

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/1230/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35007-2015
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	04.06.2019
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<b>Bebauungsplan Nr. 986 - Burggrafenstraße / Wiesental - hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</b>			
<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
03.07.2019	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
11.07.2019	Planungsausschuss	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 986 - Burggrafenstraße / Wiesental - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt er die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 986 - Burggrafenstraße / Wiesental - in der vorgelegten Fassung.

## **Erläuterungen:**

### **1. Bisheriger Verlauf des Quartiersprozesse und des Planverfahrens**

- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Wiesental im PLA: 12.09.2013  
Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde zuerst für den Baublock inklusive der denkmalgeschützten Talbothäuser von der Jülicher Straße bis zur Kleingartenanlage Wiesental und von der Burggrafenstraße bis zum östlichen Spielplatz gefasst. Der Geltungsbereich des hier geplanten Bebauungsplans Nr. 989 – Burggrafenstraße / Wiesental – ist nicht identisch mit den 2013 gefassten A 252 – Wiesental.
  
- Beschluss zum Quartiersprozess Burggrafenstraße / Wiesental im Bezirk: 14.12.2016
- Beschluss zum Quartiersprozess Burggrafenstraße / Wiesental im PLA: 12.01.2017
  
- Absichtserklärung zum Quartiersprozess zwischen gewoge AG und Stadt im WLA: 23.05.2017
- Durchführung der Auftaktveranstaltung und der Ideenwerkstätten: Juni bis November 2017
  
- Sachstand und Ergebnis des Quartiersprozesses im WLA: 21.11.2017
- Sachstand und Ergebnis des Quartiersprozesses im Bezirk: 06.12.2017
- Sachstand und Ergebnis des Quartiersprozesses im PLA: 07.12.2017
  
- Programmberatung im PLA: 22.02.2018
- Programmberatung im Bezirk: 21.03.2018

Aufgrund des intensiven Quartiersprozesses wurde auf die freiwillige Bürgerinformation verzichtet.

### **2. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zum vorliegenden Konzept**

Das städtebauliche Konzept besteht aus drei kompakten Wohnclustern mit insgesamt 80 – 100 Wohnungen. Die Wohnbebauung erstreckt sich von der vorhandenen Burggrafenstraße bis zum Fußweg entlang der Kleingartenanlage. Zwischen den Clustern verlaufen Wege und Grünflächen wodurch eine gute fußläufige Vernetzung gesichert wird. Am Ende der Burggrafenstraße wird ein zentraler Quartiersplatz ausgebildet. Die große öffentliche Grünfläche sichert darüber hinaus die Naherholung für die im Plangebiet neu hinzukommenden ca. 250 Menschen und den bereits ca. 250 hinzugezogenen Personen in den kürzlich neu erstellten und an der Jülicher Straße sanierten Wohngebäuden der gewoge AG.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend dem städtebaulichen Konzept für die drei Wohncluster allgemeines Wohngebiet fest. Die quer zur Verkehrsfläche angeordneten Neubauzeilen nördlich der Burggrafenstraße werden im Plangebiet aufgegriffen, aber versetzt angeordnet. Die Höhen der gegenüberliegenden Bebauung wird ebenfalls übernommen und eine Abstufung von IV Geschossen auf III Geschossen in südliche Richtung zum Landschaftsraum der Wurm festgesetzt. Davon abweichend ist zugunsten einer städtebaulichen Dichte und aufgrund der besonderen Lage an der öffentlichen Grünfläche im östlichen Cluster eine V-Geschossigkeit städtebaulich vertretbar.

Zugunsten einer hohen Qualität der wohnungsnahen Freiflächen sollen die Stellplätze auf den mittleren und östlichen Cluster begrenzt und auf dem ersten Cluster – der Multifunktionsfläche - vorgesehen werden. Die Festsetzungen sind sehr offen gehalten, um die Einrichtung einer Mobilstation mit den unterschiedlichsten Mobilitätsträgern, wie Car Sharing, Fahrradverleih, Elektroladestationen, Lastenräder, Packstationen etc. zu ermöglichen. Zusätzlich wird Planungsrecht für eine Wohnbebauung vorgesehen, die z.B. über einem Parkdeck errichtet werden kann. Die momentane Wendefläche am Ende der Burggrafenstraße wird zurückgenommen und ein großer Quartiersplatz vorgesehen. Über den neuen Platz werden vorhandene Wegebeziehungen von der Jülicher Straße über die Talbotsiedlung aufgenommen und mit der neuen öffentlichen Grünfläche zwischen den Wohnclustern vernetzt. Der Besucherverkehr wird aus Gründen der Verkehrsberuhigung nicht in der öffentlichen Verkehrsfläche, sondern soll im Bereich der Mobilstation untergebracht und bewirtschaftet werden.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB entfällt die formelle Umweltprüfung, insbesondere die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen. Gleichwohl wurden alle umweltrelevanten Belange untersucht. Neben Empfehlungen führen folgende Umweltbetrachtungen zu Festsetzungen. Aufgrund des Verkehrslärms von der Jülicher Straße und Autobahn werden zur Nachtzeit die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschritten, so dass passiver Schallschutz, wie z.B. Schallgedämmte Lüftungselemente für Schlaf- und Kinderzimmer einzubauen sind. Für eine Bebauung müssen Grünstrukturen entfallen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Pappelgruppen, die als nicht erhaltenswert eingestuft werden. Durch die Schaffung neuer Grünflächen kann mit neuen dauerhaften Baumstandorten der Verlust kompensiert werden. Aus Klima- und Lufthygienischen Gründen werden Dachbegrünungen festgesetzt.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wurden die Flächen der gewoge AG und der Stadt Aachen neu geordnet. Die gewoge AG wird auf dem mittleren Cluster klassischen Wohnungsbau mit einem hohen Anteil von Sozialwohnungen errichten. Das östliche Cluster will die Stadt Aachen an Nutzergruppen vergeben, die einen Mehrwert für das Quartier mitbringen, wie z.B. eine besondere Nutzungsmischung, ggf. mit einer belebenden Erdgeschossnutzung, eine ökologische Bauweise, eine soziale Gemeinschaft ggf. mit quartiersorientierten Gemeinschaftsräumen, eine herausragende Architektur oder die Integration einer vielfältigen Mobilität. Unter den Teilnehmern des Quartiersprozesses befinden sich geeignete Gruppen, die aufgefordert werden, sich zu bewerben.

Aufgrund des nicht identischen Geltungsbereiches des A 252 ist ein Aufstellungsbeschluss erforderlich. Zusätzlich empfiehlt die Verwaltung, für den Bebauungsplan Nr. 986 - Burggrafenstraße / Wiesental – den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

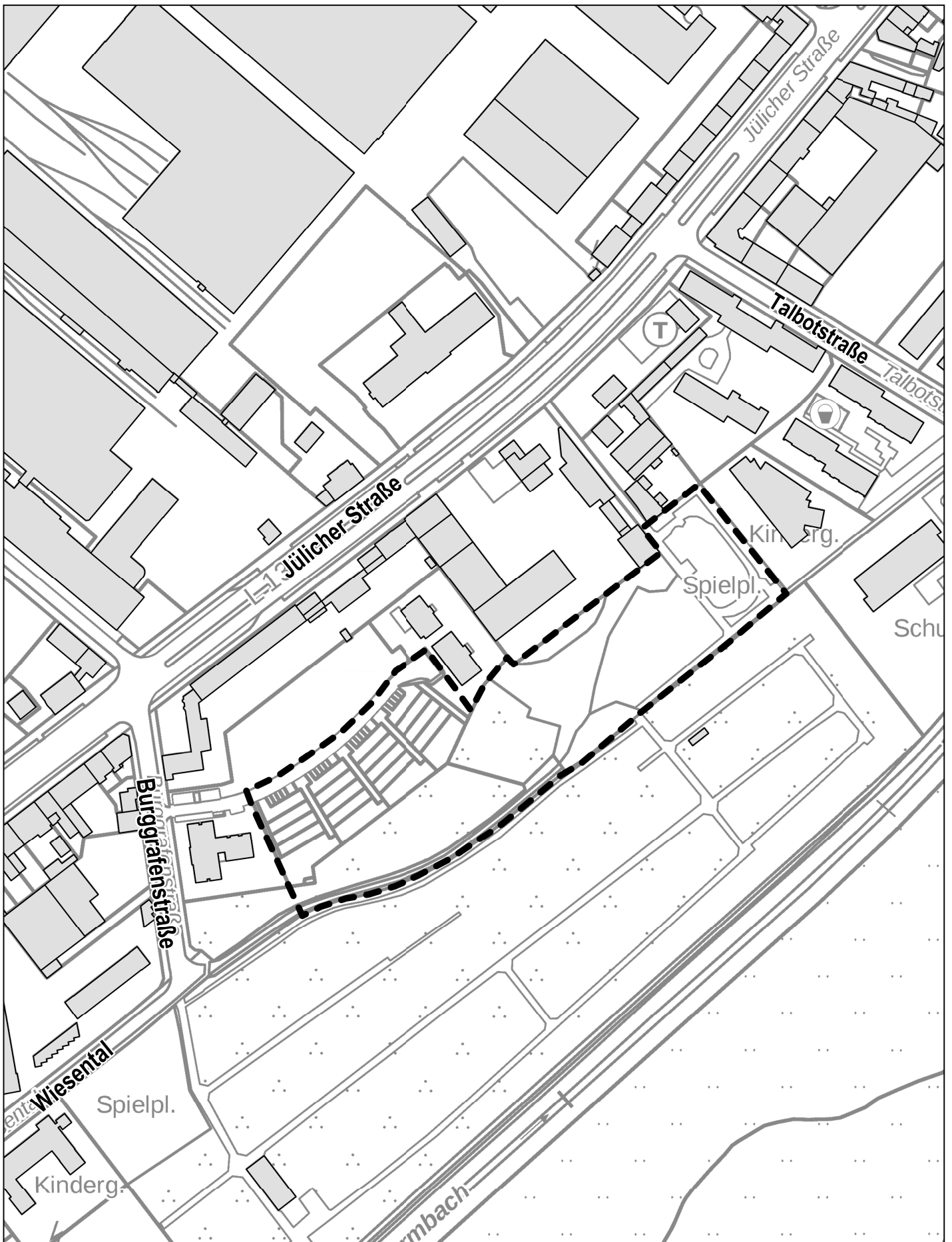
Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung. Das Nachverdichtungspotential wird durch bereits bestehende Infrastruktur erschlossen. Nur in Teilbereichen werden bestehende Grünflächen und Verkehrsflächen erweitert. Die Herstellungs- und Anpassungskosten betragen für öffentliche Grünflächen ca. 330.000 € (Pflege 5.200 €/a), öffentliche Verkehrsflächen ca. 345.200 € und für die Verbesserung des vorhandenen Kinderspielplatzes 76.800 €. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes werden im Rahmen der einzuholenden Baubeschlüsse mit

den entsprechend geforderten Kostengenauigkeiten die Verteilung der Kosten auf die Stadt und gewoge AG vorgelegt.

**Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Entwurf des Grüngestaltungsplanes

# Bebauungsplan Nr. 986 - Burggrafenstraße / Wiesental -



# Bebauungsplan Nr. 986 - Burggrafenstraße / Wiesental -





## Bebauungsplan Nr. 986

### Burggrafenstraße / Wiesental Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:  
 - Lageplan  
 - Längsprofil (1 Blatt)  
 - Schriftlichen Festsetzungen  
 Beigefügt ist dem Bebauungsplan: - Begründung

Hinweis: Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stelle, an der der Bebauungsplan auf Dauer ausliegt, zur Einsicht bereitgehalten.

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: Juni 2018), 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 (schwarze Blöcke)
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - 1 und 2 Siehe schriftliche Festsetzungen
  - GRZ 0.4 Grundflächenzahl
  - GFZ 1.2 Geschossflächenzahl
  - GH 165.85 Max. Gebäudehöhe in Meter über NN (DHN 2016)
  - PD/FD Pultdach / Flachdach
  - St Stellplätze
  - Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Flächenbegrenzungslinie (nähere Bezeichnung der Fläche siehe Angabe im Plan)
  - m1 m2 Lage Mauer (siehe schriftliche Festsetzungen)
  - öffentliche Grünfläche
  - zu erhaltender Baum
  - anzupflanzender Baum
  - Erhaltung von Hecken
  - Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (grün)
  - Profilkpunkt
  - Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung - Fußgänger- u. Radfahrverkehr
  - Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung - Fußgänger- u. Radfahr- u. Anliegerfahrverkehr
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenniveaus erforderlich sind
- Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strichstärke maßgebend.

#### II. Nachrichtliche Übernahmen

keine

#### III. Bestandsangaben

- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flursücksgrenze
- 54.8 Flursücknummer
- Wohnhaus mit Hausnummer
- Nebengebäude
- Kanalschacht
- Aufnahmepunkt
- Trigonometrischer Punkt
- Höhe in Meter über NN (DHN 2016)
- Böschung
- Gartenland
- Grünland
- Nutzungsartengrenze
- Topographische Umrisslinie
- Baum
- Hecke
- Zaun
- Wasserleitung
- Oberirdische Leitung
- Naturdenkmal

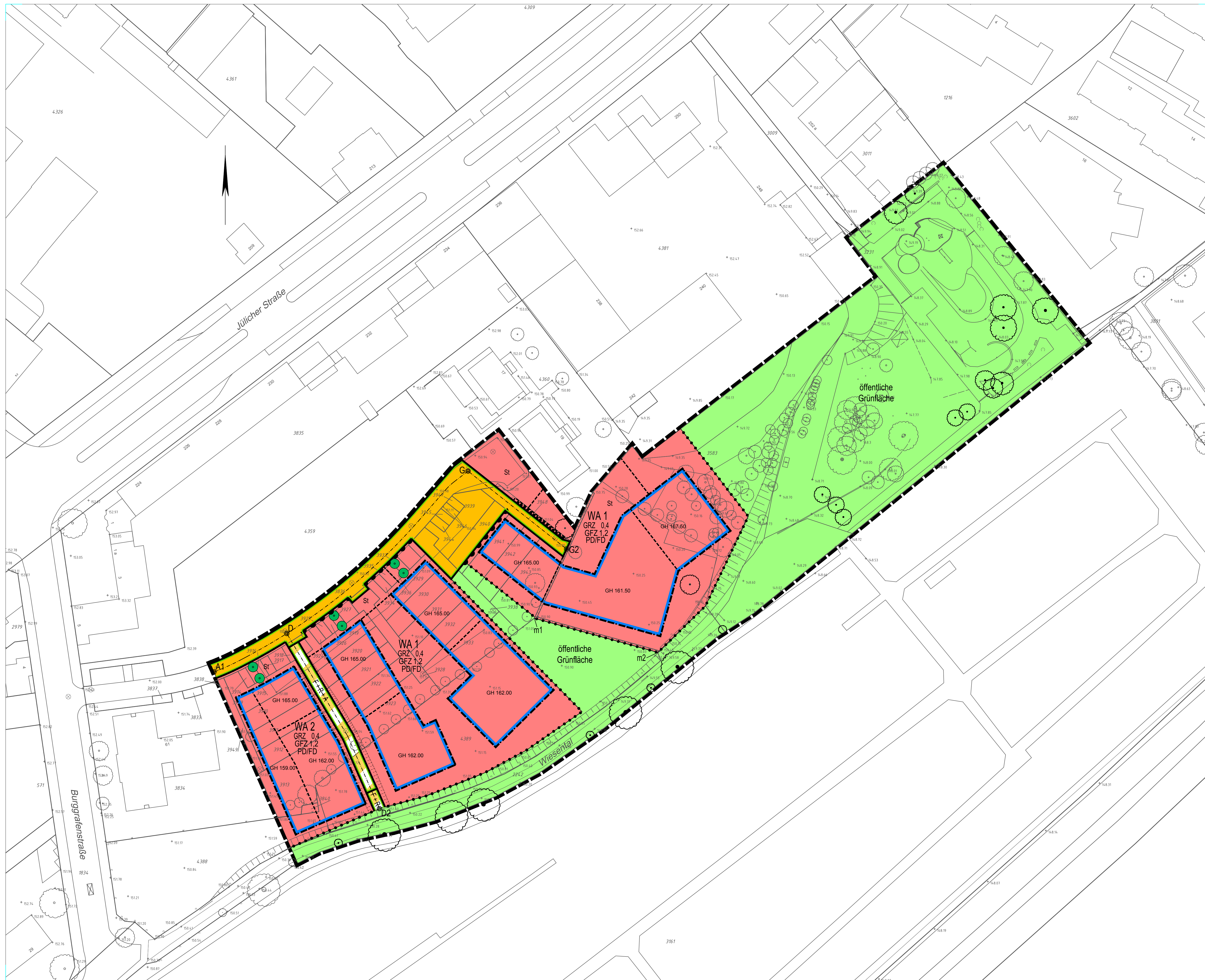
#### IV. Unverbindliche Planung

- Straßenachse

1 : 500

GEMARKUNG Aachen  
 FLUR 71

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



Der 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 Sitzung 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.

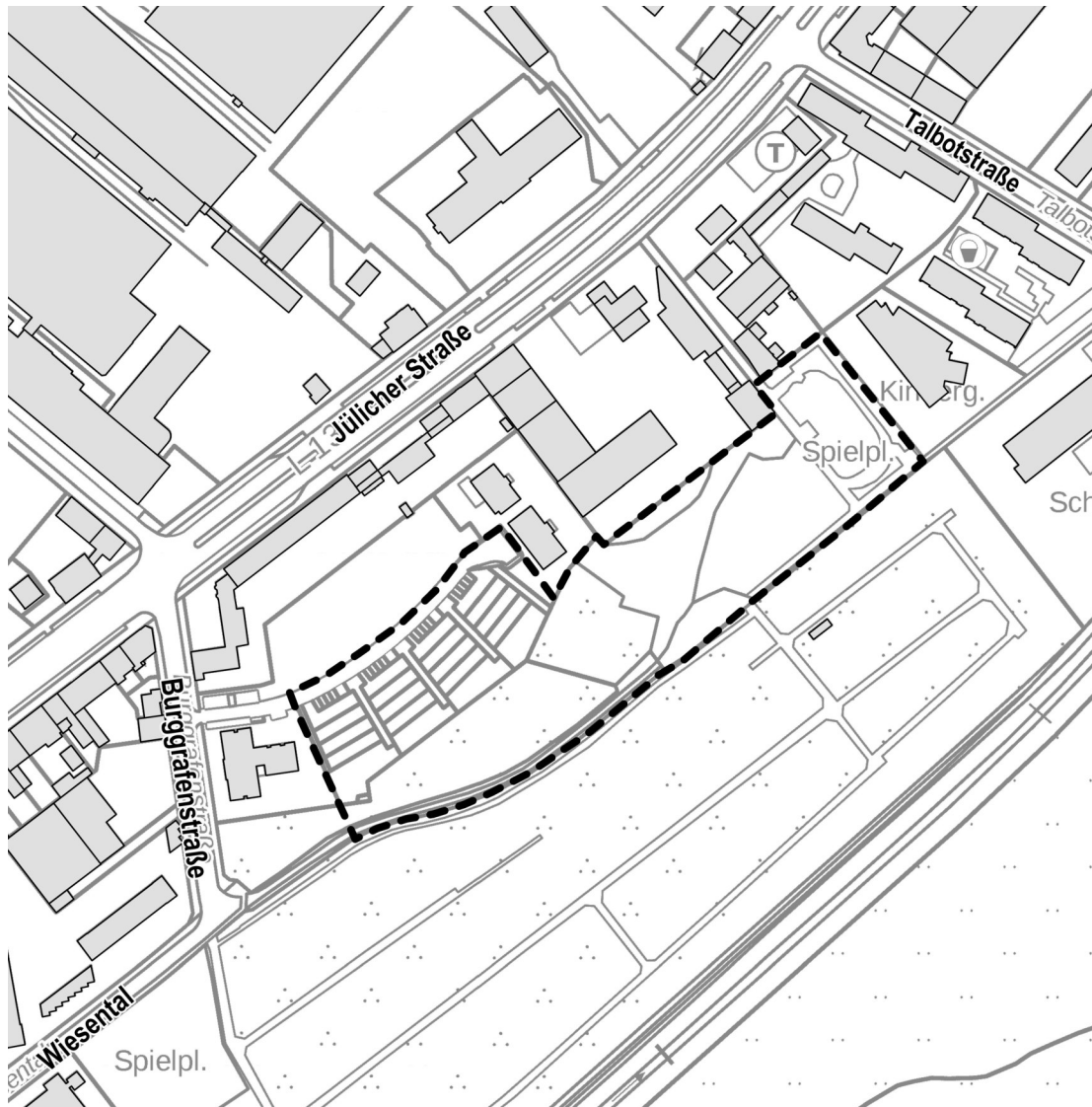
Aachen, den

Der Oberbürgermeister  
 Im Auftrag

BEBAUUNGSPLAN NR.  
**986**  
 Burggrafenstraße / Wiesental

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 986 - Burggrafenstraße / Wiesental -

für den Bereich zwischen der Burggrafenstraße und dem Weg entlang der Kleingartenanlage Wiesental  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.2	Regionalplan.....	3
1.3	Flächennutzungsplan (FNP).....	3
1.4	Bestehendes Planungsrecht.....	3
<b>2.</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
3.1	Ziel der Planung.....	4
3.2	Städtebauliches Konzept.....	5
3.3	Erschließung / Verkehr / Mobilität.....	5
3.4	Gebäude- und Wohnungstypologien.....	7
3.5	Freiraumkonzept.....	8
3.6	Jugend- und Familienfreundlichkeit und soziale Infrastruktur.....	8
3.7	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	8
<b>4.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>9</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2	Maß der Nutzung.....	9
4.3	Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.4	Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze und Fahrradabstellräume).....	10
4.5	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz).....	11
4.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	11
4.7	Öffentliche Grünflächen.....	12
4.8	Gestalterische Maßnahmen (Dachform, Dachneigung und Einfriedung).....	12
<b>5.</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange</b>	<b>12</b>
5.1	Schutzgut Mensch.....	12
5.1.1	Lärm.....	12
5.1.2	Grün- und Freiflächen / Erholung Freizeit.....	13
5.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt –.....	14
5.3	Schutzgut Boden.....	17
5.4	Schutzgut Wasser.....	17
5.4.1	Grundwasserschutz / Allgemein (§ 49 WHG).....	17
5.4.2	Oberirdische Gewässer.....	18
5.4.3	Entwässerung :.....	19
5.5	Schutzgüter Luft und Klima/Energie.....	19
5.6	Schutzgut Landschaft.....	20
5.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	21
5.8	Zusammenfassung.....	21
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>22</b>
<b>7.</b>	<b>Kosten</b>	<b>22</b>
7.1	Spielplatzberechnung.....	22
7.2	Herstellungskosten öffentliche Grünflächen.....	22
7.3	Herstellung öffentliche Verkehrsfläche.....	23
<b>8.</b>	<b>Plandaten</b>	<b>23</b>

## **1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

### **1.1 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst den Erschließungsstich Burggrafenstraße und die davon südlich befindlichen Grundstücke der gewoge AG sowie das daran angrenzende ehemaligen Gartenland der Stadt Aachen inklusive der öffentlichen Grünanlagen mit den Spielplatzeinrichtungen. Im Süd-westlichen Bereich ragt ein kleiner Grundstücksteil von 114 m<sup>2</sup> der Nachbarbebauung in das Plangebiet. Es handelt sich um das Eckgrundstück Burggrafenstraße /Fußweg. Da eine Nutzung für das Gelände noch nicht absehbar ist, wird zugunsten einer klaren Baustruktur das Grundstück in den Planbereich eingebunden.

Alle Grundstücke des Planbereiches liegen in der Gemarkung Aachen, Flur 71 und umfassen folgende Flurstücke: Teile von 2242, Teile von 3836, 3838 bis 3949, Teile von 4388 und 4389 und Teile von 388.

Im Westen grenzt an das Plangebiet das Wohnheim der Lebenshilfe, im Norden die neu errichtete Wohnbebauung der gewoge AG und ein gewerblich genutzter Bereich, im Osten der städtische Kindergarten und im Süden die Kleingartenanlage Wiesental an. Das Plangebiet umfasst eine Größe von 1,9 ha, wovon ca. 0,8 ha öffentliche Grünfläche einnehmen.

Die Topographie des Plangebietes ist durch das Wurmatal geprägt. Das Gelände fällt in süd-östliche Richtung zur Wurm ab. Die Burggrafenstraße liegt ca. 1,20 m höher als der Fußweg entlang der Kleingartenanlage. Das Gelände und die Verkehrsfläche liegen annähernd auf gleicher Höhe mit 151,00 NHN. Der größte Geländesprung verläuft in der dem Fußweg begleitenden Böschung. Ca. 2,30 m entspricht der Höhenunterschied zwischen dem Gelände der Lebenshilfe im Westen und dem Spielplatzgelände im Osten.

Das Gelände der gewoge AG wurde im Zuge der Baumaßnahmen zwischen Jülicher Straße und Burggrafenstraße im Jahre 2018 von Bewuchs freigeräumt. Das städtische Gelände ist weitgehend frei von Bepflanzungen. Nur hinter einer historischen Mauer hat sich Wildwuchs entwickelt. Das brachliegende Grünland geht über in die gut gestalteten öffentlichen Grünflächen mit den Spieleinrichtungen. Im Übergangsbereich und auf der öffentlichen Grünfläche sind mehrere Baumgruppen gegeben. Im Norden ist die Grünfläche von einem völlig überwucherten Zaun begrenzt. Dieser liegt auf städtischem Grundstück und begrenzt das angrenzende Gewerbegrundstück. Auch wenn momentan der Gewerbebetrieb einen Teil des städtischen Grundstückes zur Überführung nutzt, liegt eine Nutzungs Erlaubnis für den städtischen Teilbereich nicht vor.

### **1.2 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich dar (ASB).

### **1.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan 1980 stellt den Bereich zur Jülicher Straße als gemischt Baufläche dar, den rückwärtigen Bereich als Wohnbaufläche, den südöstlichen gelegenen Bereich, im Anschluss an die gemischte Baufläche, als Grünfläche. Im Beiplan 3 ist die Grünfläche in der Darstellung übernommen, mit der zusätzlichen Symbolik für Spielplatz und Kleingärten. Die Planung im Plangebiet - Wohnbauflächen zu entwickeln - entspricht den Darstellungen des derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplanes 1980.

Der sich in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan AACHEN\*2030 (Stand Mai 2014) übernimmt die Darstellungen des Flächennutzungsplans 1980 in diesem Bereich als gemischt Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche.

Die vorgelegte Planung entspricht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

### **1.4 Bestehendes Planungsrecht**

2002 wurde der Bebauungsplan Nr. 849 – Burggrafenstraße – rechtskräftig. Auf dessen Grundlage wurde der Erschließungsstich Burggrafenstraße hergestellt und auf den nördlich und südlich daran angrenzenden Flächen Planungsrecht für Wohnungsbau gesichert. Zeitnah wurde jedoch nur an den Rändern Wohnungsbau (Lebenshilfe und Burggrafenstraße 17 und 19) umgesetzt.

2013 wurde nach langem Brachliegen der Bauflächen ein erneuter Versuch einer Quartiersentwicklung gestartet. In einem ersten Schritt wurde der B-Plan 849 für die Grundstücke nördlich des Erschließungsstiches für eine zeitgemäße Bebauung entsprechend geändert. Eine Sanierung der denkmalgeschützten Wohnhäuser an der Jülicher Straße (insgesamt 61 WE) und daran angrenzend vier Neubauten (insgesamt 34 WE) inklusive einer Tiefgarage (48 Stellplätze) wurden bis Ende 2018 hergestellt.

Für den südlichen Bereich auf den Flächen der gewoge AG sieht der B-Plan 849 eine Reihenhausbauung vor. Das daran angrenzende Grundstück der Stadt Aachen wurde bis 2015 als Gartenland genutzt und liegt seitdem brach. In diesem Bereich ist kein B-Plan vorhanden. Dieses rückwärtige Grundstück ist nicht erschlossen und es ist auch kein Baurecht gemäß § 34 BauGB gegeben.

## **2. Anlass der Planung**

Im Rahmen der Quartiersentwicklung Burggrafenstraße / Wiesental wurde für den Südbereich (Plangebiet B-Plan 986) festgelegt, dass aufgrund des steigenden Wohnungsbedarfes das Baugebiet des B-Plans 849 um die städtischen Brachflächen erweitert werden sollen. Anstelle einer Reihenhausbauung soll auf den Flächen der gewoge AG und der Stadt Aachen ein Wohnungsmix mit einem hohen Anteil von Geschosswohnungsbau vorgesehen werden. Zusätzlich wurden die vorhandenen öffentlichen Grünflächen in den Geltungsbereich einbezogen, um sicherzustellen, dass das größer werdende Wohnquartier mit ausreichend öffentlicher Grünfläche versorgt wird.

Die Grundstücke für Wohnungsbau im Plangebiet sollen ungefähr 9.000 m<sup>2</sup> umfassen, je zur Hälfte für die gewoge AG und die Stadt Aachen. Wobei die gewoge AG klassischen Geschosswohnungsbau umsetzen und die Stadt an Baugemeinschaften, bzw. nur mit Konzept veräußern möchte. In einem partizipativen Verfahren wurde mit potentiellen BewohnerInnen, insbesondere aus der Wohnprojektszene, und der gewoge AG das städtebauliche Konzept entwickelt. In einer öffentlichen Auftaktveranstaltung wurde umfangreich über die Quartiersentwicklung informiert und die Mitarbeit an der Entwicklung des Gebietes angeboten. In zwei Ideenwerkstätten wurden schließlich die Rahmenbedingungen festgelegt auf deren Grundlage das städtebauliche Konzept erarbeitet wurde.

Für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist ein Bebauungsplan erforderlich, der in einem Teilbereich (gewoge AG Flächen) den B-Plan 849 überlagert. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist ein Verfahren gemäß § 13a Bebauungsplan der Innenentwicklung anwendbar. Das Plangebiet umfasst insgesamt 19.000 m<sup>2</sup> wobei ca. 9.000 m<sup>2</sup> für eine Bebauung vorgesehen sind. Die zulässige Grundfläche für eine Bebauung wird 3.600 m<sup>2</sup> (bei einer GRZ von 0,4) nicht überschreiten und liegt damit weit unter der im § 13 a BauGB angesetzte Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>. Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. In diesem Fall wurde allerdings besonderen Wert auf die Beteiligung der Öffentlichkeit gelegt und umfangreiche Ideenwerkstätten durchgeführt.

## **3. Ziel und Zweck der Planung**

### **3.1 Ziel der Planung**

Das Plangebiet liegt im Programgebiet Soziale Stadt Aachen Nord. Seit 2009 wird durch unterschiedliche Förderprogramme der Stadtteil umfangreich erneuert. Die Wohnsiedlungen im Stadtteil sind insbesondere im Bereich der Jülicher Straße durch die Immissionen der angrenzenden Gewerbe- und Industriebetriebe und durch den Verkehr überdurchschnittlich belastet. Ziel ist es daher die Qualität des Wohnstandortes zu verbessern. Neben umfangreichen Modernisierungen des Wohnungsbestandes soll auf den wenig vorhandenen Bauflächen der Wohnungsbestand mit Neubauten ergänzt werden.

Zusätzlich wurde durch das partizipative Beteiligungsverfahren, weitere wohnungsnah und quartiersbezogene Themen bearbeitet.

### 3.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht drei Baucluster vor mit einer Baufläche von insgesamt 8.500 m<sup>2</sup>, in denen 70 – 100 Wohneinheiten realisiert werden können. Die Baustruktur des städtebaulichen Konzeptes eignet sich für Geschosswohnungsbau. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit anstelle einer horizontalen Aufteilung, die Gebäude auch vertikal für Einfamilienhäuser/Stadthäuser zu teilen. Die Höhe der Gebäude soll von Norden nach Süden von IV auf III Geschosse abgestuft werden. Die vorhandene Erschließungsstraße erhält am Ende eine Aufweitung für einen zentralen Platz. Durch eine Aufspreizung des östlichen Clusters wird der neue Quartiersplatz mit einer Grünverbindung zum Fußweg entlang der Kleingartenanlage verbunden. Die Fußwegeverbindungen von der Jülicher Straße durch den nördlichen Wohnbereich werden aufgegriffen, so dass eine Durchlässigkeit bis in das Fußwegenetz entlang der Kleingartenanlage und zur Wurm gegeben ist.

Das östliche Cluster nimmt insgesamt 3.100 m<sup>2</sup> ein. Eine sinnvolle Teilung ergibt sich durch eine historische Mauer, die gleichzeitig Parzellengrenze ist. Der Grundstücksteil hinter der Mauer ist ca. 2.600 m<sup>2</sup> groß, auf dem in unterschiedlichen Gebäuden ca. 30 Wohneinheiten (WE) errichtet werden können.

Der Quartiersplatz wird durch ein solitäres Gebäude gefasst (500 m<sup>2</sup> Grundstück mit ca. 8 WE). Durch die zentrale Lage kommt dem Gebäude eine besondere Bedeutung zu. Sollten gemeinschaftliche Einrichtungen oder im Rahmen eines Wohngebietes gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungen gefordert werden, so sind diese an dieser zentralen Lage am sinnvollsten unterzubringen.

Das mittlere Cluster mit einer Gesamtfläche von ca. 3.800 m<sup>2</sup> kann vier Gebäuderiegel mit ca. 40 WE aufnehmen. Das Cluster ist sehr flexibel und könnte mehrfach geteilt werden.

Gleich am Eingangsbereich liegt das westliche Cluster mit einer Fläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup>. Diese Fläche kann einerseits eine entscheidende Rolle bei der Unterbringung der notwendigen Stellplätze übernehmen und andererseits auch mit Wohnungsbau bebaut werden. Aufgrund der doppelten Nutzungsmöglichkeit wird das Cluster „Multifunktionsfläche“ genannt. Um nicht unnötige Verkehre in das Gebiet zu ziehen, ist es sinnvoll dort Stellplatzanlagen zu zentralisieren. In Abhängigkeit der Anzahl der geforderten Stellplätze und der Art der Unterbringung – wie z.B. bei einer Tiefgarage - kann zusätzlich oder alternativ auch Wohnungsbau errichtet werden. Je nach Ausgestaltung kann der Wohnungsbau zusätzlich ca. 15 WE aufnehmen.

### 3.3 Erschließung / Verkehr / Mobilität

Nach Rechtskraft des B-Plans 849 wurde die Baustraße 2003 inklusive der Leitungstrassen errichtet. Darüber hinaus wurde auch die Parzellierung für die damals geplanten Reihenhauszeilen durchgeführt und die Kanäle innerhalb der geplanten privaten Erschließungswege zu den Reihenhäusern hergestellt. Die Reihenhausbebauung wurde jedoch nicht umgesetzt. Bei der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes im Jahr 2017 wurden die vorhandenen Zufahrten mit den Leitungstrassen berücksichtigt. Die Funktionsfähigkeit der im B-Plan 849 festgesetzten Verkehrsfläche wurde auf heutige Anforderungen und der Nachverdichtung hin überprüft. Es ergeben sich folgende Änderungen für die öffentliche Verkehrsfläche:

Querschnitt: Anstelle einer durchgehenden Breite von 5,50 m wird die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche stark ausdifferenziert. Die Verkehrsfläche wird auf 4,50 m Breite reduziert, weil keine öffentlichen Parkplätze mehr vorgesehen werden. Die privaten Zufahrten werden durch Aufweitungen von 6,50 m x 6,50 m betont, wodurch die Funktionalität der Abbiegeverkehre auf die privaten Grundstücke unterstützt und die Verkehrsfläche gegliedert werden kann.

Quartiersplatz: Die im B-Plan 849 festgesetzte Verkehrsfläche ist in der Länge nicht erforderlich und soll an der Wendefläche verkürzt werden. Die Entfernung des bestehenden Wohnhauses (Burggrafenstraße 19) zur Verkehrsfläche wird dadurch angenehmer, weil größer. Die neue und größere Platzfläche ist so gestaltet, dass Feuerwehr und Müllfahrzeuge in einem Zug wenden können. Die PKW-Verkehre sollen jedoch ausschließlich in der nord-östlichen Ecke wenden, um den Aufenthalt auf der restlichen Platzfläche nicht zu belasten. Der Quartiersplatz nimmt vorhandene Wege von der Jülicher Straße über die Talbotsiedlung auf und vernetzt diese über die neue öffentliche Grünfläche zwischen den Clustern.

Wegeverbindungen: Der Weg entlang der Multifunktionsfläche dient nicht nur als öffentliche Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrverkehr, sondern erschließt zugleich die Stellplatzanlage bzw. die Wohnbaufläche. Eine Durchfahrt mit dem PKW wird jedoch unterbunden.

Kanal / Entwässerung: Die Stawag, als der zuständige Leitungsträger, hat die Kapazität der vorhandenen Leitungen geprüft. Alle Kanäle sind geeignet das anfallende Abwasser der Neubebauung aufzunehmen. Lediglich der östliche Verteiler muss erneuert werden. Um die tiefer liegenden Bauflächen am östlichen Rand erschließen zu können, ist dieses Stück der Kanaltrasse mit einem größerem Durchmesser und einem geringeren Gefälle zu verlegen. Darüber hinaus wird im Rahmen des Straßenausbaus geprüft, ob Teile der Platzfläche geringfügig tiefer gelegt werden können, um bei Starkregenereignissen den Wasserabfluss zu bremsen (Maßnahme zur Klimaanpassung).

Private Stellplätze: Zugunsten einer attraktiven Freiraumgestaltung an den Wohnhäusern und einer Verkehrsberuhigung der Quartiersmitte, sollen die Stellplätze am Eingang zum Plangebiet konzentriert werden. Auf den Grundstücken des östlichen und mittleren Clusters sollen lediglich ca. 1/4 der geforderten Stellplätze untergebracht werden. Auf dem westlichen Cluster – der Multifunktionsfläche - soll der Nachweis der restlichen 3/4 Stellplätze geführt werden.

Fahrradabstellplätze: Die neue Stellplatzsatzung vom 14.12.2018 räumt dem Erfordernis der Errichtung von Fahrradabstellplätze eine große Bedeutung sowohl in Hinsicht der Anzahl als auch der Qualität ein. Bei 80 Wohneinheiten können bis zu 200 Fahrradeinstellplätze erforderlich werden. Es sind im nahen Umfeld der Wohnhäuser Fahrradabstellanlagen in einer Größenordnung von insgesamt 300 - 350 m<sup>2</sup> auf den Wohnbauflächen zu berücksichtigen.

Öffentliche Parkplätze: Bei der Herstellung von Wohnungsbau entstehen Besucherverkehre, die ebenfalls im Plangebiet vorzusehen sind. Die Anzahl der Besucherparkplätze wird anhand der notwendigen Stellplatzanzahl hergeleitet. Für innerstädtische Gebiete, die an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sind, kann diese auf 1/4 der geforderten privaten Stellplätze angesetzt werden (Berechnung siehe unten).

Die Besucherparkplätze werden meist im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Hierbei entsteht jedoch der negative Effekt, dass Anwohner und Anwohnerinnen vermeiden, die im Bauantrag nachgewiesen und hergestellten Stellplätze anzumieten, weil sie auf einen kostenlosen Parkplatz im öffentlichen Raum hoffen. Auch werden Besucherparkplätze widerrechtlich von Fremdverkehren aus der Nachbarschaft (Wiesental, Kleingärtner, Beschäftigte von den umgebenden Gewerbeunternehmen) genutzt. Werden Besucherparkplätze bewirtschaftet, sind sie gebührenpflichtig, wodurch diese „mißbräuchliche“ Nutzung öffentlicher Parkplätze eingeschränkt werden kann.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die geforderten Besucherparkplätze auf der Multifunktionsfläche unterzubringen und diese zu bewirtschaften. Da nach der Einfahrt zur Multifunktionsfläche keine weiteren Besucherparkplätze vorgesehen sind, wird auf dem Quartiersplatz kein Parksuchverkehr mehr stattfinden.

Mobilitätskonzept: Im Plangebiet soll ein vielfältiges Angebot an verschiedenen Möglichkeiten von Mobilität angeboten werden, mit dem Ziel die PKW-Nutzung insbesondere von privaten Autos reduzieren zu können. Im Rahmen der Ideenwerkstätten wurden folgende Mobilitätsträger gewünscht:

- PKW-Nutzung durch das eigene Auto oder durch Car-Sharing oder andere gemeinsame Nutzungsformen;
- Nutzung von eigenen oder Verleih-Pedelecs oder andere gemeinsame Nutzungsformen;
- Zugang zu Lastenrädern;
- Vereinfachte Bezahlssysteme und Buchungsmöglichkeiten, wie z.B. Mobility Broker oder Sammeltickets;
- Nutzung ÖPNV;
- Packstation und Einrichtungen für Bring-Dienste;

Mit der neuen Stellplatzsatzung vom 14.12.2018 können bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplätze bereits einige Mobilitätsträger berücksichtigt werden. Auf der Multifunktionsfläche sollen daher nicht nur ca. 3/4 des erforderlichen Stellplatznachweises der Wohngebäude untergebracht werden, sondern auch Besucherparkplätze und letztendlich auch die Stellplätze für Car-Sharing und Pedelec-Verleihsysteme, wodurch erst Stellplatzminderungen möglich werden können. Darüber hinaus soll zusätzlich Platz für Packstationen, Lastenrädern und Elektroladestellen usw. untergebracht werden.

Ob die Größe der Multifunktionsfläche ausreicht, das gewünschte Mobilitätsangebot abzudecken, hängt von der tatsächlichen Anzahl und Größe der Wohneinheiten und den tatsächlich realisierbaren Reduzierungsangeboten aus der Stellplatzsatzung ab. In der folgenden Modellrechnung sollen Möglichkeiten aufgezeigt werden:

Auf dem östlichen und mittleren Cluster können 90 Wohneinheiten errichtet werden. Wird ein Wohnungsmix mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 77 m<sup>2</sup> und 40 % Sozialwohnungsquote angenommen, ergeben sich gemäß der Stellplatzsatzung 74 Stellplätze und abzüglich der Reduktion (10 %) durch den ÖPNV-Bonus insgesamt 67 Stellplätze, die nachzuweisen sind. Für Besucher sind in dieser innerstädtischen Lage (ca. 1/4 von 67 Stp) zusätzlich 17 öffentliche Parkplätze vorzusehen. Im Einfahrtsbereich der Burggrafenstraße befinden sich bereits 4 Längsparkplätze, so dass noch 13 öffentlich zugängliche aber bewirtschaftete Parkplätze auf der Multifunktionsfläche für Besucherverkehr zu berücksichtigen sind.

Auf den ausgewiesenen Flächen an den Wohnhäusern können ca. 18 Stellplätze errichtet werden. Um den Wohnungsbau auf den beiden Clustern realisieren zu können, sind somit (67 – 18 =) 49 Stellplätze über Baulasten auf der Multifunktionsfläche zu sichern. Mit den 13 zusätzlich unterzubringenden Besucherparkplätzen ist Platz für 62 Autos zu schaffen. Auf der Multifunktionsfläche können ebenerdig jedoch nur ca. 50 Stellplätze errichtet werden. Der geforderte Nachweis kann für diese Modellrechnung nur durch eine in Teilen zweigeschossige Stellplatzanlage geführt werden.

Gelingt es Car-Sharing und Pedelec-Verleihstationen auf der Multifunktionsfläche einzurichten, sowie zusätzliche Fahrradunterstellplätze anzubieten, können deutliche Reduzierungen für den privaten Stellplatznachweis erreicht werden. Auf der Multifunktionsfläche kann schließlich neben den wenigen privaten Stellplätzen (ca. 20 Stp) und den Besucherparkplätzen (ca. 13) eine ebenerdige Mobilstation eingerichtet werden, die nicht nur für die Neubaubewohner, sondern für den ganzen Stadtteil nutzbar wird.

### **3.4 Gebäude- und Wohnungstypologien**

Im Plangebiet soll zu einem Großteil Geschosswohnungsbau angesiedelt werden. Der Geschosswohnungsbau ermöglicht eine urbane Dichte, wodurch innerstädtische Bauflächen optimal genutzt werden können. Somit dient die Fläche der Innenentwicklung und ist bevorzugt vor der Ausweisung von Flächen im Außenbereich zu entwickeln. In kleineren Bereichen können Reihenhäuser vorgesehen werden, wodurch das Wohnungsangebot vielfältiger werden kann.

Durch die besondere Art der Beteiligung wurden explizit Baugemeinschaften aufgefordert sich bei dem Planungsprozess einzubringen und sich für ein Grundstück zu bewerben. Baugemeinschaften können einen positiven Beitrag für die Quartierentwicklung beitragen. Zum einen entstehen bewohnerorientierte Wohnungszuschnitte und zum anderen wirken die Bewohner und Bewohnerinnen von Baugemeinschaften auf ihr Umfeld ein und kultivieren die Selbstorganisation.

### **3.5 Freiraumkonzept**

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, bei einer höheren Dichte, den Wohnhäusern möglichst große Freiflächen zuzuordnen. Preiswerte ebenerdige Stellplätze benötigen meist so viel Platz, dass eine gärtnerische Gestaltung der Privatflächen nicht mehr möglich ist. Das Mobilitätskonzept sieht daher vor, dass ein Großteil der Stellplätze auf der Multifunktionsfläche gebündelt werden soll. Damit wird erreicht, dass die Bauflächen der anderen Cluster nicht von den Stellplätzen dominiert werden. Die Baufelder sind so angeordnet, dass von den privaten Freiflächen Zugänge zu den öffentlichen Grünflächen und zu dem öffentlichen Wegenetz eingerichtet werden können. Nur im vorderen Bereich der Verkehrsfläche werden Parkplätze vorgesehen, so dass der Quartiersplatz nicht von Parksuchverkehren belastet und eine Aufenthaltsqualität hergestellt werden kann. Mit der neuen auf gespreizten öffentlicher Grünfläche sind von der Kleingartenanlage über den Quartiersplatz bis zu der Jülicher Straße nicht nur fußläufige Verbindungen, sondern auch unterschiedliche Qualitäten von Freiräumen gegeben.

### **3.6 Jugend- und Familienfreundlichkeit und soziale Infrastruktur**

Die Wohnqualität stellt sich für die dort lebenden und für die zukünftig hinzuziehenden Kinder und Jugendlichen sehr unterschiedlich dar. Der umgebende Verkehr und der Gewerbelärm sind sehr belastend und störend. Die industriellen und gewerblichen Bereiche, vor allem gegenüber der Jülicher Straße, sind große unzugängliche Areale. Die Jülicher Straße ist nicht nur gefährlich, sie trennt die beiden vis à vis liegenden Wohnbereiche.

Der Standort bietet jedoch auch einige Qualitäten. Die Erreichbarkeit wird mit einem guten Anschluss an das ÖPNV-Netz mit den Haltestellen an der Jülicher Straße gewährleistet. Die geplanten Fußwege verbinden das Plangebiet mit dem vorhandenen Wegenetz zur Wurm und zur Jülicher Straße. Entlang der Wurm verläuft eine wichtige Fahrradrouten.

Dem vorhandenen Wohngebiet im Wiesental sind bereits wohnungsnah Freiräume mit hohen Qualitäten zugeordnet. Der 5.400 m<sup>2</sup> große Spielplatz Talbotstraße befindet sich im Plangebiet auf der östlich liegenden öffentlichen Grünfläche und neben der Kleingartenanlage im Wiesental. Er bietet neben einer kleinen Wasserspielanlage für jüngere Kinder auch für ältere Kinder und Jugendliche Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Auch der Schulhof der Martin-Luther-King-Schule ist in den letzten Jahren mit Hilfe von Fördermitteln aufgewertet worden.

Ein städtischer Kindergarten grenzt direkt an die östliche Grenze des Plangebietes. Am Ende der Kleingartenanlage befindet sich eine Förderschule und gegenüber der Jülicher Straße eine städtische Grundschule.

Jugendliche haben einen größeren Bewegungsradius und können fußläufig das Wurmthal, die brachliegende Verkehrsfläche des ehemaligen Versatzes des Berliner Rings und den Abenteuerspielplatz am Kirschbäumchen südlich des Prager Rings erreichen. Weitere preiswerte Freizeitaktivitäten für Familien sind durch die angrenzende Kleingartenanlage mit den Gartenparzellen gegeben.

### **3.7 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Ziel des Bebauungsplanes ist es unter anderem, Maßnahmen darzustellen, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie Maßnahmen, die der Anpassung der Flächennutzung an den Klimawandel dienen. Die notwendigen Maßnahmen werden im Umweltbericht dargestellt.

Im Sinne von § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten im bebauten Innenbereich gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen bevorzugt zur baulichen Entwicklung genutzt werden. Das Plangebiet ist ein Gebiet der Innenentwicklung. Die im B-Plan 849 festgesetzte Reihenhausbebauung soll durch diesen Bebauungsplan mit der Ausweisung größerer Bauflächen für Geschosswohnungsbau stärker verdichtet werden. Zusätzlich wird das ehemals städtische Grabeland eingebunden, wodurch vorhandene Infrastruktur optimal ausgelastet werden kann.

Die Kubatur der Gebäude wird aufgrund der Geschossbauweise kompakt sein, wodurch Energieverluste niedrig sein werden. Die festgesetzten flach geneigten Dächer sollen mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung begrünt werden. Durch die frühe Einbindung von Baugemeinschaften soll darüber hinaus die Nutzerperspektive aktiviert werden. Bei Bau-

gemeinschaften übernehmen die Nutzer und Nutzerinnen der Wohnungen Verantwortung über Bau und Betrieb von Wohngebäude. Hierdurch wird ein bewusster Umgang mit den beanspruchten Ressourcen eingeübt werden.

Die Ausrichtung der Baufelder ermöglicht, dass sich zwischen jeder Gebäudezeile Freiräume von Nord nach Süd entwickeln können. Hierdurch kann einer sommerlichen Überhitzung vorgebeugt werden. Auch werden die Flächen für Stellplätze zugunsten von wohnungsnahen Grünflächen auf den Wohnbauflächen begrenzt. Im Eingangsbereich werden die erforderlichen Stellplätze gebündelt.

Der Quartiersplatz soll in großen Teilen ca. 20 cm tiefer gelegt werden, um im Starkregenfall als Retentionsfläche zu dienen. In den 2018 erstellten Neubauten der gewoge AG nördlich der Burggrafenstraße wurde ein Blockheizkraftwerk errichtet. Es ist geplant die zusätzliche Wohnbebauung ebenfalls an das Blockheizkraftwerk anzuschließen.

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

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

Im Plangebiet werden auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes die öffentliche Verkehrsfläche und die öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die bauliche Entwicklung wird durch die Festsetzung durch ein Allgemeines Wohngebiet in drei Clustern gesichert. Das Allgemeine Wohngebiet wird in WA 1 und 2 gegliedert. Der Unterschied besteht darin, dass im WA 1 die Stellplätze begrenzt werden. Im WA 2 – der Multifunktionsfläche - werden zusätzlich zu den überbaubaren Flächen für Wohnungsbau umfangreiche Stellplatzmöglichkeiten eröffnet.

Auch wenn Wohnen die Hauptfunktion im Plangebiet sein soll, erlaubt es die innerstädtische Lage weitere untergeordnete wohnungsnaher Nutzungsmöglichkeiten, wie Laden, Kiosk, Kneipe dort integrieren zu können. Allerdings soll der Standort nicht für flächenintensive untergenutzte Einrichtungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen verschwendet werden, weswegen diese ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen werden.

##### **4.2 Maß der Nutzung**

Aufgrund der hohen Dichte, die in dieser innerstädtischen Lage gerechtfertigt ist, werden die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete – GRZ 0,4 und GFZ 1,2 - festgesetzt. Auf der Multifunktionsfläche (WA2) soll nicht nur Wohngebäude planungsrechtlich gesichert werden. Um hier ausreichend flexibel sein zu können, soll die Fläche optimal ausgenutzt werden können. Im Bereich des WA 2 soll daher eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu 0,95 möglich sein. Um jedoch Versiegelungen zu vermeiden, soll im Falle einer nahezu vollständigen Stellplatznutzung die Befestigung aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden. Bei einer hohen Überbauung der Fläche wird durch die Grün- und Gestaltungssatzung ein Mindestmaß an Dachbegrünung gefordert, wodurch ein Beitrag zum Ausgleich für eine hohe Versiegelung der Fläche erreicht werden kann.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird entlang der Burggrafenstraße die Höhe der gegenüberliegenden Bebauung übernommen und eine Abstufung in Richtung der Wurm vorgesehen. Davon abweichend ist zugunsten einer städtebaulichen Dichte und aufgrund der besonderen Lage an der öffentlichen Grünfläche im östlichen Cluster eine weitere V-Geschossigkeit städtebaulich gerechtfertigt.

Die Verkehrsfläche hat eine Höhenlage von ca. 151,00 NHN. Das Gelände nördlich der Erschließung (B-Plan 849 I. Änderung) liegt höher als die Verkehrsfläche. Zusätzlich setzt der B-Plan 849 I eine Tiefgarage fest, die sich - der einfacheren Zufahrt wegen - jedoch erst im rückwärtigen Gelände eingräbt. Aus diesen Gründen liegt das Erdgeschoss der nördlichen Gebäude bei maximal 2,30 m über Straßenniveau auf 153,30 NHN und die Oberkante der Gebäude bei 165,85 NHN. Das Plangebiet der südlichen Bebauung erstreckt sich im Anschluss der Erschließung auf annähernd gleicher Höhe und fällt erst am Fußweg der Kleingartenanlage durch eine Böschung ab. Eine Tiefgarage soll für das mittlere und östliche Cluster nicht festgesetzt werden. Der Grundwasserstand ist in diesem Bereich nah unter der Geländeoberfläche. Bei der Festlegung einer maximalen Höhe sollen daher Spielräume gegeben werden, um die Erdgeschosshöhe so zu legen, dass keine



kostenträchtigen Abdichtungsmaßnahmen (weise Wanne) anfallen. Analog der I. Änderung des B-Plans 849 soll die Baukubatur durch maximale Höhen begrenzt werden. Eine Festsetzung der Geschossigkeit ist nicht erforderlich.

Entlang der Erschließungsstraße soll die maximale Höhe für das mittlere und östliche Cluster auf 165,00 NHN festgesetzt werden. Damit kann eine Gebäudehöhe von 14,00 m (4 x 3,0 Geschosshöhe + 2,0 m Spielraum für oben und unten) und somit eine IV-Geschossigkeit erreicht werden.

Daran schließt sich eine mögliche III-Geschossigkeit an mit einer Höhe von (3 x 3,0 m Geschosshöhe + 2,0 m Spielraum =) 11,00 m auf 162,0 NHN an. Das Gelände des östlichen Clusters fällt leicht (ca. 0,50 m) ab, so dass der Bereich an der aufgespreizten öffentlichen Grünfläche auf max. 161,50 NHN (entspricht 11,00 m und einer III-Geschossigkeit) und der Bereich zum Spielplatz auf 167,50 NHN (entspricht 17,00 m und einer V-Geschossigkeit) festgelegt werden.

Entsprechend dem Mobilitätskonzept soll für die Multifunktionsfläche (westliches Cluster) weitergehende bauliche Möglichkeiten eingeräumt werden, z.B. für ein Parkdeck oder einer Tiefgarage. Um die angrenzende Nachbarbebauung (Lebenshilfe) nicht allzu stark zu verschatten, soll die bauliche Entwicklung entlang des Bestandes der Lebenshilfe auf eine II-Geschossigkeit mit einer Höhenfestsetzung von 159,00 NHN (entspricht 8,00 m und einer II-Geschossigkeit) und daran angeschlossen im südlichen Bereich eine Höhenfestsetzung von 162,00 NHN (entspricht 11,00 und einer III-Geschossigkeit) und im nördlichen Bereich von 165,00 NHN (entspricht 14,00 m und einer IV-Geschossigkeit) begrenzt werden.

Weitere Überschreitungen der Höhen ist auf Anlagen beschränkt, die der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, Lüftungs- und Klimaanlage, Brüstungen und Absturzsicherungen mit maximal 1,50 m. Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,5 m. Damit diese Anlagen sich nicht negativ auf die Gestaltung und die Fassadenhöhe auswirken, werden Rücksprünge gefordert.

#### **4.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenze wird notwendig, da Gebäudeteile, wenn sie fest mit dem Gebäude verbunden sind, wie Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone als Teile des Hauptgebäudes anzusehen sind und dementsprechend ohne diesbezügliche Festsetzung ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden können. Der Zusatz zur Beschränkung der Größe in Bezug auf ein Grundstück wird als notwendig angesehen, da die Flächenversiegelung auf dem eigenen Grundstück hierdurch begrenzt werden kann.

Ein Grundstücksteil des süd-westlichen Nachbarn ragt in das Plangebiet und wird überplant. Nach derzeitigem Kenntnisstand soll dort private Grünfläche entstehen. Eine Überplanung mit WA und einer überbaubaren Fläche ist für das Privatgrundstück nicht schädlich. Sollte das Grundstück zur Verfügung stehen, kann zugunsten einer rechtwinkligen Geometrie dieser Flächenteil einer Bebauung zugeführt werden.

#### **4.4 Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze und Fahrradabstellräume)**

Gemäß dem Mobilitätskonzept soll an den Wohnbereichen zugunsten einer qualitätsvollen Freiraumgestaltung nur ein kleiner Teil der geforderten Stellplätze untergebracht werden. Somit werde in den Bereichen von WA 1 festgesetzt, dass nur in den festgesetzten Flächen Stellplätze zulässig sind. Diese Stellplatzflächen werden in ihrer Größe so begrenzt, dass maximal 18 Stellplätze (max. 9 Stp im Bereich des mittleren Clusters, max. 9 Stp im Bereich des östlichen Clusters) eingerichtet werden können, was etwa 1/4 des angenommenen Stellplatzbedarfes ausmacht. Die Flächen werden möglichst nah an der Erschließungsstraße vorgesehen. Überdachungen sollen zulässig sein, um den Komfort zu erhöhen. Allerdings sollen geschlossene Anlagen, wie z.B. Garagen nicht zulässig sein, um keine massiven Gebäudestrukturen im Freiraum zu erhalten. Zusätzlich werden Zufahrtsbeschränkungen festgesetzt, um ein direktes Anfahren der Stellplätze von der Erschließungsstraße zu unterbinden. Unnötig viele Zufahrten bringen zu viele Störungen für Fußgängerverkehre und die Gestaltung des

Straßenraumes wird erschwert. Um die Funktion für den ruhenden Verkehr auf der Multifunktionsfläche zu unterstützen, werden hier keine Zufahrtsbegrenzungen vorgenommen.

Der Bereich der Wendefläche der heutigen Baustraße wird nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser Flächenteil wird als WA festgesetzt und dient ebenfalls als Fläche für die Unterbringung der Stellplätze zum einen für den Gebäudebestand Burggrafenstraße 19 und zum anderen für 3 zusätzliche Stellplätze.

Durch die neue Stellplatzsatzung vom 14.12.2018 wird die Unterbringung von Fahrradstellplätzen konkretisiert. Bei 80 Wohneinheiten werden ca. 160 – 200 Fahrradstellplätze notwendig, die ebenerdig erreichbar sein sollen. Um hier ausreichend Spielraum zu bieten, sollen Nebenanlagen nicht begrenzt werden. Allerdings wird im Sichtbereich der öffentlichen Verkehrsfläche Nebenanlagen ausgeschlossen, um einerseits die schmale Verkehrsfläche nicht auch noch optisch einzuzengen und andererseits einen ruhigen Übergang von öffentlichen zum privaten Raum zu erhalten.

#### **4.5 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)**

Auf der Grundlage eines Schalltechnischen Gutachtens (Schalltechnische Prognosegutachten vom 06.12.2019 von Graner + Partner Ingenieure, Köln) wurde der Verkehrslärm auf das Plangebiet untersucht. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tageszeit nur gering um weniger als 1 dB und zur Nachtzeit jedoch um bis zu 4 dB überschritten werden. Aufgrund der relativ großen Abstände zu den Straßen Berliner Ring sowie A544 würden Schallschutzwände bzw. -wälle im Plangebiet keine relevante Verringerung der Geräuscheinwirkungen bedeuten. Insofern ist der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 zur Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

In den schriftlichen Festsetzungen wird festgesetzt, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Januar 2018 zu erfüllen sind. Aufgrund der Überschreitungen in der Nachtzeit wird zusätzlich festgesetzt, dass für schutzbedürftige Schlafräume Lüfter einzubauen sind. Durch eine Öffnungsklausel kann ausnahmsweise durch gutachterlichen Nachweis von den Anforderungen abgewichen werden.

In den Hinweisen werden die Rasterkarten aus dem Schalltechnischen Gutachten dargestellt.

#### **4.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Aufgrund der flachen Neigung unter 10 Grad sind zwar die Regelungen zur Dachbegrünungen aus der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen anzuwenden, die je Dachfläche 60 % mindestens jedoch 200 m<sup>2</sup> Begrünung fordert. Trotzdem wird zusätzlich in den schriftlichen Festsetzungen für Gebäude und Nebenanlagen 60 % Dacheingrünung ohne Mindestfläche festgesetzt. Damit wird auch bei einer kleinteiligeren Gebäudestruktur, wie z.B. einer Reihenhausbauung, ebenso die klimawichtige Begrünung sichergestellt. Die Bauordnung erlaubt Nebenanlagen bis zu 70 m<sup>3</sup>, wodurch je Grundstück Dachflächen von über 30 m<sup>2</sup> entstehen können. Bei einer Häufung von Nebenanlagen können Dachbegrünungen sich ebenso positiv auf das Klima auswirken. Zudem tragen grüne Dachflächen zu einem besseren Gestaltungsbild bei. Gerade im mehrgeschossigen Geschosswohnungsbau liegen die Dachflächen von Nebenanlagen im Sichtfeld der Bewohner.

Der Baum- und Heckenbestand wurde geprüft. Es sind mehrere Bäume gegeben, die aufgrund der Wertigkeit für den Natur- und Umweltschutz besonders erhaltenswert sind. Im Grüngestaltungsplan wird der Baumbestand dargestellt. Zwei Bäume werden im Bereich des allgemeinen Wohngebietes als zu erhalten festgesetzt und die überbaubare Fläche ist mindestens mit 1,5 m Abstand davon entfernt festgesetzt. Im Bereich der Wohnbauflächen werden vereinzelt Bäume überplant. Diese sind jedoch noch sehr klein, vorwiegend handelt es sich um Pappeln, die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen. Für alle weiteren Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, können diese nur auf Antrag entfernt werden, wenn eine Ersatzpflanzung erfolgt. Zusätzlich wird eine bestehende Hecke im Bereich des Wendehammers in einer Länge von 20 m als zu erhalten festgesetzt. Zur Sicherung der Feuerwehrezufahrt für das Wohnhaus Burggrafenstraße 19 muss die Hecke um 5,0 m eingekürzt werden.

Entlang der Erschließungsstraße sind auf den nördlichen Wohnbauflächen im Bereich der Stellplatzflächen Bäume vorgesehen. Das Prinzip des straßenbegleitenden Baumes auf privater Fläche wird damit ebenso auf den südlichen Wohnbauflächen durch 3 zweier Reihen wiederholt und dient der Gliederung des Straßenraums. Für eine möglichst hohe Flexibilität der Zufahrtsmöglichkeiten auf der Multifunktionsfläche können dort die Bäume verschoben werden.

#### **4.7 Öffentliche Grünflächen**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche befinden sich Fuß und Radwegeverbindungen. Insbesondere entlang der Kleingartenanlage soll der bestehende Weg erhalten bleiben.

#### **4.8 Gestalterische Maßnahmen (Dachform, Dachneigung und Einfriedung)**

Für die Bebauung im Plangebiet werden die Vorgaben aus der 2018 errichteten Bebauung nördlich der Burggrafenstraße übernommen (I. Änderung des B-Plans 849) und es werden ausschließlich flache Pult- und Flachdächer mit einer flachen Neigung unter 10 Grad festgesetzt.

Die Wohnbauflächen werden zum größten Teil von öffentlichen Verkehrsflächen und von öffentlichen Grünflächen umringt. Grenzen bzw. Einfriedungen dominieren den öffentlichen Raum, wodurch die Forderung nach einer gestalterischen Qualität gerechtfertigt ist. Mit der Festsetzung einer Hecke mit heimischen Laubhölzern zu den öffentlichen Grünflächen wird der begrünte Charakter dort gesichert.

Ausnahmsweise kann in dem Bereich einer alten bestehenden Mauer zwischen dem östlichen Cluster und der auf gespreizten öffentlichen Grünflächen (m1 – m2) zugunsten des Erhalts der Mauer von einer Hecke abgesehen werden. Auch kann zur Deckung des Sicherheitsbedürfnisses mit der Hecke zusätzlich ein Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun zulässig sein, wenn dieser von der privaten Seite angebracht wird und damit nicht sichtbar in Erscheinung tritt.

### **5. Prüfung der Umweltbelange**

Das Planungsrecht des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB hergestellt werden. Im beschleunigten Verfahren müssen Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht ausgeglichen werden. Somit entfällt die formelle Umweltprüfung, insbesondere die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen. Gleichwohl wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens alle umweltrelevanten Belange untersucht. Die wesentlichen Auswirkungen werden im Folgenden dargestellt.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,9 ha, wobei ca. 8.800 m<sup>2</sup> für eine Bebauung und ca. 1.400 m<sup>2</sup> für öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen sind, ca. 8.800 m<sup>2</sup> sind als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan dargestellt. Die bestehende Grünfläche mit Spielplatz mit einer Flächengröße von ca. 5.480 m<sup>2</sup> und der vorhandene Geh- und Radweg nördlich der bestehenden Kleingartenanlage Wiesental werden in den Bebauungsplan integriert, ca. 2.000 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche werden neu geschaffen.

#### **5.1 Schutzgut Mensch**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind grundsätzlich Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Grün- und Freiflächen, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, Erschütterungen, Elektromagnetische Felder (EMF), Hochspannungsleitungen, Mobilität, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

##### **5.1.1 Lärm**

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die in der Bauleitplanung für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen untereinander vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB

sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Jülicher Straße im Norden, die mit der A544 und dem Europaplatz im Süden sowie dem Berliner Ring im Osten die Hauptlärmquellen für das Plangebiet darstellen. Die einwirkenden Geräusche der geplanten Stellplatzanlage auf die Nachbarschaft sowie auf die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Gebäude wurden ermittelt und bewertet. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung des Büros Graner + Partner Ingenieure (6.12.2018) wurde dargelegt, welche passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Für die Prognose der Straßenverkehrsgeräusche wurde auf Daten der Stadt Aachen zurückgegriffen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass innerhalb des Plangebietes bei freier Schallausbreitung im Bereich der Baufelder Beurteilungspegel von tags  $L_r = 54 - 56 \text{ dB(A)}$  und nachts  $L_r = 47 - 49 \text{ dB(A)}$  zu erwarten sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005 tags werden geringfügig um weniger als 1 dB überschritten.

Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete jedoch um bis zu 4 dB überschritten. Unter Berücksichtigung der möglichen geplanten Bebauung werden im zentralen Plangebietsbereich jedoch deutlich geringere Beurteilungspegel erwartet. Auf Grundlage dieser Werte werden gemäß Din 4109 (Stand 2018) die maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  in dB (A) ermittelt, aus denen wiederum die bewerteten Bau- und Schalldämmmaße  $R'_{w,ges}$  für eine Wohnnutzung bei freier Schallausbreitung zu ermitteln sind. Es ergeben sich Schalldämmmaße für eine Wohnnutzung zwischen 31 und 32 dB. Da im vorliegenden Fall Beurteilungspegel nachts von  $> 45 \text{ dB(A)}$  auftreten, wird empfohlen, für alle eventuellen Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungselemente einzubauen.

### 5.1.2 Grün- und Freiflächen / Erholung Freizeit

Der künftige Bebauungsplan beinhaltet den vorhandenen 5.480 m<sup>2</sup> großen Spielplatz Talbotstraße und den nördlich der Kleingartenanlage Wiesental vorhandenen Fuß- und Radweg.

Der ca. 2,50 m breite Weg verbindet die Burggrafenstraße und die Straße Im Wiesental mit der Talbotstraße und knüpft an die vor 3 Jahren erstellte neue Fuß- und Radwegeverbindung nordöstlich der Kleingartenanlage zur Wurm an. Zurzeit wird der Weg auch als Fahrweg für die Kleinanlagennutzer genutzt, um auf einer größeren Asphaltfläche kurz vor Beginn des Spielplatzes zu parken. Südlich wird der Weg durch eine gut gepflegte Hecke zur Kleingartenanlage hin begrenzt. Nördlich schließt eine ca. 1,20 m hohe Böschung mit einer Heckenstruktur aus diversen Sträuchern und mit einem auffälligen Maschendrahtzaun an. Der Weg ist in Teilen sanierungsbedürftig.

Der Spielplatz Talbotstraße ist 2017 mit Fördermitteln aus dem Förderprogramm „Soziale Stadt Aachen Nord“ mit Spielgeräten ergänzt und aufgewertet worden. Neben einer Wasserspielanlage, einem großem Sandkasten mit Sandbauwerk, Rutsche und Schaukel bietet er auch Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche mit einem Unterstand, Liegenetzen, Bewegungsgeräten, Tischtennisplatte und Streetball. Der Spielplatz ist gut durchgrünt und weist einen alten Baumbestand auf.

Im Norden ist die Grünfläche von einem stark bewachsenen Zaun begrenzt. Dieser liegt auf städtischem Grundstück und begrenzt das angrenzende Gewerbegrundstück. Ein Teil des städtischen Grundstückes wird zur Umfahrt des Gewerbebetriebes genutzt, eine Nutzungserlaubnis liegt nicht vor. Die Planung sieht diesen Bereich (ca. 825 m<sup>2</sup>), zukünftig als öffentliche Grünfläche vor. Zwischen den östlich gelegenen beiden Clustern wird eine neue 905 m<sup>2</sup> große Grünfläche, die das Plangebiet mit den vorhandenen Grün- und Wegesystem verbinden soll, vorgesehen.

Im Baumbilanz/Grünkonzeptplan (Mai 2019, Stadt Aachen, FB Umwelt) werden die Grünflächen mit den zukünftigen Planungen und Anpflanzungen dargestellt.

Der vorhandene Spielplatz wird nicht verändert und wird durch die mögliche nördliche Erweiterungsfläche eher aufgewertet. Es ist zu erwarten, dass die soziale Kontrolle durch das Heranrücken von Wohnbebauung verbessert wird.

Der vorhandene Geh- und Radweg soll nicht mehr durch Kleingärtner befahren werden, das Parken soll untersagt werden. Die wegebegleitende nördliche Heckenstruktur, die zur Zeit auf Grund des auffälligen Maschendrahtzaunes schwer zu

pflegen und zu erhalten ist wird durch Hecken mit heimischen Laubgehölzen wie z.B. Hainbuche, Buche, Liguster, Weißdorn abgegrenzt, die zukünftig auf den privaten Grundstücken gepflanzt und gepflegt werden. Die neue Grünfläche zwischen den Clustern soll als einfach gestaltete öffentliche Grünfläche mit Rasen und/oder Wiese, einem Verbindungsweg mit Sitzmöglichkeiten, Bäumen und Obstgehölzen hergestellt werden. Dabei kann die alte Mauer des ehemaligen Potager (Nutzgarten), sofern sie erhalten werden kann, eine wichtige gestalterische Rolle und Abgrenzung zum Privatbereich darstellen. Die Fläche lässt Raum für weitere gestalterische Ansätze, die im Rahmen einer Bürgerbeteiligung erarbeitet werden können und zusammen mit dem Quartierplatz einen attraktiven Freiraum mit hoher Erholungsfunktion aufzeigen.

## 5.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt –

Bei der Beurteilung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wird die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie den Zusammenhang von Lebensräumen betrachtet. Dabei wird besonders auf seltene und bedrohte Arten geachtet. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Bedeutung der Biotoptypen für die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Im Norden wird das Untersuchungsgebiet von der Straßenführung der „Burggrafenstraße“ begrenzt, hier liegt eine weitgehend vegetationsfreie Fläche, die als Parkplatz genutzt wird. Im Osten befindet sich in Abgrenzung zur vorhandenen Wohnbebauung eine Buchenhecke, nach Südosten begrenzt eine mit teilweise dichter Vegetation (Wilder Wein, Efeu) bedeckte Ziegelmauer das Plangebiet. Im Süden verläuft eine Wegeverbindung zu einer Kleingartenanlage, die von Zaun- und Heckenstrukturen begleitet wird. Diese bestehen weitgehend aus Liguster, vereinzelt wurde Schlehe und Haselnuss, sowie Kulturpflanzen, wie Forsythie und Schmetterlingsflieder angetroffen. Im Westen trennt ein Maschendrahtzaun das Bebauungsplangebiet von den Wohnhäusern des Bebauungsplangebietes „Burggrafenstraße“ ab.

Ein Großteil des Geländes wurde im Jahr 2018 abgeschoben und vom Aufwuchs befreit, so dass heute eine Brachfläche mit jungen Gehölzen und Gebüsch anzutreffen ist. Diese Brachfläche weist eine typische artenreiche Spontanvegetation aus Kraut und Grasbeständen, sowie Kulturpflanzen und Baumschösslingen auf. Dominierend sind neben den flächendeckend anzutreffenden Baumschösslingen Brombeerbestände. Beim Abschieben der Fläche wurden 13 jüngere Bäume, darunter 2 Linden nicht gerodet. Auf dem Gelände befindet sich eine „Historische Mauer“, die erhalten werden soll.

Das Bebauungsplanverfahren wird im „vereinfachten Verfahren“ nach § 13 a BauGB entwickelt, daher entfällt eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung. Artenschutzrechtliche Regelungen nach § 44 BNatSchG wurden im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ermittelt (UNB Stadt Aachen, April 2019)

### Artenschutz

Der Verlust von Lebensstätten gehört zu den hauptsächlichen Beeinträchtigungen der im Betrachtungsraum vorkommenden Tier- und Pflanzenarten. Für das Plangebiet weist der zweite Quadrant des Messtischblattes 5202-2 aktuell Vorkommen von insgesamt 21 planungs-relevanten Arten aus. Darunter 5 Fledermaus- und 16 Vogelarten.

Art	Status	EHZ	EHZ
wissenschaftlich	deutsch	kon	atl
<u>Säugetiere</u>			
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Av	G
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Av	G
Nyctalus noctula	Abendsegler	Av	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Av	G
Vespertilio murinus	Zweifarbelfledermaus	Av	G

Art		Status	EHZ	EHZ
wissenschaftlich	deutsch		kon	atl
<u>Vögel</u>				
Accipiter nisus	Sperber	Bv	G	G
Acrocephalus scirpaceus	Teichrohrsänger	Bv	G	G
Alauda arvensis	Feldlerche	Bv	U-	U-
Alcedo atthis	Eisvogel	Bv	G	G
Buteo buteo	Mäusebussard	Bv	G	G
Carduelis cannabina	Bluthänfling	Bv	unbek.	unbek.
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Bv	U	U
Dryobates minor	Kleinspecht	Bv	G	U
Falco tinnunculus	Turmfalke	Bv	G	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Bv	U-	U
Rallus aquaticus	Wasserralle	Bv	U	U
Serinus serinus	Girlitz	Bv	unbek.	unbek.
Strix aluco	Waldkauz	Bv	G	G
Sturnus vulgaris	Star	Bv	unbek.	unbek.
Tachybaptus ruficollis	Zwergtaucher	Bv	G	G
Tyto alba	Schleiereule	Bv	G	G

Erläuterungen:

Status: Av - Artnachweis ab 2000 vorhanden, Bv - Nachweis Brutvorkommen ab 2000 vorhanden

EHZ: Erhaltungszustand in der kontinentalen (kon) / atlantischen (atl) Region von NRW, G - gut, U - ungünstig,  
- Tendenz abnehmend

Da sich im Plangebiet keine Gebäude befinden, und der junge Baumbestand keine Quartier geeigneten Baumhöhlen aufweist, ist der Bebauungsplanbereich für Fledermäuse lediglich als Jagdhabitat nutzbar. Aufgrund der geringen Größe des zur Bebauung vorgesehenen Planbereichs von 9.000 m<sup>2</sup> ist von keinem essentiellen Jagdhabitat bzw. negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auszugehen.

Von den potentiell anzutreffenden Fledermausarten ist aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen ein Vorkommen von Wasserfledermaus, Abendsegler und Zweifarbfledermaus auszuschließen. Vorkommen können im bebauten Innenbereich die Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus, die allerdings Gebäudestrukturen insbesondere als Sommerquartier benötigen. Von den aufgeführten Vogelarten ist ebenfalls aufgrund des Fehlens von Gebäuden ein Vorkommen von Turmfalke, Schleiereule, Mehl- und Rauchschwalbe auszuschließen, da diese Ihre Nistplätze an oder in Gebäuden errichten. Für die Höhlenbrüter Star, Kleinspecht und Waldkauz finden sich im Plangebiet keine geeigneten Brutplätze. Sperber und Mäusebussard benötigen einen deutlich größeren Lebensraum. Horste dieser Arten wurden im Untersuchungsgebiet nicht angetroffen. Teichrohrsänger, Eisvogel, Wasserralle und Zwergtaucher sind an Lebensräume am oder im Wasser gebunden, welche im Plangebiet fehlen. Die Feldlerche lebt in offenem Gelände mit freiem Horizont. Der Girlitz legt sein Nest häufig in Nadelbäumen an, da diese im Gebiet vollständig fehlen ist mit einem Vorkommen dieser Art nicht zu rechnen. Der Bluthänfling bevorzugt für seinen Nistplatz dichte Büsche und Hecken, diese kommen nur in geringem Umfang in den durch Kleingarten-tätigkeit und Wegführungen sehr störungsintensiven Randbereichen des Plangebietes vor, so dass ein Vorkommen dieser Art weitgehend auszuschließen ist.

Das Vorkommen von Vogelnestern häufig anzutreffender europäischer Brutvogelarten, wie Amsel, Zaunkönig und Heckenbraunelle ist nicht in Gänze auszuschließen, bei der intensiven Begehung des Geländes am 23.04.2019 konnten jedoch keine Nester nachgewiesen werden.

Im Fundortkataster des LANUV (FOK @LINFOS, LANUV 2019) sind für das Plangebiet keine Fundpunkte hinterlegt.

Das Aachener Artenschutzkataster (Raskin 2013) weist keine Einträge für das Plangebiet und dessen Umfeld auf. Die geplante Nutzung als Wohnstandort bedeutet den Verlust von Lebensräumen mit überwiegend geringer Bedeutung.

Zum Schutz der im Plangebiet u.U. vorkommenden allgemein häufigen europäischen Brutvogelarten sollte zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ein Bauzeitfenster ausgewiesen werden. Die zur Baufeldfreimachung notwendige Entnahme von Gehölzen und Gebüsch, sowie ein möglicher Abbruch der im Plangebiet angetroffenen Ziegelmauer, ist aus artenschutzrechtlicher Sicht in einem Zeitfenster von Ende Oktober bis Ende Februar durchzuführen, da dieser Zeitraum außerhalb der Brutperiode aller europäischen Brutvogelarten liegt.

#### Baumbestand und Hecken

Im Plangebiet befindet sich zahlreicher Baumbestand, welcher zum Teil auf Grund der Baumart und Stammumfang den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen in der derzeit gültigen Fassung vom 31.01.2001 unterliegt. Es handelt sich bei den vorhandenen Bäumen überwiegend um vitalen Baumbestand, welcher mit zur Gestaltung, Gliederung und Belebung des Wohnumfeldes sowie des Landschaftsbildes beiträgt. Ferner trägt der Baumbestand mit zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse bei und bietet zahlreichen Tieren insbesondere Vögeln eine Lebensstätte. Aufgrund der von den Bäumen für die Allgemeinheit ausgehenden Wohlfahrtswirkung, liegt grundsätzlich eine langfristige Erhaltung des Baumbestandes im öffentlichen Interesse.

Dies gilt gleichermaßen auch für den vorhandenen Heckenbestand welcher sich auf der gesamten Länge der südlichen Grenze des Bebauungsplanes (abschnittsweise auf dem Gelände der Kleingartenanlage) sowie in Nähe des bereits bestehenden Wohnhauses Nr. 19 befindet.

Der größte Teil des zu erhaltenden Baumbestandes befindet sich im Bereich der bereits vorhandenen Grünfläche mit dem Kinderspielplatz und ist von der Planung nicht betroffen.

Im Baumbilanzplan (Mai 2019, Stadt Aachen, FB Umwelt) ist der gesamte Baumbestand dargestellt und angegeben, welche Bäume als besonders erhaltenswert eingestuft werden, welche unter die Baumschutzsatzung fallen und welche Bäume aufgrund der Planung entfallen müssen. Außerdem wird angegeben, wo mögliche neue Baumpflanzorte geschaffen werden können.

Demnach entfallen ca. 16 kleinere Bäume, die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen und im Bereich der abgeräumten Fläche stehen. Ca. 27 Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen sind voraussichtlich, je nach Ausnutzung der Bauflächen von der Planung betroffen und entfallen. Hier handelt es sich hauptsächlich um eine Pappelgruppe, die auf Grund ihrer Vitalität und Habitus als nicht erhaltenswert eingestuft wird. Für diese Bäume kann zum Bauantrag ein Fällantrag gestellt werden. Eine Ersatzpflanzung im Plangebiet ist erforderlich.

Der Grünkonzeptplan zeigt auf, dass im Plangebiet ca. 40 neue Baumstandorte möglich sind. 6 Bäume werden entlang der geplanten Verkehrsflächen auf privater Fläche vorgesehen, alle anderen auf den neuen Grünflächen oder im Bereich des bestehenden Spielplatzes. An den südlichen Stirnseiten der geplanten Gebäude sind in den Privatflächen 6 großkronige Bäume vorzusehen, so dass die Gebäude besser in das Landschaftsbild eingebunden werden.

Die südliche erhaltenswerte Hecke zum Kleingartenbereich bleibt erhalten und wird nicht tangiert. Die privaten Grundstücke sind zu den öffentlichen Grünflächen hin mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen wie Hainbuche, Buche oder Liguster einzufrieden. Die Hecke vor Haus Nr. 19 wird zum Erhalt festgesetzt. Um hier die Feuerwehrezufahrt zu ermöglichen kann sie um 5 m eingekürzt werden.

Die Planung zeigt auf, dass entfallende Grünstrukturen durch die Schaffung neuer Grünflächen mit neuen dauerhaften Baumstandorten kompensiert werden kann.

### **5.3 Schutzgut Boden**

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Stadt Aachen verpflichtet, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen.

Für die Fläche liegt keine Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster vor. Es bestehen keine Bedenken im Hinblick auf die geplante Nutzung.

Im Rahmen der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurde auf der Fläche eine Bodenprobe aus dem Oberboden entnommen. Die Ergebnisse zeigen auf, dass für die Nutzung Wohngebiete keine Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch nachgewiesen werden konnten. Es bestehen auch diesbezüglich keine Bedenken im Hinblick auf die geplante Nutzung.

Der vorsorgende Bodenschutz bildet einen Schwerpunkt des gesetzlichen Schutzauftrages, denn der Boden benötigt einen besonderen Schutz, um seine vielfältigen Funktionen erfüllen zu können. Grundsätzlich ist jeder Boden schützenswert. Es gibt jedoch Böden, die in hohem Maß besondere Funktionen im Naturhaushalt erfüllen. Jede flächenbezogene Planung beeinflusst z.T. irreversibel im Ergebnis den Boden, seine Entwicklung, seine Lebensgemeinschaften, seine Funktions- und Leistungsfähigkeit.

Für das Plangebiet steht keine Bodenfunktionskarte im Maßstab 1:5.000 zur Verfügung, so dass auf die BK50 des Geologischen Dienstes zurückgegriffen wird. Für das Gebiet werden Auenböden mit einer hohen Schutzwürdigkeit (natürliche Bodenfruchtbarkeit) ausgewiesen. Durch die Planung findet zumindest im westlichen Teilbereich des Plangebietes ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden statt. Eine Ausgleichsverpflichtung entfällt aber, da es sich um ein Verfahren gem. § 13a BauGB handelt.

Voraussetzung für den Erhalt der Bodenfunktionen auf den öffentlichen Grünflächen ist die sachgerechte Behandlung des Bodens vor, während und nach den Baumaßnahmen. Die Grünflächen sind während der Baumaßnahmen zu schützen, u.a. keine Errichtung von Baustraßen, Baustelleneinrichtungsflächen oder Baustofflager, ggf. sind die Flächen (Tabuflächen) abzuzäunen.

### **5.4 Schutzgut Wasser**

Es steht der Schutz der Gewässer und ihrer Funktionen für den Menschen und den Naturhaushalt im Vordergrund. Wichtige Themen sind dabei der Umgang mit dem Grundwasser, den oberirdischen Gewässern, den (Thermal)quellen, dem Abwasser, der Gewässergüte, dem Hochwasserschutz sowie den unterschiedlichen Nutzungen des Wassers allgemein.

#### **5.4.1 Grundwasserschutz / Allgemein (§ 49 WHG)**

Das Bebauungsplangebiet wurde als Kleingartenanlage genutzt und ist seit 2013 geräumt worden. Die Fläche ist unbebaut. Der anstehende Boden wird dominiert von den Schichten des Famenne Schiefer mit einer sehr geringen bis geringen Wasserdurchlässigkeit. Überlagert wird diese Schicht von den gut zwei Meter mächtigen Verwitterungsbildungen des Famenne, die eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit besitzen, sowie den gering bis mittel durchlässigen Tallehmen am Südrand des Plangebietes. Resümierend kann festgehalten werden, dass die anstehenden Böden sehr feucht sind.

Der Grundwasserflurabstand liegt gemäß der hier vorliegenden Karten zwischen ein und zwei Metern unter Flur. Ein Einbinden von Bauwerken ins Grundwasser ist damit bei Unterkellerungen grundsätzlich möglich.



Sollten Bauwerke ins Grundwasser einbinden, sind ggf. Maßnahmen, wie z.B. eine druckwasserdichte Abdichtung der erdberührenden Bauwerke, zum Schutz vor hohem Grundwasser erforderlich. Diese Maßnahmen sind dann durch einen Gutachter zu benennen und Lösungsansätze zu ermitteln und zu beschreiben.

Die notwendigen Anforderungen ergeben sich aus den vorhandenen wasserrechtlichen Bestimmungen (§ 49 WHG). Danach sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, der UWB einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Ggf. wird dann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die möglicherweise an Auflagen, wie zum Beispiel das Erstellen von hydrogeologischen Gutachten und das Umsetzen der darin ermittelten Schutzmaßnahmen, gebunden ist. Sollte gemäß Gutachten eine Umleitung des Grundwasserstromes erforderlich werden, ist bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) eine Erlaubnis zu beantragen.

Damit ist der allgemeine Grundwasserschutz grundsätzlich geregelt und von den jeweiligen Planern entsprechend der erforderlichen Schutzmaßnahmen und der anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Wird dies umgesetzt, bestehen seitens der Abteilung Gewässerschutz keine Bedenken zum allgemeinen Grundwasserschutz.

Die Umsetzung der Auflagen und Schutzmaßnahmen, die in der wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. in den erforderlichen Gutachten benannt sind, können jedoch im Bebauungsplanverfahren nicht direkt gesichert werden, sondern sind bereits durch die Gesetzgebung (hier § 49 WHG) vorgeschrieben und von den Bauherren sowie deren Planern einzuhalten.

#### **5.4.2 Oberirdische Gewässer**

##### **1. Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz (§ 5 (1) 1. WHG i.V.m. § 6 (1) 6. WHG)**

Das Plangelände gehört zum Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Soers und folglich auch der Wurm, an deren Unterlauf, unterhalb des Stadtgebietes Aachen immer noch Hochwassergefahr besteht.

Bei weiteren Versiegelungen in vorgenanntem Einzugsgebiet wird der notwendige Hochwasserschutz für die gefährdeten Bereiche erst durch die Umsetzung aller Maßnahmen aus dem aufgestellten Hochwasserrisikomanagementplan (HWRM-Plan) nach § 75 WHG erreicht werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird nach derzeitigem Wissensstand noch viele Jahre in Anspruch nehmen. Basis für den zu gewährleistenden Hochwasserschutz ist das 100-jährliche Niederschlagsereignis.

Bis zur Verwirklichung dieser Maßnahmen zur Abflachung der Hochwasserwelle müssen bei neuen Baumaßnahmen, die eine zusätzliche, maßgebliche Flächenversiegelung mit sich bringen (können), örtliche, dezentrale Maßnahmen zum Hochwasserschutz, bezogen auf das 100-jährliche Ereignis ergriffen werden, um die bestehende, bereits kritische Situation, nicht weiter zu verschärfen (Verursacherprinzip).

Da die Umsetzung aller Maßnahmen aus dem HWRM-Plan noch nicht erfolgt ist, muss im Rahmen der Entwässerungsplanung für die Umsetzung des Bebauungsplans durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen der Stadt (FB 61/702)

- der rechnerische Nachweis erbracht werden, dass keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Istzustand, d.h. gegenüber dem bisher genehmigten Bebauungsplan erfolgt, bzw. einem sonstigen Baurecht erfolgt, oder
- der rechnerische Nachweis erbracht werden, dass keine maßgebliche Erhöhung des Oberflächenabflusses aus dem B-Plangebiet erfolgen wird (eine schriftliche Aussage des WVER ist dazu einzuholen), oder
- basierend auf der Aussage des WVER, eine entsprechende Hochwasserschutzmaßnahme (Drosselung und Rückhaltung) vorgesehen werden.

Die Erfüllung der gewählten Maßnahmen zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes muss durch den abwasserbeseitigungspflichtigen der Stadt (FB 61/702) durch eine Beschränkung der Versiegelung oder durch die Erstellung von Rückhaltungen umgesetzt und gesichert werden.

Diesbezüglich ist eine schriftliche Bestätigung (Siehe auch Abschnitt Entwässerung) des Abwasserbeseitigungspflichtigen der Abteilung Gewässerschutz vorzulegen.

### 5.4.3 Entwässerung :

#### 1. Entwässerung / Konzepterstellung

Das o.g. Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Aachen Soers. Das momentan auf dem Gelände anfallende Niederschlagswasser versickert auf den unversiegelten Flächen. Durch die Verwirklichung des beabsichtigten Bebauungsplanes werden umfänglich Flächen versiegelt, womit die geordnete entwässerungstechnische Erschließung nicht sichergestellt ist.

Zum Nachweis der geordneten Entwässerungsfähigkeit des B-Plangebietes muss der Abwasserbeseitigungspflichtige der Stadt (Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Koordinierungsstelle Abwasser, FB 61/702) in Abstimmung mit der STAWAG (als Netzbetreiber),

- in Abstimmung mit dem WVER (bezogen auf den Hochwasserschutz – s.o.),
- unter Beachtung der Kanalanschlusssatzung der Stadt Aachen,
- unter Beachtung des § 55 (2) WHG (s.u.)
- und unter Beachtung aller übrigen relevanten entwässerungstechnischen a.a.R.d.T,

ein Entwässerungskonzept / eine Entwässerungsplanung für das o.g. Plangebiet erstellen.

Das Konzept muss darlegen, wie die Entwässerung für den o.g. Planbereich erfolgen soll, welche Maßnahmen erforderlich werden und wie sie umgesetzt werden, um die geordnete abwassertechnische Erschließung zu gewährleisten.

Eine schriftliche Stellungnahme des Abwasserbeseitigungspflichtigen zum aufgestellten Entwässerungskonzept (bzw. zur Entwässerungsplanung) ist der Abteilung Gewässerschutz in Form des Formblattes „Aktuelle Entwässerungssituation im B-Planverfahren“ vorgelegt worden.

Demnach gilt die Entwässerung als geordnet. Das Gebiet soll nunmehr im Mischsystem mit Ableitung über die Mischwasserkanäle in der Jülicher Straße/ Prager Ring zur KA Soers entwässert werden. Der befestigte Anteil an Flächen, die nunmehr zusätzlich an den Mischwasserkanal angeschlossen werden sollen, beläuft sich auf 031 ha ( bei einer Gesamtflächengröße von 0,49 ha) Die Umsetzung erfolgt dann durch FB 61/702 und den Vorhabenträger.

#### 2. Entwässerung / Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 55 (2) WHG, § 44 LWG)

Das anfallende Niederschlagswasser unbebauter Grundstücke ist grundsätzlich, dem § 55 (2) WHG entsprechend, zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten, wenn dies möglich ist.

Das Grundstück ist unbebaut. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers direkt in ein Gewässer wurde aus diversen Gründen verworfen.

Eine gezielte Versickerung ist wegen der vorhandenen Bodenverhältnisse auf den Grundstücken nicht möglich. Die „Versickerungspotentialkarte“ weist für den gesamten Bereich Versickerungsausschluss aus.

Grundsätzliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden seitens der Abteilung Gewässerschutz derzeit nicht gesehen, da sich abzeichnende Auswirkungen wahrscheinlich ausgleichen lassen.

Einschränkungen oder Änderungsbedarf können sich je nach Ergebnis aus den ggf. geforderten Untersuchungen für die Bebauung ergeben. Folgende Stichworte seien beispielhaft erwähnt: Abdichtung von Bauteilen im Grundwasser, Umleitung des Grundwasserstromes, Rückhaltung von Niederschlagswasser, Vorreinigung von Niederschlagswasser.

### 5.5 Schutzgüter Luft und Klima/Energie

Themen wie Luftqualität, Kaltluftbildung, Kaltlufttransport, Luftleitbahnen, Temperatur und Schwüle, Strömungsverhältnisse, Filterfunktion, Luftqualität/Luftschadstoffe, sensible Nutzung (Kinder, Kranke, Senioren), klimarelevante Freiräume werden behandelt. Im Sinne des Klimaschutzes ist die Energie- und Wärmeversorgung für zukünftige Bebauung von Bedeutung (Energieträger, eingesetzte Technik, regenerativer Energien etc.)

Die Planung sieht an der Burggrafenstraße für den südlichen Bauabschnitt Richtung Wurmaue Geschosswohnungsbau und Reihenwohnhäuser vor. Das Plangebiet liegt im stadtklimabedeutsamen Wurmatal, das daher von jeglicher Bebauung freigehalten werden sollte (siehe auch Untersuchungen zur lokalen Kaltluft im Talkessel Aachen (2015) und auch Karte zum FNP-Entwurf, Stand 2018) mit der Berücksichtigung klimatisch besonders schützenswerter Flächen. Zudem liegt der Ortsbereich an der Burggrafenstraße mit dem Plangebiet in einem klimatischen Übergangsbereich zwischen der Wurmaue (Funktion einer wichtigen Belüftungsbahn) und dem Bereich mit der dargestellten Schutzfunktion Stadtklima. Bezüglich dieser beiden Funktionsflächen mit besonderer städtischer Bedeutung sind zur Sicherung Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Klima- und lufthygienischen Belange insofern, dass intensive Begrünungsmaßnahmen incl. einer großflächigen extensiven Dachbegrünung für alle Flach- und Pultdächer vorgesehen sind. Zur Absicherung der Dachbegrünungsmaßnahme ist eine verbindliche Festsetzung vorzunehmen.

Auch der räumliche Abstand der geplanten Wohngebäude zur Wurm mit etwa 50 m ist als ausreichend zu betrachten. Die 3-4 geschossigen Gebäude, die überwiegend quer zur Kaltluftabflussrichtung liegen, werden aufgrund des räumlichen Abstandes zur Wurm den Kaltluftabfluss allenfalls nur geringfügig vermindern.

Lufthygienisch stellt sich die Frage nach der Immissionsverträglichkeit der geschlossenen Tiefgarage zur unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung. Bei näherer Betrachtung ist festzustellen, dass auch hier ausreichende räumliche Abstände zwischen Tiefgaragenauslässen (immissionsbeladene Abluftsituation) und den neuen Wohngebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden sind.

Die Stadt Aachen verfolgt langfristige Ziele bei Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Emissionen zum Schutz des Klimas und der Lufthygiene, die einen sparsamen Umgang mit fossilen Energieressourcen für alle Einwohner und Nutzer im Stadtgebiet erfordern. Der moderne Wohnungsbau kann insbesondere bei hochverdichteten Wohnlagen erheblich zu diesen Zielen beitragen. Die gewoge AG hat in den 2017 fertiggestellten Neubauten nördlich der Burggrafenstraße ein Blockheizkraftwerk eingebaut, das ebenso die südliche Bebauung versorgen soll.

Anforderungen für Energieeffizienz und Klimaschutz

- Die Anbindung an die vor Ort bestehende moderne Nahwärmeversorgung (Kraft-Wärme-Kopplung) ist vertraglich zu sichern.
- Die Neubauten müssen zukunftsweisende Energiestandards erfüllen. Als Mindestanforderung sind die Kfw-55-Standards (ausgehend von der ENEC 2014) umzusetzen.
- 50% der Stellplätze sind mit Ladeinfrastruktur auszustatten.

## 5.6 Schutzgut Landschaft

Themenfelder des Schutzgutes Landschaft sind die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft, Landschaftsbild, Landschaftszerschneidung, Zersiedelung, naturnahe Landschaftsräume.

Prägend für den Landschaftsraum in und um das Plangebiet sind die vorhandenen Grünstrukturen, der Kleingartenanlage und der vorhandene alte Baumbestand auf den öffentlichen Grünanlagen. Entlang des vorhandenen Fuß- und Radweges sind ebenfalls der vorhandene Baumbestand und die Heckenstrukturen raumbildend. Nördlich wird das Plangebiet durch die neue Bebauung und die Bebauung entlang der Jülicher Straße begrenzt. In der Ferne ist das Hochhaus am Europaplatz gut sichtbar. Ansonsten vermitteln die vorhandenen Strukturen ein gut durchgrüntes Areal. Die nahe gelegene Autobahn ist nicht sichtbar. Die unmittelbare Nähe zur Stadt und zur stark befahrenen Jülicher Straße ist optisch nicht wahrnehmbar.

Die geplanten Baukörper werden den Landschaftsraum verändern, da der Siedlungsraum näher an das „Wurmatal“ heranrückt. Jedoch ist davon auszugehen, dass die neuen Baustrukturen sich relativ gut einfügen werden, da der vorhandene

erhaltenswerte alte Baumbestand bestehen bleibt und neue Baum und Heckenpflanzungen vorgesehen sind. So sind an den geplanten südlichen Stirnseiten großkronige Bäume vorzusehen, so dass sich entlang der Gebäude langfristig eine Grünkulisse bilden wird.

## 5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hierunter fällt die Betrachtung von Baudenkmalern, Bodendenkmälern, archäologischen Fundstellen, Böden mit Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Denkmalbereichen, Kulturlandschaften, historisch gewachsenen prägenden städtebaulichen Situationen einschließlich der Sichtbezüge, historischen Grünanlagen und Gewässern.

Im Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine derartigen Kultur- und Sachgüter vor, die eine besondere Berücksichtigung benötigen.

Das östliche Cluster wird von einer alten Mauer begrenzt, die auf einer sehr alten Parzellengrenze liegt. Es ist anzunehmen, dass hinter der Mauer bereits im 18. Jahrhundert ein Nutzgarten (Potager) angelegt wurde. Ein Denkmalschutzinteresse ist jedoch nicht gegeben. Trotzdem soll die Möglichkeit des Erhalts der Mauer gewährt werden, indem von der geforderten Hecke als Einfriedung abgewichen werden darf.

## 5.8 Zusammenfassung

- Da im vorliegenden Fall Beurteilungspegel nachts von > 45 dB(A) auftreten, wird empfohlen, für alle eventuellen Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungselemente einzubauen.
- Zum Schutz der im Plangebiet u.U. vorkommenden allgemein häufigen europäischen Brutvogelarten sollte zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ein Bauzeitfenster ausgewiesen werden. Die zur Baufeldfreimachung notwendige Entnahme von Gehölzen und Gebüsch, sowie ein möglicher Abbruch der im Plangebiet angetroffenen Ziegelmauer, ist aus artenschutzrechtlicher Sicht in einem Zeitfenster von Ende Oktober bis Ende Februar durchzuführen, da dieser Zeitraum außerhalb der Brutperiode aller europäischen Brutvogelarten liegt.
- Die Entwässerung des Plangebietes gilt unter Einhaltung der Vorgaben als gesichert.
- Die Hecke vor Haus Nr. 19 wird zum Erhalt festgesetzt. Die entfallenden unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume können entsprechend ersetzt werden und im Plangebiet gepflanzt werden.
- Die vorliegende Planung berücksichtigt die Klima- und lufthygienischen Belange insofern, dass intensive Begrünungsmaßnahmen incl. einer großflächigen extensiven Dachbegrünung für alle Flach- und Pultdächer vorgesehen sind. Zur Absicherung der Dachbegrünungsmaßnahme ist eine verbindliche Festsetzung vorzunehmen.
- Die Anbindung an die vor Ort bestehende moderne Nahwärmeversorgung (Kraft-Wärme-Kopplung) ist wünschenswert. Die Neubauten müssen zukunftsweisende Energiestandards erfüllen. Als Mindestanforderung sind die KfW-55-Standards (ausgehend von der ENEC 2014) umzusetzen.
- 50% der Stellplätze sind mit Ladeinfrastruktur auszustatten.
- Die Bebauung fügt sich bei Pflanzung von großkronigen Bäumen an den Stirnseiten der Gebäude in das Landschaftsbild ein.
- Im Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine derartigen Kultur- und Sachgüter vor, die eine besondere Berücksichtigung benötigen

Seitens des FB Umwelt bestehen zur Umsetzung des Bebauungsplanes keine Bedenken, sofern die geforderten Maßnahmen und Empfehlungen eingehalten werden.

## 6. Auswirkungen der Planung

Durch den Bebauungsplan wird einerseits der B-Plan 849 mit Planungsrecht für 20 Reihenhäuser und andererseits eine ehemals als Kleingarten genutzte Fläche mit Wohnbauflächen überplant und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert. Es wird Planungsrecht für die Errichtung von Geschosswohnungsbau für 80 – 100 Wohneinheiten geschaffen, wodurch ein Beitrag zur Verbesserung des angespannten Wohnungsmarktes in Aachen geleistet werden wird.

Es handelt sich somit um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung. Das Nachverdichtungspotential wird durch bereits bestehende Verkehrsflächen erschlossen. Infrastruktureinrichtungen, wie den Bushaltestellen der ASEAG an der Jülicher Straße, den angrenzenden Kindertagesstätten, Kinderspielplätzen, der Kleingartenanlage und den Schulen profitieren durch den Zuzug weiterer Personengruppen und werden besser und dauerhafter ausgelastet. Auch die Intensivierung technischer Infrastruktureinrichtungen helfen Ressourcen optimal zu nutzen und weiteren Verbrauch zu vermeiden.

Durch die Entwicklung als Wohnbaufläche entsteht ein Verlust von vormals gärtnerisch genutzten Flächen, die jedoch bereits seit 2013 brach liegen. Der Baumbestand, der von der Bebauung überplant wird, ist noch sehr jung, so dass ein Ersatz durch Neupflanzungen im Plangebiet gerechtfertigt ist. Der Wohnbereich ist lärmbelastet. Gesunde Wohnverhältnisse sind jedoch durch passive Schallschutzmaßnahmen herstellbar.

Aufgrund der innerstädtischen Lage mit einer vielfältigen sozialen Infrastruktur und der bereits bestehenden Verkehrsflächen wird dem Belang der Wohnraumbeschaffung Vorrang gegenüber dem Verlust von Gartenland eingeräumt.

## 7. Kosten

Es fallen Kosten an für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen, sowie für den öffentlichen Kinderspielplatz an.

### 7.1 Spielplatzberechnung

Nach dem Ratsbeschluss vom 18.09.2013 sind für jedes Wohnbauvorhaben grundsätzlich pro Wohneinheit 20 m<sup>2</sup> neue öffentliche Spielplatzfläche herzustellen. In einer Reichweite von 200-300 m befinden sich mehrere öffentliche Kinderspielplätze, der Spielplatz "Im Wiesental", der Spiel- und Bolzplatz "Talbotstraße", so dass laut Ratsbeschluss die erforderliche Spielplatzfläche im Neubaugebiet reduziert werden kann und nur 10 m<sup>2</sup> öffentliche Spielplatzfläche pro Wohneinheit herzustellen sind. Bei 80 Wohneinheiten wären somit 800 m<sup>2</sup> öffentliche Kinderspielplatzfläche herzustellen.

Da bereits zwei gut ausgestattete Spielplätze in unmittelbarer Nähe liegen und auch die Spieleinrichtungen der Martin-Luther-King-Schule nachmittags zugänglich sind, wird auf die Errichtung eines neuen öffentlichen Spielplatzes verzichtet.

Demnach ergibt sich eine Ablösesumme von **76.800 €**. (Berechnung: 800 m<sup>2</sup> x 120 € = 96.000 €, 96.000 x 80 = 76.800 €)

### 7.2 Herstellungskosten öffentliche Grünflächen

Die vorhandene Grünfläche wird durch 2.000 m<sup>2</sup> Fläche ergänzt, die neu herzustellen ist. Gemäß einem Einheitspreis von 80,00 €/m<sup>2</sup> ergeben sich Kosten in Höhe von 160.000 €. Der vorhandene Weg mit einer Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> entlang der Kleingartenanlage ist zu erneuern. Gemäß einem Einheitspreis von 100,00 €/m<sup>2</sup> ergeben sich hierfür Kosten in Höhe von 100.000 €. Anpassungen an den Bestand, so auch am Spielplatz, Einrichtungsgegenstände, Bewuchs, Entwässerung etc., werden pauschal mit 40.000 € angesetzt. Planungskosten ergeben sich ebenso pauschal in Höhe von 30.000 €.

Die Gesamtkosten für die öffentliche Grünfläche belaufen sich auf **330.000 €**.

Folgekosten für die neuen zusätzlichen öffentlichen Grünflächen (einfacher Pflegeaufwand) liegen bei ca. 5.200 € / Jahr. Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen sind im Pflegeaufwand, da sie momentan schon vom E 18 gepflegt werden, nicht mit eingerechnet.

### 7.3 Herstellung öffentliche Verkehrsfläche

Ein Teil der Erschließung ist in Form von Baustraßen ist in einem Wert von 47.000 € vorhanden. Hiervon muss ein geringer Randteil zurückgebaut werden aufgrund von B-Plan-Änderung. Als Kostenansatz werden 260,-€/m<sup>2</sup> für die Gesamtherstellung (Baustraße und Endausbau) gewählt. Hierin ist kein Entwässerungskanal enthalten. Auch keine Besonderheiten wie kontaminierter Boden oder der Fund von archäologischen Artefakten. Die Gesamtbaukosten für die Erschließung gemäß der vorliegenden Planung betragen für die öffentlichen Verkehrsflächen 331.000,-€. Die Baustraße muss verschmälert werden, was Kosten in Höhe von 2.200,-€ verursacht. Für Anpassungen der Verkehrsfläche außerhalb des Bebauungsplanes sind 21.000,-€ anzusetzen.

Die Gesamtkosten für die öffentliche Verkehrsfläche beläuft sich auf ca. **354.200 €**.

## 8. Plandaten

<b>Das gesamte Plangebiet umfasst</b>	<b>ca. 19.000 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Grünfläche:	ca. 8.800 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 1.400 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche:	ca. 8.800 m <sup>2</sup>
davon	
Westliches Cluster / Multifunktionsfläche:	ca. 1.700 m <sup>2</sup>
Mittleres Cluster	ca. 3.600 m <sup>2</sup>
Östliches Cluster	ca. 3.500 m <sup>2</sup>

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss am 11.07.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 986 – Burggrafenstraße / Wiesental – beschlossen hat.

Aachen, den 20.07.2019

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

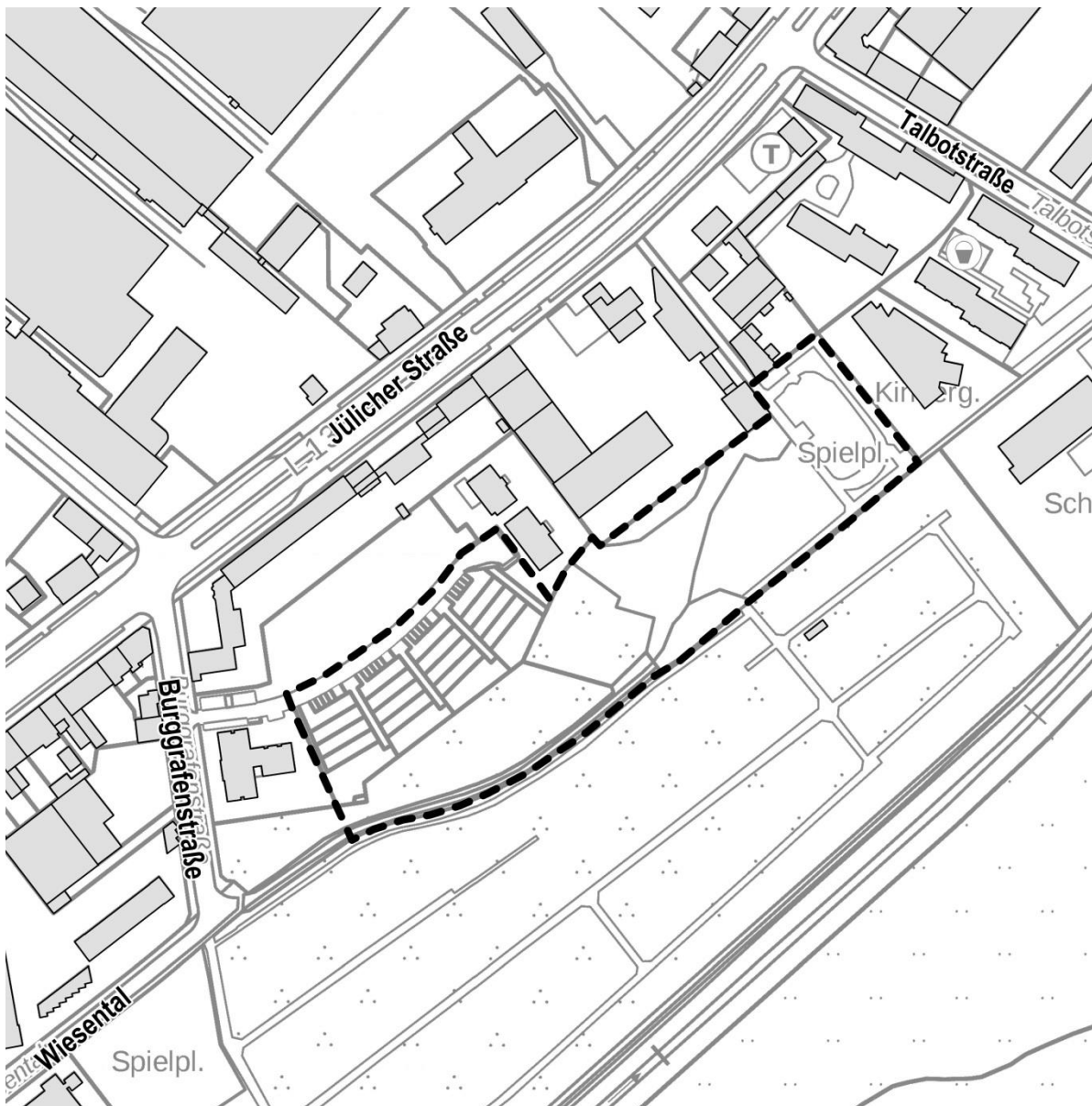
## Schriftliche Festsetzungen

zum

**Bebauungsplan Nr. 986**

### **- Burggrafenstraße / Wiesental -**

im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Jülicher Straße, Burggrafenstraße und der Kleingartenanlage Wiesental  
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:

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstelle und Gartenbaubetrieb nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante des Gebäudes. Überschreitungen durch Aufbauten sind nicht zulässig. Die festgesetzten Höhen beziehen sich jeweils auf Normalhöhennull (NHN).

- 2.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden:

- Nutzungsbedingte Anlagen, die der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
- Lüftungs- und Klimaanlage bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
- Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
- Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m.

Die genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Für Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche zugewandt ist. Grundsätzlich sind technische Aufbauten einzuhausen. Die Einhausung ist optisch in die Fassadengestaltung einzubinden.

- 2.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung **WA 2** ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Tiefgaragen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und durch Flächen für Stellplätze sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Ein Überschreiten der Baugrenze ist für Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen in einer Tiefe von max. 3,0 m und einer Gesamtfläche von max. 50 m<sup>2</sup> je Gebäude ausnahmsweise zulässig.

### 4. Flächen für Abgrabungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers

- 4.1 Anstelle der zeichnerisch festgesetzten Abgrabungen sind Stützwände zulässig.

### 5. Flächen für den ruhenden Verkehr und Nebenanlagen

- 5.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung **WA 1** sind Stellplätze ausschließlich innerhalb den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht zulässig.

- 5.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung **WA 2** sind ausnahmsweise innerhalb der Flächen für Stellplätze Überdachungen und Tiefgaragen zulässig.



## 6. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 6.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Januar 2018 zu erfüllen. Das erforderliche Schalldämmmaß (erf.  $R'_{w,ges}$  nach DIN 4109-1, Gleichung 6) für Außenbauteile ist im Bauantragsverfahren nach der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1 zu ermitteln. Der entsprechende maßgebliche Außenlärmpegel ( $L_a$ ) kann aus den Karten unter Hinweise Nr. 3.1 für die jeweilige Fassadenseite und Raumart (Tag/Nacht) abgelesen werden.
- 6.2 Bei schutzbedürftigen Schlafräumen, die durch Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) zur Nachtzeit belastet sind, sind zusätzlich zum Einbau von Schallschutzfenstern der Einbau von Fassadenlüfter oder mechanische Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen (siehe Hinweis 3.2).
- 6.3 Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße für Außenbauteile gem. DIN 4109 (2018) ausreichend sind.

## 7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 7.1 Dachflächen von Gebäuden und Nebenanlagen sind mindestens zu 60 % mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen.
- 7.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung **WA 2** darf ausnahmsweise die Lage der anzupflanzenden Bäume zugunsten von Zufahrten verschoben werden.

## Örtliche Bauvorschriften

### 8. Äußere Gestalt von baulichen Anlagen

- 8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen **WA 1** und **WA 2** sind ausschließlich flach geneigte Dächer mit einer Neigung unter 10 Grad in Form eines Flach- oder Pultdaches zulässig.

### 9. Einfriedungen

- 9.1 An den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich Einfriedungen aus Hecken zulässig. Die Hecke kann mit Maschendraht- oder Stabgitterzäune kombiniert werden, wenn diese zur privaten Seite aufgestellt werden. Hecken sind aus standorttypischen Laubpflanzen herzustellen.
- 9.2 In dem Bebauungsplan markierten Bereich **m1 – m2** kann ausnahmsweise auf die in 8.1 geforderte Art der Einfriedung zugunsten der bestehenden Mauer verzichtet werden.

## Hinweise

1. Kampfmittel  
Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst / Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (Mo. – Do. 7.00 – 15.50, Fr. 07.00 – 14.00 Uhr) und außerhalb der Rahmendienstzeiten die Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.  
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen, die vom Kampfmittel-

beseitigungsdienst oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens durchgeführt werden muss. Hierfür muss Kontakt zur Bauverwaltung der Stadt Aachen aufgenommen werden. (kampfmittel@mail.aachen.de)

2. Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnischen Maßnahmen an den Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

3. Lärmschutz

3.1 Für die Berechnung der Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räume (gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018) wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der maßgebliche Außenlärmpegel in dB (A) bei **freier** Schallausbreitung für die Tag-Situation und die Nacht-Situation ermittelt. Die Karten hierzu werden als Auszug des „Schalltechnischen Prognosegutachtens“ vom 06.12.2018 von Graner+Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach wie unten dargestellt.

3.2 Bei **freier** Schallausbreitung werden im gesamten Plangebiet die Beurteilungspegel von  $> 45$  dB(A) in der Nachtzeit überschritten.

Zu Hinweise 3.1 Lärmschutz, Karte Tag Situation



zu Hinweise 3.1 Lärmschutz, Karte Nacht-Situation



Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 11.07.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 986 - Burggrafenstraße / Wiesental - beschlossen hat.

Aachen, den 12.07.2019

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

Baumliste zum B-Plan-Bereich Burggrafenstraße-Süd			
Baumnr.	Baumart	Standort	Standort
104	lang. Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
105	lang. Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
106	lang. Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
107	alte Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
108	alte Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
109	alte Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
110	alte Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
111	alte Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
112	alte Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
113	alte Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
114	alte Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
115	alte Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
116	alte Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
117	alte Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
118	alte Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
119	alte Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
120	alte Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
121	alte Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
122	alte Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
123	alte Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
124	alte Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
125	alte Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
126	alte Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
127	alte Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
128	alte Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
129	alte Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
130	alte Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
131	alte Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
132	alte Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
133	alte Kastanie	SU=0-30	KO=0-5
134	Pappel	SU=1-0	KO=0-6
135	Pappel	SU=1-0	KO=0-6
136	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
137	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
138	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
139	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
140	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
141	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
142	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
143	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
144	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
145	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
146	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
147	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
148	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
149	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
150	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
151	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
152	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
153	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
154	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
155	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
156	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
157	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
158	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
159	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
160	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
161	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
162	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
163	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
164	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
165	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
166	Pappel	SU=1-1	KO=0-6
167	Handbuche	SU=0-7	KO=0-6
168	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
169	Handbuche	SU=1-0	KO=0-6
170	Handbuche	SU=0-7	KO=0-6
171	Handbuche	SU=0-9	KO=0-6
172	Handbuche	SU=0-6	KO=0-6
173	Handbuche	SU=0-6	KO=0-6
174	Handbuche	SU=1-0	KO=0-6
175	Handbuche	SU=1-0	KO=0-6
176	Handbuche	SU=1-0	KO=0-6
177	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
178	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
179	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
180	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
181	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
182	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
183	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
184	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
185	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
186	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
187	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
188	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
189	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
190	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
191	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
192	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
193	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
194	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
195	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
196	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
197	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
198	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
199	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
200	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
201	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
202	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
203	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
204	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
205	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
206	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
207	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
208	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
209	Handbuche	SU=0-8	KO=0-6
210	Linde	SU=1-3	KO=0-12
211	Strahle	SU=0-6	KO=0-5
212	Linde	SU=1-1	KO=0-12
213	Handbuche	SU=1-6	KO=0-12
214	Fichte	SU=1-2	KO=0-8
215	Handbuche	SU=0-9	KO=0-14
216	Buche	SU=1-3	KO=0-8
217	Fichte	SU=1-2	KO=0-8
218	Buche	SU=1-0	KO=0-8
219	Pappel	SU=1-7	KO=0-8
220	Pappel	SU=1-2	KO=0-18
221	Pappel	SU=1-2	KO=0-18
222	Pappel	SU=1-6	KO=0-12
223	Pappel	SU=0-8	KO=0-10
224	Pappel	SU=1-6	KO=0-10
225	Pappel	SU=1-2	KO=0-14
226	Pappel	SU=1-7	KO=0-14
227	Pappel	SU=1-3	KO=0-14
228	Pappel	SU=1-9	KO=0-14
229	Pappel	SU=1-2	KO=0-12
230	Pappel	SU=2-4	KO=0-14
231	Pappel	SU=2-5	KO=0-6
232	Pappel	SU=2-5	KO=0-15
233	Pappel	SU=1-8	KO=0-14
234	Pappel	SU=0-8	KO=0-6
235	Pappel	SU=0-8	KO=0-6
236	Pappel	SU=1-2	KO=0-6
237	Pappel	SU=1-2	KO=0-6
238	Pappel	SU=1-3	KO=0-6
239	Pappel	SU=1-3	KO=0-6

- Baum besonders erhaltenswert
- Baum entfällt, keine Baumschutzsatzung
- Baum entfällt voraussichtlich, Baumschutzsatzung d > 80 cm
- Baum bleibt erhalten



M 1 : 500

### Legende:

- Öffentliche Grünfläche vorhanden (Spielplatz)
- Öffentliche Grünfläche neu
- 1 Bäume vorhanden, bleiben erhalten (ca. 60 Stck)
- 2 Bäume vorhanden, besonders erhaltenswert (24 Stck)
- 3 Bäume vorhanden, entfallen (keine Baumschutzsatzung) (ca. 16 Stck)
- Bäume vorhanden, entfallen voraussichtlich (Baumschutzsatzung Baum Ø > 80cm) (27 Stck)
- Vorhandene Hecke, zum Erhalt festgesetzt
- Geplante Gebäude
- Dachbegrünung, mindestens 60 % der Dachflächen, mind.: 10 cm Substrat
- Bäume geplant (ca. 40 Stck)
- Bäume neu:  
z.B. Carpinus betulus, Acer, Fagus sylvatica, Prunus avium, Pinus sylvestris, Populus frimula, Quercus robur, etc.
- Private Hecken, Laubgehölze  
Hecken (privat):  
z.B. Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Ligustrum vulgare
- Obstgehölze geplant
- Wegeverbindung
- B - Plan Grenze

**Stadt aachen**

Fachbereich Umwelt

Der Oberbürgermeister

---

**Baumbianzplan / Grünkonzept**  
B-Plan 986 Burggrafenstraße / Wiesental

Plan-Nr.: M = 1:500

Nr. Datum: Fachbereich Umwelt

berarbeitet: Fr. Rogg-Kalk bearbeitet: Dr. Markus Krenner

gezeichnet: Fachbereich Umwelt

04.08.2019