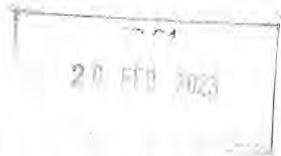
Die Belange des Denkmalschutzes lassen sich mit einer wohnwirtschaftlichen Nutzung aufgrund unzureichender Belichtung nicht in Einklang bringen. Das vorliegende Nutzungskonzept ermöglicht die zusätzliche Unterbringung von gemeinschaftlichen Nutzungen im Bunkerinnern, die einen größeren Nutzen für das Gemeinwohl haben als beispielsweise eine Zisterne.

Der Schaffung von Wohn- und Büroräumen in integrierter innenstädtischer Lage wird ein großes Gewicht eingeräumt, insbesondere unter Berücksichtigung, dass die Klimaschutzziele der Stadt Aachen weiterhin verfolgt werden, wie in der Antwort zur Ziffer 4.2 erläutert wird.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

25. Eingabe 'Eingabesteller*in 77' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
XZq5AWdv
10.02.23 21:16

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan.	<input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993		
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.		
Folgendes sollte geändert werden: Die Landesbauordnung schreibt keine Abrissgenehmigung mehr vor. Der Abriss muss nur angezeigt werden. Es besteht also die Möglichkeit und die berechnete Befürchtung, dass durch Investoren die Bestandsgebäude vorsorglich abgerissen werden, bevor überhaupt mit dem Bauen begonnen wird oder gar eine Baugenehmigung eingereicht wird. Es besteht also die Gefahr, dass über ggf. Jahre eine Baubrache im Innenhof entsteht. Die Erfahrungen mit jahrelang brachliegenden Grundstücken sind in Aachen vielfältig. Was gedenkt die Stadt hiergegen zu unternehmen? Sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hierzu vertragliche Vereinbarungen mit den Investoren getroffen worden?		
Insgesamt betrachtet ist die Planung		
<input type="checkbox"/> überzeugend.	<input type="checkbox"/> verbesserungswürdig.	<input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?		
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Anrede		
<input type="checkbox"/> Divers	<input type="checkbox"/> Frau	<input checked="" type="checkbox"/> Herr
Familienname		Vorname
Straße/ Hausnummer		
Postleitzahl		Wohnort
Mail		

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 25

Zwischen Stadt Aachen und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der u.a. eine Umsetzungsfrist für das städtebauliche Vorhaben verbindlich festsetzt. Die Gefahr einer Baubrache kann damit ausgeschlossen werden. Der Abriss an sich ist nicht Regelungsgegenstand der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

26. Eingabe 'Eingabesteller*in 78' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
SEZALUIS
10.02.23 21:03

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden: Im Wettbewerbsentwurf sollten alle Wohnungstypen im Sinne der sozialen Durchmischung über alle Gebäude verteilt werden. Jetzt sind die einzelnen Wohnnutzungen klar voneinander getrennt. Dies widerspricht nicht nur dem Gedanken der gesellschaftlichen Mischung, sondern bietet viel bessere Möglichkeiten eines Weiterverkaufs einzelner Gebäudeteile. Ein Weiterverkauf soll nach Aussagen aller Beteiligten nicht erfolgen. Das Geschäft der Projektentwicklung, wie es auch von den Investoren verfolgt wird, beinhaltet aber genau solche Strategien. Wie wird sicher gestellt, dass ein Weiterverkauf nicht erfolgt? Wie wird im Falle eines Weiterverkaufs sichergestellt, dass weiterhin alle Bedingungen gelten, die nun im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden sollen?

Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input checked="" type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?	
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
Anrede	
<input type="checkbox"/> Divers <input type="checkbox"/> Frau <input checked="" type="checkbox"/> Herr	
Familienname	Vorname
Straße/ Hausnummer	
Postleitzahl	Wohnort
Mail	

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

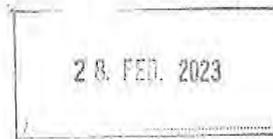
Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 26

Hinsichtlich der sozialen Durchmischung wird auf die Antwort zur Ziffer 3.5 verwiesen.
Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird sich die Projektgesellschaft zur Realisierung des Vorhabens verpflichten. Themen wie der Weiterverkauf stellen keinen Regelungsbestand des Bebauungsplans dar.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

27. Eingabe 'Eingabesteller*in 51' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
B7b1OjX
10.02.23 21:02

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße/ Mariabrunnstraße BP Nr. 993
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: Umwelt-Checkliste Teil b): „Klimaschutz und Klimaanpassung in vertraglichen Regelungen“ → hierzu werden keine Aussagen getroffen. Ist das nicht möglich?
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input checked="" type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input type="checkbox"/> abzulehnen.
Angaben zu meiner Person
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Seite 1 von 1

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 27

Bislang konnten in der Klimacheckliste Teil 3b) keine Aussagen bezüglich Klimaschutz und Klimaanpassung in vertraglichen Regelungen getroffen werden, da der Durchführungsvertrag derzeit noch erstellt wird. Im Rahmen des Verfahrens und der Finalisierung des Durchführungsvertrags soll auch dieser Teil der Klimacheckliste durch die Verwaltung bewertet werden.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

28. Eingabe 'Eingabesteller*in 52' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
q9RkqGAr
10.02.23 20:58

Ihre Eingabe bezieht sich auf
 einen Bebauungsplan. einen Flächennutzungsplan. ein Landschaftsplanverfahren.

Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?
Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:
Die Umwelt-Checkliste (Klimaschutz und Klimaanpassung in Aachen –
Checkliste für städtebauliche Entwürfe und Bebauungspläne) ist ein Witz!
Viele Punkte werden mit ++ oder + bewertet.
Negative Auswirkungen sind in wesentlich geringerer Anzahl vorhanden.
So kommt immer ein vorwiegend positives Ergebnis zustande. Die Folgen der Veränderung gegenüber dem
Bestand werden nicht betrachtet.
Desweiteren trifft eher die Behauptung zu, dass die „Ausrichtung der Baukörper quer zur
Frischlufstromungsrichtung“ erfolgt.

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.

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

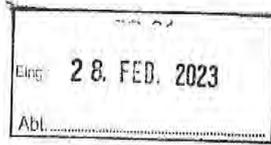
Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 28

Die Herangehensweise zur Erstellung und Beurteilung stadtklimatischer Belange in der Klima-Checkliste sind der Antwort zur Ziffer 4.7 zu entnehmen. Im Rahmen des Verfahrens werden stadtklimatische Auswirkungen durch das Vorhaben eingehend betrachtet und abgewogen, wie auch unter Punkt 4.2 und 4.4 dargestellt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

29. Eingabe 'Eingabesteller*in 53' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
SdU29CB9
10.02.23 20:56

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?
Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: Die Stadt Aachen setzt in allen neuen Planungen auf Barrierefreiheit – hier im Planungsgebiet an entscheidender Stelle nicht. Z.B. zum Werkkunsthof führt nur eine Treppe, ein barrierefreier Zugang/ Rampe ist hier nicht vorgesehen. In einem Quartier, in dem sehr viele ältere, nicht mehr so mobile Menschen wohnen werden (77 Seniorenwohnungen), die evtl. mal mit dem Enkelkind den Spielplatz besuchen möchten, ist hier Ende Gelände. Es müssen weitere Umwege über die Südstraße oder über die Mariabrunnstraße gemacht werden. Wäre hier nicht eine barrierefreie Lösung angebracht?
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input checked="" type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input type="checkbox"/> abzulehnen.
Angaben zu meiner Person
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

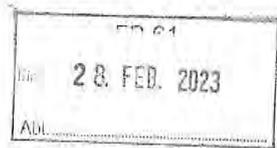
Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 29

Die Anregung zur barrierefreien Gestaltung wird im Rahmen des Planvollzugs entsprechend der geltenden Richtlinien beachtet.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, der Stellungnahme zu folgen.

30. Eingabe 'Eingabesteller*in 54' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
JBC=563CD
10.02.23 20:34

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?
Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:
Es sollen 49 öffentlich geförderte Wohnungen, 40 frei finanzierte und 77 Seniorenwohnungen, soweit dies den Unterlagen und den Aussagen im Rahmen der Bürger*inneninfo zu entnehmen ist, gebaut werden. Sicher besteht auch ein Bedarf an Seniorenwohnungen. Aber dieses Verhältnis ist wohl eher dem vermutlichen Ankermieter Luisenhospital als Betreiber eines betreuten Wohnens geschuldet. Mit diesem Mix an Wohnungen wird dem lukrativen Markt des betreuten Wohnens und damit den geschäftlichen Interessen des Luisenhospitals genüge getan. Warum kommt die Stadt Aachen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht Ihrer Aufgabe nach, einen angemessenen Mix an Wohnraum vorzuschreiben? Welche Vorgaben und Bedingungen der Investoren haben zu diesem Wohnungsmix geführt? Spielt hier etwa die einzige wirkliche Zufahrt zum Gelände in Besitz des Luisenhospitals eine Rolle? Warum tritt das Luisenhospital nicht in einen Dialog mit dem Viertel, in dem es beheimatet ist?
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

<input checked="" type="checkbox"/> Ich habe die Datenschutzerklärung zur Kenntnis genommen. Ich erteile hiermit die Einwilligung zur Verarbeitung meiner Daten zu dem genannten Zweck.

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 30

Hinsichtlich der aktuellen Vorgaben und Bedingungen zum Wohnungsmix im Plangebiet wird auf die Antwort zur Ziffer 3.5, hinsichtlich der Rolle des Luisenhospitals auf die Antwort zur Ziffer 3.8 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

31. Eingabe 'Eingabesteller*in 55' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
URL=86d
10.02.23 19:33

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: Gewerbeflächen nehmen in der vorliegenden Planung einen großen Anteil ein. Je nach Betrachtungsweise bis zu 48%. In Aachen ist vor allem bezahlbarer Wohnraum Mangelware, Büro- und Gewerbeflächen stehen z. T. leer. Was hat Verwaltung und Politik dazu bewogen in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan diesen hohen Anteil an Gewerbeflächen zuzulassen? Geht dies nicht an den Bedürfnissen der Bürger dieser Stadt vorbei?
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input checked="" type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input type="checkbox"/> abzulehnen.
Angaben zu meiner Person
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

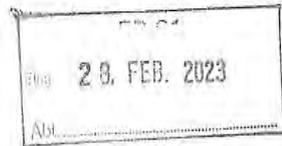
Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 31

Hinsichtlich der jeweils vorgesehenen Flächenanteile für Wohn- und Gewerbenutzung wird auf die Antwort zur Ziffer 3.3 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

32. Eingabe 'Eingabesteller*in 56' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
GndS9W54
10.02.23 19:24

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: Es sollen gemäß der Baumbilanz 47 Bäume gefällt werden und 53 neu gepflanzt werden. Die Ökosystemleistung der gefällten Bäume wird aber erst wieder in 20-30 erreicht. Insbesondere in Zusammenhang mit der Zunahme von Hitzeereignissen wird es kurzfristig eine massive Verschlechterung der Situation im Innenblock geben. Welche Abwägungen der Verwaltung haben dazu geführt, diese Verschlechterung für die Anwohner in Kauf zu nehmen und das Risiko von mehr Hitzetoten einzugehen? Ist Politik als Entscheider hiervon in Kenntnis gesetzt worden?
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

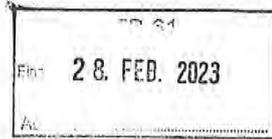
Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 32

Ausführungen zum Umgang mit dem Baumbestand sind der Antwort zur Ziffer 9.5 zu entnehmen.
Die klimatischen Belange des Quartiers werden im Rahmen des Vorhabens eingehend berücksichtigt, wie unter Punkt 4.9 dargestellt ist. Eine Beteiligung der Politik ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches und darüber hinaus in Form informeller Beteiligungen erfolgt, wie in der Antwort zur Ziffer 3.1 dargestellt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

33. Eingabe 'Eingabesteller*in 90' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
K388FUP
10.02.23 19:15

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße/ Mariabrunnstraße BP Nr. 993

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: In den Gutachten zu Schall/Lärm- Licht- und Schadstoffemissionen von 2020 ist eine offene / natürlich belüftete Tiefgarage zum Boxpark nicht behandelt worden, wird das noch in Kürze nachgeliefert? Diese zu erwartenden Messwerte und Auswirkungen sind von großem Interesse für die angrenzenden Anlieger- und Anwohnerschaft.
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input checked="" type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input type="checkbox"/> abzulehnen.

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

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

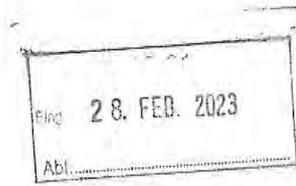
Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 33

Hinsichtlich des Zeitpunkts und der Bedingungen der lufthygienischen Untersuchung wird auf die Antworten zu den Ziffern 2.2 und 11.4 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

34. Eingabe 'Eingabesteller*in 57' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
1MICHgyp
10.02.23 19:10

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: Die Mieten der freifinanzierten Wohnungen sollen 10€ gedeckelt werden. Wie soll dies realisiert und vor allen festgeschrieben werden? Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input checked="" type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input type="checkbox"/> abzulehnen.
Angaben zu meiner Person
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 34

Die Randbedingungen und Vorgaben des freifinanzierten Wohnungsbaus in diesem Verfahren sind in der Antwort zur Ziffer 4.20 dargestellt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

35. Eingabe 'Eingabesteller*in 58' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
13180410
10.02.23 19:03

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan.	<input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?		
Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993		

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden: Büchelwiese Kaldegarten Mir erschließt sich nicht ganz, weshalb an der einen Stelle die "neue Wiese" gehypt wird und anderer Stelle Grünflächen (also "bestehende Wiese") vernichtet werden soll und dies in Zeiten des Klimawandels und der sich aufheizenden Städte. Liegt das am prominenten innerstädtischen Ort und an dem etwas ‚aufgeblähten‘ Planungs- und Bürgerbeteiligungsprozess? Am etwas früher gestarteten Projektstart, an einem Projekt, an dem sich keiner mehr die Hände beschmutzen möchte? Warum wird hier mit zweierlei Maß gemessen? Es ist dringend nötig, ab sofort an zukünftige Generationen zu denken und nachhaltig zu wirtschaften – besser: bestehende Substanz weiterzubauen und nur wenn bedingt neu zu bauen! Auch auf dem Kaldeareal gibt es wunderbare Bestandsgebäude, die sich weiterbauen lassen ... leider sind die Investoren und Akteure zu sehr auf maximalen Profit aus und haben die Zeichen der Zeit noch nicht wirklich wahrgenommen!

Folgendes gefällt mir: Den Ansatz am Büchel finde ich erst mal super, ob das Gelände später in der Ausführung klimatisch wertvoll sein wird, wird sich herausstellen. Insgesamt betrachtet ist die Planung <input type="checkbox"/> überzeugend. <input checked="" type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

<input checked="" type="checkbox"/> Ich habe die Datenschutzerklärung zur Kenntnis genommen. Ich erteile hiermit die Einwilligung zur Verarbeitung meiner Daten zu dem genannten Zweck.

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 35

Hinsichtlich der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie für den Bereich Mariabrunnstraße / Südstraße wird auf die Antwort zur Ziffer 1.2 verwiesen.

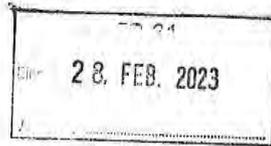
Das Planverfahren zur Büchelwiese stellt keinen Regelungsbestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 993 dar.

Bezüglich der Nutzung der Bestandsgebäude des Kalde-Areals wird auf die Antwort zur Ziffer 4.17 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

36. Eingabe 'Eingabesteller*in 79' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
nrDSV/VP
10.02.23 19:02

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan.	<input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?		
Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993		
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.		
Folgendes sollte geändert werden:		
Auf ein Klimagutachten zur Untersuchung des lokalen Klimas wird ausdrücklich verzichtet. Der Bereich der Projektentwicklung Luisenhöfe liegt laut FNP innerhalb des Schutzbereichs Stadtklima und einer Belüftungsbahn für das Stadtklima. Sind wissenschaftliche Untersuchungen herangezogen worden, welche möglicherweise einen Verzicht auf ein Klimagutachten rechtfertigen könnten? Ist es angesichts, der sich dramatisch entwickelnden Hitzeinseln in den Innenstädten überhaupt zu verantworten, dies nicht von Experten untersuchen zu lassen? Kommt die Verwaltung hier ihrer Fürsorgepflicht in Zusammenhang mit immer mehr Toten durch Hitzeereignissen nach?		
Insgesamt betrachtet ist die Planung		
<input type="checkbox"/> überzeugend.	<input type="checkbox"/> verbesserungswürdig.	<input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?		
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Anrede		
<input type="checkbox"/> Divers	<input type="checkbox"/> Frau	<input checked="" type="checkbox"/> Herr
Familienname		Vorname
Straße/ Hausnummer		
Postleitzahl		Wohnort
Mail		

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 36

Vermehrte Hitzeereignisse werden in der Antwort zur Ziffer 4.9 berücksichtigt. Der Verzicht auf ein Klimagutachten sowie kompensierende Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas sind in der Antwort zur Ziffer 4.4 dargestellt.

Weitere Maßnahmen, die die Belange des Klimaschutzes berücksichtigen, sind der Antwort zur Ziffer 4.2 zu entnehmen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

37. Eingabe 'Eingabesteller*in 59' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
W7d4aPT
10.02.23 18:30

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden: Biodiversität und zunehmende Verschattung von Freiflächen und Boxpark, nächtliche Lichtemissionen für Fledermäuse sowie Lebensräume für Tiere:
Gewöhnlich halten sich Wildbienen und Bienen immer in sonnigen Arealen auf. Die vielen verschatteten Bereiche (außer den Gründächern, soweit sie intakt sind) zudem auch der stark verschattete Boxpark werden nicht mehr für Insekten und Bienen attraktiv sein. Das hat auch Auswirkungen auf die Ernährung von der Vielzahl an Vögeln im Innenblock.
Zunehmende Lichtemissionen durch Bebauung und Belichtung der Wege werden sich negativ auf Fledermauspopulationen auswirken.
Wie werden auch Tiere und deren momentan noch intakten Lebensräume im Block berücksichtigt - gibt es Kompensationsmaßnahmen, um einer Verdrängung der Tiere entgegenzuwirken? Stichwort: Animal Aided design?
Auch Allerweltsvögel, -insekten und Allerweltstiere haben ein Anrecht auf Lebensräume.
Hinzu gehören auch kleinere Wasserflächen als Tränke für Insekten und Vögel. Ist auch so etwas angedacht?
Wird bei den Neuanpflanzungen auch darüber nachgedacht nicht nur klimaresiliente Bäume und Sträucher zu pflanzen, sondern auch solche, die ein Angebot an Nahrung für Vögel und Insekten bieten?
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input checked="" type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

<input checked="" type="checkbox"/> Ich habe die Datenschutzerklärung zur Kenntnis genommen. Ich erteile hiermit die Einwilligung zur Verarbeitung meiner Daten zu dem genannten Zweck.

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

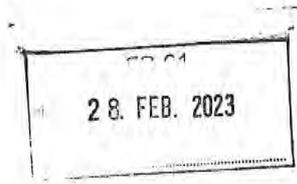
Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 37

Die Belange des Artenschutzes, welche im Rahmen gesetzlicher Vorgaben im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden, sind der Antwort zur Ziffer 1.3 zu entnehmen. Hinsichtlich der zukünftigen ökologischen Wertigkeit des Boxgrüns wird auf die Antwort zur Ziffer 4.14 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

38. Eingabe 'Eingabesteller*in 60' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
VEBb61w
10.02.23 18:27

Ihre Eingabe bezieht sich auf <input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung. Folgendes sollte geändert werden: Ab wann ist die Niederschrift des Umweltausschusses aus dem Dezember 2022 verfügbar?
Angaben zu meiner Person Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

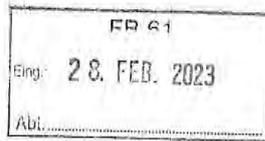
Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 38

Die Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Klimaschutz vom 06.12.2022 ist über das Ratsinformationssystem der Stadt Aachen unter www.aachen.de abrufbar.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

39. Eingabe 'Eingabesteller*in 80' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
IW5F5MTh
10.02.23 18:23

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: Die Verschattung durch die neue Bebauung und die Lichtverhältnisse für einzelne Wohnungen sind untersucht worden. Laut Gutachten liegt dies innerhalb der zulässigen Grenzwerte. Dennoch sind hier nachbarschaftliche Belange betroffen. Zudem sollen hier Wohnungen realisiert werden, welche mit wenig Licht auskommen müssen. Ist der Politik von Verwaltung dargestellt worden, dass hier Wohnungen realisiert werden sollen, deren Belichtungssituation sehr grenzwertig ist? Sind die nachbarschaftlichen Belange ausreichend abgewägt worden? Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

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

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

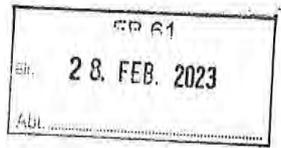
Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 39

Bezüglich der Belichtungs- und Verschattungsverhältnisse der Bestandsbebauung sowie der Neubebauung des Plangebietes wird auf die Antwort zur Ziffer 5.9 verwiesen. In den Bereichen, in den eine wohnwirtschaftliche Nutzung aufgrund unzureichender Belichtungsverhältnisse unzumutbar ist, wird eine gewerbliche Nutzung realisiert, wie in der Antwort zur Ziffer 3.3 dargestellt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

40. Eingabe 'Eingabesteller*in 61' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
blw@dnk
10.02.23 18:20

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: Der Boxpark soll durchwegt werden und endet auf dem Boxgraben. Wie geht es von dort weiter? Wird es dort als Verbindung zur Stefansstraße einen Fußgängerüberweg / Zebrastreifen geben?
Angaben zu meiner Person
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

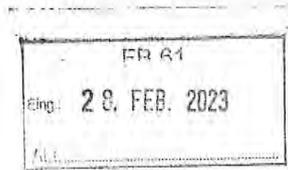
Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 40

Eine detaillierte Planung der Durchwegung des Boxgrüns wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt, wie in der Antwort zur Ziffer 2.1 dargestellt ist. Eine Fußgängerquerung im Bereich Boxgraben / Stephanstraße ist in Prüfung, stellt jedoch keinen Regelungsbestand des Planverfahrens dar.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

41. Eingabe 'Eingabesteller*in 62' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
www3ZC45P
10.02.23 18:17

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: Wie werden die Wege/ Oberfläche im gesamten Plangebiet ausgeführt? Sich aufheizender und wasserundurchlässiger dunkler Asphalt oder als wassergebundene Decke oder wasserdurchlässiges helles Pflaster?
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input checked="" type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input type="checkbox"/> abzulehnen.
Angaben zu meiner Person
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Seite 1 von 1

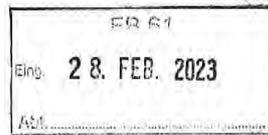
Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 41

Maßnahmen zur Kompensation stadtklimatischer Belange, wie wasserdurchlässige Bodenbeläge, die im Rahmen des Planvollzug berücksichtigt werden, sind in den Antworten zu den Ziffern 4.4 und 4.7 dargestellt. Eine exakte Festlegung der Bodenbeläge erfolgt jedoch erst im Rahmen der Vorhabenumsetzung, insbesondere in der Freiraumplanung.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

42. Eingabe 'Eingabesteller*in 63' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
FW91gK93
10.02.23 18:14

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan, <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan, <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: Gibt es Renderings von verschiedenen Standpunkten, mit Balkonen und inkl. Treppenhaus-Dachaufbauten, um sich ein Gesamtbild der Volumina machen zu können - auch was die Fassadengestaltung betrifft?
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend, <input type="checkbox"/> verbesserungswürdig, <input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.
Angaben zu meiner Person
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Seite 1 von 1

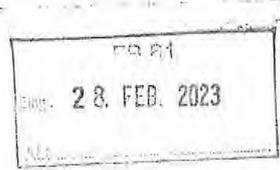
Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 42

Im Rahmen der bisherigen Planung wurden erste Illustrationen erstellt. Aussagekräftige und verbindliche Aussagen zur Fassadengestaltung, Materialität und anderen gestalterischen Elementen sind erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens möglich.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

43. Eingabe 'Eingabesteller*in 64' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
0VLHqCv
10.02.23 18:12

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: Die Abgasemissionen aus ‚Tiefgarage‘ werden nicht untersucht, da zum Zeitpunkt der Offenlegung keine Planung zur Belüftung der ‚Tiefgarage‘ vorlag. Wie kann ein solch wesentlicher Bestandteil keiner gutachterlichen Untersuchung unterliegen?
Insgesamt betrachtet ist die Planung <input type="checkbox"/> überzeugend. <input checked="" type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input type="checkbox"/> abzulehnen.
Angaben zu meiner Person
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

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

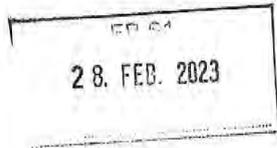
PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Die lufthygienische Betrachtung der Tiefgaragenentlüftung ist in den Antworten zu der Ziffer 2.2 und 11.4 dargestellt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

44. Eingabe 'Eingabesteller*in 81' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
IIIaSL4s
10.02.23 18:07

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan,	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan,	<input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993		

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.		
Folgendes sollte geändert werden: Es gehen durch die Bebauung rund 2000 m ² unversiegelte Fläche verloren. Dies soll mit Maßnahmen der Dach- und Fassadenbegrünung kompensiert werden. Ist wissenschaftlich untersucht worden, ob diese Maßnahmen den Verlust der unversiegelten Fläche wirklich kompensieren können? Sollte dies der Fall sein, wie wird belastbar sichergestellt, dass diese Kompensationsmaßnahmen auch dauerhaft Bestand haben? Insgesamt betrachtet ist die Planung		
<input type="checkbox"/> überzeugend.	<input type="checkbox"/> verbesserungswürdig.	<input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person		
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?		
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Anrede		
<input type="checkbox"/> Divers	<input type="checkbox"/> Frau	<input checked="" type="checkbox"/> Herr
Familienname		Vorname
Schellmat		
Straße/ Hausnummer		
Postleitzahl	Wohnort	
Mall		

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 44

Bezüglich der Flächenversiegelung wird auf die Antwort zur Ziffer 4.10 verwiesen.

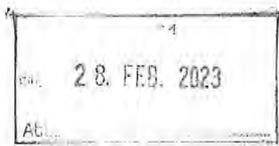
Eine dezidierte wissenschaftliche Untersuchung zur Wirksamkeit der Begrünungsmaßnahmen im Planbereich hat nicht stattgefunden, es liegen jedoch ausreichende Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten vor. Die verschiedenen Kompensationsmaßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Situation wurden berücksichtigt und im Bebauungsplan festgesetzt, wie in der Antwort zur Ziffer 4.2 dargestellt wird. Dazu gehört u.a. die Verpflichtung zur Dachbegrünung.

Zur dauerhaften Sicherung der Begrünungsstrukturen werden darüber hinaus vertragliche Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen, wie in der Antwort zur Ziffer 4.1 dargestellt wird.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

45. Eingabe 'Eingabesteller*in 82' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
9bVysjhe
10.02.23 18:04

Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan.	<input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993		
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.		
Folgendes sollte geändert werden: Bisher sind in den Unterlagen keinerlei Aussagen zum Nachhaltigen Bauen zu finden. Es gibt weder Aussagen zu Baustoffen, die eingesetzt werden sollen noch zur Kreislauffähigkeit der eingesetzten Materialien und Bauteile. Angesichts der Ressourcenknappheit, dem Aufwand an sog. Grauer Energie (Energieeinsatz in der Herstellung) sowie dem erheblichen Abfallaufkommen durch die Bauwirtschaft ist es unverantwortlich hierzu keine Vorgaben zu machen. Ist von der Verwaltung untersucht worden, welche globalen Umweltauswirkungen das Projekt haben wird? Ist die Politik als Entscheider hierüber aufgeklärt worden?		
Insgesamt betrachtet ist die Planung		
<input type="checkbox"/> überzeugend.	<input type="checkbox"/> verbesserungswürdig.	<input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?		
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Anrede		
<input type="checkbox"/> Divers	<input type="checkbox"/> Frau	<input checked="" type="checkbox"/> Herr
Familienname		Vorname
Straße/ Hausnummer		
Postleitzahl		Wohnort
Mail		

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 45

Zum Thema Nachhaltiges Bauen im Rahmen des Planvollzugs wird auf die Antwort zur Ziffer 9.4 verwiesen. Ein Einbezug der Politik in das Planverfahren des Bebauungsplans Nr. 993 ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches und darüber hinaus erfolgt, wie auch in der Antwort zur Ziffer 3.1 beschrieben wird.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

46. Eingabe 'Eingabesteller*in 65' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
GWMeOGpx_10.02.23_17:59

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: Ich habe Fragen zum Ressourcenmanagement, Begrünung und deren Pflege : Welche Maßnahmen werden ergriffen, um Regenwasser zu sammeln (z.B. für die Bewässerung der Neuanpflanzungen von Bäumen, der Bewässerung der begrünten Dachflächen in zunehmendst heißen Sommertagen)? Oder wird mit kostbarem Trinkwasser bewässert? Wie nachhaltig werden die die begrünten Dachflächen gepflegt, damit sie der Verbesserung des Stadtklimas und der Wasserspeicherung dienen? Sind Fassadenbegrünungen vorgesehen? Vor kurzem wurde mit der Versendung der Grundbesitzabgaben Werbung zur Förderung von Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Stadtklimas von der OBin Keupen mitversandt. Gilt das etwa nur für Bestandgebäude oder etwa nicht schon für alle Neubauprojekte? Gerade hier und in der Nähe des stark befahrenen Boxgrabens, der Zunahme des Verkehrs im Reumontviertel und mit dem Wegfall vieler großer Bäume sollte man doch großen Wert auf Kompensation von CO2 und Filtern von Schadstoffen in der Luft legen! Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input checked="" type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input type="checkbox"/> abzulehnen.
Angaben zu meiner Person
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Seite 1 von 1

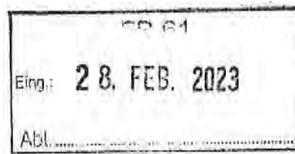
Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 46

Zum Thema Regenwasser und Entwässerung wird auf die Antworten zu den Ziffern 4.11 und 5.12 verwiesen. Die Freiraumplanung berücksichtigt eine standortgerechte Auswahl an Vegetation. Maßgaben zur Erhaltung und Pflege der Begrünungen werden im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger gesichert. Eine Begrünung der Fassaden der neuen Gebäude ist grundsätzlich möglich und wird im Rahmen der weiteren Planung geprüft. Eine entsprechende Umsetzungsvereinbarung soll im städtebaulichen Vertrag erfolgen. Zum Thema Berücksichtigung klimatischer Belange wird auf die Antwort zur Ziffer 4.2 verwiesen. Zum Thema Baumerhalt und -pflanzungen wird auf die Antwort zur Ziffer 3.4 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

47. Eingabe 'Eingabesteller*in 66' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
nthgvTfh
10.02.23 17:39

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan.	<input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993		

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:

Durch das Luisenhospital ist an verschiedenen Stellen geäußert, dass Mitarbeiter keine adäquaten Wohnungen in der Nähe ihres Arbeitsplatzes finden. Um eine Verträglichkeit von Arbeitszeiten und Fahrtzeiten für die Mitarbeiter zu realisieren, sollten bevorzugt Wohnungen im Projekt an Mitarbeiter des Luisenhospitals vergeben werden - auch um zusätzliche Pendlerverkehre zu vermeiden. Ist dies vorgesehen?

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.

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

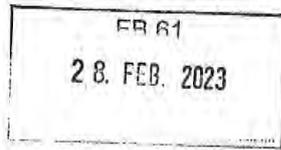
Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 47

Eine Bevorzugung der Mitarbeiter*innen des Luisenhospitals bei der Wohnungsvergabe ist vorerst nicht geplant. Die Nachbarschaft – demnach auch das Luisenhospital – wird frühzeitig über den Projektfortschritt und Start der Vermietung informiert. Die Wohnungsvergabe stellt grundsätzlich jedoch keinen Regelungsbestand des Bebauungsplans dar.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

48. Eingabe 'Eingabesteller*in 67' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
Quotpunkt
10.02.23 17:37

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: Warum wird in dem Lichtgutachten für das Parkhaus eine Erweiterung des Parkhauses untersucht worden? Sollen hier Optionen für eine Parkhauserweiterung offen gehalten werden? Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.
Angaben zu meiner Person
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

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

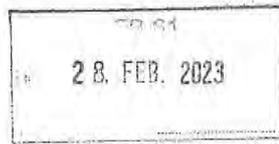
PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Eine Erweiterung des Parkhauses ist nicht vorgesehen. Die ursprünglich verfolgte Erweiterung des Luisenhospitals wurde zwischenzeitlich verworfen, diesbezüglich wird auf die Antwort zur Ziffer 3.8 verwiesen. Das ursprüngliche Gutachten der Firma Peutz wurde vor diesem Hintergrund mit einer Stellungnahme ergänzt, die die Rücknahme der Erweiterungsabsichten zum Inhalt hat. Dieser Stellungnahme war Bestandteil der Offenlageunterlagen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

49. Eingabe 'Eingabesteller*in 68' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*Innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
WWW.BGWM_10.02.23 17:55

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: Im Rahmen des §13a BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Durch wen ist entschieden worden, dass ein Umweltbericht zum Projekt nicht erstellt wird? Warum ist auf eine Erstellung angesichts der sensiblen Situation im Innenblock verzichtet worden?
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.
Angaben zu meiner Person
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 49

Zum Thema Umweltbericht wird auf die Antwort zur Ziffer 4.3 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

50. Eingabe 'Eingabesteller*in 83' vom 10.02.2023

FRAG	
Eing	28. FEB. 2023
Abi.

Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
27/01/2023
10.02.23 17:31

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan.	<input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993		
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.		
Folgendes sollte geändert werden: Im sog. städtebaulichen Vertrag (SV) werden alle Randbedingungen festgelegt, die nicht über den eigentlichen Bebauungsplan und damit zusammenhängende Festsetzungen geregelt werden können. Der SV ist im Rahmen der Offenlegung bisher nicht veröffentlicht. Nach Abfrage über das Portal Frag den Staat liegt dieser Vertrag noch nicht vor. Dies ist mehr als verwunderlich, da viele Aussagen, die in der Öffentlichkeitsbeteiligung getätigt worden sind, hierüber festgeschrieben werden sollen. Da die hier festgelegten Regelungen für die Öffentlichkeit interessant sind, ist eine Veröffentlichung unumgänglich und ein wesentlicher Bestandteil für eine transparente Beteiligung. Hierzu gibt es bundesdesweit Beispiele und Gerichtsurteile. Im Baugesetzbuch (BauGB) §11 ist nichts zu finden, was einer Veröffentlichung entgegensteht. Warum hat sich die Stadt Aachen dazu entschieden den SV erst nach der Bürgerbeteiligung zu erstellen und ihn nicht zu veröffentlichen?		
Insgesamt betrachtet ist die Planung		
<input type="checkbox"/> überzeugend.	<input type="checkbox"/> verbesserungswürdig.	<input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?		
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Anrede		
<input type="checkbox"/> Divers	<input type="checkbox"/> Frau	<input checked="" type="checkbox"/> Herr
Familienname		Vorname
Straße/ Hausnummer		
Postleitzahl		Wohnort
E-Mail		

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

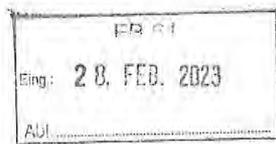
Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 50

In der Öffentlichkeitsbeteiligung, darunter auch in der Offenlage, sind der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung zu zugrunde zu legen. Ein städtebaulicher Vertrag ist weder Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs noch seiner Begründung. Der Städtebauliche Vertrag wird auch nicht dadurch zum Bestandteil des Entwurfs, dass in der Planbegründung darauf hingewiesen wird, dass die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Vorhaben unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans in dem städtebaulichen Vertrag ergänzend sichergestellt werde. Der Bebauungsplan ist in diesem Fall auch nicht unvollständig (Urteil vom 19.04.2012 (4 CN 3/11) des Bundesverfassungsgerichts). Zudem wird bezüglich des Städtebaulichen Vertrags (bzw. Durchführungsvertrags) auf die Antwort zur Ziffer 4.1 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

51. Eingabe 'Eingabesteller*in 84' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
Syf6J0K4
10.02.23 17:16

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan.	<input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993		
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.		
Folgendes sollte geändert werden: Im FNP ist ab 1980 für den Innenblock eine Grünfläche vorgesehen. In dem jetzt festgesetztem FNP ist das komplette Gebiet parallel mit der Entwicklung des Projekts Luisenhöfe als urbanes Gebiet ausgewiesen worden. Auch im jetzt gültigen FNP liegt das Gebiet im Schutzbereich Stadtklima und einer Belüftungsbahn für das Stadtklima. Ist wissenschaftlich untersucht worden, welche Auswirkungen die neue Bebauung in Bezug auf diese Festsetzungen im FNP hat?		
Insgesamt betrachtet ist die Planung		
<input type="checkbox"/> überzeugend.	<input type="checkbox"/> verbesserungswürdig.	<input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.
Angaben zu meiner Person		
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?		
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Anrede		
<input type="checkbox"/> Divers	<input type="checkbox"/> Frau	<input checked="" type="checkbox"/> Herr
Familienname		Vorname
Straße/ Hausnummer		
Postleitzahl		Wohnort
Mail		

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 51

Hinsichtlich der Inhalte des Flächennutzungsplans wird auf die Antwort zur Ziffer 4.4 verwiesen.

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden, sind in der Antwort zur Ziffer 4.2 beschrieben.

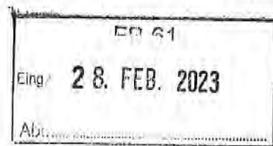
Zum Thema Klimacheckliste wird auf die Antworten zu den Ziffern 4.6 und 4.7 verwiesen.

Die Auswirkungen der Baumasse auf das Stadtklima sind in der Antwort zur Ziffer 5.9 eingestellt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

52. Eingabe 'Eingabesteller*in 85' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
KWGCr4
10.02.23 17:13

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan.	<input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993		
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.		
Folgendes sollte geändert werden: Es ist die grundsätzliche Zusage im Wettbewerbsverfahren gemacht und dort auch Vorgabe festgelegt worden, dass die neue Bebauung die vorhandenen Traufhöhen nicht überschreitet. Ebenso ist von der Wettbewerbsjury dringend empfohlen worden die Parkhauserweiterung in der Höhe zu vermindern. Diese Zusagen sind ebenfalls von mehreren politischen Vertretern gemacht worden. Hiervon wird nun an mehreren Stellen deutlich abgewichen. Dies betrifft insbesondere die Parkhauserweiterung als Gewerbefläche, die Aufstockung des Bunkers als auch der nördliche Anschluss des Gebäudes an den Besitz der Familie Kalde. Warum werden diese Zusagen nun zurückgenommen und deutlich höhere Traufhöhen bzw. ein Anbau an das Parkhaus in voller Höhe zugelassen?		
Insgesamt betrachtet ist die Planung		
<input type="checkbox"/> überzeugend.	<input type="checkbox"/> verbesserungswürdig.	<input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?		
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Anrede		
<input type="checkbox"/> Divers	<input type="checkbox"/> Frau	<input checked="" type="checkbox"/> Herr
Familienname		Vorname
Straße/ Hausnummer		
Postleitzahl	Wohnort	
Mail		

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 52

Zum Thema Bauhöhen wird auf die Antwort zur Ziffer 1.2 verwiesen.

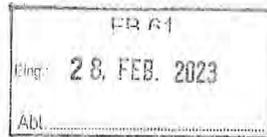
Bezüglich der Bebauung im Bereich der Fa. Kalde wird auf die Antwort zur Ziffer 4.17 verwiesen.

Bezüglich des Abstands zu Grundstücksgrenzen wird auf die Antwort zu der Ziffer 15.6 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

53. Eingabe 'Eingabesteller*in 9' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
KHCCGIX
10.02.23 17:04

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: Im Mobilitätskonzept ist von eine MobilitätsApp die Rede. Ist diese App nur für die zukünftigen Bewohner nutzbar oder dürfen hiervon auch die „alten“ Anwohner profitieren? Dürfen die Altanwohner die neuen Mobilitätsangebote ebenfalls nutzen? Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input checked="" type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input type="checkbox"/> abzulehnen.
Angaben zu meiner Person
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

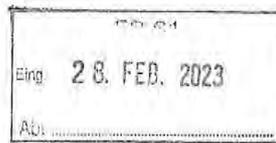
Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 53

Die Mobilitäts-App integriert diverse Quartiersthemen und somit auch das Thema Mobilität. Sie wird primär den Bewohner*innen und Nutzern des Quartiers zur Verfügung gestellt. Eine Einbindung wird im weiteren Verlauf geprüft.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

54. Eingabe 'Eingabesteller*in 49' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KEAS_BP_FB61_100_200_0001
5f4hrsg2
10.02.23 22:08

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan.	<input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993		
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.		
Folgendes sollte geändert werden: Wie kommt es, dass das Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis kommt, dass die umgebenden Straßen und Kreuzungspunkte noch Kapazitäten für mehr Verkehr besitzen? Als Anwohner von Boxgraben, Mariabrunn-, Reumont- und Südstraße ist täglich eine Überlastung dieser Straßen zu erkennen. Zu den Spitzenzeiten gibt es regelmäßig Staubildung auf dem Boxgraben. Zu den Hol- und Bringzeiten sind ebenfalls regelmäßig Überlastungen in den Wohnstraßen Mariabrunn-, Reumont- und Südstraße eindeutig und täglich zu beobachten.		
Insgesamt betrachtet ist die Planung		
<input type="checkbox"/> überzeugend.	<input type="checkbox"/> verbesserungswürdig.	<input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.
Angaben zu meiner Person		
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?		
<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KEAS_BP_FB61_100_200_0001

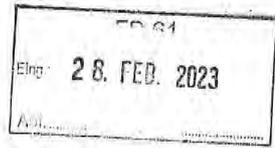
Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 54

Die Vorgehensweise und das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 993 ist in der Antwort zur Ziffer 1.5 eingestellt. Zum Thema Verkehr wird zudem auf die Antworten zu den Ziffern 11.4 und 13.3 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

55. Eingabe 'Eingabesteller*in 69' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
wslsmh03
10.02.23 09:58

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:
Das Vorhaben und die Planung lässt nicht erkennen, dass dem innerstädtischen Klimaschutz hinreichend Rechnung getragen wird. Die Planung berücksichtigt nicht die erwartbare und gutachterliche belegte Aufheizung der Innenstadt und lässt offen, ob Dachgarten und Baumpflanzungen ausreichen, die Aufheizung im Quartier durch die großen Fassadenflächen zu kompensieren oder ob es zu einer netto Aufheizung mit bekannten Kollateralschäden für Mensch und Natur kommen wird. Damit erscheint die Planung anhand der vorliegenden Unterlagen bestenfalls fahrlässig, wenn nicht sogar bewusst gefährdend.
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?	
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
Anrede	
<input type="checkbox"/> Divers <input type="checkbox"/> Frau <input checked="" type="checkbox"/> Herr	
Familienname	Vorname
Straße/ Hausnummer	
Postleitzahl	Wohnort
Mail	

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 55

Die Belange des Klimaschutzes werden in der Abwägung berücksichtigt und in der Planung durch verschiedene Maßnahmen sichergestellt, wie in den Antworten zu den Ziffern 4.2 und 4.4 dargestellt wird.

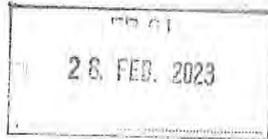
Zum Thema Klimagutachten wird auf die Antwort zur Ziffer 4.4 verwiesen.

Bezüglich der Fürsorgepflicht der Stadt zur Vermeidung von Hitzeschäden für Mensch und Natur wird auf die Antwort zur Ziffer 4.9 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

56. Eingabe 'Eingabesteller*in 12' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
qB9ZJwX
10.02.23 00:32

Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan.	<input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993		

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:		
1) Es sollte ein Klimaschutzgutachten inkl. einer CO2-Emissionen und Ressourcenbilanzierung erstellt werden. Bitte erläutern Sie inwieweit das Bauvorhaben zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2030 (Ratsbeschluss und Teil des europäischen Netzwerks 100 climate neutral cities) und der IKSK-Ziele (Ratsbeschluss) der Stadt Aachen beiträgt. Bitte berücksichtigen Sie in Ihrer Darstellung, dass die IKSK-Ziele bislang unzureichend sind zur Erreichung der städtischen Klimaziele (und des Paris-Abkommens) und schon gar nicht zur Klimaneutralität führen. Bitte ordnen Sie die Auswirkungen dieses Bauvorhabens entsprechend ein.		
2) Inwieweit berücksichtigt das Bauvorhaben das Konzept der Kreislaufwirtschaft (u.a. Vermeidung von Müll, Wiederverwendbarkeit der genutzten Ressourcen, Einsatz recycelter Materialien). Bitte nennen Sie konkrete Zahlen und Stoffströme. Bitte gehen Sie darauf ein, wie das Bauvorhaben im Einklang oder Widerspruch steht mit der Mitgliedschaft der Stadt Aachen im europäischen Circular Cities Netzwerk.		
3) Welche Energieeffizienz werden die neuen Gebäude erreichen (z.B. Passivhausstandard)?		
4) Durch welche Maßnahmen kann die ökologische Nachhaltigkeit des Bauvorhabens verbessert werden (z.B. geringere CO2-Emissionen in Bauphase und Nutzung, geringerer Ressourcenverbrauch in Bauphase und Nutzung, höhere Energieerzeugung durch mehr PV-Anlagen, etc.)? Und wie können diese Maßnahmen Bestandteil / Auflage des Bauvorhabens werden?		
5) Wie plant die Stadtverwaltung (nachträglich) das Dezernat für Klima und Umwelt in die Begutachtung und Gestaltung des Bauvorhabens einzubeziehen und konstruktiv, proaktiv und ambitioniert die ökologischen Nachhaltigkeitsansprüche und entsprechende (fördermittelwirksamen) Außendarstellungen der Stadt Aachen in diesem (und weiteren) Bauvorhaben in die Tat umzusetzen?		
6) Inwieweit könnte eine leistungsorientierte Vergütung der Verwaltungsmitarbeiter*innen orientiert an eingesparten Ressourcen und CO2-Emissionen ein geeigneter Anreiz sein zur verwalterischen Umsetzung der Klimaziele und welche anderen organisationalen Maßnahmen würden sie empfehlen?		
Insgesamt betrachtet ist die Planung		
<input type="checkbox"/> überzeugend.	<input checked="" type="checkbox"/> verbesserungswürdig.	<input type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?	
<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

<input checked="" type="checkbox"/> Ich habe die Datenschutzerklärung zur Kenntnis genommen. Ich erteile hiermit die Einwilligung zur Verarbeitung meiner Daten zu dem genannten Zweck.

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 56:

56.1 Klimaschutz

Hinsichtlich der Klimaschutz-Belange wird auf die Antwort zur Ziffer 4.2 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

56.2 Kreislaufwirtschaft

Bezüglich des Einsatzes nachhaltiger Materialien wird auf die Antwort zur Ziffer 5.10 verwiesen. Bei Umsetzung des Vorhabens sind bodenschutz- und abfallrechtliche Auflagen zu beachten, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Detail geregelt werden. Für Baumaßnahmen mit einem zu erwartenden Anfall von Bau- und Abbruchabfällen einschließlich Bodenmaterial von insgesamt mehr als 500 m³ ist gemäß § 2a Abs 3 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeskreislaufwirtschaftsgesetz – LKrWG) vom 21.06.1988 (GV. NW. S. 250) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 136) ein Entsorgungskonzept zu erstellen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

56.3 Energieeffizienz Neubauten

Eine konkrete Aussage zur Energieeffizienz-Klasse der Neubauten ist erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens möglich. Grundsätzlich wird eine energieeffiziente und umweltfreundliche Versorgung des Plangebietes angestrebt. Das gesamte Plangebiet wird an das Fernwärmenetz angeschlossen. Der Anschluss an das Strom-, Gas-, und Wassernetz kann über die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in den umliegenden Straßen erfolgen. Zudem soll die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie z. T. durch Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude erfolgen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

56.4 Ökologische Nachhaltigkeit des Vorhabens

Zum Thema Nachhaltigkeit beim Bauen wird auf die Antwort zur Ziffer 9.4 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

56.5 Einbindung Dezernat für Klima und Umwelt

Das Dezernat für Klima und Umwelt war frühzeitig und fortlaufend in das Bauleitplanverfahren eingebunden. Die Anforderungen des Dezernates sind – in Abgleich mit anderen Anforderungen – in das Planverfahren eingeflossen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

57. Eingabe 'Eingabesteller*in 11' vom 10.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFA5_BP_FB61_100_200_0001
IMZHNFA
10.02.23 00:05

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?
Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: Die Anzahl der Stellplätze ist durch diverse Abminderungsfaktoren reduziert worden, was grundsätzlich bei dieser Innenstadtlage zu begrüßen ist. Gibt es für die neuen Bewohner dementsprechend vertragliche Verpflichtungen auf das eigene Auto zu verzichten? Falls nicht, ist dieses Konzept nicht zu Ende gedacht und der Parkdruck in den umliegenden Straßen wird sich massiv erhöhen. Warum wird deshalb nicht ein grundsätzlicher Verzicht auf das eigene Auto einhergehend mit vertraglichen Regelungen für die neuen Bewohner festgesetzt? Hierzu gibt es deutschlandweit hervorragende Beispiele. Warum wird diese Chance für die Verkehrswende in Aachen an diesem so gut angebunden Standort vertan?
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input checked="" type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

<input checked="" type="checkbox"/> Ich habe die Datenschutzerklärung zur Kenntnis genommen. Ich erteile hiermit die Einwilligung zur Verarbeitung meiner Daten zu dem genannten Zweck.

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFA5_BP_FB61_100_200_0001

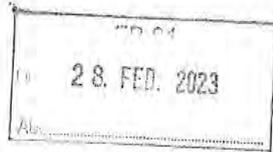
Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 57:

Die geplanten Mobilitätsangebote fungieren als Anreiz und Motivation der künftigen Bewohner*innen, möglichst weitgehend auf einen eigenen Pkw zu verzichten. Vertragliche Verpflichtungen zum Verzicht auf PKWs sind kein Bestandteil der geplanten Regelungen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

58. Eingabe 'Eingabesteller*in 86' vom 09.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
ditPmbvL
09.02.23 23:59

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden: Unsere Innenstädte werden sich immer weiter aufheizen. Die Situation im Innenblock ist in den bisherigen Hitzesommern im Gegensatz zu anderen Innenstadtlagen deutlich erträglicher, weil der vorhandene Baubestand zu einer deutlichen Abkühlung des Innenblocks beiträgt. Zu diesem Ergebnis kommen auch immer mehr Studien. Warum soll dieses gut funktionierende System in großen Teilen vernichtet werden? Neupflanzungen können, wenn überhaupt möglich in Zusammenhang mit der deutlichen Verdichtung, erst wieder in 20-30 Jahren so wirksam werden. Unsere Umwelt verändert sich aber jetzt dramatisch. Es ist deshalb nicht nachzuvollziehen, dass ein gut funktionierendes Kaltluftentstehungsgebiet vernichtet wird. Dies bedeutet eine deutliche Verschlechterung für die alten aber auch für die neuen Anwohner und kann zu einer signifikanten Erhöhung von Hitzetoten führen. Warum kommt die Stadt Aachen ihrer Fürsorgepflicht in Bezug auf Gesundheitsvorsorge an dieser Stelle nicht nach? Warum wird eine offensichtlich gut funktionierende Situation wissenschaftlich verschlechtert? Sind die Konsequenzen aus dem massiven Eingriff in den Innenblock überhaupt wissenschaftlich untersucht worden?
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?	
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
Anrede	
<input type="checkbox"/> Divers <input type="checkbox"/> Frau <input checked="" type="checkbox"/> Herr	
Familienname	Vorname
Straße/ Hausnummer	
Postleitzahl	Wohnort
Mail	

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 58

Hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen durch das Vorhaben wird auf die Antworten zu den Ziffern 4.2 und 4.4 verwiesen.

Hinsichtlich des Umgangs mit der Erhaltung und der Neupflanzung von Bäumen wird auf die Antwort zur Ziffer 3.4 verwiesen.

Bezüglich der Klimafolgenanpassung in Aachen wird auf die Antwort zur Ziffer 4.15 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

59. Eingabe 'Eingabesteller*in 15' vom 09.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
LKLdsQFK
09.02.23 20:25

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?
Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:
NIRGENDWO steht irgendwas über Rollstuhlfahrer keine Absenkung der Bordsteine . Alles wird für e Roller e Autos gemacht. ROLLSTUHLFAHRER (SCOOTER) WERDEN WIE IMMER NIRGENDWO eingeplant. Kein Bus nimmt uns mit, keine Platz auf den Bürgersteige ,da Fahrräder überall und Roller überall stehen und fest gekettet stehen Fahrräder zu dritt am Lidl zum Beispiel wochenlang keiner kommt vorbei, muss auf die Straße ausweichen . Baustellen schilder werden ständig auf dem Bürgersteig abgestellt, Wochen, Monate lang, laut Ordnungsamt müssen die auf den Parkplätze gestellt werden .Alles wurd suf Bürgersteige gelagert abgestellt, Mülltonnen, werden so gestellt das man nicht vorbei kommt. Es wird alles getan das Rollstuhl Fahrer immer behindert werden . Keine flachen Eingänge nur Stufen oder zu eng , in vielen Geschäften, Restaurants, kommen Rollstühle nicht vor . Alle Gänge zu eng , Keine Türen für Rollstuhlfahrer immer mit der einen Hand am Lenker und mit der Anderen Hand versuchen eine Tür zu drücken oder ziehen.
Rollstuhlfahre sollen nicht in Aachen existieren.
So hat man das Gefühl . Beispiel
Als die Arkaden gebaut wurden, keine elektronische Türen doppelte Türen für Rollstuhlfahrer!!! Tolle Architekten!!!
Rollstuhl Restaurants fehlt !! Gibt es hier überhaupt nicht .
Es gibt nichts für uns !!
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input checked="" type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

<input checked="" type="checkbox"/> Ich habe die Datenschutzerklärung zur Kenntnis genommen. Ich erteile hiermit die Einwilligung zur Verarbeitung meiner Daten zu dem genannten Zweck.

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
ArtikelNr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 59:

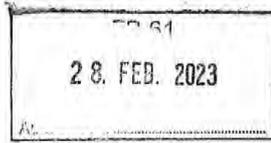
Das Freiraumkonzept berücksichtigt barrierefreie Wegeverbindungen innerhalb des Plangebietes, zudem entstehen barrierefreie Wohnungen mit entsprechenden Grundrissen nach Maßgabe der geltenden technischen Regelwerke.

Die barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums außerhalb des Plangebietes stellt keinen Regelungsbestand des Planverfahrens dar.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

60. Eingabe 'Eingabesteller*in 87' vom 09.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
WKWYfid
09.02.23 20:18

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:
Die Weltartenschutzkonferenz CITES hat das 30/30 Ziel (30% der Oberfläche der Erde bis 2030 unter Naturschutz zu stellen) beschlossen. Der Verein OeViAc e.V. hat dies zum Anlass genommen, das Ökotop Boxpark > Boxgrün in diesem Sinne weiter zu entwickeln und so einen geschütztem Bereich für die Tier- und Pflanzenwelt in diesem Innenbereich zu erhalten sowie zu einem ökologischen Schwerpunkt analog zum Schwedenpark in der Lothringerstrasse zu entwickeln. Der Verein hat mit dieser Idee den Jurypreis bei dem Nachhaltigkeitswettbewerb der STAWAG (Stawag macht Grün) gewonnen. Warum gehen Sie auf die Ideen des Vereins OeViAc nicht wirklich ein? Warum schlagen Sie das Angebot und Engagement des Vereins angesichts des dramatischen Artensterbens - auch hier in der Stadt - ein wirkliches Ökotop, das diesen Namen auch verdient, zu entwickeln, aus?

Insgesamt betrachtet ist die Planung

überzeugend. verbesserungswürdig. abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?	
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
Anrede	
<input type="checkbox"/> Divers <input type="checkbox"/> Frau <input checked="" type="checkbox"/> Herr	
Familienname	Vorname
Straße/ Hausnummer	
Postleitzahl	Wohnort
Mail	

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 60

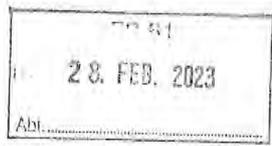
Hinsichtlich der zukünftigen Nutzung des Boxgrüns und dessen ökologischer Wertigkeit wird auf die Antwort zur Ziffer 2.1 verwiesen.

Die Anforderungen des Artenschutzes sind in der Antwort zur Ziffer 1.3 eingestellt. Die artenschutzrechtlichen Belange des Boxgrüns sind der Antwort zur Ziffer 4.14 eingestellt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

61. Eingabe 'Eingabesteller*in 88' vom 09.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
ip4BmWZy
09.02.23 20:09

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: Im Rahmen des Bebauungsplans soll eine vierte Kinderbetreuungseinrichtung im Innenblock errichtet werden. Hiergegen ist in Bezug auf das Fehlen von ausreichenden Kinderbetreuungsplätzen überhaupt nichts einzuwenden. Im Sinne der wohnortnahen Versorgung ist eine solche Zentralisierung der Kinderbetreuungsplätze aber nicht sinnvoll. Eine gute Kinderbetreuung sollte nah zum Wohnort oder auch nah am Arbeitsplatz angesiedelt werden. Eine solche Bündelung von Betreuungsplätzen führt zu einem sehr hohen Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Straßen, da der Elternbring- und -holverkehr tendenziell weiter zunimmt anstatt abnimmt. Warum realisiert die Stadt Aachen Kinderbetreuung nicht dezentral an Stellen, die eine Stadt der kurzen Wege zulässt?
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input checked="" type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input type="checkbox"/> abzulehnen.

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

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 61

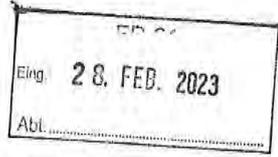
Bezüglich des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die geplante Kita wird auf die Antwort zur Ziffer 1.5 verwiesen.

Durch das Vorhaben entsteht ein zusätzlicher Bedarf an wohnortnaher Versorgung mit Sozialeinrichtungen in Wohnortnähe, was der Zielvorstellung, eine Stadt der kurzen Wege zu genießen, nicht widerspricht. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Antwort zur Ziffer 7 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

62. Eingabe 'Eingabesteller*in 89' vom 09.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
8NXJOPLD
09.02.23_20:01

Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan.	<input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?		
Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993		

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:		
In den öffentlich zugänglichen Renderings zum Projekt Luisenhöfe wird eine Umgebung dargestellt, welche die entstehenden Baumassen harmlos erscheinen lassen. Hierzu werden Standpunkte eingenommen, welche sich a) deutlich über Augenhöhe befinden und b) sich an Orten befinden, an denen die Bebauung am weitesten auseinandersteht. Sind von der Verwaltung die kritischen Situationen im 3D Modell überprüft worden? Sind die kritischen Punkte den Entscheidern aus der Politik vorgestellt worden? Ist dies intensiv mit den Entscheidern aus der Politik besprochen worden? Warum werden kritische Visualisierungen, welche einfach aus dem 3D Modell zu generieren sind, den Anwohnern vorenthalten? Wird ein sog. Baugespann, wie in der Schweiz üblich, errichtet, um die geplanten Trauf- und Firshöhen zu simulieren (etwas ähnliches soll auch am Büchel erfolgen)?		
Insgesamt betrachtet ist die Planung		
<input type="checkbox"/> überzeugend.	<input type="checkbox"/> verbesserungswürdig.	<input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?		
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Anrede		
<input type="checkbox"/> Divers	<input type="checkbox"/> Frau	<input checked="" type="checkbox"/> Herr
Familienname		Vorname
Straße/ Hausnummer		
Postleitzahl	Wohnort	
Mail		

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 62

Renderings wurden im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans Nr. 993 (V) nicht gezeigt und können momentan lediglich auf der Projektwebsite eingesehen werden. Sie stellen keinen finalen Planungsstand dar und werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

63. Eingabe 'Eingabesteller*in 16' vom 09.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
DV/peehkp
09.02.23 18:56

Ihre Eingabe bezieht sich auf
 einen Bebauungsplan. einen Flächennutzungsplan. ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?
Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden:
Konfliktpotentiale Mobilität und Verkehre:
Wie werden sich die Innenverkehre - das Miteinander von Fussgängern, Scooterfahrern, Radfahrern und Zulieferdiensten im Planungsgebiet gestalten?
Ist Rad- und Scooterverkehr / durch den Boxpark ‚erlaubt‘ und wie bewegen sich Zweiradfahrer weiter auf dem Boxgraben – gewöhnlich, aber nicht rechtens würde man ja zur Kreuzung runterrollen und dort weiter über die Ampel in die Innenstadt fahren und umgekehrt ...
Gibt es Regelungen, um Konflikte zu vermeiden?
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.

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 63:

Eine Zufahrt zum Blockinnenbereich ist für den Kfz-Verkehr, mit Ausnahme von Feuerwehr, Müll- und Rettungsfahrzeugen, nicht vorgesehen. Der Blockinnenbereich wird mit Ausnahme der genannten Bedarfsverkehre autofrei. Eine Nutzung der öffentlichen Wege im Plangebiet, auch im Bereich des Boxgrüns bleibt damit im wesentlichen Radfahrer*innen, Fußgänger*innen und Scooterfahrer*innen vorbehalten. Die Einfahrt von Lieferdiensten in das Plangebiet ist nicht vorgesehen und wird durch das Aufstellen von Pollern verhindert. Im weiteren Verfahren wird geprüft, wie die Versorgung von pflegebedürftigen Personen sichergestellt werden kann.

Zum Thema Durchwegung des Boxgrüns wird auf die Antwort zur Ziffer 2.1 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

64. Eingabe 'Eingabesteller*in 17' vom 09.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
KINX9b25
09.02.23 18:50

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?
Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:
Fassadengestaltung: Warum ragen mittlerweile alle Balkone, die zuvor im Wettbewerbsentwurf als Loggien integriert waren, nun nach außen und lassen die Baukörper noch massiger erscheinen und verschatten noch stärker die Außenräume? Auch wenn der Boxpark nicht überbaut sein sollte, so ragen die Balkone dennoch in den Boxpark und erfordern das Entfernen der großen Haselsträucher. Desweiteren ragen Treppenhäuser des geförderten Wohnungsbaus in den Aussenraum, insbesondere jener im Norden und in die Abstandsfläche zum Boxpark. Ist das vermeidbar?
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

<input checked="" type="checkbox"/> Ich habe die Datenschutzerklärung zur Kenntnis genommen. Ich erteile hiermit die Einwilligung zur Verarbeitung meiner Daten zu dem genannten Zweck.

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
ArtikelNr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

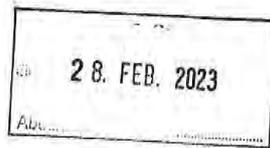
Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 64:

Zum Thema Verschattung durch Balkone wird auf die Antwort zur Ziffer 2.1 verwiesen. Grundsätzlich ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Erker sowie Balkone ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m unter Berücksichtigung der Abstandflächenregelung der BauO NRW zulässig. Ausgenommen hiervon sind Baugrenzen, die unmittelbar entlang von Flächen außerhalb des Plangebiets angrenzen. Eine Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenze wird notwendig, da Gebäudeteile, wenn sie fest mit dem Gebäude verbunden sind, als Teile des Hauptgebäudes anzusehen sind und dementsprechend ohne diesbezügliche Festsetzung ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden können.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

65. Eingabe 'Eingabesteller*in 18' vom 09.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
DMASB/NK
09.02.23 18:30

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden:
Sind in der Tiefgarage E-Autos, E-Bikes und E-Lastenräder zugelassen? Wenn ja, gib es Ladestationen? Gibt es ein gesichertes Brandschutzkonzept? Akkus sind meist recht schwierig zu löschen und über der Tiefgarage leben viele vulnerable Personen in langen schmalen Korridoren ohne Außenkontakt, die sich ggfs. nicht mehr schnell genug alleine ‚retten‘ können. Wurde dies bei der Planung berücksichtigt?
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input checked="" type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

<input checked="" type="checkbox"/> Ich habe die Datenschutzerklärung zur Kenntnis genommen. Ich erteile hiermit die Einwilligung zur Verarbeitung meiner Daten zu dem genannten Zweck.

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

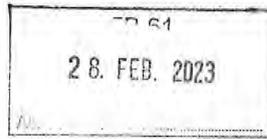
Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 65

Bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten der Tiefgarage wird auf die Antwort zur Ziffer 5.11 verwiesen.
Mit dem Bauantrag ist für die Tiefgarage ein Brandschutzkonzept nach BauO NRW § 70 Abs.2 vom Fachplaner – Brandschutz einzureichen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen

66. Eingabe 'Eingabesteller*in 19' vom 09.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
maxGeWfs
09.02.23 18:25

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: Wegen Höhe und Enge der Bebauung / bezieht sich auf Verschattungsgutachten: Wird das nicht ganz schön dunkel und schattig, sowohl für etliche Wohnungen des Altenwohnens und weitere Wohnungen im Planungsgebiet als auch für die angrenzenden Bestandsgebäude und Freiflächen? Wie sieht es aus mit der Wohngesundheit? Ein Leben ohne Licht und Sonne macht längerfristig depressiv!
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

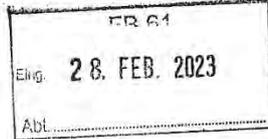
Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 66

Zum Thema Belichtungs- und Verschattungssituation bei Umsetzung der Planung wird auf die Antwort zur Ziffer 5.9 verwiesen. In den Bereichen, in denen eine wohnwirtschaftliche Nutzung aufgrund unzureichender Belichtungsverhältnisse problematisch ist, wird eine gewerbliche Nutzung realisiert, wie in der Antwort zur Ziffer 3.3 dargestellt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen

67. Eingabe 'Eingabesteller*in 93' vom 09.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Ort 63.

Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
rnf/Wmq
09.02.23 17:25

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan.	<input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993		
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.		
Folgendes sollte geändert werden: Die Anzahl der geplanten Stellplätze für die Blockinnenbebauung „Luisenhöfe“ ist nicht ausreichend. Die notwendige Stellplätze gem. §48 in Verbindung mit §87 der LBO NRW werden von der gegenwärtigen Planung nicht vorgehalten. Insbesondere der Bedarf für das Gewerbe ist nicht erschöpfend untersucht. Die zukünftigen Bewohner der „Luisenhöfe“ werden zusätzliche Parkplätze im öffentlichen Raum beanspruchen – die Anzahl der vorhandenen Stellplätze im Bereich Anwohnerparken Südstraße Mariabrunnstr. Reumontstr. Weberstr. Boxgraben ist jetzt schon nicht ausreichend. Die Parkplatzsituation wird durch die Stellplatzplanung zu einer erheblichen Gefährdung des sozialen Friedens führen.		
Insgesamt betrachtet ist die Planung		
<input type="checkbox"/> überzeugend.	<input checked="" type="checkbox"/> verbesserungswürdig.	<input type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?		
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Anrede		
<input type="checkbox"/> Divers	<input type="checkbox"/> Frau	<input checked="" type="checkbox"/> Herr
Familienname		Vorname
Straße/ Hausnummer		
Postleitzahl		Wohnort
Mail		

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 67

Aufgrund der verkehrsgünstigen ÖPNV- Anbindung, der guten Radverkehrsanbindung sowie der im Mobilitätskonzept genannten ergänzenden Maßnahmen, kann die durch die städtische Satzung vorgegebene Anzahl an Stellplätzen auf ein notwendiges Minimum reduziert werden.

Bezüglich der Berücksichtigung der Stellplatz-Anzahl im Mobilitätskonzept wird auf die Antwort zur Ziffer 5.11 verwiesen. Bei der Ermittlung des angepassten Stellplatzbedarfs (BSV 2022: Mobilitätskonzept für die Projektentwicklung „Luisenhöfe“ in der Aachener Innenstadt) werden Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Kita mit dem jeweiligen Stellplatzbedarf für diese Nutzungen gemäß technischer Regelwerke berücksichtigt. Bezüglich der zu erwartenden Verkehrssituation im Umfeld des Plangebietes wird auf die Antwort zur Ziffer 1.5 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

68. Eingabe 'Eingabesteller*in 20' vom 09.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
6nfsb57m
09.02.23 16:02

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan.	<input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993		
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.		
Folgendes sollte geändert werden: Ist Verwaltung und Stadtpolitik wirklich bewusst, dass die Planung der Bebauung des Innenblocks das Leben im Viertel für die nächsten 60-80 Jahre bestimmt? Das Projekt ‚Luisenhöfe‘ kann als Insel betrachtet werden mit ein paar schön voneinander separierten Einheiten (oder besser ‚Ghettos‘?), die bei Bedarf veräußert werden können. Es gab ein zwei Alibibeteiligungsveranstaltungen für die Anwohner*innen - umgesetzt worden ist davon nix, denn die Menschen aus dem Viertel existieren gar nicht in der Planung. Sorry, es gibt noch ein paar spärlich belichtete Alibigemeinschaftsräume für alle in den unteren Geschossen des Bunkers ... Die Politik knickt ein - gibt es da etwa noch andere Projekte des Investors im Stadtgebiet, die zu berücksichtigen sind? - und nickt ab! Frage an die Politik: Es drängt sich einem geradezu auf - ist das Projekt ‚Luisenhöfe‘ und hiermit die Menschen im Viertel eine Art Opferanode für andere, wichtigere Projekte von Stadt und Verwaltung und wie wird das gerechtfertigt? Insgesamt betrachtet ist die Planung		
<input type="checkbox"/> überzeugend.	<input type="checkbox"/> verbesserungswürdig.	<input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.
Angaben zu meiner Person		
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?		
<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein.	

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 68

Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes leitet sich aus den Zielvorstellungen des „Masterplans Aachen 2030“ ab, wie auch in der Antwort zur Ziffer 1.2 beschrieben ist.

Hinsichtlich der sozialen Durchmischung des Plangebietes wird auf die Antwort zur Ziffer 3.5 verwiesen.

Zum Thema Verteilung der frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes wird auf die Antwort zur Ziffer 4.21 verwiesen.

Hinsichtlich des Beteiligungsverfahrens wird auf die Antwort zur Ziffer 3.1 verwiesen.

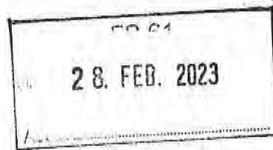
Hinsichtlich der geplanten Nutzung des Bunkers wird auf die Antwort zur Ziffer 52 verwiesen.

Durch das Boxgrün bleibt eine naturnahe innerstädtische Grünfläche bestehen, die Erholungs- und Kühlungseffekte und Lebensraum für (Kleinst-)Lebewesen bietet. Weitergehend ermöglicht die Planung die Neuschaffung öffentlich zugänglicher, barrierefrei erreichbarer Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität (u. a. Esskastanienplatz und Werkhof) für alle Altersgruppen. Südlich des Plangebietes befinden sich der Schulhof der Montessori-Grundschule und Außenflächen dreier KiTas, sowie der öffentliche Spielplatz „Werk-Kunst-Hof“. Die Planung sieht eine Anbindung und gute Verzahnung dieser Freiräume mit dem Vorhaben vor.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

69. Eingabe 'Eingabesteller*in 21' vom 09.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
78X32hCG
09.02.23 15:52

Ihre Eingabe bezieht sich auf
 einen Bebauungsplan. einen Flächennutzungsplan. ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?
Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:
Im Planungsgebiet werden nun laut Offenlage nur noch 49 geförderte Wohnungen und 40 freifinanzierte Wohnungen errichtet (macht also insgesamt nur noch 89 Wohnungen).
Der Rest ist gewerblich inkl. Tiefgarage, Büroerweiterung auf dem Bunker.
Ebenso wie die 77 gewerbliche Altenwohnungen im Westen bzw. Südwesten des Plangebietes und im Anschluss des Parkhauses vermutlich ein weiteres Ärztehaus oder Tagespflege ‚Luise‘? (was sich nur aus dem Rendering auf der Homepage der Luisenhöfe GmbH und in einem Zeitungsartikel erahnen lässt) – Gewerbehof benennt es ja schon!

Letztere beiden Nutzungen sind aus den Unterlagen der Offenlage nicht wirklich ersichtlich – auch der künftige Nutzer/ Betreiber nicht. Da die Zuwegung des Planungsgebietes über ein Grundstück des Luisenhospitals verläuft bzw. die Erschließung der Tiefgarage über die Hochgarage des Luisenhospitals erfolgt, liegt die Vermutung nahe, dass das Luisenhospital das lukrative Altenwohnen, das ‚Ärztelhaus / Tagespflege‘ und die lukrative Tiefgarage betreibt.

Frage:
Ist nun das Luisenhospital definitiv der vermutliche ‚Ankermieter‘?
Warum betreibt man hier so ein intransparentes Versteckspiel und warum hat sich das Luisenhospital nicht spätestens bei der Bürgerinfo am 16.1.23 dazu bekannt?
Nachdem die Frage der Nutzung des langen Riegels aufkam, wäre die Gelegenheit ja dagewesen. Diese ‚feige‘ Art und Weise ist den Anwohner*innen schon aus dem Neubau der Hochgarage bekannt und kam gar nicht gut an ...
Es vermittelt eher den Eindruck, dass sich das Luisenhospital weiterhin ‚klammheimlich mit seiner Invasiven Expansionsintention in den Block frisst‘ - ohne Rücksicht auf seine Nachbarn und Anwohner*innen.

Fragen:
Nachdem nun wie oben aufgelistet ist, der Hauptteil der Bebauung gewerblich motiviert ist -
Wie ist das mit dem immer wieder postulierten Narrativ der Wohnungsnot vereinbar?
Oder wird hier einfach die Unersättlichkeit zweier Investoren bedient?

Frage:
Würde auch das erhöhte Verkehrsaufkommen durch die gewerblichen Nutzungen gewissenhaft ermittelt z.B. Besucheraufkommen ‚Ärztelhaus‘ bzw. Hol- und Bringverkehre einer ‚Altenpflegeeinrichtung‘ durch die Mariabrunn- und Weberstraße entsprechend ermittelt? Gibt es hierzu Zahlen?
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.

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 69

Es entstehen insgesamt rd. 166 Wohnungen bei Umsetzung der Planung, in 36 % der Wohnfläche werden öffentlich geförderte Wohnungen untergebracht.

Das genannte Ärztehaus und Tagespflege Luise befinden sich außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans und stellt damit keinen Regelungsbestand des Planverfahrens dar.

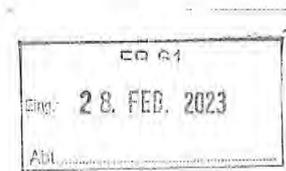
Bezüglich des Anteils gewerblicher Nutzung wird auf die Antwort zur Ziffer 3.3 verwiesen.

Bei der Verkehrsuntersuchung wurden alle geplanten Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Kita) berücksichtigt, wie in der Antwort zur Ziffer 11.4 verwiesen. Eine Einsicht in die Verkehrsuntersuchung war im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans möglich.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

70. Eingabe 'Eingabesteller*in 22' vom 09.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
TITRO4Be
09.02.23 15:43

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?
Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:
Das Planungsgebiet wird definitiv nicht annähernd autofrei sein, einzig die Bemühungen auf der Hauptachse den Auto- und Lieferverkehr beschränken. Unterhalb des ‚Altenwohnens im westlichen Riegel werden mehr denn 100 Stellplätze in der Tiefgarage entstehen, die ebenerdig und offen zum Boxpark und den umgebenden Wohnungen und Häusern sind.
Für die Anwohner*innen selbst für die neuen Bewohner*innen hat die Massivität der Bebauung im Innenblock eine Menge negativer Konsequenzen (Verkehrsemissionen im Innenblock durch natürlich belichtete TG dazu Lichtemissionen, Lärmemissionen, insgesamt Verschlechterung der Belichtung/ zunehmende Verschattung, Wegfall von Grünflächen, Verlust vieler großer Bäume, die zur Verbesserung des innerstädtischen Klimas und Luftqualität dringend nötig sind). Gründächer sowie eine begrünte Tiefgarage kann man ja wohl nicht als 100%ige Kompensationsflächen betrachten.

Fragen:

Wie wird der Verschlechterung der Luftqualität/ Vernichtung der Ökosystemleistungen von größeren Bäumen und Grünflächen wirkungsvoll entgegengewirkt bzw. wie werden diese negativen Auswirkungen aufgefangen? Werden z.B. große Ersatzbäume nachgepflanzt, die die Verluste der gefälltten Bäume besser und schneller kompensieren denn dünne ‚Besenstilersatzpflanzungen‘ die noch mindestens 30 Jahre benötigen, um adäquat zu den entfernten Bäumen CO2 zu binden?

Sind zusätzlich Fassadenbegrünungen vorgesehen?

Was wird gegen Lärm-, Licht und Schadstoffemissionen durch die PKW in der Tiefgarage unternommen?

Warum wird nicht ein komplett autofreies Quartier umgesetzt? - in anderen Kommunen ist das auch möglich!

Folgendes gefällt mir:

-

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.

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 70

Zum Thema der Baumasse wird auf die Antwort zur Ziffer 5.9 verwiesen.

Bezüglich der Belichtungs- und Verschattungsverhältnisse der Bestandsbebauung sowie der Neubebauung des Plangebietes wird auf die Antwort zur Ziffer 5.9 verwiesen. In den Bereichen, in den eine wohnwirtschaftliche Nutzung aufgrund unzureichender Belichtungsverhältnisse unzumutbar ist, wird eine gewerbliche Nutzung realisiert, wie in der Antwort zur Ziffer 3.3 dargestellt.

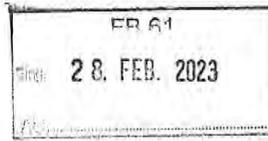
Bezüglich Ersatz- und Ausgleichspflanzungen zur Verbesserung der klimatischen Situation wird auf die Antwort zur Ziffer 4.2 verwiesen.

Eine Zufahrt zum Blockinnenbereich ist für den Kfz-Verkehr, mit Ausnahme von Feuerwehr, Müll- und Rettungsfahrzeugen, nicht vorgesehen. Der Blockinnenbereich wird mit Ausnahme der genannten Bedarfsverkehre autofrei. Eine detaillierte Darstellung des Mobilitätskonzepts ist der Antwort zur Ziffer 6.12 zu entnehmen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

71. Eingabe 'Eingabesteller*in 70' vom 09.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
Mnidpww2a
09.02.23 08:52

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden: Die Grenzbebauung zum Flurstück 793 ist mit 184müNN angegeben. Das Gelände liegt auf 179,57 müNN. Derzeit bildet eine 3,50 hohe Mauer die Grundstücksgrenze im Osten. Die Mauerkrone liegt bei 182.9 müNN. Nach der Vorgabe aus dem Verfahren /punkt 15/ soll diese Höhe nicht überschritten werden. Derzeit ist jedoch eine Aufstockung um mehr als einen weiteren Meter geplant (Mauerhöhe geplant 184m - 179,57: 4,43m!!! gegenüber 3,30m Bestand). Das ist nicht hinnehmbar. Desweiteren wird nach einem kleinen Rücksprung ein dreigeschossiger Bau vorgesehen (in einer für Aachen üblichen zweigeschossigen Hinterhofsituation) mit Fenstern und ggf. Balkonen (190müNN). Dies führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung für das Flurstück. Eine ortsübliche zweigeschossige Bebauung wäre denkbar. An der südlichen Grenze werden laut Plan Mauern von 12 bzw. 14 Metern realisiert - deutlich höher als der niedrigere nördlich Abschnitt des Parkhauses. Das Schattengutachten belegt eine Vollverschattung des Flurstücks in den Wintermonaten. Auch diese Höhen sind inakzeptabel und sollten sich maximal am bestehenden Parkhaus orientieren. In beiden Fällen ist KEINE nachbarschaftliche Rücksichtnahme erkennbar. Die vorliegende Planung entspricht weder den Vorgaben von 2019 noch einer maßvollen Gestaltung im Hinblick auf eine nachbarschaftliche Rücksichtnahme. Die mangelhafte Umsetzung der Stellungnahme der Verwaltung /s. Punkt 15/ deutet darauf hin, dass weitere Höhen im Plan falsch sind. Dies sollte insgesamt sorgfältig überprüft, korrigiert und erneut vorgelegt werden.

Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?	
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
Anrede	
<input type="checkbox"/> Divers <input type="checkbox"/> Frau <input checked="" type="checkbox"/> Herr	
Familienname	Vorname
Straße/ Hausnummer	
Postleitzahl	Wohnort
Mail	

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

Hinweis zum Datenschutz

<input checked="" type="checkbox"/> Ich habe die Datenschutzerklärung zur Kenntnis genommen. Ich erteile hiermit die Einwilligung zur Verarbeitung meiner Daten zu dem genannten Zweck.

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 71

Hinsichtlich der Höhenentwicklung und der Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange wird auf die Antwort zur Ziffer 1.2 verwiesen.

Zum Thema Baumasse sowie Verschattungs- und Belichtungsverhältnisse wird auf die Antwort zur Ziffer 5.9 verwiesen.

In den Bereichen, in denen eine wohnwirtschaftliche Nutzung aufgrund unzureichender Belichtungsverhältnisse unzumutbar ist, wird eine gewerbliche Nutzung realisiert, wie in der Antwort zur Ziffer 3.3 dargestellt.

Zum Thema Abstand zu Grundstücksgrenzen wird auf die Antwort zur Ziffer 15.6 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

72. Eingabe 'Eingabesteller*in 72' vom 08.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
GeYNRSZF
08.02.23 17:10

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan.	<input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?		
Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993		
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.		
Folgendes sollte geändert werden:		
Nicht mehr als 5 Bäume sollen maximal dem Bauprojekt zum Opfer fallen. Laut Bebauungsplan sollen 46 Bäume gefällt werden, dies ist die Hälfte des aktuellen Baumbestandes. Mit den alten Bäumen würde ein innerstädtisches Biotop unwiederbringlich vernichtet. Die Planung berücksichtigt somit in keinster Weise die Notwendigkeit, bestehende Biodiversität zu erhalten. Aachen möchte bis 2030 klimaneutral sein. Die Zerstörung von Bäumen verschlechtert die Klimabilanz weiter und konterkariert das gesetzte Ziel, Aachen klimafest zu machen. Die Planung ist somit als reaktionär zu betrachten.		
Da die Hitzebelastung und hitzebedingte Todesfälle angesichts der Erderwärmung zunehmen wird, raten ExpertInnen und Experten schon seit Jahren, städtebaulich gegenzusteuern, unter anderem durch eine Ausdehnung der Baumkronenbedeckung auf 30 Prozent der Wohnviertel einer Stadt. Ersatzpflanzungen nach Fällungen können den ökologischen Wert der alten Bäume erst nach Jahrzehnten erreichen.		
Insgesamt betrachtet ist die Planung		
<input type="checkbox"/> überzeugend.	<input type="checkbox"/> verbesserungswürdig.	<input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?		
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Anrede		
<input type="checkbox"/> Divers	<input checked="" type="checkbox"/> Frau	<input type="checkbox"/> Herr
Familienname		Vorname
Straße/ Hausnummer		
Postleitzahl	Wohnort	
Mail		

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Seite 1 von 1

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 72

Hinsichtlich des Umgangs mit der Erhaltung und der Neupflanzung von Bäumen wird auf die Antworten zu Ziffer 1.4 und Ziffer 4.2 verwiesen.

Zum Thema Hitzeereignisse wird auf die Antwort zur Ziffer 4.9 verwiesen.

Zum Thema Erhalt ökologischer Funktionen wird auf die Antwort zur Ziffer 4.16 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

73. Eingabe 'Eingabesteller*in 23' vom 09.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
FG8TZkwa
08.02.23 16:21

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: -
Folgendes gefällt mir: Das Projekt scheint gut durchdacht und sollte durchgeführt werden. Klar, wollen Anwohner keine Baustelle im Hinterhof, aber eine Entwicklung der Stadt sollte nicht durch ein paar Wenige gebremst werden.
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input checked="" type="checkbox"/> überzeugend. <input type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input type="checkbox"/> abzulehnen.
Angaben zu meiner Person
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 26

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

74. Eingabe 'Eingabesteller*in 71' vom 07.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Ausdrucken mit Vertrauensniveau niedrig
Meldedatensatz: 520627 Aachen
KFA5_BP_FB61_100_200_0001-RM/Beleg 07.02.23 13:54

Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

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

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:		
Der Gebäudesektor ist mit 38% der weltweiten Emissionen verantwortlich und für 53 % des Abfallaufkommens. Deshalb muss in dem Bebauungsplan Luisenhöfe folgende Festsetzungen ergänzt werden, die wir von C2C Regionalgruppe Aachen unverzichtbar finden. Es müssen ressourcenschonende Konstruktionen und kreislaufgerechte Bauweisen gefordert sein. Es muss der Bestand berücksichtigt werden und ein Bestandsgutachten erstellt werden. Der Bestand sollte nach Möglichkeit in die Neubauplanung integriert werden.		
Insgesamt betrachtet ist die Planung		
<input type="checkbox"/> überzeugend.	<input type="checkbox"/> verbesserungswürdig.	<input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?		
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Anrede		
<input checked="" type="checkbox"/> Divers	<input type="checkbox"/> Frau	<input type="checkbox"/> Herr
Familienname		Vorname
Straße/ Hausnummer		
Postleitzahl		Wohnort
Mail		

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFA5_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 74

Zum Thema Kreislaufwirtschaft wird auf die Antwort zur Ziffer 56.2 verwiesen.

Eine Festsetzung zur kreislaufgerechten Bauweise kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erfolgen, da Materialität und Baustoffe zum derzeitigen Planungsstand nicht verbindlich festgelegt werden können. Eine Festlegung der zu verwendenden Materialien erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

75. Eingabe 'Eingabesteller*in 73' vom 06.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
NHWrwgph
06.02.23 21:13

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan.	<input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?		
Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993		

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:

1. Der zum Bebauungsplanverfahren gehörende städtebauliche Vertrag ist nicht veröffentlicht. In diesem Vertrag könnten alle Schlussfolgerungen aus den nachfolgenden Fragenstellungen verbindlich festgelegt werden. Warum wird der Vertrag der Öffentlichkeit vorenthalten, obwohl es in anderen Städten und Kommunen möglich ist? Ist die Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrags noch nicht erfolgt? Dies würde nicht mit dem Stand des Projektes harmonisieren.
2. Die Stadt Aachen hat den Klimanotstand erklärt und den Klimaentscheid beschlossen. Um Aachen 2030 Klimaneutralität zu erreichen, muss auch der private Sektor mit einbezogen werden. Warum wird bei diesem Vorhaben noch nicht einmal eine Bilanz der Klimaauswirkungen durch das Projekt erstellt? Warum werden keine Maßnahmen ergriffen, die über die bisher üblichen Maßnahmen (Fernwärme, Photovoltaik und Gründächer) hinausgehen, damit das Projekt deutlich weniger Auswirkungen auf die Veränderung unseres Klimas nach sich zieht?
3. Es ist kein Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Basis zugehöriger Gutachten erstellt worden. Warum ist dies nicht geschehen? Wer hat diese Entscheidung getroffen?
4. Es ist kein Klimagutachten erstellt worden. Das ANPASSUNGSKONZEPT AN DIE FOLGEN DES KLIMAWANDELS IM AACHENER TALKESSEL sieht für den Bereich der Luisenhöfe einen Vorsorgebereich für das Stadtklima vor. Zudem liegt das Projektgebiet in einer Belüftungsbahn für die Innenstadt. Dies ist auch in der Klimacheckliste so festgestellt worden. Warum ist darauf verzichtet worden, wissenschaftlich zu untersuchen, welchen Einfluss das Projekt der Luisenhöfe auf das Stadtklima / die Umgebung hat?
5. Warum werden auf S. 3 der Vorlage der Verwaltung (497669 bzw. 497686) zu Klimarelevanz / Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz / Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung keine entsprechenden Aussagen gemacht, obwohl hierfür Berechnungsverfahren bestehen?
6. Aus der Klimacheckliste ist zu entnehmen, dass keinerlei vertragliche Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung vorgenommen werden sollen. Wie lässt sich dies erklären? Wird hier nur auf die Kooperation und den guten Willen der Investoren gesetzt?
7. Die Klimacheckliste beschreibt in großen Teilen den geplanten Zustand. Eine Abwägung gegenüber der bestehenden Situation erfolgt nicht. Ist die Klimacheckliste aus dieser Sicht das richtige Abwägungsmittel? Wer hat die Klimacheckliste bearbeitet? Ist zur Beantwortung externer und unabhängiger Sachverstand hinzugezogen worden?
8. Wie kann es sein, dass in Aachen an zentraler Stelle in der Stadt mit hohem Aufwand nun eine Wiese entstehen soll – dies ist ohne Frage ein sehr lobenswertes Projekt – und im Projektbereich viel höhere Qualitäten an Grünstrukturen für den lokalen Klimaschutz nun zerstört werden sollen?
9. Hitzeereignisse sind bereits in Aachen Realität. Dies hat direkte Auswirkungen auf die Gesundheit der Bürger. Wie ist es zu erklären, dass bestehende Grünstrukturen, welche lokal die Temperatur um bis 10 Grad absenken können, zerstört werden? Nachpflanzungen werden erst in 20-30 Jahren wieder so wirksam wie das bestehende Grün sein. Wie verantwortet Politik und Stadt, dass sie hier nicht ihrer Vorsorgepflicht für die Anwohner nachkommt?
10. Es werden rund 2000 m² innerhalb einer schon dichten Stadtstruktur neu versiegelt. Bundesweites Ziel ist es, eine weitere Flächenversiegelung zu stoppen. Warum bleibt die Versiegelung der Fläche nicht auf die bestehenden versiegelten Flächen begrenzt bzw. wird reduziert?
11. Es sind bereits mehrfach Schäden durch Starkregenereignisse entstanden. Durch neuen höheren Versiegelungsgrad wird diese Situation verschlimmert. Wie kann es sein, dass keine weiteren Maßnahmen zur Regenretention (Schwammstadt – Rigolen, Mulden und andere Formen der Wasserrückhaltung) über die Anlage von Gründächern hinaus entstehen? Welches Retentionspotential erhalten die Gründächer? Warum wird in der Außenanlagenplanungen dieses Thema nicht berücksichtigt?
12. Der Boxpark / das Boxgrün wird von Bebauung freigehalten. Durch die neue Bebauung wird der Boxpark / das Boxgrün stark in seiner jetzigen Funktion als Rückzugsort für Tiere und Pflanzen, lokales Kaltluftentstehungsgebiet etc. eingeschränkt. Eine Durchwegung mit Beleuchtung, die Licht- und Schadstoffemissionen der angrenzenden Tiefgarage (zum Boxpark / Boxgrün ebenerdig), Balkone zum Boxpark / Boxgrün werden die jetzige Funktion stark einschränken. Wie gedenken Sie die jetzt vorhandene Biodiversität und die Einschränkung der Kaltluftentstehung kurzfristig zu kompensieren?
13. Die Landesregierung möchte nicht nur einen zweiten Nationalpark in NRW errichten, sondern auch massiv das städtische Grün schützen. Wie kann es sein, dass Ziele auf Landes- als auch auf Bundesebene für die Stadt Aachen keine Rolle spielen?

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

Hinweis zum Datenschutz

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

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 75

Die Stellungnahme entspricht der Stellungnahme 4 (Gemeinsame Fragen der Initiativen Aachen). Es wird auf die entsprechenden Antworten zur Ziffer 4 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

76. Eingabe 'Eingabesteller*in 74' vom 06.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
W79EG26L
06.02.23 19:21

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan.	<input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?		
Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993		

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden: Statt Neubauten sollte vor allem der Kalbebau umgebaut werden für Wohnen und Nachbarschaftsprojekte. Das Grün darf nicht angetastet werden, jeder Baum und jeder Strauch dienen dem Groß- und dem Kleinklima, sowie der Tierwelt. Nichts darf beleuchtet werden zusätzlich, die Lichtverschmutzung ist schon viel zu groß, es wurde schon viel gefällt und zerstört, als der alte FH-Bau in der Südstraße weggem und an der Hohenstaufenallee. Das muß aufhören. Folgen Sie den Vorschlägen der Bürgerinitiative. Dieses wäre gelebte Demokratie! Insgesamt betrachtet ist die Planung		
<input type="checkbox"/> überzeugend.	<input type="checkbox"/> verbesserungswürdig.	<input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?		
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Anrede		
<input type="checkbox"/> Divers	<input checked="" type="checkbox"/> Frau	<input type="checkbox"/> Herr
Familienname		Vorname
Straße/ Hausnummer		
Postleitzahl		Wohnort

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 76

Bezüglich der Umnutzung des Kalde-Gebäudes wird auf die Antwort zur Ziffer 4.17 verwiesen.

Hinsichtlich des Umgangs mit der Erhaltung und der Neupflanzung von Bäumen wird auf die Antworten zu Ziffer 1.4 und Ziffer 4.2 verwiesen.

Im Rahmen der Vorhabenumsetzung wird eine Tier- und Pflanzenfreundliche Beleuchtung geprüft.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

77. Eingabe 'Eingabesteller*in 33' vom 06.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*Innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
Publik9X
06.02.23 12:11

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

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:

1. Es muss zunächst unbedingt ein umfangreiches Klimagutachten erstellt werden, dass die Auswirkungen des gesamten Bauvorhabens in den Blick nimmt: alle Bau vorbereitende Maßnahmen (Rodung, Abriss, Tiefbau/ Grundwasser...), Bauweisen und Baumaterialien! Auch die Folgen für die Diversität der Fauna/ Flora muss bedacht werden!

- Grundsätzlich müssen jegliche Bauvorhaben in diesem Bereich folgenden Anforderungen nachkommen:
- a) Boxpark/ unbebaute Fläche muss für das Stadtklima weiterhin als regulierender Raum uneingeschränkt dienen können!
 - b) Der Baumbestand muss erhalten bleiben.
 - c) Zusätzliche Versiegelung muss vermeiden werden.
 - d) Zur Ressourcenschonung müssen nachhaltige Baumaterialien und Bauweisen, Ermöglichung kreislaufgerechter Bauweise, Nutzung des bestehenden Altbestandes (Kalde) ... in den Blick genommen werden!

Mit Blick auf die aktuellen globalen und damit ebenso regionalen Herausforderungen muss der Umwelt-/ Klimaschutz höchste Priorität haben! Ich erwarte von der Stadt Aachen, die sich öffentlich dem Klimaschutz verantwortlich ausspricht („Klimabündnis für kommunalen Klimaschutz“, „klimaneutrale und intelligente Städte bis 2030“, „Klimanotstand“, ...), dass hier entsprechend zukunftsweisend mit verbindlichen Kriterien bei Baumaßnahmen entschieden wird. Verantwortlich! Mutig, kreativ und konsequent nachhaltig! - Da ist noch wesentlich mehr möglich!

Wie werden eigentlich die Umwelt- und Klimaschäden bemessen? Sind diese überhaupt „bezahlbar“? Und wer „bezahlt“ dann dafür in welchem Maße? Wer steht dann in der Verantwortung? - Konsum/ Nutzung auf Kosten anderer und nach folgender darf nicht weiter als Standard gelten!

2. Grundsätzlich sollten auch für die Nutzung der Gebäude zukunftsstragende Kriterien festgelegt werden, die eine faire (Mietpreise), familienfreundliche (auch Mehrgenerationen) Basis für Begegnungen (auch interkulturell) und soziale Aktivitäten (Sinn-stiftend) schaffen.

??? Für Büro- und Gewerbeflächen gibt es Potenzial im zahlreichen Leerstand. Und inwieweit braucht es eine weitere Tiefgarage (auch hier gibt es bereits Leerstand – sogar im direkten Umfeld!) in einer Stadt, die doch den wahren, nachhaltigen Verkehrswandel (statt Individualverkehr) weiter verwirklichen möchte?

Menschen sind Zukunft.

WENN NICHT JETZT, DANN WANN?

WENN NICHT WIR, WER DANN?

Insgesamt betrachtet ist die Planung

- überzeugend. verbesserungswürdig. abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?	
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Anrede	
<input type="checkbox"/> Divers	<input checked="" type="checkbox"/> Frau <input type="checkbox"/> Herr
Familienname	Vorname
Straße/ Hausnummer	
Postleitzahl	Wohnort

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 77

77.1 Klimaschutz

Hinsichtlich des Klimagutachtens wird auf die Antwort zur Ziffer 4.4 verwiesen.

Zum Thema Boxgrün wird auf die Antwort zur Ziffer 2.1 verwiesen.

Bezüglich der Flächenversiegelung im Plangebiet wird auf die Antwort zur Ziffer 4.10 verwiesen.

Hinsichtlich der Verwendung nachhaltiger Baumaterialien wird auf die Antwort zur Ziffer 56.2 verwiesen.

Zur Nutzung des Kalde-Gebäudes wird auf die Antwort zur Ziffer 4.17 verwiesen.

Hinsichtlich der Berücksichtigung klimarelevanter Belange im Verfahren wird auf die Antworten zu den Ziffern 4.2 und 4.4 verwiesen.

Hinsichtlich der Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Situation wird auf die Antwort zur Ziffer 4.6 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

77.2 Wohnungsangebot und Nutzung von Leerständen

Hinsichtlich der Gestaltung des Wohnungsangebot wird auf die Antwort zur Ziffer 3.5 verwiesen.

Zum Thema Sicherung von öffentlich gefördertem Wohnraum wird auf die Antwort zur Ziffer 4.20 verwiesen.

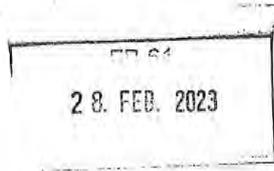
Zum Thema Durchmischung von freifinanziertem und öffentlich gefördertem Wohnraum wird auf die Antwort zur Ziffer 4.21 verwiesen.

Die Tiefgarage ist notwendig, da Politik den Entfall der Hochgaragenerweiterung beschlossen hat. Hinsichtlich des Flächenbedarfs der Tiefgarage sowie dem Verkehrskonzept des Vorhabens wird auf die Antwort zur Ziffer 5.11 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

78. Eingabe 'Eingabesteller*in 30' vom 05.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
XB18GTJ
05.02.23 17:12

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstrasse/ Mariabrunnstrasse
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: Kein vierter Kindergarten, da ausreichend vorhanden; mehr bezahlbaren Wohnraum anstatt Gewerbeflächen; Pilotprojekt autofreien Wohnen dort initiieren und Frischluftschneise unbedingt erhalten, zumal das angrenzende Luisehospital auch schon zu wenig "Grünes" in unmittelbarer Nähe aufweisen kann.
Folgendes gefällt mir: Wohnfläche für alle Altersgruppen
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.
Angaben zu meiner Person
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 78

Durch die Planung entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Kita-Plätzen. Für diesen Teilbereich der Innenstadt lag bereits vor der Planung ein zusätzlicher Bedarf an Betreuungsplätzen vor, insofern ist ein Verzicht der Kita innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.

Hinsichtlich des Wohnungsmixes im Plangebiet wird auf die Antwort zur Ziffer 3.5 verwiesen.

Hinsichtlich des Anteils zur gewerblichen Nutzung wird auf die Antwort zur Ziffer 3.3 verwiesen.

Das Vorhaben sieht einen autofreien Innenblock vor, diesbezüglich wird auf die Antwort zur Ziffer 5.11 verwiesen.

Hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung wird auf die Antwort zu Ziffer 4.2 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

79. Eingabe 'Eingabesteller*in 32' vom 05.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
M5223|pm
05.02.23 12:03

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan.	<input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstrasse/Mariabrunnstrasse		
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.		
Folgendes sollte geändert werden: Ich sehe keine Vorteile im Bau des Projektes. Hauptargument für den Bau schien mir die Schaffung von neuem Wohnraum zu sein, aber nun soll es zu fast 50% neue Gewerbeflächen geben. Die braucht kein Mensch! Vor allem keine Kita! Vier Kitas im Umkreis von 50 Metern? Und noch drei weitere im Umreis von 500 Metern? Ich sehe mittlerweile überhaupt keinen Sinn mehr in diesem Bauvorhaben; und die Folgen sind viel zu gravierend. Wir sollten längst verstanden haben, wo wir stehen, was den Klimawandel angeht. Eine Frischluftschneise zuzubauen, alten Baumbestand fällen- ohne triftigen Grund: das ist absolut veraltet!!! Den Vorschlag einer Dachbegrünung empfinde ich da wirklich eine Unverschämtheit! Ich denke, wenn zwingend gebaut werden muss, dann gibt es sicher auch moderne und zeitgemäße Ideen von mitdenkenden Architekten; und ein innovatives, wirklich richtungsweisendes Vorzeigeprojekt würde auch der Stadt Aachen mal gut zu Gesicht stehen.		
Folgendes gefällt mir: gar nichts		
Insgesamt betrachtet ist die Planung		
<input type="checkbox"/> Überzeugend.	<input type="checkbox"/> verbesserungswürdig.	<input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?		
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Anrede		
<input type="checkbox"/> Divers	<input checked="" type="checkbox"/> Frau	<input type="checkbox"/> Herr
Familienname		Vorname
Straße/ Hausnummer		
Postleitzahl		Wohnort
Mail		

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 79

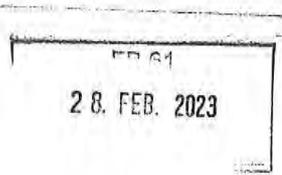
Hinsichtlich des Anteils zur gewerblichen Nutzung im Plangebiet wird auf die Antwort zur Ziffer 3.3 verwiesen. Durch die Planung wird ein zusätzlicher Bedarf an Kita-Plätzen hervorgerufen. Bereits vor der Planung bestand für diesen Teilbereich der Innenstadt ein zusätzlicher Bedarf an Kita-Plätzen. Aus diesem Grund wird auf die Kita innerhalb des Plangebietes nicht verzichtet.

Hinsichtlich der Berücksichtigung klimarelevanter Belange im Verfahren wird auf die Antworten zu den Ziffern 4.2 und 4.4 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

80. Eingabe 'Eingabesteller*in 31' vom 05.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
LCL&q5LA
05.02.23 08:31

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

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:
Guten Tag

wenige Meter entfernt voneinander gibt es drei Kindergärten (Mariabrunnstr, Reumontstr, Maria Montessori Haus). Alle drei Kita haben einen starken Personalmangel und können kaum noch gerechte Betreuung anbieten. **wie stellen Sie sicher, dass es bei der neuen Kita in der Luisenhöfen genügend Personal angestellt wird?**

Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?	
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
Anrede	
<input type="checkbox"/> Divers <input checked="" type="checkbox"/> Frau <input type="checkbox"/> Herr	
Familienname	Vorname
Straße/ Hausnummer	
Postleitzahl	Wohnort
Mail	

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 80

Durch die Planung entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Kita-Plätzen, der bereits vor der Planung für diesen Teilbereich der Innenstadt vorlag, insofern ist ein Verzicht der Kita innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Der Personaleinsatz der Kita stellt keinen Regelungsbestandteil des Planverfahrens dar und obliegt dem Kita-Betreiber.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

81. Eingabe 'Eingabesteller*in 26' vom 04.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
waLIRKQE
04.02.23 21:50

Ihre Eingabe bezieht sich auf
 einen Bebauungsplan. einen Flächennutzungsplan. ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?
Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:

Mehr sozialer Wohnungsbau, anstatt nicht benötigte Büroflächen und Gewerbeflächen:

Bei dem Projekt sollen 30.575 m² sog. Bruttogeschossfläche (BGF) neu gebaut werden. Hiervon sind aber fast die Hälfte (insges. 48%) als Büro- und Gewerbeflächen sowie für eine Tiefgaragen vorgesehen. Von den Investoren und der Politik wird häufig das Zitat der Wohnungsnot bemüht (der Wohnraum hat insgesamt pro Kopf sogar zugenommen und nicht abgenommen – es wird hier nur am wirklichen Bedarf vorbeigebaut). Zudem sind Büro- und Gewerbeflächen durchaus im Bestand ausreichend vorhanden und müssen nicht neu gebaut werden. Auch vor diesem Hintergrund ist der geringe Anteil an Wohnnutzung nicht nachvollziehbar.
Das Forschungsprojekt die obsoleete Stadt zeigt auf, dass viele Arten von Gebäudenutzungen in Zukunft nicht mehr gebraucht werden. Hierzu zählen unter anderem Parkhäuser bzw. Tiefgaragen und Räume für Gewerbe. Für die Luisenhöfe sollen 2.804 m² Tiefgarage und 7.410 m² Gewerbe (BGF) gebaut werden.

Aachen will bis 2030 klimaneutral sein, achtet aber bei seinen Bauprojekten nicht ansatzweise darauf!?

1. Es ist kein Gutachten zu möglichen Folgen für das Stadtklima erstellt worden. Das ANPASSUNGSKONZEPT AN DIE FOLGEN DES KLIMAWANDELS IM AACHENER TALKESSEL (Auszug) sieht für den Bereich der Luisenhöfe einen Vorsorgebereich für das Stadtklima vor. Zudem liegt das Projektgebiet in einer Belüftungsbahn für die Innenstadt. Dies ist auch in der Klimacheckliste so festgestellt worden. Es liegen also keine weiterführenden Untersuchungen hierzu vor.

Wie sonst eigentlich üblich, liegt kein Umweltbericht vor, der die einzelnen Gutachten in einen Kontext stellt. Gemäß §13a besteht die Möglichkeit, auf einen Umweltbericht zu verzichten. Warum dieser Weg eingeschlagen und durch wen als auch wann dies beschlossen worden ist, ist uns nicht bekannt. Angesichts der bekannten Umweltauswirkungen durch den Neubau von Gebäuden ist es nicht nachvollziehbar, warum hierauf verzichtet worden ist.

2. Es gehen rund 2000 m² unversiegelte Fläche durch neue Bebauung verloren. Die Flächenbilanz, die nun aufgestellt worden ist, bezieht in die Berechnung auch begrünte Dächer und die Außenfläche über der Parkgarage mit ein. Vollwertige unversiegelte Flächen sind aber nur Flächen, die keine Bebauung darunter aufweisen.

3. Der Gebäudesektor ist für 38% der weltweiten CO₂-Emissionen (ca. 50% aus der Erstellung beim Neubau – allein 7% aus der Herstellung von Zement) sowie für 53% des Abfallaufkommens verantwortlich. Es gibt keine Aussagen zur ressourcenschonenden und kreislaufgerechten Konstruktion und Bauweise der Gebäude zu finden. Auch in der Klimacheckliste erfolgt hierzu keine Abfrage. Die C2C Gruppe Aachen hat untersucht, dass ca. 18.000 m² * 500kgCO₂e/m² = 7.920.000kgCO₂e (Herstellung von 528 Kompaktklasseautos oder 3.384 Jahre eines Normalhaushalts) im Kaldeareal gebunden sind.

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.

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 81

81.1 Flächenbilanz

Der Flächenanteil, der zur Wohnnutzung verfügbar gemacht wird, beträgt nach Anpassung der Planung (06/2022) rd. 64 %, daher wird die städtische Zielsetzung des Masterplans Aachen 2030 für diesen Bereich berücksichtigt. Aus bautechnischen Gründen, Gründen des Denkmalschutzes, sowie Anforderungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine Wohnnutzung des Bunkers nicht möglich. Hinsichtlich des Anteils der Wohnfläche sowie der Flächen zur gewerblichen bzw. Kita-Nutzung wird auf die Antwort zur Ziffer 3.3 verwiesen.

Ein Verzicht der Tiefgarage ist aufgrund der verworfenen Parkhauserweiterung nicht möglich, wie auch in der Antwort zur Ziffer 5.11 dargestellt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

81.2 Klima- und Umweltschutz

Die Belange des Stadtklimas wurden in der Abwägung umfassend berücksichtigt, wie auch in der Antwort zur Ziffer 4.2 dargestellt.

Bezüglich der Klimafolgenanpassung in Aachen wird auf die Antwort zur Ziffer 4.15 verwiesen.

Hinsichtlich des Umweltberichts wird auf die Antwort zur Ziffer 4.3 verwiesen.

Trotz des Verzichts auf den Umweltbericht sind die Umweltauswirkungen des Vorhabens sind berücksichtigt, wie auch der Antwort zur Ziffer 4.16 zu entnehmen ist.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

81.3 Versiegelung und ressourcenschonende Bauweise

Hinsichtlich des Versiegelungsgrades im Plangebiet wird auf die Antwort zur Ziffer 4.10 verwiesen.

Zum Thema Bepflanzung des Tiefgaragen-Deckel und seiner ökologischen Funktion und Wertigkeit wird auf die Antwort zur Ziffer 4.11 verwiesen.

Zum Thema Nachhaltigkeit beim Bauen wird auf die Antwort zur Ziffer 9.4 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

82. Eingabe 'Eingabesteller*in 27' vom 04.02.2023



Abbestellen mit Herkunftsadresse: niedrig
Antrag: Bürgerbegehren
Merkmal: 7 53078 Aachen
KFAS_BP_FB1_100_200_000-3-ATEA331_04.02.23_16:59

Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

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

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.		
Folgendes sollte geändert werden: Die Grundrisse der kleinen Wohnungen sind ziemlich monoton angeordnet und leider jeweils nur zu einer Himmelsrichtung ausgerichtet; hier vermisse ich eine gewisse Vielfältigkeit. "Ein Geschoß geringer" wäre hinsichtlich der umgebenen Bebauung viel angenehmer.		
Folgendes gefällt mir: Das Grünflächenkonzept; die vielen Fahrradstellplätze und der Nutzungs-Mix gefallen mir sehr gut.		
Insgesamt betrachtet ist die Planung		
<input type="checkbox"/> überzeugend.	<input checked="" type="checkbox"/> verbesserungswürdig.	<input type="checkbox"/> abzulehnen.

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

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB1_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 82

Hinsichtlich der Grundrissgestaltung wird auf die Antworten zu den Ziffern 3.5 und 3.8 verwiesen.
Zum Thema Bauhöhen wird auf die Antwort zur Ziffer 1.2 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

83. Eingabe 'Eingabesteller*in 28' vom 04.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
nxt/Lg9w
04.02.23 09:00

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

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden: Guten Tag 1. Für die Luisenhöfe ist ein autofreies Quartier geplant. Werden die neuen Mieter:innen vertraglich gebunden, kein eigenes Pkw zu besitzen? Wie Sie wissen ist die Parksituation in der Südstadt sehr angespannt und es fehlen schon jetzt Parkplätze für die Bewohnenden. Wie werden Sie die Parksituation regeln, damit Sie das autofreie Konzept realisieren? 2. Stadt Aachen hat verbindlich unterschrieben, dass sie bis 2030 klimaneutral sein wird. Wie unterstützt das Projekt Luisenhöfe dieses Versprechen? 3. Was ist das Klimabilanz für das Projekt "Luisenhöfe"? Welchen CO2 Ausstoß wird während der Bauphase erwartet? Welchen Maßnahmen werden umgesetzt, um den CO2 Ausstoß zu verringern? 4. Mit der Bau einer neuen Kita wird sich das Autoverkehr Hol- und Bringverkehr massiv erhöhen. Welche Maßnahmen sind geplant, um die Gefährdung der Kinder wegen der Stauung zu minimieren?

Herzliche Grüße Tina Kukovic
Insgesamt betrachtet ist die Planung <input type="checkbox"/> überzeugend. <input type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

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

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

Hinweis zum Datenschutz

<input checked="" type="checkbox"/> Ich habe die Datenschutzerklärung zur Kenntnis genommen. Ich erteile hiermit die Einwilligung zur Verarbeitung meiner Daten zu dem genannten Zweck.

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 83

83.1 Autofreies Quartier

Hinsichtlich einer vertraglichen Bindung auf das eigene PKW zu verzichten, wird auf die Antwort zur Ziffer 57 verwiesen.

Mit Hilfe verschiedener Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass der Blockinnenbereich autofrei bleibt und das vielfältige Mobilitätsangebot genutzt wird. Mit Hilfe von Hinweisen auf die verschiedenen Mobilitätsangebote durch Beschilderung an prägnanten Stellen wie z.B. Quartierszugängen soll das autofreie Konzept beworben und dessen Umsetzung sichergestellt werden. Die quartiersbezogene Mobilitätsapp wird zudem regelmäßig gewartet und bietet laufend Ansprechpartner. Zudem soll jährlich eine Schulung für neue Bewohner*innen im Quartier durch das Immobilienmanagement angeboten werden.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

83.2 Klimaneutralität bis 2030

Zum Thema Klimaneutralität wird auf die Antwort zur Ziffer 9.4 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

83.3 CO₂-Ausstoß

Zum Thema Nachhaltigkeit beim Bauen wird auf die Antwort zur Ziffer 9.4 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

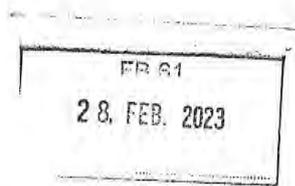
83.4 Hol- und Bringverkehr Kita

Die Auswirkungen auf die Verkehrssituation durch den Hol- und Bringverkehr sind in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt, wie in der Antwort zur Ziffer 1.5 dargestellt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

84. Eingabe 'Eingabesteller*in 29' vom 04.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
bwy8EQYQ
04.02.23 08:59

Ihre Eingabe bezieht sich auf

einen Bebauungsplan. einen Flächennutzungsplan. ein Landschaftsplanverfahren.

Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?
Luisehöfe

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:

1. Ist das ein Fall für die Gentrifizierung? Mit dem Einzug mehrere hundert Menschen in die neuen Wohnungen wird sich das Gesicht des Quartiers drastisch verändern. Welche soziale Projekte sind geplant, um die neuen Mieter:innen mit den "alten" zu vernetzen?
2. Warum sind so wenige Mietwohnung geplant? Der Stadt Aachen steht genügend Büro- und Gewerbeflächen zur Verfügung; es fehlen bezahlbare Mietwohnungen. Welche Maßnahmen unternimmt Stadt Aachen, um diesen Mangel zu beseitigen?
3. Altern in Würde? Der Grundriss für die neuen Pflegewohnungen zeigt keine würdige Atmosphäre, wo die alten Menschen ihre letzten Jahre verbringen- welches Konzept wurde benutzt bei der Erstellung der "Pflegeräume"? Welche Expert:innen in der Altenpflegebau wurde nach der Expertise gefragt?

Herzliche Grüße

Tina Kukovic

Insgesamt betrachtet ist die Planung

- überzeugend. verbesserungswürdig. abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?

- ja nein

Anrede

- Divers Frau Herr

Familienname

Vorname

Straße/ Hausnummer

Postleitzahl

Wohnort

Mail

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Seite 1 von 1

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 84

84.1 Soziale Vernetzung

Es ist eine hochwertige Freiraumplanung vorgesehen, die von den Bewohner*innen der Bestandsbebauung wie auch von den Bewohner*innen der Luisenhöfe genutzt werden kann. Zudem befindet sich im ersten Obergeschoss des Bunkers ein Kulturraum, der als flexibler Veranstaltungsort von Anwohnenden des Quartiers und der Umgebung genutzt werden kann. Im zweiten Obergeschoss befinden sich Flächen für eine Bibliothek und Arbeits- und Leseplätze. Eine Nutzung des Bunkers ist für umliegende Anwohner*innen sowie den zukünftigen Bewohner*innen des Blockinnenbereichs gleichermaßen möglich. Im Plangebiet ist die Errichtung einer Kita als soziale Einrichtung vorgesehen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

84.2 Anteil gewerbliche Nutzung

Hinsichtlich der Flächenanteile zur wohnwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Nutzung wird auf die Antwort zur Ziffer 3.3 verwiesen.

Innerhalb des Plangebietes wird öffentlich-geförderter Wohnraum umgesetzt, wie in der Antwort zur Ziffer 4.20 dargestellt.

Zum Thema Durchmischung des frei-finanzierten und öffentlich-geförderten Wohnraums im Plangebiet wird auf die Antwort zur Ziffer 4.21 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

84.3 Grundriss Pflegewohnungen

Die Planung in ihrer jetzigen Bearbeitungstiefe schafft die Grundlage für ein ruhiges, gesundes Wohnumfeld für Senior*innen in integrierter innerstädtischer Lage. Die finale Grundrissgestaltung wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

85. Eingabe 'Eingabesteller*in 24' vom 02.02.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
FgdlJ4rCe
02.02.23 19:28

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

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:

Mich würde interessieren, wann das Projekt verwirklicht werden kann

Folgendes gefällt mir:

Ich verfolge das Vorhaben nun seit geraumer Zeit und interessiere mich für den Erwerb oder eine Anmietung einer Wohnung in dieser innerstädtischen Lage. Mir gefällt der Entwurf ausgesprochen gut. Es wird ein urbanes Viertel mit einer großen Aufenthaltsqualität und kurzen Wege zur Innenstadt entstehen. Auch meine Kinder interessieren sich für das Vorhaben. Ein Kindergarten quasi direkt vor der Haustüre ist doch grandios. Wohnen mitten in der Stadt (für mich persönlich nur 10 min Fußweg bis zum Arbeitsplatz), und trotzdem im Grünen. Tolle Einkaufs- und Shoppingmöglichkeiten sowie der Bahnhof, sind fußläufig erreichbar. Was mir besonders gefällt ist u.a. der Mix verschiedener Wohnungen für Jung und Alt. Hier wird der Fokus auf Nachhaltigkeit gelegt und weitere Grünflächen werden geschaffen. Ich habe gesehen, dass es nur eine begrenzte Anzahl an PKW Stellplätzen gibt und hoffe, dass ich auch einen Stellplatz für mein Auto bekommen kann.

Insgesamt betrachtet ist die Planung

überzeugend. verbesserungswürdig. abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?

ja nein

Anrede

Divers Frau Herr

Familienname

Vorname

Straße/ Hausnummer

Postleitzahl

Wohnort

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 85

Zum jetzigen Zeitpunkt ist keine verbindliche Aussage zur Fertigstellung des Vorhabens möglich. Der Erwerb oder die Anmietung einer Wohneinheit oder eines Stellplatzes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

86. Eingabe 'Eingabesteller*in 8' vom 25.01.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
HY0TENBP
25.01.23 10:09

Ihre Eingabe bezieht sich auf

einen Bebauungsplan. einen Flächennutzungsplan. ein Landschaftsplanverfahren.

Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?
Luisenhöfe

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:
Es ist nicht einzusehen, dass an dieser Stelle zusätzliche Gewerbeflächen errichtet werden. Es ist genügend Leerstand in Aachen vorhanden, der m.E. erst einmal genutzt werden sollte. Zudem bedeuten Gewerbeflächen immer eine weitere Zunahme des Automobilverkehrs, der zu weiterer Umweltbelastung führt. Die Erweiterung des Parkhauses bedeutet ja nicht, dass keine weiteren Abgase entstehen. Die Auswirkungen, i.e. vermehrte Abgase, wurden im Vorfeld nicht einmal seriös untersucht.
Auch durch die Erweiterung der Kita wird der Verkehr vor Ort zunehmen, und wurde überhaupt gecheckt, ob für die Erweiterung der Kita das nötige Personal zur Verfügung steht. Gerade in diesem Bereich ist Personal rar, und das wird sich auch in Zukunft nicht ändern. Ergo wird doch hier wieder das Pferd von hinten aufgezäumt!
Zudem wurde in der Veranstaltung am 16.01.2023 noch ein angeblich positives Argument in die Waagschale geworfen, i.e., dass die Toreinfahrt vom Boxgraben für die Öffentlichkeit das schnelle Erreichen des Terrains Boxpark in Verlängerung von der Stephanstr. dienen sollte. Was für eine saubämlische Idee. Wenn man von der Stephanstr. kommt, muss auf jeden Fall der Boxgraben erst einmal gequert werden. Ein zügiger Wechsel ist doch gar nicht möglich. Es müssen Passanten ohnehin erst einmal über die entsprechenden Ampelanlagen am Hubertusplatz oder Südstr. genutzt werden! Der Boxpark kann immer via Südstr. oder Mariabrunnstr. erreicht werden! **Wieder so ein Verdummungsargument, um die Bürger zu veräppeln!**

Folgendes gefällt mir:
Ehrlich gesagt, nichts gefällt mir an diesem Oberblödsinn. Es sollten m.E. die Eigentümer der Leerstände in der Adalbertstr. sowie am Boxgraben in die Pflicht genommen werden. 'Säbelrasseln' des Triumphemats und Posieren in der Lokalpresse schafft keine Abhilfe. Zwangsenteignung ist da das einzige Mittel.

Insgesamt betrachtet ist die Planung

überzeugend. verbesserungswürdig. abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?

ja nein

Anrede

Divers Frau Herr

Familienname Vorname

Straße/ Hausnummer

Postleitzahl Wohnort

Mail

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

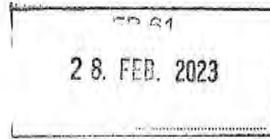
Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 86:

Zum Thema Anteil gewerbliche Nutzung im Plangebiet wird auf die Antwort zur Ziffer 3.3 verwiesen. Die Verkehrserzeugung wurde nach geltenden Regelwerken gutachterlich untersucht, die Ergebnisse sind in der Antwort zur Ziffer 11.4 eingestellt. In der Baugenehmigungsphase ist zudem durch den Vorhabenträger der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass der Betrieb der Tiefgarage die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Luft erfüllt und somit keine nachteiligen Auswirkungen für die Anwohnenden entstehen. Die gutachterliche Betrachtung der zusätzlichen Verkehrsbelastung durch den Hol-/Bringverkehre zur Kita ist der Antwort zur Ziffer 1.5 zu entnehmen. Der Personaleinsatz der Kita stellt keinen Regelungsbestandteil des Planverfahrens dar und obliegt dem Kita-Betreiber. Mit dem Wegekonzept und der Nutzung der bestehenden Tordurchfahrten soll eine Durchquerbarkeit des Quartiers in Gänze sichergestellt werden.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

87. Eingabe 'Eingabesteller*in 5' vom 24.01.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
m7n7G4Ak
24.01.23 16:48

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan.	<input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Luisenhöfe		
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.		
Folgendes gefällt mir: Endlich Wohnraum in guter Lage für Aachen. Ansprechend für viele Generationen. Wann wird das Projekt realisiert?		
Insgesamt betrachtet ist die Planung		
<input checked="" type="checkbox"/> überzeugend.	<input type="checkbox"/> verbesserungswürdig.	<input type="checkbox"/> abzulehnen.
Angaben zu meiner Person		
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?		
<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 87:

Eine verbindliche Aussage zum Zeitpunkt der Fertigstellung ist zum derzeitigen Verfahrensstand noch nicht möglich.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

88. Eingabe 'Eingabesteller*in 7' vom 24.01.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KPA_S_BP_FB61_100_200_0001
V407300y
24.01.23 16:28

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan.	<input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Südstraße / Mariabrunnstraße BP Nr. 993		
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.		
Folgendes sollte geändert werden: Das Verfahren dauert schon so lange - kann die Realisierung beschleunigt werden? Wir suchen schon seit Jahren eine vernünftige Wohnung im Viertel Südstraße		
Folgendes gefällt mir: Ein tolles Projekt - wenn es denn endlich einmal kommt.		
Insgesamt betrachtet ist die Planung		
<input checked="" type="checkbox"/> überzeugend.	<input type="checkbox"/> verbesserungswürdig.	<input type="checkbox"/> abzulehnen.
Angaben zu meiner Person		
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?		
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Anrede		
<input type="checkbox"/> Divers	<input checked="" type="checkbox"/> Frau	<input type="checkbox"/> Herr
Familienname		Vorname
Straße/ Hausnummer		
Postleitzahl		Wohnort
Mail		

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KPA_S_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 88:

Bei jedem Bebauungsplanverfahren sind gesetzliche und fachliche Rahmenbedingungen zu beachten. Zudem sind auch Anpassungen der Planung seit Beginn des Verfahrens zu berücksichtigen.

Eine verbindliche Aussage zum Zeitpunkt der Fertigstellung ist zum derzeitigen Verfahrensstand noch nicht möglich. Im städtebaulichen Vertrag werden jedoch Fristen für die Umsetzung verbindlich vereinbart.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

89. Eingabe 'Eingabesteller*in 6' vom 24.01.2023



Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
DATE=20230124
24.01.23 16:19

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Luisenhoefe
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: Keine Bäume fällen, einfach lassen Bebauung im ganzen einfach lassen ist eh günstiger
Folgendes gefällt mir: Ist eigentlich ein richtiger scheiss Plan
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.
Angaben zu meiner Person
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

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

Hinweis zum Datenschutz

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

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 89:

Hinsichtlich des Umgangs mit der Erhaltung und der Neupflanzung von Bäumen wird auf die Antworten zu Ziffer 1.4 und Ziffer 4.2 verwiesen.

Hinsichtlich des Erhalts der Bausubstanz wird auf die Antwort zur Ziffer 3.7 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

90. Eingabe 'Eingabesteller*in 94' vom 09.02.2023

Stadt Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung

Aachen, 9.2.2023

Betrifft: Südstraße / Maria-Brunn-Straße BP 993

Schöne Damen und Herren,
Zur Bauplanung Luisenhöfe BP 993 möchten wir wie folgt
Stellung beziehen: Wir leben im Zeitalter des Klimawandels
und Klimanotstandes. Wenn wir Naturschutz machen,
schützen wir uns selbst (Blutdrucksenkung, Stärkung
des Immunsystems).

Goethe: Das Herz ist der Schlüssel der Welt
und der Lebens

Natur und Leben sind unser kostbarstes Gut.
Es muß ein Umdenken bei Planungen stattfinden.
Haben Sie dem Investor genau und kritisch auf
die Finger geschaut? Warum wurde keine
Umweltverträglichkeitsstudie durchgeführt?
Wie werden die Forderungen nach Baumschutz
und Nachhaltigkeit gerecht? Wie schützen Sie den
vorhandenen Biotop-Park?

Zeigen Sie Herz, Liebe und Achtung für Mensch
und Natur! Bäume sind das ökologische

Kapital unserer Stadt. Vorhandene Bäume verkörpern die Zeit, leiden durch Klimaerwärmung. Es sind soziale Lebewesen. Sie geben Luft, binden CO_2 . Bäume sind Individuen, deren Alter und Schönheit wir bewundern; sie wirken positiv auf unsere Psyche und unsere Gesundheit. Grenzwerke auf uns. Sie spenden Schatten, kühlen die Lufttemperatur und bieten Lebensraum für Tiere. Bäume sind kraftvolle Giganten.

1 großer Baum liefert Sauerstoff - entspricht 1200

kleinen Bäumen (Pflanzung)

1 großer Baum vertilgt 1000 kg Staub und Schmutz im Jahr
Vorhandene Bäume und Pflanzen müssen erhalten bleiben
Natur ist was Exklusives und braucht Lobby und Rechte.
Es ist ein Skandal, wie wir mit ihr umgehen.

Forderung: Im Innenstadtbereich darf es keinen Weg durch den Park geben, damit das Biotop erhalten bleibt. Werden Sie dieser Forderung gewicht?

Forderung: Erhalt der Kalkhöfe, Nutzung für soziale Werkstätten und Begegnungen. Werden Sie dieser Forderung gerecht?

Würden Sie in diesem Gebiet wohnen, wären Sie glücklich und zufrieden mit diesen fragwürdigen Plänen?

Zeigen Sie Fachkompetenz für nachhaltige, zeitgemäße und zukunftsorientierte Entscheidungen.

Bitte arbeiten Sie mit dem Herzen.^{VR}

Vielen Dank für die Brauchwertung unserer Tragen und freil. fräfte

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 90

Zum Thema Belange des Klimaschutzes wird auf die Antwort zur Ziffer 4.2 verwiesen.

Zum Thema Fürsorgepflicht bei Hitzeereignissen wird auf die Antwort zur Ziffer 4.9 verwiesen.

Hinsichtlich des Umgangs mit der Erhaltung und der Neupflanzung von Bäumen wird auf die Antworten zu Ziffer 1.4 und Ziffer 4.2 verwiesen.

Zum Thema Umweltbericht wird auf die Antwort zur Ziffer 4.3 verwiesen.

Hinsichtlich der geplanten Nutzung des Boxgrüns wird auf die Antwort zur Ziffer 2.1 verwiesen.

Hinsichtlich der Boxgrün-Durchwegung wird auf die Antwort zur Ziffer 15.7 verwiesen.

Hinsichtlich der Anregung, das Kalde-Gebäude zu erhalten, wird auf die Antwort zur Ziffer 4.17.

Bezüglich der Anregung soziale Begegnungen im Plangebiet zu ermöglichen, wird auf die Antworten zu den Ziffern 3.5 und 84.1 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

91. Eingabe 'Eingabesteller*in 96' vom 09.02.2023

An den
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur
52064 Aachen

Aachen, den 09.02.2023
Az. /620-35004-2012

Bebauungsplan Nr. 993
- Südstraße / Mariabrunnstraße -
Beteiligung der Bürger*innen an der Bauleitplanung
(Informationen zum Datenschutz: siehe Rückseite)

Was mir gefällt:

Was mir nicht gefällt:

- die Entfernung von 42(47) unter Schutzstehenden Bäumen
- der hohe Anteil an Gewerbefläche
- die Reduzierung der gefördertsten Wohnfläche auf 30%
- die Höhe der Baukörper ≥ 180 m
- der der Öffentlichkeit verenthaltene städtebauliche Vertrag:
- den Interessen des Investors wurde zu sehr nachgegeben

Meine Verbesserungsvorschläge:

- Reduzierung der Gewerbefläche zu Gunsten von Wohnraum
- Erhöhung des Anteils gefördertsten Wohnraums
- Reduzierung der Höhe der Baukörper
- Veröffentlichung des städtebaulichen Vertrages
- Verzicht auf die Tiefgarage

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

Name:	
Straße und Hausnummer:	
Wohnort:	
Unterschrift:	

Eingaben auch im Internet unter: www.aachen.de/bauleitplanung
oder per E-Mail an:
bebauungsplan@mail.aachen.de



Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 91

Hinsichtlich des Umgangs mit der Erhaltung und der Neupflanzung von Bäumen wird auf die Antworten zu Ziffer 1.4 und Ziffer 4.2 verwiesen.

Bezüglich des Anteils von öffentlich-gefördertem Wohnraum wird auf die Antwort zur Ziffer 4.20 verwiesen.

Zum Thema städtebaulicher Vertrag wird auf die Antwort zur Ziffer 4.1 verwiesen.

Hinsichtlich des Anteils gewerblicher Einheiten im Plangebiet wird auf die Antwort zur Ziffer 3.3 verwiesen.

Bezüglich der Nutzung vorhandener Baustrukturen wird auf die Antwort zur Ziffer 3.7 verwiesen.

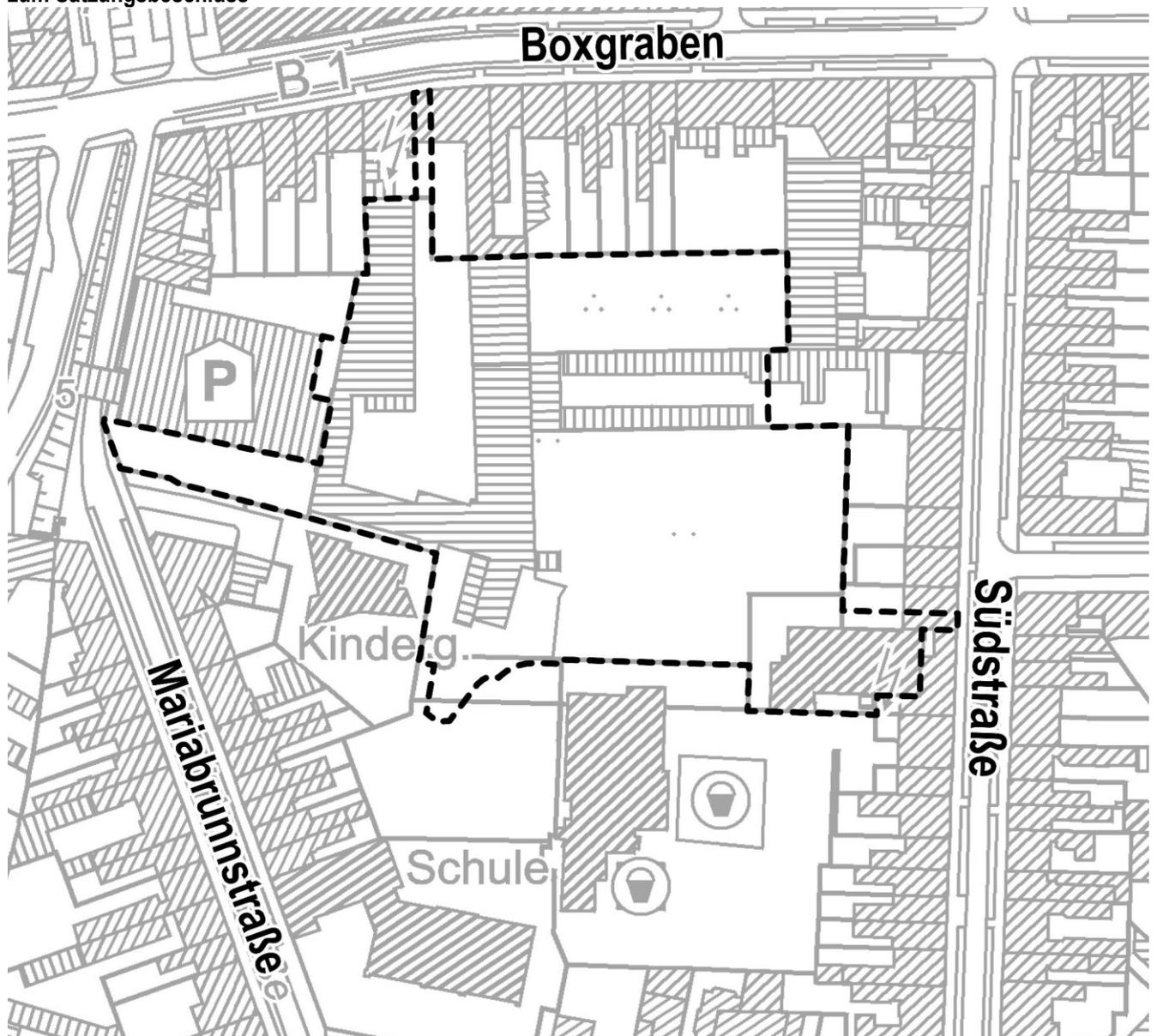
Hinsichtlich des angeregten Verzichts auf die Tiefgarage wird auf die Antwort zu Ziffer 5.11 verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße -

für den Bereich zwischen Mariabrunnstraße, Boxgraben und Südstraße
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zum Satzungsbeschluss



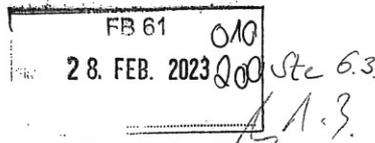
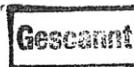
Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

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

1. ASEAG Aachener Straßenbahn und Energieversorgungs-AG, vom 11.01.2023..... 2
2. Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement (Kampfmittelbeseitigung), vom 06.02.2023 4

1. ASEAG Aachener Straßenbahn und Energieversorgungs-AG, vom 11.01.2023



Page 1 of 1

Bebauungsplan - Aachen: Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - im Stadtbezirk aachen-Mitte, im Bereich zwischen Mariabrunnstraße, Boxgraben und Südstraße

Von: "Infrastruktur (ASEAG, MI)" <infrastruktur@aseag.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 11.01.2023 15:56
Betreff: Aachen: Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - im Stadtbezirk aachen-Mitte, im Bereich zwischen Mariabrunnstraße, Boxgraben und Südstraße

Hier: Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 21.12.2022

Sehr geehrter Herr Kelberlau,
seitens der ASEAG bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Mariabrunnstraße, Boxgraben und Südstraße.

Das Plangebiet wird derzeit ausreichend mittels der auf dem Boxgraben liegenden Haltestellen "Luisenhospital" sowie auf dem Boxgraben bzw. auf der Karmeliterstraße liegenden Haltestellen "Misereor" und mittels der auf der Mozartstraße/ Südstraße liegende Haltestellen "Reumontstraße" durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Die hier verkehrenden Buslinien 2, 3A, 3B, 11, 13A, 13B, 14, 21, 31, 43, 51, 53 und SB63 ermöglichen eine umsteigefreie Verbindung in die Innenstadt mit den Verknüpfungspunkten Eisenbrunnen und Bushof, sowie zu den Haltestellen Hauptbahnhof und Schanz, wo Verbindungen zum schienenungebundenen Fern- und Nahverkehr bestehen. Es besteht Anbindung in die Stadtteile Eilendorf, Haaren, und Laurensberg mit der Uniklinik sowie in die Kommunen Alsdorf, Würselen, Herzogenrath, Übach-Palenberg, Baesweiler, Roetgen, Simmerath Eynatten und Eupen zur Verfügung.

Freundliche Grüße

i.A. Nicolas Herhadi, M.Sc.
Infrastruktur / Verkehrstechnik

ASEAG | Neuköllner Straße 1 | 52068 Aachen
E-Mail: Nicolas.Herhadi-Kusumo@aseag.de | Telefon: 0241 1688-3354

Besuchen Sie uns auf aseag.de, [Instagram](#) oder [LinkedIn](#).

Sitz der Gesellschaft: Aachen | Registergericht Aachen, Handelsregister Abtlg. B Nr. 124
Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Michael Ritzau | Vorstand: Michael Carmincke

Unsere Datenschutzinformationen finden Sie auf www.aseag.de/datenschutz

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.1:

Es werden keine Bedenken zum Bebauungsplan geäußert. Die Ausführungen zur vorhandenen ÖPNV-Erschließung werden zur Kenntnis genommen. Über die angeführten Haltestellen hinaus befindet sich in rund 300 m Entfernung vom Plangebiet die Haltestelle „Misereor“. Diese Haltestelle wird von weiteren Buslinien der ASEAG angefahren, die zwischen Hauptbahnhof und Elisenbrunnen verkehren. Die gute ÖPNV-Verbindung stellt einen wesentlichen Baustein des Mobilitätskonzepts dar.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

2. Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement (Kampfmittelbeseitigung), vom 06.02.2023

Fachbereich Vertrags-, Vergabe-
und Fördermittelmanagement
- FB 60/110 -



35.004-2012

Aachen, 6. Februar 2023
Hausruf: 6012
Az.: 10602



An
- FB 61/210 z. H. Herrn Kelberlau -

Kampfmittelbeseitigung

Bebauungsplan Nr. 993 - Südstraße / Mariabrunnstraße - im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Mariabrunnstraße, Boxgraben und Südstraße
hier: Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Az. des KBD: 22.5-3-5313000-59/09, 22.5-3-5313000-185/11, 22.5-3-5313000-207/17, 22.5-3-5313000-73/19, 22.5-3-5313000-7/23 und 22.5-3-5313000-8/23

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Konkrete Verdachte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bombenblindgängern liegen nicht vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche.

Die Testsondierung im Bereich der Auswertung mit dem Aktenzeichen 22.5-3-5313000-185/11 (s. Anlage) ergab keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Kampfmittel wurden nicht geborgen.

Mit den Bauarbeiten kann aus Sicht des Fachbereiches Vertragsmanagement als zuständige Ordnungsbehörde für die Kampfmittelbeseitigung begonnen werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

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

Fachbereich Vertrags-, Vergabe-
und Fördermittelmanagement
- FB 60/110 -

Seite 2

stadt aachen

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Bohrlochdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den Leitfaden auf der Internetseite des KBD www.brd.nrw.de.

Im Auftrag

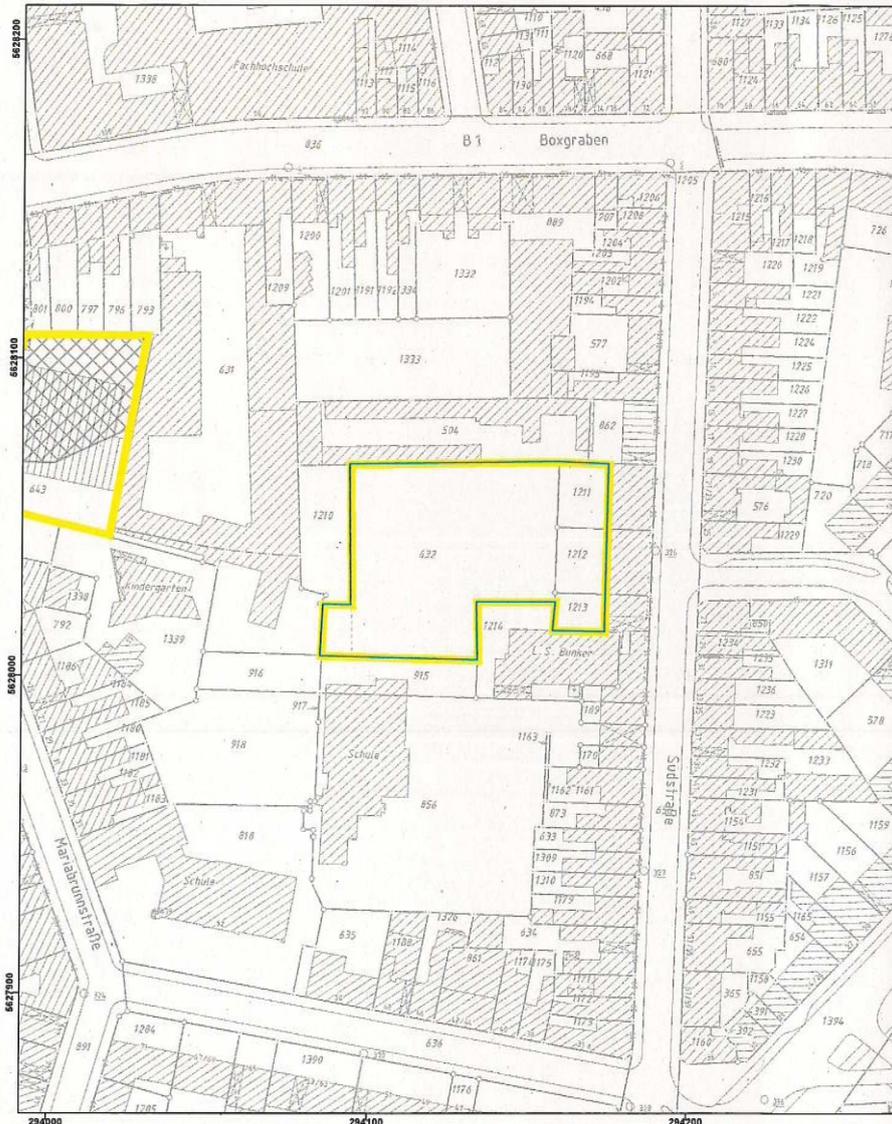


(Braun)

Konto der Stadtkasse:
IBAN : DE09 3905 0000 0000 0000 34
BIC (Swift-Code): AACSD33

Servicezeiten
Montag bis Donnerstag 08.00 – 15.00 Uhr
Freitag 08.00 – 13.00 Uhr

Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5313000-185/11



Kartenmaßstab : 1:1.500

	aktuelle Antragsfläche		Laufgraben		Panzergraben
	alte Antragsfläche		Verdacht auf Bombenblindgänger		Bunker
	nicht auswertbare Fläche		geräumte Bombenblindgänger		militärische Fläche
	geräumte Fläche		Schützenloch		Stellung

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 2:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Planvollzugs beachtet.

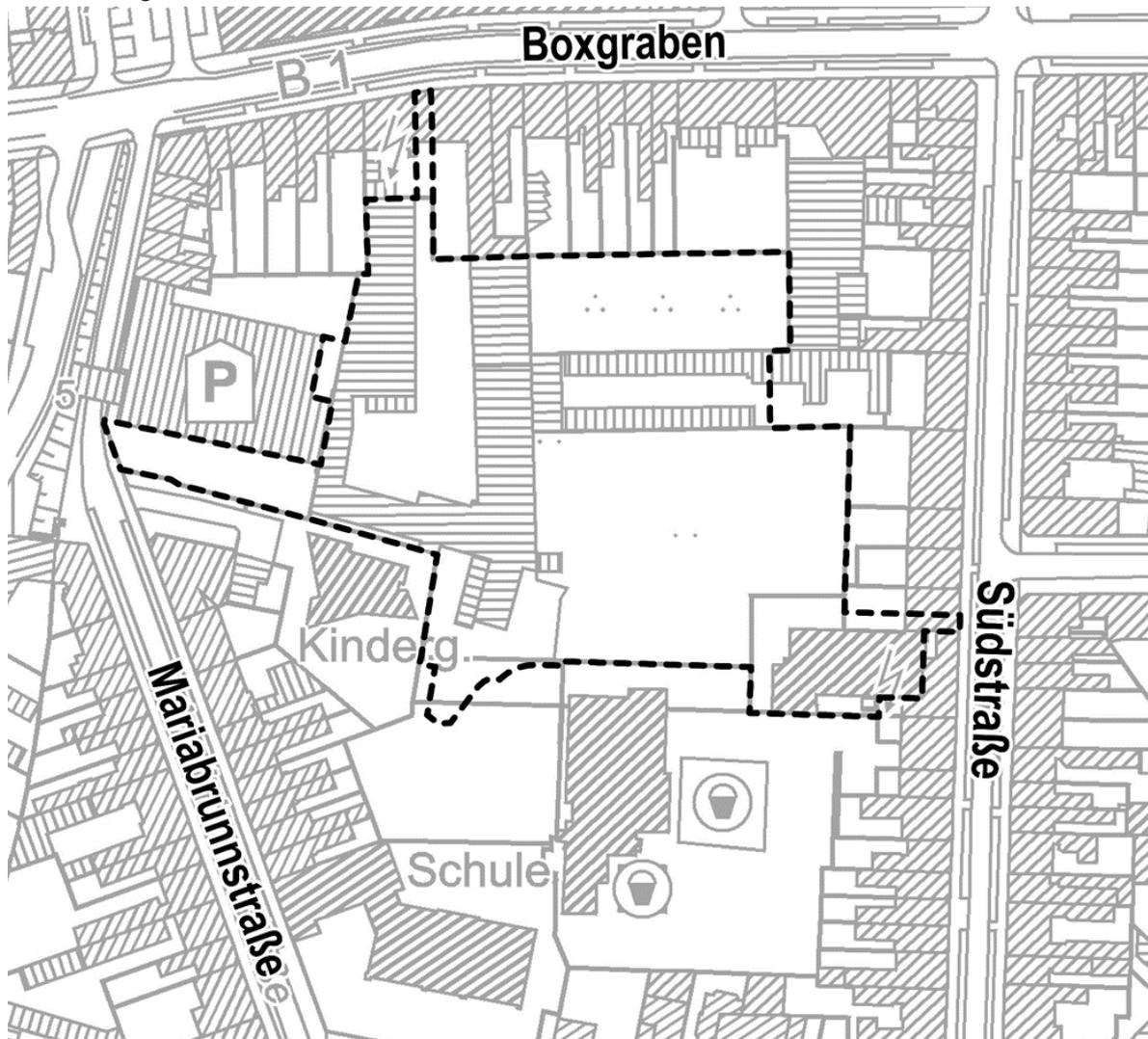
Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

Klimaschutz und Klimaanpassung in Aachen – Checkliste für städtebauliche Entwürfe und Bebauungspläne zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 993

- Südstraße / Mariabrunnstraße -

für den Bereich zwischen Mariabrunnstraße, Boxgraben und Südstraße
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zum Satzungsbeschluss



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

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 	<input type="checkbox"/> Lage außerhalb beider Signaturen (+) <input type="checkbox"/> Lage innerhalb der Signaturen Schutzbereich Stadtklima (-) <input type="checkbox"/> Lage innerhalb der Signatur Belüftungsbahn Stadtklima (-) <input checked="" type="checkbox"/> Lage innerhalb beider Signaturen (Schutzbereich Stadtklima und Belüftungsbahn Stadtklima) (--) <input type="checkbox"/> Erstellung eines lokalen Klimagutachtens (+)		<i>Der Versiegelungsgrad erhöht sich bei Umsetzung der Planung von derzeit rund 46% auf 50,8%. Es werden jedoch auf allen geplanten Gebäuden extensive und in Teilen intensive Gründächer angelegt, die in der Versiegelungsbilanz als bebaute Bereiche gerechnet werden, aber klimatisch wirksam sind. Die geplante Bebauung bleibt in der Höhe unterhalb der Gebäudehöhen der Bestandsgebäude entlang des Boxgrabens und der Südstraße.</i>
Lage im Stadtgebiet / Vornutzung der Fläche 	<input type="checkbox"/> Rückbau von versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen im Bereich „Schutzbereich Stadtklima“ (++) <input type="checkbox"/> Rückbau von versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen mit der Klimafunktion Schutzbereich Belüftungsbahn (++) <input type="checkbox"/> Rückbau von versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen außerhalb von Flächensignaturen (+) <input checked="" type="checkbox"/> Nutzung von Bestandsgebäuden, sofern energetisch sinnvoll (+) <input checked="" type="checkbox"/> Flächenrecycling / Fläche bereits versiegelt (+) <input checked="" type="checkbox"/> Innenentwicklung (0) <input type="checkbox"/> Bauliche Außenentwicklung (-) <input type="checkbox"/> Bauliche Inanspruchnahme von Freiflächen mit Klimafunktion (--) 		<i>Die bestehenden Versiegelungen im Bereich des Werkhofs sowie des Garagenhofs werden beseitigt, allerdings entstehen auch neue versiegelte Flächen. Der bestehende Bunker im Plangebiet wird in die Planungen eingebunden.</i>
Gefährdung gegenüber Starkregen 	<input checked="" type="checkbox"/> Keine Hanglage, Geländemulde oder -senke, Rinne (nicht topografisch exponiert) (+)		<i>Das Plangebiet weist Höhenversprünge auf. Das Gelände fällt zur Südstraße hin um rd. 8,5 m ab. Gefährdungen gegenüber Starkregen können in</i>

	<input type="checkbox"/> Hanglage, Geländemulde oder -senke oder Rinne (topografisch exponiert) (-) <input type="checkbox"/> Bekannte, vergangene Schadensereignisse in der Lage (-)		<i>der Planung berücksichtigt werden.</i>
Eignung für Solarenergienutzung 	<input checked="" type="checkbox"/> Keine Verschattung vorhanden (+) <input checked="" type="checkbox"/> Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten: Süd +/- 45° möglich (+) <input type="checkbox"/> Verschattung der Fläche (-) <input type="checkbox"/> Lage lässt günstige solare Ausrichtung nicht erwarten: Süd +/- 45° nicht möglich (-)		<i>Die Gebäude werden mit Flachdächern konzipiert, die eine günstige solare Ausrichtung ermöglichen.</i>
Lage (bezogen auf Freiraum)  	<input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu öffentlich zugänglichem Freiraum (Mindestgröße 500 m², Mindestbreite: 15 m), Premiumfußweg oder Wanderweg < 500 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu öffentlich zugänglichem Freiraum (Mindestgröße 500 m², Mindestbreite: 15 m), Premiumfußweg oder Wanderweg > 500 m (-)		<i>Premiumweg in der Südstraße, Querverbindung durch den Blockinnenbereich („Werk-Kunst-Hof“), Nelson-Mandela-Park rund 600 m entfernt. Im Geltungsbereich werden Grünstrukturen (Boxpark) erhalten bzw. neue Grünstrukturen angelegt.</i>
Anschluss an das Radwegenetz 	<input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu einer Radhauptverbindung ≤ 200 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu einer Radhauptverbindung > 200 m (-)		<i>Geplante Radvorrangroute in der Südstraße</i>
Lage (bezogen auf Infrastruktur) 	<input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes der <u>Qualitätsstufe 1</u> gem. Nahverkehrsplan (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes <u>nach Mindeststandard</u> gem. Nahverkehrsplan (0) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes <u>unter Mindeststandard</u> gem. Nahverkehrsplan (-) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Nahversorgung Radius ≤ 700 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Nahversorgung Radius > 700 m (-) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Kita ≤ 1.000 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Kita > 1.000 m (-) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Grundschule ≤ 1.000 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Grundschule > 1.000 m (-)		<i>Optimale Einbindung in den ÖPN durch nahegelegene Bushaltestellen sowie Hauptbahnhof und Bahnhof Schanz. Innerhalb des Plangebietes ist der Neubau einer Kita vorgesehen.</i>

Besitzverhältnisse  	<input type="checkbox"/> Baugebiet überwiegend im städtischen Besitz (++) <input checked="" type="checkbox"/> Baugebiet in der Hand eines Investors / Eigentümers (+) <input type="checkbox"/> Viele Einzeleigentümer (o)		
Art des Bebauungsplanes  	<input checked="" type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag (++) <input type="checkbox"/> Angebotsbebauungsplan auf städtischen Flächen (++) <input type="checkbox"/> Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag (+) <input type="checkbox"/> Angebotsbebauungsplan (o)		

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 1

Plus (Anzahl) 14	Minus (Anzahl) 2	Erläuterungen / verbal-argumentative Zusatzbewertung Plus: Revitalisierung und Neunutzung eines in Teilen baulich vorgeprägten und versiegelten Bereiches mit optimaler Einbindung in vorhandene Verkehrs- und weitere Infrastrukturen Minus: Das Plangebiet liegt innerhalb des stadtklimatisch belasteten Raums und einer Belüftungsbahn.
Was ist in der nächsten Planungsphase zu beachten? Aufgrund der Lage im stadtklimatisch belasteten Bereich kommt einer umfangreichen Begrünung (Dachbegrünung extensiv und intensiv, Anpflanzungen) eine hohe Bedeutung zu.		

Planungsphase 2: Klimaschutz und Klimaanpassung im Städtebaulichen Vorentwurf / Entwurf

Kriterium	Klassifizierung	  	Anmerkungen / Erläuterung
Qualitätssicherndes Verfahren  	<input checked="" type="checkbox"/> Wettbewerb, Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange in Auslobung integriert (++) <input type="checkbox"/> Werkstattverfahren, Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange in Auslobung integriert (++) <input type="checkbox"/> Mehrfachbeauftragung, Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange in Auslobung integriert (++) <input type="checkbox"/> Kein qualitätssicherndes Verfahren (-)		<i>Es fanden zwei Wettbewerbsverfahren statt: ein städtebaulich-freiraumplanerisches Wettbewerbsverfahren für das Gesamtgebiet sowie ein Architekturwettbewerb zum Bunker.</i>
Städtebauliche Dichte / Kompaktheit der Gebäude hinsichtlich Energiebedarf	Wohnungsbau überwiegend: <input checked="" type="checkbox"/> kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (++)		

	<input type="checkbox"/> Reihenhäuser (+) <input type="checkbox"/> Doppelhäuser (0) <input type="checkbox"/> freistehende Einfamilienhäuser, zweigeschossig (-) <input type="checkbox"/> freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig (--) Gewerbe / Industrie: <input type="checkbox"/> größere kompakte und mehrgeschossige Gebäudekomplexe (++) <input type="checkbox"/> größere kompakte Gebäudekomplexe (+) <input type="checkbox"/> wenige Gebäude mittlerer Größe (o) <input type="checkbox"/> mehrere kleinzellige Einzelgebäude (-) <input type="checkbox"/> gestreckte, mehrgliedrige Baukörper, eingeschossig (--) <input type="checkbox"/> Vor- und Rücksprünge in den Fassaden (-)		
Energetischer Baustandard 	<input type="checkbox"/> Null- oder Plusenergiehaus (++) <input type="checkbox"/> Passivhausstandard (++) <input type="checkbox"/> Verbessertes energetischer Standard in öffentlichen Förderprogrammen (+) <input type="checkbox"/> Cradle2Cradle (+) <input checked="" type="checkbox"/> Gesetzlicher Standard (o)		<i>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 die gesetzlichen Standards auf jeden Fall eingehalten. Die Umsetzbarkeit eines darüber hinausgehenden Standards wird im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren geprüft.</i>
Energieversorgung 	<input type="checkbox"/> Nutzung erneuerbarer Energien deutlich über dem gesetzlichen Standard (++) <input checked="" type="checkbox"/> Bauweise, die minimale Wärmeversorgung ermöglicht (++) <input checked="" type="checkbox"/> Fernwärmeanschluss (+) <input type="checkbox"/> Lokales Wärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung (+) <input type="checkbox"/> Energieversorgungskonzept vorhanden (+) <input type="checkbox"/> Kein Energieversorgungskonzept vorhanden (-)		<i>Ein Fernwärmeanschluss ist grundsätzlich möglich, u.a. da ein Anschluss bereits vorhanden ist. Im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren werden weitere Varianten der künftigen Energie- und Wärmeversorgung geprüft.</i>
Dachform, -neigung und -ausrichtung hinsichtlich aktiver	<input type="checkbox"/> Solarenergetische Optimierung mithilfe eines Simulationsprogrammes (++)		<i>Die Planungen sehen Flachdächer mit optimaler energetischer Ausrichtung vor.</i>

<p>Solarenergienutzung</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Keine maßgebliche Verschattung der Dächer durch andere Baukörper oder Bäume (+) <input type="checkbox"/> Dachneigung 40 (-60) Grad (+) <input checked="" type="checkbox"/> Ausrichtung Süd (++) <input type="checkbox"/> Ausrichtung SO / SW (+) <input type="checkbox"/> Ausrichtung O / W / NO / NW (-) <input type="checkbox"/> Ausrichtung Nord (--) 		<p><i>Die geplanten Flachdächer werden dabei wie ein Süddach gewertet, da vergleichbar hohe Erträge möglich sind.</i></p>
<p>Versiegelung (Siedlungs- und Verkehrsflächen)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Mehrfachnutzung von versiegelten Flächen, z. B. gemeinsame Parkflächennutzung (tagsüber Geschäfte, abends Wohnen) oder Parkdeck mit weiterer Nutzung (z.B. Wohnen oder Grün-/Solardach) (++) <input type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen insgesamt unter 40 % (++) <input checked="" type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 40 bis 60 % (+) <input type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 60 bis 80% (-) <input type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen insgesamt über 80 % (--) <input type="checkbox"/> Mehr als 50 % der nicht überbauten Flächen sind mit einer Tiefgarage unterbaut (-) 		<p><i>Die nicht überbauten Bereiche der geplanten Tiefgarage werden begrünt.</i></p> <p><i>Die begrünten Dachflächen sollen in Teilen gärtnerisch genutzt werden. Auf weiteren Flächen ist die Installation von PV-Anlagen vorgesehen.</i></p> <p><i>Der aktuelle Versiegelungsgrad liegt bereits bei rund 46%. Planungsbedingt erhöht sich der Anteil auf rund 50,8%.</i></p>
<p>Stellung der Baukörper hinsichtlich der Lage in Kaltluftbahnen</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Erstellung eines Gutachtens / einer Simulation (+) <input type="checkbox"/> Lenkung des Kaltluftstroms zur Versorgung weiterer Gebiete durch Stellung der Baukörper oder Pflanzungen möglich (++) <input type="checkbox"/> Keine Beeinflussung der Kaltluftströmungsrichtung durch Baukörper oder andere Hindernisse (++) <input checked="" type="checkbox"/> Ausrichtung der Baukörper mit möglichst geringem Widerstand in der Kaltluftbahn (+) <input type="checkbox"/> Ausrichtung der Baukörper quer zur Kaltluftströmungsrichtung (-) 		<p><i>Das Plangebiet liegt in einer in Richtung Innenstadt gerichteten Kaltluftbahn innerhalb der Bebauung, die hier eine Mächtigkeit von 15 bis 20 m aufweist. Die Kaltluftströmung wird bereits durch die mindestens 15 m hohe Bestandsbebauung entlang des Boxgrabens beeinflusst.</i></p> <p><i>Die geplanten Baukörper verbleiben unterhalb dieser Gebäudehöhen, so dass der Kaltluftfluss nicht erheblich beeinträchtigt wird.</i></p> <p><i>Ein Durchfluss der Kaltluft durch die vorhandenen Tordurchfahrten entlang des Boxgrabens wird weiterhin ermöglicht.</i></p>

<p>Stellung und Kubatur der Baukörper hinsichtlich der Durchlüftung</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Lenkung des Frischluftstroms zur Versorgung weiterer Gebiete durch Stellung der Baukörper oder Pflanzungen möglich (++) <input type="checkbox"/> Keine Beeinflussung der Frischluftströmungsrichtung durch Baukörper oder andere Hindernisse (++) <input checked="" type="checkbox"/> Ausrichtung der Baukörper mit möglichst geringem Widerstand in der Frischluftbahn (+) <input type="checkbox"/> Ausrichtung der Baukörper quer zur Frischluftströmungsrichtung (-) 		<p>Siehe oben.</p>
<p>Grünkonzept</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Grünkonzept/Grünordnungsplan vorhanden, der/das Klimabelange einschließlich von Verschattungsaspekten (z.B. hinsichtlich aktiver und passiver Solarenergienutzung) berücksichtigt (++) <input type="checkbox"/> Vollständiger Erhalt des Straßenbegleitgrüns (++) <input type="checkbox"/> Signifikante Erhöhung des Grünanteils innerhalb des Plangebietes und / oder des näheren Umfeldes (++) <input type="checkbox"/> Grünkonzept/Grünordnungsplan vorhanden (+) <input type="checkbox"/> Vollständiger Erhalt des gem. Baumschutzsatzung geschützten Baumbestandes (++) <input checked="" type="checkbox"/> Erhalt und/oder Schaffung von vernetzten Grünstrukturen (+) <input type="checkbox"/> Anpflanzung von Bäumen über die Forderung der Baumschutzsatzung hinaus (+) <input type="checkbox"/> Verwendung von trockenresistenten Baumarten (+) <input checked="" type="checkbox"/> Dachbegrünung mindestens lt. Anlage 6 FNP AACHEN*2030 (+) <input type="checkbox"/> Fassadenbegrünung (+) <input type="checkbox"/> Grünkonzept/Grünordnungsplan nicht vorhanden (-) <input type="checkbox"/> Keine Dach- o. Fassadenbegrünung (-) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung von Baumbestand (-) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung von Baumbestand, der gem. Baumschutzsatzung geschützt ist (--) 		<p><i>Es liegt ein Grünkonzept vor. Anlage 6 FNP Aachen*2030 formuliert keine Maßgaben für den Anteil von Dachbegrünungen in Wohngebieten. Die dort definierten Maßgaben für gemischte und gewerblichen Maßgaben (mindestens 60% der Flachdächer) werden aber übererfüllt. Auch die Vorgaben der Grün- und Gestaltungssatzung werden übererfüllt, da eine Dachbegrünung von mehr als 60% der Dachflächen sowohl extensiv als auch intensiv vorgesehen ist.</i></p>

<p>Maßnahmen der Hitzebewältigung</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Verwendung von hellen und/oder reflektierenden Materialien für Fassaden, Dächer, Hofflächen, Stellplätze, Zuwegungen etc. (+) <input checked="" type="checkbox"/> Bauliche Verschattung, z.B. durch Balkone oder Dachüberstände (+) <input type="checkbox"/> Offene Wasserflächen (+) <input type="checkbox"/> Errichtung eines Trinkwasserbrunnens (+) <input checked="" type="checkbox"/> Errichtung von verschatteten Sitzplätzen (+) <input checked="" type="checkbox"/> Verschattete Wegeverbindungen (+) 		
<p>Wassersensible Stadtentwicklung/ Überflutungsschutz</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Reduzierung (+) von Flächenversiegelung <input checked="" type="checkbox"/> Nutzung von Dachbegrünung, Straßenbegleitgrün und Pflanzen von Bäumen (+) <input type="checkbox"/> offene begrünte Entwässerungsmulden zur langsamen RW-Ableitung (+) <input type="checkbox"/> ortsnahe Retention und/oder Versickerung (+) <input type="checkbox"/> Fluträume für gezielte Rückhaltung (Tiefgaragen, Unterführungen etc.) (+) <input type="checkbox"/> Regenwassernutzung durch Bürger (+) <input type="checkbox"/> Überflutungsschutz am Gebäude (+) 		<p><i>Möglichkeiten einer ortsnahen Retention und einer Regenwassernutzung durch BürgerInnen werden im Rahmen der weiteren Planungen geprüft.</i></p>

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

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 2

<p>Plus (Anzahl)</p> <p>34</p>	<p>Minus (Anzahl)</p> <p>3</p>	<p>Erläuterungen / verbal-argumentative Zusatzbewertung</p> <p>Plus: Die Maßgaben des Klimaschutzes und der flächensparenden Siedlungsentwicklung sind in Städtebau und Architektur sowie bei den geplanten Mobilitätsangeboten berücksichtigt.</p> <p>Minus: Für die Umsetzung der Planung ist stellenweise die Entfernung des vorhandenen Baumbestandes erforderlich. Der Versiegelungsgrad erhöht sich bei Umsetzung der Planung.</p>
----------------------------------------------	----------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Was ist in der nächsten Planungsphase zu beachten?

Energetische Standards und die Energieversorgung werden im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren geprüft.
Der entfallende Baumbestand ist nach Möglichkeit durch Neupflanzungen im Plangebiet auszugleichen.
Die Begrünungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Planungsphase 3: Umsetzung

a) Klimaschutz und Klimaanpassung im Bebauungsplan

Festsetzung	Gesetzliche Grundlage		Ziel, Festsetzungsmöglichkeit, Maßnahme	Geplante Festsetzung und deren Begründung
Festsetzungen zu Art (WA, WR, GE etc.) und Maß (GRZ, GFZ, etc.) der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO		Steuerung baulicher Dichte, Erhalt bzw. Schaffung von Freiflächen, Versiegelung beschränken	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
			Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit auch des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen / Grünflächenanteil	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Festsetzen der Bauweise, der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (in Form von Baulinien und Baugrenzen) sowie der Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2-3 BauGB, konkretisiert durch §§ 22 und 23 BauNVO		Gebäude so ausrichten, dass Frischluftkorridore erhalten bleiben	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
			Optimierte Ausrichtung zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie und geringe gegenseitige Verschattung, Kompaktheit	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Festsetzen von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB		Erhalt bzw. Schaffung von Freiflächen, Berücksichtigung von Luftleit- und Abflussbahnen; Versiegelung beschränken	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
			Vermeidung von Verschattungen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Festsetzungen von Flächen für die Energieversorgung und für CO ₂ -sparende Energieversorgungskonzepte	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21 BauGB		Bereitstellung ausreichender Flächen für klimaverträgliche Energieversorgung Beispiel: BHKW-Standort für Nahwärmenetz	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB		Schaffung von Niederschlagszwischenspeichern (z.B. Mulden, Rigolen, Zisternen) und Notwasserwegen für Starkregenereignisse	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

Festsetzen von öffentlichen und privaten Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		Erhalt bzw. Schaffung von Grünflächen, „Durchgrünung“ von Siedlungen positive Beeinflussung des Stadtklimas	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Festsetzen von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB		Festsetzen von dezentralen System, z.B. der Mulden- oder Grabenentwässerung (in Kombination mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 – 15); schriftliche Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung (z.B.: von Zufahrten, Terrassen oder Stellplätzen)	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB		Einsatz erneuerbarer Energien zur Begrenzung von CO ₂ -Emissionen Strom: z.B. Solarenergie Wärme: z.B. Solarenergie, Geothermie, Biomasse	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Festsetzen von Schutzflächen die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB		Maßnahmen zum Schutz vor Auswirkungen des Klimawandels wie z.B. Schutzstreifen zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Festsetzen von Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen etc. für einzelne Flächen oder Teile baulicher Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB		Festsetzen von Dach- und Fassadenbegrünungen, Erhalt und Neuanpflanzung von Bäumen, Verbesserung des Kleinklimas zur Entlastung hitzeexponierter Bereiche	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Festsetzen, dass Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur unter der Geländeoberfläche hergestellt oder dass sie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht hergestellt werden dürfen	§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 BauNVO oder § 23 Abs. 5 BauNVO		Versiegelung beschränken	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung etc.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW		Nutzung der Dachflächen für Solarenergie und/oder Dachbegrünung optimieren	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Zulässige Anlagen für erneuerbare Energien ergeben sich aus den Baugebietsvorschriften der BauNVO. Eventuell sind Ausnahmen zuzulassen (oder Zulassung als Nebenanlage)	§§ 1-11 und § 14 BauNVO		Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 3 a)

<p>Erläuterungen</p> <p>Der Festsetzungskatalog wird umfangreich genutzt, um die Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung im Bebauungsplan zu verankern.</p>
<p>Was ist in der nächsten Planungsphase zu beachten?</p> <p>Aspekte, die nicht über den Bebauungsplan regelbar sind, sollten Gegenstand des Durchführungsvertrages werden.</p>

b) Klimaschutz und Klimaanpassung in vertraglichen Regelungen

Ziel	Vereinbarungen (Beispiele)	Erläuterung
Realisierung energetischer Baustandards 	<input type="checkbox"/> Energetische Baustandards über gesetzlichen Standard hinaus <input type="checkbox"/> Cradle2Cradle (+)	
Effiziente Energieversorgung 	<input type="checkbox"/> Vorgabe bestimmter Heizungsanlagen (z.B. Brennwertechnik bei bestehender Gasversorgung) <input checked="" type="checkbox"/> Anschluss- und Benutzungsverpflichtungen für Fern- oder Nahwärmeeinrichtungen <input type="checkbox"/> Sicherung von Versorgungsflächen und -leitungen <input checked="" type="checkbox"/> Festlegung zentrale/dezentrale Wärmeversorgung <input checked="" type="checkbox"/> Festlegung Wahl des Energieträgers <input type="checkbox"/> Effiziente Speicherung und Verteilung der Wärme <input type="checkbox"/> Festlegung eines regenerativen Anteils der Energieversorgung	Anschlussverpflichtung Fernwärme Zentrale Wärmeversorgung durch Fernwärme Anschlussverpflichtung Fernwärme
Nutzung erneuerbarer Energien zur Strom- und Wärmeerzeugung 	<input checked="" type="checkbox"/> Verpflichtung zu aktiver Solarenergienutzung oder andere erneuerbare Energien	Verpflichtung, mindestens 50% der Dachflächen für Solarenergie-Anlagen zu nutzen

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

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 3 b)

Erläuterungen

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans werden viele wirksame Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Das ganze Potenzial der vertraglichen Regelungsmöglichkeiten wird jedoch nicht ausgeschöpft.

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 993 Südstraße/ Mariabrunnstraße

zwischen der

Stadt Aachen

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

nachfolgend - **Stadt** -

und der

Luisenhöfe GmbH

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████
████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████
████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████
████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

nachfolgend - **Vorhabenträgerin** -

über die Ausarbeitung und Verwirklichung der städtebaulichen Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 993 Südstraße/ Mariabrunnstraße.

Präambel

Die Vorhabenträgerin hat im Interesse der Neubebauung des Plangebiets mit den Grundstücken Gemarkung Aachen, Flur 73, Flurstücke 1333, 1214, 1518, 643 (teilweise), 916 (teilweise), 918 (teilweise), 1213 (teilweise), 1508 (teilweise) und 1532 im Februar 2019 eine Plankostenvereinbarung mit der Stadt geschlossen und am 24.10.2018 beantragt, für das geplante Bauvorhaben das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuleiten. Die Stadt hat den Planentwurf geprüft und festgestellt, dass dieser mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Stadt hat das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 993 – Südstraße / Mariabrunnstraße - eingeleitet.

Das Plangebiet liegt im Bezirk Aachen-Mitte und umfasst den nördlichen Teil des Blockinnenbereichs zwischen

Boxgraben, Südstraße und Mariabrunnstraße. Es umfasst die Grundstücksflächen der Gemarkung Aachen, Flur 73, Flurstücke 1333, 1214, 1518, 643 (teilweise), 916 (teilweise), 918 (teilweise), 1213 (teilweise), 1508 (teilweise) und 1523 (teilweise). Es umfasst eine Fläche von ca. 14.640 qm.

Anlass der Planung sind die städtebauliche Neuordnung und die Nutzung des Potenzials einer untergenutzten Fläche in einem zentral in der Innenstadt gelegenen Bereich, insbesondere mit dem Ziel, neuen Wohnraum zu schaffen.

Die gestalterische Umsetzung des Vorhabens wurde im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs ermittelt.

Es erfolgt eine Umstrukturierung des Blockinnenbereiches in Form von Wohnbebauung (mit einem Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus von mindestens 36 % der Gesamtwohnfläche entsprechend der Regelung in § 6 Abs. 1), einer 5-zügigen Kindertagesstätte und untergeordnet einer nicht störenden gewerblichen Nutzung. Die gewerbliche Nutzung ist ausschließlich auf der westlichen Seite des Werkhofs und im Bunker vorgesehen sowie in Form einer Kindertagesstätte im südwestlich gelegenen Gebäude. Der seit vielen Jahrzehnten leerstehende, denkmalgeschützte Bunker wird einer neuen Nutzung zugeführt und durch einen Aufbau erweitert. Die Nutzungsänderung und Aufstockung des Bunkers wird auf Basis des Siegerentwurfs eines Architekturwettbewerbs umgesetzt.

Die städtische Grünfläche hinter den Häusern Boxgraben 59-61 (Parzelle 1333) wird als naturnahe Grünfläche erhalten und bleibt öffentlich zugänglich.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Boxgraben, im Osten durch die Südstraße und im Westen durch die Mariabrunnstraße eingfasst. Nach Süden wird das Gebiet durch städtische Grundstücke mit mehreren Kitas, einer Grundschule und einem öffentlichen Spielplatz („Werk-Kunst-Hof“) begrenzt. Über das bestehende Parkhaus an der Mariabrunnstraße erfolgt die Erschließung für den Kfz-Verkehr in die zu errichtende Tiefgarage unterhalb des Werkhofs. Eine oberirdische Zufahrt des Blockinnenbereiches ist für den motorisierten Individualverkehr wie beispielsweise Pkw, Lkw oder Motorräder nicht zulässig. Nur Rettungsfahrzeuge und der Größe nach geeignete Fahrzeuge zur Abfallentsorgung bzw. Anlieferverkehr haben Zufahrt ins Quartier über die Mariabrunnstraße und eine durch die Vorhabenträgerin nach Maßgabe von § 17 anzulegende Zuwegung. Auch notwendige Befahrungen beispielsweise für Umzüge sind möglich. Zudem sind oberirdisch ein Behindertenstellplatz sowie ein Bedarfsparkplatz zur Kita-Anlieferung vorgesehen. Für Lieferdienste und Services werden feste Andockpunkte an den Blockrändern geplant. Die Entwässerung des Plangebietes (Niederschlags- und Schmutzwasser) erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Südstraße zur Abwasserreinigungsanlage Aachen-Soers.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde für den städtebaulichen Entwurf (Gebäudeplanung) die Vorplanung erstellt (Leistungsphasen 1 und 2 gem. § 34 HOAI). Die Erbringung der weiteren Leistungsphasen (Entwurfs- und Genehmigungsplanung) nach dem Satzungsbeschluss kann zu geringfügigen Anpassungen der Planung führen (z.B. aus statischen oder konstruktiven Gründen). Dies kann sich in geringfügigem Maß auch auf die Zahl der Wohnungen der im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans veröffentlichten Gebäudeplanung auswirken.

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

Inhalt

§ 1	Bestandteile des Vertrages	4
§ 2	Gegenstand des Vertrages.....	4
TEIL A – VORHABEN		4
§ 3	Bauvorhaben	4
§ 4	Durchführungsverpflichtung.....	5
§ 5	Fristenregelung	5
§ 6	Öffentlich geförderter Wohnungsbau.....	6
§ 7	Energieversorgung (z.B. PV-Anlage, Fernwärme, Effizienzhaus etc.)	7
§ 8	Kindertagesstätte	7
§ 9	Kinderspielflächen	7
§ 10	Umweltbelange.....	8
§ 11	Dienstbarkeiten und Baulasten.....	12
§ 12	Fassadengestaltung	12
§ 13	Mobilitätskonzept.....	12
§ 14	Maßnahmen gegen nutzungsbedingte Schwingungen / Erschütterungen im Parkhaus	14
§ 15	Umsetzungspflicht des Wettbewerbsergebnisses für die Bunkerumnutzung	14
§ 16	Entwässerung.....	15
§ 17	Erschließung des Blockinnenbereichs.....	16
§ 18	Organisatorische Anforderungen der Abfallentsorgung.....	16
TEIL B – SCHLUSSBESTIMMUNGEN		17
§ 19	Sicherheitsleistungen	17
§ 20	Vertragsstrafen	18
§ 21	Kostentragung	18
§ 22	Haftungsausschluss und Bestätigung	18
§ 23	Abtretung von Forderungen.....	18
§ 24	Rechtsnachfolge.....	18
§ 25	Kündigungsrecht	19
§ 26	Salvatorische Klausel	19
§ 27	Wirksamwerden	19

§ 1 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind: **[Die Nummerierung der Anlage ist abschließend noch anzupassen.]**

- a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 1**),
- b) vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 993 einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der schriftlichen Festsetzungen und Begründung (**Anlagen 2 a – c**),
- c) Schematische Ansichten / Schnitte (**Anlage 3**)
- d) Wohnflächen Wohnungsmix (**Anlage 4**)
- e) Freiflächenpläne (Erdgeschoss und Dachflächen) (**Anlage 5 a-b**)
- f) Entwurfsbeschreibung Freiflächenplanung (**Anlage 6**)
- g) Baubilanzplan (**Anlage 7**)
- h) Checkliste Klimaschutz (**Anlage 8**)
- i) Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage X)
- j) Mobilitätskonzept (**Anlage 10**)
- k) Fassadengestaltung Kalde-Gelände (**Anlage 11**)
- l) Siegerentwurf Bunker Südstraße (**Anlage 12**)
- m) Skizze Aufstellflächen Abfallbehälter (**Anlage 13**)
- n) Belichtungsgutachten

§ 2 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist
 - a) die Realisierung des geplanten Vorhabens
 - b) die Regelung der Fristen
 - c) die Sicherung weiterer mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele
 - d) die Regelung der Kostentragung
 - e) die Regelung von Vertragsstrafen
 - f) die Stellung von Sicherheiten
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht seitens des Vorhabenträgers nicht und kann auch nicht durch diesen Vertrag begründet werden.

TEIL A – VORHABEN

§ 3 Bauvorhaben

Das Bauvorhaben umfasst die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in vorwiegend viergeschossiger Bebauung mit ca. 166 Wohneinheiten in kompakter Bebauung, davon bezogen auf die Gesamtwohnfläche ca. 36% öffentlich geförderter Wohnungsbau, einer 5-zügigen Kindertagesstätte und einer verträglichen, gewerblichen Nutzung. Die gewerbliche Nutzung ist im Wesentlichen auf der westlichen Seite des Werkhofs und im Bunker vorgesehen. Der seit vielen Jahrzehnten leerstehende, denkmalgeschützte Bunker wird insgesamt einer neuen Nutzung zugeführt. Die Nutzungsänderung des Bunkers wird auf Basis des Siegerentwurfs eines Architektenwettbewerbs in Abstimmung mit der Denkmalpflege umgesetzt. Von den insgesamt 107 erforderlichen PKW-Stellplätzen werden 102 PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage unterhalb des Werkhofs errichtet. Ein weiterer Stellplatz entsteht

oberirdisch. Für 4 Stellplätze wird eine Ausgleichszahlung vereinbart. Es werden insgesamt 717 Fahrradstellplätze errichtet, davon 516 in den Untergeschossen bzw. in den Erdgeschossen der Wohnhäuser, in der Tiefgarage und dem Bunker. Weitere Fahrradbügel werden vor der Kita sowie an unterschiedlichen Stellen im Freiraum angelegt, wobei 48 Fahrradstellplätze überdacht werden. Die drei Standorte für die Errichtung von Pedelec-Verleihstationen werden öffentlich zugänglich ebenfalls im Freiraum eingerichtet.

Die Gestaltung der Frei- und Grünräume wurde in einem Freiflächenplan konkretisiert.

Alle Gebäude besitzen begrünte Flachdächer, teils mit Solarenergienutzung, teils mit Nutzgärten.

Die Umsetzung des Vorhabens wird in mehreren Bauabschnitten erfolgen

§ 4 Durchführungsverpflichtung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich auf Grundlage der von ihr vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Planunterlagen zur Durchführung des in § 3 genannten Vorhabens, inklusive der Umnutzung und Aufstockung des Bunkers auf Basis des Siegerentwurfs eines architektonischen Wettbewerbs aus dem Jahr 2022 und der Integration des Boxparks als eine öffentlich zugängliche, naturnahe Grünfläche in das Gesamtvorhaben, nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 993 und den Bestimmungen dieses Vertrages.

§ 5 Fristenregelung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 24 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 993 einen ersten vollständigen prüf- und genehmigungsfähigen Bauantrag im Sinne der Verordnung über bautechnische Prüfung (BauPrüfVO) für einen Teil des in § 3 genannten Vorhabens bei der Stadt – Fachbereich Bauaufsicht – einzureichen oder in seinem Auftrag einreichen zu lassen. Der vollständige prüf- und genehmigungsfähigen Bauantrag für den letzten Bauabschnitt des in § 3 genannten Vorhabens bei der Stadt – Fachbereich Bauaufsicht ist spätestens 48 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 993 einzureichen. Die Stadt ist berechtigt in den laufenden Baugenehmigungsverfahren weitere Unterlagen einzufordern, die Voraussetzungen für eine eventuelle Erteilung der Baugenehmigung sind.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 18 Monaten nach Zustellung der ersten Baugenehmigung für das in § 3 bezeichnete Vorhaben mit dem Aushub zu beginnen oder in seinem Auftrag beginnen zu lassen. Mit dem öffentlich-geförderten Wohnungsbau darf jedoch nicht vor Erteilung der Förderzusage begonnen werden.
- (3) Das Gesamtvorhaben im Plangebiet muss innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 993 fertiggestellt sein.
- (4) Die Stadt Aachen wird die vorgenannten Fristen angemessen verlängern, wenn und soweit deren Nichteinhaltung auf Umständen beruht, die durch höhere Gewalt (z.B. Lieferschwierigkeiten aufgrund von Marktumständen etc.) oder sonstige unvorhersehbare und vom Vorhabenträger nicht zu vertretende Umstände (z. B. Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan und/oder die Baugenehmigungen etc.) verursacht werden. Die Entscheidung über eine Fristverlängerung erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen der Stadt Aachen und setzt einen entsprechenden Nachweis voraus.
- (5) Werden die vorgenannten Fristen aus Gründen, die der Vorhabenträger zu vertreten hat, nicht eingehalten, wird die Stadt Aachen im Sinne des § 12 Abs. 6 BauGB eine eventuelle Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes prüfen und gegebenenfalls von diesem Recht Gebrauch machen.

§ 6 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mindestens 36 v. H. der Gesamtwohnfläche in Anwendung der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen in der jeweils aktuell gültigen Fassung als öffentlich geförderter Wohnraum zu errichten. Erforderlich ist hierbei eine Förderung von mindestens 50 % für die Einkommensgruppe A. Innerhalb des Vorhabens von insgesamt 166 Wohneinheiten werden insgesamt 49 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau hergestellt. Davon 2-Zimmerwohnungen in 28 Wohneinheiten, 3-Zimmerwohnungen in 9 Wohneinheiten, 4-Zimmerwohnungen in 8 Wohneinheiten und 5-Zimmerwohnungen in 4 Wohneinheiten. Sollte es auf Grund statischer bzw. konstruktiver Veränderungen oder nach Abstimmung mit den Behörden zu Anpassungen des Wohnungsgemenges kommen, so sind diese Anpassungen zwingend mit der Stadt – Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration abzustimmen.
- (2) Auf die Regelung Nr.2.4.3 der Richtlinie Öffentliches Wohnen in der jeweils aktuell gültigen Fassung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Sicherung sozial stabiler Bewohnerstrukturen wird ausdrücklich hingewiesen. Hiernach ist zur Schaffung und zur Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen eine Mischung von Wohnungen mit Zweckbindungen für die Einkommensgruppe A, die Einkommensgruppe B und freifinanzierte Wohnungen vorzunehmen. Im Besonderen gilt für Bauvorhaben, dass
 - ab 50 Wohnungen höchstens 90 % der Wohnungen,
 - ab 100 Wohnungen höchstens 80 % der Wohnungen und
 - ab 200 Wohnungen höchstens 70 % der Wohnungen mit Zweckbindung öffentlich gefördert werden dürfen, wobei von den Wohnungen mit Zweckbindung in der Regel jeweils ein Drittel für die Einkommensgruppe B zu fördern ist.Insofern sind im Rahmen des Vorhabens 16 der öffentlich geförderten Wohneinheiten für die Einkommensgruppe B abzubilden.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, einen prüf- und genehmigungsfähigen Antrag auf Gewährung von Baudarlehen für die Neuschaffung von Mietwohnungen und Gruppenwohnungen gemäß Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen, spätestens mit Erhalt der Baugenehmigung, zum öffentlich geförderten Wohnungsbau bei der Bewilligungsbehörde der Städteregion Aachen A 63 - Amt für Bauaufsicht u. Wohnraumförderung - wohnraumfoerderung@staedteregion-aachen.de einzureichen. Es empfiehlt sich, den Bau- und Förderantrag parallel zu stellen, da erst mit erteilter Baugenehmigung eine Bewilligung der Fördermittel erfolgt.
- (4) Sollte die Vorhabenträgerin entgegen der Regelungen des Absatzes 1 aus Gründen, die sie zu vertreten hat, keinen oder weniger öffentlich geförderten Wohnraum realisieren, verpflichtet sie sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt Aachen - Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement - nach folgenden Maßgaben:
 - a) Grundlage für die Berechnung der Vertragsstrafe ist das mit der Stadt – Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration – abgestimmte Wohnungsgemenge **gem. Anlage 4**, aus dem sich der Umfang des zu erstellenden Wohnraums (in qm) ergibt (vgl. Abs. 1) der in der Baugenehmigung ausgewiesenen Gesamtwohnfläche entsprechen muss.
 - b) Der Vorhabenträger zahlt an die Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von € je qm. Unter Zugrundelegung der aktuellen Planungen beträgt die Vertragsstrafe demzufolge maximal €. Erst wenn es bei der Realisierung des Bauvorhabens aus von der Vorhabenträgerin zu vertretenden Gründen zu nicht unerheblichen Abweichungen bei der Wohnfläche des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nach Absatz 3 kommt (größer 3%), ist die Stadt berechtigt, eine nach den vorgenannten Regelungen ermittelte Vertragsstrafe zu fordern. Unterschreitungen von bis zu 3% bleiben

unberücksichtigt; Unterschreitungen der Flächen aus Gründen, die die Vorhabenträgerin nicht zu verantworten hat (z.B. Änderungsaufgaben der Stadt oder der Förderanstalt etc.) bleiben ebenfalls unberücksichtigt.

- (5) Alle Regelungen, die den „öffentlich geförderten Wohnraum“ betreffen, müssen soweit vorstehend nichts Abweichendes geregelt ist, grundsätzlich mit der im Konsens stehenden, zum Zeitpunkt der Förderzusage gültigen Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen vereinbar sein. Änderungen und Ausnahmen können vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKDB NRW) zugelassen werden. Ansprechpartner ist die Bewilligungsbehörde der Städteregion Aachen.

§ 7 Energieversorgung

- (1) Die Vorhabenträgerin lässt das Vorhaben an das Fernwärmenetz anschließen, sofern es nicht die Gewährung von Fördermitteln / die Erteilung einer Zertifizierung beeinträchtigt.
- (2) Bei Nichterfüllung dieser Verpflichtung ist die Stadt berechtigt, eine Vertragsstrafe von [REDACTED] € für den Fernwärmeanschluss von der Vorhabenträgerin zu erheben.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Installation und zum dauerhaften Betrieb von Photovoltaikanlagen gemäß Punkt 6 der schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 993.

§ 8 Kindertagesstätte

- (1) Die öffentliche Jugendhilfeplanung weist auf den Bedarf einer fünfzügigen Kindertageseinrichtung (KiTa) hin. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Bereich des nördlichen Teils des Blockinnenbereichs zwischen Boxgraben, Südstraße und Mariabrunnstraße in enger Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Kinder, Jugend und Schule – eine fünfzügige Kindertagesstätte einschließlich Außengelände zu planen und zum Betrieb einer Kindertagesstätte geeignet zu errichten. Dabei sind die durch den Landschaftsverband Rheinland (LVR) geforderten Flächengrößen und die Vorgaben des Planungsleitfadens der Stadt Aachen Stand 04/2024 nebst der durch die Vorhabenträgerin benannten Abweichungen zu berücksichtigen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Räumlichkeiten der Kindertageseinrichtung sowie das zugehörige Außengelände nach Bauzustandsbesichtigung der abschließenden Fertigstellung an einen öffentlichen Träger im Sinne von § 25 Abs. 1 KiBiz NRW zu vermieten.

§ 9 Kinderspielflächen

- (1) Gemäß Ratsbeschluss vom 18.09.2013 sind in Neubaugebieten öffentliche Kinderspielflächen nach den im Beschluss festgelegten Berechnungsmaßstäben zu schaffen. Demnach sind 10 qm öffentliche Spielfläche pro Kind zu schaffen. Die Ermittlung der Größe der notwendigen öffentlichen Kinderspielplatzfläche geht davon aus, dass in Neubaugebieten 2 Kinder je Wohnung leben, so dass pro Wohnung 20 qm öffentliche Kinderspielplatzfläche eingeplant werden. Es werden bei der Berechnung jedoch nur die Wohnungen berücksichtigt, die für den Aufenthalt von Kindern geeignet sind. Die geforderte Spielplatzgröße kann reduziert werden, wenn in der Nachbarschaft bereits Spielmöglichkeiten bestehen. Da sich direkt südlich des Plangebietes der öffentliche Spielplatz „Werkkunsthof“ befindet, der von den Bewohnern des Plangebietes mitgenutzt werden kann, reduziert sich die Größe der zu schaffenden Spielplatzfläche um 50% auf 10 qm je Wohneinheit, wobei der Spielplatzbedarf finanziell abgelöst werden kann.

- (2) Die Ausgleichszahlung zum Ausgleich der nicht zu realisierenden Spielflächen errechnet sich – in Abhängigkeit von der Anzahl der zu berücksichtigenden Wohneinheiten – nach folgender Formel: Ausgleichsbetrag = Anzahl der zu berücksichtigenden WE X 10 qm X ■■■ €/qm X 80 %. Nach aktuellem Planstand ist von 64 zu berücksichtigenden WE mit mindestens 50 qm auszugehen, so dass sich ein Ausgleichsbetrag von ■■■ € errechnet (64 WE X 10 qm X ■■■ €/qm X 80 % = ■■■ €). Die Ausgleichszahlung wird durch eine Bürgschaft gesichert). Die Verpflichtung zur Herstellung von Kleinkinderspielflächen nach der derzeit gültigen Landesbauordnung NRW bleibt hiervon unberührt.
- (3) Die Ermittlung der Ausgleichszahlung beruht auf dem aktuellen Planungsstand und 64 zu berücksichtigenden Wohneinheiten. Für den Fall, dass es zu einer Umplanung des Vorhabens kommen sollte, welche eine Änderung des Spielflächenbedarfs zur Folge hat, behält sich die Stadt eine Neufestsetzung der Ausgleichszahlung nach den Vorgaben des o.g. Ratsbeschlusses vor. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in diesem Fall den angepassten Pauschalbetrag entsprechend der Zahlungsmodalitäten des Absatzes 4 zu zahlen.
- (4) Der Ausgleichsbetrag wird fällig innerhalb von vier Wochen nach Erteilung der ersten Baugenehmigung durch die Stadt – Fachbereich Bauaufsicht und Zahlungsaufforderung durch die Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement –.
- (5) Der Ausgleichsbetrag wird durch eine Bürgschaft gesichert. Die Bürgschaft wird nach Eingang des Ausgleichsbetrages bei der Stadt zurückgereicht. Falls die Zahlung des Ausgleichsbetrages in voller Höhe bereits vor Bürgschaftsgestellung erfolgt, entfällt die Pflicht zur Gestellung einer Bürgschaft.
- (6) Die Stadt verpflichtet sich, den Ausgleichsbetrag zur Aufwertung städtischer öffentlicher Kinderspielflächen und öffentlichen Grünflächen sowie zum Spielen frei gegebener Schulhöfe zu verwenden.

§ 10 Umweltbelange

(1) Schutzgut Tier

Zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind sämtliche im Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung (**Anlage X**) - Bauvorhaben Luisenhöfe, Stadt Aachen (Büro Krenz, 2020) beschriebenen Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen verbindlich umzusetzen. Mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Aachen sind die erforderlichen Ersatzquartiere für Fledermäuse im Vorfeld abzustimmen und nach Ausführung im Rahmen einer Abnahme vor Ort nachzuweisen.

(2) Schutzgut Pflanzen

- a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung der in den Ziffern 8 (8.1, 8.2, 8.3, 8.4) sowie Hinweis 7 der schriftlichen Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen sowie den Vorgaben der Anlagen (Freianlagenplan, Baumbilanzplan, Grünplanung Dachflächen) in enger Abstimmung mit der Stadt - Fachbereich Klima und Umwelt. Die Pflanzlisten inkl. der Pflanzqualitäten sind dementsprechend einzuhalten.
- b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die privaten Freianlagen eine Ausführungsplanung durch einen Landschaftsarchitekten zu erarbeiten und mit der Stadt - dem Fachbereich Klima und Umwelt, Abteilung 36/200 - abzustimmen. Die Vorgaben der Freianlagenpläne (**Anlage 14**) sind Grundlage der Planung. Eine Abnahme der privaten Freianlagen ist nach Fertigstellung mit der Stadt - dem Fachbereich 36/200 und

dem Fachbereich 61 vorzunehmen. Die Maßgaben der Ausführungsbestimmungen zu den Grünanlagen sind zu beachten.

- c) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die vorgesehenen Maßnahmen zuvor mit der Stadt - Fachbereich Klima und Umwelt, Abteilung Umweltvorsorge- / Grünplanung - abzustimmen. Anschließend wird sie die Pflanz- und Pflegearbeiten auf ihre Kosten fach- und sachgerecht nach DIN-Normen 18915-18919 (Gärtnerische Arbeiten mit Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) durch eine Fachfirma ausführen lassen.

Die Herstellung der Pflanzungen ist der Stadt - dem Fachbereich Klima und Umwelt spätestens vierzehn Tage vor Beginn anzuzeigen.

Nach Durchführung der Pflanzarbeiten ist ein Abnahmetermin mit der Stadt - dem Fachbereich Klima und Umwelt zu vereinbaren. Werden bei dieser Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese zu beseitigen. Anschließend beginnt die von der Vorhabenträgerin zu übernehmende 3-jährige Anwuchspflege für die Ersatzbäume.

Nach Ablauf der 3-jährigen Anwuchspflege erfolgt eine erneute gemeinsame Abnahme der Ersatzbäume durch die Vertragsparteien. Die Freianlagen mit allen Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten dementsprechend zu pflegen und zu unterhalten.

- d) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Neupflanzung und Pflege von Pflanzungen und Ansaaten die FLL-Gütevorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2015“ und „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2010“ einzuhalten. Die Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Gehölze muss den Gütebestimmungen des BdB (Bund Deutscher Baumschulen) entsprechen.

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

- e) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die vorgenannten Pflanzungen spätestens in der auf die Schlussabnahme der letzten Hochbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
- f) Bei Nichterfüllung der Umsetzung der geforderten **Freianlagenplanung (Anlage 12) lit. a) bis f)** ist die Stadt berechtigt eine Vertragsstrafe in Höhe von € von der Vorhabenträgerin zu erheben. Die Vorhabenträgerin unterwirft sich hinsichtlich ihrer Verpflichtung zur Zahlung der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).

- g) 6 Ersatzbäume können nicht im Plangebiet gepflanzt werden und sind auf eigenen Flächen der Vorhabenträgerin im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen zu pflanzen. Diese Ersatzpflanzung wird auf dem Flurstück Schloss-Rahe-Straße 15, 52072 Aachen, Flur 33, Flurstück Nr 3121 vorgenommen. Die Forderung für die Ersatzbaumpflanzungen werden durch eine Bürgschaft in

Höhe von [REDACTED] € besichert ([REDACTED]). Die Bürgschaftsrückgabe erfolgt nach Mängelfreier Abnahme der Ersatzpflanzung durch die Stadt - Fachbereich Klima und Umwelt.

- h) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Dachbegrünung und Begrünung der unbebauten Dachflächen von Tiefgaragen gem. Ziffer 8.4 der schriftlichen Festsetzungen und **gemäß dem Plan Grünplanung Dachfläche** herzustellen. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenüberdeckung sind gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags eingeführten Fassung der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn (**Anlage X**)).
- i) Die Vorhabenträgerin lässt eine Dokumentation inkl. Fotodokumentation bzgl. der Ausführung der Dachbegrünung sowie der Tiefgaragenbegrünung erstellen, aus der u.a. die Mächtigkeit des Substrats hervorgeht. Die Dokumentation ist an die Stadt - den Fachbereich Klima und Umwelt, Fachbereich 36/200 zu übergeben.
- j) Bei Nichterfüllung der Dachbegrünung und Begrünung der unbebauten Dachflächen von Tiefgaragen lit. i) bis j) ist die Stadt berechtigt, eine Vertragsstrafe in Höhe von [REDACTED] € vom Vorhabenträger zu erheben. Die Vorhabenträgerin unterwirft sich hinsichtlich ihrer Verpflichtung zur Zahlung der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).
- k) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mögliche Flächen für eine dauerhafte bodengebundene Fassadenbegrünung in Abstimmung mit der Stadt - dem Fachbereich Klima und Umwelt, Fachbereich 36/200, zu eruieren und im Plangebiet vorzusehen. Fassadenbegrünungen sind vornehmlich an süd-west ausgerichteten Fassaden vorzunehmen, ggf. auch mit Rankhilfen für nicht selbstklimmende Kletterpflanzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- l) Die Regelungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Aachen vom 14.11.2018 sowie der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen vom 04.09.2017 bleiben unberührt. Insbesondere bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen kann die Stadt bestimmte Maßnahmen im Rahmen der Baumschutzsatzung zur Pflege, zur Erhaltung und zum Schutz des Baumbestandes anordnen.
- (3) Schutzgut Mensch
- a) Um den zukünftig dort lebenden und arbeitenden Menschen gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen zu ermöglichen, sind Fenstergrößen (Breiten und Höhen) gem. dem Belichtungsgutachten der Fa. Peutz (**Anlage x**) auszuführen.
- b) Bei der Erstellung des Gebäudes sowie der Tiefgarage und Stellplatzanlagen ist zu gewährleisten, dass die Grenzwerte der 39. BImSchVO eingehalten werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.
- (4) Schutzgut Boden und Altlasten
- a) Vor Beginn jeglicher Erschließungs- und Baumaßnahmen, insbesondere auch von Abrissarbeiten, die nicht ausschließlich den Hochbau, sondern auch den Boden / Versiegelungsflächen betreffen, sind ein Bodenschutzkonzept und ein Bodenschutzplan unter Berücksichtigung der DIN 19639 sowie der DIN 18915 und 19731 zu erstellen und mit der Stadt - der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Vorgaben des Konzepts sind bei allen Maßnahmen, die den Boden betreffen, im Plangebiet einzuhalten. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung und zur Kostentragung der Durchführung der bodenkundlichen Baubegleitung gemäß DIN 19639.

- b) Sämtliche Erdarbeiten sind durch einen Sachverständigen für Altlasten/Bodenschutz zu überwachen, der von der Vorhabenträgerin zu beauftragen und der Stadt - dem Fachbereich Klima und Umwelt zu benennen ist. Es ist sicherzustellen, dass von den auf dem Baugrundstück verbleibenden Bodenmaterialien keine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht. Hierzu ist in einem gutachterlichen Bericht Stellung zu nehmen.
- c) 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. § 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). Die nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) 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 (s. § 6 Abs. 8 BBodSchV).

Dies ist durch den Lieferanten zu belegen und der Stadt - der Unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen. Unter der Voraussetzung, dass diese Überdeckung eingehalten wird, kann eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch ausgeschlossen werden. Nach Abschluss der Erdarbeiten ist der Stadt - der Unteren Bodenschutzbehörde im Fachbereich Klima und Umwelt ein gutachterlicher Abschlussbericht über die Begleitung der gesamten Maßnahme entsprechend den vorab aufgeführten Vorgaben vorzulegen. Es ist darzustellen, dass von den auf dem Baugrundstück verbleibenden Bodenmaterialien keine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht.

- d) Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf bislang nicht bekannte Kontaminationen festgestellt werden, bei denen der Verdacht besteht, dass sie den Boden oder das Grundwasser verunreinigen können, ist unverzüglich die Stadt - die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Weitere in diesem Zusammenhang ggf. erforderliche Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen bleiben vorbehalten.
- e) Für Baumaßnahmen mit einem zu erwartenden Anfall von Bau- und Abbruchabfällen einschließlich Bodenmaterial von insgesamt mehr als 500 m³ ist gemäß § 2a Abs. 3 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeskreislaufwirtschaftsgesetz – LKrWG) vom 21.06.1988 (GV. NW. S. 250) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.03.2025 (GV NRW S. 288) ein Entsorgungskonzept zu erstellen. Art, Menge und beabsichtigter Verbleib der gemäß § 8 Absatz 1 der GewAbfV getrennt zu sammelnden Bau- und Abbruchabfälle sowie der beabsichtigte Verbleib anfallenden Bodenmaterials sind im Entsorgungskonzept darzustellen. Werden schadstoffhaltige Bauteile oder Baustoffe angetroffen, so sind Art, Menge und Verbleib schadstoffhaltiger Abfälle ebenfalls zu dokumentieren. Das Entsorgungskonzept ist der Stadt – der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Fachbereich Klima und Umwelt auf Verlangen vorzulegen.
- (5) Schutzgut Kulturgüter

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 90 39-0, Fax: 02425 / 90 39-199, unverzüglich zu melden.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Der Beginn der Bauarbeiten ist der Stadt -der Unteren Denkmalbehörde- anzuzeigen.

§ 11 Dienstbarkeiten und Baulasten

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 993 mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen durch Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten auf den Grundstücken des Vorhabenträgers bzw. der Nachbargrundstücke dauerhaft zu sichern. Diese Dienstbarkeiten müssen vor Erteilung der Baugenehmigung eingetragen sein.
- (2) Für die Teilflächen des Grundstücks Flur 73, Flurstück 643 -Hochgarage und Magistrale- sind bereits entsprechende Dienstbarkeiten für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen.
- (3) Für eine Teilfläche des Grundstücks Flur 73, Flurstück 643 -Magistrale- (s. Anlage xx), verpflichtet sich die Vorhabenträgerin darüber hinaus zur Anlage und fortdauernden Unterhaltung einer Zuwegung ins Plangebiet (s. näher § 17 Abs. 4). Die Berechtigung dazu muss durch Eintragung einer unbefristeten Dienstbarkeit sowie Baulast dauerhaft gesichert werden. Die Eintragung der Dienstbarkeit muss vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 993 notariell beglaubigt sein. Die Baulast muss vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 993 eingetragen sein.
- (4) Für die Teilflächen des Grundstücks Flur 73, Flurstück 643 -Hochgarage und Magistrale- verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, zur Sicherstellung der Erschließung und zur Herstellung eigentumsgleicher Verhältnisse, Voratsbaulasten einzutragen. Die Voratsbaulasten müssen vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 993 eingetragen sein.

§ 12 Fassadengestaltung

Im Bereich des Werkhofs ist in Anlehnung an die Gebäude der ehemaligen Firma Kalde eine „Werkhof-Atmosphäre“ zu erzeugen, die die architektonischen Elemente sowie die Fassadenbegrünung der entfallenden Fabrikgebäude aufgreift. Als prägendes Fassadenmaterial ist Backstein oder Klinkerverblendung in Übereinstimmung mit den statischen und energetischen Anforderungen zu verwenden.

Die Fassaden an der Grenze zum Grundstück Südstraße 16-18 (Parzellen 1524 und 862) sind mit Fenstern zu versehen (keine geschlossene Wand).

§ 13 Mobilitätskonzept

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in Abstimmung mit der Stadt, Fachbereich 68/ (Abteilung Mobilität und Verkehr) das Mobilitätskonzept (**Anlage 10**) nach Maßgabe der folgenden Absätze umzusetzen.
- (2) Car-Sharing-Angebote

Es werden fünf Car-Sharing Fahrzeuge für die nicht öffentliche, sondern quartiersinterne Nutzung zur Verfügung gestellt. Eine Zugänglichkeit der Nutzung muss für alle Quartiersnutzende barrierefrei gestaltet sein. Der Betriebszeitraum ist mindestens 10 Jahre.

(3) Sharing-Angebote- Bike

- a. Es werden mindestens drei neue Pedelec-Stationen hergestellt. Jede der öffentlichen Bike-Sharing-Stationen besteht aus je 12 Einstellplätzen (mit 6 Fahrrädern und 6 freien Plätzen) für Pedelecs. Der Betriebszeitraum ist mindestens 10 Jahre.
- b. Zusätzlich sind 8 Lasten-Pedelecs für die nicht öffentliche, sondern quartiersinterne Nutzung zur Verfügung zu stellen. Der Betriebszeitraum ist mindestens 10 Jahre.

(4) Job-Tickets

Für die gewerblichen Nutzungen sind beim regionalen Nahverkehrsunternehmen durch den Bauherrn Job-Tickets zu erwerben. Der Betrag von ████████ € für die Aussetzung von 17 Stellplätzen muss innerhalb von zehn Jahren ab Beginn der Maßnahme vollständig für den Erwerb von Job-Tickets verausgabt werden.

(5) Kfz-Stellplätze mit E-Ladeinfrastruktur

- a) Es werden in Summe 103 Kfz-Stellplätze (inkl. 5 Stellplätze für Car-Sharing-Angebote) für das Bauvorhaben neu hergestellt. Davon werden 102 Stellplätze in einer Tiefgarage und 1 barrierefreie Stellplätze im Innenhof hergerichtet. Die Vorgaben des „Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG)“ werden erfüllt. Darüber hinaus werden für mindestens 10% der Stellplätze – also mindestens 11 Stellplätze – elektrische Lademöglichkeiten in Form von z.B. Wallboxen hergestellt. Dabei ist jeder Stellplatz mit geeigneter Leitungsführung für Elektro- und Datenleitungen vorzuhalten. Die verwendete Leitungsführung muss den dafür geltenden elektro-, bau- und datentechnischen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik genügen. Die Umsetzung kann durch Leerrohre, Kabelschutzrohre, Bodeninstallationssysteme, Kabelpritschen oder vergleichbare Maßnahmen erfolgen. Die erforderliche Leitungsinfrastruktur umfasst mindestens auch den erforderlichen Raum für den Zählerplatz, den Einbau intelligenter Messsysteme für ein Lademanagement und die erforderlichen Schutzelemente.

(6) Radabstellplätze, Serviceeinrichtungen zum Radverkehr

- a) Es werden in Summe 717 Fahrradabstellplätze für das Bauvorhaben neu hergestellt. Davon sind mindestens 8 Fahrradabstellplätze für die Lastenfahrräder für die quartiersinterne Ausleihe vorgesehen. 201 Abstellplätze an Fahrradbügeln werden im Freien errichtet, wovon 48 zusätzlich überdacht sind. Die anderen Abstellplätze werden in der Tiefgarage, Fahrradraum EG, und Bunker mit untergebracht. Die Vorgaben der Stellplatzsatzung zur Größe, Sicherer Aufbewahrung und Leichtigkeit der Erreichbarkeit sind analog einzuhalten.
- b) Es ist mindestens eine Bike-Repair-Station, z. B. in einem abschließbaren Fahrradraum oder als Reparaturstele, zu errichten.

(7) Zusätzliche Maßnahmen

- a) Hinweise und Beschilderung: Es ist eine konzeptionell geplante und gut sichtbare Beschilderung und Wegweisung zu den Mobilitätsangeboten inkl. dem ÖPNV herzustellen.
- b) Informations- und Beratungsmanagement: Es ist ein kontinuierliches Informations- und Beratungsmanagement im Quartier umzusetzen. Dazu zählen insbesondere regelmäßige kollektive Beratungsangebote, nach Bedarf individuelle Mobilitätsberatungsangebote durch einen Mobilitätsberater und die Bereitstellung aller relevanten Informationen sowohl online als auch in Form von z.B. Flyer vor Ort.

- c) Quartiers-App: Als Grundlage zur Nutzung aller standortbezogenen Mobilitätsangebote/-maßnahmen ist eine Quartiers-App zur Bündelung, Bereitstellung und kontinuierliche Aktualisierung von Mobilitätsangeboten und Verkehrsinformationen dem Quartier zur Verfügung zu stellen.
 - d) Lieferstationen: Zur Gewährleistung eines autofreien Stadtquartiers mit hoher Aufenthaltsqualität ist mindestens eine Paketstation für Kurier-, Express- und Paketdienstleister (KEP-Dienstleister) entsprechend zu planen und zu errichten.
- (8) Kita-Verkehr
- Bis auf den barrierefreien Stellplatz vor der KiTa soll der motorisierte Bring- und Hol-Verkehr über die Parkgarage erfolgen. Dazu sind in Abstimmung mit dem Parkhausbetreiber mindestens 4 Stellplätze in der Hochgarage vorzuhalten; ein weiterer Stellplatz wird im Parkhaus der Vorhabenträgerin vorgehalten. Je Bring- und Hol-Verkehr ist eine kostenlose Parkzeit von 20 Minuten zu gewährleisten.
- (9) Ausgleichszahlung
- Für 4 übrige Stellplätze wird analog der Regelungen in der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen ein Ausgleichsbetrag in Höhe von insgesamt [REDACTED] € durch den Vorhabenträger gezahlt.
- Der Ausgleichsbetrag wird fällig innerhalb von vier Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung durch die Stadt – Fachbereich Bauaufsicht und Zahlungsaufforderung durch die Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement –.
- Die Stadt verpflichtet sich, den Ausgleichsbetrag im Sinne der Regelung nach § 48 BauO NRW Abs. 2 zu verwenden.
- (10) Jährliches Controlling
- Jeweils zum 1.3. des nachfolgenden Kalenderjahres ist der Stadt Aachen (Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur, Abteilung Verkehrsplanung und Mobilität), unaufgefordert eine Übersicht der Mobilitätsmaßnahmen und zugehörigen Auslastungen für einen Zeitraum von 10 Jahren je Kalenderjahr zur Verfügung zu stellen. Der Bericht soll die Nutzbarkeit und Nutzung der Mobilitätsmaßnahmen (Car-Sharing (inkl. Auslastungsanalyse), Bike-Sharing, Radservicestation, Informationsmanagement, Quartiers-App) dokumentieren.
- (11) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für den Fall der von ihr zu vertretenden Nichterfüllung des Mobilitätskonzeptes zur Zahlung entsprechender Vertragsstrafen, die sich gem. nachfolgendem Absatz berechnen:

Umzusetzende Maßnahme	Anzahl	Vertragsstrafe gesamt	Strafe / je für Gesamtzeitraum (in Jahre 1+2)
CarSharing	5 Stk.	[REDACTED]	[REDACTED]
Pedelec-Stationen	3 Stk.	[REDACTED]	[REDACTED]
Lasten-Pedelecs	8 Stk.	[REDACTED]	[REDACTED]
Job-Tickets		[REDACTED]	[REDACTED]
KfZ-Stellplätze mit E-Ladeinfrastruktur	11 Stk.	[REDACTED]	[REDACTED]

Radabstellplätze	709 Stk.	████████	████
Serviceeinrichtung zum Radverkehr	25%		██████████
Hinweise und Beschilderung	25%	████████	████████
Informations- und Beratungsmanagement	25%		████████
Quartiers-App	25%		████████
Gesamt		██████████	██████████

Die Vertragsstrafen sind ganz oder teilweise fällig vier Wochen nach Eintritt der jeweiligen Bedingung und schriftlicher Anforderung durch die Stadt - Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement -.

Der Vorhabenträger unterwirft sich hinsichtlich seiner Verpflichtung zur Zahlung der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).

§ 14 Maßnahmen gegen nutzungsbedingte Schwingungen / Erschütterungen im Parkhaus

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das bestehende Parkhaus baulich von den durch dieses Vorhaben neu zu errichtenden, umgebenden Gebäuden zu trennen. Es muss mindestens eine Trennung vergleichbar mit einer Gebäudetrennung von Doppelhaushälften oder Reihenhäusern ausgebildet sein.

§ 15 Umsetzungspflicht des Wettbewerbsergebnisses für die Bunkerumnutzung

- (1) Die Vorhabenträgerin setzt die Nutzungsänderung des Bunkers auf Basis des Siegerentwurfs des Architekturwettbewerbs (**Anlage 12**) in Abstimmung mit der Denkmalpflege um. Insbesondere werden die folgenden Elemente des Entwurfs umgesetzt:
 - a) Büroräume, insbesondere in den oberen beiden Geschossen
 - b) eine gastronomische Einrichtung
 - c) Co-Working-Räume mit Bibliothek
 - d) ein Raum für Kulturveranstaltungen
 - e) Band-Proberäume
 - f) Fahrradabstellräume mit Fahrradwerkstatt im Untergeschoss

Die Co-Working-Räume mit Bibliothek, der Raum für Kulturveranstaltungen und die Band-Proberäume werden sowohl den künftigen Bewohner*innen im Plangebiet als auch der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung gestellt.

- (2) Änderungen der in Absatz 1 genannten Nutzungen sind mit der Stadt- dem Fachbereich 61 Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur abzustimmen.

§ 16 Entwässerung

- (1) Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Südstraße. Innerhalb des Plangebietes verbleibt das komplette Abwasserleitungssystem im Privateigentum. Es ist die Zuständigkeit der Vorhabenträgerin, diese zu planen, zu bauen und zu unterhalten. Die Herstellung der

Anschlussleitung im öffentlichen Straßenraum ist frühzeitig bei der Regionetz GmbH (e-Mail: kanalanschluss@regionetz.de) zu beantragen.

- (2) Die maximal zulässige Abflussmenge in den öffentlichen Kanal wird von der Regionetz GmbH vorgegeben. Ggf. werden aus diesem Grund Rückhaltevolumina im privaten Abwassersystem erforderlich, die von der Vorhabenträgerin geplant, gebaut und betrieben werden müssen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, einen Überflutungsnachweis auf der Grundlage der DIN 1986 Teil 100 zu führen. Dieser Nachweis muss jedoch im Zusammenhang mit den jeweiligen Bauanträgen / Entwässerungskonzepten zur Errichtung der Bebauung vorgelegt werden. Daraus evtl. resultierende, zusätzliche Retentionsmaßnahmen hat die Vorhabenträgerin im Plangebiet zu planen, zu errichten und dauerhaft betriebsfähig zu halten.

§ 17 Erschließung des Blockinnenbereichs

- (1) Die Erschließung des Blockinnenbereiches für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge sowie Lieferdienste erfolgt von der Mariabrunnstraße über den Gehweg und die noch zu errichtende Zufahrtstraße. Die Vorhabenträgerin führt diese Zufahrtstelle in Abstimmung mit der Stadt - dem Fachbereich Mobilität und Verkehr (FB 68) als Gehwegüberfahrt nach Aachener Standard mit Schwellensteinen aus und prüft die Erforderlichkeit von Schleppkurven.
- (2) Die Vorhabenträgerin macht die private Grünfläche (Flurstück 1333/ Boxpark), deren Erreichbarkeit durch ein Geh- und Fahrrecht auf dem Flurstück 1332 gewährleistet ist, vom Boxgraben aus barrierefrei zugänglich. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Wegeführung auf dem Flurstück 1332 sowie auf dem Flurstück 1333 auszubauen und zu unterhalten. Die Zustimmung der Eigentümerin des Flurstücks 1332 (LEG) liegt der Stadt vor.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Wegeverbindung durch die private Grünfläche Flurstück 1333 (Boxpark) in Abstimmung mit der Stadt - dem Fachbereich Klima und Umwelt (Fachbereich 36) sowie mit dem Fachbereich Mobilität und Verkehr (FB 68). Die Fläche befindet sich in städtischem Eigentum. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, vor Satzungsbeschluss den Pachtvertrag sowie den Gestattungsvertrag zur Nutzung des Boxparks mit der Stadt – Fachbereich Immobilienmanagement - abzuschließen.
- (4) Die Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt über die Hochgarage des Evangelischen Krankenhausvereins (Flur 73, Flurstück 643) in die unterhalb des Werkhofs zu errichtende Tiefgarage. Diese Erschließung ist durch Baulast und Dienstbarkeit zu sichern. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur weiteren Erschließung des Blockinnenbereichs für Fuß- und Radverkehr sowie für besonders berechnete Kfz-Verkehre eine Zufahrt über eine Teilfläche des Grundstücks Flur 73, Flurstück 643 – Magistrale – (s. Anlage xx) zu errichten und zu unterhalten. Diese ist durch Dienstbarkeit und Baulast zu sichern (s. § 11). Die Nutzung dieser Zufahrt ist für den motorisierten Individualverkehr wie beispielsweise Pkw, Lkw oder Motorräder grundsätzlich nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einsatzfahrzeuge von Feuerwehr und Rettungsdienst sowie der Größe nach geeignete Fahrzeuge zur Abfallentsorgung bzw. Anlieferverkehr.

§ 18 Organisatorische Anforderungen der Abfallentsorgung

- (1) Das Plangebiet erfüllt nicht die Mindestanforderungen zum Befahren und Wenden von Abfallsammelfahrzeugen.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung entsprechender Aufstellflächen bzw. Bereitstellungsplätze für die Abfallsammelbehälter in Abstimmung mit der Stadt - dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur, Abteilung Straßenverkehr und Sondernutzungen (Fachbereich 68) sowie mit dem Aachener Stadtbetrieb (E 18) wie folgt für das Plangebiet:
- a) Im Westen des Plangebiets unmittelbar an der Mariabrunnstraße südlich der mit Geh- und Radfahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche
 - b) Im Osten des Plangebiets unmittelbar an der Nordseite des Bunkers (Leichtstoffe).
- (3) Die Stadt- Straßenverkehrsbehörde richtet ein temporäres Parkverbot in der Südstraße auf einem Parkplatz unmittelbar zum Plangebiet ein. Dieser steht zur Aufstellung bzw. Bereitstellung von Abfallbehältern zur Verfügung.

TEIL B – SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 19 Sicherheitsleistungen

(1) Vertragserfüllungsbürgschaft

- a) Die Vorhabenträgerin leistet zur Sicherung der sich für ihn aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen eine Sicherheit in Höhe von insgesamt [REDACTED] € (in Worten: neunundsiebzigtausendsechzig Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse.
- b) Der vorgenannten Bürgschaft liegt folgende Kostenkalkulation zugrunde:

Ausgleichszahlung Kinderspielflächen	[REDACTED]
Ersatzbaumpflanzungen	[REDACTED]
Erschließung Einfahrt	[REDACTED]
Gesamtforderung Bürgschaft	[REDACTED]
- c) Die Bürgschaft ist unaufgefordert innerhalb von vier Wochen nach Unterzeichnung dieses Vertrages bei der Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – einzureichen. Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin die Bürgschaft nicht fristgerecht oder nicht in voller Höhe einreicht, verpflichtet sie sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von [REDACTED] € monatlich bis zur Vorlage der unter lit. a) genannten Bürgschaft. Sie unterwirft sich hinsichtlich dieser Zahlungsverpflichtung der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).
- d) Erfüllt der Vorhabenträger seine vertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft, so ist die Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – berechtigt, dem Vorhabenträger schriftlich eine Frist zur Ausführung der vertraglichen Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die Arbeiten nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft oder wird über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen oder ist der Vorhabenträger aus sonstigen Gründen zahlungsunfähig, ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten durch Dritte ausführen zulassen, in bestehende Werkverträge einzutreten und noch offen stehende unstrittige Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger aus diesem Vertrag aus dieser Sicherheit zu befriedigen. Darüber hinaus kann die Bürgschaft in Anspruch genommen werden, wenn die Stadt – aus welchen Gründen auch immer – verpflichtet wird, die Arbeiten in der öffentlichen Verkehrsfläche und öffentlichen Grünanlage selbst durchzuführen oder fertig zu stellen.

§ 20 Vertragsstrafen

Die in diesem Vertrag aufgeführten Vertragsstrafen sind, soweit nicht zuvor etwas anderes vereinbart wurde, fällig und zahlbar innerhalb eines Monats nach jeweiliger Fälligkeit und Anforderung durch die Stadt. Die Vorhabenträgerin unterwirft sich bezüglich ihrer Zahlungsverpflichtung der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).

§ 21 Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche Kosten für die nach diesem Vertrag durchzuführenden Maßnahmen.

§ 22 Haftungsausschluss und Bestätigung

- (1) Eine Haftung der Stadt für Entschädigungen und etwaige sonstigen Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 993 getroffen hat, wird durch diesen Vertrag nicht begründet. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.
- (2) Auf Anforderung durch die Vorhabenträgerin wird die Stadt nach Umsetzung auch einzelner in diesem Vertrag geregelten Maßnahmen der Vorhabenträgerin die jeweilige Errichtung bzw. Erfüllung bestätigen.

§ 23 Abtretung von Forderungen

Forderungen der Vorhabenträgerin gegen die Stadt aus diesem Vertrag können an Dritte nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – abgetreten werden. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.

§ 24 Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem etwaigen Rechtsnachfolger schriftlich mit Weitergabepflicht zu übertragen. Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Die Stadt darf die Haftungsentlassung nur aus wichtigem Grund versagen.
- (2) Nach § 12 (5) BauGB bedarf ein Vorhabenträgerwechsel der Zustimmung durch die Stadt. Die Stadt erteilt ihre Zustimmung durch Abschluss eines dreiseitigen Vertrages mit der bisherigen und dem zukünftigen Vorhabenträger. Ein Vorhabenträgerwechsel kommt grundsätzlich nur für die Gesamtmaßnahme in Betracht, da der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage im Sinne des § 12 (1) BauGB sein muss.

§ 25 Kündigungsrecht

Die Parteien sind berechtigt, diesen Vertrag entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu kündigen.

§ 26 Salvatorische Klausel

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

§ 27 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch die Vertragsparteien und mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes 993.

....., den _____

Aachen, den _____

Die Vorhabenträgerin

Stadt Aachen

In Vertretung

()

()

(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin

(Frauke Burgdorff)
Stadtbaurätin