

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0521/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35006-2016
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	02.08.2016
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<b>III. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 A -Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten- hier:</b>			
<b>- Verzicht auf die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB</b>			
<b>- Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
31.08.2016	B 4	Anhörung/Empfehlung	
01.09.2016	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der III. Änderung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der III. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 A -Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten- in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Des Weiteren beschließt er gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der III. Änderung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der III. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 A -Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten- in der vorgelegten Fassung.

## finanzielle Auswirkungen

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

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

## **Erläuterungen:**

### **1. Anlass der Planänderung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 852 A wurde am 12.11.2013 als Satzung beschlossen und ist mit Bekanntmachung am 04.12.2013 in Kraft getreten. Der nördlich gelegene Gebäuderiegel und die Erschließung wurden 2010/2011 vom Vorhabenträger umgesetzt. Die Straßenflächen sind noch nicht komplett fertig gestellt. Daher wurden die Flächen noch nicht an die Stadt übertragen. 2014 hat der Vorhabenträger beantragt, die untergeordnete Straßenfläche als Privatstraße auszubauen. Hierfür wurde das Verfahren der II. Änderung 2015 durchgeführt. Der Ratsbeschluss wurde jedoch zurückgestellt, da der Durchführungsvertrag noch anzupassen war und die III. Änderung in Vorbereitung war.

Anlass der III. Änderung ist die Planungsabsicht der Vorhabenträgerin, Frau Gertrud Schell, in dem noch zu errichtenden Bürogebäude 12 Wohnungen statt 4 Wohnungen unterzubringen, die bisher planungsrechtlich nur im II. OG des Eckgebäudes zulässig und ansonsten nicht allgemein zulässig sind. Der Bedarf für Gewerbeflächen der Fa. Schell Grüntechnik hat sich im Laufe der Jahre verringert. Gleichzeitig konnte sie über ein ergänzendes Schallgutachten nachweisen, dass gesundes Wohnen in dem Gebäudeteil unter Beachtung von Lärmschutzauflagen durchaus möglich ist. Die Wohnungen müssen sich mit ihren Aufenthaltsbereichen nur nach Südost oder Südwesten orientieren.

Gleichzeitig wurde beantragt, die Baulinie zur öffentlichen Verkehrsfläche in eine Baugrenze zu ändern und die Überschreitung der Baugrenze um 1,50 m zuzulassen, um Balkone im I. OG dort auskragen zu lassen. Da im südlichen Bereich des Eckgebäudes ebenfalls Balkone für die Wohnungen im I. und II. OG errichtet werden sollen, wurde beantragt, die Baugrenze hier um 1,50 m zu erweitern.

Die geplanten Wohnungen sollen als öffentlich geförderte Wohnungen gebaut werden. Damit soll die Verpflichtung, 20% öffentlich geförderte Wohnungen umzusetzen, aus dem Bebauungsplan Nr. 852 B erfüllt werden. Der Bebauungsplan Nr. 852 B wurde am 03.02.2016 als Satzung beschlossen wurde (FB 61/0274/WP17-1) und ist mit Bekanntmachung am 18.02.2016 in Kraft getreten. Das Plangebiet grenzt nordöstlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 852 A an und beinhaltet ein Allgemeines Wohngebiet.

### **2. Verzicht auf die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Satz 3 BauGB und Verzicht auf die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB**

Die geplante Änderung betrifft nur einen sehr kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes und beinhaltet lediglich die Änderung der zulässigen Nutzung, so dass Wohnungen in diesem kleinen Teilbereich allgemein zulässig sein sollen, und die geringfügige Erweiterung der Bebauungsmöglichkeit mit Balkonen in den Obergeschossen.

Das Straßenprofil soll sich in der Aufteilung geringfügig ändern, ausgelöst durch die Überlegung, dass Auskragungen in die Straße nur im Bereich des künftigen Gehweges erfolgen sollen.

Da sich diese Änderungen nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirken, wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB abgesehen und analog von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden findet im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt.

### **3. Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Änderung entstehen der Stadt Aachen keine Kosten, da der Vorhabenträger die Kosten der Planung und der Erschließung übernimmt.

### **4. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss /Stellungnahme der Verwaltung**

Durch die III. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 852 A -Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten- soll für die Unterbringung von ca. 12 Wohnungen Planungsrecht geschaffen werden und das Straßenprofil der geplanten Erschließungsstraße geringfügig geändert werden.

Da sich die Lärmbedingungen geändert haben und nachweislich gesundes Wohnen möglich ist, spricht nichts gegen eine Unterbringung von Wohnungen in den Obergeschossen des Eckgebäudes. Sie entsprechen dem Konzept von Wohnen und Arbeiten und werden vom Fachbereich Wohnen ebenfalls positiv beurteilt. Die Gestaltung des auskragenden Balkons um max.1,50 m über die öffentliche Verkehrsfläche hinweg sollte als möglichst transparente Architektur ausgeführt werden. Daher wird vorgeschlagen, diese Gestaltung zum Inhalt des Durchführungsvertrags zu machen.

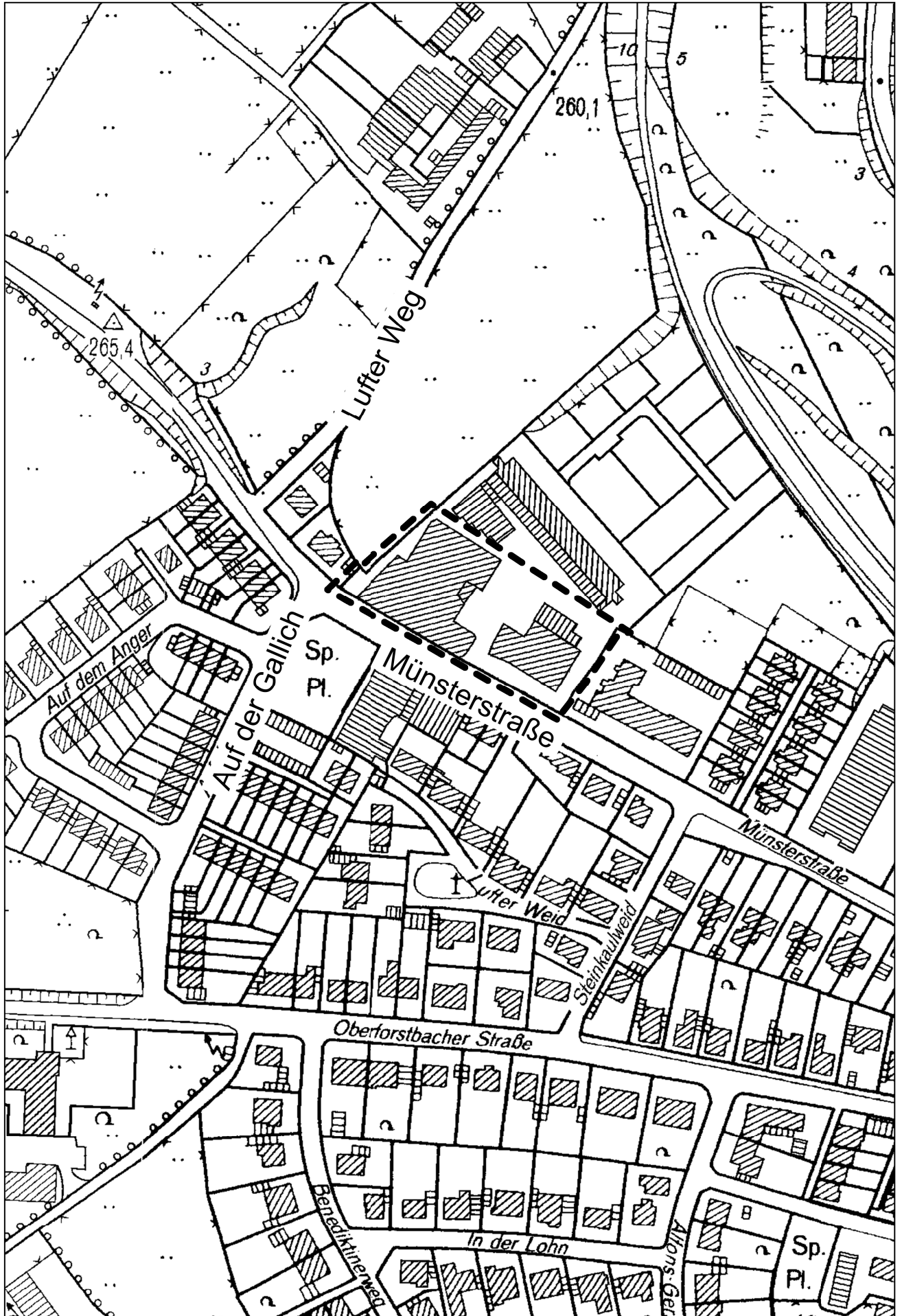
Der Durchführungsvertrag (Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrag) wird im Zuge der III. Änderung ergänzt (Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Gestaltung des Balkones, Änderung der Straßenplanung, Verpflichtung zur Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus aus dem Teil 852 B) und zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Die Verwaltung empfiehlt, für die III. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 852 A - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten- den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf für die III. Änderung in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

#### **Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Vorhaben- und Erschließungsplan
7. Querschnitt Erschließungsstraße/Gebäude
8. Höhenprofil Straße mit Ansicht Gebäude
9. Entwurf Längsprofil

# III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 852 A - Münsterstraße/ Wohnen und Arbeiten -



# III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 852 A - Münsterstraße/ Wohnen und Arbeiten -



# STADT AACHEN

III.ÄNDERUNG

## Bebauungsplan Nr. 852A

vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

### Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - Lageplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:  
- Lageplan  
- Längsprofil  
- Schriftlichen Festsetzungen  
- Vorhaben- und Erschließungsplan (s.852A + I.Änderung)

Beigefügt ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan: - Begründung (s.852A I. und II. Änderung)  
- Durchführungsvertrag (s. 852A)

Hinweis: Die DIN-Vorschrift 4109 wird zur Einsicht an der Stelle vorgehalten, an der der Bebauungsplan auf Dauer ausliegt.

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: Nov. 2013), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister

Baudezernat Fachbereich Stadtentwicklung Öffentlich bestellter  
In Vertretung und Verkehrsangelegenheiten Vermessungsingenieur  
Im Auftrag Im Auftrag

#### ZEICHENERKLÄRUNG

##### I. Festsetzungen

- |   |  |                        |   |
|---|--|------------------------|---|
| Räumlicher Geltungsbereich<br>- Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (schwarz/Blau) | M<br>Mischfläche für Wohnen und Arbeiten | A2<br>Grundflächenzahl | Straßenbegrenzungslinie - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (grün) |
| GRZ 0.6<br>Grundflächenzahl   | A2<br>Grundflächenzahl                   | A2<br>Grundflächenzahl | A2<br>Grundflächenzahl  |
| GRZ 1.2<br>Grundflächenzahl   | A2<br>Grundflächenzahl                   | A2<br>Grundflächenzahl | A2<br>Grundflächenzahl  |
| GRZ 1.2<br>Grundflächenzahl   | A2<br>Grundflächenzahl                   | A2<br>Grundflächenzahl | A2<br>Grundflächenzahl  |
| GRZ 1.2<br>Grundflächenzahl   | A2<br>Grundflächenzahl                   | A2<br>Grundflächenzahl | A2<br>Grundflächenzahl  |

##### II. Nachrichtliche Übernahmen

keine

##### III. Bestandsangaben

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| Kreisgrenze                                      | 197.7<br>Höhe in Meter über NN |
| Gemarkungsgrenze                                 | 197.7<br>Höhe in Meter über NN |
| Flurgrenze                                       | 197.7<br>Höhe in Meter über NN |
| Flurstücksgrenze                                 | 197.7<br>Höhe in Meter über NN |
| 549<br>Flurstücknummer                           | 197.7<br>Höhe in Meter über NN |
| Wohnhaus mit Hausnummer                          | 197.7<br>Höhe in Meter über NN |
| Wohnhaus ohne Hausnummer                         | 197.7<br>Höhe in Meter über NN |
| Wirtschaftsgebäude                               | 197.7<br>Höhe in Meter über NN |
| Durchfahrt                                       | 197.7<br>Höhe in Meter über NN |
| III<br>3 Vollgeschosse, Flachdach                | 197.7<br>Höhe in Meter über NN |
| III<br>3 Vollgeschosse, Satteldach               | 197.7<br>Höhe in Meter über NN |
| III<br>3 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss | 197.7<br>Höhe in Meter über NN |
| ND<br>Naturdenkmal                               | 197.7<br>Höhe in Meter über NN |

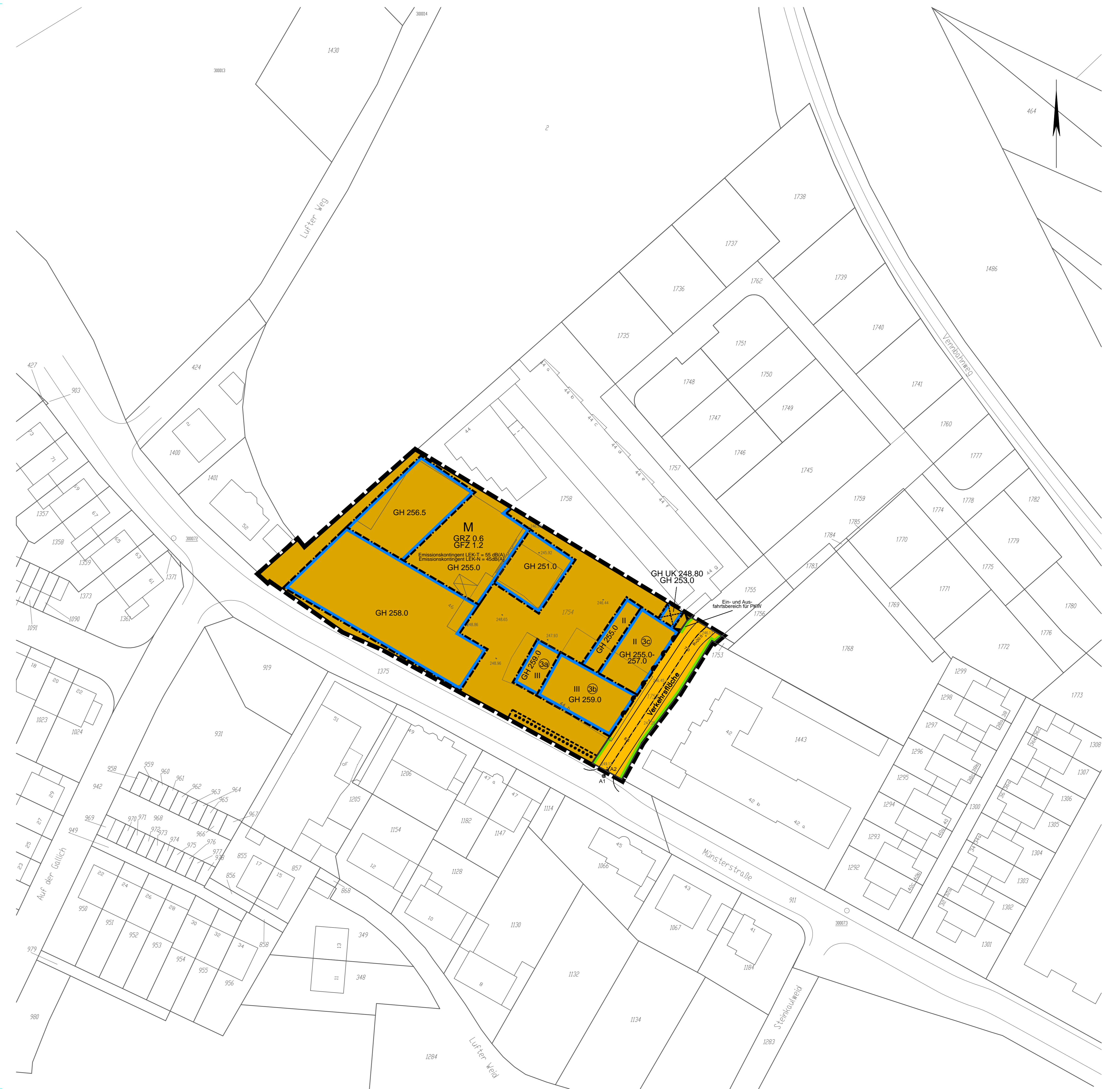
##### IV. Unverbindliche Planung

- |                        |   |
|------------------------|---|
| 11.0<br>Fahrbahnbreite | 10.0<br>Breite innerhalb der Verkehrsfläche |
|------------------------|---|

1 : 500

GEMARKUNG Kornelimünster  
FLUR 1

Hinweis:  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nur eine graphische Genauigkeit vor.  
Alle zeichnerischen Festsetzungen sind mit graphischer Genauigkeit zu entnehmen  
und auf 0,5 Meter zu runden.



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

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am  
gemäß § 2 (1) und § 1 (8) BauGB die Änderung dieses  
Planes beschlossen.

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

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

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

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

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 dem am  
erfolgten Bekanntmachung des  
Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

BEBAUUNGSPLAN NR.

852A III

Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten -

# Schriftliche Festsetzungen zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 852 A - Münsterstraße / Wohnen und Arbeiten -

im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim  
für den Bereich zwischen Münsterstraße und Vennbahnweg  
(zur öffentlichen Auslegung)



Lage des Plangebietes



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

**1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1. Für das Plangebiet wird eine Mischfläche (M) mit der Nutzung Wohnen und Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, festgesetzt.
- 1.2. In der Mischfläche (M) sind folgende in der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:

Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VII und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten, mit Ausnahme der in Abstandsklasse VII unter Nr. 196 und 211 aufgeführten spanabhebenden Werkstätten und KFZ- Reparaturwerkstätten, wenn der Nachweis der Unbedenklichkeit erbracht wird.

In der Mischfläche (M) können die ausgeschlossenen Betriebsarten der Abstandsklasse VII oder vergleichbare Betriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen so begrenzt bzw. die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren für die Wohnnutzung innerhalb der Mischfläche und in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Diese Regelung gilt nicht für die folgenden Betriebsarten der Abstandsklasse VII:

- 192 Anlagen zum mechanischen Be- und Verarbeiten von Asbestergezeugnissen auf Maschinen
- 193 Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Gegenständen aus Stahl, Blech oder Guß mit festen Strahlmitteln, die außerhalb geschlossener Räume betrieben werden, ausgenommen nicht begehbare Handstrahlkabinen
- 194 Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks durch sortenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
- 195 Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
- 197 Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
- 198 Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
- 202 Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 107 erfasst werden
- 203 Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
- 204 Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierwatte oder Putzwolle
- 206 Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
- 207 Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
- 209 Bauhöfe
- 210 Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
- 212 Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden.

- 1.3. In der Mischfläche (M) sind Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.4. In der Mischfläche (M) sind die folgenden Arten von Gewerbebetrieben nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:
  - Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware
  - Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte
  - Elektrotechnische Geräte für den Haushalt einschließlich Wohnraumleuchten
  - Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente
  - Antiquitäten
  - Kinderwagen
  - Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel, Computer/Datenverarbeitung
  - Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze
  - Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse
  - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
  - Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel
  - Tafel-, Küchen- u .ä. Haushaltsgeräte
  - abgepasste Teppiche und Läufer
  - Schnittblumen und –grün, Topf- und Beetpflanzen
  - Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere
  - Gebrauchtwaren dieser Liste.

1.5. Generell zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe und Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt. Die Größe der Geschossfläche darf max. 1.200 qm betragen.

1.6. Die festgesetzte Mischfläche (M) wird nach Maßgabe der unter den Punkten 1.7 und 4 getroffenen Festsetzungen gegliedert.

1.7. Außerhalb der mit (3a), (3b) und (3c) gekennzeichneten Flächen ist eine Wohnnutzung unzulässig. Innerhalb der mit 3a, 3b und 3c gekennzeichneten Flächen ist eine Wohnnutzung nur oberhalb einer Höhe von 252,00 ü. NHN zulässig. Dabei sind die Schutzvorkehrungen der Ziffer 4 dieser schriftlichen Festsetzungen einzuhalten.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Die maximalen Gebäudehöhen werden gemessen über Normal Höhen Null (NHN).

2.2. Ausnahmsweise kann im Einzelfall eine Abweichung der festgesetzten Gebäudehöhen von 0,5 m zugelassen werden, wenn dadurch eine bessere Anpassung an das Gelände erreicht wird und dies durch einen Geländeschnitt nachgewiesen wird.

2.3. Das Tiefgaragengeschoss ist nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

2.4. Die süd-östliche Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche darf zwischen den Punkten A und B ab einer Höhe von 252,0 ü. NN/ im 1.OG für das Errichten von Balkonen im Bereich des Baufeldes (3c) um 1,5m überschritten werden. Vertikale Sonnenschutzlamellen oberhalb der o.g. Balkone sind ebenfalls zulässig.

### 3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

3.1. Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

### 4. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

4.1. In der Mischfläche (M) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von der Fläche ausgehenden Emissionskontingente

a) Beurteilungszeitraum : Tagzeit  
Emissionskontingent :  $L_{EK} = 55 \text{ dB(A)}$

b) Beurteilungszeitraum : Nachtzeit  
Emissionskontingent :  $L_{EK} = 45 \text{ dB(A)}$

nicht überschritten werden.

Innerhalb der mit (3a) gekennzeichneten überbaubaren Fläche ist ab einer Höhe von 252,00 m ü. NHN eine Wohnnutzung allgemein zulässig. Fenster für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 sind an der Nordwest-Fassade nur zulässig, wenn diese Fenster nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sind. Die Fenster müssen im geschlossenen Zustand ein Schalldämmmaß von 40dB aufweisen. Ein ausreichender Luftaustausch ist sicherzustellen.

Innerhalb der mit (3b) gekennzeichneten überbaubaren Fläche ist ab einer Höhe von 252,00 m ü. NHN eine Wohnnutzung allgemein zulässig, wenn die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 ausschließlich in der Südost-Fassade und in der Südwest-Fassade des Gebäudes angeordnet werden.

Innerhalb der mit (3c) gekennzeichneten überbaubaren Fläche ist ab einer Höhe von 252,00 m ü. NHN eine Wohnnutzung allgemein zulässig.  
Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind an der Nord-Westfassade nicht zulässig.

4.2. Die Tiefgarage unterhalb des Eckgebäudes Münsterstraße/neue Erschließungsstraße (Bereich 3 c) darf nur über die Nordost-Fassade des Gebäudes erschlossen werden. In der Tiefgarage sind mindestens 60% der Deckenfläche schallabsorbierend auszubilden. Absorptionsgrad  $\alpha \geq 0,60$ .  
Das Garagentor ist nur mit elektrischem Antrieb zu betreiben. Befahrbare Gitterroste sind auf Hartgummiprofilen starr zu montieren.

### 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1. Sämtliche Dachflächen sind zu einem Anteil von min. 40% extensiv zu begrünen.

Alternativ können andere Dacheindeckungen ausgeführt werden, wenn für jeden  $\text{m}^2$  Dachfläche ein unterirdischer Regenwasserspeicher von 30 l als Regenrückhaltung mit entsprechender Drosselung (pro  $\text{m}^2$  Dachfläche 1 l/h) ausgeführt wird.

5.2. Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist eine Fläche für Ein- und Ausfahrten in einer Breite von max. 5,0 m zulässig.

## 6. Örtliche Bauvorschriften

6.1. Innerhalb des Plangebietes sind Dachneigungen bis max. 15° zulässig.

6.2. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zur Höhe der Traufe der Gebäude zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m über Gelände zulässig.

Bei einer zusammenhängenden Werbefläche bis maximal 4,0 m<sup>2</sup> ist von der Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Bei einer zusammenhängenden Werbefläche bis maximal 15,0 m<sup>2</sup> ist von der Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

Bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder abgeschaltet wird, sind unzulässig.

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss am ..... die öffentliche Auslegung der III. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 A -Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten- beschlossen hat.

Aachen, den ..... 2016

Marcel Philipp  
(Oberbürgermeister)

## Begründung

zur.

### III. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 A -Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten-

im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim

für den Bereich zwischen Münsterstraße und Vennbahnweg

(zur öffentlichen Auslegung)



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

- 1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**
  - 1.1. Beschreibung des Plangebietes
  - 1.2. Bestehendes Planungsrecht
  
- 2. Anlass der Planung**
  
- 3. Ziel und Zweck der Planung**
  - 3.1. Allgemeine Ziele
  - 3.2. Ziel der Planung
  
- 4. Begründung der Festsetzungen**
  - 4.1. Art der baulichen Nutzung
  - 4.2. Maß der baulichen Nutzung Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.3. Lärmschutz
  
5. Umweltbericht
  - 5.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
  - 5.2. Grundlagen, Quellen
  
- 6. Auswirkungen der Planung**
  
- 7. Kosten**
  
- 8. Städtebaulicher Vertrag**
  
- 9. Plandaten**

## 1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

### 1.1. Beschreibung des Plangebietes

Der Verfahrensbereich der dritten Änderung des Bebauungsplanes 852 A - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - umfasst eine Teilfläche des seit 2003 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 852A, der Teil eines insgesamt ca. 2,25 ha großen Plangebietes im Nordwesten von Kornelimünster ist. Der Verfahrensbereich deckt sich mit dem Bereich der I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 852A ist ca.0,9 ha groß. Die Größe des Verfahrensbereiches für die dritte Änderung beträgt ca. 5000qm.

Im Süden wird das Gebiet durch die Münsterstraße begrenzt, im Südwesten und Norden durch eine Wiesenfläche unterhalb des Luffer Wegs und im Nordosten durch einen Gebäuderiegel, der zum Gewerbehof orientiert im Erdgeschoss gewerbliche Nutzung und in den oberen Geschossen Richtung Vennbahnweg orientiert Wohnnutzung beinhaltet.

Das Gebiet wird im vorderen Bereich der Münsterstraße gewerblich genutzt. Die mit dem vorhabenbezogenen B-Plan 852A neu geschaffenen Bauflächen dienen der Entwicklung der am Ort ansässigen Firmen insbesondere der Firma Schell Grüntechnik.

### 1.2. Planungsrechtliche Situation

Für den an der Münsterstraße gelegenen Geltungsbereich der III. Änderung gilt der seit 21.04.2014 rechtskräftige Bebauungsplan 852 A I.Änderung.

## 2. Anlass der Planung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 852 A wurde der Gewerbebereich erweitert und um eine Wohnbebauung ergänzt. Ziel war die Neuordnung der vorhandenen Gewerbestrukturen zur Existenzsicherung der am Ort ansässigen Betriebe und die bessere Organisation der Gewerbenutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnnutzung.

Zur verträglichen Erweiterung der Gewerbebetriebe wurden diese um einen Gewerbehof gruppiert, der ca. 3,0m unter dem Niveau der Münsterstraße liegt. Zur schalltechnischen Abschirmung der Nachbarbebauung wurden im vorhabenbezogenen B-Plan 852A entsprechende Höhenvorgaben für die zu errichtenden Umgebungsbauten festgesetzt. Der oben beschriebene rückseitige Abschluss des Gewerbehofes wurde als erste Maßnahme des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in 2010 fertig gestellt.

Seit Schaffung des Baurechts 2003 haben sich die Nutzungsansprüche der ansässigen Betriebe, insbesondere der Firma Schell, für die ein großer Teil der Flächen innerhalb des Gewerbehofes im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 852A entwickelt wurde, geändert.

Ursprünglich für die Verwaltung der Firma Schell vorgesehene Büro- und Gewerbefläche, die im Erd- und Obergeschoss in der über Eck angeordneten Baufläche an der Münsterstraße entstehen sollten, werden heute in diesem Umfang nicht mehr benötigt. Auch die bereits ansässigen Betriebe haben keinen weiteren Bedarf.

Aus diesem Anlass wurde geprüft, ob eine Nutzungsänderung im ersten Obergeschoß dieser Baufläche von Gewerbe in Wohnen möglich ist.

Hierzu wurde zunächst die ursprüngliche Planung mit Wohnungen nur im II.OG strukturell untersucht und ein Konzept für die Umnutzung des I. Obergeschosses zu Wohnzwecken entwickelt. Zur Beurteilung der Planung wurde dann das in 2001 erstellte schalltechnische Gutachten fortgeschrieben und auf die geänderten örtlichen Rahmenbedingungen, die sich zwischenzeitlich deutlich verändert haben, angepasst.

Des Weiteren wurde die geplante Auskragung von Balkonen als Freibereiche für die geplanten Wohnungen in die zukünftige öffentliche Verkehrsfläche zwischen dem Neubau und der benachbarten Wohnbebauung untersucht. Die Straße dient der Erschließung des rückwärtig anschließenden Wohngebietes, für das der B-Plan 852B seit dem 18.02.2016 rechtskräftig ist.

### 3. Ziel und Zweck der Planung

#### 3.1. Allgemeine Ziele

Durch das Projekt -Wohnen und Arbeiten- wurde eine nutzungsverträgliche Expansionsmöglichkeit für die Betriebe an der Münsterstraße geschaffen, bei der das Verwachsen des vorhandenen Betriebsstandortes mit einem Wohnstandort gefördert und die Existenz der am Ort ansässigen Betriebe gesichert wird.

Die Firma Schell Grüntechnik ist Hauptnutzer der bestehenden und geplanten Gewerbegebäude, die im Bebauungsplangebiet 852A insgesamt sind ca. 100 Arbeitnehmer am Ort beschäftigt, von denen rund ein Drittel in unmittelbarer Nähe wohnt.

#### 3.2. Ziel der Planung

Durch die 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 852A soll die Voraussetzung geschaffen werden in dem geplanten Eckgebäude an der Münsterstraße in den Obergeschossen kurzfristig Wohnflächen für den sozialen Wohnungsbau zu errichten.

Innerhalb der für die gewerbliche Nutzung nicht mehr benötigten Flächen im 1. Obergeschoss der geplanten Bebauung sollen insgesamt 8 Wohneinheiten entstehen. Im 2. Obergeschoss (hier ist die Wohnnutzung auch nach dem Bebauungsplan 852 A bereits zulässig) sollen 4 statt ursprünglich 3 Wohneinheiten entstehen. Insgesamt sollen 12 Wohneinheiten, die nach den Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau entwickelt wurden, geschaffen werden.

Die Wohneinheiten orientieren sich mit den Aufenthaltsräumen und den geplanten Freibereichen/ Balkonen nach Süden bzw. Süd-Osten zu den dem Gewerbehof abgewandten Seiten. Zum Gewerbehof werden keine schutzbedürftigen Räume angeordnet.

Das Eckgebäude ist das letzte zu schaffende Gebäude innerhalb des Verfahrensbereiches des 852A. Bedingt durch die städtebauliche Anordnung der Bebauung um den gegenüber der Münsterstraße ca. 3,0m tiefer liegenden Hof ist eine Verschiebung des geplanten Eckgebäudes nur begrenzt möglich.

Die ursprünglich an der Süd-Ost Seite festgesetzte Baulinie soll durch eine Baugrenze ersetzt werden, da eine strenge Gebäudekante über zwei Vollgeschosse nicht mehr erforderlich erscheint und somit Spielräume in der Fassadengestaltung wie z.B. auskragende Balkone entstehen können. Der geplante Baukörper bleibt zur barrierearmen Erreichbarkeit des Hauseinganges im vorderen Bereich (3 b) hinter der Baugrenze, in den Obergeschossen wird die Baugrenze im Teilbereich (3c) durch die geplanten Balkone überschritten. Durch diese Änderung wird das ursprüngliche städtebauliche Ziel den Baukörper an der Ecke der Verkehrsflächen zu platzieren nicht wesentlich verändert, die Gebäudekante im Erdgeschoss soll erhalten bleiben.

Das Maß und Art der Überschreitung von 1,5 m in den öffentlichen Straßenraum wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen abgestimmt, so dass ein ausreichendes lichtetes Straßenraumprofil von 4,0 m gewährleistet ist; dies wird in den schriftlichen Festsetzungen bestimmt.



Da durch die Erhöhung des Wohnanteils innerhalb der Mischfläche für Wohnen und Arbeiten die Grundzüge der Planung berührt werden, muss ein förmliches Änderungsverfahren durchgeführt werden. Auf die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 soll verzichtet werden, da sich die Änderung auf das Plangebiet und auf die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt (§ 3 Abs.1 Satz 3 BauGB). Es soll unmittelbar die Offenlage des geänderten Bebauungsplan 852A durchgeführt werden.

#### **4. Begründung der Festsetzungen**

##### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung Mischfläche mit der Nutzung Wohnen und Arbeiten (M) wird durch die III. Änderung nicht verändert.

Um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten sicherzustellen, und wegen der bereits vorhandenen zum Teil emittierenden gewerblichen Nutzung, sollen Betriebsarten der Abstandliste zum Abstandserlass ausgeschlossen und zusätzlich Emissionskontingente festgesetzt werden. Ferner werden für die schützenswerte Wohnnutzung innerhalb der Mischfläche Vorgaben für die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 gemacht. Dies begründet sich in der Zielsetzung des geplanten Projektes „Wohnen und Arbeiten“ die bereits vorhandene gemischte städtebauliche Struktur zu fassen und eine Wohnnutzung mit der gewerblichen Nutzung verträglich zu verbinden.

Die Gliederung der Mischfläche (M) und die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt so, dass keine wesentlichen Störungen für die allgemeine Wohnnutzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes hervorgerufen werden.

Im Eckgebäude entlang der Münsterstraße und der geplanten Erschließungsstraße soll ab einer Höhe von 252,00m ü. NHN eine allgemeine Wohnnutzung zulässig sein. Innerhalb der überbaubaren Fläche 3a an der nordwestlichen Kopfseite des geplanten Neubaus sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109, an der Nordwest-Fassade zulässig, wenn diese Fenster nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sind. Die Fenster müssen im geschlossenen Zustand ein Schalldämmmaß von 40dB aufweisen. Ein ausreichender Luftaustausch ist sicherzustellen. Innerhalb der mit 3b gekennzeichneten überbaubaren Fläche soll ab einer Höhe von 252,00 m ü. NHN eine Wohnnutzung allgemein zulässig sein, wenn die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 ausschließlich in der Südost-Fassade und in der Südwest-Fassade des Gebäudes angeordnet werden. Innerhalb der mit 3c gekennzeichneten überbaubaren Fläche soll ab einer Höhe von 252,00 m ü. NHN eine Wohnnutzung allgemein zulässig sein. Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sollen an der Nord-Westfassade nicht zulässig sein.

Diese Festsetzungen erfolgen zusätzlich zur Anwendung des Abstandserlasses und der Emissionskontingente, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu sichern.

##### **4.2. Maß der baulichen Nutzung Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen**

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer bis zu III geschossigen Bebauung mit flachen bis flach geneigten Dächern, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 wird durch die III. Änderung nicht berührt.

Zur Überbaubarkeit der Grundstücksflächen soll entlang der süd- östlichen Baugrenze zur geplanten Erschließungsstraße in den schriftlichen Festsetzungen ab einer Höhe von 252,0m ü. NHN eine Überschreitung von bis zu 1,5 m für die

Errichtung von Balkonen über die gesamte Länge der Grenze des Baufeldes 3c zugelassen werden. Das lichte Maß unter der Auskrugung beträgt mehr als 4,0m über der geplanten Oberkante der Straße.

Diese Festsetzung soll der Schaffung von angemessenen Freibereichen für die nach den Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau entwickelten Wohnungen dienen, die sich mit den Aufenthaltsräumen ausschließlich in Süd-Ost-Richtung, zu der dem Gewerbehof abgewandten Seite orientieren. Die Grundrisse der zumeist kleinen Wohneinheiten sollen durch die geplanten wohnungsbreiten Freibereiche mehr Großzügigkeit erhalten.

Die Ausführung der Balkone soll in der Art erfolgen, dass die Gebäudekante im Erdgeschoss erhalten bleibt und die Auskrugungen im Obergeschoss auf den Straßenraum nur geringfügige Auswirkungen haben werden. Die Überschreitung der Baugrenze geht über das übliche Maß hinaus, ist aber an der dieser Stelle städtebaulich vertretbar. Somit soll ein Balkon in einer transparenten Bauart entstehen, der in seiner Gestaltung über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt wird.

An der südwestlichen Fassade des Bereichs 3a und 3b soll die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig erweitert werden, um auch dort Balkone für die Wohnungen im I. und II. OG an die geplanten Baukörper anzubringen. Diese Balkone liegen im Bereich des Baugrundstücks und haben noch einen großzügigen Abstand von ca. 9,0 m zur Münsterstraße.

#### 4.3. Lärmschutz

In dem Schalltechnischen Gutachten der SWA Schall und Wärmemesstelle Aachen GmbH vom Mai 2016 wurden die möglichen Immissionskonflikte durch die geänderte Planung in Form einer Schallimmissions-prognose untersucht und die Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung bewertet.

Unter Berücksichtigung der in dem Gutachten formulierten Emissionskontingente und der lärmtechnischen Maßnahmen bei der Bauausführung ist innerhalb der betrachteten Baufläche in den Obergeschossen eine Wohnnutzung allgemein zulässig.

Das Ziel ein verträgliches Nebeneinander von Wohn- und gewerblicher Nutzung sicherzustellen, wird durch die Festsetzung von Emissionskontingenten für die Tagzeit und Nachtzeit erreicht. Die Emissionskontingente sind so bemessen, dass beim Zusammenwirken aller Emittenten innerhalb der Mischfläche (M) keine für die Wohnnutzung in der Mischfläche, und für die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen unzumutbaren Belastungen entstehen.

Für das Eckgebäude an der Münsterstraße und der geplanten Erschließungsstraße ist bereits eine Mindestbaukörperhöhe von 255,0 m über NHN und eine maximale Gebäudehöhe von 257,0 m über NHN festgesetzt, um die zur geplanten Erschließungsstraße hin orientierte vorhandene Wohnnutzung an der Münsterstraße vor Schallausbreitung aus der Mischfläche (M) zu schützen.

Zum Schutz der zur geplanten Erschließungsstraße hin orientierten Wohnnutzung an der Münsterstraße erfolgen von der Erschließungsstraße keine Betriebserschließungen. Es wird lediglich für PKW eine Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Um die Wohnnutzung im geplanten Eckgebäude an der Münsterstraße vor Emissionen durch die Tiefgarage zu schützen, muss die Erschließung über die Nordost-Fassade erfolgen. Bei der Prognose wurde von einer Frequentierung der Tiefgarage nur durch Mieter/ Eigentümer der geplanten Wohnungen ausgegangen. Die lärmtechnischen Maßnahmen aus dem schalltechnischen Gutachten vom 03.05.2016 sind bei der Errichtung des Eckgebäudes umzusetzen.

## 5. Umweltbericht

Die Auswirkungen der Planung auf die umweltrelevanten Schutzgüter wurden im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan 852A bereits untersucht. Durch die III. Änderung werden die Umweltauswirkungen nicht verschlechtert.

Die Bestandsbeschreibung und rechtlichen Vorgaben zu Verkehr und Lärm wird jedoch aufgrund geänderter Rahmenbedingungen fortgeschrieben.

Für die zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden geeignete Maßnahmen gefunden um diese entsprechend zu vermindern oder auszugleichen.

#### 5.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### 5.1.1. Schutzgut Mensch

##### 5.2.1.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgabe

###### Verkehr / Lärm

Immissionen aus dem Verkehrslärm sowie aus dem Gewerbelärm werden auf der Basis der Orientierungswerte der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" beurteilt, dabei entsprechen die Orientierungswerte für den Gewerbelärm den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm 98.

Die Situation an der Münsterstraße ist charakterisiert durch Wohnbebauung, der im betrachteten Umfeld Gewerbeansiedlung beigefügt ist. In dem bereits vorhandenen Gewerbehof sind heute Betriebe mit z. T. hochspezialisierten Fertigungen ansässig.

Im Gebiet für den Bebauungsplan 852 A wurden Erweiterungsflächen für die gewerbliche Nutzung so um einen gegenüber der Münsterstraße um ca. 3,0 m tiefer liegenden Hof angeordnet, dass ein Schallschutz für die umliegende vorhandene sowie geplante neue Wohnbebauung besteht.

Zum Verfahrensbereich für den Bebauungsplan 852 B hin wurde ein Gebäuderiegel als Lärmschutzbebauung errichtet. Für die Mischfläche (M) des Bebauungsplans 852 A sind bereits Mindestbaukörperhöhen und flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

Die Münsterstraße als Gemeindestraße verbindet die Ortsteile Kornelimünster und Brand. Die Straße ist in dem Bereich des Plangebietes 852A als Tempo 30 Zone ausgewiesen.

##### 5.2.1.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

###### Verkehr / Lärm

Die sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten innerhalb und außerhalb des Plangebietes ergebenden Immissionskonflikte wurden in einer Schallimmissionsprognose zur Änderung des B-Plan 852A (SWA schalltechnisches Gutachten SI-16/093/04) bewertet und entsprechende Schutzmaßnahmen wurden, soweit erforderlich, aufgezeigt.

##### 5.2.1.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahmen: Festsetzen von Emissionskontingenten und Berücksichtigung der Auflagen für die NW und NO-Fassade bei der Platzierung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ergibt sich für die Wohnnutzung innerhalb der Mischfläche (M) eine für das Wohnen zulässige Schallsituation. Die bisher festgesetzten Schalleistungspegel werden durch Emissionskontingente gemäß DIN 45691 ersetzt werden.

Dem Umweltbericht liegen die unter Quellen im Anhang genannten Umweltinformationen zugrunde.

SWA SCHALL- UND WÄRMEMESSSTELLE AACHEN GMBH (26.07.2001): Schalltechnisches Gutachten SI-A01/233/07  
Schall- Immissionsprognose

SWA SCHALL- UND WÄRMEMESSSTELLE AACHEN GMBH (25.07.2002): Schalltechnisches Gutachten SI-A02/267/06  
Lärmeinwirkungen der B 258 / Napoleonsberg

SWA SCHALL- UND WÄRMEMESSSTELLE AACHEN GMBH (03.05.2016): Schalltechnisches Gutachten SI-16/093/04  
Schalltechnisches Gutachten und Immissionsprognose B-Plan 852A

## 6. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung werden die Grundzüge, der mit dem vorhabenbezogenen B-Plan 852A angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht wesentlich verändert. Des Weiteren sind durch die vorgesehene Nutzungsänderung keine neuen Beeinträchtigungen erkennbar.

Umweltrelevante negative Auswirkungen sind durch die Maßnahme nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

## 7. Kosten

Kosten für die Stadt Aachen entstehen durch die Änderung nicht.

Die verkehrstechnische Erschließung wird von dem Vorhaben- bzw. Erschließungsträger, die entwässerungstechnische Erschließung wird durch die Stadtwerke Aachen AG (STAWAG) finanziert.

## 8. Städtebaulicher Vertrag

Zum Bebauungsplan 852 A gehört ein städtebaulicher Vertrag, der zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen wurde. Dieser Vertrag stellt alle zuvor genannten Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung der Maßnahme sicher. Durch die III. Änderung ändert sich das Vorhaben aus vertraglicher Sicht nur geringfügig, gleiches gilt für die geringfügige Anpassung des Straßenquerschnitts mit dem geänderten Längsprofil. Der Vertrag wird den Änderungen entsprechend angepasst. Eine Passage zur Gestaltung des auskragenden Balkons und die Verpflichtung zur Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau werden aufgenommen.

## 9. Plandaten

Plangebiet vorhabenbezogener B-Plan 852A: ca. 9000qm

Verfahrensbereich III. Änderung: 5344qm

Davon:

Mischfläche (M) 4896qm

Verkehrsfläche 448qm

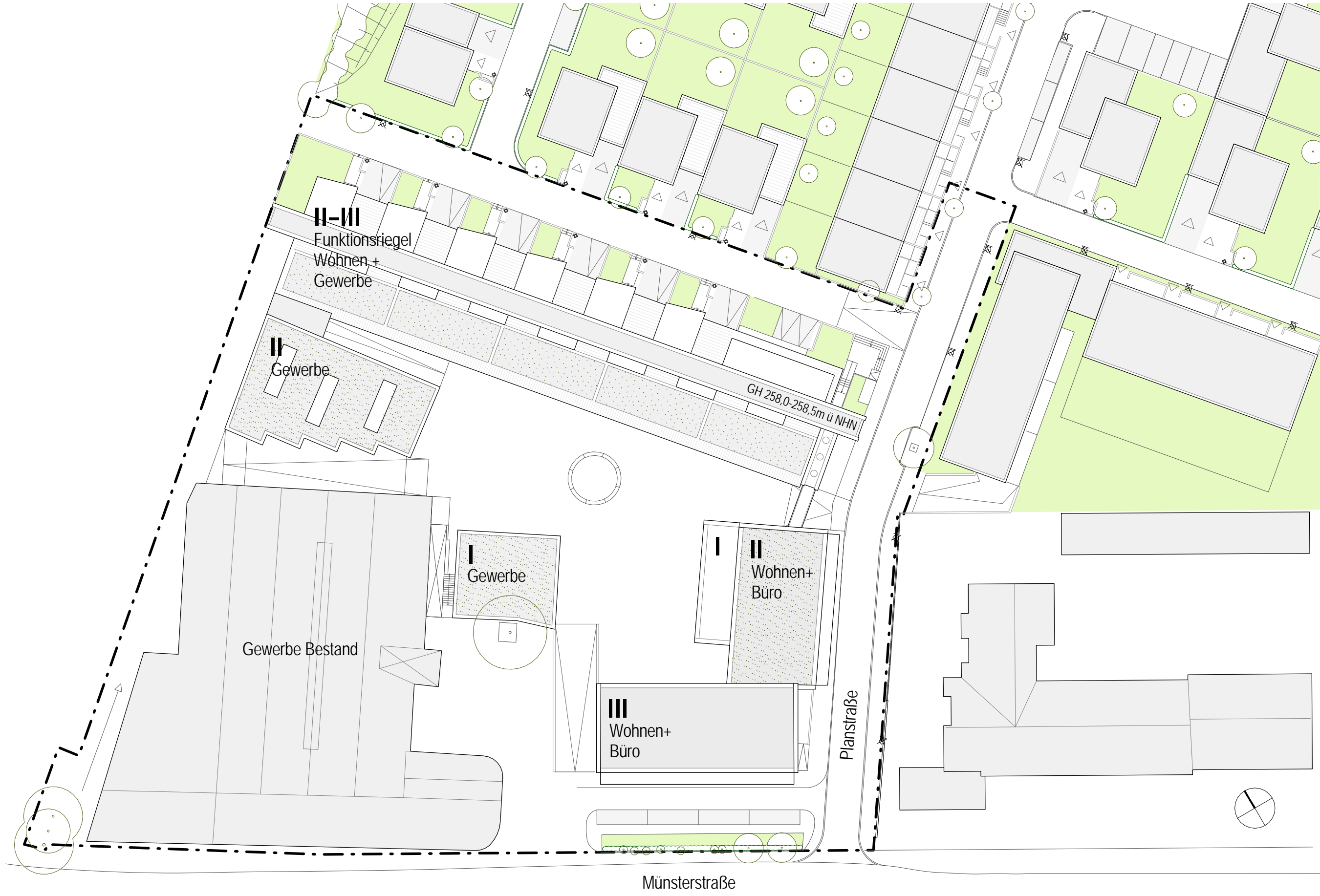
Es sind 12 Wohneinheiten nach den Anforderungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus geplant.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in der Sitzung am \_\_\_\_\_.2016 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 852 A III – Münsterstraße - beschlossen hat.

Aachen, den 2016

(Marcel Philipp)

Oberbürgermeister



AUFTRETENDE PLAN- UND MASSABWEICHUNGEN SIND UMGEBEND DER BAULEITUNG MITZUTEILEN.

**B 128**

Zeichnung: **Vorhaben- + Erschließungsplan**

Masstab: **1 : 500**

fischerarchitekten

GmbH & Co. KG

**852 A III.**

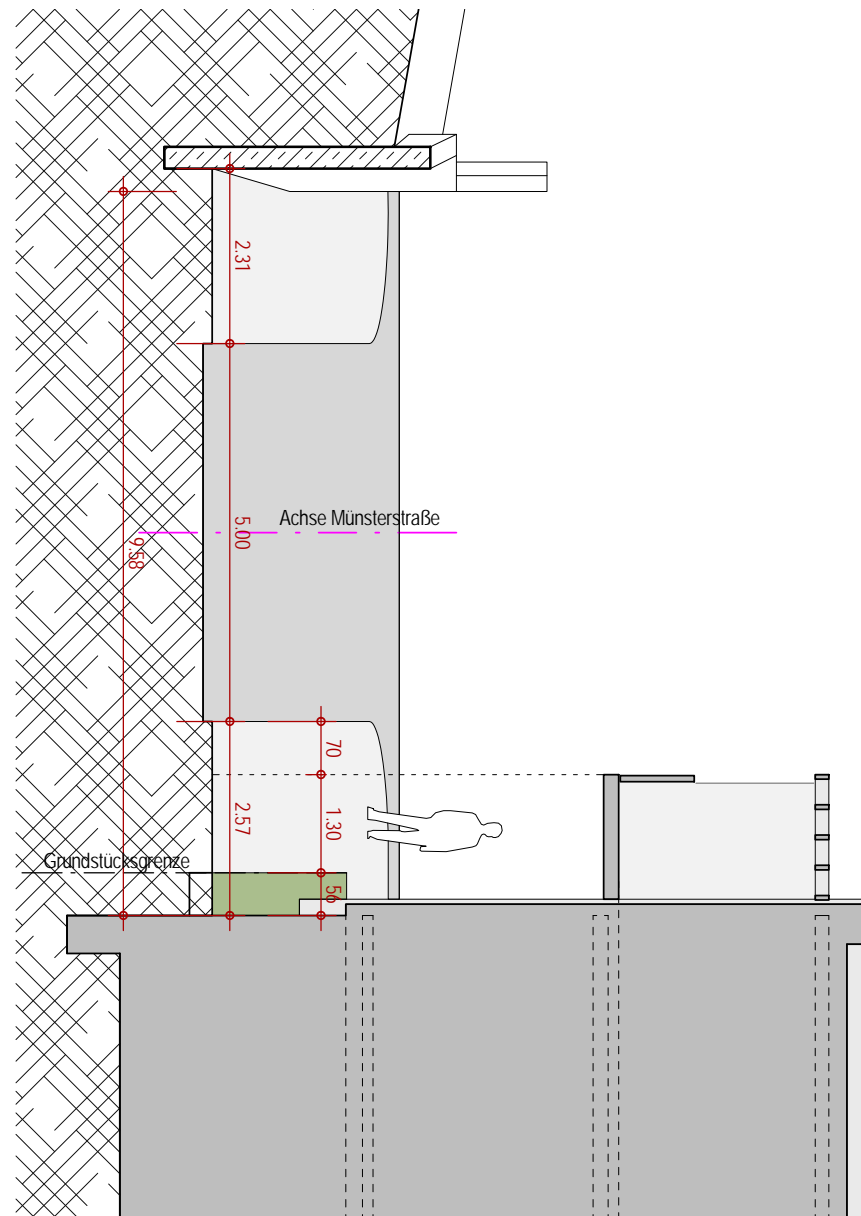
Projekt: **WOHNEN UND ARBEITEN**  
Münsterstraße 44-46, 52076 Aachen

Datum: 19.07.2016  
Achse: Verantwortlicher für die Bestätigung

Bearbeiter: JD  
Geprüft: Prüfer

Lothringerstr. 61 52070 Aachen  
mail@fischerarchitekten.de

Fon: 0241/94976-0  
Fax: 0241/9497620



**B 128**

Zeichnung: **Querschnitt Straße**

Masstab: **1 : 100**

fischerarchitekten

GmbH & Co. KG

**5.0.15**

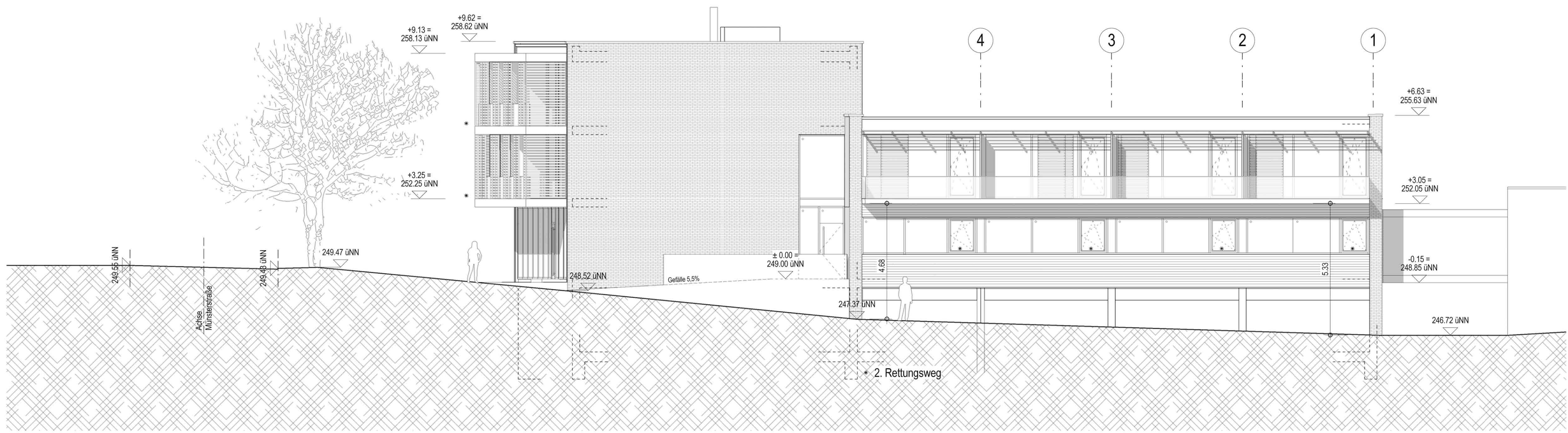
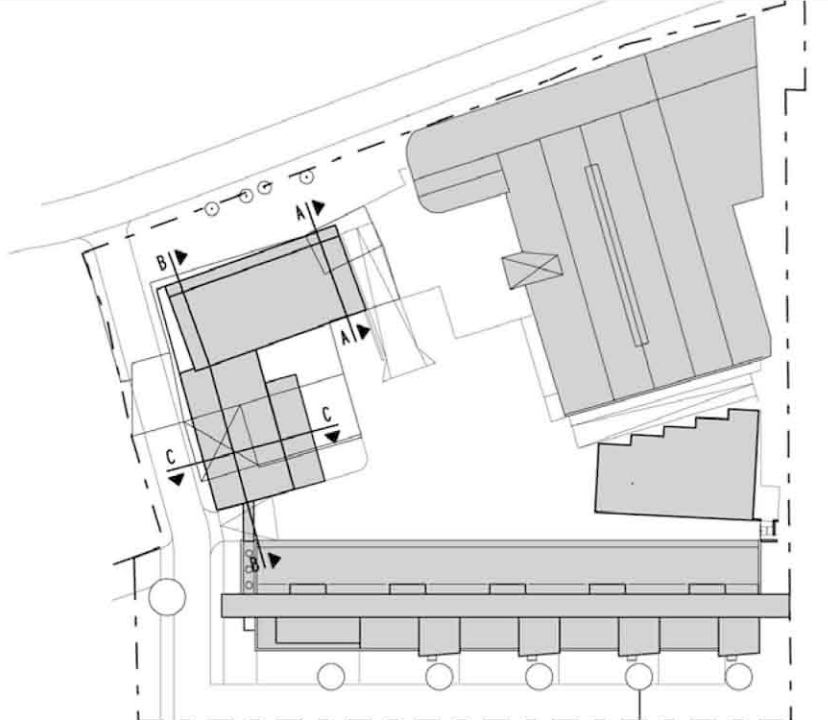
Projekt: WOHNEN UND ARBEITEN  
Münsterstraße 44-46, 52076 Aachen

Datum: 04.08.2016  
Achse: Verantwortlicher für den Entwurf

Bearbeiter:  
Autor  
Prüfer

Lothringerstr. 61 52070 Aachen  
mail@fischerarchitekten.de

Fon: 0241/94976-0  
Fax: 0241/9497620



Zeichnung: Höhenprofil Erschließungsstraße Maßstab: 1 : 100

Achse: Bearbeiter: JD geprüft: MZ Datum: 04.08.2106

Freigabe Bauherr: Datum:

Freigabe Architekt: Datum:

Bauherr: Gertrud Schell  
Heidchen 61  
52076 Aachen

fischerarchitekten

Prof. Dipl.-Ing. Horst Fischer BDA  
Dipl.-Ing. Manfred Gottschalk  
Dipl.-Ing. Annette Metzler  
Dipl.-Ing. Christian Uwer BDA

GmbH & Co. KG  
Lothringerstr. 61 52070 Aachen  
Fon: 0241/94976-0  
Fax: 0241/9497620  
mail@fischerarchitekten.de  
www.fischerarchitekten.de

# STADT AACHEN

III.ÄNDERUNG

## Bebauungsplan Nr. 852A

vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

### Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - Längsprofil

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:  
 - Lageplan  
 - Längsprofil  
 - Schriftlichen Festsetzungen  
 - Vorhaben- und Erschließungsplan (s.852A + LÄnderung)

Beigefügt ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan: - Begründung (s.852A I, und II, Änderung)  
 - Durchführungsvertrag (s. 852A)

Hinweis: Die DIN-Vorschrift 4109 wird zur Einsicht an der Stelle vorgehalten, an der der Bebauungsplan auf Dauer ausliegt.

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: Nov. 2013), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister

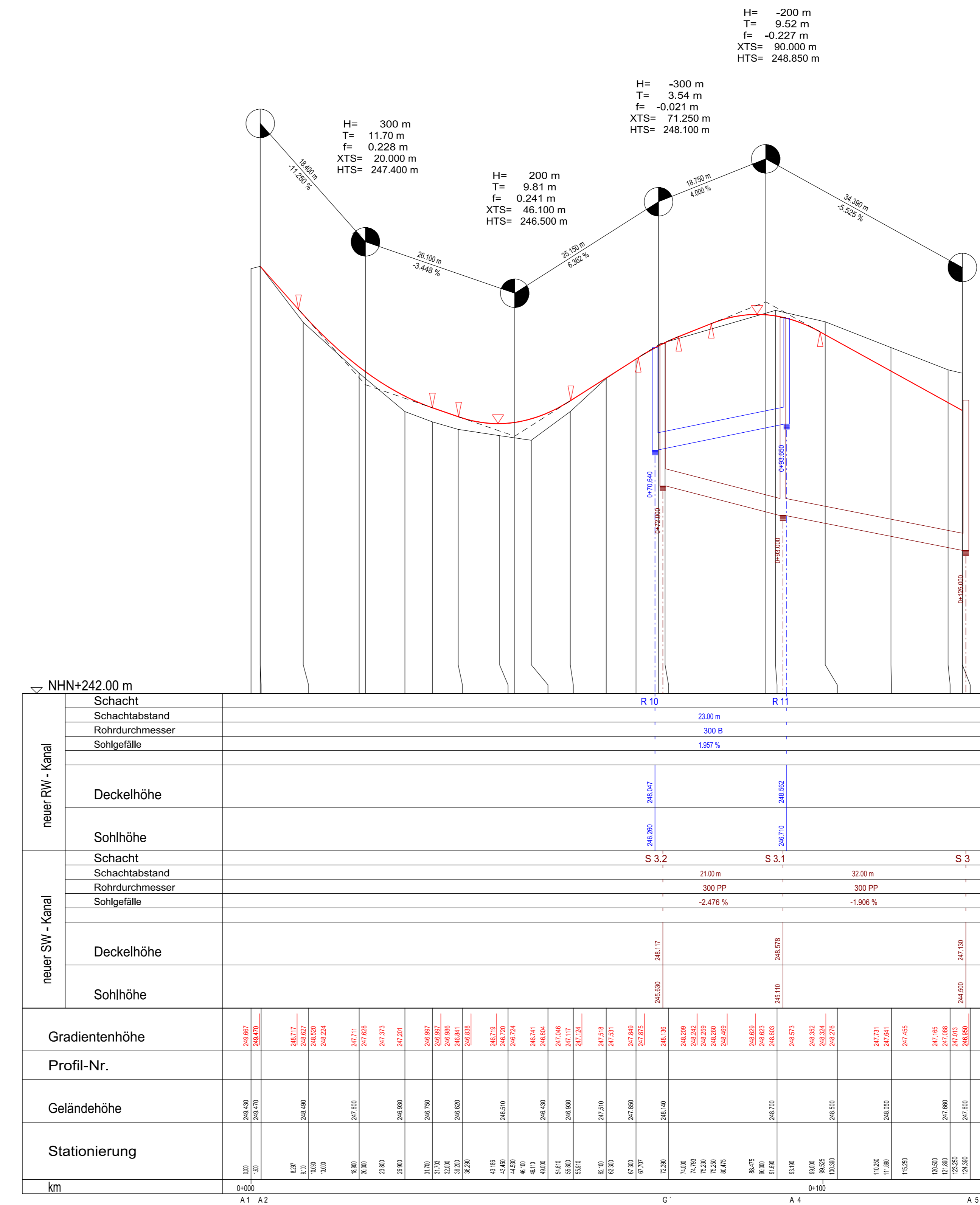
Baudezernat Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 In Vertretung Im Auftrag

Diese Längsprofile sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen den Bebauungsplan Nr. 852A als Satzung beschlossen hat. Es wird bestätigt, dass die oben genannten Längsprofile den Ratsbeschlüssen entsprechen und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den

Oberbürgermeister

### Achse A



BEBAUUNGSPLAN NR.  
**852A III**  
 Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten -