

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0423/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	15.03.2016
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/201
I. Änderung Bebauungsplan Nr. 849 -Burggrafenstraße- hier: Änderungs- und Satzungsbeschluss			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
15.06.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung	
16.06.2016	PLA	Anhörung/Empfehlung	
29.06.2016	Rat	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 849 – Burggrafenstraße – gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- den Geltungsbereich der I. Änderung für den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 849 zu begrenzen,
- die überbaubare Fläche und die Fläche für Tiefgaragen und Stellplätze in seiner Form im Rechtsplan zu ändern,
- die Überschreitung der GRZ auf 0,75 zuzulassen und schriftlich festzusetzen,
- geringfügige Überschreitungen für Terrassen, Terrassenüberdachungen zuzulassen und schriftlich festzusetzen,
- die Höhe der Gebäude in Richtung der Altbauten an der Jülicher Straße zu reduzieren,
- die Fläche zur Anpflanzung einer Hecke im Rechtsplan zu streichen,
- Anforderung von Anpflanzungen und Dachbegrünungen schriftlich festzusetzen
- ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit im Rechtsplan festzusetzen
- Lärmpegelbereiche im Rechtsplan festzusetzen
- Schutzmaßnahmen für das Gebäude über der Tiefgarage schriftlich festzusetzen

Weiterhin empfiehlt sie dem Rat, diese I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 – Burggrafenstraße – gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 849 – Burggrafenstraße – gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- den Geltungsbereich der I. Änderung für den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 849 zu begrenzen,

- die überbaubare Fläche und die Fläche für Tiefgaragen und Stellplätze in seiner Form im Rechtsplan zu ändern,
- die Überschreitung der GRZ auf 0,75 zuzulassen und schriftlich festzusetzen,
- geringfügige Überschreitungen für Terrassen, Terrassenüberdachungen zuzulassen und schriftlich festzusetzen,
- die Höhe der Gebäude in Richtung der Altbauten an der Jülicher Straße zu reduzieren,
- die Fläche zur Anpflanzung einer Hecke im Rechtsplan zu streichen,
- Anforderung von Anpflanzungen und Dachbegrünungen schriftlich festzusetzen
- ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit im Rechtsplan festzusetzen
- Lärmpegelbereiche im Rechtsplan festzusetzen
- Schutzmaßnahmen für das Gebäude über der Tiefgarage schriftlich festzusetzen

Weiterhin empfiehlt sie dem Rat, diese I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 – Burggrafenstraße – gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er stellt fest, dass die Grundzüge der Planung durch die beabsichtigte Änderung nicht berührt werden und beschließt den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- den Geltungsbereich der I. Änderung für den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 849 zu begrenzen,
- die überbaubare Fläche und die Fläche für Tiefgaragen und Stellplätze in seiner Form im Rechtsplan zu ändern,
- die Überschreitung der GRZ auf 0,75 zuzulassen und schriftlich festzusetzen,
- geringfügige Überschreitungen für Terrassen, Terrassenüberdachungen zuzulassen und schriftlich festzusetzen,
- die Höhe der Gebäude in Richtung der Altbauten an der Jülicher Straße zu reduzieren,
- die Fläche zur Anpflanzung einer Hecke im Rechtsplan zu streichen,
- Anforderung von Anpflanzungen und Dachbegrünungen schriftlich festzusetzen
- ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit im Rechtsplan festzusetzen
- Lärmpegelbereiche im Rechtsplan festzusetzen
- Schutzmaßnahmen für das Gebäude über der Tiefgarage schriftlich festzusetzen

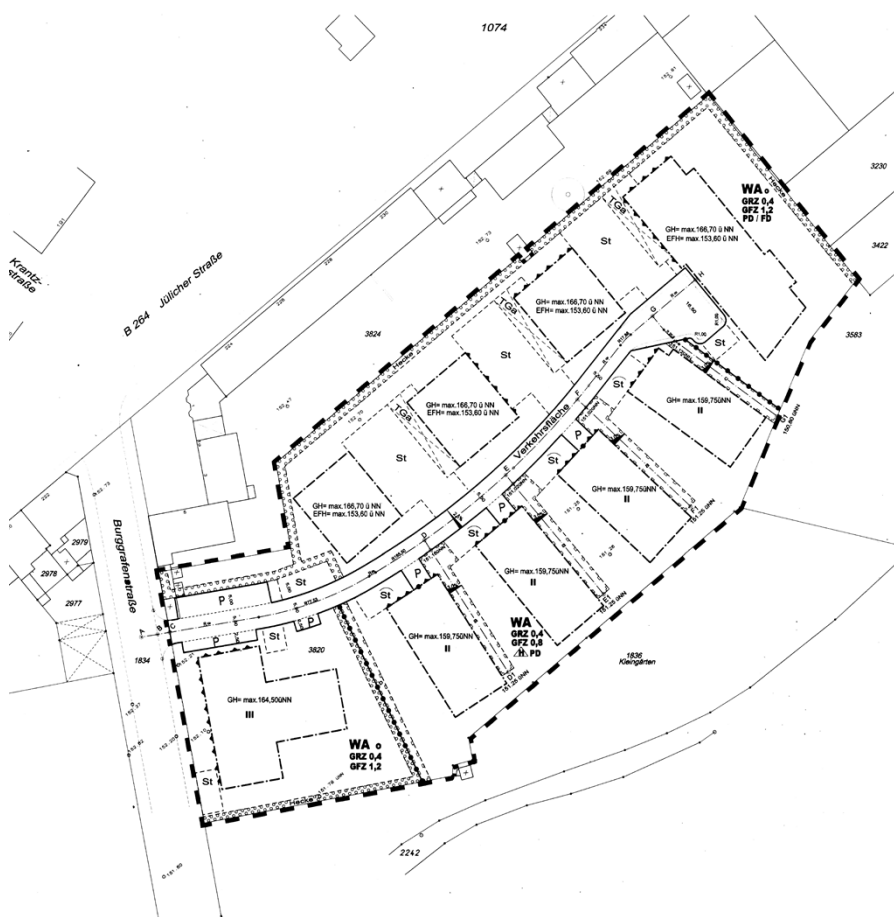
Weiterhin beschließt er die I. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 – Burggrafenstraße – für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich zwischen Altbaugelände Jülicher Straße und Baustraße Burggrafenstraße gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

I. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 – Burggrafenstraße – hier: Änderungs- und Satzungsbeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Im Jahre 2001 wurde der Bebauungsplan Nr. 849 – Burggrafenstraße – aufgestellt. Nach der Rechtskraft am 26.11.2002 wurden lediglich zwei Geschossbauten und ein Wohnheim der Lebenshilfe entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes errichtet. Alle weiteren Flächen für vier Reihenhauszeilen und drei Geschosswohnungsbauten wurden trotz erstellter Baustraße von der gewoge AG nicht erstellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 849 – Burggrafenstraße - umfasst die Flächen der gewoge AG, die sich südliche der denkmalgeschützten Wohnanlage aus den 20er Jahren an der Jülicher Straße bis zu dem städtischen Grabeland erstrecken.



Bebauungsplan Nr. 849 - Burggrafenstraße

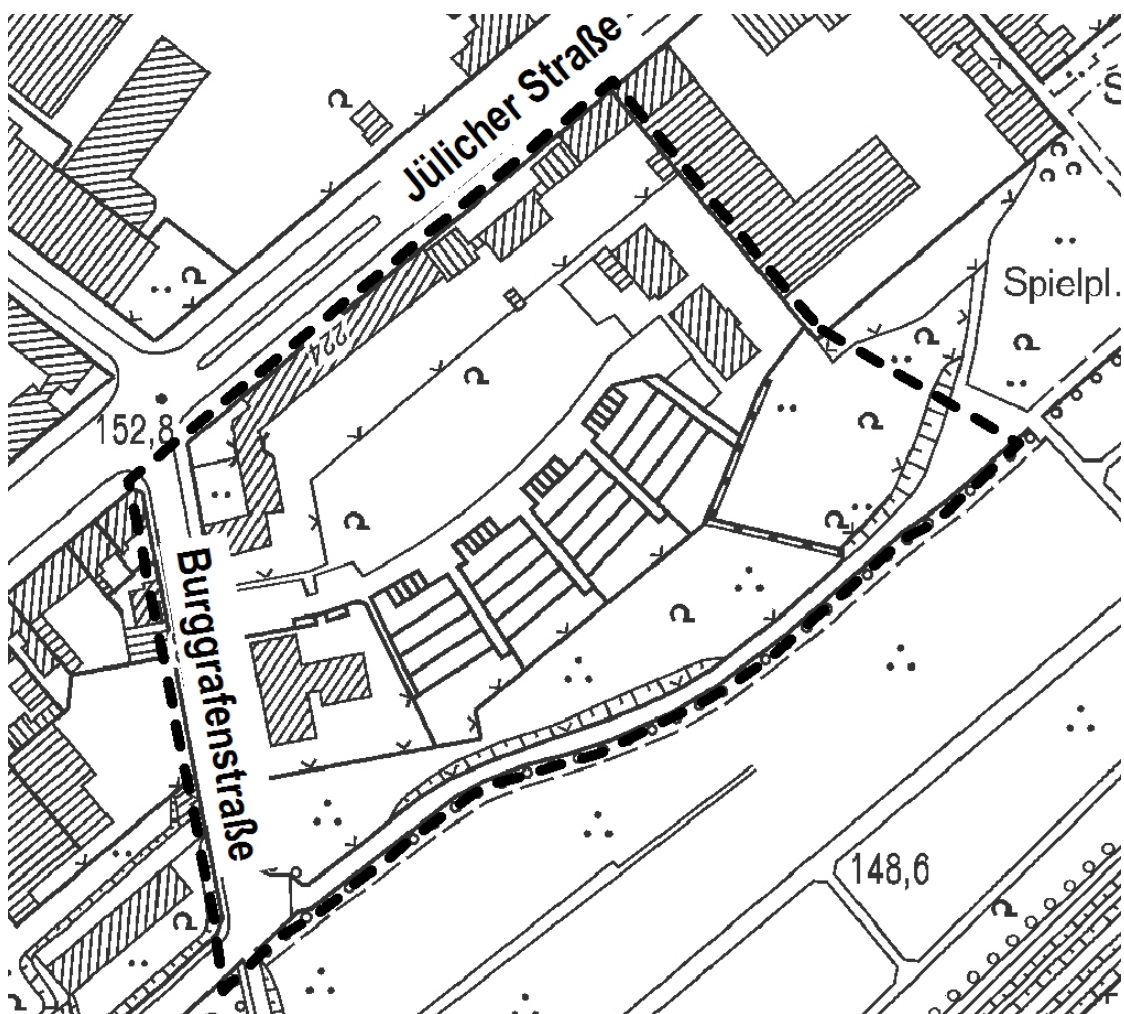
Im Jahre 2010 wurde im Rahmen der Sozialen Stadt Aachen Nord der Bereich zwischen Jülicher Straße und Wurm betrachtet. Unter anderem wurde das Ziel verfolgt, den sanierungsbedürftigen Altbau an der Jülicher Straße und die Bauflächen im Bereich der Burggrafenstraße für eine Quartiersentwicklung zu aktivieren. Hierbei wurden erstmals das

städtische Grabeland der Kleingartenanlage Burggrafenstraße in die Wohnbauentwicklung mit eingebunden.

Im Jahre 2013 wurde von Seiten der Verwaltung schließlich für das Gelände zwischen Jülicher Straße und dem Weg zwischen der Kleingartenanlage Burggrafenstraße und Wiesental ein Gesamtkonzept für eine Quartiersentwicklung vorgelegt. Dieses städtebauliche Konzept wurde Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes Wiesental, der den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 849 – Burggrafenstraße – überlagert und somit die Baustruktur neu definieren soll. Das Entwicklungskonzept und der Aufstellungsbeschluss wurden beraten:

in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 04.09.2013,
im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss am 10.09.2013 und
im Planungsausschuss am 12.09.2013

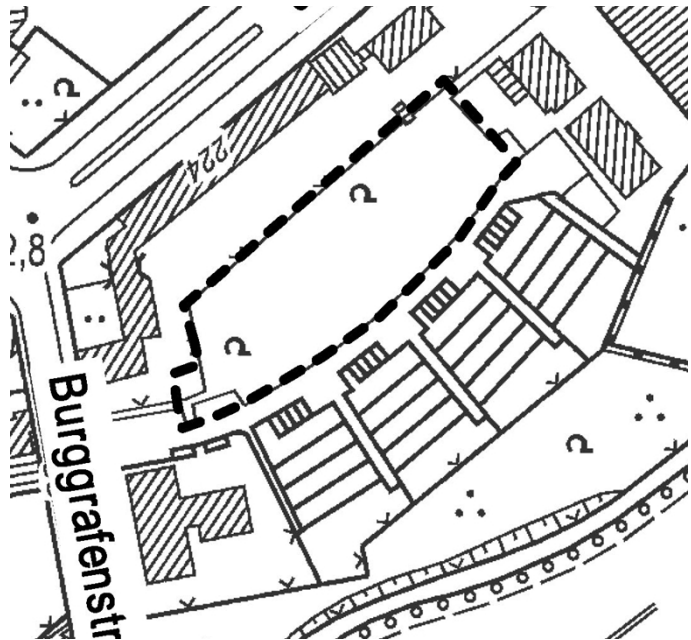
Am 16.01.2014 hat der Planungsausschuss und am 12.02.2014 die Bezirksvertretung Aachen-Mitte die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung für eine Quartiersentwicklung auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes beschlossen. Diese wurde jedoch aufgrund noch ungeklärter Vorgehensweise bei der gewoge AG nicht durchgeführt.



Geltungsbereich Gesamtkonzept und Aufstellungsbeschluss

2. Anlass der Änderung

Zwischenzeitlich hat die gewoge AG für ihre Liegenschaften an der Jülicher Straße Ecke Burggrafenstraße ein Programm aufgestellt und dieses dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss am 18.08.2015 und am 27.08.2015 dem Planungsausschuss vorgestellt. In Kürze soll die Sanierung der denkmalgeschützten Altbauten an der Jülicher Straße erfolgen.



Nördlich der Baustraße der Burggrafenstraße soll mit hoher Priorität Geschosswohnungsbau errichtet werden. Von Seiten der gewoge AG wird versucht die Planungen zum Geschosswohnungsbau so weit wie möglich an den Vorgaben des rechtskräftigen B-Plans 849 zu orientieren, um diesen vorzeitig umsetzen zu können.

3. Änderungsverfahren und Geltungsbereich der Änderung

Die Planungen des Geschosswohnungsbaus sind nun weitgehend abgeschlossen. Die Hochbauplanung stimmt nicht mit den Festsetzungen überein, so dass eine Änderung des B-Plans 849 erforderlich wird. Die notwendigen Änderungen berühren jedoch nicht die Grundzüge der Planung und können somit im vereinfachten Verfahren geändert werden. Der Geltungsbereich der I. Änderung des B-Plans 849 umfasst lediglich die erforderlichen Flächen für den Neubau nördlich der Baustraße der Burggrafenstraße.



Entwurfskonzept der vier Neubauten

4. Vorgeschlagene Änderungen

Überbaubare Fläche

Im B-Plan 849 sind drei fast quadratische Baufelder für Geschosswohnungsbau festgesetzt. Die neue Planung geht von drei länglichen Baukörpern aus, die annähernd an gleicher Stelle positioniert sind. Hinzu kommt ein vierter Baukörper am Eingang des Gebietes. Die Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. Eine negative Auswirkung auf das Umfeld ist trotz einer größeren Überbaubarkeit nicht gegeben.

Zum Zeitpunkt der Rechtskraft des B-Plans 849 wurden im Bauordnungsrecht Terrassen und Terrassenüberdachungen nicht als Bauteile des Hauptbaukörpers gewertet. Nach heutigem Recht sind diese zum Hauptbaukörper zu rechnen und somit nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Um mehr Spielraum für die Gestaltung des Außenraumes zu geben, sollen geringfügige Überschreitungen ermöglicht werden.

Vorgeschlagene Änderung: Die überbaubare Fläche soll anstelle der drei quadratischen Baufelder in vier längliche Baufelder geändert werden. Für Terrassen und Terrassenüberdachungen sind Überschreitungen der überbaubaren Fläche in einer Tiefe von max. 3,0 m und einer gesamten Fläche von 25 m² je Gebäude zulässig.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird im rückwärtigen Bereich um 3,85 m und im vorderen Bereich um 0,85 m reduziert. Die Höhe weicht von der festgesetzten Höhe ab, wirkt sich aber eher positiv auf das Umfeld aus.

Vorgeschlagene Änderung: Die Gebäudehöhe GH soll bei den drei Baufeldern im rückwärtigen Bereich von 166,70 NN auf 162,85 NHN und im vorderen Bereich von 166,70 NN auf 165,85 NHN reduziert werden. Alle weiteren Höhen von NN werden auf das aktuelle System von NHN umgestellt.

Fläche für Tiefgarage und Stellplätze

Die Lage der Tiefgarage umfasst nicht nur Grundstücksteile des Neubaus, sondern auch des Altbaus an der Jülicher Straße. Die Festsetzungen der Tiefgarage sollen daher an die nördliche Grundstücksgrenze verschoben werden. Der Tiefgaragenbereich, der außerhalb des Bebauungsplanes liegt, wird gemäß § 34 BauGB beurteilt. Die Zufahrt ist an dem vierten Gebäude am Eingang der Baustraße der Burggrafenstraße geplant. Damit kann der Parkverkehr weitgehend aus dem Quartier gehalten werden. Die Tiefgarage wird begrünt.

Vorgeschlagene Änderung: Anstelle der tieferliegenden Parkdecks soll eine Fläche für Tiefgarage festgesetzt werden, die nach Norden verschoben wird. Nur kleinere Flächen für Stellplätze sollen den Gebäuden zugeordnet werden.

Erhöhung der Grundflächenzahl

Der B-Plan 849 hat eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die Tiefgarage bis zu 0,7 zugelassen und mit der Kapazität der Entwässerungskanäle begründet. Die Neuplanung erreicht jedoch eine GRZ von 0,75. Die Überprüfung der vorhandenen Kapazität ergab jedoch, dass die Entwässerung auch für einen Versiegelungsgrad von 75 % gegeben ist.

Vorgeschlagene Änderung: Die schriftliche Festsetzung zur Überschreitung der Grundflächenzahl wird von 0,70 auf 0,75 erweitert.

Lärmschutz

Im B-Plan 849 sind Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Es wurde anhand eines Lärmgutachtens geprüft, ob die geänderte Bebauung weitergehende oder andere Maßnahmen erfordern. So konnte festgestellt werden, dass mit einer Erhöhung der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm aufgrund der geplanten Veränderungen der Baukörper nicht zu rechnen ist und an den betroffenen Fassaden der Lärmbereich III, wie im B-Plan 849, festgesetzt werden soll. Gleichzeitig wurde untersucht, ob die Tiefgarageneinfahrt Lärmbelastungen auf die umgebende Wohnbebauung verursacht. An allen umgebenden Wohngebäuden, auch unmittelbar gegenüber der Tiefgarageneinfahrt, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Allerdings sind bauliche Maßnahmen über der Einfahrt zum Schutz der darüber liegenden Wohnungen vorzusehen.

Vorgeschlagene Änderung: In der B-Plan Änderung werden anhand der Isophone die Lärmbereiche festgesetzt.
Für schutzbedürftige Räume über der Tiefgarageneinfahrt werden Schutzmaßnahmen schriftlich festgesetzt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Lage der festgesetzten Hecke entlang der Parzellengrenze ist nicht wünschenswert, da hierdurch der Neubau vom Altbau abgegrenzt wird. Anhand eines Freiflächenkonzeptes, in dem sowohl die Freiflächen des Altbaus als auch des Neubaus gemeinsam betrachtet wird, wird ein neuer Grünordnungsplan entwickelt. Gleichzeitig befinden sich innerhalb der geänderten Bauflächen 5 Linden, die als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Umsetzung des B-Plans 849 gepflanzt wurden. Die Größe der Bäume erlaubt es gerade noch, diese einmal zu verpflanzen. Es wurden Ersatzstandorte auf Flächen der gewogenen AG auf benachbarten Grundstücken benannt, die vertraglich festgelegt werden.

Vorgeschlagene Änderung: Die Fläche zum Anpflanzen einer Hecke wird gestrichen. Die Pflanzanforderungen des B-Plans 849 werden auf die reduzierte Fläche des Geltungsbereiches der I. Änderung umgerechnet. Zusätzlich werden Anforderungen an die Dachbegrünung der Tiefgarage und der Gebäude festgesetzt.



Freianlagenplan zum BP (Stand: April 2016)

Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit

Zur Stärkung des Quartiers sollen Wegeverbindungen angelegt werden. Insbesondere das Torhaus der denkmalgeschützten Wohnanlage Burggrafenstraße 1 bietet sich für eine Durchwegung von den Altbauten über die Neubauten an.

Vorgeschlagene Ergänzung: Zwischen den beiden östlichen Baufeldern soll ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 2,0 m festgesetzt werden.

Änderungsvertrag

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 849 – Burggrafenstraße – wurde ein Durchführungsvertrag mit der gewoge AG abgeschlossen. Für die I. Änderung des B-Plans 849 soll in einem Änderungsvertrag die Maßnahmen für Anpflanzungen für den kleineren Geltungsbereich, die Maßnahmen für die Dachbegrünung und der bauliche Lärmschutz über der Tiefgarage, die Verpflanzung von 5 Bäume und das Wegerecht entsprechend vertraglich gesichert werden. Mit Wirksamwerden dieses Vertrages tritt der Durchführungsvertrag vom 21./30.10.2002 für den Verfahrensbereich der I. Änderung außer Kraft.

5. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

In dem Geltungsbereich der I. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 - Burggrafenstraße - wird das städtebauliche Ziel der Schaffung von Wohnraum weitergeführt. Die B-Plan Änderungen sollen ein neues Bebauungskonzept ermöglichen und das Planungsrecht für vier Geschosswohnungsbauten und den entsprechenden Stellplatzanlagen schaffen. Das Freiflächenkonzept mit den Wegeverbindungen vom Altbaugelände über die Flächen des Neubaus trägt zu einer Quartiersentwicklung bei und verbessert das städtebauliche Konzept zum vorherigen B-Plan.

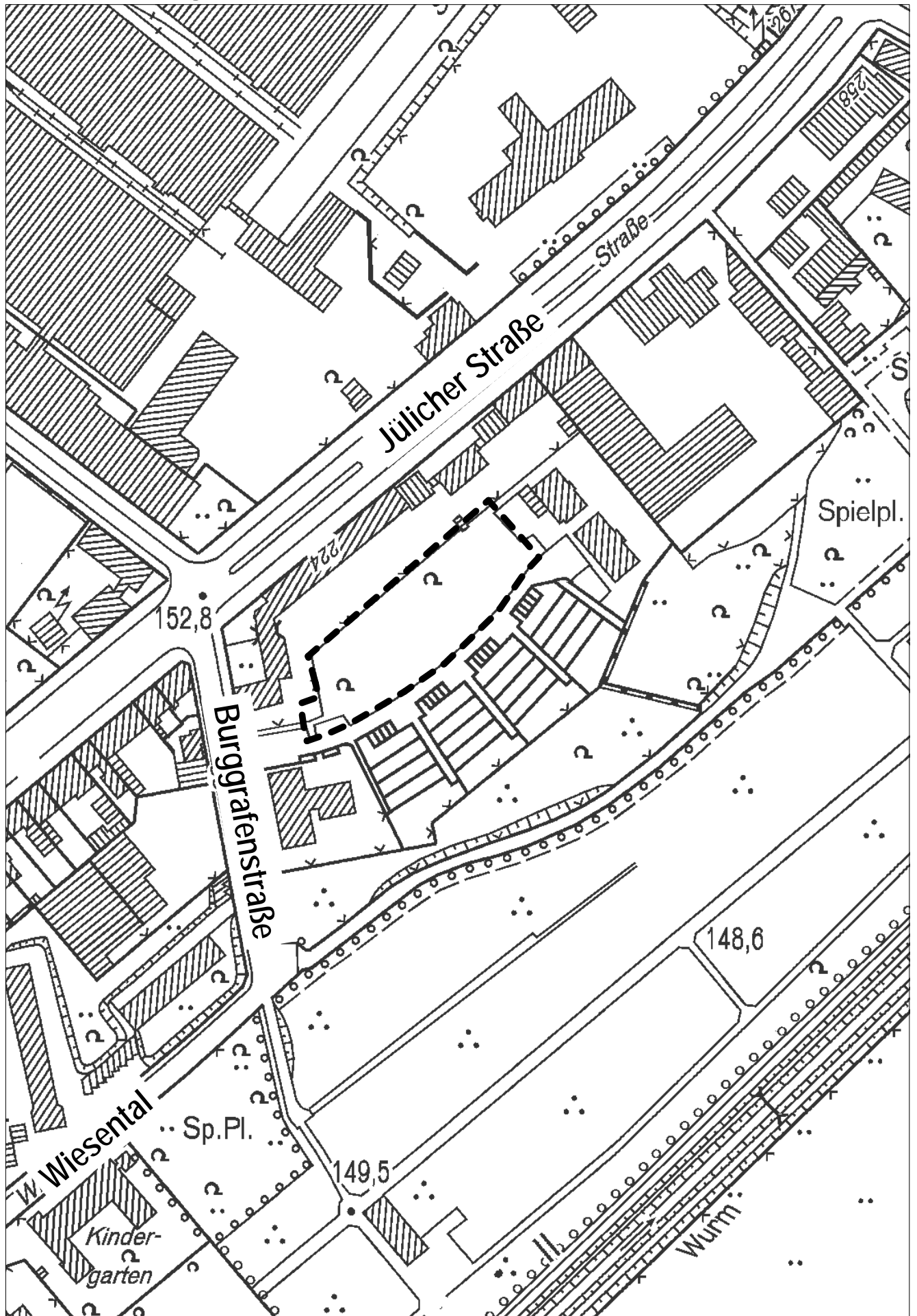
Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt, so dass ein vereinfachtes Verfahren angewendet werden kann. Eine Einrichtung der Lebenshilfe befindet sich in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches. Ihnen wurde die Möglichkeit der Stellungnahme eingeräumt. Es ging keine Stellungnahme ein. Eine weitere Öffentlichkeit ist nicht betroffen. Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange sind von der Änderung nicht betroffen.

Die Verwaltung empfiehlt, die I. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 849 – Burggrafenstraße – zwischen Altbaugelände und der Baustraße der Burggrafenstraße als Satzung zu beschließen.

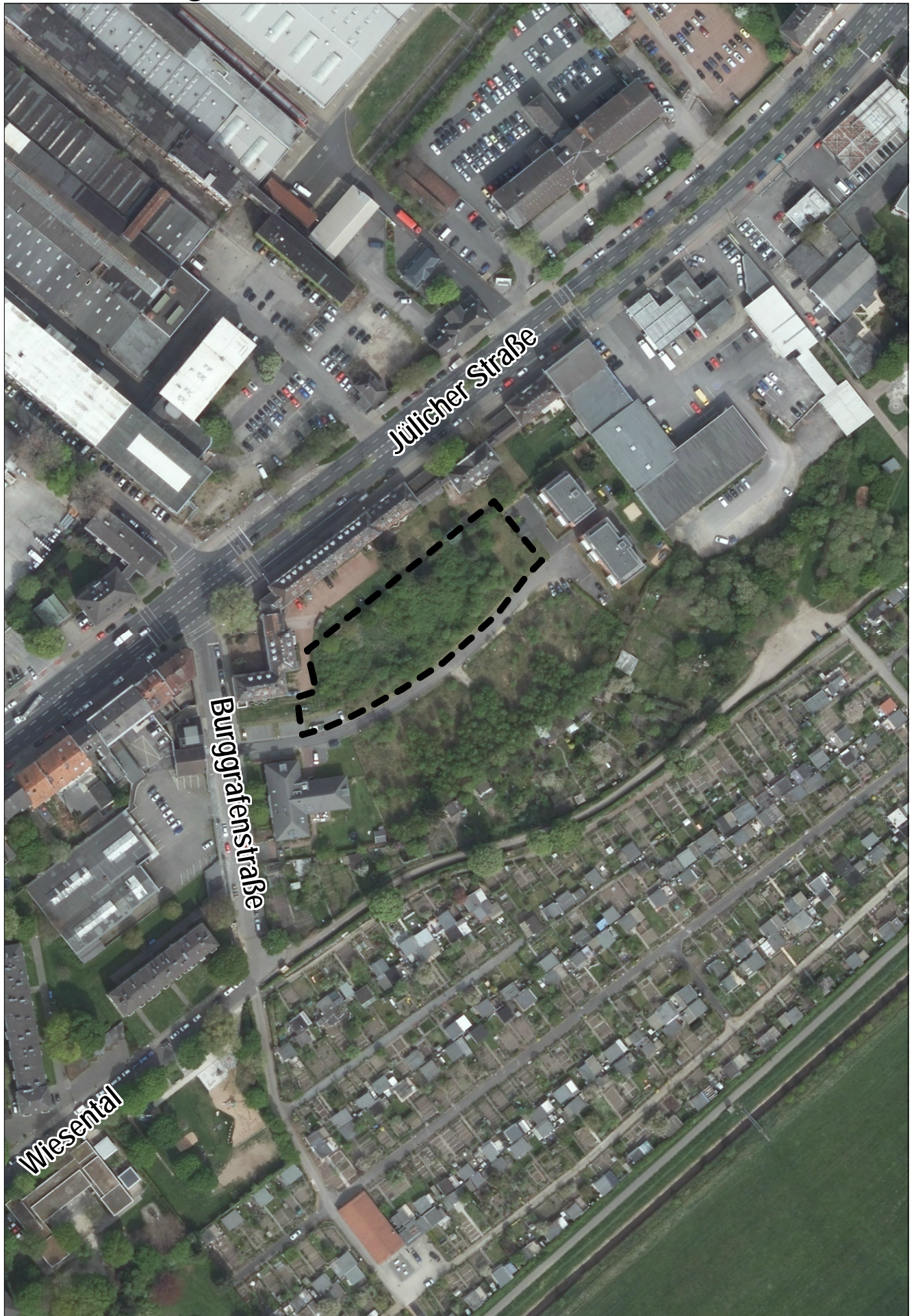
Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Darstellung der zeichnerischen Änderungen
4. Entwurf der schriftlichen Festsetzung mit den Änderungen
5. Entwurf der Begründung der I. Änderungen
6. Entwurf des Rechtsplanes der I. Änderung
7. Freiflächenplan

Bebauungsplan Nr. 849 - Burggrafenstraße - I. Änderung



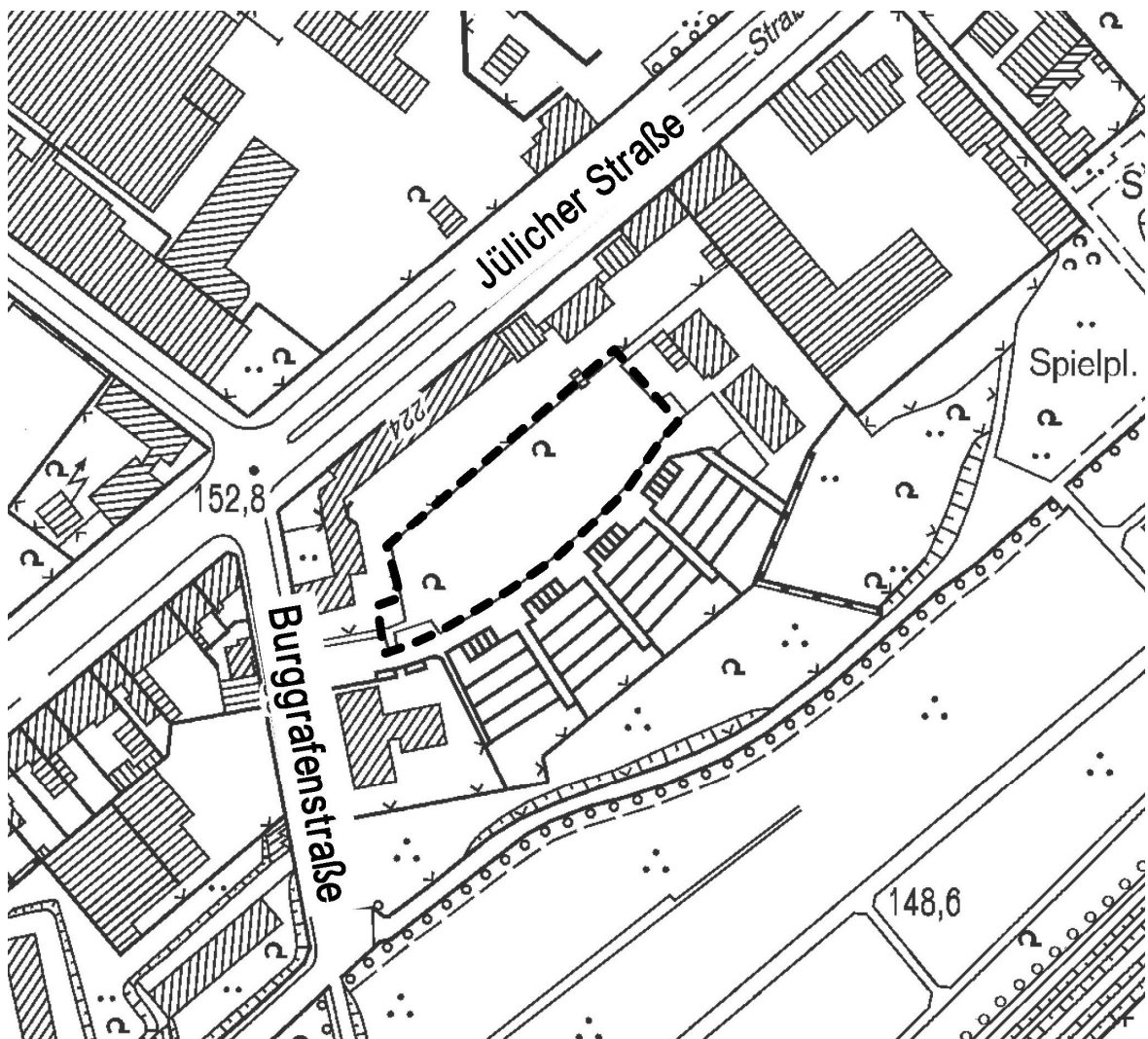
Bebauungsplan Nr. 849 - Burggrafenstraße - I. Änderung





Schriftliche Festsetzungen zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 – Burggrafenstraße -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Altbaugelände Jülicher Straße und Baustraße Burggrafenstraße
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:**

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von 0,75 überschritten werden, sofern die baulichen Anlagen intensiv begrünt werden.

2.2 Die Tiefgarage wird nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Ein Überschreiten der Baugrenzen ist ausnahmsweise für Terrassen und Terrassenüberdachungen in einer Tiefe von maximal 3,0 m und einer Gesamtfläche je Gebäude von 25 m² zulässig.

4. Flächen für den ruhenden Verkehr

4.1 Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen sowie außerhalb der dafür festgesetzten Flächen unzulässig.

5. Festsetzungen zu Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

5.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des Plangebietes sind 6 Hochstämme mit einem Stammumfang 25-30 cm, mit Ballen 4 x versetzt und 7 Hochstämme mit einem Stammumfang 18-20 cm, mit Ballen 3 x versetzt, gemessen in 1,00 m Höhe, entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume dürfen nicht auf den Tiefgaragenflächen gepflanzt werden.

5.2 Begrünung der Tiefgarage

Die Dachflächen der Tiefgaragen sind mit einer standortgerechten Vegetation zu mindestens 60 % intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 50 cm betragen.

5.3 Begrünung der Dächer der Wohngebäude

Die Dachflächen der Gebäudeteile, für die eine Gesamthöhe von 165,85 NHN zulässig ist, sind mit einer standortgerechten Vegetation zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen.

5.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur mit heimischen Schnitthecken zulässig. Ausnahmsweise sind Maschendraht- und Stabgitterzäune zulässig, wenn diese einseitig von einer Hecke begleitet wird.

6. Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen

- 6.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereich sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109* zu erfüllen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es ist für alle Fassaden ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ nach DIN 4109) für Außenbauteile von Wohngebäuden einzuhalten:
- innerhalb des Lärmpegelbereiches II ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mindestens 30 dB
 - innerhalb des Lärmpegelbereiches III ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB.

Im Einzelfall sind im Baugenehmigungsverfahren die Korrekturwerte für das erforderliche Schalldämmmaß gemäß 5.2 der DIN 4109 in Verbindung mit der Tabelle 9 anzuwenden.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile gemäß DIN 4109 ausreichend sind.

* Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von November 1989.

- 6.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bei Gebäuden im Lärmpegelbereich III schutzbedürftige Räume (Schlafräume und Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen) nur zulässig, wenn schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.
- 6.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bei Gebäuden mit Tiefgaragenzufahrt schutzbedürftige Räume (Schlafräume und Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen) nur zulässig, wenn ein schallabschirmendes Vordach mit einer Größe von mindestens 5,5 m Breite und 1,5 m Tiefe und einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB über der Tiefgarageneinfahrt angebracht wird.

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen in seiner Sitzung am 29.06.2016 die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 – Burggrafenstraße – als Satzung beschlossen hat.

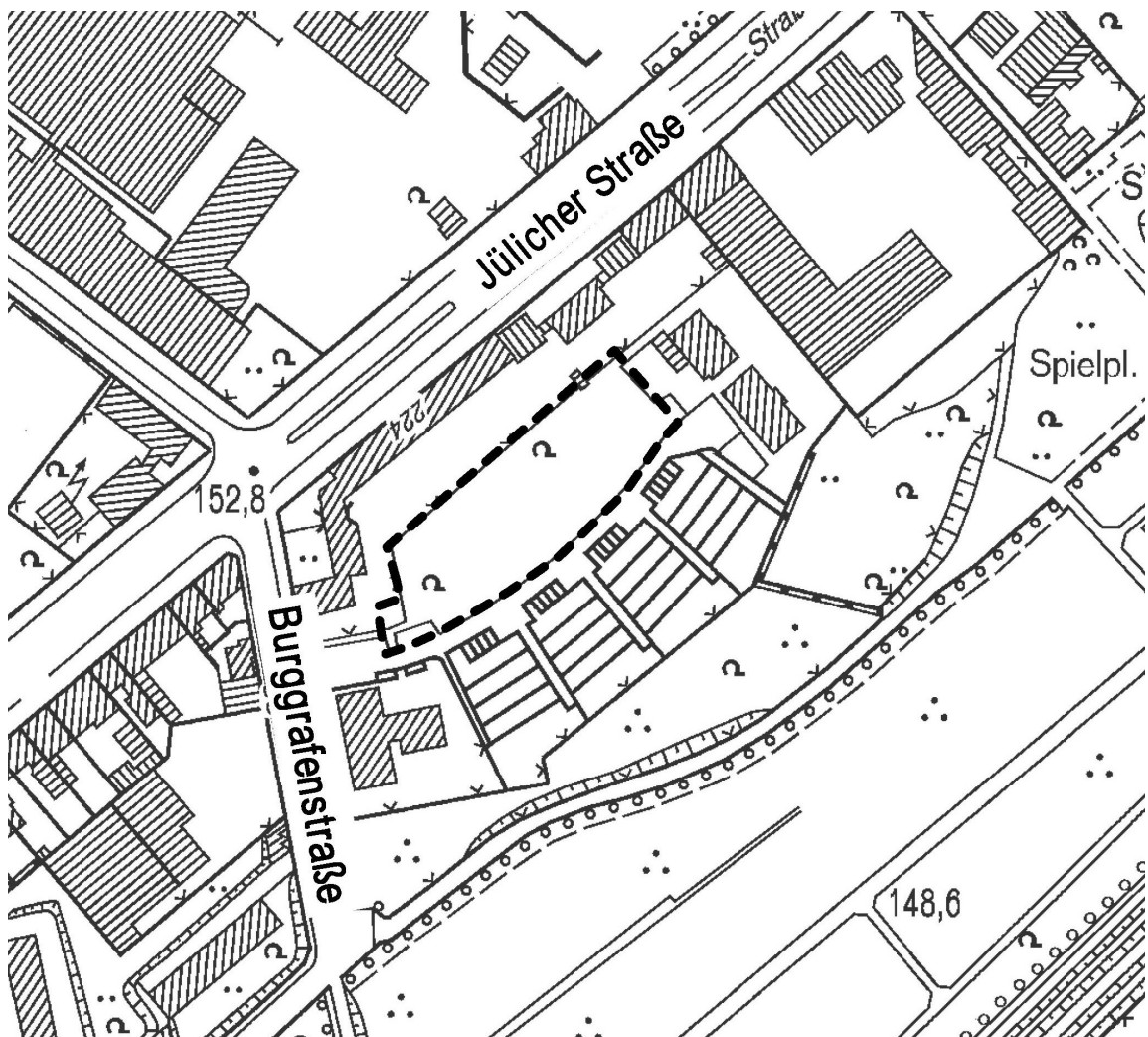
Es wird bestätigt, dass die oben genannten schriftlichen Festsetzungen den Ratsbeschlüssen entsprechen und dass alle Verfahrensvorschriften beachtet worden sind.

Aachen, den 30.06.2016

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 – Burggrafenstraße -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Altbaugelände Jülicher Straße und Baustraße Burggrafenstraße
zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

- 1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**
- 2. Anlass und Ziel der Planungsänderung**
- 3. Anpassung städtebaulicher Verträge zur I. Änderung**
- 4. Begründung der Festsetzungen**
 - 4.1 Überbaubare Fläche
 - 4.2 Überschreitung der überbaubaren Fläche
 - 4.3 Gebäudehöhe
 - 4.4 Fläche für Tiefgarage und Stellplätze
 - 4.5 Erhöhung der Grundflächenzahl
 - 4.6 Lärmschutz
 - 4.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 4.8 Flächen für Wege
- 5. Auswirkungen der geänderten Planung**
- 6. Kosten**
- 7. Plandaten**

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet der Änderung umfasst den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 849 – Burggrafenstraße -. Dieser Bebauungsplan ist mit Datum vom 26.11.2002 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich der Änderung nimmt zum größten Teil das Grundstück Gemarkung Aachen, Flur 71, Flurstück 3843 ein. Östlich davon auf der gleichen Parzelle befinden sich zwei Geschossbauten. Im Süden befindet sich die Baustraße der Burggrafenstraße. Westlich und nördlich davon grenzt das Gelände der ebenfalls im Besitz der gewoge AG befindlichen Liegenschaft mit den denkmalgeschützten Altbauten an der Jülicher Straße.

Der Bebauungsplan Nr. 849 – Burggrafenstraße – setzt für den Bereich der Änderung Wohnbaufläche fest. Es werden drei Baufelder für den Bau von Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch GRZ, GFZ und Erdgeschoss- und Gebäudehöhen festgelegt. Für die Dachform ist Pult- und Flachdach vorgesehen. Zwischen den Baufeldern sind Flächen für Stellplatzanlagen angeordnet. Im Norden ist an der Parzellengrenze eine Fläche zur Anpflanzung einer Hecke festgesetzt. An zwei Fassaden werden erhöhte Lärmschutzmaßnahmen gefordert. In den schriftlichen Festsetzungen werden die Lärmschutzanforderungen, Anforderungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und zur Befestigung von Wegen und Stellplätzen definiert. Zusätzlich wurde ein Durchführungsvertrag mit der Eigentümerin abgeschlossen.

2. Anlass und Ziel der Planung

Für den Bereich von der Jülicher Straße bis einschließlich der Kleingartenanlage Burggrafenstraße wurde 2013 ein Aufstellungsbeschluss gefasst, um eine Gesamtplanung für das Quartier zu entwickeln. Im Rahmen dieser Quartierentwicklung hat die gewoge AG für ihre Liegenschaften im Bereich der Jülicher Straße ein Programm aufgestellt. Darin ist die Sanierung der denkmalgeschützten Altbauten enthalten, die gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig ist. Auf dem südlich daran anschließenden Gelände soll nun aufgrund der hohen Nachfrage mit hoher Priorität Wohnraum geschaffen werden. Noch vor der Erstellung des Gesamtkonzeptes soll dort der Geschosswohnungsbau umgesetzt werden. Planungsrecht ist durch den B-Plan 849 hierfür gegeben.

Abweichend von der städtebaulichen Konzeption des B-Plans 849 soll der Neubau stärker mit dem angrenzenden Altbau-Bestand an der Jülicher Straße verzahnt werden. Anstelle von drei fast quadratischen Bauflächen sollen nun vier aufgefächerte längliche Wohnbauten vorgesehen werden, die geeignet sind, die Durchlässigkeit der Freiflächen zu verstärken. Darüber hinaus soll der erforderliche Stellplatzbedarf nicht mehr in offenen Parkhöfen, sondern in einer Tiefgarage untergebracht werden, die sowohl auf dem Gelände des Altbaus als auch auf dem des Neubaus liegt. Damit kann die Stellplatzanlage komplett in die Erde geschoben und mehr Grünflächen geschaffen werden. Auch die abgrenzende Heckenpflanzung ist für das neue Konzept der Verzahnung kein geeignetes Grünflächenelement mehr.

Der Geltungsbereich der I. Änderung soll ausschließlich die Flächen für den Neubau nördlich der Baustraße Burggrafenstraße umfassen. Die Neuplanung entspricht in den Grundzügen den Festsetzungen des B-Plans 849. Um jedoch heutigen Planungsanforderungen zu entsprechen, ist eine Änderung des B-Plans 849 erforderlich. Die erforderliche Anpassung berühren jedoch nicht die Grundzüge der Planung und kann somit im vereinfachten Verfahren geändert werden. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde die Möglichkeit eingeräumt, zu den Änderungen Stellungnahmen abgeben zu können.

3. Anpassung städtebaulicher Verträge zur I. Änderung Bebauungsplan Nr. 849 – Burggrafenstraße –

Zusätzlich wurden für das Plangebiet des B-Plans 849 städtebauliche Verträge abgeschlossen.

Im Erschließungsvertrag vom 21.07.2003 wurde die Herstellung der Erschließungsanlage einschließlich der Entwässerungsleitungen geregelt. Diese wurde bereits hergestellt und von Seiten der Stadt Aachen abgenommen.

Im Durchführungsvertrag vom 30.10.2002 wurde folgendes festgelegt:

- Im Vertrag wird die Herstellung von 50 Wohnungen (öffentlich gefördert), 20 Reihenhäusern, ca. 25 Heimplätzen gefordert; Erstellt wurden die 25 Heimplätze von der Lebenshilfe und 20 Wohnungen durch die gewoge AG. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 849 müssten dann noch mindestens 30 Wohnungen errichtet werden. In dem Teilbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 sind mind. 30 Wohnungen vorgesehen, davon sollen ca. 50 % Wohnungen (15 WE) öffentlich gefördert werden. Somit ist bei der Umsetzung des restlichen Bebauungsplanes Nr. 849 (südlichen Bereich der Baustraße) noch mindestens öffentlich geförderte Wohnungen vorzusehen.

Änderungsvertrag: Die Anzahl von mind.15 öffentlich geförderte Wohnungen wird in dem Vertrag aufgenommen

- Im Vertrag werden fußläufige Verbindungen zur Jülicher Straße und zu der Kleingartenanlage gefordert, Im Freiflächenkonzept zur Sanierung der Altbauten und der Entwicklung der Neubauten sind drei Wegeverbindungen vorgesehen. Das Freiflächenkonzept wird Grundlage des Grünordnungsplans, der einer Vertragsänderung beigefügt werden soll. In dem Teilbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 wird in Verlängerung des Torgebäudes Burggrafenstraße 1 ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Änderungsvertrag: Das Wegerecht wird in dem Vertrag aufgenommen

- Im Vertrag werden umweltrechtliche Anforderungen wie der sachgerechte Umgang mit dem Aushubmaterial, der druckwassererhaltende Ausbau bei Tiefgaragen und Kellern, Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster, und eine dezentrale Retention gefordert. Diese Anforderungen bleiben bis auf die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster unverändert gültig und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Da die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht nachgewiesen ist, bzw. aufgrund von Informationen aus Baustellen im Nahbereich sogar mit Nässe zu rechnen ist, kann davon abgesehen werden. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist davon auszugehen, dass Bauwerke in das Grundwasser einbinden. Daher sind folgende Hinweise in dem Vertrag aufzunehmen: Zum Schutz vor hohem Grundwasser oder Umleitungen des Grundwasserstromes sind druckwasserdichte Abdichtungen der erdberührenden Bauwerke erforderlich. Diese Maßnahmen sind dann durch einen Gutachter zu benennen und Lösungsansätze zu ermitteln und zu beschreiben. Die Anforderungen ergeben sich aus den vorhandenen wasserrechtlichen Bestimmungen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz). Danach sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, der unteren Wasserbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Gegebenenfalls wird dann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die möglicherweise an Auflagen, wie zum Beispiel das Erstellen von hydrogeologischen Gutachten und die Umsetzung der darin ermittelten Schutzmaßnahmen, gebunden ist. Sollte gemäß Gutachten eine Umleitung des Grundwasserstromes erforderlich werden, ist bei der Unteren Wasserbehörde eine Erlaubnis zu beantragen.

Änderungsvertrag: Es werden die Hinweise zum Eingriff in den Grundwasserstand aufgenommen.

- Im Vertrag wird für die im Bebauungsplan Nr. 849 betroffenen Fassaden die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen gefordert. Da aufgrund der Änderung der Bauflächen die betroffenen Fassaden näher an die Lärmquelle rücken, wurde gutachterlich nachgewiesen, dass es keine weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Zusätzlich wurde gutachterlich bestätigt, dass im Umfeld der Tiefgargeneinfahrt die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können. Lediglich für das Gebäude in dem die Tiefgaragenzufahrt vorgesehen ist, hat das Gutachten von dem Ingenieurbüro für akustische Signalanlagen ifas Lärmüberschreitungen fest-

gestellt. Über der Tiefgarage können demnach keine schutzbedürftigen Räume angeordnet werden oder es muss ein schallabschirmendes Vordach (mindestens 5,5 x 1,5 m und mind. 25 dB Schalldämmmaß) über der Tiefgarageneinfahrt angebracht werden.

Änderungsvertrag: Es werden die Maßnahmen zum Lärmschutz im Vertrag aufgenommen.

- Im Vertrag werden für den Gesamtbereich des Bebauungsplan Nr. 849 folgende Anpflanzmaßnahmen gefordert: 16 Winterlinden, 27 Laubbäume, 290 m Schnitthecke. Die Kosten der Pflanzungen betragen ca. 24.0000 €. Die Anforderungen von Anpflanzungen wurden auf das Plangebiet der I. Änderung umgerechnet, was in etwa 25 % der Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 849 entspricht. Demnach entfallen auf die Fläche der I. Änderung:
 - 6 Hochstämme mit einem Stammumfang 25-30, mit Ballen 4 x verpflanzt;
 - 7 Hochstämme mit einem Stammumfang 18-20, mit Ballen 3 x verpflanzt;
 - die geforderten Bäume dürfen nicht auf der Tiefgaragenfläche gepflanzt werden;
 - für den Wegfall der festgesetzten Hecke sind alle Privatgärten mit heimischen Schnitthecken einzugrünen;
 - die viergeschossigen Gebäudeteile sind mindestens auf 80 % der Fläche extensiv zu begrünen;
 - die Tiefgarage ist mindestens auf 60% der Fläche intensiv zu begrünen, der Aufbau muss mindestens 50 cm betragen;

Diese Begrünungsanforderungen werden schriftlich festgesetzt. Hierfür wird zusätzlich eine Vertragsänderung erforderlich. Der Grünordnungsplan wird Bestandteil des Vertrages.

Innerhalb der neuen Bauflächen befinden sich 5 Linden, die als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Umsetzung des B-Plans 849 gepflanzt wurden. Die Größe der Bäume erlaubt es gerade noch, diese einmal umzupflanzen. Ersatzstandorte sind auf dem Grundstück der gewoge im Bereich Wiesental, Gemarkung Aachen, Flur 71, Flurstück 1095 benannt worden. Der Plan der Ersatzstandorte wird Bestandteil des Vertrages.

Änderungsvertrag: Es werden die Begrünungsanforderungen und die Verpflanzung der 5 Linden in den Vertrag aufgenommen.

- Im Vertrag wurde als Kompensation für den Eingriff in den Naturhaushalt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 849 ein Ersatzgeldzahlung von 85.911 € fällig. Die Ersatzgeldzahlung wurde bereits getätigt.

Für die I. Änderung des B-Plans 849 werden in einem Änderungsvertrag die o.g. Maßnahmen entsprechend vertraglich gesichert. Mit Wirksamwerden dieses Vertrages tritt der Durchführungsvertrag vom 21./30.10.2002 für den Verfahrensbereich der I. Änderung außer Kraft.

4. Begründung der geänderten Festsetzungen

4.1 Überbaubare Fläche

Vorgeschlagene Änderung: Die überbaubare Fläche soll anstelle der drei quadratischen Baufelder in vier längliche Baufelder geändert werden.

Im Bebauungsplan Nr. 849 sind drei fast quadratische Baufelder für Geschosswohnungsbau festgesetzt. Die neue Planung geht von drei länglichen Baukörpern aus, die annähernd an gleicher Stelle positioniert sind. Hinzu kommt ein vierter Baukörper am Eingang der Fläche, in dem die Tiefgaragenzufahrt liegt. Die überbaubare Fläche erhöht sich insgesamt von 1.100 m² auf 1.550 m² um 450 m².

Da die Höhe reduziert wird, bleibt das Bauvolumen annähernd gleich. Die Anzahl der Wohnungen im Bereich der Änderung liegen im Bebauungsplan Nr. 849 bei ca. 10 Wohneinheiten je Baufeld somit bei insgesamt 30 Wohneinheiten. Bei der aktuellen Planung werden in den vier Gebäuden ca. 35 Wohneinheiten vorgesehen. Die Erhöhung der Anzahl der Wohnungen ist geringfügig.

4.2 Überschreitung der überbaubaren Fläche

Vorgeschlagene Änderung: Für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone sind Überschreitungen der überbaubaren Fläche in einer Tiefe von maximal 3,0 m und einer gesamten Fläche von 25 m² je Gebäude zulässig.

Bei der Bemessung der überbaubaren Fläche soll die Lage und Dimension des Hauptbaukörpers festgelegt werden. Da jedoch Terrassen und Terrassenüberdachungen als Bestandteil des Hauptbaukörpers bewertet werden, müssten diese innerhalb der überbaubaren Fläche liegen. Eine Ausweitung des Baufeldes ist jedoch nicht sinnvoll, da damit ein zu großer Spielraum für die Lage des Baukörpers gegeben ist und der städtebauliche Grundriss zu unbestimmt wäre. Überschreitungen der Baugrenze durch Terrassen und Terrassenüberdachungen beeinträchtigen jedoch die städtebauliche Baustruktur nicht, wenn diese im Verhältnis zum Gesamtgebäude eindeutig untergeordnet sind. Bei einer Gebäudefläche von ca. 28 x 16 m sind Überschreitungen in einer Größenordnung von 3,0 m Tiefe und einer gesamten Fläche von 25 m² geringfügig.

4.3 Gebäudehöhe

Vorgeschlagene Änderung: Die Gebäudehöhe GH soll bei den drei Baufeldern im rückwärtigen Bereich (in Richtung denkmalgeschützten Wohnungsbau) von 166,70 NN auf 162,85 NHN und im vorderen Bereich (in Richtung Baustraße) von 166,70 NN auf 165,85 NHN geändert werden. Alle weiteren Höhen von NN werden auf das aktuelle System von NHN umgestellt.

Die Gebäudehöhe soll in dem Bereich der Gebäude, die zu den denkmalgeschützten Altbestand zeigt, um 3,85 m und entlang der Baustraße um 0,85 m reduziert werden. Die Höhe weicht von der festgesetzten Höhe ab und wirkt sich durch die Reduzierung eher positiv auf das Umfeld aus.

4.4 Fläche für Tiefgarage und Stellplätze

Vorgeschlagene Änderung: Anstelle der tieferliegenden Parkdecks soll eine Fläche für Tiefgarage festgesetzt werden, die nach Norden verschoben wird. Nur kleinere Flächen für Stellplätze sollen den Gebäuden zugeordnet werden.

Die Lage der Tiefgarage umfasst nicht nur die Parzelle für den Neubau, sondern auch Teile der Parzelle des Altbaus an der Jülicher Straße. Ein Teil der Anlage wird innerhalb des Bebauungsplanes liegen und der außenliegende Teil wird nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Die Zufahrt ist an dem vierten Gebäude am Eingang der Erschließungsstraße geplant, damit der Hauptteil des Parkverkehrs nicht in das Quartier hinein fahren muss.

Die im Bebauungsplan Nr. 849 vorgesehenen abgesenkten Parkdecks und Tiefgaragenbereiche (1.130 m²) nehmen annähernd die gleiche Fläche ein wie die nun in der I. Änderung festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgarage mit ca. 1.190 m².

4.5 Erhöhung der Grundflächenzahl

Vorgeschlagene Änderung: Die schriftlichen Festsetzungen zur Überschreitung der Grundflächenzahl wird von 0,70 auf 0,75 erweitert

Der Bebauungsplan Nr. 849 hat eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die Tiefgarage bis zu 0,7 zugelassen und diese mit der Kapazität der Entwässerungskanäle begründet. Die Neuplanung erreicht jedoch ein GRZ von 0,75. Die Überprüfung der vorhandenen Kapazität ergab jedoch, dass die Entwässerung auch für einen Versiegelungsgrad von 75 % gegeben ist.

4.6 Lärmschutz

Vorgeschlagene Änderung:

Im Rechtsplan werden anhand der ermittelten Lärmausbreitung Lärmpegelbereiche festgesetzt. Zusätzlich sind für schutzbedürftige Räume im Bereich des Lärmpegels III schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für das Gebäude mit der Tiefgarage werden für die darüber liegenden Wohnräume Lärmschutzanforderungen festgesetzt.

Beurteilungspegel nachts $L_{A,r,n}$



Ingenieurbüro für Akustische Signalanalyse 18.05.2016

Im Bebauungsplan Nr. 849 sind Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Gefordert werden für das gesamte Gebiet Lärmschallschutzbereich II. Im Einflussbereich der niedrigeren Bebauung an der Jülicher Straße ergeben sich für die dahinterliegenden Baukörper darüber hinaus Lärmschutzanforderungen (Lärmpegelbereich III). Aufgrund der Änderung der Lage der Baukörper rücken die entsprechenden Fassaden näher an die Lärmquelle heran. Es wurde anhand eines Lärmgutachtens geprüft, ob die geänderte Bebauung weitergehende oder andere Maßnahmen erfordern. So konnte ermittelt werden, dass an den betroffenen Fassaden der Lärmpegelbereich III, wie im Bebauungsplan Nr. 849, gegeben ist. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden jedoch an heutige Anforderungen durch Festsetzung der Lärmpegelbereiche anhand von Isophonen (Lärmausbreitung) sichergestellt. Fassaden von Aufenthaltsräumen, die im Lärmpegelbereich III liegen, sind so auszuführen, dass die Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 eingehalten werden. Der nächtliche Beurteilungspegel von $L_{A,r,n} = 48 - 52$ dB (LPB III) vor den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen können bei geöffneten Fenstern zu Störungen der Nachtruhe führen. Im Bebauungsplan werden daher für diese Räume zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen schriftlich festgesetzt.

Gleichzeitig wurde untersucht ob die Tiefgarageneinfahrt Lärmbelastungen auf die umgebende Wohnbebauung verursacht. An allen umgebenden Wohngebäuden, auch unmittelbar gegenüber der Tiefgarageneinfahrt, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Allerdings sind in dem Gebäude der Tiefgarageneinfahrt unmittelbar über und neben der Einfahrt Lärmüberschreitungen in der Nachtzeit gegeben, so dass schutzwürdige Räume dort nicht zulässig sind. Wenn jedoch ein schallabschirmendes Vordach (mindestens 5,5 m x 1,5 m und mindestens 25

dB Schalldämmwert) über der Tiefgarageneinfahrt angebracht wird, können darüber auch Schlafräume angeordnet werden. Diese Einschränkung zur Nutzung des Tiefgaragengebäudes wird im Bebauungsplan festgesetzt.

4.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Vorgeschlagene Änderung: Die Fläche zum Anpflanzen einer Hecke wird gestrichen. In den schriftlichen Festsetzungen sollen folgende Anpflanzungen festgesetzt werden:

- 6 Hochstämme mit einem Stammumfang 25-30, mit Ballen 4 x versetzt;
- 7 Hochstämme mit einem Stammumfang 18-20, mit Ballen 3 x versetzt;
- die geforderten Bäume dürfen nicht auf der Tiefgaragenfläche gepflanzt werden;
- Einfriedungen sind ausschließlich mit heimischen Schnitthecken einzugrünen;
- die viergeschossigen Gebäudeteile sind mindestens auf 80 % der Fläche extensiv zu begrünen;
- die Tiefgarage ist mindestens auf 60% der Fläche intensiv zu begrünen, der Aufbau muss mindestens 50 cm betragen;

Im Bebauungsplan Nr. 849 wird in dem Geltungsbereich der Änderung eine Fläche zur Anpflanzung von Hecken in einer Länge von 130 m festgesetzt. Die Lage der Hecke entlang der Parzellengrenze ist nicht mehr gewünscht. Anhand eines Freiflächenkonzeptes, in dem sowohl die Freiflächen des Altbaus als auch des Neubaus gemeinsam betrachtet wird, wurde ein neuer Grünordnungsplan entwickelt. Die darin festgelegten Anpflanzungen sollen schriftlich festgesetzt werden.

Gleichzeitig befinden sich innerhalb der geänderten Bauflächen 5 Linden, die als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 849 gepflanzt wurden. Die Größe der Bäume erlaubt es gerade noch, diese einmal umzupflanzen. Ersatzstandorte liegen im Quartier auf folgenden Grundstücken der gewoge AG: Gemarkung Aachen, Flur 71, Flurstück Die Maßnahme zur Verpflanzung der Linden wird im Vertrag festgelegt. Der Plan zu den Ersatzstandorten wird Bestandteil des Vertrages.

Im Bebauungsplan Nr. 849 ist festgesetzt, dass 80 % der Tiefgarage zu begrünen ist. Der Tiefgaragenteil beträgt jedoch nur 200 m², so dass maximal eine Fläche von 160 m² begrünt werden müsste. Der größte Anteil von versiegelter Fläche für Stellplatzanlagen wird durch den offenen Garagenhof verursacht, der jedoch nicht begrünbar ist. In der neuen Planung ist der versiegelte Anteil durch Stellplatzanlagen zwar annähernd gleich. Die Fläche für Tiefgarage ist jedoch mit 800 m² viermal größer. Würde die Festsetzung von 80 % übernommen, wäre ein zu kleiner Spielraum für die Außenraumgestaltung gegeben. So kann mit einer Begrünungsanforderung der Tiefgarage von nur 60 % (bei einer Ausnutzung der festgesetzten Fläche) maximal 480 m² begrünte Fläche erreicht werden. Darüber hinaus wurde beim Bebauungsplan Nr. 849 die Art der Begrünung nicht definiert. Mit der Festsetzung einer intensiven Begrünung (Aufbau 50 cm) von 60 % der Tiefgaragenfläche wird die Begrünung hinsichtlich der Flächengröße (von maximal 160 m² auf maximal 480 m²) als auch der Qualität deutlich verbessert.

Zusätzlich soll für den Verlust der Heckenpflanzung die Einfriedungen durch Hecken und eine Dachbegrünung festgesetzt werden. Ein Begrünungsanteil von 80 % ist hierbei gerechtfertigt, da bis auf technische untergeordnete Bauteile keine konkurrierende Nutzung auf den Dächern vorgesehen ist. Bei einer maximalen Ausnutzung der überbaubaren Fläche würde damit eine begrünte Dachfläche von maximal 650 m² entstehen. Aufgrund der hohen statischen Anforderungen wird für die Gebäudedächer nur eine extensive Begrünung in einer Aufbauhöhe von 10 cm gefordert.

4.8 Flächen für Wege

Vorgeschlagene Ergänzung: Zwischen den beiden östlichen Baufeldern soll ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 2,0 m festgesetzt werden.

Zur Stärkung des Quartiers sollen Wegeverbindungen angelegt werden. Insbesondere das Torhaus der denkmalgeschützten Wohnanlage Burggrafenstraße 1 bietet sich für eine Durchwegung von den Altbauten über die Neubauten an.

5. Auswirkungen der geänderten Planung

Die Änderungen sind geringfügig. Die Pflanzanforderungen des Bebauungsplan Nr. 849 wurden auf den Geltungsbereich der Änderung umgerechnet. Der Begrünungsanteil von Tiefgaragenflächen erhöht sich. Anstelle von Heckenpflanzungen werden Dachbegrünungen gefordert. Die geänderte Planung löst für die Umgebung keine weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen aus. Schallschutztechnische Anforderungen für das Gebäude, in dem die Tiefgaragenzufahrt liegt, werden schriftlich festgesetzt. Der innerhalb der Bauflächen stehende Baumbestand wird im Gebiet des Quartiers verpflanzt. Eine Erhöhung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,7 auf 0,75 ist durch die vorhandene Kapazität des Entwässerungskanals gegeben.

Die Änderungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung. Dem betroffenen Nachbar, der gegenüber der Tiefgarageneinfahrt liegt, wurde die Möglichkeit der Stellungnahme eingeräumt. Eine Stellungnahme wurde jedoch nicht vorgetragen. Eine weitergehende Öffentlichkeit, die von den Änderungen betroffen sind, ist nicht gegeben, so dass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden kann.

6. Kosten

Es entstehen keine Kosten für die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 – Burggrafenstraße -.

7. Plandaten

Das Plangebiet der I. Änderung umfasst 3.400 m². Die gesamte Fläche entspricht der Wohnbaufläche.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen in seiner Sitzung am 29.07.2016 die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 - Burggrafenstraße - als Satzung beschlossen hat.

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

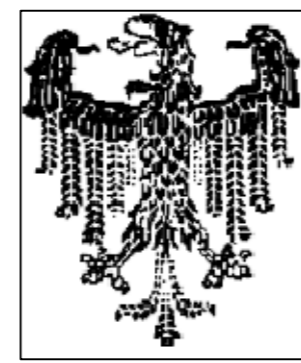
Aachen, den 30.07.2016

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

STADT AACHEN

I. Änderung

Bebauungsplan Nr. 849



Burggrafenstraße

Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
- Lageplan

- Schriftlichen Festsetzungen

Beigefügt ist dem Bebauungsplan: - Begründung

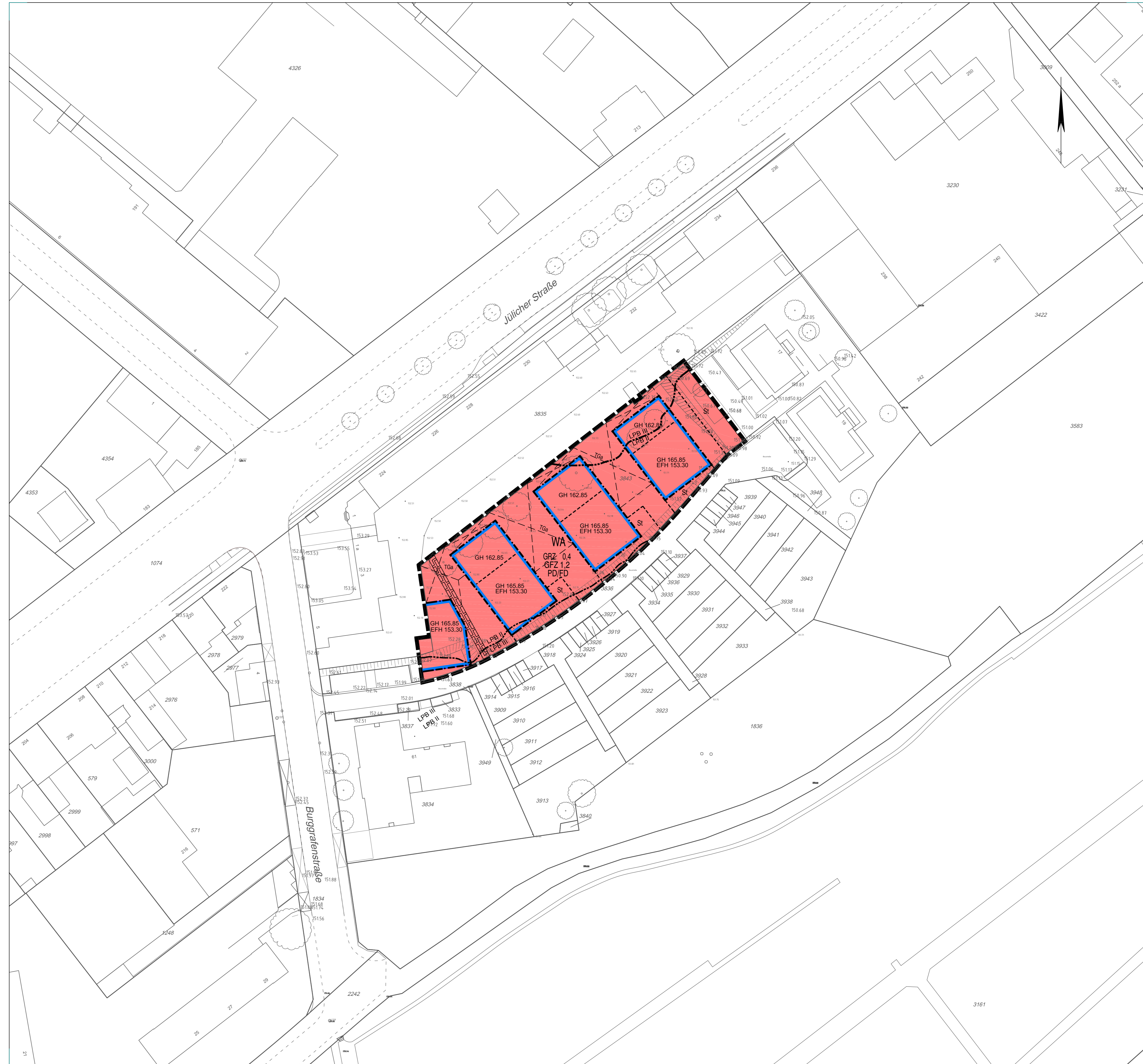
Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: Februar 2016), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den
Der Oberbürgermeister

Baudezernat Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung
In Vertretung Im Auftrag Im Auftrag

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen	
	Räumlicher Geltungsbereich - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (schwarz)
	WA Allgemeines Wohngebiet
	Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)
	GRZ 0.4 GFZ 1.2
	GH 165.85 EFH 153.30
	Max. Traufhöhe in Meter über NHN Max. Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über NHN
	PD/ED Putzdach / Flachdach
	LPB III LPB IV Grenze Lärmpegelbereiche (LPB)
Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strichstärke maßgebend.	
II. Nachrichtliche Übernahmen	
keine	
III. Bestandsangaben	
	Kreisgrenze
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Wohnhaus mit Hausnummer
	Wohnhaus ohne Hausnummer
	Wirtschaftsgebäude
	Durchfahrt
	3 Vollgeschosse, Flachdach
	3 Vollgeschosse, Satteldach
	3 Vollgeschosse, ausgebauter Dachgeschoss
	Naturschutzdenkmal
	197.7 Höhe in Meter über NHN
	Böschung
	Gartenland
	Grünland
	Nutzungsartengrenze
	Topographische Umrislinie
	Baum
	Hecke
	Zaun
	Wasserleitung
	Oberirdische Leitung
	Kanaltschacht
	Aufnahmepunkt
	Trigonometrischer Punkt
	Bordsteinkante
	Gepflanzter Baum
	Zuordnungshinweis für Ga und St zu den Baugrunderücken
IV. Unverbindliche Planung	
	Fahrbahntrasse
	Abdeckungselement
	Breite innerhalb der Verkehrsfläche



1 : 500

GEMARKUNG Aachen
FLUR 71

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

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

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

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

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

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

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

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:

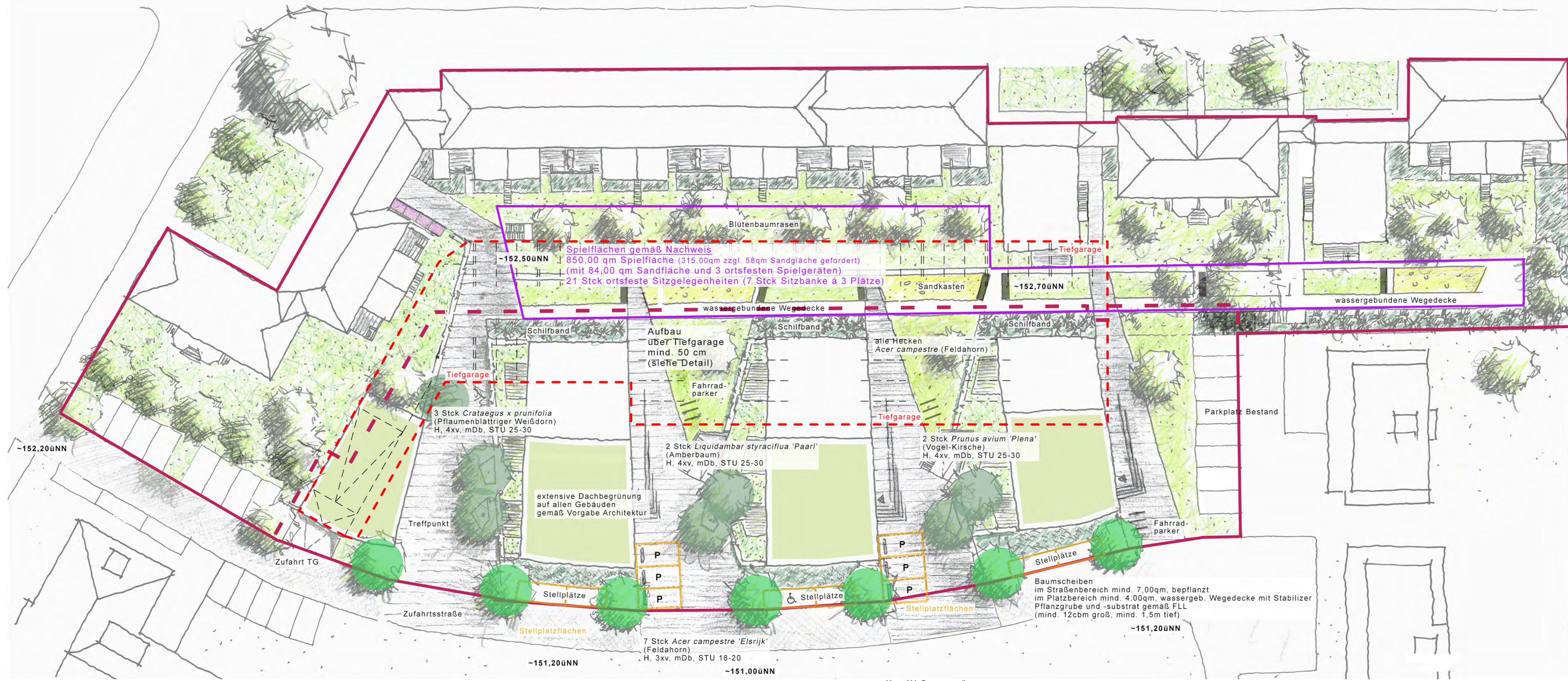
Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den
Oberbürgermeister

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

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

BEBAUUNGSPLAN NR.
849 I. Änd.
Burggrafenstraße



PFLANZMAßNAHMEN, innerhalb Änderung BP 849 Burggrafenstraße

Bäume an der Burggrafenstraße
 7 Stk. Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'),
 H, 3xv, mDb, STU 18-20

Baumscheiben im Straßenbereich
 min. 7,00 qm, bepflanzt

Bäume an Plätzen bei Neubauten
 3 Stk. Pflaumenblättriger Weißdorn (*Crataegus x prunifolia*),
 H, 4xv, mDb, STU 25-30

2 Stk. Amberbaum (*Liquidambar styraciflua* 'Paarl'),
 H, 4xv, mDb, STU 25-30

2 Stk. Vogel-Kirsche (*Prunus avium* 'Plena'),
 H, 4xv, mDb, STU 25-30

Baumschreiben im Platzbereich
 min. 4,00 qm, wassergeb. Wegedecke mit Stabilizer, Pflanzgrube und
 -substrat gemäß FLL (min. 12 cbm groß, min. 1,50 m tief)

alle Hecken
 Feldahorn (*Acer campestre*) 3,5 Stk/m
 2xv, 125-150 m.B.

extensive Dachbegrünung auf Neubauten
 550 qm

LEGENDE

- Grenze 1. Änderungsverfahren zu BP 849 Burggrafenstr.
- - - Tiefgarage

ALLE MAßE SIND AUF IHRE RICHTIGKEIT ZU PRÜFEN UND AN DER BAUSTELLE ZU NEHMEN. UNSTIMMIGKEITEN SIND VOR BEGINN DER ARBEITEN MIT DER BAULEITUNG ZU KLÄREN.

PROJEKT	Talbothöfe Aachen		
BAUHERR	gewoge AG Kleinmarschierstraße 54-58, 52062 Aachen		
	M.	1:200	
	BEARB.	KI	
	GEZ.	SS/LCz	
	DATUM	15.04.16	
3	9. Beispiel: Mündung Burggrafenstr. auf 8. Beispiel reduziert, Korrektur Verlauf TG Außenkante, Ergänzung Stellplätze (Binnenhof) an Burggrafenstr.		
2	Korrektur Grenze gemäß BPlan-Änderung 849, Angaben zu Pflanzmaßnahmen in Legende, Anpassungen Treppe und Rampe Erschließung Neubauten		
1	Korrektur Grenze, Rücknahme Hecken, Reduzierung versiegelter Flächen, Ergänzung Darstellung, Ergänzung Baum an TISzufahrt, Darstellung an Jülicher Str.		
NR.	ÄNDERUNG	DATUM / NAME	PROJ.-NR.
	3PLUS FREIRAUMPLANER Kloeters + Partner mbB Landschaftsarchitekt + Architekt		AC131
	Bachstraße 22 52066 Aachen	Tel: +49 241 50 40 77 Fax: +49 241 53 11 61	mail@3plus.de www.3plus.de
BAUHERR	PLANER		PLAN-NR. AC131-2

Z:\AC131_CAD\TALBOTHÖFE\PROJEKT\AKTUELL\AC131_Bem14_Apr_2016_06.3.37