

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/1335/WP17-1
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35007-2015
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	23.12.2019
		Verfasser:	FB 61/010 // Dez. III
Bebauungsplan Nr. 986 - Burggrafenstraße/ Wiesental - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Jülicher Straße, Burggrafenstraße und der Kleingartenanlage Wiesental hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
22.01.2020	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum Bebauungsplan Nr. 986 zur Kenntnis. Er beschließt, den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Im Bereich WA 1 und 2 wird der Bereich mit der Höhe 165,00 NHN um 2,5 m nach Süden erweitert.
- Die Flächen für Stellplätze werden als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

Weiterhin beschließt er, die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wie folgt zu ergänzen:

- Im Bereich WA 2 dürfen bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von Stellplätzen in Gebäuden unberücksichtigt bleiben.
- Im Bereich WA 1 dürfen bei der Ermittlung der Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen, die innerhalb des Plangebietes liegen, hinzugerechnet werden.
- Die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen wird im Bebauungsplan inhaltlich umgesetzt. Die Schriftlichen Festsetzungen werden durch Festsetzungen zur Anzahl und Herstellung der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ergänzt.

Der Rat beschließt nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die zum sämtlichen Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er beschließt den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan Nr. 986 - Burggrafenstraße / Wiesental - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Jülicher Straße, Burggrafenstraße und der Kleingartenanlage Wiesental gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

FB 61/1230/ WP17 – Aufstellungs- und Offenlagebeschluss und

FB 61/1335/WP17 – Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Für das im Programmgebiet Soziale Stadt Aachen-Nord liegende Plangebiet soll die Qualität des Wohnstandorts verbessert und der Wohnungsbestand mit Neubauten auf den noch vorhandenen Bauflächen ergänzt werden.

Hierzu hat der Planungsausschuss die Verwaltung am 22.02.2018 mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beauftragt. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat sich diesem Beschluss am 21.03.2018 angeschlossen.

Bereits im Jahr 2017 wurde ein intensiver Quartiersprozess mit Beteiligungsveranstaltung und Ideenwerkstätten durchgeführt, so dass auf die freiwillige Bürgerinformation im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet werden konnte.

Am 11.07.2019 beschloss der Planungsausschuss auf Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Mitte gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß §3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 986 – Burggrafenstraße/ Wiesental.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 statt. Parallel dazu wurden 20 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der Planungsausschuss hat am 19.12.2019 über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung beraten und wie folgt beschlossen:

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

Er empfiehlt, den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Im Bereich WA 1 und 2 wird der Bereich mit der Höhe 165,00 NHN um 2,5 m nach Süden erweitert.
- Die Flächen für Stellplätze werden als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

Weiterhin empfiehlt er, die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wie folgt zu ergänzen:

- Im Bereich WA 2 dürfen bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von Stellplätzen in Gebäuden unberücksichtigt bleiben.
- Im Bereich WA 1 dürfen bei der Ermittlung der Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen, die innerhalb des Plangebietes liegen, hinzugerechnet werden.
- Die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen wird im Bebauungsplan inhaltlich umgesetzt. Die Schriftlichen Festsetzungen werden durch Festsetzungen zur Anzahl und Herstellung der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ergänzt.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den geänderten und ergänzten Bebauungsplan Nr. 986 - Burggrafenstraße / Wiesental - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.“

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hatte in ihrer Sitzung am 18.12.2019 aus bezirklicher Sicht einen gleichlautenden Beschluss gefasst.

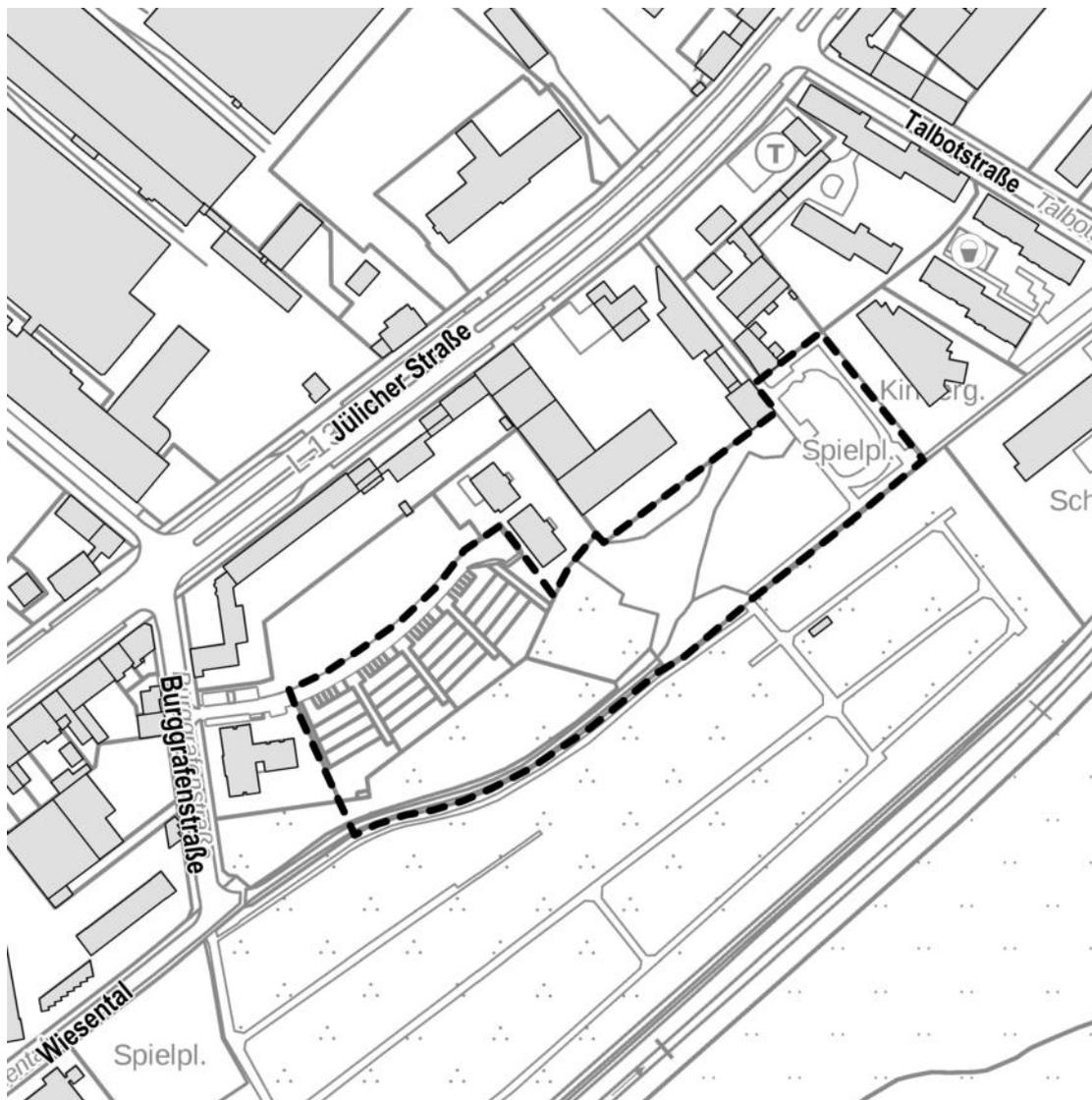
Anlage/n:

Begründung

Schriftliche Festsetzungen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 986 - Burggrafenstraße / Wiesental -

für den Bereich zwischen der Burggrafenstraße und dem Weg entlang der Kleingartenanlage Wiesental
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.2	Regionalplan.....	3
1.3	Flächennutzungsplan (FNP).....	3
1.4	Bestehendes Planungsrecht.....	3
2.	Anlass der Planung	4
3.	Ziel und Zweck der Planung	4
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
4.	Begründung der Festsetzungen	9
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).....	11
4.5	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz).....	13
4.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
4.7	Öffentliche Grünflächen.....	13
4.8	Gestalterische Maßnahmen (Dachform, Dachneigung und Einfriedung).....	14
5.	Prüfung der Umweltbelange	14
5.1	Schutzgut Mensch.....	14
5.1.1	Lärm.....	14
5.1.2	Grün- und Freiflächen / Erholung Freizeit.....	15
5.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt –.....	16
5.3	Schutzgut Boden.....	18
5.4	Schutzgut Wasser.....	19
5.4.1	Grundwasserschutz / Allgemein (§ 49 WHG).....	19
5.4.2	Oberirdische Gewässer.....	20
5.4.3	Entwässerung :.....	20
5.5	Schutzgüter Luft und Klima/Energie.....	21
5.6	Schutzgut Landschaft.....	22
5.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	22
5.8	Zusammenfassung.....	23
6.	Auswirkungen der Planung	23
7.	Kosten	24
7.1	Spielplatzberechnung.....	24
7.2	Herstellungskosten öffentliche Grünflächen.....	24
7.3	Herstellung öffentliche Verkehrsfläche.....	24
8.	Plandaten	25

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 m² 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 m² 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 m² wobei ca. 9.000 m² für eine Bebauung vorgesehen sind. Die zulässige Grundfläche für eine Bebauung wird 3.600 m² (bei einer GRZ von 0,4) nicht überschreiten und liegt damit weit unter der im § 13 a BauGB angesetzte Grundfläche von 20.000 m². 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 Programmbereich 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 m², 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 m² ein. Eine sinnvolle Teilung ergibt sich durch eine historische Mauer, die gleichzeitig Parzellengrenze ist. Der Grundstücksteil hinter der Mauer ist ca. 2.600 m² groß, auf dem in unterschiedlichen Gebäuden ca. 30 Wohneinheiten (WE) errichtet werden können.

Der Quartiersplatz wird durch ein solitäres Gebäude gefasst (500 m² 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 m² kann vier Gebäuderiegel mit ca. 40 WE aufnehmen. Das Cluster ist sehr flexibel und kann mehrfach geteilt werden.

Gleich am Eingangsbereich liegt das westliche Cluster mit einer Fläche von ca. 1.600 m². 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 Fahrradabstellplätze erforderlich werden. Es sind im nahen Umfeld der Wohnhäuser Fahrradabstellanlagen in einer Größenordnung von insgesamt 300 - 350 m² 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 Fremverkehr 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 **(Diese Modellrechnung wurde vor der Offenlage erstellt. Mit Satzungsbeschluss konnten die Berechnungen konkretisiert werden wodurch die Anzahl der Stellplätze abweicht):**

Auf dem östlichen und mittleren Cluster können 90 Wohneinheiten errichtet werden. Wird ein Wohnungsmix mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 77 m² 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 m² 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.

Im Rahmen der Offenlage wurde von einem Eigentümer vorgetragen, dass bei Ausnutzung der festgesetzten Höhe die geforderte Grundflächenzahl GFZ von 1,2 beim mittleren Cluster nur erreicht werden kann, wenn die Fläche von drei Stellplätzen auf dem benachbarten Grundstück hinzugerechnet werden darf. Dadurch wird zwar die Obergrenze der GFZ im mittleren Cluster überschritten, jedoch nicht im Plangebiet, so dass es zu keinen negativen Auswirkungen kommt. Mit dem Satzungsbeschluss sollen die Schriftlichen Festsetzungen dahingehend vereinfacht ergänzt werden. Das beinhaltet auch die Umbenennung der Stellplatzflächen in Gemeinschaftstellplatzanlagen.

Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass im westlichen Cluster (Multifunktionsfläche) die festgesetzte Höhe für einen Wohnungsbau über einer Stellplatzebene nur erreicht werden kann, wenn die Fläche für Stellplätze bei der Ermittlung der GFZ nicht einbezogen zu werden braucht. Ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist die Unterbringung eines Großteils der Stellplätze im Bereich der Multifunktionsfläche. Eine Überbauung der versiegelten Fläche ist nicht nur aus ökologischen Gründen sinnvoll. Ein Bauvolumen in der festgesetzten Höhe entspricht darüber hinaus dem städtebaulichen Konzept der „verdichteten Mitte“. Mit dem Satzungsbeschluss sollen die Schriftlichen Festsetzungen entsprechend vereinfacht ergänzt werden.

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 Baukultur 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.

Im Rahmen der Offenlage wurde eine Anregung von einem Eigentümer vorgetragen, den Höhenversprung von 165,00 über NHN auf 162,00 NHN zu verschieben, da seine Planung diese in Teilen um ca. 2,33 m überschreiten würde. Die Überschreitung ist hinsichtlich der Gesamtlänge der überbaubaren Fläche mit der Höhenbegrenzung von 165,00 über NHN von 25 m geringfügig und hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Umfeld. Im vereinfachten Verfahren soll daher für alle drei Cluster eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche mit der Höhe 165,00 NHN von 2,50 m zeichnerisch geändert werden.

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 wer-

den 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 wird in den Bereich 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.

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage der Gesetzesänderung zur Landesbauordnung NW die Anzahl der notwendigen Stellplätze nicht mehr durch Landesrecht bestimmt. Seit dem 14.12.2018 gilt hierfür erstmals die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen. Bei der Anwendung der Stellplatzsatzung wurde festgestellt, dass lediglich bei großen Wohnobjekten (über 100 Wohneinheiten) die Möglichkeiten der Minderungen (durch Aussetzung) von Stellplätzen durch die Herstellung von öffentlich zugänglichen Stationen für Verleihfahrzeuge zum Tragen kommen. Wenn mehrere kleine Wohnobjekte eine Mobilstation herstellen, können dafür keine Minderungen von Stellplätzen bauordnungsrechtlich anerkannt werden.

Mit der Verlagerung der Zuständigkeit der Festlegung der Stellplatzanzahl auf die Gemeindeebene wurde gleichzeitig die Möglichkeit eröffnet, diese auch über den Bebauungsplan regeln zu dürfen. Mit dem erweiterten kommunalen Handlungsspielraum soll einerseits die Stellplatzsatzung den allgemeinen Rahmen vorgeben und in Bebauungsplangebieten kann spezifisch auf das Gebiet der Stellplatznachweis angepasst werden. Somit soll nun für diesen Bebauungsplan nicht die Stellplatzsatzung gelten. Die Schriftlichen Festsetzungen werden mit Festsetzungen zur Anzahl und Herstellung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen mit dem Satzungsbeschluss vereinfacht geändert.

Bei der Festlegung der Anzahl der Stellplätze wurden alle Elemente der Stellplatzsatzung angesetzt und auf die voraussichtliche Wohnfläche umgerechnet. In der Quote von 0,0065 Stellplätzen je m² Wohnfläche ist ein Wohnungsmix von ca. 70 m² Durchschnittsgröße mit ca. 60 % sozial gefördertem Wohnungsbau, eine 10 %-ige Reduzierung der Stellplätze aufgrund der Bushaltestelle an der Jülicher Straße und eine 25 %-ige Reduzierung aufgrund von zusätzlichen Fahrradabstellplätzen sowie ein öffentlich zugänglicher car-sharing-Stellplatz und eine Pedelec-Verleihstation zu Grunde gelegt worden. Zusätzlich wird festgelegt, dass nur Grundstücke innerhalb des Plangebietes für den Nachweis herangezogen werden dürfen. Ausnahmsweise sollen in einer maximalen Entfernung von 100 m lediglich maximal 25 % des Stellplatznachweises auch außerhalb des Plangebietes möglich sein. Dadurch können Stellplätze in der gegenüberliegenden Tiefgarage herangezogen werden. Prinzipiell sollen Stellplätze von Neubauten nicht in den umgebenden Baugebieten untergebracht werden. In diesem Fall liegt die neu erbaute Tiefgarage nördlich der Burggrafenstraße in unmittelbarer Nähe, so dass freie Kapazitäten genutzt werden können, um die Belastung der Freiräume durch Stellplätze zu vermindern und gleichzeitig die Spielräume für die Multifunktionsfläche zu erhöhen. Die Begrenzung des Nachweises auf maximal 25 % ist erforderlich, damit ein

Anteil an Stellplätzen auf der Multifunktionsfläche untergebracht werden muss und nur dadurch eine gemeinsame Verantwortung dafür hergestellt werden kann.

Für den Nachweis der Fahrradstellplätze ergibt sich eine Quote von 0,035 je m² Wohnfläche, in der neben den regulären auch noch die zusätzlichen Fahrradstellplätze beinhaltet sind.

Die festgesetzte Stellplatzquote von 0,0065 Stp/m² Wohnfläche setzt eine Mobilstation mit mindestens einem car-sharing-Platz und einer Pedelec-Verleihstation voraus. In der Zusammenarbeit der Verwaltung mit der gewoge AG ist eine Mobilstation geplant, die über diese Mindestanforderungen hinaus weitergehende Mobilitätsangebote auf der Multifunktionsfläche beinhalten, wie z.B. eine Packstation, e-Roller, Lastenräder etc. Im Bebauungsplan können derartige Mobilstationen nicht festgesetzt werden. Eine Umsetzung ist nur im Rahmen der Quartiersentwicklung zu sehen und entsprechend privatrechtlich zu sichern. Um den innovativen Anspruch des Pilotprojektes zu unterstreichen, werden weitergehende Forderungen an die Ausstattung der Stellplätze und Fahrradstellplätze festgesetzt als die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen fordert. So sollen anstelle von 10 % 30 % der Stellplätze mit einer Ladeinfrastruktur ausgestattet werden. Bei den Fahrradabstellanlagen wird der Anspruch von Regenschutz und Überlängen von Rädern berücksichtigt. Im Rahmen der Umweltprüfung werden 50% e-Ladeinfrastruktur empfohlen. Im Sinne einer preiswerten Wohnraumschaffung ist eine Erhöhung auf lediglich 30 % gerechtfertigt.

Entsprechend der Stellplatzsatzung soll auch die Rückfalloption für den Fall, dass die Stellplätze für die Verleihfahrzeuge nicht hergestellt werden, durch Bürgschaften in der Höhe der Ablösesumme berücksichtigt werden. Hierbei handelt es sich um privatrechtliche Verträge, da eine Regelung im Bebauungsplan rechtlich nicht möglich ist.

Im Rahmen der Grundstücksvergabe (in Erbpacht) der städtischen Grundstücke können Bürgschaften oder Grundschuld-eintragungen in den Erbpachtverträgen aufgenommen werden. Zwischen der gewoge AG und der Stadt Aachen ist ein Grundstückstausch notwendig, um die Cluster entsprechend abzubilden, so dass auch hier privatrechtliche Ergänzungen bei den Tauschverträgen möglich sind.

Bei der vorgeschlagenen Stellplatzquote im Bebauungsplan werden somit gegenüber der Stellplatzsatzung keine weitergehenden Reduzierungen von Stellplätzen angeboten (siehe Anlage Stellplatzberechnung-Tabelle 3). Es wird lediglich die Verteilung auf die Wohnfläche umgerechnet und die Rückfalloption – bei einem Scheitern der Mobilstation – bereits im Vorfeld der Maßnahme abgesichert.

Die Schriftlichen Festsetzungen mit den Festsetzungen zu der Anzahl und Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sollen mit dem Satzungsbeschluss vereinfacht geändert werden.

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 Fahrradeinstellplätzen konkretisiert. Bei 80 Wohneinheiten werden ca. 160 – 200 Fahrradeinstellplätze 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 einzuengen und andererseits einen ruhigen Übergang von öffentlichen zum privaten Raum zu erhalten.

Im Rahmen der Offenlage wurde eine Anregung von einem Eigentümer vorgetragen, einen überdachten Trockenraum für Wäsche im Hof unterbringen zu dürfen. Im Landesrecht ist der Begriff des Trockenraumes nicht bestimmt. Im Bereich des Bebauungsplanes wird ein Trockenraum als eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO gesehen, nachdem untergeordnete Nebenanlagen zulässig sind, wenn der Nutzungszweck dem Baugebiets selbst dient und in seiner Eigenart dem Baugebiet

nicht widerspricht. Ein überdachter Bereich für das Aufhängen von Wäsche entspricht der Eigenart eines Allgemeinen Wohngebietes.

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 m² 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 m³, wodurch je Grundstück Dachflächen von über 30 m² 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 Laubbölgern 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 m² für eine Bebauung und ca. 1.400 m² für öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen sind, ca. 8.800 m² sind als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan dargestellt. Die bestehende Grünfläche mit Spielplatz mit einer Flächengröße von ca. 5.480 m² und der vorhandene Geh- und Radweg nördlich der bestehenden Kleingartenanlage Wiesental werden in den Bebauungsplan integriert, ca. 2.000 m² 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 $L_r = 54 - 56$ dB(A) und nachts $L_r = 47 - 49$ 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 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 m² 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 m²), zukünftig als öffentliche Grünfläche vor. Zwischen den östlich gelegenen beiden Clustern wird eine neue 905 m² 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-	G
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Av	G	G
Nyctalus noctula	Abendsegler	Av	G	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Av	G	G
Vespertilio murinus	Zweifarbelfledermaus	Av	G	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 m² 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 Bauzeitfreimachung 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 Feuerwehruzufahrt 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, Baustelleneinrichtungsf lächen 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 Kanalanchlussatzung 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 CO₂-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 „Wurmtal“ 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 Baudenkmälern, 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 kann dazu beitragen 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 m² 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 m² öffentliche Spielplatzfläche pro Wohneinheit herzustellen sind. Bei 80 Wohneinheiten wären somit 800 m² 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 m² x 120 € = 96.000 €, 96.000 x 80 = 76.800 €)

7.2 Herstellungskosten öffentliche Grünflächen

Die vorhandene Grünfläche wird durch 2.000 m² Fläche ergänzt, die neu herzustellen ist. Gemäß einem Einheitspreis von 80,00 €/m² ergeben sich Kosten in Höhe von 160.000 €. Der vorhandene Weg mit einer Fläche von 1.000 m² entlang der Kleingartenanlage ist zu erneuern. Gemäß einem Einheitspreis von 100,00 €/m² 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 in einem Wert von 47.000 € vorhanden. Hiervon muss ein geringer Randteil zurückgebaut werden aufgrund von B-Plan-Änderung. Als Kostenansatz werden 260,-€/m² 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

Das gesamte Plangebiet umfasst	ca. 19.000 m²
Öffentliche Grünfläche:	ca. 8.800 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 1.400 m ²
Wohnbaufläche:	ca. 8.800 m ²
davon	
Westliches Cluster / Multifunktionsfläche:	ca. 1.700 m ²
Mittleres Cluster	ca. 3.600 m ²
Östliches Cluster	ca. 3.500 m ²

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschluss am 22.01.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 986 – Burggrafenstraße / Wiesental – beschlossen hat.

Aachen, den 23.01.2020

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

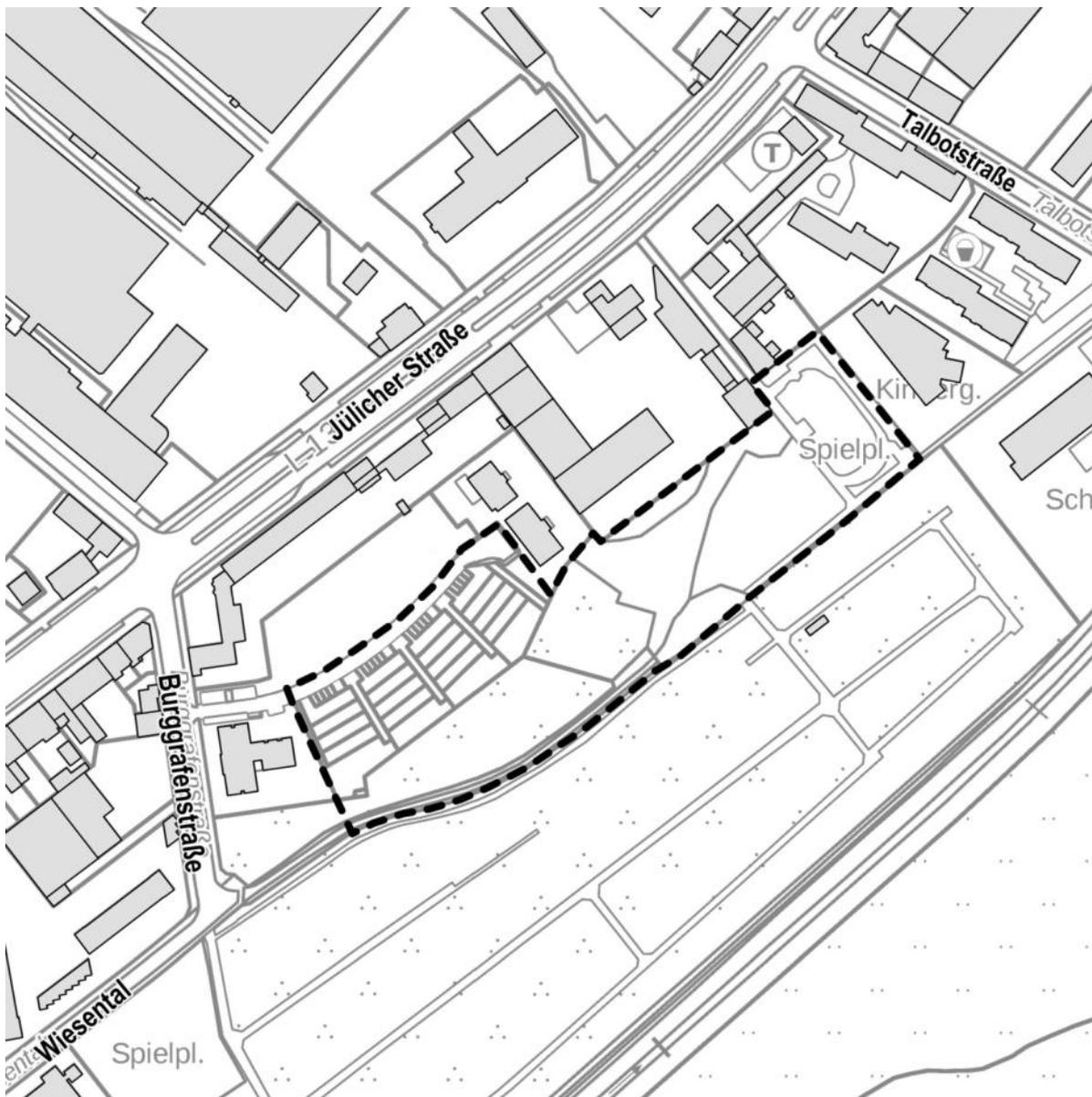
Schriftliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan Nr. 986

- Burggrafenstraße / Wiesental -

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



Lage des Plangebietes

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

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe 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 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und durch Flächen für Stellplätze sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.

- 2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** dürfen bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen innerhalb von Gebäuden unberücksichtigt bleiben.

- 2.5 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** dürfen bei der Ermittlung der Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze, die im Plangebiet liegen, hinzugerechnet werden.

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 m² 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 Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung **WA 1** sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht zulässig.
- 5.2 Im 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 Fassadenlüftern oder mechanischen Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen (siehe Hinweis 3.2).
- 6.3 Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße 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 die Lage der anzupflanzenden Bäume ausnahmsweise 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 Stabgitterzäunen kombiniert werden, wenn diese zur privaten Seite aufgestellt werden. Hecken sind aus standorttypischen Laubgehölzer herzustellen.
- 9.2 In dem im Bebauungsplan mit **m1 – m2** markierten Bereich kann ausnahmsweise auf die in 9.1 festgesetzten Art der Einfriedung zugunsten der bestehenden Mauer verzichtet werden.

10. Stellplätze und Fahrradstellplätze

10.1 Bei der Errichtung der Anlagen im Plangebiet sind notwendige Stellplätze und Fahrradstellplätze herzustellen. Für die Bestimmung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und der Fahrradstellplätze gilt im Plangebiet nicht die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen, sondern folgende Festsetzungen:

10.2 Im Plangebiet wird die Anzahl notwendiger Stellplätze mit 0,0065 je 1 m² Wohnfläche ermittelt. Bei gewerblichen Einheiten sind 0,013 Stellplätze je 1 m² Nutzfläche mindestens jedoch 1 Stellplatz nachzuweisen. Notwendige Stellplätze sind Flächen oder Gebäudeanlagen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen, und die

- auf dem Baugrundstück oder innerhalb des Plangebietes auf geeigneten Grundstücken, deren Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten und
- mit einem Anteil von mind. 30 % der notwendigen Stellplätze mit einer Ladeinfrastruktur für Elektro-Fahrzeuge ausgestattet sind.

Die Mindestgrößen von Stellplätzen werden gemäß der Sonderbauverordnung NRW bestimmt.

Ausnahmsweise dürfen Stellplätze bis zu einem Anteil von maximal 25 % außerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden, wenn diese in einer fußläufigen Entfernung von maximal 100 m liegen.

10.3 Im Plangebiet wird die Anzahl notwendiger Fahrradstellplätze mit 0,035 je 1 m² Wohnfläche ermittelt. Bei gewerblichen Einheiten sind 0,074 Fahrradstellplätze je 1 m² Nutzfläche nachzuweisen. Notwendige Fahrradstellplätze sind Flächen oder Gebäudeanlagen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen, und die

- auf dem Baugrundstück oder innerhalb des Plangebietes auf geeigneten Grundstücken, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sind,
- einen sicheren Stand und die Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen,
- einzeln leicht zugänglich sind,
- eine Fläche von mindestens 1,0 m² pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche haben,
- mit einem Anteil von mind. 50 % der notwendigen Fahrradstellplätzen eine regensicheres Abstellen ermöglicht,
- mit einem Anteil von mind. 20 % der notwendigen Fahrradstellplätzen mit einer Länge von mind. 2,8 m und einer Breite von mind. 1,0 m zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche hergestellt sind.

Ausnahmsweise dürfen Fahrradeinstellplätze bis zu einem Anteil von maximal 25 % außerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden, wenn diese in einer fußläufigen Entfernung von maximal 100 m liegen.

10.4 Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze oder der Fahrradstellplätze sowie den prozentualen Anforderungen am Ende der Berechnung Nachkommastellen, ist je Nutzungsart auf ganze Zahlen kaufmännisch ab- oder aufzurunden.

10.5 Notwendige Stellplätze und Fahrradstellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der Anlagen fertiggestellt sein.

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 Kampfmittelbeseitigungsdienst 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

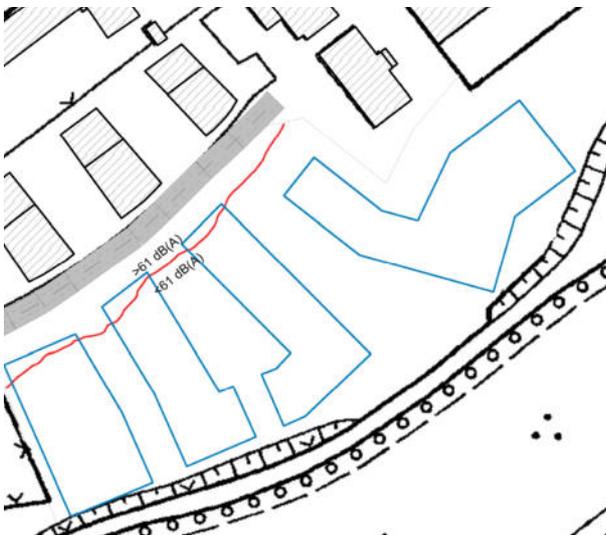
Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnischen Maßnahmen an den Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

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 Rat der Stadt in seiner Sitzung am 22.01.2020 den Bebauungsplan Nr. 986 - Burggrafenstraße / Wiesental – als Satzung beschlossen hat.

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

Aachen, den 23.01.2020

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister