

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0272/WP17-1
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35060-2014
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	16.11.2015
		Verfasser:	FB 61/010 // Dez. III
XI. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 592 - Gut Kullen / Erweiterung Dreiländer-Carrée - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg im Bereich zwischen dem Hit-Supermarkt und dem Dreiländer-Carrée an der Vaalser Straße hier: Satzungsbeschluss gem §10 Abs. 1 BauGB			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
09.12.2015	Rat	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Der Rat der Stadt beschließt weiterhin Bebauungsplan Nr. 592 – Gut Kullen / Erweiterung Dreiländer-Carrée – für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg im Bereich zwischen dem Hit-Supermarkt und dem Dreiländer-Carrée an der Vaalser Straße gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

FB61/0197/WP17 – Änderungs- und Offenlagebeschluss und

FB61/0272/WP17 – Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Durch die XI. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 592 wird die Möglichkeit eröffnet, nördlich der Vaalser Straße zwischen Schurzelter Straße und Neuenhofer Weg im Bereich des bereits seit langem brachliegenden Grundstücks eine städtebaulich verträgliche und geordnete bauliche Entwicklung einzuleiten. Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs sollen innerhalb des Kerngebietes bis zu 65 % der Geschossfläche für Wohnzwecke genutzt werden können.

Der Planungsausschuss hat daher am 11.06.2015 auf Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg den Änderungs- und Offenlagebeschluss für die XI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 592 gefasst.

Die öffentliche Auslegung hat vom 13.07.2015 bis 21.08.2015 stattgefunden.

Parallel dazu wurden 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 19.11.2015 mit dem Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie der Behördenbeteiligung beschäftigt und folgenden Beschluss gefasst:

„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 Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 592 – Gut Kullen / Erweiterung Dreiländer-Carrée – gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.“

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg hatte am 04.11.2015 aus bezirklicher Sicht eine gleichlautende Empfehlung an den Rat ausgesprochen.

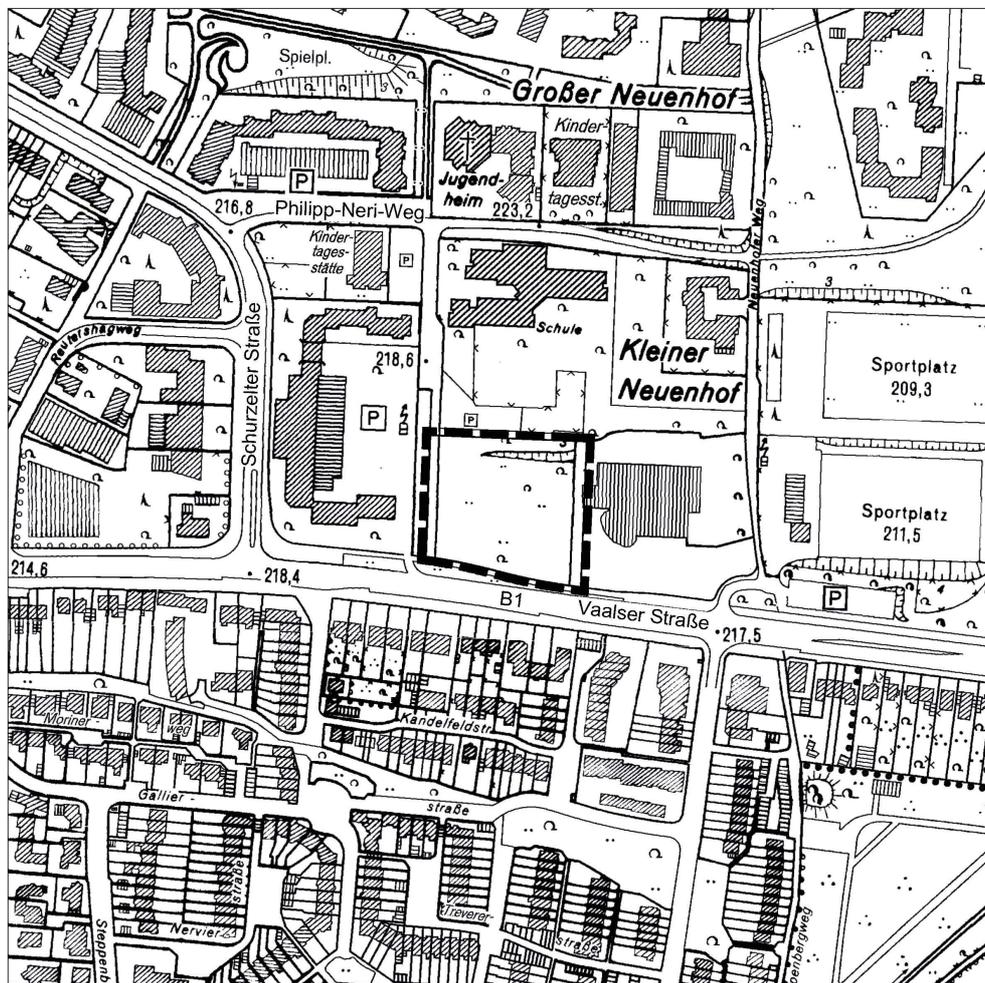
Anlage/n:

Begründung

Schriftliche Festsetzungen

Begründung
zur
XI. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 592
- Gut Kullen / Erweiterung Dreiländer-Carrée -

im Bereich zwischen dem Hit-Supermarkt und dem Dreiländer-Carrée an der Vaalser Straße



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
1.1	Beschreibung des Plangebietes	3
1.2	Regionalplan	4
1.3	Flächennutzungsplan	4
1.4	Bestehendes Planungsrecht	4
2.	Anlass der Planung	5
3.	Ziel und Zweck der Planung	6
3.1	Allgemeine Ziele	6
3.2	Planverfahren	7
3.3	Städtebauliche Konzeption	7
3.4	Erschließung	7
3.5	Zentren- und Nahversorgungskonzept	8
3.6	Belange der Kinder und Jugendlichen	8
4.	Begründung der Festsetzungen	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
4.4	Tiefgarage und Stellplätze	11
4.5	Umweltschützende Belange	11
4.5.1	Bodenschutz	11
4.5.2	Wasserschutz	12
4.5.3	Artenschutz und biologische Vielfalt	13
4.5.4	Lärmschutz	13
4.5.5	Klimaschutz	14
4.5.6	Schutz der Kulturgüter	15
5.	Auswirkungen der Planung	15
6.	Kosten	16
7.	Plandaten	16

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg in der Gemarkung Laurensberg, Flur 26 und umfasst das Flurstück 634 und eine Teilfläche aus dem Flurstück 583. Das Plangebiet grenzt im Süden an die Vaalser Straße und im Westen an den Fuß- und Radweg zwischen Philipp-Neri-Weg und Vaalser Straße, der unmittelbar neben der Zufahrt zum Parkplatz des westlich angrenzenden Hit-Marktes liegt. Im Norden wird der Geltungsbereich des Plangebietes vom Parkplatz und einem Spiel- und Bolzplatz der städtischen Gemeinschaftsgrundschule Gut Kullen begrenzt. Die östliche Grenze verläuft in Verlängerung der Mitte der heutigen Treppenanlage, die sich westlich des bestehenden Dreiländer-Carrées befindet. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,87 ha.



Schrägluftbild des Plangebiets (© Microsoft Corporation 2015)

Die Fläche des Geltungsbereiches der XI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 592 - Gut Kullen / Erweiterung Dreiländer-Carrée - lag bis zu Beginn der kürzlich erfolgten Ausschachtungsarbeiten brach und stellte sich als Wiese dar. Ausgenommen ist ein ca. 7,00 m breiter Streifen entlang der östlichen Grenze des Plangebietes, der dem in den Geltungsbereich einbezogenen Teilbereich des Flurstückes 583 entspricht und Bestandteil der gestalteten Freianlagen des bestehenden Dreiländer-Carrées ist. Das Flurstück 634 liegt im Süden, Westen und Norden ca. 1,00-2,40 m unterhalb des angrenzenden Geländeneiveaus. Die Böschungen befinden sich im Süden und Westen innerhalb des Plangebietes, im Norden vorrangig außerhalb des Plangebietes. Die nördliche Böschung zeichnet sich durch einen nahezu geschlossenen Baumbestand aus, dessen Kronentraufen teilweise in das Plangebiet hineinra-

gen. Westlich des Grundstücks befinden sich innerhalb der Verkehrsfläche des Philipp-Neri-Weges auf Höhe des Plangebietes insgesamt 10 Linden, deren Kronen jedoch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht überragen. Am südlichen Plangebietsrand und im nordöstlichen Teilbereich befand sich weiterer Baumbestand. Diese Bestände wurden bereits im Rahmen der Ausschachtungsarbeiten beseitigt.

Unmittelbar östlich des Plangebietes wurde auf der Grundlage der X. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 592 das so genannte Dreiländer-Carrée realisiert. Dieses Carrée besteht aus einem viergeschossigen U-förmigen Hauptbaukörper, dessen südwestliche Ecke durch einen schräggestellten ovalförmigen fünfgeschossigen Baukörper betont wird. Unterhalb des gesamten Baukörpers befindet sich ein Untergeschoss als Vollgeschoss, das von Norden aus ebenerdig angefahren werden kann. Das Gebäude wird vorrangig durch Büro- und Laborflächen, durch ein Bistro und kleinere Ladenflächen genutzt.

Die gesamte Bebauung im weiteren Umfeld des Plangebietes resultiert ursprünglich aus dem Bau des Universitätsklinikums nördlich von Gut Kullen in den 70er Jahren: Hierdurch stieg der Bedarf an Wohnflächen in Klinikumsnähe sprunghaft an. Ebenso wurden dafür notwendige Infrastruktureinrichtungen in der Folgezeit errichtet. Auch dem sehr hohen Bedarf an dienstleistungsorientierten Flächen für Betriebe der Medizintechnik, der Medizinforschung und für Dienstleistungen im EDV-Bereich wurde planungsrechtlich entsprochen. Das stark frequentierte Verkehrsband der Vaalser Straße trennt dabei städtebaulich zwei unterschiedlich ausgerichtete Bereiche: Der Bereich ‚Steppenbergl‘ südlich der Vaalser Straße besteht vorrangig aus zweigeschossigen Wohnhäusern als Einzelhäuser oder aus Hausgruppen, die blockhaft und straßenbegleitend angeordnet wurden. Der Bereich nördlich der Vaalser Straße und insbesondere östlich der Schurzelter Straße wird durch Solitärbauten unterschiedlicher Höhe geprägt, die sowohl Wohnungen als auch gewerbliche Nutzungen beinhalten.

1.2 Regionalplan

Im Regionalplan Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, bekanntgemacht am 27. Mai 2003, ist der Bereich des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt den Geltungsbereich der XI. Änderung des Bebauungsplans Nr. 592 als gemischte Bauflächen dar.

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet der XI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 592 ist identisch mit dem westlichen Teil der X. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 592, die am 30.10.2002 als Satzung beschlossen wurde und am 28.11.2002 in Kraft getreten ist.

Im Westen und Norden grenzt die Bebauungsplanänderung an die VI. Änderung des Ursprungsplanes, durch die die Nutzung des Kleinen Neuenhofs, der städtischen Gemeinschaftsgrundschule Gut Kullen und der Städtischen Kindertagesstätte Gut Kullen I planungsrechtlich gesichert wurden. Südlich des XI. Änderungsbereiches schließt sich die öffentliche Verkehrsfläche der Vaalser Straße an.

Im Rahmen der X. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 592 wurde die vorherige Nutzung ‚Mischgebiet (MI)‘ in ‚Kerngebiet (MK)‘ geändert, um damit vorwiegend die Unterbringung von Handelsbetrieben, von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft sowie der Verwaltung und der Kultur zu ermöglichen. Um die Wohnnutzung auch in Form eines Boarding-Houses nicht auszuschließen, wurden ab dem 2. Obergeschoss Wohnungen zugelassen. Die überbaubaren Flächen und die Höhenfestsetzungen gestatten eine Arrondierung der Bebauung auf der Nordseite der Vaalser Straße bis zur westlich gelegenen Bestandsbebauung an der Schurzelter Straße. So wurde die Geschossigkeit auf maximal fünf Vollgeschosse und die Firsthöhen entsprechend der Topographie im Osten auf 231 m über NN, im Westen auf 232,5 m über NN festgesetzt. Die maximale Grundflächenzahl beträgt innerhalb der X. Änderung maximal 0,4, die maximale Geschossflächenzahl 1,2. Innerhalb des westlichen Bereiches wird im Gegensatz zum übrigen Plangebiet großflächiger Einzelhandel zugelassen.

Der Geltungsbereich der XI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 592 liegt im Bereich der Stellplatzsetzung der Stadt Aachen.

2. Anlass der Planung

Nach Realisierung des östlichen Bereiches der X. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 592 (Dreiländer-Carrée) durch die GEWOGE AG Aachen soll nun als 2. Bauabschnitt der westliche Bereich umgesetzt werden. Ein bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 592, X. Änderung eingereichter Bauantrag sah neben Wohnungen und einem Einzelhandelsbetrieb eine Beherbergungsstätte in Form eines Boarding-Houses vor. Diese Absicht wurde jedoch nach Erteilung der Baugenehmigung aufgegeben, weil zwischenzeitlich offensichtlich wurde, welcher erheblicher Wohnungsbedarf im Umfeld des Plangebietes besteht. Ziel ist es nunmehr, unter Beibehaltung der bisher geplanten Gebäudekubatur alle Flächen, die bisher als Boarding-House vorgesehen sind, als Wohnflächen zu nutzen. Diese Umnutzung setzt allerdings die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 592, X. Änderung voraus, weil eine weitergehende Nutzung der geplanten Anlage zu Wohnzwecken mit den bestehenden Festsetzungen nicht möglich ist.

Im Zuge der notwendigen Bebauungsplanänderung sollen auch einzelne Festsetzungen geändert werden, die im Rahmen der bereits erteilten Baugenehmigung entsprechend § 31 BauGB Befreiungen oder auf der Grundlage des § 73 BauO NRW Abweichungen von den Vorschriften der BauO NRW und der Sonderbauverordnung SBauVO erforderten.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Prüfung des Bauvorhabens in 2013 wurde bereits festgestellt, dass diese Änderungen nicht die Grundzüge der Planung berühren und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Allgemeine Ziele

Im Bereich nördlich der Vaalser Straße zwischen Neuenhofer Weg und Schurzelter Straße soll eine Bebauung ermöglicht werden, die die Baukanten und Bauhöhen der westlich und östlich angrenzenden Gebäude aufgreift und den heutigen Bereich sinnvoll arrondiert. Damit soll an dieser Stelle eine geordnete städtebauliche Entwicklung abgeschlossen und langfristig sichergestellt werden. Aus städtebaulicher Sicht ist es zu begrüßen, dass das seit langer Zeit brachliegende Grundstück nun einer Bebauung zugeführt werden soll.

Aufgrund der geringen Entfernung zum nördlich gelegenen Klinikum und zu dem sich daran anschließenden Campus Melaten der RWTH Aachen besteht im Bereich der westlichen Vaalser Straße ein sehr hoher Bedarf an Wohnraum. Andererseits ist das Plangebiet Bestandteil des Nahversorgungszentrums Steppenberg / Kullen und damit für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb prädestiniert. Das Vorhaben fügt sich somit problemlos in die städtebauliche Charakteristik der Vaalser Straße ein, die in ihrem gesamten Verlauf von einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe geprägt ist.

Um diese beiden Nutzungen ermöglichen zu können, soll die bisher vorgesehene Festsetzung ‚Kerngebiet‘ auch weiterhin Gültigkeit haben. Kerngebiete dienen gemäß der Baunutzungsverordnung vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Vermarktung und der Kultur. Aus besonderen städtebaulichen Gründen soll eingeräumt werden, dass in diesem Teil des Kerngebietes des Bebauungsplanes Nr. 592 die städtebauliche Funktion des Kerngebietes hinter dem Wohnen zurückstehen darf. Besondere städtebauliche Gründe sind die sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum durch die Nähe zum Klinikum und zum Campus Melaten, die sehr gute Anbindung an das städtische Straßennetz und den öffentlichen Nahverkehr und das Fehlen ähnlich guter Alternativstandorte in städtebaulich integrierter Lage.

Die Bedenken, die im Rahmen der X. Änderung bezüglich einer Wohnnutzung an der Vaalser Straße aufgrund des hohen Lärmeintrages geäußert wurden, sind heute obsolet, weil mittlerweile technische Möglichkeiten und Materialien existieren, die auch bei hohen Lärmbelastungen gesunde Wohnverhältnisse und eine ausreichende Be- und Entlüftung von Wohn- und Aufenthaltsräumen sicherstellen, die zur Lärmquelle hin ausgerichtet sind.

Des Weiteren sollen durch die XI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 592 die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass in einer erneuten Genehmigung des beantragten Bauvorhabens keine Befreiungserfordernisse bestehen oder Abweichungen zugelassen werden müssen. Die dafür notwendigen Änderungen werden im Rahmen der Begründung einzelner Festsetzungen detailliert aufgeführt.

3.2 Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren soll aufgrund seiner geringfügigen Änderungen, die nicht die Grundzüge der bisherigen Planung tangieren, im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Damit entfallen eine formale Umweltprüfung und der Umweltbericht. Anhaltspunkte für eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG liegen nicht vor. Auf die Durchführung einer vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll verzichtet werden.

3.3 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht drei parallel Nord-Süd ausgerichtete fünfgeschossige Baukörper vor, die im Norden durch zwei viergeschossige Zwischenbauten verbunden werden. Im Süden werden die beiden Zwischenräume auf ganzer Höhe durch Glaswände abgeschirmt, so dass zwei Innenhöfe entstehen, in denen ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet ist. Das architektonische Erscheinungsbild des geplanten Vorhabens fügt sich in das vorhandene von Solitären und Geschosswohnungsbau geprägte Umfeld ein.

Im Erdgeschoss des westlichen Gebäudes, im Erdgeschoss des westlichen Teilbereiches des mittleren Gebäudes und im westlichen Zwischenbereich ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für den Verkauf von Getränken und Lebensmitteln vorgesehen. Die Anlieferung soll über eine Rampe im nördlichen Bereich des westlichen Gebäudes erfolgen. Insgesamt sollen innerhalb der baulichen Anlage 118 Wohnungen unterschiedlicher Größe realisiert werden.

Unterhalb der gesamten baulichen Anlage und dem südlichen Vorbereich ist eine Tiefgarage mit insgesamt 117 Einstellplätzen geplant. Die Zufahrt ist auf Höhe der Tiefgarage nördlich des Gebäudekomplexes vorgesehen. Westlich und oberhalb der Tiefgarage südlich sollen weitere 56 Stellplätze angelegt werden.

3.4 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt südwestlich des Gebäudes durch eine Zufahrt parallel zum Philipp-Neri-Weg. Nordwestlich des Gebäudes ist eine zusätzliche Zu- und eine Abfahrt ebenfalls zum Philipp-Neri-Weg vorgesehen. Des Weiteren soll im Osten an die Stellplatzanlage des bestehenden Dreiländer-Carrées angeknüpft werden. Die fußläufige Anbindung erfolgt in Richtung Vaalser Straße auf Höhe des westlichen Gebäudes und in südlicher Verlängerung der bestehenden Treppenanlage zwischen dem bestehenden und dem geplanten Dreiländer-Carrée.

Der Hauptzugang zum großflächigen Einzelhandelsbetrieb erfolgt in der Mitte des westlichen Gebäudeteils durch eine entsprechend breite Wegeverbindung zum Philipp-Neri-Weg.

In nördlicher Verlängerung des östlichen Innenhofes ist eine Fußgängerbrücke über die Tiefgaragenzufahrt geplant, die unmittelbar an den Parkplatz der nördlich angrenzenden Städtischen Gemeinschaftsgrundschule Gut Kullen anbindet.

Die einzelnen Wohnebenen werden durch insgesamt acht Treppenhäuser erschlossen, die vorrangig an den den Innenhöfen abgewandten Seiten der äußeren Gebäuderiegel liegen. Im mittleren Gebäuderiegel werden im Erdgeschoss drei Wohnungen unmittelbar über den Innenhof angebunden.

3.5 Zentren- und Nahversorgungskonzept

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen, Stand 03/2011 sieht für den Bereich um die Einmündung der Schurzelter Straße in die Vaalser Straße das Nahversorgungszentrum Steppen-berg / Kullen vor. Das Plangebiet der XI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 592 liegt am östlichen Rand dieses Nahversorgungszentrums. Der Einwohnereinzugsbereich entspricht dem Bereich ‚Vaalserquartier‘. Die beiden Wohngebiete Steppen-berg / Kullen werden heute durch einen großflächigen Vollsortimenter östlich der Schurzelter Straße und weitere ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe teilweise versorgt. Ein Teil der Kaufkraft dieser Bereiche fließt heute Richtung Weststraße und Richtung Vaals ab.

Der Standort soll gemäß Nahversorgungskonzept aufgrund seiner integrierten Lage erhalten werden. Der vorhandene Verbrauchermarkt soll in seinen Bemühungen, die wirtschaftlichen Bedingungen zu verbessern, unterstützt werden.

3.6 Belange der Kinder und Jugendlichen

Gemäß den Kriterien für einen kinder- und familienfreundlichen Städtebau sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen pro Kind 10 m² öffentliche Kinderspielfläche vorzusehen. Pro Wohnung wird pauschal von zwei Kindern ausgegangen. Die geforderte Spielplatzgröße kann reduziert werden, wenn in der Nachbarschaft bereits Spielmöglichkeiten bestehen. Da im Umfeld des Bebauungsplangebietes der Spielplatz Reutershagweg mit 1.833 m², der Spiel- und Bolzplatz Neuenhofer Weg mit 3.176 m² und der Spielplatz Steinbergweg mit 2.267 m² liegen, kann die Reduktion in Anspruch genommen werden. Von den insgesamt 118 geplanten Wohnungen sind 64 Wohnungen für den Aufenthalt von Kindern geeignet. Unter Berücksichtigung einer Reduktion von 50 % wären somit 640 m² für einen Kinderspielplatz bereitzustellen. Aufgrund der ausreichend vorhandenen Spielplätze in diesem Lebensraum ist der durch das Bauvorhaben ausgelöste zusätzliche Bedarf finanziell abzulösen. Von dem Ablösegeld sollen bestehende Kinderspielplätze aufgewertet werden.

Für die geplanten 64 Wohnungen, die für die ständige Anwesenheit von Kindern geeignet sind, sind gemäß der „Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder“ (Stand 19.04.2002) private Spielflächen für Kleinkinder zu realisieren. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Nördlich des Bauvorhabens befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zwei Kindertagesstätten, ein Jugendheim und die Städtische Gemeinschaftsgrundschule Gut Kullen. Östlich des bestehenden Dreiländer-Carrée schließen sich zwei Sportplatzanlagen und großzügige Fuß- und Radwege zwischen Vaalser Straße und Klinikum an.

An der Vaalser Straße in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich die Bushaltestellen ‚Reutershag‘ und ‚Steppenbergl‘. Von dort bestehen werktags in enger Taktfolge Direktverbindungen ins Stadtzentrum, zum Universitätsklinikum und nach Vaals.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend der X. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 592 als Kerngebiet festgesetzt. Kerngebiete dienen üblicherweise vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung, der Bildung und der Kultur sowie den zentralen Stätten des Gemeinschaftslebens. Dabei müssen sich Kerngebiete nicht auf den eigentlichen Innenstadtbereich konzentrieren, sondern bieten sich auch für Nebenzentren mit entsprechender verkehrlicher Anbindung an. Aufgrund der Ausweisung als Nahversorgungszentrum Steppenbergl / Kullen im Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen mit zentraler Lage innerhalb der Wohngebiete an der Vaalser Straße, der Nachbarschaft zum Klinikum und der Zunahme der Bedeutung durch den zukünftigen Campus Melaten ist die Festsetzung als Kerngebiet auch in Zukunft gerechtfertigt. Mit der MK-Gebietsausweisung wird der Straßenrandbereich entlang der Vaalser Straße bis zum dominanten Eckgebäude an der Schurzelter Straße logisch abgeschlossen.

Um zu gewährleisten, dass innerhalb der Kerngebiete MK₁ und MK₂ lediglich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb realisiert wird, werden im mit MK₂ gekennzeichneten Bereich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Bruttogeschossfläche ausgeschlossen. Somit ist nur innerhalb des MK₁, das unmittelbar der Hauptzufahrt Philipp-Neri-Weg zugeordnet ist, ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig. Um einen Betrieb in entsprechender Größe auch tatsächlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen realisieren zu können, wird die bisherige Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen den MK-Gebieten MK₁ und MK₂ gegenüber dem bisherigen Bebauungsplanstand um 18 m nach Osten verschoben. Zur Eingrenzung zukünftiger Verkaufsflächen werden Einzelhandelsbetriebe in den Obergeschossen gänzlich ausgeschlossen.

Aufgrund der bestehenden hohen Nachfrage nach Wohnraum, die aufgrund der Realisierung des Campus Melaten noch zunehmen wird, die sehr gute Anbindung an das städtische Straßenverkehrsnetz und den öffentlichen Nahverkehr und das Fehlen ähnlich guter Alternativstandorte in städtebaulich integrierter Lage soll innerhalb des Plangebietes ein hoher Anteil der Geschossfläche für Wohnungen genutzt werden. Aus den genannten besonderen städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass maximal 65 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Diese Festsetzung hat gemäß § 7 (4) Satz 2 BauNVO auch dann Gültigkeit, wenn dadurch dieser Teil der Kerngebiete MK₁ und MK₂ nicht vorwiegend den Hauptnutzungen eines Kerngebietes gemäß BauNVO

dient. Die allgemeine Zweckbestimmung des gesamten Kerngebietes (MK₁ und MK₂) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 592 bleibt insgesamt gewahrt. Mit dieser Festsetzung wird die bisherige Festsetzung, dass sonstige Wohnungen gemäß § 7 (2) BauNVO ab dem 2. Obergeschoss zulässig sind, aufgehoben und das Wohnen aus besonderen städtebaulichen Gründen zu einer Hauptnutzung erhoben. Damit die Wohnungsnutzung nicht zu weit ausgedehnt wird, wird gleichzeitig eine prozentuale Beschränkung der Wohnfläche festgesetzt. Mit dieser Festsetzung können somit auch innerhalb des Erdgeschosses Wohnungen errichtet werden. Die Größe der Wohnfläche ist entsprechend der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu ermitteln.

Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen jeglicher Art werden wie innerhalb der X. Änderung ausgeschlossen, weil diese Nutzungen dem angestrebten Charakter widersprechen würden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl für die Kerngebiete MK₁ und MK₂ wird gegenüber der X. Änderung von 0,4 auf 0,5 erhöht, liegt aber nach wie vor deutlich unterhalb des Maximalwertes von 1,0 gemäß BauNVO. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der westliche Innenhof lediglich eingeschossig bebaut und die Dachfläche als Freiraum genutzt werden soll. Dieser Wert darf generell gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu 50% durch Stellplätze, Zuwegungen, Nebenanlagen u.ä. überschritten werden, somit bis zu einer GRZ von 0,75. Da aber nahezu im gesamten südlichen Bereich südlich der festgesetzten überbaubaren Flächen eine Tiefgarage realisiert werden soll, wird eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu 0,8 zugelassen.

Die Geschossflächenzahl wird von 1,2 auf 1,5 erhöht, um damit die konzipierte hofartige Bebauung realisieren zu können. Durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl wird die notwendige Geschossfläche ermöglicht, die Voraussetzung insbesondere für den Schallschutz innerhalb der Innenhöfe ist. Durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den angrenzenden Grundstücken und im Plangebiet selbst nicht in Frage gestellt. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandflächen, die sowohl dem Brandschutz als auch der Belichtung dienen, werden hinreichend eingehalten. Wie auch innerhalb der X. Änderung des Bebauungsplans Nr. 592 wird festgesetzt, dass Garagengeschosse gemäß § 21a BauNVO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen und somit auch nicht bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche zu berücksichtigen sind.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird wie in der X. Änderung mit fünf Vollgeschossen festgesetzt. Diese Zahl orientiert sich an der Geschossigkeit der westlich und östlich gelegenen Gebäude.

Die Gebäudehöhen werden entsprechend der konkreten Hochbauplanung festgesetzt. Aufgrund der konkreten Vermessung des Plangebietes muss die Tiefgaragenoberkante um 80 cm gegenüber dem bisherigen Stand erhöht werden. Daraus resultiert, dass die maximale Firsthöhe von 232,50 m ü. NN auf 233,60 m ü. NN zu erhöhen ist.

Der Wert der Firsthöhe bezieht sich auf den obersten Abschluss des Daches einschließlich Dachrandabdeckung. Um die Möglichkeit zu eröffnen, z.B. Gebäudeentlüftungen über Dach zu führen oder Brüstungen und Absturzsicherungen vorzunehmen, werden Ausnahmen in den Höhenfestsetzungen formuliert. Dabei müssen die technischen Aufbauten mindestens das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses entfernt angeordnet werden, um vom Geländeniveau aus gesehen optisch weniger in Erscheinung zu treten.

Die geringfügige Erhöhung der maximalen Firsthöhe ist aufgrund der Entfernung zwischen überbaubaren Flächen und der Bestandsbebauung südlich der Vaalser Straße von 65 m unerheblich.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 22 BauNVO wird von der vorgegebenen Kann-Vorschrift Gebrauch gemacht und auf die Festsetzung einer konkreten Bauweise verzichtet. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist die Bauweise ohnehin durch die Festsetzung des Baufensters vorgegeben.

Die Lage der überbaubaren Flächen entspricht nahezu dem Stand der X. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 592. Lediglich die westliche Baugrenze wird um 1,20 m Richtung Süden verlängert. Die Lage der südlichen Baugrenze wird entsprechend angepasst.

4.4 Tiefgarage und Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in der für Stellplätze und für eine Tiefgarage festgesetzten Fläche unterzubringen. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll nördlich der baulichen Anlage ebenerdig vom Philipp-Neri-Weg aus erfolgen. Die Tiefgarage kann unterhalb der überbaubaren Fläche und südlich dieser Fläche bis zur angrenzenden Verkehrsfläche realisiert werden. Die Tiefgarage muss baulich derart ausgeführt werden, dass schädliche Emissionen durch Fahrzeuge für die Nachbarschaft und für die zukünftigen Bewohner ausgeschlossen sind.

Südlich des geplanten Gebäudes werden wie in der X. Änderung weitere Stellplätze ermöglicht. Im Gegensatz zur X. Änderung werden zusätzlich westlich der überbaubaren Flächen Stellplätze zugelassen, um die insgesamt notwendigen Stellplätze nachweisen zu können.

Aufgrund des breiten Querschnitts der Vaalser Straße und des Ausbaus entsprechend einer Hauptsammelstraße bestehen keine Probleme, das zukünftige zusätzliche Verkehrsaufkommen bedarfsgerecht zu- und abzuführen.

4.5 Umweltschützende Belange

4.5.1 Bodenschutz

Gemäß Gutachten des Büros Prof. Dr.-Ing. H. Dieler und Partner GmbH, Aachen, 27.06.2012 wurden in den seinerzeit vorgenommenen Rammkernbohrungen Auffüllungsmächtigkeiten zwischen 2,4 m und

4,8 m festgestellt, die in östlicher Richtung auslaufen. Bei der Auffüllung handelt es sich um ein Gemisch aus natürlichen Lehmen und schluffigen Feinsanden, die untergeordnet Bauschuttreste wie Ziegel und Mörtel enthalten. Die chemischen Analysen ergaben für den Wirkungspfad Boden-Mensch Prüfwertüberschreitungen im Feststoff für den Parameter Blei bezüglich der Nutzung Wohngebiete. Deshalb sind sämtliche Erdarbeiten durch einen Sachverständigen zu überwachen. Es ist sicherzustellen, dass von den auf dem Grundstück verbleibenden Bodenmaterialien keine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht. Nach Abschluss der Baumaßnahmen soll ein gutachterlicher Abschlussbericht über die Begleitung der Maßnahme vorgelegt werden.

Innerhalb des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass zum Schutz vor belasteten Böden im Bereich der nicht versiegelten Außenanlagen unbelasteter Mutterboden in einer Mächtigkeit von 0,3 m aufzubringen ist. Voraussetzung ist, dass der Mutterboden die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV einhält.

Als weitere Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass Stellplätze und ihre Zufahrten, die nicht oberhalb der Tiefgarage angeordnet sind, wasserdurchlässig herzustellen sind. Alternativ dürfen hierfür auch wasserdurchlässige Porensteine verwendet werden.

4.5.2 Wasserschutz

Da aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung ausgeschlossen und durch die großflächige Tiefgarage auch nicht möglich ist, soll das Niederschlagswasser in den bestehenden Kanal eingeleitet werden.

Der Geltungsbereich der XI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 592 liegt jedoch im weiteren Einzugsbereich der Abwasserreinigungsanlage Aachen Soers. Wegen der bestehenden Hochwassergefahr an der Wurm müssen bei zusätzlichen maßgeblichen Flächenversiegelungen örtliche dezentrale Maßnahmen zum Hochwasserschutz ergriffen werden, um die bestehende kritische Situation nicht zu verschärfen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden zwar die überbaubaren Flächen geringfügig vergrößert, aber im gleichen Anteil wurden die Flächen für die Tiefgarage verkleinert, so dass sowohl in der X. als auch in der XI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 592 davon auszugehen ist, dass das Grundstück entsprechend § 19 (4) BauNVO zu 80 % durch das Gebäude zuzüglich Tiefgarage versiegelt wird. Insofern ist bei der Bebauungsplanänderung nicht von einer zusätzlichen Flächenversiegelung auszugehen. Damit resultiert aus der Änderung keine maßgebliche Erhöhung des Oberflächenabflusses und des anfallenden Niederschlagswassers. Von einer Drosselung oder Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes kann somit abgesehen werden.

4.5.3 Artenschutz und biologische Vielfalt

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 (1) BNatSchG betreffen sowohl den physischen Schutz von Tieren als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Aufgrund des bestehenden Baurechts und der bereits vorgenommenen Ausschachtungsarbeiten auf der Grundlage der erteilten Baugenehmigung ist eine Artenschutzvorprüfung nicht vorzunehmen. Unabhängig davon gilt auch für die Bauausführung, gemäß § 44 (1) BNatSchG das Verbot, europäisch geschützte Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Innerhalb des Bebauungsplanes werden nördlich und südlich des Baufensters zwei Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im Bereich der Fläche nördlich der überbaubaren Fläche sind vorhandene Gehölze zu erhalten. Hier sind ebenfalls die überragenden Kronen der Bäume, die unmittelbar nördlich des Plangebietes stehen zu schützen und zu erhalten. Die Fläche ist darüber hinaus mit Hecken und Feldgehölzen zu bepflanzen. Um eine fußläufige Verbindung Richtung Nordwesten schaffen zu können, darf diese Fläche durch eine maximal 3 m breite Brücke mit den notwendigen Stützvorrichtungen gequert werden.

Innerhalb der Fläche B südlich der überbaubaren Fläche werden entsprechend der X. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 592 Bepflanzungen in Abhängigkeit von zukünftigen Stellplätzen festgesetzt.

Generell ist auf allen Flächen nach jedem 4. Stellplatz ein Baum zu pflanzen.

Gegenüber der X. Änderung werden westlich des Baufensters festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht in die XI. Änderung übernommen, weil von dieser Seite vorrangig die Erschließung des Gebäudes erfolgen soll und somit keine sinnvoll zusammenhängenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen werden können. Diese Reduzierung anzupflanzender Flächen wird dadurch kompensiert, dass das Anpflanzungsgebot innerhalb der Fläche B nicht auf die Oberfläche der Tiefgarage wie innerhalb der X. Änderung beschränkt wird.

4.5.4 Lärmschutz

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die in der Bauleitplanung für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen untereinander vermieden werden. Gemäß § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu berücksichtigen. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen und der Hauptsammelstraße Vaalser Straße sind insbesondere die Aspekte des Lärms zu betrachten.

Das Lärmkataster der Stadt Aachen zeigt, dass die Vaalser Straße erheblich mit Verkehrslärm belastet ist. Hier ist von einem Verkehrsaufkommen von rund 24.000 KfZ / 24 h auszugehen. Aufgrund der zugrunde zu legenden Ausgangsdaten zur Verkehrsbelastung ergeben sich Emissionspegel, die die Orientierungswerte deutlich übersteigen. Da aktive Maßnahmen zur Minderung der Schallausbreitung städtebaulich nicht realisierbar sind, werden für den Gebäudekörper Anforderungen gemäß DIN 4109

‚Schallschutz im Hochbau‘ an die Außenbauteile gestellt. Dafür werden Lärmpegelbereiche für Fassadenabschnitte und parallel zur Baugrenze liegende Fassaden definiert. Diese Festsetzungen beziehen sich je nach Situation auf alle oder nur auf konkret genannte Geschosse. In Richtung Vaalser Straße wird vorrangig der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

Für Aufenthaltsräume mit Lärmpegelbereich III und Büroräume mit Lärmpegelbereich IV wird des Weiteren festgesetzt, dass eine mechanische Belüftung erforderlich ist. Damit soll sichergestellt werden, dass bei geschlossenen Fenstern einerseits ein hinreichender Lärmschutz, aber auch eine ausreichende Belüftung gewährleistet ist.

Des Weiteren wurde anhand einer EDV-gestützten Schallberechnung geprüft, welche Reflexionen der Verkehrsgeräusche bei unterschiedlichen Fassadenausbildungen der zukünftigen Bebauung zur gegenüberliegenden Bebauung erfolgen können. Die Berechnung ergab, dass nur geringfügige Pegelerhöhungen von < 0,4 dB aufgrund der Reflexionen zu erwarten sind. Dieser Unterschied ist von einem durchschnittlich hörenden Menschen nicht wahrnehmbar. Für einen Teil der Nachbarbebauung, die nicht gegenüber der zukünftigen Bebauung liegt, wirkt die Erweiterung des Dreiländer-Carrées abschirmend.

Aufgrund des Nebeneinanders unterschiedlicher Nutzungen und des Heranrückens an Nutzungen wie den benachbarten Hit-Markt wurden die daraus resultierenden möglichen Konflikte untersucht. Aufgrund der bereits vorhandenen Immissionen wird von einem Vorhaltemaß von 3 dB ausgegangen. Dies bedeutet, dass die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm um mindestens 3 dB zu unterschreiten sind. Die Simulationsberechnung ergab eine Unterschreitung der reduzierten Immissionsrichtwerte an allen betrachteten relevanten Immissionsorten. Voraussetzung ist, dass die berücksichtigten Einzelmaßnahmen wie z.B. die Entlüftungsanlagen entsprechend der Planung durchgeführt werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

4.5.5 Klimaschutz

Standortwahl der Bebauung

Innerhalb der XI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 592 werden Flächen überplant, für die bereits Baurecht besteht. Durch das geplante Vorhaben werden Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhanges in Anspruch genommen. Damit wird gesamtstädtisch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Städtebaulicher Entwurf

Die zukünftige Bebauung wird als Solitär auf dem Grundstück errichtet und schließt nicht in geschlossener Bauweise an den Bestand an. Somit ist davon auszugehen, dass die Belüftung und die Frischluftzufuhr nach wie vor gewährleistet sind und keine Bereiche durch eine geschlossene Bauweise geschaffen werden, in denen die Luftzirkulation stagniert.

Gebäudestellung und -kubatur

Die Lage des Baufensters orientiert sich an der Bestandsbebauung bzw. an den Vorgaben der X. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 592 und an den Erfordernissen, die sich aus dem Schallschutz ergeben. Die hofartige kompakte Bebauung lässt eine zusätzliche Reduzierung der Wärmeverluste erwarten.

Solare Wärme- und Energiegewinnung

Aufgrund des Grundstückszuschnittes und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele ergibt sich eine Baufenstergröße und -form, die keine eindeutige Gebäudestellung vorgeben kann. Das projektierte Gebäude öffnet sich mit den Höfen Richtung Süden. Dadurch werden Wärme- und Energiegewinne möglich gemacht.

Umgang mit Freiflächen

Es ist davon auszugehen, dass sowohl in der X. Änderung als auch in der XI. Änderung des Bebauungsplans Nr. 592 durch die Tiefgarage eine 80%ige Überbauung des Grundstücks realisiert wird. Zur Verbesserung des Kleinklimas wird textlich festgesetzt, dass Stellplätze und ihre Zufahrten mit wasserdurchlässigen Rasengittersteinen o.ä. auszuführen sind. Des Weiteren ist nach jedem 4. Stellplatz ein Baum zu pflanzen.

Umgang mit Niederschlagswasser

Aufgrund der Möglichkeit, das Grundstück bis zu einer GRZ von 0,8 durch eine Tiefgarage zu unterbauen, ist die Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich des Grundstückes ausgeschlossen. Aus der Bebauungsplanänderung resultiert keine zusätzliche Flächenversiegelung und somit keine maßgebliche Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Umgang mit Energieversorgung

Die Energie- und Wärmeversorgung ist noch nicht abschließend geplant und befindet sich noch in der Abstimmung.

4.5.6 Schutz der Kulturgüter

Im Rahmen der bereits vorgenommenen Ausschachtungsarbeiten ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen über den Beginn der Erdarbeiten informiert worden. Bei den Bodenbewegungen sind keine archäologischen Funde und Befunde festgestellt worden, die einer unverzüglichen Meldung gemäß §§ 15 und 16 BSchG NW bedurft hätten.

5. Auswirkungen der Planung

Durch die XI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 592 wird die Möglichkeit eröffnet, nördlich der Vaalser Straße zwischen Schurzelter Straße und Neuenhofer Weg im Bereich des heute unbebauten Grundstücks eine städtebaulich verträgliche und geordnete bauliche Entwicklung einzuleiten. Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs, hervorgerufen durch die Nähe zum Klinikum und zukünftig verstärkt durch den Campus Melaten, durch die Lage an der Hauptsammelstraße Vaalser Straße und aufgrund der guten integrierten Lage sollen aus besonderen städtebaulichen Gründen maximal 65 % der Geschossfläche innerhalb der Kerngebiete MK₁ und MK₂ für Wohnzwecke genutzt werden können. Gleichzeitig wird durch die Inanspruchnahme der innerhalb des Bebauungszusammenhangs liegenden ‚Baulücke‘ gesamtstädtisch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt. Die bestehende Infrastruktur wird langfristig ausgelastet und das tägliche Verkehrsaufkommen zwischen Wohnort und Arbeitsplatz aufgrund der kurzen Wege reduziert.

Durch die Änderung und Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten. Im Bereich der Vaalser Straße wird ein höheres Verkehrsaufkommen in Kauf genommen, das jedoch aufgrund des bestehenden Straßenquerschnittes problemlos abgewickelt werden kann.

6. Kosten

Der Stadt Aachen entstehen durch die Planung keine Kosten. Die Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.

7. Plandaten

Plangebiet gesamt	8.650 m ²
Kerngebiet	8.650 m ²
darin:	
Überbaubare Flächen	5.042 m ²
Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	2.680 m ²

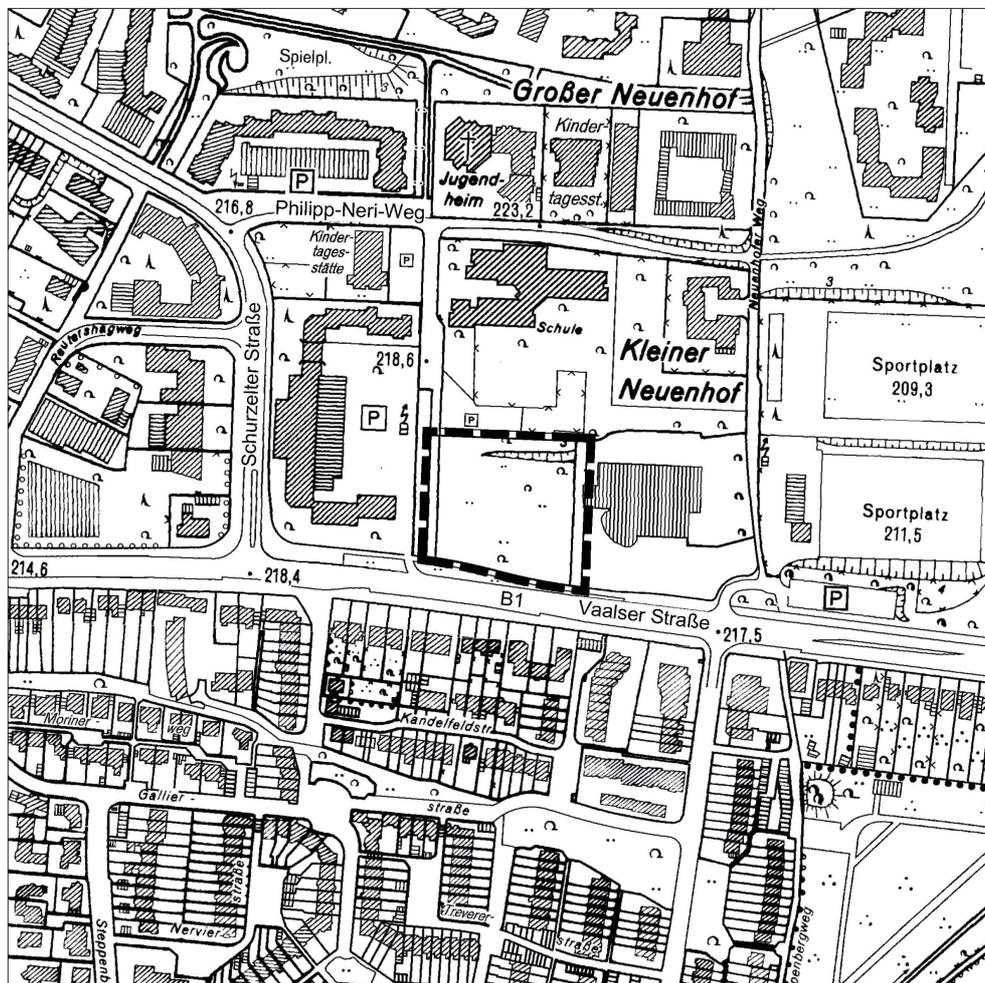
Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt am die XI. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 592 - Gut Kullen / Erweiterung Dreiländer-Carrée – als Satzung beschlossen hat.

Aachen, den

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Schriftliche Festsetzungen zur XI. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 592 - Gut Kullen / Erweiterung Dreiländer-Carrée -

im Bereich zwischen dem Hit-Supermarkt und dem Dreiländer-Carrée an der Vaalser Straße



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

Kerngebiete (MK 1 und MK 2)

- 1.1 In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Vergnügungsstätten, Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig.
- 1.2 Die gemäß § 7 (3) Nr. 1 BaunVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind unzulässig.
- 1.3 Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben sind nur im 1. Vollgeschoss zulässig.
- 1.4 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Bruttogeschossfläche sind im Kerngebiet MK 2 unzulässig.
- 1.5 Gemäß § 7 (4) Nr. 2 BaunVO wird festgesetzt, dass in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 maximal 65 % der gesamten zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Die Größe der Wohnfläche berechnet sich nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.
- 2.2 Unter Firsthöhe (FH) ist der oberste Abschluss des Gebäudes einschließlich Dachrandabdeckung zu verstehen.
- 2.3 Die festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH) dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch
 - nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, technische Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m (gilt nicht für Lüftungs- und Klimaanlage),
 - Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 1,90 m.
 - Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m.

Die technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses entfernt angeordnet sein.

3. Stellplätze und Garagen

- 3.1 Stellplätze und Tiefgaragen sind nur in überbaubaren Flächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 3.2 Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

4. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 4.1 Für die Fassaden, die parallel zu den mit ‚AAAA‘ gekennzeichneten Bereichen liegen, muss in allen Geschossen für Aufenthaltsräume von Wohnungen das erforderliche Schalldämmmaß von mindestens 40 dB, für Büroräume ein Schalldämmmaß von mindestens 35 dB nachgewiesen werden.
- 4.2 Für die Fassade, die parallel zu dem mit ‚BBBB‘ gekennzeichneten Bereich liegt, muss im Erdgeschoss für Aufenthaltsräume von Wohnungen das erforderliche Schalldämmmaß von mindestens 35 dB, für Büroräume ein Schalldämmmaß von mindestens 30 dB nachgewiesen werden. Ab dem 1. Obergeschoss ist für Aufenthaltsräume ein Schalldämmmaß von mindestens 40 dB, für Büroräume von mindestens 35 dB nachzuweisen.
- 4.3 Für die Fassade, die parallel zu dem mit ‚CCCC‘ gekennzeichneten Bereich liegt, ist einschließlich des 2. Obergeschosses ein erforderliches Schalldämmmaß von mindestens 35 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen und von mindestens 30 dB für Büroräume nachzuweisen. Oberhalb des 2. Obergeschosses ist für Aufenthaltsräume ein Schalldämmmaß von mindestens 40 dB, für Büroräume von mindestens 35 dB notwendig.
- 4.4 Für die Fassaden, die parallel zu den mit ‚DDDD‘ gekennzeichneten Bereichen liegen, ist in allen Geschossen für Aufenthaltsräume von Wohnungen das erforderliche Schalldämmmaß von mindestens 35 dB, für Büroräume ein Schalldämmmaß von mindestens 30 dB nachzuweisen. Im 1. Obergeschoss ist unmittelbar oberhalb der Tiefgaragenzufahrt ein erforderliches Schalldämmmaß von mindestens 40 dB bzw. mindestens 35 dB vorzusehen.
- 4.5 Für die seitlichen Fassaden der Staffelgeschosse muss bis zu einem Abstand von 11,50 m zur mit ‚AAAA‘ gekennzeichneten südlichen Fassade für Aufenthaltsräume von Wohnungen ein Schalldämmmaß von mindestens 40 dB, für Büroräume ein Schalldämmmaß von mindestens 35 dB nachgewiesen werden.
- 4.6 Für Aufenthaltsräume und Büroräume mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens 35 dB ist zur Gewährleistung der Belüftbarkeit eine mechanische Belüftung erforderlich.

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

- 5.1 Stellplätze und ihre Zufahrten müssen mit Rasengittersteinen oder Pflasterrasen hergestellt werden, wenn sie nicht über Tiefgaragen angeordnet werden. Alternativ können wasserdurchlässige Porensteine (Durchlässigkeit $> 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2\text{h}$) verwendet werden.
- 5.2 Im Bereich nicht versiegelter Außenanlagen ist unbelasteter Mutterboden in einer Mächtigkeit von 0,30 m aufzubringen. Der Mutterboden muss gem. § 12 Abs. 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 BBodSchV die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV einhalten.

6. Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 6.1 Die mit A im Kreis gekennzeichnete Fläche ist mit standortgerechten Hecken und Feldgehölzen gemäß nachfolgender Arten (keine Hochstämme) zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Über die Fläche ragende Kronen angrenzender Bäume sind ebenfalls zu erhalten. Die Fläche darf mit einer maximal 3 m breiten Brücke mit entsprechenden Stützvorrichtungen überquert werden.

Sträucher, Güteklasse, 2-mal verpflanzt, ohne Ballen, 100 bis 125 cm hoch, z.B.:

Haselnuss	<i>Corylus avellanea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguina</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Weißdorn	<i>Crataegus oxyacantha</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>

- 6.2 Die mit B im Kreis gekennzeichnete Fläche ist zu 10 % mit Sträuchern, Rasen und flach wurzelnden Bäumen zu bepflanzen, wenn auf dieser Fläche gleichzeitig Stellplätze angeordnet werden. Ohne Anordnung von Stellplätzen sind die vorgenannten Flächen zu 60 % zu begrünen.

Anzupflanzen sind folgende Sträucher:

Güteklasse, Bodendecker, 2-mal verpflanzt mit Ballen, 30 bis 40 cm Höhe, z.B.:

Glanz-Rose	<i>Rosa nitida</i>
Fingerkraut	<i>Potentilla arbuscula</i>
Spierstrauch	<i>Spiraea bumalda</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera pileata</i>
Berberitze	<i>Berberis verruculosa</i>
Mahonie	<i>Mahonia aquifolium</i>
als Baum z.B.:	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

- 6.3 Bei allen ebenerdigen Stellplätzen ist mindestens nach jedem 4. Stellplatz ein Baum in folgender Art zu pflanzen:

Güteklasse, Hochstämme, 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 bis 20 cm auf einer Höhe von 1,00 m über Erdschnitt, z.B.:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gem. Esche	<i>Frasinus exelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>

Hinweise und sachdienliche Informationen für Bauherren und Architekten

Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet.

Das Sondieren des Grundstückes/ Baugeländes ist in Teilbereichen wegen im Erdreich befindlicher Störfaktoren (Versorgungsleitungen, eisenhaltiges Schüttmaterial usw.) nicht möglich.

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

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen, die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens durchgeführt werden muss. Hierfür muss Kontakt zum Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgenommen werden.

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen in seiner Sitzung am die XI. Änderung des Bebauungsplans Nr. 592 – Gut Kullen / Dreiländer-Carrée – als Satzung beschlossen hat. Es wird bestätigt, dass die oben genannten Schriftlichen Festsetzungen den Ratsbeschlüssen entsprechen und dass alle Verfahrensvorschriften beachtet worden sind.

Aachen, den

(Marcel Philipp)

Oberbürgermeister