

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0722/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 10.07.2023
		Verfasser/in: Dez.III/FB61/200
Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - nach § 13a BauGB		
hier:		
- Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB		
- Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB		
- Empfehlung zum Satzungsbeschluss		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
16.08.2023	Bezirksvertretung Aachen-Brand	Anhörung/Empfehlung
17.08.2023	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - nach § 13a BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - nach § 13a BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

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

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
 überwiegend (50% - 99%)
 teilweise (1% - 49 %)
 nicht
 nicht bekannt

Erläuterungen:

Bericht über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung
Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan umfasst das ehemalige Sportplatzgelände an der Karl-Kuck-Straße und die Bestandsbebauung zwischen der Karl-Kuck-Straße, Ellerstraße, Trierer Straße und Heidestraße. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Wiedernutzbarmachung einer Fläche, deren Sportnutzung aufgegeben wurde und die Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes durch neue Entwicklungsmöglichkeiten auf den rückwärtigen Bestandsgrundstücken. Nach drei Beteiligungsschritten (frühzeitige Beteiligung, öffentliche Auslegung und erneute öffentliche Auslegung) steht nun der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan zur Beratung an.

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

- Programmberatung PLA: 12.05.2016 (FB61/0437/WP17)
- erneute Programmberatung PLA: 16.06.2016 (FB61/0437/WP17-1)
- Programmberatung Bezirksvertretung Aachen-Brand: 06.07.2016

- Aufstellungsbeschluss Bezirksvertretung Aachen-Brand (FB 61/0625/WP17)
- Aufstellungsbeschluss PLA: 09.02.2017

- Vorkaufsrechtssatzung Bezirksvertretung Aachen-Brand: 01.02.2017 (FB 61/0626/WP17)
- Vorkaufsrechtssatzung PLA: 09.02.2017
- Vorkaufsrechtssatzung Rat: 22.03.2017

- Offenlagebeschluss Bezirksvertretung Aachen-Brand: 09.06.2021 / 09.02.2022 (FB 61/0144/WP18)
- Offenlagebeschluss PLA: 21.06.2021 / 10.02.2022

- erneuter Offenlagebeschluss Bezirksvertretung Aachen-Brand: 19.10.2022 (FB 61/0519/WP18)
- erneuter Offenlagebeschluss PLA: 03.11.2022

Die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 05.12.2022 bis einschließlich 13.01.2023. Die Pläne konnten im Verwaltungsgebäude Am Marschierort und im Internet eingesehen werden. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung fand die Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange statt.

2. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
Von der Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern, haben 11 Bürger*innen Gebrauch gemacht. Eine Eingabe hat sich dezidiert mit den Umweltauswirkungen und den geplanten Maßnahmen zu Klimaschutz- und Klimafolgenanpassung auseinandergesetzt. Es wurde kritisiert, dass keine Berechnungen zu CO₂-Emissionen, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden, erstellt wurden und dass die SDGs-Kriterien (Sustainable Development Goals) nicht ausreichend berücksichtigt

werden. Dieser ausführlichen Stellungnahme haben sich drei weitere Einwander*innen voll inhaltlich angeschlossen.

Die Verwaltung hat daraufhin ein Büro beauftragt, für eine Reihe von Mustergebäuden in unterschiedlichen Bauweisen flächenbezogene Emissionsfaktoren für Treibhausgase für das Bebauungsplangebiet zu ermitteln, um belastbare Aussagen über den mit der Bebauung verbundenen Treibhausgasausstoß zu erhalten. Dabei wurden auch der Einfluss des Straßenbaus und der Regenwasserführung mit betrachtet. In dem Kurzbericht wurde aber festgestellt, dass die Ermittlung von halbwegs präzisen Größenordnungen für den zu erwartenden Treibhausgasausstoß von Neubausiedlungen bzw. Neubauten auf Basis der üblichen, in Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen kaum möglich ist. Es sei daher für Bebauungspläne unerlässlich, entweder die Grundstücksvergabe nach dem zu erwartenden Klima- und Ressourcenschutz von Gebäuden zu steuern oder klare Mindestvorgaben zu machen.

Für den Bebauungsplan gilt, dass die Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan an den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gebunden sind und weitere Festsetzungen nicht möglich sind. In diesem Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen getroffen, ebenso zu Grünflächen, begrüntem Vorgartenzonen und Erhalt und Neuanpflanzungen von Bäumen. Damit sind auf Ebene des Bebauungsplanes weitgehende Festsetzungen zum Klimaschutz und -anpassung erfolgt.

Für das Konzeptverfahren ist das Ziel, möglichst viele unterschiedliche Bebauungsvorschläge in der Bewerbungsphase für das Grundstück zu bekommen. Der Bebauungsplan schafft einen Rahmen mit den wesentlichen planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten, der aber dennoch einen Spielraum für kreative Bebauungsvorschläge zulässt. Diese Vorschläge werden im Rahmen des Konzeptverfahrens geprüft und bewertet.

Die SDGs sind größtenteils nicht direkt auf die Bauleitplanung anzuwenden, da die meisten ihrer Zielsetzungen, z.B. „kein Hunger“, „Geschlechtergleichheit“, „keine Armut“, „Leben unter Wasser“ nicht in diesem Rahmen verfolgt werden können. Lediglich die Ziele „Gesundheit und Wohlergehen“, „bezahlbare und saubere Energie“, „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ sowie „Maßnahmen zum Klimaschutz“ haben einen direkten Bezug zur Bauleitplanung. Dieser Bebauungsplan trägt diesen Zielen Rechnung, indem er Festsetzungen zum Klimaschutz, z.B. Solarpflicht auf Dächern sowie zur Klimaanpassung, z.B. Dachbegrünung, Erhalt und Neuanpflanzen von Bäumen, Hecken und Anlage öffentlicher Grünflächen, Tiefgaragenbegrünung, Regenrückhaltung, beinhaltet. Darüber hinaus wird die öffentliche Verkehrsfläche so ausgebildet, dass sie die Funktion eines zusätzlichen Stauraums bei außergewöhnlichen Regenereignissen übernehmen kann.

In dieser und einer weiteren Eingabe wurde der Abwägungsvorgang im laufenden Verfahren bemängelt. Es wurde in einer quantitativen Aufstellung die Anzahl der Eingaben mit dem Abwägungsvorschlag der Zurückweisung gegenübergestellt. Eine prozentuale Gegenüberstellung ist aber nicht aussagekräftig, da bei inhaltlichen Überschneidungen der Eingaben auch die Abwägung zum gleichen Ergebnis führt. Die inhaltlichen Überschneidungen betreffen im Wesentlichen die

kritischen Hinweise auf die bereits bestehende kritische Verkehrs- und Parksituation im Gebiet, die befürchtete Belastung durch Baustellenzeit und -verkehre, insbesondere für den Schulweg, die städtebauliche Dichte (Anzahl der Wohneinheiten, Gebäudehöhe usw.), sowie den Wunsch, eine unbebaute Grünfläche für die Freizeitnutzung, aber auch als CO₂ -Senke zu erhalten.

Es wurde in mehreren Eingaben die geplante Höhe von vier Geschossen an dem Platz Hermann-Löns-Straße/Karl-Kuck-Straße kritisiert, da eine Verschattung der angrenzenden Grundstücke und vorhandener Photovoltaikanlagen befürchtet wird und eine derartige Bebauung sich nicht in die vorhandene städtebaulichen Struktur einer zweigeschossigen Bebauung einfügen würde. An dem Platz Hermann-Löns-Straße/Karl-Kuck-Straße lässt der Bebauungsplan ein viertes, zurückgesetztes Staffelgeschoss zu, da sich direkt gegenüber ein Gebäude mit vier Vollgeschossen befindet und der Platz damit räumlich gefasst wird. Negative Auswirkungen durch gravierende Verschattungen der Nachbargrundstücke sind nach einer überschlägigen Bewertung mithilfe eines Sonnenstandtools nicht erkennbar. Außerdem werden die Abstandsflächen mit dem Bebauungsplan nicht außer Kraft gesetzt werden, so dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

In mehreren Eingaben wurde auf die bereits jetzt schon angespannte verkehrliche Situation im Quartier hingewiesen und es wird befürchtet, dass diese Situation sich bei einer weiteren Bebauung zusätzlich verschärfen wird. Es ist davon auszugehen, dass das neue Wohngebiet zu einer Zunahme des Verkehrs in dem Gebiet führen wird. Diese Zunahme ist nach einer überschlägigen Ermittlung der hinzukommenden Pkw-Verkehre für das Gebiet und die Knotenpunkte aber vertretbar. Die Nähe zu den wohnungsbezogenen Infrastruktureinrichtungen, zu Schulen und Kindergärten und zu den ÖPNV-Haltestellen schafft vielmehr ein attraktives Angebot, Wege ohne eigenen Pkw zurückzulegen.

Diese Eingaben führen nicht zu einer Änderung der Planung.

Die Eingaben der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigefügt.

3. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB
Es wurden 24 Behörden an der Planung beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht, die zu einer Änderung der Planung führten. Der Kampfmittelräumdienst hat seinen Hinweis auf einen konkreten Verdachtspunkt wiederholt und die Überprüfung des möglichen Blindgängers empfohlen. Die Beauftragung für die Überprüfung wird derzeit erarbeitet.

4. Klimanotstand, Leitlinien, Konzeptverfahren
Klimaschutz

Bei der Planung handelt es sich um eine Innenentwicklung, die den Vorgaben des Baugesetzbuches entspricht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und Flächen im Außenbereich zu schonen. Ein innerstädtischer Standort wird durch die Aufgabe der bisherigen Nutzung frei und wird zu einem

attraktiven Wohngebiet entwickelt. Die Entwicklung einer Fläche im innerstädtischen, bereits erschlossenen Innenbereich entspricht dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und trägt dazu bei, den CO₂-steigernden Flächenverbrauch zu mindern. Mit dem Bebauungsplan erfolgt nicht nur eine Wiedernutzbarmachung einer Fläche, deren Nutzung aufgegeben wurde. Der Bebauungsplan trägt ebenfalls zur Nachverdichtung bei, in dem für die rückwärtigen Grundstücksteile der angrenzenden Bestandsgrundstücke Planungsrecht für eine Wohnnutzung geschaffen wird, die von der neuen Erschließungsstraße direkt mit erschlossen werden.

Klimaanpassung

Die große öffentliche Grünfläche im Plangebiet bietet neben dem Erholungszweck der Anwohner*innen auch die Chance, die sommerliche Aufheizung zu mindern. Dazu trägt der alte Baumbestand ebenso bei wie die neu anzupflanzenden Bäume. Die Begrünung der Tiefgarage ist positiv im Sinne einer Regenwasserrückhaltung einerseits und einer sich nicht stark aufheizenden Fläche mit Verdunstungseffekt andererseits. Bei der späteren Ausführung können bauliche anpassungsrelevante Aspekte berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser erfolgt im Kanal sowie in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken. Diese Rückhaltungsmöglichkeit wird unterstützt durch eine weitere Rückhaltung im Straßenraum für außergewöhnliche Regenereignisse.

Klimacheckliste

Die Klimacheckliste wurde für den Satzungsbeschluss überarbeitet, da eine CO₂-Bilanzierung nicht explizit im Konzeptverfahren gefordert wird. Es sollen vielmehr Maßnahmen aus den unterschiedlichen Handlungsfeldern Wohnungspolitik, Architektur und Städtebau, Quartiersbezug, Ökologie und Energie, Freiraumgestaltung sowie Verkehr und Mobilität Themenschwerpunkte und Kriterien für die Konzeptvergaben sein.

Positive Maßnahmen für Klimaschutz und Klimaanpassung sind

- Die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung eines integrierten Stadtgebietes führt zur Verringerung des Flächenverbrauchs im Außenbereich.
- Die direkte Nähe zu Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen, Kitas, zentralen Versorgungsbereich sowie hervorragende Anbindung an ÖPNV und Radwegesystemen ermöglicht Mobilität ohne eigenen Pkw.
- Für die städtischen Grundstücke wird im Rahmen des Konzeptverfahrens ein innovatives Energieversorgungskonzept angestrebt. Die Stadt hat ein Energieberatungsbüro beauftragt, das das Konzeptverfahren begleiten wird.
- Die Festsetzung von Gründächern über die Forderung der Grün- und Gestaltungssatzung hinaus, trägt zu einer Verringerung der Aufwärmung, Erhöhung der Möglichkeiten zur Regenrückhaltung und Abkühlung durch Verdunstung bei.
- Die Festsetzung von Anlagen für Solarenergie und -thermie bzw. Berücksichtigung im Konzeptverfahren fördert die Möglichkeit einer klimaschonenden Stromversorgung.
- Die Rückhaltung im unterirdischen Regenrückhaltebecken und zusätzlich im Straßenraum verringert die Hochwassergefahr.

Negative Auswirkungen auf das Klima durch das Vorhaben

- Mit der Bebauung wird eine heute größtenteils unbebaute Freifläche versiegelt.
- Die Planung führt teilweise zum Wegfall vorhandener Bäume.
- Der hohe Versiegelungsgrad (80%) durch Tiefgaragen verschlechtert die Versickerungsmöglichkeit von Grundwasser und das Wachstum von großkronigen Bäumen.

5. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Bei der Festsetzung der Geländeoberkanten vor den Gebäuden, an den Straßenabschnitten, an denen der Straßenraum als zusätzlicher Rückhalteraum bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen dienen soll, wurde versäumt, die Höhe als Mindestwert festzusetzen. Eine Mindestfestsetzung ist erforderlich, da die Festsetzung der Geländehöhe sich an der Höhe des Randsteins der Erschließungsstraße orientiert. Aufgrund von Bautoleranzen ist eine absolute Höhenfestsetzung nicht zielführend. Diese Klarstellung erfolgt auch in der Legende des Rechtsplanes.

In den Schriftlichen Festsetzungen unter Pkt. 5 und Pkt. 8 ist geregelt, dass Zufahrten in den Bereichen mit der Geländehöhenfestsetzung zulässig sind. Zur Klarstellung erfolgt hier eine Ergänzung, dass in den Bereichen, in denen Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten zulässig sind, die festgesetzte Mindestgeländehöhe nicht einzuhalten ist.

Bestandteil des Bebauungsplans sind die Längsprofile, die den vertikalen Schnitt entlang der Straße zeigen. Da die Erschließungsstraße zur Heidestraße nicht mehr Bestandteil der Planung ist, wird das Längsprofil C - D aus dem Rechtsplan und aus dem Plan der Längsprofile herausgenommen.

Aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen Gefahrensituationen durch Starkregenereignisse werden die Schriftlichen Hinweise mit dem Hinweis auf die Starkregenkarte des Landes NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ergänzt, damit Eigentümer*innen sich informieren können, ob Überflutungsgefahren bei einem 100-jährlichen Regenereignis für ihr Grundstück bestehen. Der Bebauungsplan schafft ausreichend Rückhaltevolumen in dem festgesetzten Regenrückhaltebecken und zusätzlich im Verkehrsraum im Sinne des Hochwasserschutzes und löst keine Verschärfung der Situation aus. Die Begründung erläutert in einer Ergänzung die Starkregensituation im Plangebiet.

Die Klimacheckliste wird für den Satzungsbeschluss angepasst, da die Kriterien für das Konzeptverfahren noch erarbeitet werden müssen und noch nicht abschließend dargestellt werden kann, welche Anforderungen und Bewertungsmaßgaben, insbesondere zu den Themen Klimaschutz und Klimaanpassung im Konzeptverfahren gestellt werden. Konkrete Aussagen hierzu können erst nach politischem Beschluss erfolgen.

Diese aufgeführten Ergänzungen und Änderungen sind redaktioneller Art und dienen der Klarstellung. Ein Beschluss bzw. eine erneute öffentliche Auslegung der Planung ist nicht erforderlich.

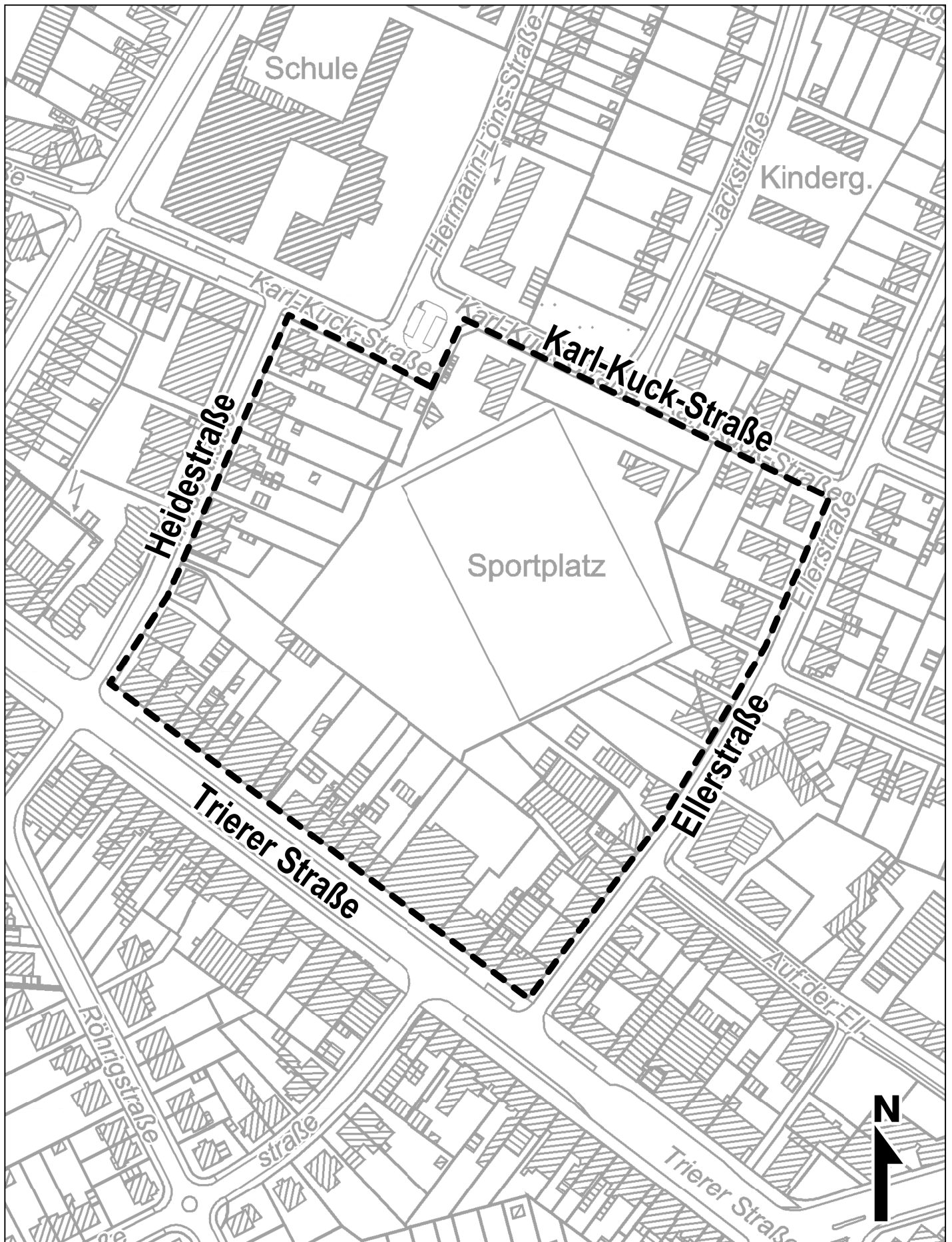
Mit dem Bebauungsplan wird Planungsrecht für eine Wohnnutzung geschaffen, für die ein dringender Bedarf in der Stadt besteht. Die integrierte Lage im Ortszentrum von Brand bietet hervorragende Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet, das sich in das bestehende Wohngebiet einfügt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan Nr. 973 – Karl-Kuck-Straße/Sportplatz – in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Rechtsplan
4. Schriftliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
7. Längsprofile
8. Klima-Checkliste

Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz -



Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz -





Bebauungsplan Nr. 973

Karl-Kuck-Straße / Sportplatz

Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Lageplan
 - Längsprofil (1 Blatt)
 - Schriftlichen Festsetzungen (inkl. Isophonienlärmkarten zum Schallschutz als Anlage)
- Befügt ist dem Bebauungsplan: - Begründung

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

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: August 2022), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den 08.11.2022

Die Oberbürgermeisterin

Baudezernat In Vertretung gez. Burgdorff	Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Im Auftrag gez. Strehle	Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung Im Auftrag gez. Fuchs-Kipka
--	---	--

ZEICHENERKLÄRUNG

- I. Festsetzungen**
- Räumlicher Geltungsbereich - Bestimmungslinie (schwarz, Begleitlinie (schwarze Blöcke))
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - WA 1 Siehe schriftliche Festsetzungen
 - MI Mischgebiet
 - GRZ 0.4 Grundflächenzahl
 - o Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 - a1 offene Bauweise
 - a2 abweichende Bauweise (siehe schriftliche Festsetzungen)
 - abweichende Bauweise (siehe schriftliche Festsetzungen)
 - Gilt jeweils für die überbaubaren Flächen, in der es dargestellt ist:
 - GH 261.5 Max. Gebäudehöhe in Meter über NN (DHN 2016)
 - TH 256.6 Max. Traufhöhe in Meter über NN (DHN 2016)
 - FH 260.5 Max. Firsthöhe in Meter über NN (DHN 2016)
 - EGFFH 251.8 - 252.1 Min. bis Max. Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über NN (DHN 2016)
 - GOK 251.8 Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei besonderen baulichen Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Culdesacoberkante in Meter über NN als erforderliche Mindesthöhe (DHN 2016) * (siehe schriftliche Festsetzungen; Hinweise und sachdienliche Informationen)
 - PD Fußdach
 - FD Flachdach
 - SD Satteldach
 - 30° - 40° Dachneigung in Grad
 - Finstrichtung
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - nur Doppelhäuser zulässig
 - Nutzungsabgrenzung gleichzeitig Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)
 - Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)
 - Baulinie - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (rot)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Flächenbegrenzungslinie (nähere Bezeichnung der Fläche siehe Angabe im Plan)
- II. Nachrichtliche Übernahmen**
- Keine
- III. Bestandsangaben**
- Kreisgrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Planstücknummer
 - Wohnhaus mit Hausnummer
 - Nebengebäude
 - Kanalschacht
 - Aufnahmepunkt
 - Trigonometrischer Punkt
 - Höhe in Meter über NN (DHN 2016)
 - Böschung
 - Gartenland
 - Grünland
 - Nutzungsabgrenzung
 - Topographische Umrisse
 - Baum
 - Hecke
 - Zaun
 - Wasserleitung
 - Oberirdische Leitung
 - Naturdenkmal
- IV. Unverbindliche Planung**
- Straßenachse
- Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strichstärke maßgebend.

1 : 500

GEMARKUNG Brand
FLUR 11

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am 10.02.2022 § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.

Aachen, den 10.11.2022

Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag
gez. Strehle

HINWEISE:
Der vorliegende Bebauungsplan hat für den Geltungsbereich eine Genauigkeit von 1:500.
Diese Genauigkeit bezieht sich nur auf die Geltungsbereichsgrenze und die zeichnerischen Festsetzungen.
Alle zeichnerischen Festsetzungen sind aus Koordinaten des digitalen Plan zu entnehmen.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.03.2022 bis 26.04.2022 öffentlich ausgelegt.

Aachen, den 10.11.2022

Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag
gez. Strehle

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen geändert worden. Die Änderungen sind eingetragen. Der geänderte Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB in Anwendung des § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis 13.01.2023 öffentlich ausgelegt.

Aachen, den 19.01.2023

Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag
gez. Strehle

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

Aachen, den

Die Oberbürgermeisterin
In Vertretung:

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

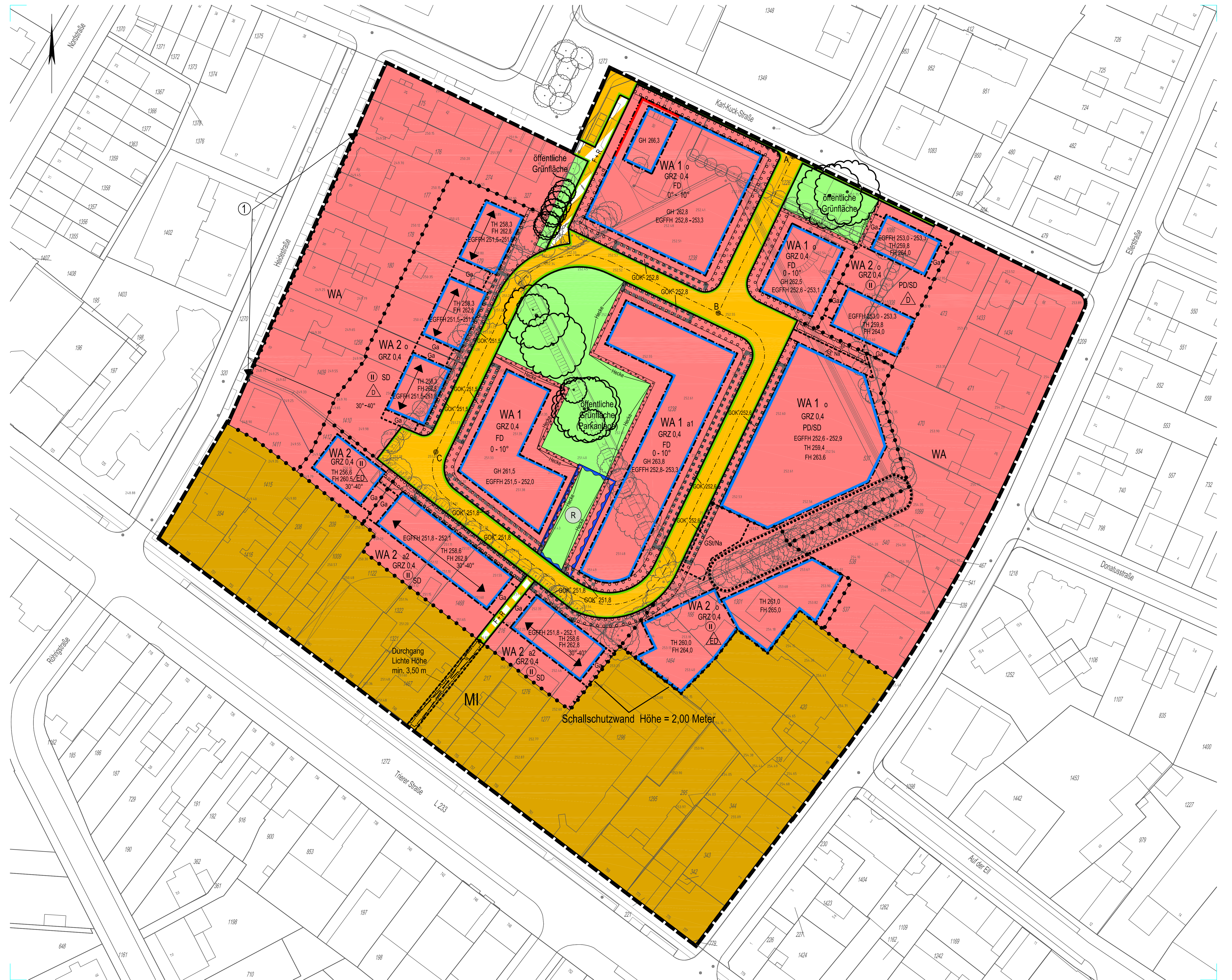
Aachen, den

Oberbürgermeisterin

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

Aachen, den

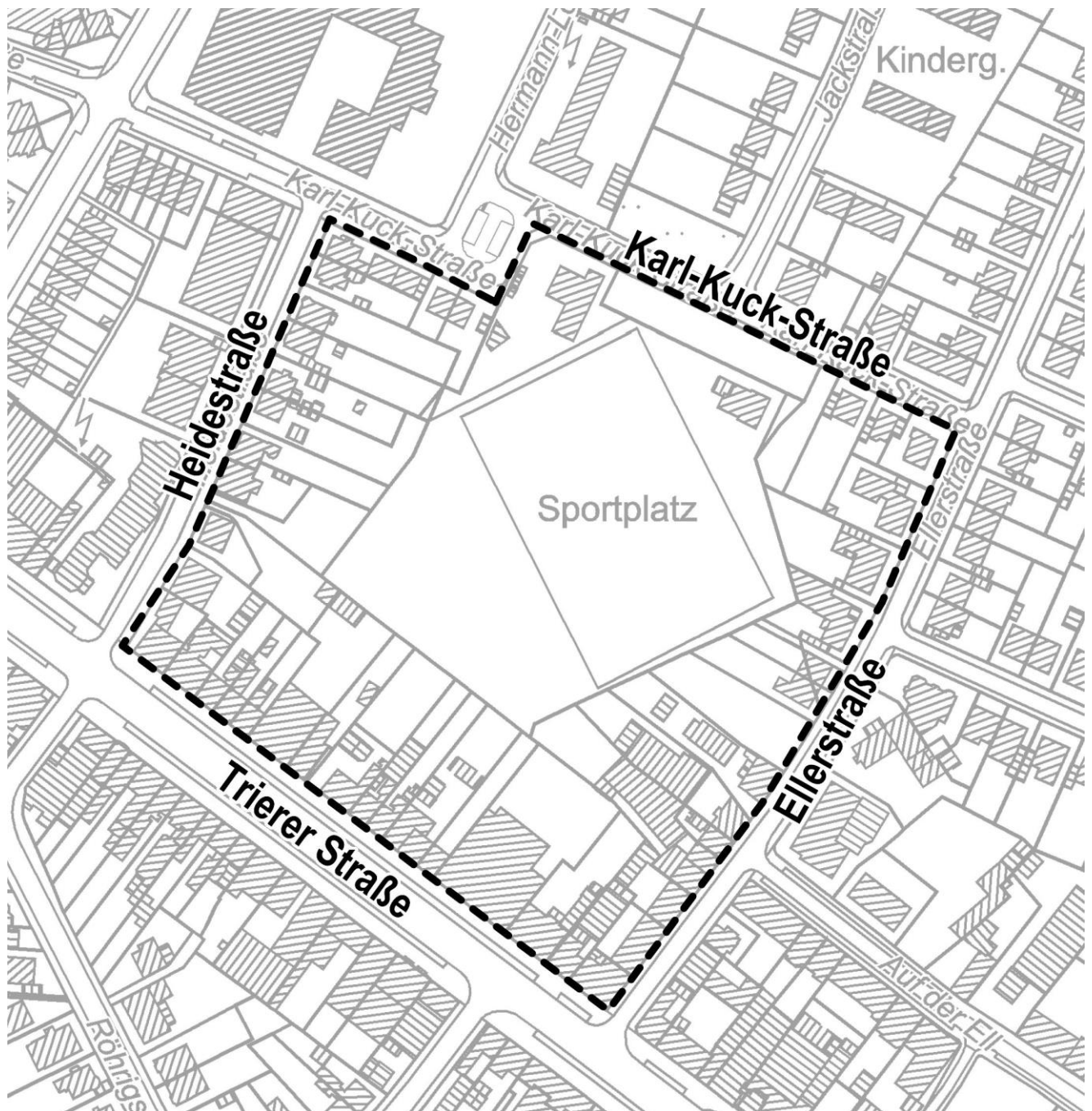
Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag:



BEBAUUNGSPLAN NR.
973
Karl-Kuck-Straße / Sportplatz

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz -

für den Bereich zwischen Trierer Straße, Heidestraße, Karl-Kuck-Straße und Ellerstraße im Stadtbezirk
Aachen-Brand



Lage des Plangebietes

Planungsrechtliche Festsetzungen

**Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der
Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der**

Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

A. Festsetzungen innerhalb des einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet

Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind die folgenden, gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Bordelle oder bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution
- Vergnügungsstätten mit den Zweckbestimmungen Sex-Darbieten und/oder Sex-Filme und/oder Sex-
- Videovorführungen.
- Spielhallen und Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen und Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten, oder Lotterien angeboten

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind für den vorhandenen holzverarbeitenden Betrieb auf dem Flurstück 420, Gemarkung Brand, Flur 7 (Ellerstraße 12) Erneuerungen allgemein zulässig.

Änderungen und Erweiterungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis der Verträglichkeit und die Einhaltung der einschlägigen Regelwerke zum Schutz der umliegenden Nutzungen durch Gutachten erbracht werden.

Die Lärmimmissionen sind gemäß TA-Lärm zu ermitteln, zu bewerten und es ist sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel nachts (22-06 Uhr) sowie an Samstagen, Sonn- und Feiertagen von 45 dB(A) und zu allen übrigen Zeiten der Beurteilungspegel von 60 dB (A) zu den benachbarten Grundstücken nicht überschritten werden.

Ebenso ist bei Erweiterungs- und Änderungsabsichten nachzuweisen, dass durch den Betrieb der Feststofffeuerungsanlage der Grenzwert der zeitlichen Betroffenheit von 10% der Jahresstunden nach der Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL NRW) nicht überschritten wird.

2. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Schutz vor Verkehrslärm

Luftschalldämmung von Außenbauteilen

In den Baugebieten 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 Baugenehmigungsverfahren nach der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1 zu ermitteln. Der entsprechende maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) ist den Karten unter der Anlage -Isophonenlärmkarten/Gebäudelärmkarten- (Blatt 1-2) für die jeweilige Fassadenseite (Tag/Nacht) zu entnehmen.

Mechanische Be- und Entlüftungsanlagen

In schutzbedürftigen Schlafräumen, die durch Beurteilungspegel >45 dB(A) zur Nachtzeit belastet sind, ist zusätzlich zum Einbau von Schallschutzfenstern der Einbau von Fassadenlüftern oder mechanischen Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen. Die Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung zur Nachtzeit sind den Karten unter der Anlage-Isophonenlärmkarten/Gebäudelärmkarten- (Blatt 3-4) zu entnehmen.

Wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass die in den Isophonenlärmkarten/Gebäudelärmkarten dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungspegel von den tatsächlich vorhandenen Pegeln in einzelnen Teilbereichen abweichen, können ausnahmsweise die neu ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungspegel als Grundlage für die Berechnung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109-1 herangezogen werden.

B. Festsetzungen innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA1 und WA2) sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 folgenden allgemein zulässigen Nutzung:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

nicht zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA1 und WA2) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden, sofern diese baulichen Anlagen gemäß Nr. 9 der schriftlichen Festsetzungen begründet werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) darf für Gebäude, die beidseitig ohne Grenzabstand auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, die GRZ ausnahmsweise bis zu einem Wert von 0,5 überschritten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) darf durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten die GRZ ausnahmsweise bis zu einem Wert von 0,5 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlage

Unter Erdgeschosshöhe (EGFFH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses zu verstehen. Die Festsetzung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe erfolgt mit einem Minimal- und einen Maximalwert. Bezugshöhe der Höhenfestsetzung ist Normalhöhennull (NHN).

Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist Normalhöhennull (NHN). 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 oben aufgeführten 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 Verkehrsfläche zugewandt ist. Grundsätzlich sind technische Aufbauten einzuhausen. Die Einhausung ist optisch in die Fassadengestaltung einzubinden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Größe von 30m² nicht überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA 2) dürfen ausnahmsweise die Baugrenzen durch Balkone überschritten werden. Die Überschreitung ist beschränkt auf die halbe Gebäudebreite und eine maximale Tiefe von 2,00m. Die Überschreitung je Balkon darf außerhalb der Baugrenzen maximal eine Größe von 10m² haben.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind ausnahmsweise technische Anlagen zur dezentralen Wärmeenergieerzeugung, die zwingend der Atmosphäre ausgesetzt werden müssen, außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) mit der Festsetzung a1 sind nur Gebäude mit einer Fassadenlänge bis zu 30,0m zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) mit der Festsetzung a2 sind Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

5. Flächen für den ruhenden Verkehr

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind oberirdische Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb des seitlichen Grenzabstandes und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise a2 darf ausnahmsweise der bauordnungsrechtlich nachzuweisende Stellplatz im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen untergebracht werden. Für diese zulässigen Stellplätze sind die festgesetzten Mindesthöhen der Geländeoberkante nicht einzuhalten.

Oberirdische Stellplätze sind nur als überdachte Stellplätze zulässig und müssen einen Mindestabstand von 5,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Der Mindestabstand von 5,0m ist nicht für die ausnahmsweise zulässigen Stellplätze im WA 2 a2 einzuhalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind Tiefgaragen zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 1,5m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Kronentraufbereichen der als zum Erhalt festgesetzten Bäume einhalten. Arbeitsräume sind innerhalb der Mindestabstandsflächen zu den Kronentraufbereichen nicht zulässig.

6. Zufahrten

Pro Baugrundstück ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,0m zulässig. Eine breitere Zufahrt ist zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass diese Breite für die Erschließung erforderlich ist.

Eine weitere Zufahrt ist ausnahmsweise für die Erschließung von Tiefgaragen zulässig.

Eine weitere Zufahrt ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass diese für die Nutzung der Bebauung erforderlich sind.

7. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Für den mit ① gekennzeichneten Bereich sind Ein- und Ausfahrten für die Erschließung der überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) nicht zulässig.

8. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume, die zum Erhalt festgesetzt sind, sind dauerhaft zu erhalten. Ersatzpflanzungen sind bei fehlender Standsicherheit oder Abgang eines zum Erhalt festgesetzten Baumes ausnahmsweise bis zu 1,50 m neben dem ursprünglichen Standort zulässig, wenn der Abstand aus gärtnerischen Gründen notwendig ist.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 2) sind dauerhaft die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gärtnerisch zu gestalten und mit Rasen zu begrünen (Mindestanforderung Scherrasen).

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) ausnahmsweise die für die Erschließung der Wohngebäude erforderlichen Zuwegungen und die Zufahrten gemäß Nr. 6 der schriftlichen Festsetzungen zulässig, wenn der Anteil der versiegelten Fläche 30% pro Grundstück nicht überschreitet. Für die zulässigen Zuwegungen und Zufahrten sind die Mindesthöhen der Geländeoberkanten nicht einzuhalten.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2 a2) die für die Erschließung der Wohngebäude erforderlichen Zuwegungen, Zufahrten gemäß Nr. 6 der schriftlichen Festsetzungen sowie Stellplätze gemäß Nr. 5 der schriftlichen Festsetzungen zulässig, wenn der Anteil der versiegelten Fläche 55% pro Grundstück nicht überschreitet. Für die zulässigen Zuwegungen und Zufahrten sind die Mindesthöhen der Geländeoberkanten nicht einzuhalten

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) sind entlang der öffentlichen Straßen und Grünflächen zusätzlich Hecken zu pflanzen. Die Hecken können mit Maschendraht- oder Stabgitterzäune kombiniert werden, wenn die Zäune zur privaten Seite aufgestellt werden. Die Hecken sind als Schnitthecken herzustellen, zu entwickeln und mit einer Mindesthöhe von 1,20m dauerhaft zu erhalten. Es sind standorttypische Laubpflanzen zu verwenden, wie:

- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Buche - *Fagus sylvatica*
- Liguster - *Ligustrum vulgare*

in den Qualitäten: (2 x verpflanzt mit Ballen 125-150 cm, 5 Stück pro laufenden Meter)

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist nachfolgend genannte standorttypische Laubpflanzen zu verwenden:

- Hainbuche - *Carpinus betulus* Solitär 3 x verpflanzt mit Ballen

Die Dachflächen der Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen sind mit einer standortgerechten Vegetation mind. zu 60% intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 60 cm betragen.

Alle Dachflächen von Gebäuden, die mit Flachdächern (0-10°) ausgebaut werden, 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. Eine Kombination mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen ist zulässig.

9. Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der baulichen Anlagen, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind, zu mindestens 50 % mit Anlagen zur energetischen Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (Solarmindestnutzfläche) auszustatten. Ausnahmsweise können auch andere Anlagen zur energetischen Nutzung zugelassen werden, sofern im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch Sachverständigen eine äquivalente CO₂-Einsparung nachgewiesen wird.

Eine Belegung der Solarmindestnutzfläche mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen sowie eine Kombination aus beiden Anlagen ist zulässig.

Als nutzbare Dachflächen gelten diejenigen Flächen, die zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen geeignet sind. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist im Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Flächenanteile (in m²) abzuziehen.

Nicht nutzbar sind:

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche (Nachweis durch Sachverständigen)
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten und Vegetation
- von anderen Dachnutzungen beanspruchte Dachflächen wie Dachflächenfenster, Gauben, Dacheinschnitte und haustechnische Anlagen sowie erforderliche Abstände zu den Dachrändern

10. Einfriedungen

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ausschließlich Einfriedungen aus Hecken gemäß Nr. 8 der schriftlichen Festsetzungen zulässig.

11. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Schutz vor Verkehrslärm

Luftschalldämmung von Außenbauteilen

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 Baugenehmigungsverfahren nach der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1 zu ermitteln. Der entsprechende maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) ist den Karten unter der Anlage -Isophonenlärmkarten/Gebäudelärmkarten- (Blatt 1-2) für die jeweilige Fassadenseite (Tag/Nacht) zu entnehmen.

Mechanische Be- und Entlüftungsanlagen

In schutzbedürftigen Schlafräumen, die durch Beurteilungspegel >45 dB(A) zur Nachtzeit belastet sind, ist zusätzlich zum Einbau von Schallschutzfenstern der Einbau von Fassadenlüftern oder mechanischen Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen. Die Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung zur Nachtzeit sind den Karten unter der Anlage -Isophonenlärmkarten/Gebäudelärmkarten- (Blatt 3-4) zu entnehmen.

Wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass die in den Isophonenlärmkarten/Gebäudelärmkarten dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungspegel von den tatsächlich vorhandenen Pegeln in einzelnen Teilbereichen abweichen, können ausnahmsweise die neu ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungspegel als Grundlage für die Berechnung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109-1 herangezogen werden.

Schutz vor Gewerbelärm

In der mit ▲▲▲ festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit dem Schalldämmmaß $>24\text{dB}$ gemäß gemäß „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-Lsw 06)“ zu errichten.

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, Tabelle 4.4 einzuhalten. Der entsprechende Beurteilungspegel ist der Anlage –Berechnungsergebnisse „Gewerbelärm“, flächenhafte Darstellung des Beurteilungspegels am Tag und Darstellung der Fassaden mit Überschreitung des Richtwertes der TA Lärm zu entnehmen (Blatt 5-6).

Für die in der Karte „Darstellung der Fassaden mit Überschreitung des Richtwertes der TA Lärm“ (Blatt 6) in rot dargestellten Fassaden sind Fenster in den Obergeschossen zu schutzwürdigen Aufenthaltsräumen nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung zulässig.

Wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden, kann ausnahmsweise von den Festsetzungen abgewichen werden.

12. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

13.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Doppelhäuser, Reihenhäuser

Beide Hälften eines Doppelhauses sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Die Gebäudehälften sind zur öffentlichen Verkehrsfläche in einer Flucht zu errichten. Die Materialität und die Farbgebung der Doppelhaushälften sind aufeinander abzustimmen

Dacheindeckung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind Dacheindeckungen ausschließlich in Grautönen zulässig. Es dürfen keine spiegelnden, glänzenden Materialien verwendet werden.

Dachform

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind Dächer mit einer Neigung von 30° bis 40° zulässig. Walmdächer sind unzulässig. Ausnahmsweise darf von dieser Festsetzung abgewichen werden und ein untergeordnetes Bauteil als Flachdach ausgebildet werden. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen dürfen auch Flachdächer und andere geeignete Dächer haben.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Für Dachgauben und Dacheinschnitte gilt:

Die Summe der Ansichtsbreiten der Dachgauben oder Dacheinschnitte eines Gebäudes darf die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten. Bei einer Gebäudebreite über 7,0 m darf die einzelne Gaube bzw. der einzelne Dacheinschnitt die Ansichtsbreite von $1/3$ der Hausbreite nicht überschreiten.

Es ist ein Mindestabstand von 0,70 m sowohl zur Traufe, als auch zum First einzuhalten.

Für Zwerchgiebel gilt:

Die Gesamtbreite darf maximal ein Drittel der traufständigen Gebäudebreite betragen.

Müllstandorte

Müllbehälterstandorte sind nach Möglichkeit in die Gebäude zu integrieren. Standorte außerhalb der Gebäude sind einzuhäusen.

12.1 Geländemodellierungen

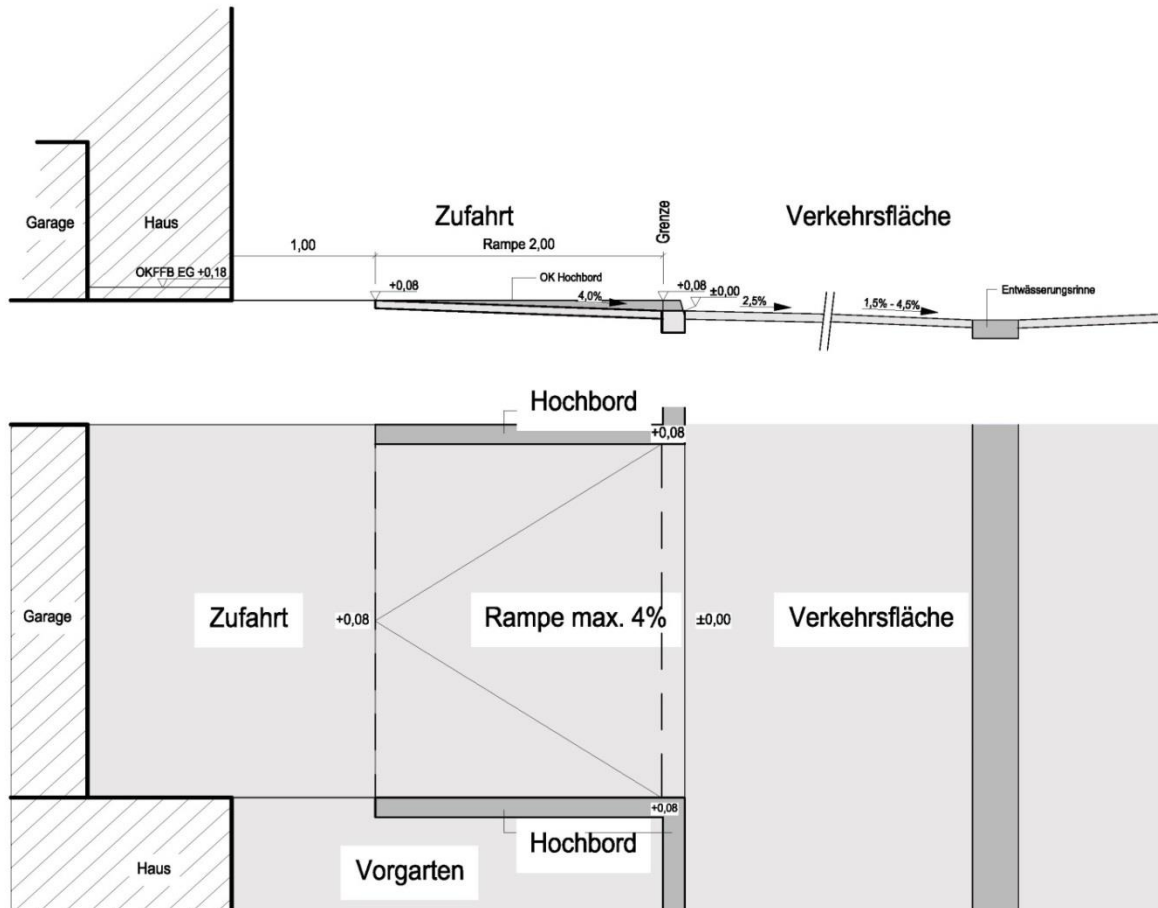
Stützmauern zum Ausgleich von Höhenunterschieden dürfen eine Höhe von 1,0m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann für notwendige Stützmauern von Tiefgaragenzufahrten von dieser Höhe abgewichen werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig.

In dem Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze mit einer gedachten Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind Abgrabungen grundsätzlich nicht zulässig.

Hinweise und sachdienliche Informationen für Architekt*innen und Bauherr*innen

In dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, sind zum Schutz vor eindringendem Oberflächenwasser Vorkehrungen (Skizze) im Bereich der Zufahrten zu Garagen, Tiefgaragen und Zugängen zu den Häusern zu treffen und das straßenbegleitende Hochbord in die private Grundstücksfläche weiterzuführen.



Skizze: Vorkehrungen zum Schutz vor eindringendem Oberflächenwasser

Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen mit einem konkreten Verdacht auf Kampfmittel im beantragten Bereich. Baugrundstücke müssen im Hinblick auf ihre Kampfmittelfreiheit für bauliche Anlagen geeignet sein. Ein Baugrundstück ist für eine Bebauung erst dann geeignet, wenn die von Kampfmitteln ausgehenden Gefahren zuvor beseitigt wurden. Daher ist zunächst eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel vorzunehmen.

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).

Bodenschutz

Für die geplanten Baumaßnahmen, inkl. der Erschließungsmaßnahmen, ist eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Voraussetzung für den Erhalt der Bodenfunktionen ist die sachgerechte Behandlung des Bodens vor, während und nach den Baumaßnahmen. Dazu ist ein entsprechendes Bodenschutzkonzept gem. DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu erstellen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Fachbereich Klima und Umwelt abzustimmen.

Bodendenkmäler

Für die o.g. Flächen sind Untersuchungen zum Bestand an Bodendenkmälern bislang nicht durchgeführt worden, so dass diesbezüglich nur eine Prognose möglich ist. Auf der Basis der derzeit verfügbaren Unterlagen sind jedoch keine Konflikte mit den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen.

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW hingewiesen (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern): Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde unverzüglich der Stadt Aachen als Untere Denkmalbehörde (Lagerhausstraße 20, 52058 Aachen, Tel.: 0241/432-6164, denkmalpflege@mail.aachen.de) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0) zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten, bis die Weisung der zuständigen Stelle für die Fortsetzung der Arbeiten vorliegt.

Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einem Bußgeld geahndet (§ 41 DSchG NRW).

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.

Starkregenhinweiskarte

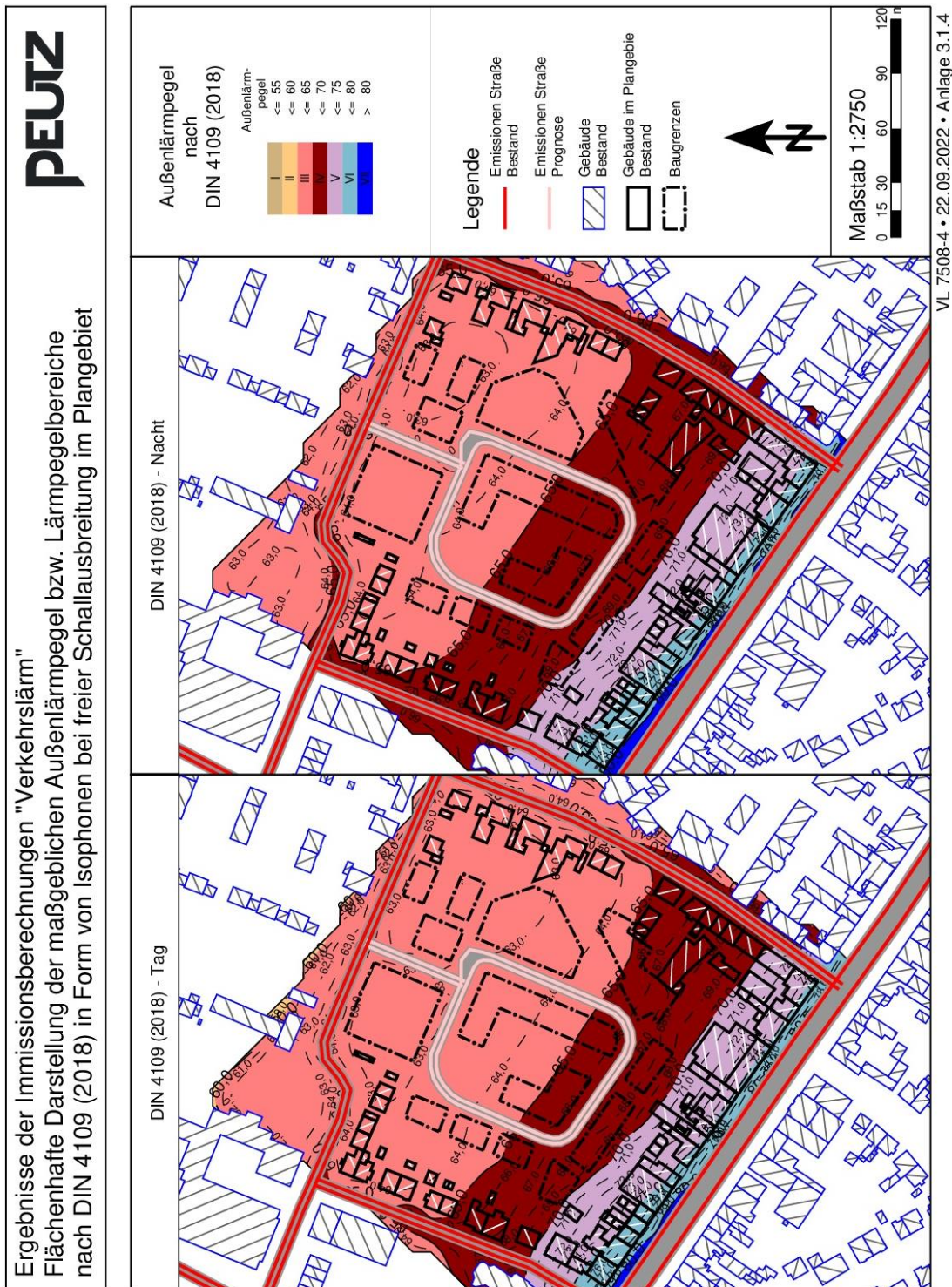
Gemäß der Starkregenhinweiskarte des Landes NRW, zur Verfügung gestellt vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (<https://geoportal.de/map.html>), bestehen für einzelne Grundstücke Überflutungsgefahren durch Mulden und Absenkungen auf den Grundstücken, Zufahrten zu Parkplätzen usw. Diese Gefahren sind bereits vorhanden und werden nicht durch den Bebauungsplan ausgelöst. Es wird darauf hingewiesen, dass geeignete Schutzmaßnahmen durch den/die jeweilige*n Eigentümer*in zu treffen sind.

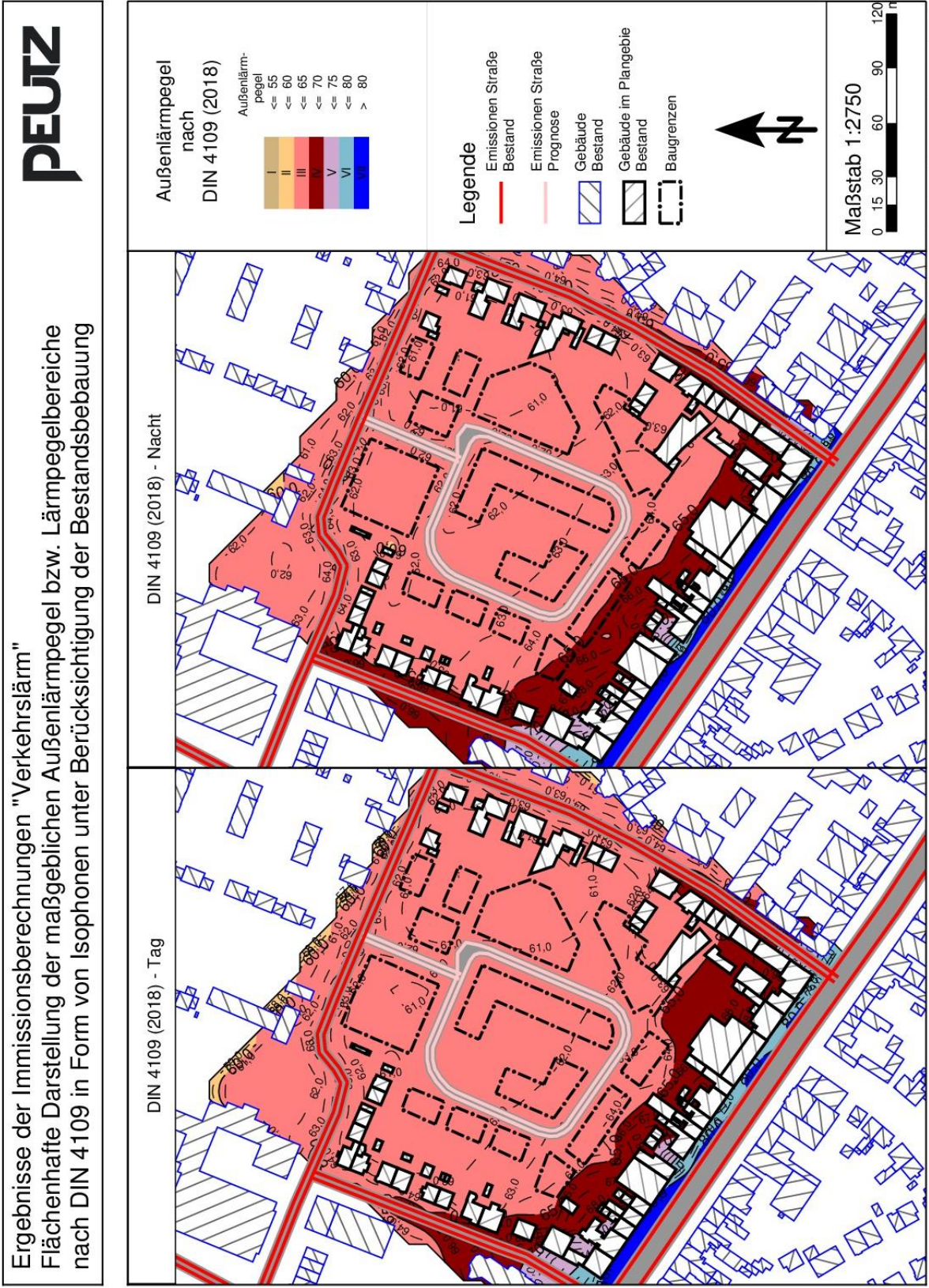
Anlage

-Isophonenlärmkarten/Gebäudelärmkarten-

Für die Berechnung der Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (gemäß DIN 4109-01 „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 14.01.2021 mit Ergänzung vom 09.09.2022 von Büro Peutz Consult GmbH wie folgt dargestellt:

Blatt 1

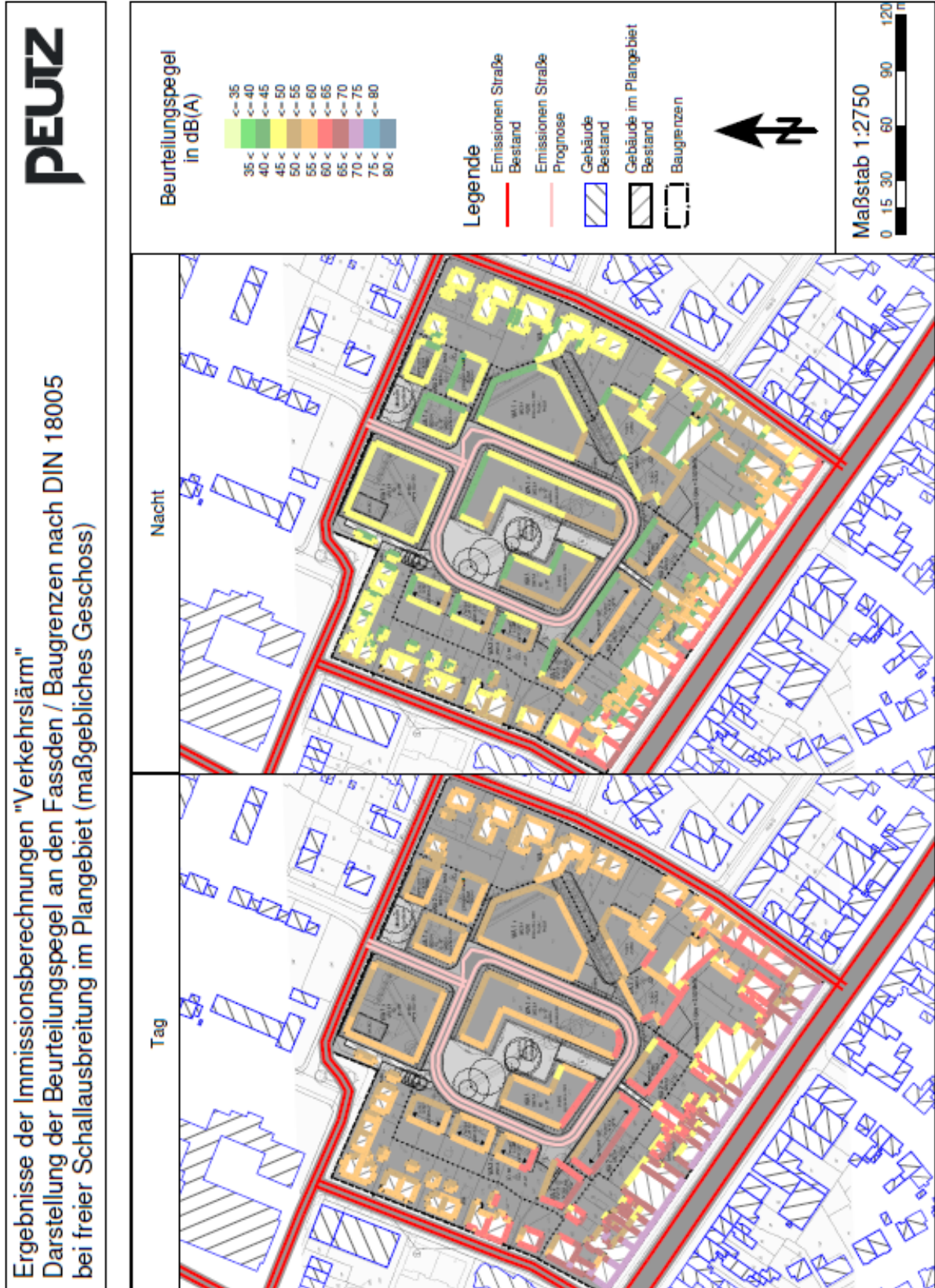




Blatt 3 – 4 Beurteilungspegel

Die Bereiche, in denen nachts ein Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung von 45 dB(A) überschritten wird, werden in der Karte „Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung“ als Auszug des „Schalltechnischen Prognosegutachtens“ vom 14.01.2021 mit Ergänzung vom 09.09.2022 von Büro Peutz Consult GmbH wie folgt dargestellt:

Blatt 3

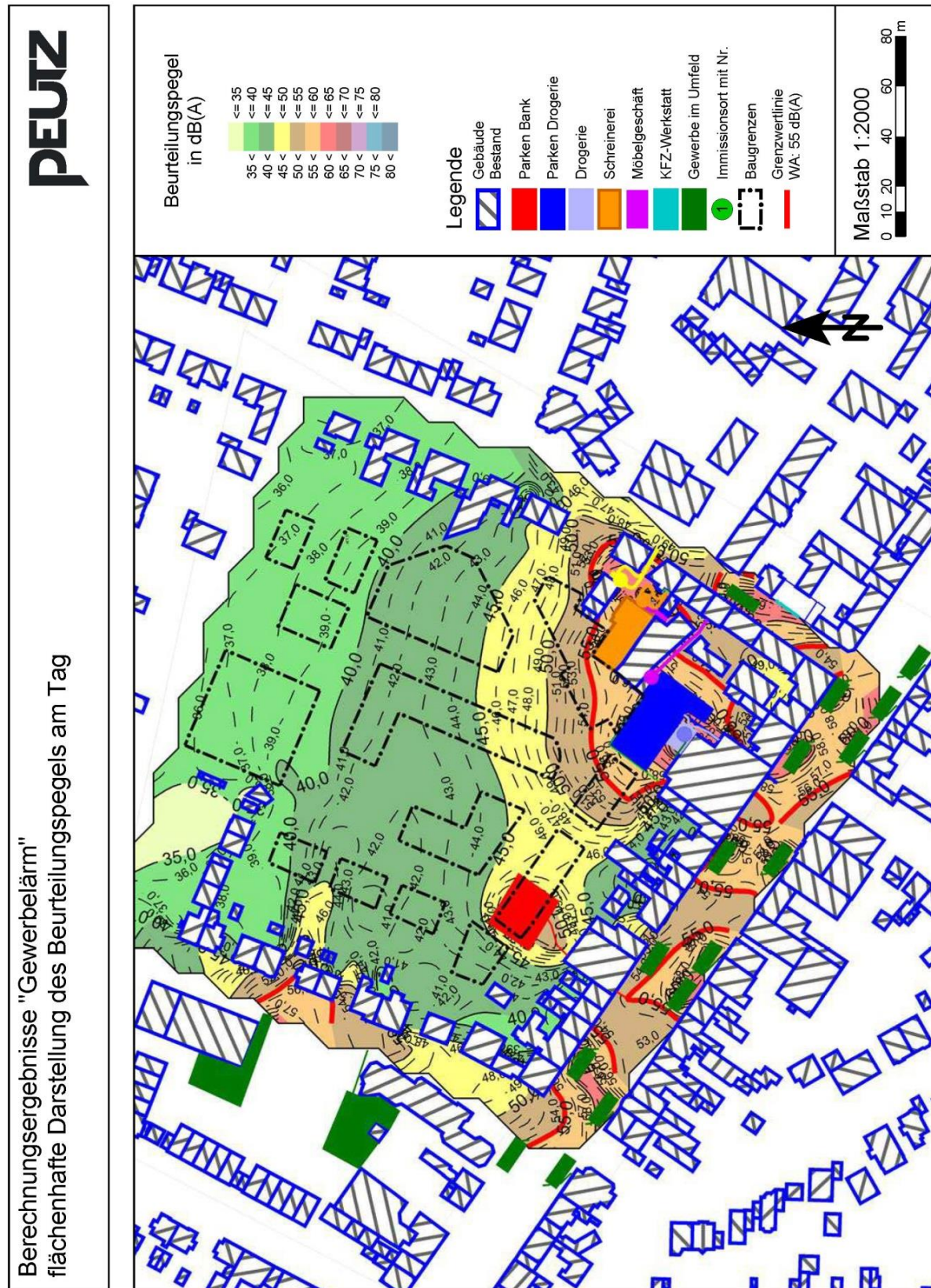




VL 7508-4 • 22.09.2022 • Anlage 5.2

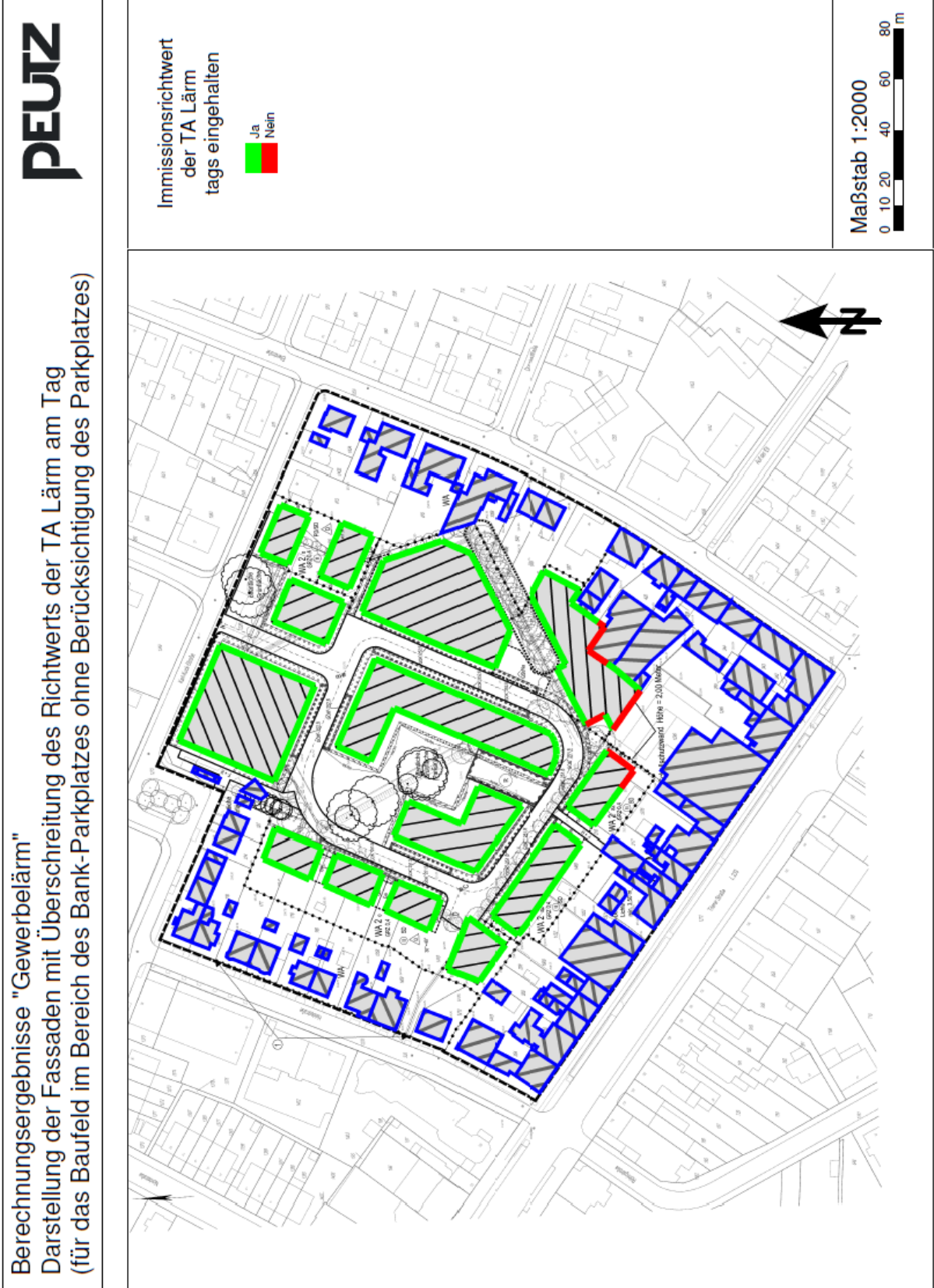
Blatt 5

Berechnungsergebnisse „Gewerbelärm“, flächenhafte Darstellung des Beurteilungspegels am Tag und Darstellung der Fassaden mit Überschreitung des Richtwertes der TA Lärm (Blatt 5 – 6)



Blatt 6

Darstellung der Fassaden mit Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm am Tag



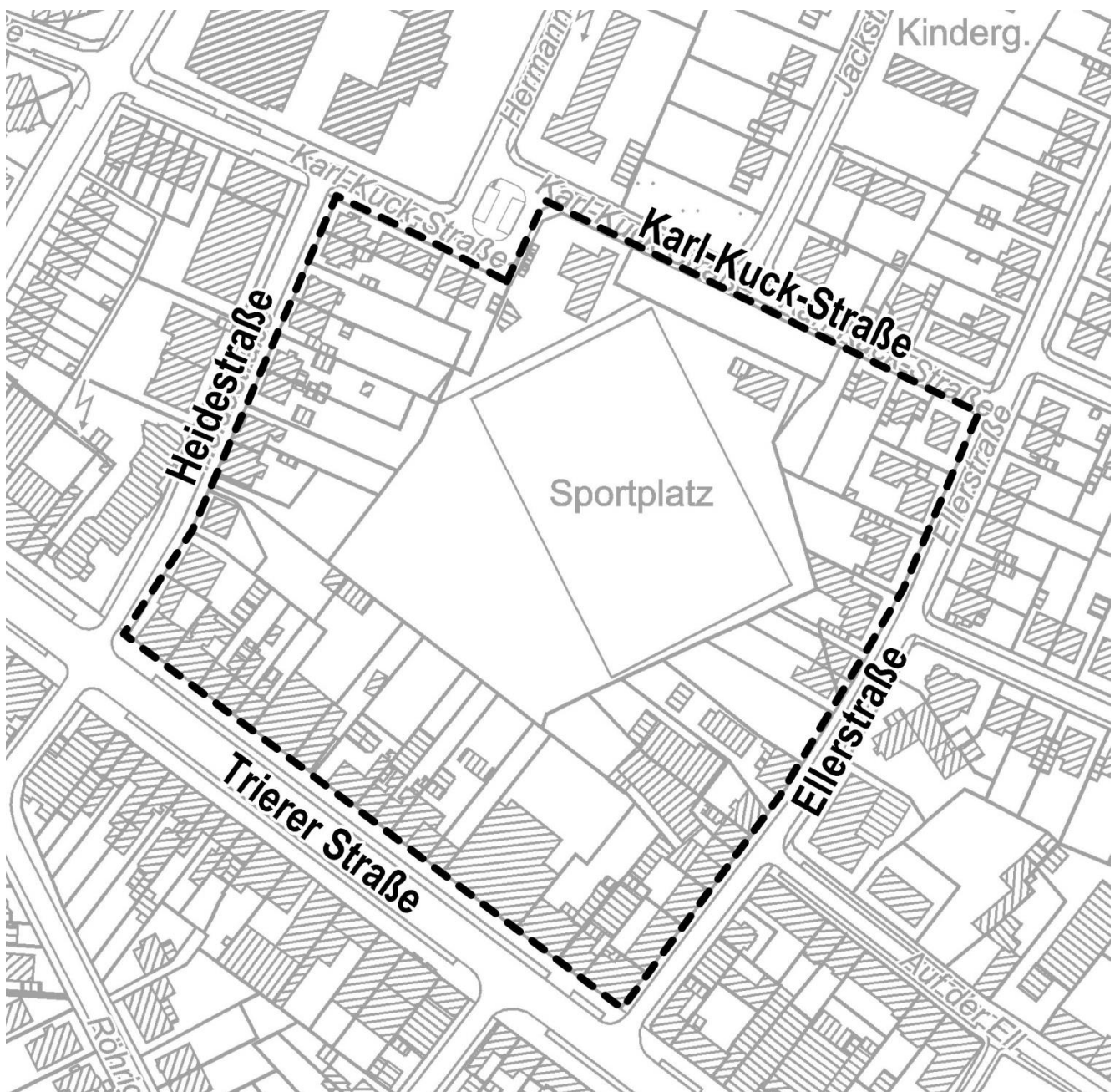
Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt in seiner Sitzung am xxxxxxxxx den Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen hat. Es wird bestätigt, dass die oben genannten schriftlichen Festsetzungen den Ratsbeschlüssen entsprechen und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den

(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz -

für den Bereich zwischen Trierer Straße, Heidestraße, Karl-Kuck-Straße und Ellerstraße
im Stadtbezirk Aachen-Brand



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	4
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.2	Regionalplan	4
1.3	Masterplan Aachen*2030.....	4
1.4	Flächennutzungsplan AACHEN*2030 (FNP)	5
1.5	Landschaftsplan 1988.....	5
2.	Bestehendes Planungsrecht	6
3.	Anlass der Planung	6
4.	Ziel und Zweck der Planung	6
4.1	Allgemeine Ziele	6
4.2	Ziel der Planung.....	8
5.	Erschließung	10
6.	Entwässerung	10
7.	Energieversorgung	12
8.	Gebäude- und Wohnungstypologien	12
9.	Freiraumkonzept	12
10.	Soziale Infrastruktur	12
11.	Jugend- und Familienfreundlichkeit	12
11.1	Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben.....	13
11.2	Erlebnisvielfalt im Gebiet.....	13
11.3	Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen.....	13
11.4	Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen.....	13
11.5	Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen.....	13
12.	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
12.1	Standortwahl der Bebauung.....	14
12.2	Kubatur der Gebäude	14
12.3	Solare Wärme- und Energiegewinnung	14
12.4	Umgang mit Freiflächen.....	14
13.	Begründung der Festsetzungen	14
13.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
13.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	14
13.1.2	Mischgebiet.....	15
13.2	Maß der Nutzung	15
13.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	15
13.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen	16
13.2.3	Höhe baulicher Anlagen	17
13.3	Bauweise	18
13.4	Flächen für den ruhenden Verkehr	18
13.5	Zufahrten.....	19
13.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
13.7	Anlagen für Solarenergie und -thermie	20
13.8	Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen.....	21
14.	Umweltbelange	23
14.1	Boden / Altlasten.....	23
14.2	Abfallrechtliche Bewertung.....	24
14.3	Wasser / Grundwasser	24

14.4	Landschaft, Baumschutz, Grün- und Freiflächen.....	25
14.5	Grün- und Freiflächen	26
14.6	Biologische Vielfalt / Artenschutz	27
14.7	Stadtklima / Lufthygiene / Klimaschutz	27
14.8	Klimaschutz.....	28
14.9	Lärmschutz	28
15.	Auswirkungen der Planung	30
15.1	Allgemeine Auswirkungen.....	30
15.2	Umwelt.....	30
16.	Plandaten	30

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Aachen-Brand, im Südosten von Aachen. Das Plangebiet umfasst den gesamten Baublock Karl-Kuck-Straße/ Ellerstraße/Heidestraße /Trierer Straße mit dem Sportplatz (Flurstück 1238) und den vorgelagerten Verkehrsflächen mit dem Parkstreifen an der Karl-Kuck-Straße (Flurstück 1226). Es grenzt im Norden an die Karl-Kuck-Straße und im Süden an die Trierer Straße. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Ellerstraße und im Westen an die Heidestraße.

Das Plangebiet ist ca. 4,4 ha groß.

Das Sportplatzgelände ist eingezäunt und besteht aus einem Rasenspielfeld (68 x 103 m), einem Ascheplatz (60 x 65 m), einem Umkleidehaus mit Hausmeisterwohnung und dem Sportlerheim des Vereins Borussia Brand. Das Gelände ist überwiegend eben angelegt, wobei der Rasenplatz mit erhöhten Stehtribünen umgeben ist. Zwischen Rasenplatz und Ascheplatz befindet sich eine Böschung mit einem Höhenunterschied von ca. 1,0 m. Der östliche Rand des Sportplatzes ist geprägt durch einen Gehölzstreifen aus Hainbuchen und im Bereich der Böschung zwischen Rasen- und Ascheplatz besteht eine Baumreihe aus Hainbuchen und Eichen.

Der Sportplatz befindet sich mitten in einem Wohngebiet, das im Norden, Westen und Osten im Wesentlichen von einer zweigeschossigen Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser) geprägt ist. Vereinzelt sind auch drei- und viergeschossige Mehrfamilienhäuser an der Heidestraße und eingeschossige Häuser an der Karl-Kuck-Straße vorzufinden.

Die Karl-Kuck-Straße ist geprägt von einer zweigeschossigen Wohnbebauung in Form von Ein- bzw. Zweifamilienhausbau und der Grundschule nördlich der Karl-Kuck-Straße. Im Kreuzungsbereich Karl-Kuck-Straße/Hermann-Löns-Straße befindet sich eine Platzanlage, die als öffentlicher Parkplatz genutzt wird. An der nördlichen Platzseite befindet sich ein 4-geschossiges Mehrfamilienhaus. In östlicher Richtung im Einmündungsbereich Jackstraße/Karl-Kuck-Straße stehen zwei große Eichen, die den Straßenraum prägen.

Im südlichen Teil der Ellerstraße befinden sich drei genehmigte Gewerbebetriebe, die als Lager für einen Heizung- und Sanitärbetrieb, als Bau- und Möbelschreinerei und als Möbelhalle genutzt werden.

Die Trierer Straße ist geprägt von dreigeschossigen Gebäuden mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossbereichen wie z.B. Dienstleistungsbetriebe und Einzelhandel. Die oberen Geschosse werden größtenteils für Wohnzwecke genutzt. Im rückwärtigen Bereich der Bebauung grenzen zwei private Stellplatzanlagen der Aachener Bank und des Drogeriemarktes Rossmann an die Sportplatzfläche.

1.2 Regionalplan

Die im Regionalplan dargestellten Bereiche bestimmen die allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage; eine Festlegung der tatsächlichen Flächennutzung und ihrer Darstellung geschieht im Flächennutzungsplan.

Es besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an den Regionalplan. Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für das Plangebiet „**Allgemeiner Siedlungsbe-
reich**“ dar. Die beabsichtigte Planung entspricht den Zielsetzungen des derzeit geltenden Regionalplanes.

1.3 Masterplan Aachen*2030

In seiner Sitzung im Dezember 2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan Aachen*2030 als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Gemäß §1 Abs.6 Nr.11 BauGB werden die Ergebnisse dieses Planes im Sinne der gemeindlichen Selbstbindung als städtebauliche

Entwicklungskonzeption in der Bauleitplanung berücksichtigt. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die zukünftige Entwicklung unter Betrachtung unterschiedlicher Handlungsfelder absteckt. Für den in Rede stehenden Bereich besteht Handlungsbedarf in den Bereichen Wohnen, Wirtschaft, Mobilität sowie Natur und Umwelt.

Das Handlungsfeld **Wohnen** sieht hinsichtlich der Wohnungsmarktoffensive den Bedarf an der Prüfung zur Mobilisierbarkeit vorhandener Flächennutzungsplan-Bauflächenreserven. Für die Qualitätsoffensive im Wohnungsbestand soll der Generationenwechsel forciert werden.

Beim Handlungsfeld **Wirtschaft** wird unter dem Gesichtspunkt eines ‚innovativer Wirtschaftsstandortes‘ Bedarf und eine Gewährleistung in der Sicherung und Entwicklung gemischt genutzter Gebiete gesehen. Die Sicherung der Nahversorgung in den Stadtteilzentren soll ein starkes Oberzentrum fördern.

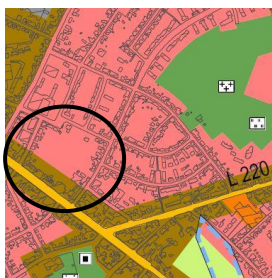
Die Betrachtung des Handlungsfeldes **Lebensumfeld** sieht vor dem Hintergrund der sozial gerechten Stadt den in Rede stehenden Bereich als Lebensraum mit vorrangigem Handlungsbedarf.

Die **Mobilität**, als ein weiteres Handlungsfeld, sieht die Stärkung der Leistungsfähigkeit des öffentlichen Verkehrssystems und die verstärkte Verknüpfung verschiedener Mobilitätsarten. Des Weiteren, unter Hinzunahme der unmittelbaren Umgebung in die Betrachtung, wird Bedarf in der Stärkung internationaler und regionaler Verbindungen im Bereich der Autobahn-Anschlussstelle gesehen. Zur Unterstützung der vernetzten Nahmobilität sollen neue Angebote und innovative Konzepte für den ruhenden Verkehr insbesondere auf der gegenüberliegenden Seite der Trierer Straße geschaffen werden.

Die Betrachtung des Handlungsfeldes **Stadt-Bau-Kultur**, hinsichtlich des Bereiches entlang der Trierer Straße, sieht insbesondere unter Berücksichtigung der kompakten und gemischten Stadt, Handlungsbedarf in der Förderung neuer Nutzungsmischungen, um u.a. Entflechtungen entgegen zu wirken.

Die geplante Entwicklung kann grundsätzlich aus der Zielsetzung des Masterplans abgeleitet werden. Mit dem Bebauungsplan werden neue Wohnbauflächen geschaffen, und eine verträgliche Nachverdichtung geschaffen werden. Durch die Mischung von freifinanziertem und gefördertem Wohnungsbau wird eine soziale Durchmischung sichergestellt. Das Angebot von Geschosswohnungsbau schafft Wohnraum im Quartier, auch für Menschen, die ihren Wohnraum verkleinern, aber in ihrer Umgebung bleiben möchten. Die vorhandene gewerbliche Nutzung soll erhalten bleiben und die Voraussetzungen für ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten sichergestellt werden. Die Schaffung einer Fußwegeverbindung zur Trierer Straße ist ein attraktives Angebot für die Nutzung des ÖPNV-Angebotes.

1.4 Flächennutzungsplan AACHEN*2030 (FNP)



Der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt den Bereich des Sportplatzes und den südöstlichen Teil als Wohnbaufläche dar. Entlang der Trierer Straße ist gemischte Baufläche dargestellt, der Darstellungssystematik des neuen Flächennutzungsplans folgend, entlang der Verkehrsachsen gemischte Bauflächen darzustellen. Eine bauliche Entwicklung mit Wohnungsbauvorhaben ist konform mit den Darstellungen geltenden Flächennutzungsplans AACHEN*2030 und kann als aus diesem entwickelt gelten.

1.5 Landschaftsplan 1988

Der Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen, der seit dem 17.08.1988 rechtskräftig ist, besteht aus der Entwicklungskarte (M 1:15.000), der Festsetzungskarte (M 1:5.000) und den textlichen Darstellungen und textlichen Festsetzungen mit Erläuterungsbericht. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988 und nicht im Geltungsbereich des sich in der Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplans. Hieraus ergeben sich keine weiteren Anforderungen an eine zukünftige Planung.

2. Bestehendes Planungsrecht

Am 09.02.2017 hat der Planungsausschuss einen Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet gefasst, mit dem Ziel, die Entwicklungen eines Wohnbaugebietes und Erschließungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu sichern.

Ergänzend zum Aufstellungsbeschluss hat der Rat der Stadt am 22.03.2017 zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die im Planbereich Trierer Straße, Ellerstraße, Karl-Kuck-Straße, Heidestraße befindlichen Grundstücke eine Satzung über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht beschlossen.

Um Planungsrecht für ein Wohngebiet zu schaffen, wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Da es sich hier um eine Entwicklung im Innenbereich als Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung handelt, soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB ohne Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden. Dieses Verfahren ist zulässig, da die Größe der geplanten Grundfläche gemäß § 19 (2) Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m² beträgt und keine Vorhaben geplant sind, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen oder dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete widersprechen.

Im Bereich des Plangebietes, entlang der Trierer Straße wurde ein Bebauungsplan aufgestellt der das Ziel hat die Ansiedlung von Bordellen, Vergnügungstätten und Spielhallen planungsrechtlich zu steuern. Diese Ziele wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 973 übernommen, so dass der Bebauungsplan Nr. 983 nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes aufgehoben wird.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Fläche des Sportplatzes für Wohnungsbau zu entwickeln und eine Bebauungsmöglichkeit auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Bestandsgrundstücke zu schaffen, die von der neuen Erschließungsstraße erschlossen werden. Mit dem Sportplatz und den angrenzenden Bauflächen auf den Bestandsgrundstücken wird ein Bruttobauland von ca. 2,5 ha geschaffen.

3. Anlass der Planung

Die Verlagerung des Sportplatzes an der Karl-Kuck-Straße ist schon seit längerer Zeit beabsichtigt. Im März 2011 beauftragten alle Fraktionen der Bezirksvertretung Aachen-Brand die Verwaltung, diese Verlagerung weiter zu prüfen und zu konkretisieren. Daraufhin hat der Sportausschuss in seiner Sitzung am 12.09.2013 beschlossen, die Sportanlage an der Karl-Kuck-Straße in den Bereich des Brander Walls zu verlagern.

Nach Ablauf der im Erbbaurechtsvertrag zwischen Stadt Aachen und Borussia Brand vereinbarten Frist am 31.12.2020 endete das Nutzungsrecht des Vereines. Die Stadt ist jetzt als Eigentümerin in der Lage, eine neue Entwicklung für diese Fläche voranzutreiben.

4. Ziel und Zweck der Planung

4.1 Allgemeine Ziele

Mit der Verlagerung des Sportplatzes wird die innerstädtische Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Es wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der Planungsrecht für Wohnungsbau schafft. Die Entwicklung eines Wohngebietes und die Nachverdichtung von Innenblockbereichen tragen dazu bei, dem hohen Bedarf an Wohnraum in der Stadt Aachen entgegenwirken zu können.

Im Dezember 2010 hat der Rat der Stadt Aachen auf der Grundlage des Gutachtens des Instituts Empirica / Quaestio das Konzept „Aachen-Strategie-Wohnen“ verabschiedet. Im Jahr 2015 wurde das Gutachten durch Quaestio aktualisiert und zusätzlich teilträumlich für Richtericher Dell, Aachen-Nord und Innenstadt ausdifferenziert

2018 wurde das Institut „Quaestio Forschung & Beratung“ mit einer Aktualisierung der Wohnraumbedarfsprognose („Wohnbedarfsprognose für die Stadt Aachen – Aktualisierung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen“) beauftragt. Der Betrachtungszeitraum der Prognose reicht nun bis zum 31.12.2034. Dabei wurden Eingangsparameter überprüft und aktualisiert sowie eine neue Bevölkerungsprognose der Stadt Aachen zugrunde gelegt. Das Ergebnis wurde am 11.09.2018 dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss in öffentlicher Sitzung vorgestellt.

Die Aktualisierung der Prognose der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen stellt eine wichtige Grundlage zur Vorbereitung der Fortschreibung des Aachener Handlungskonzepts Wohnen dar, dient aber auch als Grundlage, um hieraus die Bedarfe für die zukünftig notwendigen Wohnungsbauflächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) Aachen*2030 zu ermitteln.

Das politisch beschlossene Szenario 'Wirtschafts+' wurde in seiner Fortschreibung mit dem 'Trendszenario' aktualisiert. Gemäß der Empfehlung des Gutachters und der oben dargestellten Beschlusslage haben die Eckwerte dieses Szenarios als Untergrenze der wohnbaulichen Flächenansprüche Eingang in den FNP Aachen*2030 gefunden.

Die Eckdaten des Gutachtens dienen auch als Grundlage für das vorliegende Bauleitplanverfahren.

Ziel der Aachen-Strategie-Wohnen ist, dass Menschen in jeder Lebenslage ein angemessenes Wohnungsangebot in Aachen finden, dass Wohnraumangebot an die veränderte Bedarfslage (demografische Entwicklung) angepasst wird, Abwanderung verhindert und Zuzug motiviert wird, Investitionen in Wohnungsneubau und Wohnungsbestand gefördert werden und die Eigentumsquote erhöht wird.

Das Trendszenario geht davon aus, dass die Entwicklung im Zeitraum 2013-2016 sich auch in den Folgejahren fortsetzt. Demnach werden auch die wirtschaftlich positivere Entwicklung und deren Auswirkungen auf die Wanderungsbewegungen fortgeschrieben. Insofern ist das Trendszenario inhaltlich eine Fortführung des ehemaligen Szenarios Wirtschaft +, das neben den bereits absehbaren demografischen Entwicklungen von einem steigenden Wirtschaftswachstum insbesondere durch die Campuserwicklung der RWTH Aachen ausgeht. In der Folge ist zu erwarten, dass insbesondere Hochschulabsolventen und Jungakademiker neue Perspektiven für ein Leben in Aachen nach dem Studium erhalten und gegebenenfalls länger in der Stadt verbleiben. Durch eine dementsprechend verminderte Abwanderung und den zu erwartenden Zuzug neuer Arbeitskräfte aus anderen Teilen Deutschlands und darüber hinaus geht das Gutachten von einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage aus, der durch Schaffung eines entsprechenden Wohnraumangebots begegnet werden sollte.

Wenn das zur Befriedigung der Nachfrage erforderliche Bauvolumen nicht auf dem Gebiet der Stadt Aachen realisiert werden kann, wird in noch stärkerem Maße als bereits jetzt eine den Interessen der Stadt Aachen widersprechende Abwanderung in das Umland mit entsprechenden Konsequenzen für die soziale und technische Infrastruktur erfolgen. Die Schaffung eines ausreichenden und attraktiven Wohnraumangebots ist erforderlich, um den größtmöglichen Anteil an Wohnungssuchenden nicht nur an den Wirtschaftsstandort, sondern auch dauerhaft an den Wohnstandort Aachen zu binden und durch ein bedarfsorientiertes Wohnungsangebot die Attraktivität der Stadt Aachen als Wohn- und Arbeitsstandort und somit auch die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Aachen zu erhöhen.

Die Bedarfsprognosen des Quaestio-Gutachtens beinhalten keine räumliche Differenzierung zwischen Aachener Stadtteilen. Die hier ermittelten Bedarfe führen aber erkennbar zu einem gesamtstädtischen Defizit an Wohnbaufläche, so dass die Bestrebungen dahin gehen, möglichst in jedem Stadtbezirk stadtplanerisch sinnvolle, verträgliche und mobilisierbare Wohnbauflächen zu identifizieren.

Dem Gutachten zufolge müssen bis zum Jahr 2035 zur Bedarfsdeckung ca.10.630 Wohneinheiten neu errichtet werden; davon 2.550 WE (rund 25%) in Ein- und Zweifamilienhäusern und ca. 8.080 WE (rund 75%) in Mehrfamilienhäusern. Dem ermittelten Wohnbaulandbedarf sind vorhandene Baulandpotenziale im Siedlungszusammenhang entgegen zu stellen.

Dazu liegen zwei unterschiedliche Erhebungen vor, die für die Ermittlung im Rahmen des Flächennutzungsplans Aachen*2030 zusammengeführt wurden.

Zum einen erfolgt nach den Vorgaben der Bezirksregierung Köln eine Erhebung der Innenentwicklungspotenziale in Form des Siedlungsflächenmonitorings. Zum anderen führt die Stadt Aachen ein Baulandkataster, das 2015 erstmalig veröffentlicht wurde und seitdem fortgeschrieben wird. Demnach werden potentielle Innenentwicklungsbereiche nur einen kleinen Teil des Gesamtbedarfs decken können. Im Ergebnis wird durch den im Gutachten (2018) ermittelten Brutto-Wohnbauflächenbedarf von 199 ha bis zum Jahr 2035 ein erhebliches gesamtstädtisches Defizit an Wohnbaufläche entstehen.

4.2 Ziel der Planung

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Die Innenentwicklung erfolgt dadurch, dass auf der freiwerdenden Fläche des Sportplatzes Wohnungsbau geschaffen wird. Auf dieser städtischen Fläche soll überwiegend Geschosswohnungsbau mit unterschiedlichen Wohnungsangeboten und ein Teil auch für innovative flächensparende Wohnformen (z.B. Stadthäuser) realisiert werden. Es soll eine Wohnbebauung entstehen, die sich in die Umgebung einfügt und die den dringenden Bedarf an Wohnraum für verschiedene Einkommensgruppen nachkommt. Daher soll eine Durchmischung von klassischer Einfamilienhausbebauung und Geschosswohnungsbau als freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen.

Die Bestandsbaukörper (Vereinshaus, Hausmeisterwohnung, Umkleidekabine) werden nicht mehr gebraucht und überplant, da sie teilweise stark sanierungsbedürftig bzw. aufgrund ihrer ein- bis zweigeschossigen Bauweise untergenutzt sind.

Das weitere Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein Angebot für eine behutsame Nachverdichtung auf den angrenzenden großzügigen Bestandsgrundstücken zu schaffen. Die privaten Bestandsgrundstücke an der Trierer Straße, der Heidestraße, der Karl-Kuck-Straße und im geringeren Umfang auch an der Ellerstraße, die mit ihren rückwärtigen Grundstücksgrenzen an die städtische Fläche grenzen, sind ca. 60,0m tief, so dass eine Nachverdichtung mit einem weiteren Wohngebäude städtebaulich sinnvoll und vertretbar ist, ohne die Wohnqualität der Bestandsgrundstücke zu beeinträchtigen. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen werden, wobei die Ausübung des Baurechtes ausschließlich der Eigentümerschaft der Grundstücke obliegt.

Um für diese Ziele Planungsrecht schaffen zu können, wird der Bebauungsplan aufgestellt, der aus zwei Teilen besteht.

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) Baugesetzbuch

Für die Bestandsgrundstücke an der Trierer Straße, Heidestraße, Ellerstraße und Karl-Kuck-Straße wird bis zu einer Tiefe von ca. 30,0m ab der vorderen Straßengrenze ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Dieser einfache Bebauungsplan sichert planungsrechtlich die vorhandene Nutzungsstruktur, in dem im Bebauungsplan der faktisch vorhandene Baugebiets-typ entsprechend festgesetzt wird. Weitere Festsetzungen sind für diesen Bereich nicht erforderlich, da das Plangebiet fast vollständig bebaut ist und ausreichend Maßstäbe für weitere bauliche Entwicklungen gemäß § 34 Baugesetzbuch gegeben sind.

Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 (1) Baugesetzbuch

Für die rückwärtigen Bereiche der ca. 60,0 m tiefen Bestandsgrundstücke und für die Fläche des Sportplatzes wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 (1) Baugesetzbuch aufgestellt, der Festsetzungen zu Art und des Maß der baulichen Nutzung, der öffentlichen Verkehrsfläche, der Bauweise usw. enthält. Für diesen Bereich ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Erschließung und Bebauung schafft.

Verfahren nach §13a Baugesetzbuch

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Fläche entwickelt, für die die Nutzung als Sportanlage aufgegeben wurde und die allseitig umbaut ist. Somit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Voraussetzung ist, dass der in §13a Baugesetzbuch genannte Grenzwert von maximal 20.000m² Grundfläche eingehalten wird. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der Multiplikation der festgesetzten Grundflächenzahl mit der Grundstücksfläche. Die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO sind hier nicht zu berücksichtigen. Ebenso werden die Verkehrsflächen nicht in die Ermittlung einbezogen.

Berechnung des Schwellenwertes:

Art der Nutzung	Größe	GRZ	Zulässige Grundfläche (GRZ) gem. § 19 Abs. 2 BauGB
Allgemeines Wohngebiet (WA, WA 1 und WA 2)	27.410 m ²	0,4	10.964 m ²
Mischgebiet	11.199 m ²	0,6	6.719 m ²
Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauGB			17.683 m²

Städtebauliches Konzept

Die freiwerdende Fläche des Sportplatzgeländes liegt im Innenbereich des Baublocks Karl-Kuck-Straße/Ellerstraße/Trierer Straße und Heidestraße. Der Sportplatz ist in einem ca. 45° Winkel zur umgebenden orthogonalen Baublockstruktur angelegt. Die geplante Bebauung nimmt die orthogonale Struktur der Blockrandbebauung auf und entwickelt diese im Inneren des Plangebietes weiter. Die Ausrichtung der Sportplatzfläche bleibt in der Neuplanung durch den Erhalt der prägenden Baumreihe zwischen Rasenplatz und Aschenplatz und den Gehölzstreifen im östlichen Plangebiet ablesbar.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Karl-Kuck-Straße aus, die im Inneren des Plangebietes als Ringstraße angelegt wird. Für den Fußgänger- und Fahrradverkehr ist eine Wegeverbindung zur Trierer Straße geplant.

Geschosswohnungsbau

An der Karl-Kuck-Straße und in der Mitte des Plangebietes sind Mehrfamilienhäuser in Form von Geschosswohnungsbau vorgesehen. Hier soll sich eine Bebauung entwickeln, die ein unterschiedliches Angebot von Wohnungsgrößen und von freifinanziertem und gefördertem Wohnraum schafft. Zur Platzanlage Karl-Kuck-Straße/Hermann-Löns-Straße ist eine dreigeschossige Bebauung mit einem Staffelgeschoss vorgesehen, die eine Vermittlung zwischen der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung und dem viergeschossigen Wohngebäude übernimmt und den Platz baulich fasst. Die dreigeschossige Bebauung wird entlang der Karl-Kuck-Straße nach Osten hin bis zur geplanten Erschließungsstraße und der angrenzenden Grünfläche weitergeführt. Eine zweigeschossige Doppelhausbebauung bildet dann den Anschluss an die vorhandene Einzelhausbebauung.

Ebenso ist in südlicher Richtung Geschosswohnungsbau geplant, der sich um die zentrale öffentliche Grünfläche gruppiert. Diese Bebauung ist ebenfalls dreigeschossig.

Im östlichen Baufeld, das über einen dreieckigen Grundstückszuschnitt mit einer vorhandenen Baum-/ Strauchreihe verfügt, sollen ebenfalls Wohngebäude entstehen, die über einen Privatweg erschlossen werden. Hier sollen Mehrfamilienhäuser, aber auch innovative flächensparende Wohnformen (z.B. Stadthäuser) entstehen. Südlich angrenzend befinden sich Gemeinschaftsstellplätze, die dem Grundstück zugeordnet sind. Die Festsetzung lässt zweigeschossige Gebäude mit Dachgeschoss zu, entsprechend der vorhandenen Bebauung.

Private Bestandsgrundstücke

Die an den Sportplatz angrenzenden privaten Grundstücke sind größtenteils bis zu 60,0m tief. Im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung schafft der Bebauungsplan Planungsrecht für eine Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der

Bestandsgrundstücke. Die tiefen Grundstücke lassen eine weitere Bebauung im rückwärtigen Bereich zu, ohne die Wohnqualität einzuschränken. Da es sich hier um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist die Umsetzung dieser Planung abhängig vom Bauwillen der Privateigentümer. Die Festsetzungen orientieren sich an den Zuschnitten der Bestandsgrundstücke, die zwischen 8,0m und 13,0m breit sind. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksbreiten werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die eine Bebauung ermöglichen, ohne dass ein Grundstückstausch erfolgen muss. Dennoch lassen die Festsetzungen es zu, dass sich Nachbarn zusammentun und etwas gemeinsam entwickeln. Entsprechend der vorhandenen Bebauung sollen hier zweigeschossige Reihen- oder Doppelhäuser entstehen.

Die geplanten Einfamilienhäuser sollen den Übergang von den Bestandsbaukörpern zur Neuplanung, insbesondere der dreigeschossigen Bebauung bilden. Die geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser halten einen Abstand zur Bestandsbebauung und bilden durch ihre hofartige Anordnung und durch ihre Lage ein eigenständiges Baufeld.

Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist so geplant, dass sie die vorhandene Baumreihe und eine geplante Wegeverbindung von Norden nach Süden umfasst. Die zwei vorhandenen Straßenbäume an der Karl-Kuck-Straße werden durch eine großzügige Grünfläche geschützt. Eine fußläufige Wegeverbindung durch die öffentliche Grünfläche bindet die nördlichen Wohngebiete an die Trierer Straße an.

5. Erschließung

Das Plangebiet wird über eine Zufahrtsstraße von der Karl-Kuck-Straße erschlossen. Im Inneren des Plangebietes wird die Erschließung als Ringstraße weitergeführt. Über die geplante Straße, die teilweise direkt an den Grundstücksgrenzen der rückwärtigen Bestandsgrundstücke vorbeiführt, werden die neuen Baugrundstücke mit erschlossen. Das führt zu einem sparsamen und effektiven Erschließungsaufwand für eine große Zahl von Baugrundstücken.

Die feuerwehr- und rettungstechnische Erschließung ist im Notfall, wenn eine Baumaßnahme an der Zufahrt von der Karl-Kuck-Straße aus in das Wohngebiet durchgeführt wird, über den Fuß- und Radweg von dem Platz Hermann-Löns-Straße/Karl-Kuck-Straße sichergestellt. Dabei kann es erforderlich sein, dass die öffentlichen Parkplätze an dem Platz für die Zeit der Baumaßnahme gesperrt werden müssen.

Eine weitere fußläufige Anbindung des Wohngebietes an die Trierer Straße ist über das städtische Grundstück im Süden des Plangebietes gegeben. Über diesen neu geplanten Fuß- und Radweg sind das Nahversorgungszentrum und die Bushaltestellen an der Trierer Straße gut und schnell zu erreichen.

Der Ausbau der neuen Erschließungsstraße soll im Mischprinzip erfolgen und als verkehrsberuhigter Bereich beschildert werden. Die Breite der Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan mit 7,40m festgesetzt, so dass öffentliche Parkplätze, taktile Elemente und die für den Ausbau der Straße notwendigen Rückenstützen in der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden können. Im Straßenraum werden öffentliche Parkplätze untergebracht, die durch eine alternierende Anordnung zur Reduzierung des Fahrtempos beiträgt.

Hochborde und Betonrückenstützen sind trotz des Ausbaus als Mischverkehrsfläche an den Grundstücksgrenzen erforderlich, da die geraden Straßenabschnitte so ausgebildet werden, dass eine Rückhaltung bei Starkregenereignissen im Straßenraum möglich ist (sh. Nr. 6 Entwässerung)

6. Entwässerung

Das Plangebiet kann an das vorhandene Mischwassersystem angeschlossen werden.

Die Entwässerung soll im Mischsystem mit einer Abflussaufteilung durch Anschlüsse an den vorhandenen Mischwasserkanal in der über die Heidestraße und über eine Leitung im Grundstück Trierer Straße 751 an den Mischwasserkanal in die der Trierer Straße umgesetzt werden. Lediglich die nördlichen Baukörper werden dabei direkt an den Mischwasserkanal in der Karl-Kuck-Straße angeschlossen. Hierbei ist eine Rückhaltung erforderlich mit einem zulässigen Drosselwasserabfluss von 7,5 l/s. Da das erforderliche Rückhaltevolumen nicht ausschließlich über einen Staukanal im öffentlichen Straßenraum sichergestellt werden kann, ist eine weitere Rückhaltung in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken im südlichen Teil der öffentlichen Grünfläche zu schaffen.

Zusätzlich zur Drosselung des Niederschlagswasserabflusses wird bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen, die in den letzten Jahren ein- bis zweimal pro Jahr vorgekommen sind, das Niederschlagswasser im Straßenraum gesammelt. Aufgrund des sehr ebenen Geländes wird hier als Maßnahme der Klimaanpassung in den horizontalen Straßenabschnitten das Niederschlagswasser mit einem 8 cm hohen Hochbord entlang der Grundstücksgrenzen zurückgehalten und über eine Mittelrinne in den Kanal eingeleitet werden. Damit wird ein Rückhaltevolumen von ca. 180m³ im Straßenraum geschaffen. Durch die Lage der Entwässerungsrinne in der Mitte der Straße werden die seitlichen Gehwegbereiche als Erstes freilaufen können. Dennoch ist davon auszugehen, dass die Straße bei außergewöhnlichen Niederschlägen eine Zeit lang unter Wasser stehen wird.

Ein Bodengutachten hat festgestellt, dass aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich.

Gemäß Starkregenhinweiskarte NRW des Landes NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) bestehen im Plangebiet bereits heute für das 100-jährliche Regenereignis (ein Regenereignis mit einer Intensität, das nach statistischen Grundsätzen einmal in 100 Jahren vorkommt) Überflutungsgefahren, weil sich punktuell Wasseransammlungen mit mehreren Dezimetern Einstauhöhe in Tiefpunkten und Geländemulden ergeben können, die zu Sachschäden führen können und ggf. auch Personen gefährden.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden an den identifizierten Stellen geeignete Maßnahmen getroffen, dass diese entschärft und die Gefahr einer Überflutung im Starkregenfall deutlich reduziert wird. Als geeignete präventive Maßnahmen werden im Plangebiet zum einen Geländemodellierungen im Bereich des heutigen Rasensportplatzes vorgenommen, so dass anfallendes Oberflächenwasser aus Starkregen in Retentionsräumen in der öffentlichen Verkehrsfläche aufgefangen wird, wo es zeitverzögert in die Kanalisation abgeleitet wird, sobald diese wieder freie Kapazitäten aufweist. Darüber hinaus ist im Bereich eines Tiefpunktes an der rückwärtigen Seite der Grundstücke Trierer Straße 741 und 743 an der Grundstücksgrenze eine Hochbordsteinreihe vorgesehen, so dass Wasser in entgegengesetzter Richtung in den Retentionsraum in der öffentlichen Verkehrsfläche geleitet wird. Überdies kommt es gemäß der Karte vereinzelt auf privaten Grundstücken zu Wasseransammlungen bei Starkregen; geeignete Schutzmaßnahmen sind durch den/die jeweilige*n Eigentümer*in zu treffen.

Durch entsprechende Festsetzungen der Geländehöhe und Erdgeschoss-Fußbodenhöhe im Bebauungsplan als Mindesthöhe soll sichergestellt werden, dass das Risiko einer Überflutung von Grundstücken und Gebäuden nicht weiter verschärft wird. Die Geländehöhen werden als Mindesthöhen festgesetzt, da Abweichungen durch Bautoleranzen nicht auszuschließen sind. Es wird empfohlen, die Hochborde im Bereich der Zufahrtsrampen zu den Garagen weiterzuführen, damit das anstehende Niederschlagswasser nicht seitlich von den Rampen abfließen kann. Für die Überwindung des Höhenunterschiedes von 8 cm Hochbord/Verkehrsfläche wird für den barrierefreien Ausbau eine Rampensteigung von 4% empfohlen. (siehe Abb. 1). Die Festsetzung der Mindestgeländehöhe gilt nicht für die gemäß der Schriftlichen Festsetzungen zulässigen Stellplätze und Zuwegungen und Zufahrten.

7. Energieversorgung

Das Gebiet ist nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen. Für das Plangebiet wird eine CO₂-arme dezentrale Energieversorgung geprüft. Dies wird ein Kriterium bei der Konzeptvergabe der Baugrundstücke sein.

8. Gebäude- und Wohnungstypologien

Auf der städtischen Fläche sind dreigeschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen. In den Mehrfamilienhäusern sollen unterschiedliche Angebote von Wohnungstypen geschaffen werden, die ein breites Spektrum an Wohnformen zulassen. Auf den privaten Grundstücken und im östlichen Planbereich der städtischen Fläche sind Einfamilienhäuser als Reihen- oder Doppelhäuser geplant. Auf der städtischen Fläche sind Gebäude für innovative flächensparende Wohnformen (z.B. Stadthäuser) denkbar.

9. Freiraumkonzept

Im Inneren des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche geplant, die die schützenswerten Bäume umfasst. Die Grünfläche durchzieht das Wohngebiet in Nord-Süd-Richtung. In dieser Grünfläche ein Fußweg angelegt. Entlang dieses geplanten Weges sollen Aufenthaltsbereiche mit Sitzmöglichkeiten evtl. mit Boulebahn und Tischtennisplatte vorgesehen werden.

10. Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet liegt im Stadtteilzentrum Aachen-Brand, das mit zahlreichen Infrastrukturangeboten ausgestattet ist. Insbesondere im Elementar- und Primarbereich ist der Bereich mit zwei Kindertagesstätten und der Karl-Kuck-Grundschule in direkter Nähe gut versorgt. Darüber hinaus befinden sich in ca. 500m Entfernung eine weitere Grundschule, die „Marktschule“ sowie eine weitere Kindertagesstätte. Die Gesamtschule Brand ist ca. 800m Entfernung fußläufig gut zu erreichen.

In unmittelbarer Nähe bietet das Nahversorgungszentrum Brand mit dem Vennbahncenter und den Dienstleistungs- und Einzelhandelsgeschäften an der Trierer Straße ein reichhaltiges Angebot zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes.

11. Jugend- und Familienfreundlichkeit

Durch die geplante Mischung von Mehrfamilien- und Einfamilienhausbebauung soll für alle Menschen in unterschiedlichen Lebensabschnitten Wohnraum geschaffen werden. Die Stadt Aachen hat zur Sicherung und Verbesserung der konkreten Lebensbedingungen der in der Stadt lebenden Familien einen Kriterienkatalog (Stadt Aachen, Kriterien für Kinder- und Familienfreundlichkeit im Städtebau, 2016) aufgestellt, der bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu Grunde zu legen ist. Diese Vorgaben sind im vorliegenden Konzept berücksichtigt worden und werden im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Die öffentliche Grünfläche im Inneren des Plangebietes steht allen Bewohner*innen zur Freizeitnutzung zur Verfügung und bietet den Kindern im Gebiet ein großzügiges Areal an Spielfläche. Der große öffentliche Spielplatz an der Ellerstraße ist fußläufig gut zu erreichen, so dass auf die Anlage eines neuen Spielplatzes verzichtet werden kann. Die hausnahen Spielplätze, die gemäß Landesbauordnung gefordert werden, werden im Plangebiet hergestellt werden.

Vom Plangebiet aus sind die Schulen, die Sportstätten an der Rombachstraße, die Schwimmhalle Brand und das Freizeitareal am Brander Wall fußläufig sowie das Stadtteilzentrum an der Trierer Straße gut zu erreichen. Für die Erreichbarkeit ist allerdings die Querung der stark befahrenen Trierer Straße erforderlich. Hier gibt es aber in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (Heidestraße/Trierer Straße und Ellerstraße/Trierer Straße) signalisierte Querungshilfen. In ca. 450m befindet sich der Vennbahnweg, über den die Spiel- und Sportstätten ebenfalls gut zu erreichen sind. In ca. 3 km Entfernung ist darüber hinaus im Stadtteil Kornelimünster das Inda-Gymnasium ebenfalls über den Vennbahnweg zu erreichen.

11.1 Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben

Durch die Planung wird ein Wohngebiet auf einer freiwerdenden Fläche entwickelt. In fußläufiger Entfernung befindet sich an der Trierer Straße das Nahversorgungszentrum Aachen Brand, welches durch den Ausbau des Einzelhandelsstandortes im Querungsbereich des Vennbahnweges mit der Trierer Straße eine verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erheblich erleichtert. Dieses Einzelhandelsangebot garantiert kurze Wege für die Brander Bevölkerung.

11.2 Erlebnisvielfalt im Gebiet

Für Kinder ist ein Spielplatz in unmittelbarer Nähe an der Ellerstraße vorhanden. Dieser Spielplatz soll aufgewertet werden. Hausnahe Kinderspielplätze sind gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen. Die privaten Freiflächen des Wohngebietes bieten zudem weitere Aufenthalts- und Spielqualitäten. Fußläufig oder mit dem Fahrrad sind die großzügigen Freizeit- und Spielanlagen zwischen Trierer Straße und Kornelimünster gut zu erreichen. Hier ist die Querung der Trierer Straße an den gesicherten Querungsstellen erforderlich.

11.3 Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen

Die Ausstattung mit kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen ist gut. In direkter Nachbarschaft befindet sich die Karl-Kuck-Grundschule, der Spielplatz an der Ellerstraße und drei Kindertagesstätten. Ca. 1 km vom Plangebiet entfernt, liegen die Gemeinschaftsgrundschule Schagenstraße und die Gesamtschule Brand an der Rombachstraße, die Schwimmhalle Brand und die zwei Sportanlagen am Wolferskaulwinkel und im Brander Wall. In der Nähe der Schwimmhalle steht eine große Spielfläche, die direkt am Vennbahnweg liegt, den Kindern zur Verfügung. Daher ist kein Spielplatz im Plangebiet vorgesehen. Zur Kompensation der nicht geschaffenen Spielflächen müssen Ausgleichszahlungen erfolgen (sh. Nr. 14.5)

11.4 Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen

Die unter Nr. 3.8.3 genannten Einrichtungen können über mehrere Anliegerstraßen oder den Vennbahnweg erreicht werden. Hierbei ist die Querung der Trierer Straße unumgänglich. Es gibt mehrere signalisierte Fußgängerüberwege an der Trierer Straße die die Querung für Fußgänger sicher regeln, wobei eine Signalanlage direkt am Plangebiet (Heidestraße/Trierer Straße) angeordnet ist.

11.5 Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen

Durch ihre zentrale Lage im Plangebiet ist die öffentliche Grünfläche von allen Wohngebäuden aus sicher zu erreichen und besteht eine gewisse soziale Kontrolle. Für die Mehrfamilienhäuser ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen vorgesehen. Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung ist die Nutzung der Verkehrsflächen als Spiel- und Aufenthaltsflächen möglich. Sowohl die zentral gelegene Grünfläche als auch die als Mischfläche geplante, wenig befahrene Erschließungsstraße bieten allen Generationen Raum für Kommunikation und für ein soziales Zusammentreffen.

Das Plangebiet ist mit dem Bus sehr gut zu erreichen. Die Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Über die Buslinien an der Trierer Straße besteht eine schnelle Anbindung an die Aachener Innenstadt oder in den Aachener Süden. Der Bahnhof „Aachen-Rothe Erde“ ist vom Plangebiet aus mit dem Bus in ca. 20 Minuten zu erreichen. Von hier aus besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz. Der Vennbahnweg der in der Nähe des Plangebietes vorbeiführt, bietet darüber hinaus eine sichere Route für Fußgänger und Radfahrer über das Brander Stadtzentrum bis in die Aachener Innenstadt.

12. Klimaschutz und Klimaanpassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es unter anderem, Maßnahmen vorzusehen, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie Maßnahmen, die der Anpassung der Flächennutzung (z.B. Vegetationsflächen) an den Klimawandel dienen.

12.1 Standortwahl der Bebauung

Gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch soll die Wiedernutzbarmachung von Flächen im bebauten Innenbereich gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen zur baulichen Entwicklung bevorzugt werden. Die Entwicklung der freiwerdenden innerstädtischen Fläche und Nachverdichtung eines Blockinnenbereiches entsprechen dem Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

12.2 Kubatur der Gebäude

Je kompakter ein Gebäude ist, umso weniger Energie wird für die Heizung bzw. die Kühlung benötigt. Die geplanten Geschosswohnungsbauten mit 3 Geschossen erfüllen die Anforderungen an ein ausgewogenes Verhältnis von der Hüllfläche zu beheiztem Gebäudevolumen. Auch wenn Einfamilienhäuser hinsichtlich dieses Verhältnisses naturgemäß schlechter abschneiden, kann auf dem östlichen Teil des städtischen Grundstückes trotzdem ein geringer Anteil an Einfamilienhäusern in flächensparender Bauweise realisiert werden. Die Festsetzungen lassen auch hier sowohl Mehrfamilien- als auch Einfamilienhäuser zu. Dieses Angebot soll der Nachfrage an Wohnraum insbesondere für Familien, auch im geförderten Segment nachkommen. Die flächensparende Bauweise wird ein Kriterium für die Konzeptvergabe der Grundstücke sein.

Auf den Privatgrundstücken werden Doppelhäuser für die rückwärtigen Grundstücke an der Heidestraße festgesetzt. Diese Bauweise orientiert sich an den Grundstückszuschnitten und an die vorhandene Bebauung. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Trierer Straße ist eine Festsetzung gewählt, die Reihenhäuser auf den einzelnen Grundstücken oder ein Einzelhaus über mehrere Grundstücke mit mehreren Wohneinheiten zulässt, wenn Nachbarn ihre Grundstücke gemeinsam entwickeln möchten.

12.3 Solare Wärme- und Energiegewinnung

Die Ausrichtung der Gebäude wurde zum größten Teil so gewählt, dass sowohl ausreichende aktive Energiegewinne als auch ausreichende passive solare Wärme- und Energiegewinne möglich sind. Sowohl die geeigneten Dächer mit einer Dachneigung von 30° – 40° als auch die Flachdächer lassen die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zu. Der Bebauungsplan trifft Regelung für eine Solarenergienutzung. Ebenso werden Maßnahmen zur Solarnutzung Gegenstand der Bewertung im Rahmen der Konzeptverfahrens sein. Bei der städtebaulichen Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen ist größtenteils auf den Dachflächen eine optimale Ausrichtung möglich.

12.4 Umgang mit Freiflächen

Der Anteil der öffentlichen Grünfläche beträgt ca. 10% des Plangebietes. Da es sich bei dem Geltungsbereich um einen innerstädtischen Bereich handelt und eine relativ hohe Verdichtung angestrebt wird, ist das Verhältnis zwischen den bebauten Flächen und den Freiflächen akzeptabel.

13. Begründung der Festsetzungen

13.1 Art der baulichen Nutzung

13.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Diese geplante Art der Nutzung fügt sich in die Umgebung ein, die überwiegend von Wohnnutzung geprägt ist. Sie entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Aachen und den Zielerstellungen des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten sind ausgeschlossen, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Auch mögliche Störungen durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten, wie zusätzliche Verkehre, werden damit vorsorglich

ausgeschlossen. Darüber hinaus bestehen ausreichend planungsrechtliche Möglichkeiten für diese Nutzungen, sich im angrenzenden Mischgebiet an der Trierer Straße anzusiedeln. Die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen an der Trierer Straße ist auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und wünschenswert.

Grundsätzlich sind Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig, ohne dass es einer speziellen Regelung im Bebauungsplan bedarf. Insgesamt wird dadurch ermöglicht, dass im Baugebiet im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Wohnen auch gearbeitet werden kann.

13.1.2 Mischgebiet

Die Trierer Straße ist geprägt von gewerblicher Nutzung in den Erdgeschosszonen und Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Der Bereich entlang der Trierer Straße wird als Mischgebiet festgesetzt, um weiterhin sowohl eine gewerbliche-, als auch eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, Spielhallen und Bordelle sind im Plangebiet ausgeschlossen, da diese Nutzungen einen so genannten „Trading-Down-Effekt“ zur Folge haben können. Weil Vergnügungsstätten regelmäßig bei eher geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinnerwartungen begründen, sind sie geeignet, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Eine solche Entwicklung soll im Plangebiet vermieden werden.

Die im Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen. Ein Gartenbaubetrieb mit großen Gewächshäusern und Freilandflächen fügt sich nicht in die umgebende Bauungsstruktur ein. Aufgrund der Emissionen, die von Tankstellen ausgehen, sind sie aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle nicht wünschenswert. Die Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Trierer Straße trägt dazu bei, das Dienstleistungs- und Nahversorgungszentrum an der Trierer Straße zu stärken.

Erweiterter Bestandsschutz im Mischgebiet

An der Ellerstraße wird entlang der Straße ebenfalls Mischgebiet festgesetzt. Hier befinden sich ein Möbellager, eine genehmigte Lagerhalle für Sanitär- und Heizungsanlagen und ein holzverarbeitender Betrieb. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes wird der vorhandene holzverarbeitende Betrieb potentiell unzulässig und wird entsprechend der Baugenehmigung als Bestandsnutzung eingestuft. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen wären unzulässig. Im Mischgebiet sind entsprechend der Baunutzungsverordnung ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Entsprechend der einschlägigen Rechtsprechung gehören Schreinereien grundsätzlich nicht zu den Betrieben, die das Wohnen unwesentlich stören und sind infolgedessen grundsätzlich unzulässig. Der Betrieb hat sich aber schon seit einigen Jahren an dieser Stelle etabliert und es spricht einiges dafür, dass das Nebeneinander von Wohnen und dem holzverarbeitenden Betrieb auf der Basis einer gegenseitigen Rücksichtnahme gegenwärtig gut funktioniert und die Bauleitplanung darauf nicht steuernd eingreifen muss. Dies mag an der geringen Größe des Betriebes liegen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bewahrung des gegenwärtigen Zustandes im Quartier. Der holzverarbeitende Betrieb wird als quartierszugehörig empfunden und wird durch einen erweiterten Bestandsschutz im Fortbestand geschützt. Gemäß §1 Abs. 10 BauNVO werden dem vorhandenen holzverarbeitenden Betrieb planungsrechtlich aktive Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugestanden. Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht dem Verschlechterungsverbot. Weder dem holzverarbeitenden Betrieb noch der Wohnnutzung entsteht gegenüber der gegenwärtigen Situation ein Nachteil. Nach wie vor sind bei nutzungsbedingten oder baulichen Änderungen die Vorgaben der Bauordnung und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme anzuwenden.

13.2 Maß der Nutzung

13.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Um den gewünschten urbanen Charakter der Bebauung im Stadtteilzentrum von Brand zu erreichen, ist eine Überschreitung der maximalen GRZ von 0,4 durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14

BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. Das entspricht der Regelung der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Eine Überschreitung der maximalen GRZ von 0,4 auf 0,8 durch unterirdische bauliche Anlagen ist zulässig, wenn die Flächen begrünt werden. Damit wird sichergestellt, dass die Tiefgaragendächer für die Erholungsnutzung der Anwohner zur Verfügung stehen. Mindestens 20% der Flächen stehen demnach für eine Bepflanzung mit Bäumen u.a. zur Verfügung, so dass die Festsetzung auch gestalterisch vertretbar ist. Als Ausgleich für den hohen Versiegelungsgrad wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass Tiefgaragen außerhalb der überbauten Flächen in mindestens 60 cm Höhe mit Erdreich zu überdecken sind. Ebenso wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen bis auf Zuwegungen, Stellplätze und Terrassen zu begrünen sind.

Weiterhin wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 die festgesetzte Grundflächenzahl durch Flächen für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einem Wert von 0,5 überschritten werden darf.

13.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Baugesetzbuch festgesetzt. Auf den Bestandsgrundstücken an der Heidestraße und Trierer Straße sind die überbaubaren Flächen mit einer Tiefe von 13,0m festgesetzt. Diese Tiefe lässt einen großen Spielraum für eine attraktive Wohnbebauung zu. Die überbaubare Fläche an der Ellerstraße ist großzügig gewählt. Diese Fläche hat eine eher eigenständige Lage, die nicht durch eine Nachbarbebauung vorgeprägt ist. Hier ist im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung der Grundstücke eine flexible Bebauungsmöglichkeit möglich.

Die überbaubaren Flächen auf den städtischen Grundstücken sind sehr großzügig gewählt, um vielfältige Planungsansätze für eine Bebauung zu ermöglichen. Im Rahmen der Konzeptvergabe sollen aus verschiedenen Bebauungsvorschlägen die bestmögliche Lösung für eine qualitätvolle Bebauung gewählt werden.

Die Festsetzungen von Baugrenzen erfolgt, um die städtebauliche Dichte und Struktur im Plangebiet zu steuern. Vorgelagerte Terrassen werden dabei nicht erfasst. Die Festsetzung einer Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten erfolgt, um zu vermeiden, dass hier später andere bauliche Anlagen als Terrassen errichtet werden können, die zu einer unerwünschten Erhöhung der Dichte führen könnten. Um einen möglichst hohen Grünflächenanteil zu erreichen, darf die Größe der Terrassen 30 m² nicht überschreiten.

Das Verwaltungsgericht Köln hat in einer aktuellen Entscheidung klargestellt, dass ein Außenteil einer Luftwärmepumpe in unmittelbarem Funktionszusammenhang mit dem Innengerät einer solchen Pumpe steht und damit Bestandteil einer Anlage, die der Beheizung des Hauses dient, ist. Somit gehört ein Außenteil einer Luftwärmepumpe zum Hauptbaukörper und ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und löst Abstandsflächen aus. Die Grundstücke im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) sind Bestandsgrundstücke, die auch ohne Grundstückstausch bebaubar sein sollen. Die kleinteiligen Grundstücke lassen nur kleinere überbaubare Flächen zu. Damit diese Flächen in Gänze der Wohnnutzung zur Verfügung stehen können, wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit für Anlagen der Wärmeerzeugung außerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt. Diese Vorgehensweise ermöglicht auch für kleinere Grundstücke eine klimaneutrale Wärmeenergieversorgung in Verbindung mit Stromerzeugung aus erneuerbarer Energie. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit nicht erforderlich, da die überbaubaren Flächen derart dimensioniert sind, dass sie eine großzügige Bebauung und die Unterbringung von technischen Anlagen zulassen.

Die erforderlichen Abstandsflächen sind ebenso einzuhalten wie die Immissionsrichtwerte der lärm- und schwingungsverursachenden Anlage. Bereits in der Aufstellungsplanung und der Ausführung müssen die notwendigen Voraussetzungen für einen störungsfreien und nachbarschützenden Betrieb geschaffen werden.

13.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhen

Im gesamten Plangebiet werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Diese Festsetzung dient dazu, die Höhe der geplanten Gebäude an den Bestand in der Umgebung anzupassen. Die maximalen Gebäudehöhen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Bestandsgrundstücke (Heidestraße, Karl-Kuck-Straße, Ellerstraße und Trierer Straße) gewährleisten, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt. Die geplante maximale Gebäudehöhe lässt eine zweigeschossige Bebauung mit geneigtem Dach zulassen. Die geplante Höhe und Dachform ist in der Umgebung vorhanden.

Für den Geschosswohnungsbau auf dem städtischen Grundstück wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die eine dreigeschossige Bebauung und damit eine angemessene städtebauliche Dichte zulässt. Die geplante Höhe ist städtebaulich vertretbar, da es sich hier um eine „Insellage“ handelt, die nicht im direkten Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung steht und die eine angemessene städtebauliche Dichte im Zentrum von Brand zulässt. Die geplante Bebauung hat eine eigene Struktur, in der, abweichend von der Umgebungsbebauung, Mehrfamilienhäuser geplant sind. Aus gestalterischer Sicht lassen die großformatigen Baukörper eine andere Kubatur und damit eine andere Höhe als die umgebenden Bebauungsstruktur zu. Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht.

Im Bebauungsplan sind die Höhen der baulichen Anlagen (GH) als Höhen mit Bezug Normalhöhennull festgesetzt. Die GH-Höhen werden als Maximalhöhen festgesetzt. Die Gradienten der öffentlichen Verkehrsflächen werden ebenfalls festgesetzt, um zukünftig die Höhenlage der Straße zu sichern. Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt in Abhängigkeit von der Zahl der zukünftigen Vollgeschosse. Somit werden bei den Einfamilienhäusern Firsthöhen von ca. 9,5m und bei den Mehrfamilienhäusern Gebäudehöhen von ca. 10,0m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss erreicht.

Mit den festgesetzten zulässigen Überschreitungen nutzungsbedingter Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen) sowie für Lüftungs- und Klimaanlage wird insbesondere den Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprochen. Darüber hinaus wird die Überschreitung der maximalen Höhen für die solare Energiegewinnung ermöglicht, um die nachhaltige Nutzung der Dachflächen zu fördern. Um unter anderen die Errichtung von Dachterrassen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die maximalen Traufhöhen durch äußere Umwehrungen (Brüstungen o.ä.) von Dachterrassen überschritten werden dürfen.

Zur Wahrung der Siedlungssilhouette müssen die zuvor genannten Aufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe, das die festgesetzte Gebäudehöhe überschreitet, von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken. Bei der Überschreitung für Aufzüge, die für eine barrierefreie Erschließung notwendig sind und für die Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist. Damit wird zum einen die Funktionalität gewährleistet und zum anderen eine mögliche, negative Wahrnehmung auf das Minimum reduziert.

Erdgeschossfußbodenhöhe

Um sicherstellen zu können, dass durch die Rückhaltung des Niederschlagswasser im Straßenraum bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen das Wasser nicht in das Gebäude dringt, wird eine Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt werden. Die Mindesthöhe orientiert sich an der Oberkante des Hochbordes, das entlang der Grundstücksgrenze verläuft.

Geländehöhe

Die Festsetzung einer Mindesthöhe für das Gelände orientiert sich ebenfalls an der Höhe der Straßenlage und der Hochborde. Die Festsetzung der Mindesthöhe des Geländes minimiert zusätzlich das Risiko, dass das Niederschlagswasser bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen in die Vorgärten läuft. Es wird eine Mindesthöhe festgesetzt, da Abweichungen durch Bautoleranzen nicht auszuschließen sind.

Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Zum Schutz vor eindringendem Wasser in die Vorgartenfläche, die als Pflanzfläche festgesetzt ist, sollen bei der Herrichtung von Zufahrten und -wegungen die Hinweise, die den schriftlichen Festsetzungen beigelegt sind, beachtet werden, damit das Niederschlagswasser, das in den Straßenabschnitten gestaut wird, nicht auf die privaten Grundstücksflächen läuft. Hierfür sollte das Hochbord der Verkehrsfläche in die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Vorgartenbereich) weiterverlegt werden, damit das Wasser nicht seitlich auf das Grundstück laufen kann.

13.3 Bauweise

offene Bauweise

Die bauliche Dichte im Wohngebiet soll sich in die Umgebung einfügen. Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise erfolgt eine behutsame Nachverdichtung mit einer aufgelockerten Bauweise. Dieses verhindert, dass die neue Bebauung als Fremdkörper in der Umgebung wahrgenommen wird. Da, wo keine weitere Festsetzung getroffen wird, lässt die offene Bauweise Einzelhäuser in größerem Maßstab zu, verhindert aber eine unmaßstäbliche bauliche Entwicklung in dem bebauten Bereich.

Doppelhäuser

Die Festsetzungen an der Heidestraße orientieren sich an den vorhandenen Grundstücksgrenzen und lassen eine Bebauung der Bestandsgrundstücke ohne weitergehende Grundstücksregelungen zu. Mit dieser Bauweise wird ein sensibler Übergang von der Bestandsbebauung zur neuen Wohnbebauung im Inneren des Plangebietes geschaffen.

abweichende Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) wird eine abweichende Bauweise a1 festgesetzt, die die Fassadenlänge eines Baukörpers zu einer Straßenseite hin auf maximal 30,0m begrenzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, innerhalb der großzügig festgesetzten überbaubaren Fläche die Größe der Gebäuderiegel zu steuern. Die Begrenzung der Fassadenlänge zu jeder Straßenseite hin, lässt die Möglichkeit zu, dass eine zusammenhängende Eckbebauung entstehen kann, die in ihrer Länge entlang einer Straßenseite hin begrenzt ist.

Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Grundstücke an der Trierer Straße (WA 2) wird eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt, die die Anbauverpflichtung an die beidseitigen Grundstücksgrenzen regelt. Diese Festsetzung ist erforderlich, damit eine Bebauung der Bestandsgrundstücke ohne weitergehende Grundstücksregelungen erfolgen kann. Die Bestandsgrundstücke sind unterschiedlich breit und so können auch die schmalen Grundstücke, die mit Einhaltung von beidseitigen Abstandsflächen nicht zu bebauen sind, einer Bebauung zugeführt werden. Diese Festsetzung gilt für die Grundstücke an der Trierer Straße und ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da sie sich in die Umgebungsbebauung einfügt und weiterführt.

13.4 Flächen für den ruhenden Verkehr

Zur Vermeidung einer wahllosen und uneinheitlichen Anordnung von Stellplätzen und Garagen und zur einheitlichen Gestaltung der Vorgärten, die Auswirkungen auf den öffentlichen Raum haben, werden Festsetzungen getroffen, die die Anordnung der Stellplätze auf den Baugrundstücken regeln.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 2) wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb des seitlichen Grenzabstandes zulässig sind. Damit wird ein ungeordnetes Parken im Gebiet vermieden. Es wird darüber hinaus festgesetzt werden, dass die Stellplätze und Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben müssen. Mit dieser Festsetzung wird ein zusätzlicher Stellplatz

ermöglicht und ein Ausweichen auf die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vermieden. Die Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum sollen für Besucherverkehre zur Verfügung stehen.

Ausnahmsweise ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) für Grundstücke, die beidseitig ohne Abstandsfläche bebaut werden müssen (-a 2-) der nachzuweisende Stellplatz im Vorgartenbereich zulässig. Diese Ausnahme erfolgt, da die Festsetzungen der abweichenden Bauweise keine Garagen oder Stellplätze in seitlichen Abstandsflächen zulassen. Im Zuge der Gleichbehandlung wird hier ausnahmsweise der notwendige Stellplatz im Vorgartenbereich zugelassen, da bei Grundstücken, für die die abweichende Bauweise nicht gilt, auf den Zufahrten zu den Garagen/Carports ebenfalls zusätzlich ein Auto untergebracht werden kann.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Tiefgaragen sind im gesamten (WA 1) zulässig, so dass ausreichend Fläche für die Unterbringung der Stellplätze zur Verfügung steht. Ziel ist es, für diese Mehrfamilienhäuser ein attraktives Freiflächenangebot zu ermöglichen. Der Umgang mit dem ruhenden Verkehr wird ein Kriterium bei der Konzeptvergabe sein.

Tiefgaragen haben einen Mindestabstand von 1,5m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, um keine Konflikte mit dem Straßenbau oder notwendigen Straßenreparaturarbeiten zu erzeugen.

Tiefgaragen haben einen Mindestabstand von 1,5m zu den Kronentraufbereichen der als zu erhaltenden Bäume einzuhalten, damit die Bäume nicht negativ durch Eingriffe in den Wurzelbereich beschädigt werden.

13.5 Zufahrten

Die Begrenzung der Anzahl der Zufahrten und der maximalen Breite erfolgt, um die Länge von Bordsteinabsenkungen bzw. Hochborden zu begrenzen und um die Anordnung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum nicht zu stark einzuschränken. Ausnahmsweise kann eine breitere Zufahrt als 3,0m zugelassen werden, wenn der Nachweis der Erforderlichkeit erbracht wird. Das kann eintreten, wenn eine Tiefgarage über zwei Fahrstreifen verfügen muss oder wenn eine Privatstraße an die öffentliche Verkehrsfläche anschließt.

Aufgrund der großzügigen überbaubaren Fläche auf dem städtischen Grundstück, die im Rahmen einer Konzeptvergabe ausgeschrieben werden, ist eine konkrete Planung zum jetzigen Planungsstand nicht bekannt. Daher wird eine weitere Zufahrtmöglichkeit zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass diese Zufahrt für die Bebauung der Fläche notwendig ist.

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

Zu erhaltende Bäume

Die vorhandenen Bäume auf dem Sportplatzgelände sollen im Wesentlichen erhalten werden. Insbesondere die Baumreihe im Böschungsbereich zwischen Rasenplatz und Ascheplatz ist ein prägendes Landschaftselement und wird zum großen Teil als zu erhalten festgesetzt. Dieses gilt ebenso für die Baumreihen an der südöstlichen Plangebietsgrenze und im nordwestlichen Planbereich, die aufgrund ihrer prägenden, abschirmenden und gestalterischen Wirkung erhalten werden. Die zwei großen Eichen an der Karl-Kuck-Straße werden ebenfalls als zu erhalten festgesetzt, da sie den Straßenraum prägen. Aus gärtnerischen Gründen sollen Ersatzpflanzungen bei einem eventuellen Abgang eines Baumes mit geringem Abstand zum festgesetzten Standort durchgeführt werden können, damit die neuen Bäume einfacher gepflanzt und besser anwachsen können.

Eine große Esche im südöstlichen Plangebiet ist aufgrund ihrer Größe und ihres Stammumfanges geeignet als zu erhalten festgesetzt zu werden. Auf diese Festsetzung wird verzichtet, da das Eschensterben nicht aufzuhalten ist und auch diese Esche davon nicht verschont bleiben wird. In diesem Bereich verläuft die neue Planstraße und es wird in der Abwägung der Erschließung der Neubebauung der Vorrang gegeben. Die vorhandene Silberweide an der westlichen städtischen Grundstücksgrenze wird überplant, damit die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile der Bestandsgrundstücke erfolgen

kann. Es können 31 Bäume, davon 16 Bäume unter die Baumschutzsatzung fallend nicht erhalten werden. Nach Baumschutzsatzung werden 23 neue Bäume gefordert. Die Planung sieht 26 neue Bäume in der öffentlichen Grünfläche und im Straßenbereich vor.

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für den Gehölzstreifen im südöstlichen Plangebiet wird eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, damit der Gehölzzug als ortsbildprägendes Element erhalten wird. Bei Abgang von Bäumen sind diese durch Neupflanzungen vor Ort zu ersetzen.

Dachbegrünung

Die Dächer der Tiefgaragen, außerhalb der überbauten Flächen sollen intensiv begrünt werden. Diese Flächen bieten sich für eine entsprechende Freiraumnutzung für die zukünftigen Bewohner*innen an und tragen zudem zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Mit einer geforderten Substratstärke von 60 cm ist auch gewährleistet, dass die Flächen intensiv begrünt werden können. Sie kühlen durch Verdunstung vor allem im Sommer die Umgebung. Sie entlasten die Kanalisation und bieten Pflanzen und Tieren wertvollen Lebensraum.

Aufgrund der flachen Neigung unter 10° sind zwar die Regelungen zur Dachbegrünungen aus der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen anzuwenden, die je Dachfläche 60% Begrünung bei Dachflächen ab mindestens 200m² fordert. In den schriftlichen Festsetzungen wird abweichend von der Grün- und Gestaltungssatzung für alle Gebäude und Nebenanlagen 60% Dacheingrünung ohne Mindestfläche festgesetzt. Damit wird auch bei einer kleinteiligeren Gebäudestruktur, wie z.B. einer Reihenhausbauung, ebenso die für das Stadtklima sowie den Hochwasserschutz wichtige Begrünung sichergestellt. Zudem tragen grüne Dachflächen zu einem besseren Gestaltungsbild bei. Gerade im mehrgeschossigen Geschosswohnungsbau liegen die Dachflächen von Nebenanlagen im Sichtfeld der Bewohnerschaft.

Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird für den Vorgartenbereich ein Pflanzstreifen mit einer Tiefe von 3,0m festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen ist mindestens mit Scherrasen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Diese Festsetzung erfolgt, um den Charakter eines gut durchgrüneten Wohngebietes zu erhalten und ein durch Gärten und Bepflanzung geprägtes Straßenbild zu sichern. Der Erhalt von unversiegelten Flächen dient dem Artenreichtum und dem Mikroklima, da Pflanzen den Boden beschatten und für Verdunstungskühle sorgen. Diese Festsetzung steht in Verbindung mit § 8 Abs. 1 S. 1 BauO NRW zur Begrünung der Vorgärten. Innerhalb dieser Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten gemäß den schriftlichen Festsetzungen zulässig.

13.7 Anlagen für Solarenergie und -thermie

Mit der sogenannten Klimaschutznovelle von 2011 hat die Bundesregierung die schon zuvor enthaltenen städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben und hat ihm damit endgültig eine städtebauliche Dimension zuerkannt. Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist schon seit der BauGB-Novelle 1998 das Oberziel.

Für das Baugebiet wird eine klimaneutrale Energie- und Wärmeversorgung ohne fossile Energieträger angestrebt. Um dieses Ziel zu erreichen, sind für das Allgemeine Wohngebiet (WA 2) auf den privaten Grundstücken bei der Errichtung von Gebäuden Anlagen zur Solarnutzung auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50% der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestnutzfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden. Solarmindestnutzfläche ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Bei der Ermittlung der nutzbaren Dachfläche sind die nicht nutzbaren Teile für eine Solarnutzung abzuziehen. Dieses können ungünstig ausgerichtete Dachflächen oder erheblich beschattete Dachflächen durch z.B. Bäume, Dachaufbauten oder die Nachbarbebauung

sein. Ebenso abzuziehen sind Abstandsflächen zu den Dachrändern bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Bei der Planung der Gebäude ist darauf zu achten, dass andere Dachnutzungen wie Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, z.B. Schornsteine, Entlüftungsanlagen, so angeordnet werden, dass hinreichend Dachfläche für die Solarenergienutzung von 50% verbleibt. Die Festsetzung der Solarnutzung der Dachflächen dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien sowie dem Ziel der Stadt Aachen, Klimaschutzmaßnahmen in den Fokus der städtebaulichen Entwicklung zu stellen. Hierzu hatte der Rat der Stadt Aachen am 19. Juni 2019 den Klimanotstand ausgerufen. Die entsprechende strategische Weichenstellung zur Priorisierung und Forcierung von Klimaschutzmaßnahmen wurde anschließend im Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz am 10. September 2019 beschlossen.

Auf die Festsetzung von solartechnischen Anlagen wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) verzichtet, da die Flächen im städtischen Besitz sind und die Stadt Einfluss auf die konkrete Planung hat, in dem die Grundstücke im Rahmen eines Konzeptverfahrens vergeben und die Umsetzung der Planung im Erbbaurechtsvertrag gesichert werden. In diesem Konzeptverfahren wird ein wesentliches Kriterium für die Vergabe die Anforderung eines innovativen Energiekonzeptes sein. Um innovative Planungsansätze für eine klimaneutrale Energieversorgung nicht von vorneherein einzuschränken, wird auf eine zwingende Festsetzung der Solarenergienutzung verzichtet, die aber auch nicht ausgeschlossen wird. Das Konzeptverfahren wird von einem beauftragten Energieberatungsbüro begleitet, das die Energiekonzepte zusammen mit der Stadt prüfen und bewerten wird und die konkrete Umsetzung der Planung begleitet.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung auch in der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, dient dem Klimaschutz und trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Die Stadt Aachen hat sich zum Ziel gesetzt, eine Klimaneutralität bis zum Jahre 2030 zu erreichen. Der Ausbau der erneuerbaren Energien ist die zentrale Säule des Integrierten Klimaschutzkonzeptes. Um das Klimaschutzziel zu erreichen, kann die Stadt im Bereich der Solarenergienutzung nur einen geringen Beitrag mit ihren kommunalen Gebäuden leisten. Um das Hauptziel zu erreichen, muss sie unterstützend tätig werden und das Potential privater und gewerblicher Dachflächen mobilisieren. Für den Bestandssektor ist ein Förderprogramm zur finanziellen Unterstützung vorgesehen. Durch den Beschluss zur solaren Erstellungs- und Nutzungspflicht auf 50 % der nutzbaren Dachflächen sollen sowohl bei dem Abschluss von Grundstückskauf- und Erbbaurechtsverträgen als auch bei der Erstellung von Bebauungsplänen der Neubausektor in die Klimaschutzstrategie der Stadt Aachen einbezogen werden und einen Beitrag zur Klimaneutralität leisten.

13.8 Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Gutachten erarbeitet, das die einwirkenden Lärmimmissionen durch Verkehr und durch die umliegenden und im Plangebiet befindlichen Gewerbebetriebe rechnerisch ermittelt und bewertet.

Auf das Plangebiet wirken hierbei insbesondere Straßenverkehrslärmimmissionen der Trierer Straße ein.

Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm

Entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel der Trierer Straße und den daraus resultierenden Lärmpegelbereichen ergeben sich bei freier Schallausbreitung (ohne Bestandsbebauung an der Trierer Straße) innerhalb des Plangebietes maximale Anforderungen an die Schalldämmung entsprechend des Außenlärmpegels von 80 dB(A) an der Bestandsbebauung und 72 dB(A) an den Baufeldern im Inneren des Plangebietes. Unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der ersten Baureihe zur Trierer Straße im Bestand reduzieren sich die maßgeblichen Außenlärmpegel an den Baufeldern im Inneren des Plangebietes auf bis zu 66 dB(A). Hieraus erfolgt überschlägig ein erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile bei einer Wohnnutzung von $R'_{w, res} = 36$ dB. Diese Anforderungen werden allgemein bereits durch die Bauteilanforderungen zum Wärmeschutz erfüllt.

Grundsätzlich ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen (Schallschutzwänden / -wällen) der Vorzug vor passiven Maßnahmen an den Gebäuden zu geben. Die umliegende Bestandsbebauung entlang der Trierer Straße, Ellerstraße und Heidestraße sorgt bereits heute aufgrund ihrer Höhe für eine effektive Abschirmung der auf das Innere des Plangebietes einwirkenden Verkehrslärmimmissionen. Im Inneren des Plangebietes selbst liegen daher trotz der zentralen innerstädtischen Lage relativ geringe Beurteilungspegel vor, die die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet um maximal 5dB überschreiten.

Verkehrslärmimmissionen, die die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um mehr als 5 dB überschreiten, liegen nur an den Fassaden der Bestandsbebauung zur stark befahrenen Trierer Straße und im südlichen Bereich der Ellerstraße bzw. Heidestraße (an den Einmündungsbereichen) vor. Eine aktive Schallschutzmaßnahme für die Fassaden an der Trierer Straße würde den Bau einer Lärmschutzwand entlang der Straße erfordern. An der Trierer Straße besteht eine bis zu viergeschossiger Bebauung. Ein effektiver aktiver Schallschutz für alle Geschosse müsste aber in einer der zu schützenden Bebauung ähnlichen Höhe (größer 8,0m) errichtet werden. Eine solche bauliche Maßnahme ist aber aus städtebaulichen Aspekten im Innenstadtbereich aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert und bautechnisch nicht umsetzbar.

Es ist davon auszugehen, dass die Trierer Straße immer dicht bebaut sein wird und es ist bereits jetzt festzustellen, dass zunehmend die älteren, zum Teil noch zweigeschossigen Gebäude durch eine drei- bis viergeschossige Neubebauung ersetzt werden. Aus diesem Grund sind zwei Isophonenlärnkarten, eine mit freier Schallausbreitung und eine mit Berücksichtigung der Bestandsbebauung als Anlage den Schriftlichen Festsetzung beigefügt.

Für den Bereich des einfachen Bebauungsplanes und den qualifizierten Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen und das erforderliche Schalldämmmaß für Außenbauteile im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass in schutzbedürftigen Schlafräumen bei Überschreitung des zulässigen Beurteilungspegels in der Nacht zum Einbau von Schallschutzfenstern der Einbau von Fassadenlüftern oder mechanischen Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen sind. Aufgrund der heute vorhandenen aus energetischen Gesichtspunkten notwendigen Luftdichtheit der Fenster, ist bei geschlossenen Fenstern kein Luftaustausch mehr gegeben. Grundsätzlich kann für Aufenthaltsräume tags unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine Querlüftung, d.h. ein kurzzeitiges komplettes Öffnen der Fenster und anschließendes Verschließen durchgeführt werden. Damit ist der Schallschutz bei geschlossenen Fenstern gegeben, nur kurzzeitig werden Fenster zum Lüften geöffnet.

Für Schlafräume nachts kann aber keine Stoß- bzw. Querlüftung erfolgen. Hier ist bei einem Beurteilungspegel von >45 dB(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich, da der Innenpegel sonst > 30 dB(A) betragen würde. Es sind somit an diesen Fenstern geeignete Minderungsmaßnahmen, wie z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen. Dies betrifft im Wesentlichen die Fassaden, die nicht nach Norden orientiert sind.

Für diese Festsetzungen wird eine Öffnungsklausel festgesetzt. Die Öffnungsklausel schafft die Möglichkeit, für ein konkretes Vorhaben aufgrund der tatsächlich vorhandenen Pegel von den festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen abzuweichen. Dieses ist gutachterlich nachzuweisen. Diese Öffnungsklausel ist erforderlich, da die festgesetzten überbaubaren Flächen eine Bebauung innerhalb dieser Fläche zulassen, aber nicht das konkrete Bauvorhaben abbilden.

Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm

Im Plangebiet befinden sich ein Drogeriemarkt mit Parkplatz und eine Bankfiliale mit Parkplatz (Trierer Straße), ein holzverarbeitender Betrieb und ein Möbelgeschäft (Ellerstraße), mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurant und Pizza-Taxi (Trierer Straße). Für die Baufelder in unmittelbarer Nähe zum Parkplatz des Drogeriemarktes kommt es zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte von bis zu 58,3 dB(A) im Bereich westlich des Drogeriemarktparkplatzes und bis zu 60,6 dB(A) nördlich des Parkplatzes, unmittelbar angrenzend an den Parkplatz und an der Schreinerei. Maßgebliche

Schallquelle stellt die Anlieferung des Drogeriemarktes innerhalb der Ruhezeiten dar. Durch die Errichtung einer 2,0m hohen Lärmschutzwand zum Rossmann-Parkplatz werden die Erdgeschosszonen künftiger Wohngebäude, die direkt westlich und nördlich an den Parkplatz angrenzen geschützt. Die Schallschutzwand ist aber nicht ausreichend für schutzwürdige Aufenthaltsräume in den Obergeschossen. Festsetzung ist erforderlich, damit das Erdgeschoss der geplanten Wohnbebauung soweit geschützt wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag eingehalten werden. Für die angrenzenden Flurstücke wird darüber hinaus festgesetzt, dass in den Obergeschossen für die zur Schallquelle hin ausgerichteten Fassaden keine zu öffnenden Fenster zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig sind. Hier wird eine Öffnungsklausel festgesetzt, die es erlaubt, von den festgesetzten Beschränkungen abzuweichen, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch geeignete Maßnahmen, z.B. geschickte Grundrissoptimierung, die schutzwürdigen Aufenthaltsräumen entsprechend der TA-Lärm gesichert wird.

Der Parkplatz der Bankfiliale an der Trierer Straße löst keine Lärmkonflikte für das neue Wohngebiet aus, da er als Kundenparkplatz nur innerhalb der üblichen Geschäftszeiten, außerhalb der Ruhezeiten gewerblich genutzt wird.

Im Nachtzeitraum stellen die Lieferbewegungen des Pizza-Taxis an der Trierer Straße die einzige relevante Lärmquelle dar. Im Bereich der Pizzeria werden die Anforderungen der TA Lärm in der Nacht überschritten. Ursache hierfür sind die Geräuschspitzen beim Zuschlagen eines Kofferraumdeckels oder der Tür eines Pkw. Diese Geräuschspitzen sind unabhängig von der Frequentierung. Selbst bei nur einer einzelnen Auslieferung im Nachtraum werden die Vorgaben der TA Lärm hier nicht in Gänze eingehalten. Da es sich hier um einen innerstädtischen Bereich handelt mit einer gemischten Nutzung von Wohnen und Gewerbe sind diese Geräuschspitzen hinnehmbar, da diese auch bei sonstigen parkenden Pkw im Straßenraum ergeben. Das Pizza-Taxi hat sich am Standort schon seit einigen Jahren etabliert und Konflikte mit der Nachbarschaft sind der Stadt nicht bekannt. Daher besteht kein Bedarf, hier planungsrechtlich steuernd einzugreifen.

14. Umweltbelange

14.1 Boden / Altlasten

Altlasten/Bodenschutzrechtliche Bewertung

Ein Altlastenverdacht liegt für diese Fläche nicht vor. Da aber über die Zusammensetzung des Sportplatzunterbaus keine Informationen vorlagen, wurde eine Bodenkartierung und -untersuchung auf dem Sportplatzgelände durchgeführt. Dazu liegt im Fachbereich Umwelt ein Gutachten vom Ing.-Büro GeoTerra vom 8.6.2018 vor.

Unter dem humosen Oberboden des Sportplatzes wurde ein aus kiesigem (z.T. auch steinig), sandigem Schluff bestehender Sportplatzunterbau angetroffen. Schlacken und Aschen wurden nicht angetroffen. Die mittlere Mächtigkeit beträgt ca. 40 cm. Weiterhin wurde der Belag des angrenzenden Bolzplatzes untersucht.

Da das Gebiet im Bebauungsplan als „Wohngebiet“ ausgewiesen wird, wurden die Prüfwerte für Wohngebiete der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die Bewertung herangezogen sowie aus Vorsorgegründen auch die Prüfwerte für Kinderspielflächen.

Der humose Oberboden des Sportplatzes wurde auf Schwermetalle und Benzo(a)-pyren untersucht. Die ermittelten Gesamtgehalte liegen unterhalb der Prüfwerte für Wohngebiete, so dass eine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfadens Boden-Mensch ausgeräumt werden konnte. Der Prüfwert für den Parameter Blei für Kinderspielflächen (200 mg/kg Boden) wird nur geringfügig überschritten, so dass auch hier eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

Da eine Freilegung und Offenlage des Sportplatzunterbaus nicht ausgeschlossen werden kann, wurde aus Vorsorgegründen auch eine bodenschutzrechtliche Bewertung des Unterbaus vorgenommen. Die Untersuchungsergebnisse des Sportplatzunterbaus zeigen auf, dass der Bleigehalt mit 457 mg/kg geringfügig den Prüfwert für Wohngebiete von 400 mg/kg überschreitet. In den Bereichen, wo der Sportplatzunterbau verbleibt, ist auf offenen Bodenflächen aus Vorsorgegründen eine Abdeckung mit mind. 0,35 m unbelastetem Bodenmaterial gem. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV) als ausreichender Schutz für den Wirkungspfad Boden-Mensch vorzusehen. Sollte dazu externes Bodenmaterial benötigt werden, sind die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gem. § 12 BBodSchV zu beachten. Die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV sind hierbei einzuhalten. Dies ist durch den Lieferanten nachzuweisen.

Der Belag des Bolzplatzes überschreitet nur geringfügig den Prüfwert für den Parameter Blei für Kinderspielflächen. Eine Gefährdung kann hier ausgeschlossen werden. Es wird aber davon ausgegangen, dass im Rahmen der Baureifmachung dieser Belag aufgenommen und ordnungsgemäß entsorgt wird.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung.

Für die geplanten Baumaßnahmen, inkl. der Erschließungsmaßnahmen, ist eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Voraussetzung für den Erhalt der Bodenfunktionen ist die sachgerechte Behandlung des Bodens vor, während und nach den Baumaßnahmen. Dazu ist ein entsprechendes Bodenschutzkonzept gem. DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu erstellen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Fachbereich Umwelt abzustimmen.

14.2 Abfallrechtliche Bewertung

Anhand der durchgeführten Untersuchungen kann eine erste abfallrechtliche Einstufung anhand der Zuordnungswerte der LAGA TR Boden 2004 vorgenommen werden. Der Sportplatzunterbau und der Belag des Bolzplatzes sind nach den vorliegenden Untersuchungen als Z2-Material bzw. als nicht gefährlicher Abfall einzustufen.

Die anfallenden Aushubmaterialien sind in Abstimmung mit der Entsorgungsanlage/dem Abfallentsorger zur Festlegung der in Betracht kommenden Entsorgung repräsentativ zu beproben und durch ein anerkanntes Untersuchungsinstitut zu analysieren (Deklarationsanalytik). In Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen sind die Aushubmaterialien gemäß den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S.212) der geordneten Entsorgung zuzuführen. Der Abfallverwertung ist dabei Vorrang vor der sonstigen Entsorgung einzuräumen.

Hinweis: Sollte ein Wiedereinbau der Z2-Aushubmaterialien, z.B. im Rahmen von Geländemodellierungen vorgesehen werden, ist hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde (Fachbereich Umwelt, Stadt Aachen) zu beantragen.

14.3 Wasser / Grundwasser

Es sind die wasserwirtschaftlichen Aspekte Grundwasserschutz, Oberirdische Gewässer und Entwässerung von Bedeutung.

Grundwasserschutz

Das obere Grundwasser steht bei ca. gut zwei bis vier Metern unter Flur an. Es wird voraussichtlich kein geschlossener Grundwasserspiegel vorhanden sein, sondern es werden sich je nach Bodeneigenschaft und Jahreszeit unterschiedlich große Wasserlinsen gebildet haben, die beim anschneiden „auslaufen“ können.

Ein Einbinden von Bauwerken ins Grundwasser ist damit bei Erstellung von Tiefgeschossen (z.B. Tiefgaragen), vor allem im nordwestlichen Bereich, grundsätzlich nicht auszuschließen.

Sollten Bauwerke ins Grundwasser einbinden, sind ggf. Maßnahmen, wie z.B. eine druckwasserdichte Abdichtung der erdberührenden Bauwerke, zum Schutz vor hohem Grundwasserstand 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 Bebauungsverfahren nicht direkt gesichert werden, sondern sind bereits durch die Gesetzgebung (hier § 49 WHG) vorgeschrieben und von den Bauherren sowie deren Planern einzuhalten.

Oberirdische Gewässer

Da die Umsetzung aller Maßnahmen aus dem HWRM-Plan noch nicht erfolgt ist, wurde im Rahmen der Entwässerungsplanung für die Umsetzung des Bebauungsplans durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen der Stadt (FB 61/702) der rechnerische Nachweis erbracht, dass keine maßgebliche Erhöhung des Oberflächenabflusses aus dem B-Plangebiet erfolgen wird, wenn -basierend auf der Aussage des WVER- als Hochwasserschutzmaßnahme ein Rückhaltevolumen von 840 m³ bei einem zulässigen Drosselwasserabfluss von 7,5 l/s im Plangebiet vorgesehen wird. Die Schaffung eines Rückhaltevolumens von 840 m³ bei einem zulässigen Drosselwasserabfluss von 7,5 l/s im Plangebiet zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes muss durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen der Stadt (FB 61/702) umgesetzt und gesichert werden. Eine schriftliche Bestätigung des Abwasserbeseitigungspflichtigen liegt vor.

Entwässerung

Zur Sicherstellung der entwässerungstechnischen Erschließung des B-Plangebietes muss der Abwasserbeseitigungspflichtige der Stadt (Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Koordinierungsstelle Abwasser, FB 61/702), das vorgelegte Entwässerungskonzept für das o.g. Plangebiet konkretisieren und umsetzen. Eine schriftliche Stellungnahme des Abwasserbeseitigungspflichtigen zum aufgestellten Entwässerungskonzept liegt vor. Das anfallende Niederschlagswasser unbebauter Grundstücke ist grundsätzlich, dem § 55 (2) des WHG entsprechend, zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten, wenn dies möglich ist. Das Grundstück ist bereits bebaut. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers direkt in ein Gewässer ist nicht möglich. Eine Versickerung ist wegen der anstehenden Bodenverhältnisse ebenfalls nicht möglich. Die Versickerungspotentialkarte weist für diesen Bereich Versickerungsausschluss aus.

14.4 Landschaft, Baumschutz, Grün- und Freiflächen

Landschaft

Die Fläche wird weder vom derzeit rechtskräftigen noch vom neuen, derzeit in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan der Stadt Aachen erfasst. Das Ortsbild ist geprägt durch Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie den Sportplatz und zahlreiche Bäume im Zentrum des Plangebietes. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen im Bereich des Sportplatzes sowie in den angrenzenden Flächen überwiegend Mehrfamilienhäuser sowie in geringerem Umfang Einfamilienhäuser. Der Baumbestand bleibt weitgehend erhalten bzw. wird durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet kompensiert. Somit ändert sich das Ortsbild im Bereich des Sportplatzes zwar grundlegend, allerdings sind diese Veränderungen im Rahmen einer planvollen Innenentwicklung nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu sehen. Darüber hinaus fügt sich die geplante Wohnnutzung in das bestehende Ortsbild sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in der Umgebung ein.

Baumschutz

Auf dem überplanten Areal befinden sich zahlreiche Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Es handelt sich bei dem vorhandenen Baumbestand um überwiegend gesunde und vitale Bäume, so dass noch einer hohen

Lebenserwartung auszugehen ist. Die Bäume tragen zu einer Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse im dicht bebauten Ortskern bei und bilden eine Lebensstätte für zahlreiche Tiere. Ihr Erhalt liegt somit auch im öffentlichen Interesse. Der Fachbereich Klima und Umwelt, Sachgebiet Baumschutz hat den vorhandenen Baumbestand untersucht und bewertet. Der Bebauungsplan sieht Baugrenzen vor, welche sicherstellen, dass die Bäume mit höchster Erhaltungswürdigkeit bis auf wenige Ausnahmen erhalten bleiben. Zu den als besonders zu erhaltenden Bäumen zählen 2 Eichen an der Karl-Kuck-Straße, eine Kiefernreihe entlang des zukünftigen Fußweges, Eichen und Hainbuchen im Bereich des ehemaligen Böschungsbereiches des Sportplatzes.

Im Baumbilanzplan bzw. Grünkonzeptplan (September 2022, Stadt Aachen, FB Klima und Umwelt) ist der 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.

Es können 31 Bäume, davon 16 Bäume unter die Baumschutzsatzung fallend, nicht erhalten werden. Als Ersatzpflanzung nach Baumschutzsatzung werden 23 Bäume gefordert. Es können 26 neue Bäume im Straßenbereich bzw. in der öffentlichen Grünfläche gepflanzt werden, so dass der Ersatz für die unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume im Plangebiet komplett erfolgen kann.

14.5 Grün- und Freiflächen

Durch die Umplanung in ein Wohngebiet geht ein wertvoller für die Erholung genutzter Freiraum verloren. Anders als im Stadtkern, spielen größere öffentliche Grünflächen (Parkanlagen) hier aber eine untergeordnete Rolle, da die Bevölkerung mit privatem Grün versorgt ist.

Der Bebauungsplan sieht die Schaffung mehrerer öffentlicher Grünflächen vor. Die größte Grünfläche befindet sich im inneren Bereich der geplanten Bebauung und beinhaltet den überwiegenden Teil des zu erhaltenden Baumbestandes. Zwei weitere öffentliche Grünflächen, in deren Bereich sich ebenfalls zu erhaltende Bäume befinden, liegen im nördlichen Teil des Plangebietes.

Die den ehemaligen Sportplatz umgebende Strauchbepflanzung bestehend aus diversen heimischen Arten muss der geplanten Bebauung weichen und kann nicht erhalten werden. Dadurch gehen wichtige Grünstrukturen verloren. Es wird aber davon ausgegangen, dass die künftigen privaten Gärten auch mit Hecken und Sträuchern sowie Bäumen begrünt werden. Die privaten Grundstücke sind zu den öffentlichen Grünflächen hin mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen wie Hainbuche, Buche oder Liguster einzufrieden.

Außerdem ist auf den Gebäuden mit Flachdächern eine Dachbegrünung vorzusehen, so dass der Wegfall weitestgehend kompensiert werden kann.

Die Maßnahmen sind im Grünkonzeptplan (September 2022, FB Klima und Umwelt) dargestellt.

Insgesamt haben die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet eine Fläche von rund 2.400 m² (ca. 10% der Gesamtfläche des Plangebietes). Die mittig liegende neue Grünfläche soll eine Wegeverbindung von der Trierer Straße aufnehmen. Die ehemals den Sportplatz einfassende Böschungskante verläuft zukünftig quer durch die neue Grünfläche, so dass hier die vorhandenen Bäume erhalten werden können und zukünftig prägend für das Wohngebiet sein werden. Die Grünflächen werden einfach mit Rasen- und Wiesenflächen gestaltet und punktuell mit Sitzmöbeln und z.B. einer Boulebahn oder Tischtennis ausgestattet. Die Planung wird gemeinsam mit den zukünftigen Anwohnern abgestimmt und wird nach Fertigstellung der Straßen und der angrenzenden Baufelder umgesetzt. Die Fläche lässt Raum für weitere gestalterische Ansätze, die im Rahmen einer Bürgerbeteiligung erarbeitet werden können. Es soll ausreichend Raum für freie Nutzungen gegeben sein. Da 2 Spielplätze in der unmittelbaren Umgebung liegen, die gut zu erreichen sind, wird auf einen weiteren öffentlichen Spielplatz hier verzichtet. Allerdings ist eine Ablösesumme für nicht geschaffene Spielplätze zum Ausgleich der nicht zu realisierenden Spielplatzfläche gem. des Ratsbeschlusses vom 18.09.2013 zu zahlen.

Dieser errechnet sich wie folgt:

$$X \text{ WE (Wohneinheiten *)} \times 10 \text{ qm} \times 130 \text{ €/m}^2 \times 80\% = y \text{ €}$$

* familieneignete Wohnungen

14.6 Biologische Vielfalt / Artenschutz

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der ökologischen Ausstattung des Plangebietes ergeben sich für die Untere Naturschutzbehörde keine zu berücksichtigenden Vorbehalte. Das Plangebiet wird nicht von der Biotop Kartierung der LÖBF erfasst. Artenschutzrechtliche Belange, die bei der Fällung von Bäumen oder beim Abriss von Gebäuden auftreten können, werden im Baugenehmigungsverfahren abgearbeitet.

14.7 Stadtklima / Lufthygiene / Klimaschutz

Stadtklima in Verbindung mit Aspekten der Klimafolgenbewältigung

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt nicht in einem thermisch belasteten Bereich. Im Gesamtstädtischen Klimagutachten wird die bisherige Freifläche als stadtklimatisch gering überprägter Siedlungsbereich dargestellt.

Die bisherige Freifläche produziert nächtliche Kaltluft, die einen Einfluss auf die umgebenden Wohngebiete ausübt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit einer Zunahme stadtklimatischer Einflüsse in einem siedlungsklimatisch vorgeprägten Bereich zu rechnen.

Die Planung ist mit bedingt erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima verbunden.

Zur Minderung der klimatischen Auswirkungen ist der Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten. Darüber hinaus ist auf den Flachdächern eine Dachbegrünung vorzusehen.

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 % Begrünung ab einer Dachfläche von 200 m² fordert. Trotzdem wird zusätzlich in den schriftlichen Festsetzungen für Gebäude und Nebenanlagen 60 % Dacheingrünung ohne Mindestdachfläche festgesetzt. Damit wird auch bei einer kleinteiligeren Gebäudestruktur, wie z.B. einer Reihenhausbauung, ebenso die stadtklimatisch sowie für den Hochwasserschutz wichtige Begrünung sichergestellt. Zudem tragen grüne Dachflächen zu einem besseren Gestaltungsbild bei. Gerade im mehrgeschossigen Geschosswohnungsbau liegen die Dachflächen von Nebenanlagen im Sichtfeld der Bewohner.

Lufthygiene

Eine erhebliche lufthygienische Vorbelastung liegt im Plangebiet nicht vor. Allerdings befindet sich am östlichen Rand des Areals, an der Ellerstraße ein Schreinereibetrieb, der eine Feststofffeuerungsanlage betreibt, die hauptsächlich der Hallenerwärmung dient. Nach Auskunft des Anlagenbetreibers wird die Feuerungsanlage (Betrieb nach 1. BImSchV) von Oktober bis April (Winterhalbjahr) genutzt, dies derzeit jedoch nicht an allen Werktagen. Der vor einigen Jahren erhöhte zentrale Abgaskamin weist eine Höhe von 10,5 m ü. Gr. auf, was nach den Vorgaben nach BImSchG für eine Anlage dieses Typs als ausreichend bezeichnet werden kann.

Lufthygienische Beeinträchtigungen sind im Plangebiet in Form von Geruchsbelastungen durch die Feststofffeuerungsanlage während der Heizperiode (Oktober bis April) nicht auszuschließen. Eine immissionsbezogene Beurteilung auf Basis der Betriebs- und Anlagendaten laut Betriebsgenehmigung („Worst-Case-Abschätzung“) hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der Windverteilung eine Geruchsstundenhäufigkeit von rund 9% im Plangebiet zu erwarten ist. Der Grenzwert von 10% der Jahresstunden (IW 0,10) für Wohngebiete nach der Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL NRW) wird somit unterschritten.

Damit ist nicht von einer Konfliktsituation aufgrund des Schreinereibetriebs mit dem geplanten Wohngebiet auszugehen. Betriebliche Maßnahmen zur Reduzierung der Immissionsbelastung sind derzeit nicht notwendig.

Hinweis:

Sollte der bestehende Schreinereibetrieb seine Betriebszeiten bzw. die Zeiten des Betriebs der Feststofffeuerungsanlage zeitlich ausweiten, ist der Investor verpflichtet, die Kosten für ggf. notwendige technische oder bauliche Abhilfemaßnahmen (z.B. Abgaskaminerhöhung) zu übernehmen. Bei Erweiterungs- und Änderungsabsichten ist nachzuweisen, dass durch den

Betrieb der Feststofffeuerungsanlage der Grenzwert der zeitlichen Betroffenheit von 10% der Jahresstunden nach der Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL NRW) im Bereich von Wohnbebauung nicht überschritten wird.

14.8 Klimaschutz

Entsprechend dem Beschluss des Rates zum Klimanotstand vom 19.06.2020 und zur Darstellung der Klimarelevanz in Beschlussvorlagen vom 26.08.2020 sind der Klimaschutz und die Klimaanpassung frühestmöglich in die Maßnahmenentwicklung zu integrieren. Etwaige negative Auswirkungen auf das Klima und die Atmosphäre werden durch den Vorhabenträger im Laufe des Verfahrens abgeschätzt, sodass Lösungen, die sich positiver auf das Klima auswirken, bevorzugt werden können.

Dementsprechend sollten im Rahmen der weiteren Planung die Belange des Klimaschutzes besondere Beachtung finden. Dabei sollten die Gebäude in energieeffizienter Bauweise errichtet werden und eine CO₂ arme dezentrale Energieversorgung geprüft werden. Die Dachflächen der Gebäude sollten für die Nutzung von Photovoltaik geeignet sein, wobei die Grün- und Gestaltungssatzung bzw. die in den Festsetzungen genannten Vorgaben zur Dachbegrünung zu beachten sind; ein hoher Anteil der Stellplätze sollte mit Ladeinfrastruktur für E-Mobile ausgestattet sein.

Durch die geplante Bebauung findet eine Versiegelung bisher unversiegelter Flächen statt, was sich negativ auf das Schutzgut Klima auswirkt. Durch den im Bebauungsplan festgesetzten Erhalt eines Großteils der Bäume mit höchster Erhaltungswürdigkeit und die Schaffung von öffentlichen Grünflächen und Anpflanzung neuer Bäume wird dieser Effekt jedoch teilweise kompensiert bzw. abgemildert. Darüber hinaus wird eine Inanspruchnahme von Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet gemindert.

14.9 Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen durch die umliegenden und im Plangebiet befindlichen Gewerbebetriebe ein. Bei den Gewerbebetrieben handelt es sich im Wesentlichen um eine Drogerie incl. Parkplatz und Anlieferung, die Aachener Bank eG incl. Parkplatz, ein Möbelgeschäft, ein Lager, eine Schreinerei, eine Kfz Werkstatt und weiteres Kleingewerbe wie Blumenhändler und Brautmoden entlang der Trierer Straße.

Die Straßenverkehrslärmimmissionen der umliegenden Straßen der Ellerstraße, der Freunder Landstraße, der Karl-Kuck-Straße, der Heidestraße, der Nordstraße und vor allem die der südlich verlaufenden Trierer Straße mit einem DTV-Wert von 35.000 Kfz/24h, stellen eine weitere Lärmquelle dar. Auch die, südlich und westlich des Plangebietes liegenden Straßen: Bundesautobahn BAB 44, Schagenstraße, Münsterstraße, Rombachstraße, Wolferskaul, Wilhelm-Ziemons-Straße, Niederforstbacher Straße, Ringstraße und Marktstraße haben noch einen gewissen Einfluss auf das Plangebiet.

Durch die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Karl-Kuck-Straße in Aachen-Brand der Firma Peutz Consult wurde unter anderem die von den Betrieben ausgehenden Schallimmissionen im Plangebiet bzw. an schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung gemäß TA Lärm bewertet. Ergebnis für die Planung unmittelbar am Rossmannparkplatz ist, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) am Tag für ein allgemeines Wohngebiet um mehr als 5 dB(A) überschritten wird. Maßgebliche Schallquelle stellt hier die Anlieferung des Drogeriemarktes innerhalb der morgendlichen Ruhezeit dar.

Wie die Berechnungsergebnisse zum Straßenverkehrslärm zeigen, liegen an den Grenzen des Plangebiets zur Trierer Straße im Bereich der Bestandsbebauung zum Tageszeitraum Beurteilungspegel für den Verkehrslärm von bis zu 76 dB(A) tags und 67 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden hier demnach um bis zu 17 dB(A) überschritten. Im als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Inneren des Plangebiets werden die Orientierungswerte der DIN18005 durch den Verkehrslärm unter Berücksichtigung der schützenden Randbebauung im Bestand an der Trierer Straße die Orientierungswerte nur noch um bis zu 5 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts überschritten.

Durch die Errichtung einer 2m hohen Lärmschutzwand zum Rossmann-Parkplatz, kann zumindest das Erdgeschoss der geplanten naheliegenden Wohnbebauung soweit geschützt werden, dass hier die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am

Tag auch eingehalten werden. In den von Überschreitungen der TA Lärm betroffenen Bereichen in den Obergeschossen wird jedoch ein Ausschluss von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm in den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund der Überschreitungen durch den Straßenverkehrslärm, sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Festsetzungen zum passiven Schallschutz zu treffen. Gemäß DIN 4109:2018 liegen an der Bestandsbebauung entlang der Trierer Straße maßgebliche Außenlärmpegel bei bis zu 80 dB(A) vor. Hieraus ergeben sich Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile von $R'_{w,res} = 50$ dB für Wohnnutzungen. An den von der Trierer Straße abgewandten Fassaden bzw. an den abgerückten Baufeldern im Inneren des Plangebietes ergeben sich geringere schalltechnische Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. Unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der ersten Baureihe zur Trierer Straße im Bestand, reduzieren sich die maßgeblichen Außenlärmpegel an den Baufeldern im Inneren des Plangebietes auf maximal 66 dB(A). Hieraus folgt ein maximal erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile bei einer Wohnnutzung von $R'_{w,res} = 36$ dB. Das jeweilige konkrete Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$), welches abhängig von der Raumart und dem maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN4109:2018[6]Kap.7 berechnet wird, kann im Baugenehmigungsverfahren für das jeweilige Gebäudeteil ermittelt werden. Hierzu greift man den maßgeblichen Außenlärmpegel Dezibel scharf für das maßgebliche Geschoss ab (die benötigten Anlagen (freie Schallausbreitung/ Berücksichtigung der Bestandsbebauung an der Trierer Straße Tag/ Nacht (je nach Raumart) hierzu werden unter Hinweise den schriftlichen Festsetzungen beigelegt). Aufgrund der an der Trierer Straße erreichten Beurteilungspegel für den Verkehrslärm von mehr als 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts ist zu empfehlen, bei neuen Genehmigungen entweder offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an dieser Fassade generell zu vermeiden oder alternativ eine Grundrissoptimierung derart vorzunehmen, dass alle Wohnungen auch Aufenthaltsräume zum schallberuhigten Innenhof aufweisen. Balkone, Terrassen und Loggien, die einen Beurteilungspegel von > 60 dB(A) im Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Bei Beurteilungspegeln an der Trierer Straße von bis zu 76 dB(A) tags müssten Loggien voll verglast werden um einen Luftschallpegel von unter 60 dB(A) im Inneren sicherzustellen. Balkone sollten daher in den schallberuhigten Innenhof orientiert werden. Für Schlafräume nachts kann keine Stoß- bzw. Querlüftung erfolgen. Hier ist bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich, da der Innenpegel sonst > 30 dB(A) betragen würde. Es sind somit an diesen Fenstern geeignete Minderungsmaßnahmen, wie bspw. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen. Dies betrifft im Wesentlichen die Fassaden, welche nicht nach Norden orientiert sind (zur Ermittlung des Beurteilungspegels der jeweiligen Fassadenseite nachts werden die jeweilig benötigte Anlagen (mit freier Schallausbreitung für die Bestandgebäude Trierer Straße und unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung für den Blockinnenbereich ebenfalls unter Hinweise den schriftlichen Festsetzungen beigelegt. Hierbei sind nur die Nachtkarten relevant!)).

In der schalltechnischen Untersuchung vom 14.01.2021 mit Ergänzung vom 09.09.2022 (Peutz Consult) wurden zwei Worst-Case-Szenarien für die Erschließung des Plangebietes von der Trierer Straße aus ermittelt und bewertet. Bei einer Erschließung des Plangebietes über die Heide-, Eller- und Karl-Kuck-Straße wurden nur an zwei Immissionsorten marginale Pegelerhöhungen rechnerisch ermittelt, die aber unterhalb der für das menschliche Ohr wahrnehmbaren Schwelle liegen. Ergänzt wurde das Lärmgutachten durch ein zweites Worst-Case-Szenario, dass die Erschließung des Plangebietes im Wesentlichen über die Nord- und Karl-Kuck-Straße bewertet. Auch in diesem Fall kommt es zu keinen nennenswerten Pegelerhöhungen, die für das menschliche Ohr wahrnehmbar sind.

15. Auswirkungen der Planung

15.1 Allgemeine Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan wird Planungsrecht für Wohnungsbau geschaffen werden. Aufgrund der integrierten Lage in dem stabilen und intakten Wohnumfeld, mit einer guten Ausstattung von Infrastruktureinrichtungen die dem Wohnen dienen, ist eine angemessene Nachverdichtung an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht wünschenswert.

Es besteht ein dringender Wohnraumbedarf in Aachen, insbesondere für preisgedämpften und öffentlich geförderten Wohnungsbau. Das neue Wohngebiet schafft Wohnraum für vielfältige Wohn- und Lebensformen mit einer Mischung von freifinanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau. Daher soll mindestens 40% öffentlich geförderter Wohnungsbau geschaffen werden.

15.2 Umwelt

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 973 findet eine Umnutzung einer bisher als Sportplatz genutzten Fläche in Wohnnutzung statt, die dem hohen Wohnraumbedarf in Aachen Rechnung trägt. Es handelt sich um eine Entwicklung im Innenbereich als Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung, weshalb der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB ohne Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht aufgestellt wird.

Die erheblichste stadtökologische Auswirkung des Bebauungsplans besteht in einer Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen, die in einer voraussichtlichen Zunahme stadtklimatischer Einflüsse im Plangebiet resultiert. Der Wegfall an Freiflächen und die daraus resultierenden mikroklimatischen Auswirkungen werden teilweise kompensiert bzw. abgemildert durch die Schaffung neuer öffentlicher Grünflächen und den Erhalt fast aller schutzwürdigen Bäume im Plangebiet.

Kritisch betrachtet wird außerdem die schalltechnische Situation im Plangebiet, welche umfangreiche Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich macht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann aus Umweltgesichtspunkten mitgetragen werden, sofern die o.g. Anforderungen berücksichtigt bzw. umgesetzt werden. Hierbei sind vor allem die Anforderungen zum Lärmschutz sowie zur Grüngestaltung zu nennen.

Weitere Anforderung:

Es ist eine bodenkundliche Baubegleitung für die Baumaßnahmen, inkl. der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen

16. Plandaten

Größe Plangebiet insgesamt:	44.609 m²
Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB	20.482 m ²
Qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB	24.127 m ²
Mischgebiet:	11.199 m ²
Allgemeines Wohngebiet, davon	27.687 m ²
qualifizierter Bebauungsplan	18.261 m ²
einfacher Bebauungsplan	9.426 m ²
Öffentliche Grünflächen:	2.313 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen, davon	3.232 m ²
Mischverkehrsfläche	2.952 m ²
Fuß- und Radweg:	280 m ²

Mit dem Bebauungsplan werden ca. 120 Wohneinheiten geschaffen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt in seiner Sitzung am xxxxxxxxx den Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen hat.

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

Aachen, den

(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin

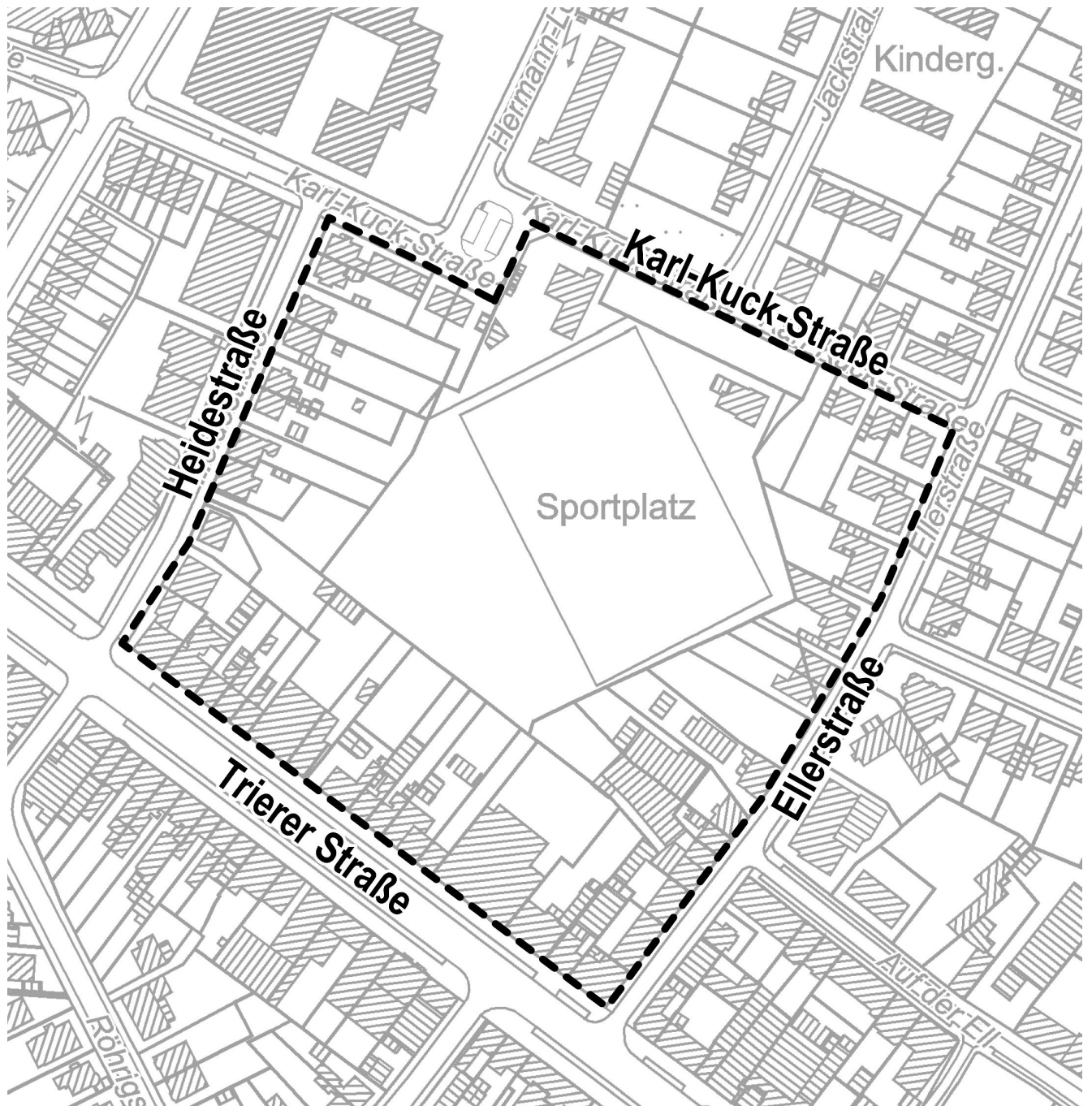
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Eingaben und Abwägungsvorschlag zum

Bebauungsplan Nr. 973

- Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - nach § 13a BauGB

für den Bereich zwischen Trierer Straße, Heidestraße, Karl-Kuck-Straße und Ellerstraße
im Stadtbezirk Aachen-Brand



Lage des Plangebietes

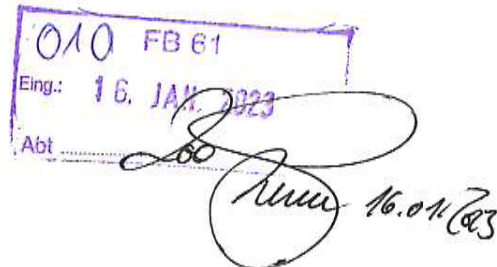
Inhaltsverzeichnis

1.	Eingabe vom 12.01.2023, Jackstraße	2
2.	Eingabe vom 11.01.2023, Jackstraße	35
3.	Eingabe vom 13.01.2023, Am Tiergarten	37
4.	Eingabe vom 12.01.2023, Karl-Kuck-Straße	39
5.	Eingabe vom 28.12.2023, Liefenweg	40
6.	Eingabe vom 12.01.2023, Jackstraße	44
7.	Eingabe vom 12.01.2023, Jackstraße	47
8.	Eingabe vom 13.01.2023, Jackstraße	50
9.	Eingabe vom 12.01.2023, Jackstraße	52
10.	Eingabe vom 30.12.2022	53
11.	Eingabe vom 19.01.2023, Heidestraße	54
12.	Eingabe vom 30.06.2023, Jackstraße	55

1. Eingabe vom 12.01.2023, Jackstraße

52078 Aachen

Stadtverwaltung Aachen
Frau Wieneke
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen



per Einschreiben / vorab per email

Aachen, 12.01.2023

Bebauungsplan Nr. 973 nach § 13a BauGB - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz

Sehr geehrte Frau Wieneke,

zunächst vielen Dank für unser ausführliches Gespräch mit Ihnen und Frau Hildersperger am 09.01.2023 von 15:00 bis 16:00 Uhr zum Bebauungsplan Nr. 973.

Nach längerem Suchen habe ich nach mehr als fünf Jahren die Stellungnahme auf mein Schreiben vom 29.09.2016 gefunden. Ich hätte mich damals sehr über eine persönliche Antwort auf mein Schreiben gefreut.

Nachdem ich mir das Sammeldokument zum Bebauungsplan durchgelesen habe, war ich ehrlich gesagt erschüttert, wie die Verwaltung und auch der Rat der Stadt Aachen mit den berechtigten Interessen der Bürger/innen in Brand umgeht und dies, obwohl das Baugesetzbuch die Einbeziehung des Bürgerinteresses ausdrücklich einfordert, auch um damit die Qualität und die Akzeptanz der Planung zu verbessern.

Den Vorgang habe ich zum Anlass genommen, mir das damalige Verfahren und die Planungsvorgänge genauer anzuschauen und auch die damals eingereichten Einsprüche auszuwerten.

Anbei erhalten Sie fristgerecht meinen Widerspruch zu dem vorliegenden Stand des Bebauungsplans Nr. 973 und eine ausführliche Begründung.

Ich bitte freundlich darum, mir eine Eingangsbestätigung zu senden und mich als direkt betroffenen Anwohner auch per Post oder email zeitnah über den aktuellen Stand der Planungen zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Schriftlicher Widerspruch mit Begründung auf 17 Seiten

Widerspruch zum Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz

Sehr geehrte Frau Wienecke,

hiermit ich widerspreche fristgerecht der Änderung / Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. 973 vom 28.05.2021. Meine Ausführungen beziehen sich auf das im Internet verfügbare Sammeldokument zum Vorgang (<https://ratsinfo.aachen.de/bi/to020.asp?TOLFDNR=88342>) sowie weitere im Text genannte Quellen.

Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von der geplanten Bebauungsplanung betroffen und widerspreche daher dem Bebauungsplan in folgenden Punkten:

- Eine dreigeschossige / viergeschossige Bauweise direkt an der Karl-Kuck Str. verändert das gesamte Erscheinungsbild der Siedlung und wird zu einem massiven Wertverlust der Bestandsgebäude führen.
- Als Brander Bürger zahlen wir alle mit unseren Abgaben für eine professionelle Planung dieser wertvollen Brander Grünfläche.
- Es sollte vermeiden werden, dass einige wenige Investoren mit der Vermarktung des Geländes ein großes Geschäft machen, während alle anderen Aachener Bürger dies mitfinanzieren und gegebenenfalls, ob der massiven Planungsfehler auch noch hohe Entschädigungen zahlen müssen.
- Ich fordere Sie daher auf, den Bestand an Mehrfamilienhäusern zugunsten kleiner, nachhaltig gebauter Einfamilienhäuser zu reduzieren. Diese sollten von den Pächtern unter Beachtung der Auflagen des nachhaltigen Bauens selbst geplant und gebaut werden können.
- Eine solche Struktur würde zu einer größeren Verantwortung jedes/r neuen Brander Bürger/in für das eigene Heim auf dem Erbpachtgrundstück führen und das schafft auch angenehme Nachbarschaften, wie die gelungenen Beispiele in Aachen Brand aus der Vergangenheit zeigen.
- Auch sollten wieder entsprechende Förderprogramme für junge Familien bereitgestellt werden, wie damals über das Bundesprogramm bzgl. der Belgierhäuser vor 25 Jahren. Das Programm hat uns damals sehr geholfen und dafür sind wir allen Beteiligten auch sehr dankbar.
- Um auch einen persönlichen Beitrag zur Abwendung der Klimakrise zu leisten, habe ich auf dem Grundstück gegenüber den geplanten Hochhäusern eine 15,6 KWp Photovoltaikanlage mit Speicher installiert. Diese kompensiert jedes Jahr ca. 11 Tonnen CO₂ und ersetzt im Äquivalent ca. 60 Bäume.
- Falls die entsprechende Planung so umgesetzt wird, führt die Beschattung dazu, dass die PV-Anlage nicht mehr effizient betrieben werden kann. Der entstehende wirtschaftliche Schaden wäre dann von der verantwortlichen Instanz auszugleichen.
- Die aktuelle Planung entspricht nicht den einstimmig verabschiedeten Planungsvorgaben der der Stadt Aachen in Bezug auf die heute übliche Nachhaltigkeitsplanung anhand von: „Sustainable Development Goals“ (SDGs).
- Insgesamt führt eine Implementierung von 120 neuen Wohneinheiten auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes zu einer massiven zusätzlichen Verkehrslast und einer Verschärfung der sowieso schon angespannten Parksituation.

Widerspruch zum Bauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz

- Es liegen insbesondere keine Gutachten zu den CO₂ und den Feinstaubemissionen der geplanten Maßnahme vor. Auch fehlt ein nachhaltiges Konzept zur Selbstversorgung mit regenerativen Energien.
- Ich fordere die Verwaltung auf, die Planungsvorgabe auf maximal 80 Wohneinheiten zu reduzieren. Da die Flächen in Erbpacht vergeben werden, sollte das keinen Einfluss auf die Finanzierung haben.
- Zudem basiert die gesamte Planung auf dem bestehenden Zufahrtstraßennetz – insbesondere direkt an der neuralgischen Kreuzung Karl-Kuck-Str. / Jackstr..
- Die Auswirkungen der Baumaßnahmen und der späteren Nutzung wurden nicht fachgerecht analysiert. Damit entspricht die Planung nicht dem Stand der Technik und muss unbedingt nachgebessert werden.
- Die vorliegende Planung hat gravierende Mängel und deren Umsetzung lässt für die Zukunft einen negativen Einfluss auf das Wohnumfeld vermuten. Mit der Vorgabe von 120 Wohneinheiten und einer GRZ von 0,4 widerspricht diese Planung den grundsätzlichen Zielen einer nachhaltigen und klimafreundlichen Stadtplanung in ländlich geprägten Unterzentren. Es sollte eine GRZ von max. 0,3 geplant werden.
- Viele der Anwohner/innen waren mit dem damaligen Stand der Planungen im Jahr 2016 nicht einverstanden. Die meisten der Einwände wurden bei der Überarbeitung der Planung nicht berücksichtigt bzw. zurückgewiesen.
- Insgesamt wurden 18 Verbesserungsvorschläge eingereicht, 72 % der Vorschläge wurden von der Verwaltung direkt zurückgewiesen, weitere 22 % wurden weitgehend zurückgewiesen und nur 6% wurden wohlwollend zur Kenntnis genommen.
- Von einer angemessenen „Bürgerbeteiligung“ kann keine Rede sein und es scheinen auch die Vorgaben des BauGB, insbesondere § 1 Absatz 7 BauGB nicht umgesetzt worden zu sein.
- Die vorliegende Planung, sollte diese in dieser Form umgesetzt werden, hat massive Auswirkungen auf das Wohnumfeld in Brand, auf die Belichtung und Belüftung sowie damit Verbunden auf die Werthaltigkeit der umliegenden Grundstücke und Häuser.
- Wenn die Planung entgegen der Widersprüche der Anwohner/innen so umgesetzt wird, sind die betroffenen Eigentümer entsprechend zu entschädigen. Dies sollte durch eine gute und nachhaltige Planung unter Einbezug der Belange der Bürger/innen vermieden werden.
- Mit einer überarbeiteten Planung würde sich eine große Chance für ein „Brander Modellprojekt für „Nachhaltiges Bauen“ ergeben. Wenn alle Dachflächen verbindlich mit Photovoltaikanlagen bestückt würden und der Überschussstrom im Sommer mittels einer Elektrolyseanlage gespeichert würde, wäre ein „Nullenergiequartier“ vermutlich realisierbar. Für solche Projekte stehen aktuell viele Fördermittel bereit.

Es folgt die ausführliche Begründung meines Widerspruchs:

Widerspruch zum Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz

1 Die vorliegende Planung mit der Vorgabe widerspricht den grundsätzlichen Zielen einer nachhaltigen und klimafreundlichen Stadtplanung in Aachen gemäß der „Sustainable Development Goals“ (SDGs)

Am 11.07.2018 hat der Rat der Stadt Aachen einstimmig beschlossen, die von den Vereinten Nationen am 27.9.2015 verabschiedete „2030-Agenda“ und die darin enthaltenen Entwicklungsziele, die „Sustainable Development Goals“ (SDGs) bei der weiteren nachhaltigen Entwicklung der Stadt zu berücksichtigen:

„Die Stadt wird ihre Möglichkeiten nutzen, sich weiterhin konkret für eine nachhaltige Entwicklung zu engagieren sowie eigene Maßnahmen umzusetzen und in Vorbildfunktion sichtbar zu machen. Sie wird dies in einem breiten Bündnis gemeinsam mit den lokalen Akteuren und den Bürgerinnen und Bürgern vorantreiben.“ (vgl. <https://ratsinfo.aachen.de/bi/to020.asp?TOLFDNR=88342>, Zugriff: 10.01.2023).

„Basis für die Umsetzung der SDGs in Deutschland ist die im Januar 2017 von der Bundesregierung verabschiedete Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. [...] Um einen Eindruck von der Vielfalt der Strategien und Maßnahmen zu vermitteln, die die Stadt Aachen im Sinne der SDGs bereits unternimmt, sind in der Anlage die SDGs der UN-Agenda 2030 sowie die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie aufgeführt und dazu jeweilige Konzepte bzw. Beispiele städtischen Engagements benannt. Die Auflistung macht zudem den Zusammenhang zwischen der kommunalen Aktionsebene und den internationalen Zielen deutlich.“ (ebd. S4/6).

Insgesamt wurden im Hinblick auf die praktische Ausgestaltung der SDGs insgesamt 10 strategische Schwerpunktthemen definiert. Davon sind die im Folgenden aufgeführten Ziele für einen Bebauungsplan relevant:

- Ziel 3 Gesundheit und Wohlergehen:
Luftreinhalteplan (2009, ff 2015), Aktionsplan emissionsarme Innenstadt;
Lärmaktionsplan zur Reduktion der Belastungen, insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr; Aktionsplan emissionsfreie Innenstadt.
- Ziel 7 nachhaltige Energie:
Verknüpfung von Energie- und Mobilitätswende durch Nutzung Erneuerbare Energien für E-Mobilität, dazu vermehrt Kopplung von Eigenstromerzeugung durch Erneuerbaren mit Speichersystemen.
- Ziel 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden: Umsetzung des Konzeptes zur Weiterentwicklung des Quartiersmanagements, insbesondere mit Blick auf Standorte mit sozialen Herausforderungen und unter dem Schwerpunkt der Vernetzungsarbeit.
- Ziel 13 Klimaschutz & Bekämpfung des Klimawandels:
 - Klimaanpassung-Arbeitsprogramm & Strategiefahrplan umsetzen, z.B. Information von Eigentümern über Gefahren durch Starkregen.
 - Information über die Bedeutung von Grünflächen / Entsiegelung
 - Aktion schönerer Schulhof mit Teilentsiegelung und Baumpflanzung.

Widerspruch zum Bauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz

1.1 Berücksichtigung der SDGs im Bauungsplan Nr. 973

Die SDGs werden in der vorliegenden Bauungsplanung weder berücksichtigt noch erwähnt. An stattdessen werden in der Vorlage zum Bauungsplan vom 27.01.2022 einige rudimentäre Bewertungen vorgenommen, wobei diese mehr Fragen aufwerfen als beantworten:

1. Die finanziellen Auswertungen wurden, zumindest in dem Ausdruck vom 27.01.2022, S. 2/13 nicht bewertet – die Tabellen wurden nicht ausgefüllt.
2. Die Klimarelevanz ist nicht eindeutig. (vgl. Ausdruck vom 27.01.2022, S. 3/13)
3. Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist nicht ermittelbar (ebd.)
4. Die Relevanz der Maßnahme ist nicht eindeutig (ebd.)
5. Die CO₂-Einsparung / Erhöhung der CO₂-Emissionen wurde nicht bewertet (ebd.)
6. Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen ist nicht bekannt (ebd.).

Vor dem Hintergrund, dass die Themen des Klimaschutzes und damit auch der CO₂ Bilanz immer wichtiger werden, weist die vorliegende Bauungsplanung erhebliche Mängel auf.

Insbesondere in der Bauphase werden im Viertel erhebliche zusätzliche Lärm, Feinstaub und CO₂ Emissionen entstehen, die auf jeden Fall kompensiert werden müssen.

1.1.1 Analyse Abschnitt 4 „Klimanotstand“

Im Abschnitt 4 „Klimanotstand“ der Vorlage zum Bauungsplan vom 27.01.2022 (S. 7/13) werden allgemeine Betrachtungen angestellt, ohne sich jedoch konkret auf die SDGs zu beziehen:

„Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um die Gremien bei der Entscheidungsfindung zu unterstützen.“

- Diese Auflage ist noch zu erfüllen, indem eine konkret an den SDGs ausgerichtete Konzeption vorgelegt wird.

„Bei der Planung handelt es sich um eine Innenentwicklung. Ein innerstädtischer Standort wird durch die Aufgabe der bisherigen Nutzung frei und soll zu einem attraktiven Wohngebiet entwickelt werden.“

- Dieses wichtige Ziel wird mit der vorliegenden Planung nicht erreicht.
- Die auch in diesem Dokument abgedruckten Bedenken der Anwohner belegen, dass die Attraktivität des Wohngebietes sinken wird, wenn die Planungen so umgesetzt werden. 61 % der Bürger empfinden die vorgeschlagene Bebauung als zu hoch, 56 % der Bürger befürchten eine Belastung durch den zusätzlichen Verkehr und 50 % der Bürger erwarten, dass sich die Parkplatzsituation noch weiter verschlechtert (vgl. Abschnitt 3).

„Die Entwicklung einer Fläche im innerstädtischen, bereits erschlossenen Innenbereich entspricht dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und trägt dazu bei, den CO₂-steigernden Flächenverbrauch zu mindern.“

- Diese Aussage ist nicht korrekt und aus meiner Sicht auch nicht belegbar.

Widerspruch zum Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz

- Tatsächlich trägt die jetzige Grünfläche maßgeblich dazu bei, dass die im Wohngebiet und an der Trierer Straße entstehenden CO₂-Emissionen stark reduziert werden. Dies ist auch u.a. in der Eingabe 8 vom 05.10.2016 ausführlich dargelegt.
- Durch die Bebauung, die Nutzung der Wohnungen und den zusätzlichen Verkehr entsteht eine enorme zusätzliche CO₂ Belastung, die durch den Wegfall der bisherigen CO₂ Senke noch gravierender ausfällt.
- Hier muss ein schlüssiges Konzept zur CO₂ Kompensation dargestellt werden. Dazu muss die CO₂ Kompensation der jetzigen Fläche sowie die CO₂ Belastung während der Bauphase und auch während der Nutzungsphase konkret berechnet und gemäß der SDGs bewertet werden.

„Mit dem Bebauungsplan soll eine freiwerdende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt und gleichzeitig auch umgebende Flächen einbezogen werden, so dass eine behutsame Nachverdichtung erfolgt.“

- Eine „behutsame Nachverdichtung“ ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erkennen.
- Es sind zu viele Hochhäuser geplant, die sich nicht in die bestehende Struktur einfügen. Eine GRZ von 0,4 ist zu hoch.
- Das als kompakter Baukörper drei-/viergeschossige Hochhaus an der Ecke Karl-Kuck-Str. / Herrmann-Löns Str. wird von vielen Anwohnern als Artefakt und als „Bausünde“ der 60er Jahre wahrgenommen. Auch Besucher unseres Grundstücks stellen mit regelmäßig die Frage, wie ein solcher Bau überhaupt genehmigt werden kann, da er nicht in das ländlich geprägte Bild des Wohnviertels passt.

„Mit dem Bebauungsplan sollen zu einem großen Teil dreigeschossige Baukörper entwickelt werden, die aufgrund ihrer Kompaktheit eine gute Energiebilanz erzielen. Der Energiestandard der später zu errichtenden Gebäude wird je nach Ausführung unterschiedliche Auswirkungen auf die gebäudebezogenen CO₂-Emissionen haben; dazu kann jedoch derzeit noch keine Aussage getroffen werden.“

- Auch diese Aussage ist nur zum Teil richtig. Eine dreigeschossige Bauweise ist zwar kompakter, aber dafür müssen an anderer Stelle Kompromisse gemacht werden. Dies betrifft insbesondere die aufwändigere Haustechnik (z.B. Aufzüge, Pumpen, Heizung) als auch den Brandschutz.
- Gerade im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser lassen sich energetische Konzepte nach SDG 13 gut umsetzen.
- Der Bebauungsplan sollte eine klare Vorgabe machen, wie die Gebäude nach SDG 13 zu planen und zu bauen sind.
- Insbesondere ist die viergeschossige Bebauung im Bereich der unteren Karl-Kuck Str. abzulehnen, da sich diese an einem problematischen Baukörper orientiert.
- Durch den massiven Baukörper, der zudem eine viel kleinere Abstandsfläche zur Straße aufweist, werden die Grundstücke der direkten Anwohner insbesondere in der Zeit von September bis März stark verschattet. Dies hat auch eine Wertminderung der Gebäude und Grundstücke der Anwohner/innen zur Folge, die bisher nicht bewertet wurde.

Widerspruch zum Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz

- Hinzu kommt, dass sich auch die Belüftung und die Luftqualität deutlich verschlechtern wird, da die eine große Grünfläche mit Baumbestand wegfällt, die nicht kompensiert werden kann.
- Auch werden bereits bestehende Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) beschattet, was im schlimmsten Fall dazu führt, dass diese keine Energie mehr liefern und ein großer wirtschaftlicher Schaden für die Betroffenen entsteht.
- Auch diese Umfeldbeziehungen wurden in der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt.
- Erste Schätzungen gehen davon aus, dass je nach Lage und Fläche des Grundstücks eine Wertminderung in Höhe von 100.000 bis 200.000 € eintreten wird, die irgendwie kompensiert werden müssen.
- Die Verwaltung wird aufgefordert, die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umfeldbeziehungen zu erfassen und zu kalkulieren. Die Entschädigungszahlungen für die Anwohner sollten mit in die Planung integriert werden.

„Zusätzlich wird für alle Flachdächer festgesetzt, dass sie zu begrünen sind. Eine Begrünung der Dächer schließt aber auch Photovoltaik-Anlagen zur Unterstützung der Erzeugung des Allgemeinstroms nicht aus.“

- Eine Dachbegrünung ist sicherlich wünschenswert, allerdings ist der CO₂ Effekt im Vergleich zu einer modernen Photovoltaikanlage vernachlässigbar. Intensive Dachbegrünungen mit optimaler Pflanzenszusammensetzung können bis zu 2,9 kg/m² CO₂ pro Jahr aufnehmen.
- Die PV-Anlage (15,6 kWp auf ca. 66 qm Fläche) in Brand wurde vor zwei Jahren installiert und hat bis jetzt mehr als 22 Tonnen CO₂ eingespart.
- Das sind pro Jahr 11 Tonnen CO₂ Einsparung und entspricht genau an diesem Standort 166 kg CO₂ Einsparung pro Quadratmeter Photovoltaik-Fläche.
- Dahingegen kann eine Dachbegrünung nur max. 2,9 kg/qm kompensieren. Im Hinblick auf den Klimaschutz ist eine möglichst umfassende Nutzung aller Dachflächen 58 mal effektiver.
- Der oftmals dargestellte „Kühlungseffekt“ der passiv / akkumulierend wirkenden Dachbegrünung ist gegenüber dem Einsatz der Photovoltaik wesentlich geringer, da ein großer Teil der eingestrahnten Sonnenenergie von der PV-Anlage aktiv in Strom umgewandelt wird und nicht als Wärmeenergie im Gebäude verbleibt.
- Es sollte verbindlich festgelegt werden, dass die Dächer flächendeckend mit Photovoltaikanlagen in Ost-West Ausrichtung (Flachdächer) bzw. Süd für die EfH zu belegen sind.

„Der Standort profitiert davon, dass durch seine innerstädtische Lage im Zentrum von Brand Infrastruktureinrichtungen, die dem Wohnen dienen, über kurze Wege fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen sind, so dass für die alltäglichen Wege auf einen eigenen Pkw verzichtet werden kann. Begünstigt wird das auch durch die fußläufige Anbindung an die Trierer Straße, die über ein großes Angebot von ÖPNV-Verbindungen verfügt. Diese Standortqualitäten können dazu beitragen, die zukünftigen Bewohner*innen für eine Mobilität mit geringer CO₂- Belastung zu motivieren.“

Widerspruch zum Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz

- Die Erfahrung zeigt, dass jede Familie in Brand über ca. 1 – 2 PKW verfügt. Dies liegt daran, dass Brand ländlich gelegen ist und viele Ziele mit dem öffentlichen Nahverkehr bis auf wenige Hauptachsen schlecht oder gar nicht zu erreichen sind.
- 50 % der Anwohner/innen gehen davon aus, dass sich die Parksituation verschärfen wird, da zu wenig Parkplätze eingeplant sind. Auch wird von den Anwohnern befürchtet, dass die „fußläufige Anbindung“ dazu genutzt wird, das Auto tagsüber im neuen Wohngebiet geparkt wird, um Parkkosten an der Trierer Str. zu sparen.
- Für die Planungen sollte für jede Wohnung mindestens ein Parkplatz eingeplant werden.

„Klimaanpassung: Die große öffentliche Grünfläche im Plangebiet bietet neben dem Erholungszweck der Anwohner*innen auch die Chance, die sommerliche Aufheizung zu mindern. Dazu trägt der alte Baumbestand ebenso bei wie die neu anzupflanzenden Bäume. Die Begrünung der Tiefgarage ist positiv im Sinne einer Regenwasserrückhaltung einerseits und einer sich nicht stark aufheizbaren Fläche mit Verdunstungseffekt andererseits.“

- Die derzeit geplante Bebauung verfügt über zu wenige Grünflächen, um das Ziel der Klimaanpassung zu erreichen. Auch dies sollte in dem Klimagutachten nochmals hinterfragt werden.

„Bei der späteren Ausführung können bauliche anpassungsrelevante Aspekte berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser erfolgt im Kanal sowie in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken. Diese Rückhaltungsmöglichkeit wird unterstützt durch eine weitere Rückhaltung im Straßenraum für außergewöhnliche Regenereignisse.“

- Dies ist ein sehr wichtiger Punkt, da es bereits heute bei vielen Anwohnern zu bestimmten Jahreszeiten hohe Wasserstände im Garten und zum Teil auch in Kellern gibt (Stichwort: Eicher Stollen).
- Bisher konnte der Sportplatz und der Baumbestand einen Teil des Wassers speichern. Dies ist bei jeglicher Art von Nachverdichtung nicht mehr gegeben. Ob die vorgeschlagenen Maßnahmen auch in Bezug auf die entstehende Abwassermenge ausreichend sind, müsste geklärt werden

1.1.2 Analyse Abschnitt 5 „Leitlinien für die Innenentwicklung“

„Dieser Bebauungsplan entspricht in vielen Teilen dem Leitziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, in dem eine freiwerdende Fläche innerhalb eines bebauten Bereiches einer neuen Nutzung zugeführt wird. Darüber hinaus dient er auch einer behutsamen Nachverdichtung, in dem auf den sehr tiefen Bestandsgrundstücken neue Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die betroffene Anwohner*innenschaft wurde intensiv in die Planung einbezogen.“

- Die Einbeziehung der Anwohner/innen in den Planungsprozess ist verbesserungswürdig. Fast alle Eingaben der betroffenen Anwohner/innen wurden seitens der Verwaltung zurückgewiesen. (Vgl. Abschnitt 2)

„Die Vergabe der städtischen Grundstücke erfolgt im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens im Erbbaurecht. So haben unterschiedliche Akteur*innen die Möglichkeit, sich für Grundstücke mit ihren innovativen Konzepten zu bewerben. Durch die Konzeptvergabe können darüber hinaus inhaltliche Qualitäten (z.B. besondere Wohnformen, zukunfts zugewandte Mobilitätsangebote, ökologisches und energieeffizientes Bauen,

Widerspruch zum Bauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz

Aspekte der Kreislaufwirtschaft, o.ä.) ebenso wie die baukulturelle Qualifizierung der künftigen Bebauung sichergestellt werden.“

- Die Konzeptvergabe sollte sich an den SDGs orientieren und insbesondere sollten klare und messbare Kriterien für die Neubauten definiert werden.
- Junge Familien mit Kindern sollten bevorzugt berücksichtigt werden.
- Es sollte z.B. das Kriteriensystem der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB e.V.) oder eine Alternative dazu verwendet werden (vgl. <https://www.dgnb.de/de/> Zugriff 10.01.2023).

„Mit dem Bauungsplan wird ein Angebot von unterschiedlichen Haustypen geschaffen. Auf den privaten Grundstücken wird eine Doppel- und Reihenhausbauung ermöglicht, die sich in die vorhandene Bauungsstruktur einfügt und damit einen fließenden Übergang zu einer dichteren Bauung mit den dreigeschossigen Gebäuden schafft. Auf den städtischen Grundstücksflächen sollen größtenteils Mehrfamilienhäuser und in einem geringen Umfang auch Mietsfamilienhäusern realisiert werden. Mit diesem vielfältigen Wohnraumangebot, wird Platz für unterschiedliche Wohn- und Lebensformen geschaffen und damit das Ziel einer nachhaltigen Sozialraumentwicklung erreicht. Dieses Ziel wird durch die Mischung von freifinanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau mit einem Anteil von mindestens 40% gestärkt.“

- Der Bestand an Mehrfamilienhäusern sollte zugunsten kleiner, nachhaltig gebauter Einfamilienhäuser reduziert werden.
- Diese sollten von den Pächtern unter Beachtung der Auflagen des nachhaltigen Bauens selbst geplant und gebaut werden können.
- Eine solche Struktur würde zu einer größeren Verantwortung jedes/r neuen Brander Bürger/in für das eigene Heim auf dem Erbpachtgrundstück führen und das schafft auch angenehme Nachbarschaften, wie die gelungenen Beispiele in Aachen Brand aus der Vergangenheit zeigen.
- Auch sollten wieder entsprechende Förderprogramme für junge Familien bereitgestellt werden, wie damals über das Bundesprogramm bzgl. der Belgierhäuser vor 25 Jahren. Das Programm hat uns damals sehr geholfen und dafür sind wir allen Beteiligten auch sehr dankbar.
- Junge Familien mit geringen finanziellen Möglichkeiten sollten besonders gefördert und mit dieser Förderung an „Verantwortungseigentum“ herangeführt werden. Dann kann diese Verantwortung auch an die Kinder vermittelt werden.
- Die Sozialraumentwicklung sollte auf Basis der SDGs definiert, umgesetzt und evaluiert werden.

„Die Entwicklung des Plangebietes trägt zur Aufwertung des Quartiers bei, indem eine öffentliche Grünfläche entsteht, die allen Bewohner*innen des Quartiers zur Nutzung zur Verfügung steht.“

- Hierbei wird nicht berücksichtigt, dass durch die Nachverdichtung eine ökologisch wichtige CO-2 Senke in Form des alten Fußballplatzes zerstört wird. Deshalb muss diese Aussage als „Greenwashing“ gewertet und in dieser Form abgelehnt werden.

Widerspruch zum Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz

- Ob das Quartier durch die Maßnahme aufgewertet wird, wird sich erst nach der Implementierung zeigen. Auch hier sollten messbare Kriterien definiert werden, mit denen der Erfolg der Maßnahme belegt werden kann.

„Diese öffentliche Grünfläche ist so angeordnet, dass ein Teil des alten, prägenden Baumbestandes erhalten werden kann. Die Erschließung erfolgt in einer optimierten Form, in dem die rückwärtigen Grundstücksteile der Bestandsgrundstücke von der neuen Erschließungsstraße aus mit erschlossen werden. Der ruhende Verkehr wird größtenteils in Tiefgaragen untergebracht, so dass die ebenerdigen Flächen als Aufenthalts und Spielflächen genutzt werden können. Ein neuer Fuß- und Radweg schafft eine attraktive und sichere Wegeanbindung des Quartiers und der angrenzenden Nachbarquartiere an die Trierer Straße.“

- Laut der vorliegenden Planung sollen auf dem Gelände keine Spielplätze ausgewiesen werden – bitte diesen Passus prüfen und korrigieren.

1.1.3 Analyse Abschnitt 8 „Kosten“

„Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen Kosten, die von der Stadt Aachen zu tragen sind. Für die Baustraße entstehen der Stadt Kosten in Höhe von voraussichtlich 549.000€ und für den Endausbau Kosten in Höhe von voraussichtlich 469.000 €. Für die Herstellung der Grünflächen werden 80,0€/m² angesetzt. Damit entstehen Kosten in Höhe von 212.000 €. In den Haushalt sind dafür entsprechende Mittel eingestellt. Die Folgekosten werden im Rahmen der weiteren Planung ermittelt.

Für die Niederlegung der Gebäude auf dem Sportplatzgelände und dem Gebäude Trierer Straße 751 werden vorbehaltlich einer detaillierteren Planung und Untersuchung Kosten von geschätzt 200.000 € anfallen. Zur Konkretisierung der Kosten ist eine abschließende Klärung notwendig, ob das Grundstück Trierer Straße 751 provisorisch als Baustellenausfahrt genutzt werden soll. In diesem Fall würden sich die Kosten auf rund 250.000 € erhöhen.“

- Die o.a. Kostenpositionen belaufen sich aktuell auf 1,68 Mio. €.
- Zusätzlich sollten 200.000 € für die Elektroladeinfrastruktur eingeplant werden. Diese ist unumgänglich, wenn die Elektromobilität im Quartier gefördert werden soll.
- Damit es eine Verbesserung für das bestehende Quartier gibt, könnte die Parkfläche (8 Parkplätze) an der der Karl-Kuck / Hermann-Lönsstr. mit öffentlicher Ladeinfrastruktur ausgestattet werden. Dafür wären ca. 100.000 € zusätzlich einzuplanen.
- Es sollten auch noch Mittel eingestellt werden, mit denen die Entschädigungszahlungen an die betroffenen Anwohner/innen geleistet werden (vgl. Abschnitt 3).
- Beim jetzigen Stand der Planung wird aufgrund der geplanten Hochhäuser und der Probleme mit der Belichtung und der Beschattung einer geschätzten Wertminderung von ca. 1 bis 1,5 Mio. € auszugehen. Für belastbare Zahlen sollen entsprechende Gutachten erstellt werden.

Widerspruch zum Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz

2 Die vorliegende Planung missachtet die von den Bürgern eingebrachten Kritikpunkte und Verbesserungsvorschläge

Die Informationsveranstaltung für die Bürger/innen und auch die Eingaben der Anwohner/innen sind in dem Dokument „Bericht über das Ergebnis der Bürger*inneninformation“ ausführlich beschrieben. Leider wurden die konstruktiven Vorschläge und auch die Kritikpunkte bei der weiteren Bearbeitung kaum berücksichtigt.

2.1 Berücksichtigung der SDGs im Bebauungsplan Nr. 973

Dieser Abschnitt bezieht sich auf das Dokument „Bericht über das Ergebnis der Bürger*inneninformation“ auf S. 5/13.

„Grundsätzlich wurde von den Bürger*innen die Entscheidung kritisiert, den Sportplatz an den Brander Wall zu verlagern. Damit würde eine fußläufig gut erreichbare Sport- und Grünfläche im Gebiet verlorengehen.“

- Es geht vielen Anwohner/innen dabei nicht nur um das konkrete Thema der Verlegung des Fußballplatzes, welches letztlich auf einer Entscheidung des Vereins beruht, sondern darum, dass eine innerstädtische Grünfläche, die im Umkreis von einigen km für ein gesundes Mikroklima sorgt und auch eine CO-2 Senke darstellt.
- Diese Fläche wird „nachverdichtet“, was zwangsläufig dazu führt, dass sich die CO-2 Bilanz in diesem Gebiet verschlechtert. Für diese qualitative Aussage ist keine Modellrechnung notwendig und es muss kein Nachweis geführt werden.
- Wird jedoch behauptet, dass die Umnutzung keine Verschlechterung der CO-2 Bilanz darstellt und insofern klimaneutral erfolgen kann, dann ist zwangsläufig eine Modellrechnung zur CO-2 Bilanz notwendig. Eine solche Modellrechnung ist auch recht einfach zu erstellen.

„Es bestehen große Befürchtungen wegen der zunehmenden Verkehrsbelastung im Gebiet. Es wird befürchtet, dass die ohnehin schon hohe Verkehrsbelastung durch eine weitere Wohnbebauung zunimmt und das Gebiet noch stärker belastet. Außerdem wurden mehrfach Sorgen und Bedenken geäußert, dass die Kinder auf dem Schulweg zu der angrenzenden Grundschule noch stärker gefährdet werden.“

- Anwohner/innen wissen, dass die bestehenden Straßenführungen zu Stoßzeiten, d.h. Schulbeginn / -ende, Kitabeginn / -ende bereits heute eine Überlastung der bestehenden Straßenführungen darstellt.
- Wenn wie aktuell geplant, tatsächlich 120 Wohneinheiten zu dem bestehenden Straßensystem hinzukommen, wird die Straßenführung noch weiter belastet und es entstehen hohe Risiken für die Verkehrsteilnehmer/innen.

„Es wurde angemerkt, dass bereits jetzt schon ein hoher Parkdruck im Gebiet besteht und es wird befürchtet, dass dieser Parkdruck durch eine weitere Bebauung verschärft wird. Die Bebauung wird als zu dicht und zu hoch empfunden und der Bedarf an Wohnraum angezweifelt.“

- Wenn wie aktuell geplant, tatsächlich 120 Wohneinheiten gebaut werden sollen, müssen ca. 120 Parkplätze und mindestens 60 Ladestationen auf dem Gelände eingeplant werden.

Widerspruch zum Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz

- Insofern muss die Planung bzgl. der Parkflächen überarbeitet werden. Im bestehenden Straßenraum sind die Parkplätze nicht vorhanden.

„Unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsauswirkungen bei ca. 120 neugeplanten Wohneinheiten geht die Fachabteilung davon aus, dass die bestehenden Straßen diese zusätzlichen Verkehrsmengen aufnehmen können.“

- Hier stellt sich die Frage, ob diese von der Fachabteilung bewertet werden kann.
- Die Anwohner/innen, die jeden Tag vor Ort sind haben dazu eine grundsätzlich andere Einschätzung. Dies geht auch aus einer Vielzahl der Eingaben hervor.
- Die von der Verwaltung vorgestellte Kalkulation mit 557 Fahrten ist nachvollziehbar, in der Realität werden jedoch eher mehr Fahrten entstehen.
- Für den einzigen Zufahrtsweg an der Kreuzung Karl-Kuck Str. / Jackstr. bedeutet dies, dass bei einem tagesgleichen Verkehrsaufkommen in der Zeit von 7:00 Uhr bis 21:00 Uhr (14 Stunden) 39 Fahrzeuge pro Stunde zusätzlich diese Kreuzung passieren werden.
- Da jedoch nicht von einer Gleichverteilung auszugehen ist, und die Hauptverkehre zwischen 7:30 Uhr und 8:30 Uhr sowie zwischen 12:00 Uhr und 14:00 Uhr stattfinden werden, ist dies eine enorme zusätzliche Belastung.
- Aufgrund dieser Belastung und vor dem Hintergrund, dass entgegen der ursprünglichen Planung nun doch nur eine Zufahrt geplant ist, sollte nochmals erwogen werden, die Anzahl der Wohneinheiten auf z.B. 80 WE zu reduzieren.

„Um eine größtmögliche Verkehrssicherheit schaffen zu können, soll das Geschwindigkeitsniveau des Kfz-Verkehrs niedrig gehalten werden. Dies ist aufgrund der Straßenführung der Karl-Kuck-Straße insbesondere im Kreuzungsbereich mit der Hermann-Löns-Straße aufgrund der Parkstände in Mittellage bereits heute der Fall und soll auch nicht geändert werden. Der Gehweg an der Karl-Kuck-Straße soll verbreitert werden, um hier eine größere Sicherheit zu schaffen.“

- Es ist zu begrüßen, dass der Gehweg an der Karl-Kuck-Str. verbreitert werden soll.
- Allerdings besteht dieses Thema auch im Bereich vor der Schule, dort ist keine Maßnahme geplant.
- In jedem Fall muss noch eine „Notfallzufahrt“ für Rettungskräfte und Feuerwehr eingerichtet werden (z.B. am ehemaligen Haupteingang zum Sportplatz) und / oder auch in Richtung des Privatparkplatzes / der Durchfahrt an der Ellerstr. damit für den Notfall, d.h. einer längerdauernden Blockierung der Kreuzung oder des Zufahrtswegs Brände gelöscht werden können und Notfallpatienten von Rettungsfahrzeugen erreicht werden können.

„Ein wichtiger Aspekt in der Öffentlichkeitsbeteiligung war neben den Fragen zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen auch die Abwicklung des Baustellenverkehrs. Hier wird auf eine starke Gefährdung, insbesondere für den Schulweg der Kinder zur Grundschule hingewiesen. Auch die Bezirksvertretung Brand bat die Verwaltung um Prüfung, ob eine Ausfahrtsmöglichkeit für Baustellenfahrzeuge temporär über das städtische Grundstück an der Trierer Straße geschaffen werden kann. Grundsätzlich ist dies in Richtung Stadt Aachen

Widerspruch zum Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz

über das städtische Grundstück an der Trierer Straße denkbar, auch wenn das ein zusätzliches Gefährdungspotential, insbesondere für den Radverkehr, darstellt.

Bei der weiteren Prüfung wurde festgestellt, dass im Zuge der Niederlegung des Gebäudes Trierer Straße 751 für eine mit Schwerlastverkehr "befahrbare" provisorische Zufahrt in einer geschlossenen Bebauung umfangreiche statische Absicherungsmaßnahmen im Kellergeschoss und an den angrenzenden Nachbargebäuden notwendig sind. Ebenso ist der Gehweg an der Trierer Straße nach Fertigstellung der Maßnahme zu erneuern oder vorab zu sichern. Vorbehaltlich genauerer Untersuchungen führen diese Maßnahmen inklusive notwendiger Ingenieurhonorare zu Mehrkosten in Höhe eines mittleren, fünfstelligen Betrages.

Der Bebauungsplan kann hierzu keine Regelungen treffen. Es ist aber kurzfristig zu entscheiden, ob dieser erhöhte Kostenaufwand für eine temporäre Baustellenausfahrt zur Trierer Straße getätigt werden soll."

- Gibt es dazu aktuell eine Einschätzung? Dies ist ein wichtiger Aspekt, der unbedingt geklärt werden muss, bevor der Bebauungsplan endgültig verabschiedet wird.
- Wenn der Baustellenverkehr ausschließlich über die Kreuzung Jackstr. / Karl Kuck Str. geführt wird, stellt dies eine unzumutbare Belastung für die Anwohner/innen dar.

Bezüglich der sogenannten Bürgerbeteiligung ist festzustellen, dass die Argumente und Kritikpunkte der Bürger/innen nicht angemessen berücksichtigt wurden.

Laut Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere § 1 Absatz 7 BauGB dient die Öffentlichkeitsbeteiligung der vollständigen Ermittlung und der zutreffenden Bewertung der von der Planung Betroffenen und entfaltet für die Bauleitplanung somit eine Informationsfunktion. Auch die materielle Rechtmäßigkeit von Bauleitplänen kann davon betroffen sein.

Insgesamt wurden 19 Eingaben gemacht und auch in dem Dokument „Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 973“ abgedruckt (Stand 11.05.2021) Davon wurde eine Eingabe seitens der Verwaltung gemacht (#1) und von der Auswertung ausgeschlossen.

Die restlichen 18 Eingaben wurden ausgewertet.

Thema:	Stellungnahme Nr.																			
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
Bebauung zu hoch	1	1	1	1	1	1				1				1	1	1		1	11	61%
Belastung durch zusätzlichen Verkehr			1	1	1			1	1	1	1			1		1	1		10	56%
Parksituation		1	1			1	1	1						1	1	1		1	9	50%
Wegfall von Grünflächen	1				1		1	1	1						1	1		1	8	44%
Verschlechterung der Wohnqualität	1					1	1	1		1					1	1			7	39%
Zweifel am Wohnraumbedarf							1	1	1						1	1			5	28%
Gefährdung des Schulwegs								1		1							1		3	17%
Zunahme Emissionen						1		1											2	11%

Tab. 1: Auswertung der Bürger/innenbefragung bzgl. der Kriterien

Widerspruch zum Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz

Die Ergebnisse sind sehr interessant und aussagekräftig (vgl. Tab. 1). Für 61 % der Bürgerinnen ist die geplante Bebauung zu hoch. 56 % befürchten eine Belastung durch den zusätzlichen Verkehr im Viertel, 50 % sehen die zukünftige Parksituation sehr kritisch. Den Wegfall der Grünflächen und damit eine höhere CO-2 Belastung fürchten 44 % und 39 % eine Verschlechterung der Wohnqualität, was letztlich auch mit einer Wertminderung der Bestandsgrundstücke einhergeht.

Ein weiteres interessantes Ergebnis bietet die Auswertung, wie mit diesen berechtigten Einwänden der Bürger/innen seitens der Verwaltung und des Rates umgegangen wurde (vgl. Tab.2).

Thema:	Stellungnahme Nr.																				
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19			
Zurückweisung	1	1	1		1		1		1		1	1			1	1	1		11	61%	
Keine Aussage								1						1					2	11%	
Teilw. Kenntnisnahme				1		1				1								1	4	22%	
Kenntnisnahme													1						1	6%	

Tab. 2: Auswertung der Bürger/innenbefragung bzgl. der Berücksichtigung bei der Planung

Insgesamt wurden somit 72 % der Eingaben sowohl von der Verwaltung als auch vom Rat zurückgewiesen oder es gab keine Aussage dazu. 22 % wurden teilweise zur Kenntnis genommen und nur eine Eingabe (6%) wurde zur Kenntnis genommen bzw. bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Damit stellt sich die Frage, warum überhaupt eine „Bürgerbeteiligung“ stattfindet, wenn diese sich bemühen es aber letztlich nicht berücksichtigt wird.

Dieses Ergebnis hat mich zum einen überrascht und zum anderen erschüttert, da es meinem Verständnis von Demokratie widerspricht. Bei einem solchen Verhalten der Politik ist es kein Wunder, wenn weite Teile der Bevölkerung sich an den politischen Prozessen nicht mehr beteiligen und verdrossen sind.

Laut Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere § 1 Absatz 7 BauGB dient die Öffentlichkeitsbeteiligung der vollständigen Ermittlung und der zutreffenden Bewertung der von der Planung Betroffenen und entfaltet für die Bauleitplanung somit eine Informationsfunktion. Auch die materielle Rechtmäßigkeit von Bauleitplänen kann davon betroffen sein.

Widerspruch zum Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz:

3 Auswirkungen auf das Wohnumfeld in Brand, auf die Belichtung und Belüftung und die Werthaltigkeit der umliegenden Grundstücke und Häuser

Es wurde bereits ausgeführt, dass die vorliegende Planung sowohl die eigenen gesetzten Ziele nicht erfüllt als auch nicht den aktuellen Planungsstandards unter Zugrundelegung der SDGs erfüllt.

Tatsächlich würde aufgrund der Eingabe 19 einer Anlieger/in der unteren Karl-Kuck Straße eine Änderung an der ursprünglichen Planung vorgenommen und dort eine angemessene zweigeschossige Bebauung als Einfamilien Doppelhaus eingeplant.



Abb. 1: Teil der Graphik aus Eingabe 19 vom 29.09.2016



Abb. 2 Luftbild der neuen Planung

Widerspruch zum Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz

Allerdings hat diese Umplanung dazu geführt, dass die dort weggefallenen Wohnungen dann zusätzlich auf die obere Karl-Kuckstr. verlagert wurden und dort damit eine viergeschossige Bebauung geplant ist.

Diese großen Baukörper orientieren sich an der anderen „Bausünde“ im Viertel aus den 60er Jahren. Aus Sicht der „kleinen“ zweigeschossigen Häuser in der Jackstrasse und auch in der Karl-Kuck Str. wirken diese bedrohlich und passen nicht zu der sonst harmonischen Bebauung.

Zudem verändern diese hohen Gebäude die Belichtung und die Belüftung in Richtung Jackstr. und Karl-Kuck Str.. Insbesondere die Häuser in der Karl-Kuck Str. am jetzigen Eingang des Sportplatzes sind komplett von der Morgensonne abgeschnitten.

Im Bereich der Jackstrasse 2 wird die Mittagssonne in den Monaten September bis März komplett abgeschirmt, so dass die 15,6 KWp Photovoltaikanlage mit Speicher, durch die großen, nah an der Straße gebaute neue Bebauung enorme Energieverluste zu verkraften hat.

Die Photovoltaikanlage am Standort wurde vor zwei Jahren installiert, um den Folgen des Klimawandels zu begegnen. Damit wird nachweisbar eine CO-2 Kompensation von mehr als 11 Tonnen CO-2, das entspricht einem Äquivalent von mehr als 60 Bäumen.

Die neue Bebauung sorgt somit neben der höheren CO-2 Belastung für einen weiteren negativen Klimaeffekt.

Ob der o.a. Verschattung und auch der optischen Eindrücke ist bei den direkten Anliegern von einer großen Wertminderung der Bestandsgrundstücke und -gebäude auszugehen.

Insgesamt wird sich diese Wertminderung nach ersten Schätzungen auf ca. 1 – 1,5 Mio. € belaufen. Dies muss noch mit Gutachten belegt werden.

Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass auch weitere Anwohner/innen eine Wertminderung geltend machen, wenn die Planung so umgesetzt werden sollte.

Widerspruch zum Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz

4 Zusammenstellung der notwendigen Maßnahmen / Konstruktive Verbesserungsvorschläge

Die obigen Ausführungen zeigen auf, dass die jetzige Planung weder den aktuellen Anforderungen des Klimaschutzes noch den im Rat einstimmig beschlossenen Ausrichtung an den „Sustainable Development Goals“ (SDGs) entspricht und somit unbedingt nachgebessert werden muss. Weitere offene Fragen betreffen die Themen „Notfallmanagement“, „Ladeinfrastruktur“, „CO₂-Kompensation“ sowie „Selbstversorgung mit regenerativen Energien“.

Zudem wurden im bisherigen Verfahren die Anregungen und berechtigten Interessen und Bedenken der Bürger/innen kaum berücksichtigt. Ein „Bürger/innendialog auf Augenhöhe“ sieht anders aus.

4.1 Notwendige Änderungen für die nächste Version des Bebauungsplan Nr. 973

Insgesamt müssen die im Folgenden aufgeführten Themen noch bearbeitet werden, um die Qualität der nächsten Entwurfsversion auf das notwendige Qualitätsniveau zu bringen:

- Durchgängige Ausrichtung der Planung an den Zielen und Kriterien nach den „Sustainable Development Goals“ (SDGs).
- Keine dreigeschossige / viergeschossige Bauweise direkt an der Karl-Kuck Str.
- Erfassung / Überwachung der zusätzlichen CO₂ und Feinstaubemission.
- Einplanung von Entschädigungen an die Eigentümer im Planungsgebiet.
- Weniger Wohneinheiten, sinnvoll wäre eine Reduzierung auf ca. 80 WE.
- Mehr familienfreundlicher Wohnraum mit kleinen Gärten.
- Schul- und Kita Plätze nochmals überprüfen.
- Mehr Grünflächen für bessere Belichtung und Belüftung – mehr „CO₂ Senken“.
- Klimacheckliste nach SDG Standard überarbeiten.
- Zufahrtstraßennetz neu planen (Einbahnstrasse / Spielstrasse 10 km/h).
- Berücksichtigung Elektromobilität / Ladeinfrastruktur.
- Photovoltaik statt Dachbegrünung.
- Notfallplanung – auch in Bezug auf eine Energetische Autarkie des Viertels.
- Umfassende und wertschätzende Berücksichtigung der von den Bürger/innen eingebrachten Kritikpunkte und Verbesserungsvorschläge.
- Chance für ein „Brander Modellprojekt für Nachhaltiges Bauen“ nutzen.
- Erstes „Nullenergiequartier“ in der Region planen und umsetzen.

Widerspruch zum Bauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz

4.2 Alternativvorschlag für eine Bebauung

Ein möglicher Verbesserungsvorschlag wäre, analog zur unteren Karl-Kuck Str. auch in der oberen Karl-Kuck Str. eine zweigeschossige Bebauung einzuplanen. Ein viertes Geschöß könnte, wenn unbedingt notwendig bei den Gebäuden im inneren Kreis eingeplant werden. Eine alternative Bebauung könnte wie folgt aussehen (vgl. Abb. 3).



Abb. 3 – Alternativer Entwurf für die mögliche Bebauung.

Diese Alternative ist insgesamt harmonischer, weil wie es ursprünglich geplant war, die höheren Gebäude im Innenbereich geplant sind und damit ein „Bergprofil“ entsteht.

Als unmittelbar Betroffener bitte ich um frühzeitige Information über weitere Planungsschritte und Einbeziehung in die weiteren Planungen.

Gerne unterstütze ich das Planungsteam mit meinen Erfahrungen bzgl. des Einsatzes regenerativer Energien an konkret diesem Standort.

Dieser Widerspruch würde persönlich erstellt und unterschrieben am 12.01.2023 von

Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe 1

Drei-/viergeschossige Bebauung zu hoch

Mit diesem Bauungsplan soll ein Bereich, der innerhalb eines Siedlungszusammenhang liegt, nachverdichtet werden, da die vorhandene Nutzung aufgegeben wurde. Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a des Baugesetzbuches soll hier eine Nachverdichtung erfolgen, damit Flächen im Außenbereich geschont werden. Die Anforderungen an den schonenden Umgang mit Grund und Boden- und den Klimaschutz haben sich geändert, so dass ein großzügiger Flächenverbrauch heute nicht mehr vertretbar ist.

Die Planung sieht im Wesentlichen eine dreigeschossige Bebauung entlang der Karl-Kuck-Straße und im Inneren des Plangebietes vor. Dreigeschossige Baukörper sind städtebaulich vertretbar, da sie an einer Haupterschließung liegen und den Straßenraum räumlich fassen. Teilweise sind dreigeschossige Baukörper bereits in der Heidestraße vorhanden und eine viergeschossige Bebauung befindet sich direkt an dem Platz Hermann-Löns-Straße/Karl-Kuck-Straße. Aufgrund des bestehenden Mangels an Flächenpotenzialen und den rechtlichen Vorgaben, mit Grund und Boden schonend umzugehen, ist eine Nachverdichtung durch eine höhere Bebauung sinnvoll, wenn damit keine gravierenden negativen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung, z.B. nicht hinnehmbare Verschattung, einmauernde Wirkung usw. ausgelöst werden. Diese Auswirkungen auf die Nachbarbebauung sind nicht zu befürchten, da die Abstandsflächen eingehalten werden, eine überschlägige Ermittlung zur Verschattung keine gravierenden Auswirkungen auf die Nachbarbebauung erkennen lässt und das Plangebiet sich in einem innerstädtischen Bereich im Zentrum von Brand befindet. Auch wenn das Gebiet im Wesentlichen von einer zweigeschossigen Einzel- bis Doppelhausbebauung geprägt ist, sind Bestrebungen zu erkennen, durch Aufstockungen und Dachausbauten mehr Wohnfläche zu schaffen. Das ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Die viergeschossige Bebauung liegt am Platzrand, gegenüber einer vorhandenen viergeschossigen Bebauung. Mit der Festsetzung der Baugrenze ist gewährleistet, dass das vierte Geschoss von der Straßengrenze an der Karl-Kuck-Straße um 5,0 m und von der zulässigen Gebäudekante um 1,5 m zurückspringen muss. Am Platz springt das vierte Geschoss um 6,0 m und von der zulässigen Gebäudekante um 3,0 m zurück. Es handelt sich nicht um einen massiven Baukörper, der sich störend auf die Umgebung auswirkt, da die mögliche Länge des vierten Geschosses an der Karl-Kuck-Straße 10,0 m und zum Platz hin 18,0 m nicht überschreiten darf. Aufgrund der begrenzten Kubatur des vierten Geschosses und der geforderten Rücksprünge ist die wahrnehmbare Höhe im Wesentlichen die Dreigeschossigkeit.

Ein Werteverlust der vorhandenen Bebauung ist nicht zu erkennen. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass die neue Bebauung eine Möglichkeit zur Nachverdichtung in Form von Aufstockungen von vorhandenen Gebäuden schafft, sofern nicht andere Regelungen (z.B. Bauungspläne) dagegensprechen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Vermarktung des Geländes

Das städtische Grundstück wird im Erbbaurecht vergeben. Hierfür wird ein Konzeptverfahren durchgeführt. Das bedeutet, dass nicht die meistbietenden Bewerber*innen den Zuschlag für das Grundstück bekommen, sondern diejenigen Interessenten, die das beste Konzept für die Bebauung vorschlagen. Ziel ist es, unterschiedliche Akteur*innen anzusprechen, um Wohnraum für verschiedene Zielgruppen zu realisieren. Im Rahmen des Konzeptverfahrens werden aus einer breiten Palette aus verschiedenen Handlungsfeldern die Anforderungen ausgearbeitet und abgestimmt, die für das Quartier und den Standort relevant sind.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

Mehrfamilienhäuser reduzieren zugunsten kleiner nachhaltig gebauter Einfamilienhäuser

Aus ökologischer Sicht dient eine kompakte Bebauung mit mehreren Wohnungen auf einer bebauten Fläche eher dem Ziel einer klimaschonenden und flächensparender Bauweise. Einfamilienhäuser, auch wenn sie nachhaltig und flächensparend geplant und gebaut werden, haben einen deutlich höheren Flächenverbrauch als Mehrfamilienhäuser. Es ist auch im Mehrfamilienhausbau möglich, mit Angeboten für gemeinschaftliche Nutzungen und Treffpunkte der Bewohnerschaft, aktive Nachbarschaften und hohe Identifikationen mit dem Haus und dem Quartier zu schaffen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Förderprogramme für junge Familien

Die Förderprogramme werden vom Bund aufgelegt und sind nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Das neue Wohngebiet soll Wohnraum für vielfältige Wohn- und Lebensformen mit einer Mischung von freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen schaffen, welche auch gemeinschaftliche Lebensmodelle (z. B. Clusterwohnungen), barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen sowie Sharing/ Office- Räume abdecken."

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

Verschattung der PV-Anlage

Eine überschlägige Simulation mit der kostenlosen Software auf der Webseite www.sonnenverlauf.de hat ergeben, dass auf dem Grundstück des Einwenders keine Verschattungen durch die infolge des Bebauungsplans möglich werdende Bebauung zu erwarten sind, die zu einer signifikanten Verringerung des Photovoltaik-Ertrags im Jahresverlauf führen könnten. Durch neue (max. 3-4-geschossige) Gebäude, die unmittelbar südlich der Karl-Kuck-Straße errichtet werden könnten, sind nennenswerte Verschattungen auf dem Grundstück Jackstraße 2 (sowie anderen Grundstücken nördlich der Karl-Kuck-Str.) lediglich in den Wintermonaten (November bis Februar) bei sehr niedrigem Sonnenstand zu erwarten. Allerdings ist in diesen Monaten auch der - astronomisch bedingte - geringste Photovoltaik-Ertrag zu verzeichnen, so dass eine mögliche Verschattung nicht zu erheblichen ganzjährigen Verlusten beim Photovoltaik-Ertrag führen wird. Außerdem ist davon auszugehen, dass in den Wintermonaten mit der tiefstehenden Sonne der Ertrag der Photovoltaikanlage schon durch die vorhandenen Bäume verringert wird.

Darüber hinaus wäre gemäß § 34 Baugesetzbuch eine höhere Bebauung im Bereich des ehemaligen Vereinsheimes auch ohne Bebauungsplan denkbar, da hier ein zusammenhängender Bebauungsbereich (in Zusammenhang mit der nördlichen Bestandsbebauung besteht und eine viergeschossige Bebauung vorhanden ist.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Sustainable Development Goals (SDG)

Die SDGs der UN beschreiben insgesamt 17 Entwicklungsziele für eine globale nachhaltige Entwicklung. Die Stadt Aachen bekennt sich zu diesen Zielen und hat das Thema Nachhaltigkeit spätestens seit dem Modellprojekt „Ökologische Stadt der Zukunft“ (1992) als kommunale Querschnittsaufgabe erkannt, in Leitbilder und Ziele aufgenommen sowie in diversen Konzepten und Beschlüssen, z.B. Masterplan Aachen*2030, Leitlinien für eine nachhaltige räumliche Entwicklung (2012), Luftreinhalteplan (2009 sowie Fortschreibungen 2015, 2019, 2022), Lärmaktionsplan (2021), Klimafolgenanpassungskonzept (2014 und 2017), Integriertes Klimaschutzkonzept IKSK (2020) sowie Baumschutzsatzung und Grün- und Gestaltungssatzung verankert.

Allerdings sind die SDGs größtenteils nicht direkt auf die Bauleitplanung anzuwenden, da die meisten ihrer Zielsetzungen (z.B. „kein Hunger“, „Geschlechtergleichheit“, „keine Armut“, „Leben unter Wasser“) nicht in diesem Rahmen verfolgt werden können. Lediglich die Ziele „Gesundheit und Wohlergehen“, „bezahlbare und saubere Energie“, „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ sowie „Maßnahmen zum Klimaschutz“ haben einen direkten Bezug zur Bauleitplanung. Diese Ziele werden von der Stadt Aachen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als Planungsziele berücksichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 973 trägt diesen Zielen Rechnung soweit es auf der Ebene des Bebauungsplanes zulässig ist, indem er Festsetzungen zum Klimaschutz (z.B. Solarpflicht auf Dächern) sowie zur Klimaanpassung (Dachbegrünung, Anpflanzungen von Bäumen

und Hecken, Tiefgaragenbegrünung, Retentionsraum) beinhaltet. Der Bebauungsplan sieht die Schaffung von Grünflächen mit einer Größe von ca. 2400 m² vor.

Die entfallenden Bäume werden vollständig innerhalb des Plangebietes durch Neupflanzungen kompensiert, so dass die lokale Baumbilanz ausgeglichen ist. Dachbegrünung wird für alle Dächer – unabhängig ihrer Größe – festgesetzt, womit die Anforderungen der Grün- und Gestaltungssatzung übertroffen werden. Mindestens 50% aller Dachflächen sind mit Anlagen zur Erzeugung von Solarenergie auszustatten. Eine Kombination mit extensiver Begrünung ist möglich. Auf diese Weise wird den Anforderungen an den Klimaschutz und an die Anpassung an den Klimawandel Rechnung getragen.

Die Kompensation von CO₂-Emissionen von Baumaßnahmen kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Es ist unbestritten, dass eine neue Bebauung CO₂-Emissionen (insbesondere durch „Graue Energie“, d.h. die gesamte benötigte Energie, die für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung eines Produktes aufgewendet wurde) verursacht. Demgegenüber steht der dringende Wohnraumbedarf in der Stadt Aachen. Diesem Belang wird in der Abwägung ein stärkeres Gewicht gegeben, da es sich an diesem Standort um ein vollständig erschlossenes und integriertes Gebiet handelt, das für eine Wohnnutzung sehr gut geeignet ist. Die Entwicklung dieser innerstädtischen Fläche trägt zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei, da keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Dieses dient ebenso dem Ziel des Klimaschutzes.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

Zusätzliche Verkehrsbelastungen durch 120 neue Wohneinheiten und angespannte Parksituation

Zu den Auswirkungen der zusätzlichen Verkehre durch das neue Wohngebiet hatte die Fachverwaltung (Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur, Abteilung Verkehrsplanung und Mobilität) schon in der Abwägung zum Offenlagebeschluss Stellung genommen. Diese Stellungnahme hat weiter Bestand und wird hier nochmal aufgeführt.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsauswirkungen geht die Fachverwaltung davon aus, dass die bestehenden Straßen die zusätzlichen Verkehrsmengen durch das neue Wohngebiet aufnehmen können. Diese Bewertung und Einschätzung des werktäglichen Verkehrsaufkommens lässt sich auf Grundlage von Kenngrößen, die den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen sowie den stadtspezifischen Mobilitätskennwerten für die Stadt Aachen ermitteln.

zusätzlicher Verkehr

Innerhalb des Plangebietes werden maximal ca. 120 Wohneinheiten geplant. Das werktägliche Verkehrsaufkommen lässt sich auf Grundlage von Kenngrößen, die den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen sowie den stadtspezifischen Mobilitätskennwerten für die Stadt Aachen ermitteln. Danach werden folgende Kenngrößen verwendet:

Anzahl Wohneinheiten / Einwohner*innen: 120 WE / 240 EW

werktägliche Wege je Einwohner*in: 3,2

Verkehrsmittelwahl: 51 % PKW, 15 % ÖPNV, 34 % Fuß und Rad (Modal Split in AC)

Besetzungsgrad PKW: 1,2

Besucherverkehr: 10 %

Wirtschaftsverkehr (Müllabfuhr, Lieferfahrten etc.) 0,05 Fahrten je Einwohner*in

Aus den vorgenannten Kenngrößen lässt sich folgendes Verkehrsaufkommen abschätzen:

240 Einwohner*innen x 3,2 Wege x 0,51 PKW-Anteil: 1,2 Besetzungsgrad/PKW = 326 Fahrten / Tag

326 Fahrten / Tag x 0,1 Fahrten Besucherverkehr = 33 Fahrten / Tag

240 Einwohner*innen x 0,05 Fahrten Wirtschaftsverkehr = 12 Fahrten / Tag

Insgesamt ist demnach mit einem Verkehrsaufkommen von 371 Fahrten / Werktag zu rechnen. Für die Spitzenstunde bedeutet das eine Anzahl von ca. 37 Fahrten / Spitzenstunde.

Diese zusätzlichen Fahrten können sowohl über den Tag als auch im Bereich der morgendlichen Spitzenstunde über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Die Zahl von rd. 240 Einwohner*innen wurde von der Planungsverwaltung ermittelt. Sie ergibt sich aus dem relativ hohen Anteil von (kleineren) Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Geht man dahingegen von 3 Einwohner*innen je Wohneinheit und entsprechend 360 Einwohner*innen im Gebiet aus ergibt sich hieraus ein tägliches Fahrtenaufkommen von 557 Fahrten.

Es wurde von der Fachverwaltung geprüft, dass die Knotenpunkte Trierer Straße/Nordstraße, Trierer Straße / Heidestraße und Trierer Straße/Ellerstraße in der Lage sind, die durch das Wohngebiet ausgelösten zusätzlichen Verkehre abwickeln zu können.

Parkplatzsituation

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen über die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze. Dieser Nachweis erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung auf Grundlage der geltenden Stellplatzsatzung vom 14.12.2018 in der Fassung des 2. Nachtrages vom 11.05.2022 bzw. in der zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Fassung. Der Bebauungsplan kann lediglich Flächen festsetzen, in denen Stellplätze untergebracht werden können. Dieses erfolgt für den Bebauungsplan Nr. 973 dadurch, dass Stellplätze in allen überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Außerdem sind Tiefgaragen unter bestimmten Voraussetzungen überall im Gebiet zulässig. Aus den Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten erscheint es zudem erforderlich eine Anzahl zwischen 25 -30 % der gesetzlich vorgeschriebenen privaten Pkw-Stellplätze zusätzlich auch im öffentlichen Raum zu schaffen. In der neuen öffentlichen Erschließungsstraße sind derzeit 30 Parkplätze vorgesehen (23 Parkplätze in der neuen Erschließungsstraße und ca. 7 Parkplätze zusätzlich auf dem Platz an der Karl-Kuck-Straße/Hermann-Löns-Straße).

Es ist davon auszugehen, dass der heutige Parkdruck im Gebiet hauptsächlich durch einen Verlagerungseffekt aufgrund der Nähe zur Trierer Straße entsteht, da dort das Parken bewirtschaftet wird. Da es sich bei den umgebenden Straßen (Ellerstraße, Heidestraße, Karl-Kuck-Straße) um einen öffentlichen Straßenraum handelt, ist es nur mit der Ausweisung einer Anwohnerparkzone möglich, die Nutzung der Parkplätze im öffentlichen Raum einer bestimmten Personengruppe zuzuordnen. Die Einrichtung von Bewohnerparkvorrechten ist in der Straßenverkehrsordnung in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zu StVO (VwV-StVO § 45) geregelt und bedarf immer einer Abwägung zwischen dem Gemeingebrauch einer Straße, dem vorhandenen Parkdruck und den örtlichen Besonderheiten. Dies spiegelt sich u.a. in der Regelung wieder, dass innerhalb einer Bewohnerparkzone werktags von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr maximal 50 % der Parkflächen und werktags von 18.00 Uhr bis 9.00 Uhr sowie sonn- und feiertags maximal 75 % der Parkflächen für Bewohner*innen reserviert sein dürfen. Alternativ können, wie in der Stadt Aachen praktiziert, alle öffentlichen Parkplätze im Straßenraum dem Bewohnerparken zugeordnet und gleichzeitig den Besucher*innen gebührenpflichtig und zeitlich eingeschränkt zur Verfügung gestellt werden.

Für die Einrichtung einer Bewohnerparkzone wurde in der Stadt Aachen ein standardisiertes Verfahren mit Prioritätenliste entwickelt, da es sehr viele Bereiche gibt, wo der Parkraum begrenzt ist und viele unterschiedliche Nutzergruppen einen Parkplatz für sich beanspruchen. Das Verfahren bedarf neben der Datenerfassung, Planung und Bürger*inneninformation auch politischer Beschlüsse zur Umsetzung. Der erste Schritt einer zu planenden Zone ist die Abgrenzung einer neuen Zone und die Aufnahme auf die Prioritätenliste.

Die zentrale Lage des neuen Wohngebietes in Brand mit kurzen Entfernungen zu Nahversorgungs- und öffentlichen Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen sowie die gute ÖPNV Anbindung bieten aus Sicht der Fachverwaltung sehr günstige Rahmenbedingungen für einen überdurchschnittlich hohen Anteil des Umweltverbundes (Fuß, Rad, ÖPNV) an den täglichen Wegen. Im Mobilitätskonzept Brand wird zusätzlich vorgeschlagen, neue Sharing-Angebote (Car-, Bike- und Lastenradsharing) im Bereich von Wohngebieten (als Quartiersmobilstationen) zu schaffen, um so eine Alternative zum privaten Pkw zu bieten. Derzeit wird die Einrichtung von Elektromobilität im Bereich des Platzes Hermann-Löns-Straße/Karl-Kuck-Straße geprüft.

Verkehrssicherheit im Umfeld von Schulen

Die Verkehrssicherheit im sensiblen Umfeld von Schulen und Kindergärten wird grundsätzlich und insbesondere aufgrund der neuen Wohnbebauung und den damit verbundenen zusätzlichen Fahrten auch im Mobilitätskonzept Aachen Brand (Vorstellung der Ergebnisse im Sommer 2023) thematisiert. Für den Bereich der Karl-Kuck-Schule und der Kindertagesstätte Erlöserkirche werden im Mobilitätskonzept Brand verschiedene Verkehrsberuhigungsmaßnahmen vorgeschlagen, die weiter geprüft werden sollten. Hierzu zählen z.B. die Einrichtung von so genannten Elternhaltestellen, zusätzliche Querungsstellen bzw. Fußgängerüberwege, weitere streckenbezogene Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten sowie optische / baulich Fahrbahneinengungen vor Schulen und Kindertagesstätten (Kitas).

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zurückzuweisen und den Hinweis zur Verkehrssicherheit im Umfeld von Schulen zur Kenntnis zu nehmen.

Gutachten zu CO₂-Belastungen und Feinstaubemissionen

CO₂- und Feinstaubemissionen

Lufthygiene (Feinstaub): Eine erhebliche lufthygienische Vorbelastung liegt im Plangebiet nicht vor. Relevante zusätzliche Feinstaub- sowie gasförmige Luftschadstoffbelastungen können durch das Vorhaben ggf. aufgrund der Tiefgaragenentlüftung ausgelöst werden. Im Falle einer Planung mit Tiefgarage wird von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft, ob ein lufthygienisches Gutachten zu fordern ist, um sicherzustellen, dass die Immissions-Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden.

Treibhausgase (CO₂)

Auf Basis von Simulationen, die durch die Firma ResScore GmbH durchgeführt wurden, konnte eine überschlägige Abschätzung der durch das Vorhaben ausgelösten Treibhausgasemissionen vorgenommen werden. Unter ungünstigen Annahmen bezüglich der Bauweise (GWP Massiv mit Vormauerziegeln, ohne Keller) wurde eine CO₂-Emission in Höhe von ca. 390 t/a CO₂äq berechnet. Im günstigsten Fall (Holzbauweise) können die grauen Emissionen im Vergleich zur ungünstigsten um bis zu ca. 90% sowie die Gesamtemissionen um etwa 80% reduziert werden. Somit ist von einem „mittleren“ Effekt auf die CO₂-Emissionen durch den Bebauungsplan auszugehen, wobei sich diese Aussage auf die Reduktionsziele des IKSK bezieht („mittel“ = 0,1 bis 1% des jährlichen CO₂-Einsparziels von 77.000 t/a). Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Ermittlung von halbwegs präzisen Größenordnungen für den zu erwartenden Treibhausgasausstoß von Neubausiedlungen bzw. Neubauten auf Basis der üblichen, in Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen kaum möglich ist. Für den Bebauungsplan sind die Festsetzungsmöglichkeiten, die das Baugesetzbuch zulässt, weitestgehend ausgeschöpft worden. Weitergehende Berechnungen und Bewertungen sind erst mit einer konkreten Gebäudeplanung mit Konstruktion, Baumaterialien, Energiekonzept usw. möglich. Eine Konkretisierung der Planung erfolgt in den nachgelagerten Schritten, der Konzeptvergabe und dem Bauantragsverfahren. Im Rahmen des Konzeptverfahrens werden aus einer breiten Palette aus verschiedenen Handlungsfeldern die Anforderungen ausgearbeitet und abgestimmt, die für das Quartier und den Standort relevant sind.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

Reduzierung der Wohneinheiten

Der Bebauungsplan setzt keine Anzahl der Wohneinheiten fest. Die Annahme von ca. 120 Wohneinheiten ist eine rechnerische Zahl, ausgehend von ca. 75m²/Wohneinheit und einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte auf den Privatgrundstücken. Gerade in Hinblick auf den Wohnraumbedarf in der Stadt Aachen und der integrierten Lage im Zentrum von Brand mit allen wohnungsbezogenen Infrastruktureinrichtungen bietet es sich hier an, eine größere Anzahl von Wohneinheiten zu ermöglichen. Es sollen gemischte Wohnangebote geschaffen werden, für junge Familien, Singles und für ältere Menschen, die ihren Wohnraum verkleinern möchten, aber dennoch im ihrem Viertel bleiben möchten. Themenschwerpunkt im Konzeptverfahren wird der Wohnungsmix sein, mit dem Ziel, dass in dem Plangebiet ein diverses Angebot an Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen wird.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Zufahrtsstraßennetz und Auswirkungen der Baumaßnahmen und der späteren Nutzung

Siehe Stellungnahme Seite 22-23 - Zusätzliche Verkehrsbelastungen durch 120 neue Wohneinheiten und angespannte Parksituation -

Die Abwicklung der Baustellenverkehre und Baumaßnahmen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Dennoch hat die Verwaltung ein Konzept für die Führung der Baustellenfahrzeuge entwickelt, um den Baustellenverkehr im Bereich der Karl-Kuck-Grundschule zu reduzieren. Es ist derzeit geplant, die Baustellenfahrzeuge aus dem Plangebiet über die Ellerstraße zur Trierer Straße zu führen. Damit kann der Baustellenverkehr entlang der Grundschule um ca. 50% reduziert werden. Weitere Maßnahmen wie Sperrzeiten für Baustellenfahrzeuge zwischen 7:30 bis 8:00 Uhr und Verlegung des Schuleingangs werden weiter geprüft.

Die Fachverwaltung hat die Knotenpunkte, Nordstraße/Trierer Straße, Heidestraße/Trierer Straße, Ellerstraße/Trierer Straße, Karl-Kuck-Straße/Jackstraße überprüft. Alle Knotenpunkte sind in der Lage die zusätzlichen Verkehre durch das neue Wohngebiet aufzunehmen.

Es wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, das die Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr auf die Umgebung geprüft und bewertet hat. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Neuplanung keine gravierenden Auswirkungen auf die Umgebung hat, die nicht hinnehmbar sind bzw. eine Umplanung erfordern. Das Lärmgutachten wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit ausgestellt und war für jede interessierte Person einzusehen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ)

Eine GRZ von 0,4 entspricht dem Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend der Baunutzungsverordnung. Eine Reduzierung der GRZ auf 0,3 ist aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar, da es sich hier um einen zentralen Bereich innerhalb des Ortsteiles handelt, angrenzend an das Nahversorgungszentrum Brand. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 können 40% der Grundstücksfläche bebaut werden, 60% der Grundstücksflächen bleiben frei von Bebauung und das ist im Zusammenwirken mit der öffentlichen Grünfläche ein hoher Anteil von unbebauten Flächen. In der Abwägung ist von Bedeutung, dass mit der Innenentwicklung und Nachverdichtung eines bebauten Bereiches ein angemessener Anteil von Wohnraum geschaffen werden soll. Dabei ist abzuwägen, inwieweit eine Fläche überbaut werden darf oder ob die Nachverdichtung eher durch höhere Gebäude erfolgen soll. In diesem Fall ist das Ergebnis der Abwägung so, dass die gemäß Baunutzungsverordnung zulässige überbaubare Fläche genutzt werden soll und die Gebäudehöhe im Wesentlichen auf drei und zwei Geschosse begrenzt wird.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung

Die Vorschriften zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch wurden vollumfänglich eingehalten. Es wurde eine über das rechtlich geforderte Maß hinausgehende Beteiligung durchgeführt, da gemäß § 13a BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hätte verzichtet werden können.

Die „Abwägung“ gemäß §1 Abs. 7 BauGB wurde von der Verwaltung nach jedem Beteiligungsschritt durchgeführt. Es wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Jede einzelne Eingabe mit den Stellungnahmen der Verwaltung dazu, werden der Politik zur Beratung vorgelegt und sind auch öffentlich einzusehen. Letztendlich entscheidet aber erst der Rat im Rahmen der Beratung zum Satzungsbeschluss über die Abwägungsvorschläge.

Die Befürchtungen der Bewohnerschaft vor einer Veränderung der bestehenden Situation sind erst einmal verständlich. Es ist davon auszugehen, dass der Verkehr zunehmen wird und dass Baustellenverkehr und Bauaktivitäten zu einer zeitweisen Verschlechterung der Wohnsituation führen. Das sind Auswirkungen die bei allen Bautätigkeiten auftreten. Grundsätzlich besteht aber kein Anspruch darauf, dass sich die Umgebung nicht verändert und keine weitere Entwicklung stattfindet. Es ist wichtiger Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Die Verwaltung sammelt im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung alle Informationen, die für den Abwägungsvorgang von Bedeutung sind und erarbeitet Abwägungsvorschläge, die von der Politik dann beraten und beschlossen werden müssen. Aufgrund des dringend benötigten Wohnraumbedarfes in der Stadt Aachen und der begünstigten Lage des Gebietes für eine Wohnnutzung, hat die Abwägung zwischen den privaten Belangen der Öffentlichkeit und des Allgemeinwohls zu dem Ergebnis geführt, dass eine Nachverdichtung dieser Fläche zugunsten einer Wohnbebauung erfolgen soll. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Umnutzung einer Sportplatzfläche, von der erhebliche Lärmbelastungen ausgehen, hin zu einem Wohngebiet nicht zu einer Verschlechterung des bestehenden Wohnumfeldes führen muss, da sich diese Nutzung in die Umgebung einfügt und keine unzumutbaren Störungen von dieser Nutzung zu erwarten sind. Eher ist aus lärmtechnischer Sicht von einer Verbesserung der Wohnsituation auszugehen.

Auch wenn das Ergebnis der Abwägung nicht den Erwartungen der Einwender*innen entspricht, werden die Ängste und Bedenken der Einwender*innen von der Verwaltung ernst genommen und soweit möglich, im weiteren Verlauf berücksichtigt. So wurden schon bereits jetzt Maßnahmen erarbeitet wie die Grundschule vor dem Baustellenverkehr größtmöglich geschützt werden kann. Um die negativen Auswirkungen von Baustellenverkehren und -lärm möglichst gering zu halten, ist beabsichtigt, das Grundstück in zwei Vergabeverfahren zu vergeben, so dass die Baustellenabwicklung möglichst kompakt in einem zügigen Verfahren erfolgen kann.

Grundsätzlich werden aber in die Abwägung nicht nur die Belange von den von der Planung Betroffenen eingestellt. Es gibt den Belang des öffentlichen Interesses, dringend benötigten Wohnraum, insbesondere auch bezahlbaren Wohnraum, in der Stadt Aachen zu schaffen. Hier wird diesem Belang Vorrang gegeben, unter Berücksichtigung und Abwägung der Auswirkungen auf die Umgebung. Auch für dieses Gebiet werden regelmäßig Anfragen von Wohnungssuchenden an die Verwaltung gestellt. Es ist davon auszugehen, dass die Umgebung sich verändern wird und dass gerade während der Baustellenzeit negative Auswirkungen auf die Anwohnenden zukommen. Diese Auswirkungen sind aber zeitlich begrenzt und nicht so gravierend, dass die Entwicklung einer freiwerdenden Fläche innerhalb eines bebauten Bereiches im Ortskern nicht hinnehmbar ist.

Da Flächen nur noch sehr begrenzt in der Stadt zur Verfügung stehen und der Außenraum vor einer baulichen Nutzung geschützt werden muss, dient die angestrebte Entwicklung dieser innerstädtischen Fläche der Nachverdichtung und Innenentwicklung.

Eine quantitative Bewertung des Umgangs der Verwaltung mit den Eingaben aus der Öffentlichkeit ist nicht unbedingt aussagekräftig. Wenn sich die Eingaben inhaltlich überschneiden bzw. identisch sind, kann der Abwägungsvorschlag auch inhaltlich immer nur gleich sein.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Negative Auswirkungen auf Belichtung und Belüftung

Die Auswirkungen auf Belichtung und Belüftung durch die Neuplanung auf das vorhandene Quartier wurde im Rahmen der Untersuchung zu den Umweltbelangen bewertet. Die geplanten Gebäudehöhen und die geplante städtebauliche Dichte führen nicht zu signifikanten Störungen auf das Nachbargebiet. Der Bebauungsplan setzt mit den Baugrenzen überbaubare Flächen fest, in dem die geplanten Baukörper entstehen können. Damit werden aber nicht die Abstandsflächen gemäß Bauordnung NRW außer Kraft gesetzt. Die Abstandsflächen gemäß der Bauordnung sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Damit werden die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung, Belüftung, Brandschutz und Sozialabstand zwischen benachbarten Gebäuden erfüllt.

Die Auswirkungen auf die Umgebung durch die Neubebauung sind im Wesentlichen durch die Zunahme der Verkehre und den Wegfall einer bisher unversiegelten Sportanlage zu erkennen. Diese Auswirkungen wurden durch die Fachverwaltung geprüft und es sind keine gravierenden negativen Störungen zu erwarten, die eine Entwicklung dieser Fläche mit der Größenordnung nicht zulassen. In der Gewichtung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander, werden dem Belang des Schaffens von neuem Wohnraum ein höheres Gewicht beigemessen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Entschädigung der Anwohnerschaft

Der Bebauungsplan löst keine Entschädigungspflicht für die Anwohnerschaft aus. Es besteht kein Anrecht darauf, dass neue Entwicklungen in der Umgebung nicht stattfinden und der Ist-Zustand sich niemals verändern darf. Von der Neuplanung eines Wohngebietes innerhalb eines Wohngebietes gehen keine negativen Auswirkungen aus, die mit der vorhandenen Nutzung nicht verträglich sind, vielmehr findet eine Verbesserung der Situation statt, da von einer Sportanlagennutzung Lärmemissionen ausgehen, die in der direkten Nachbarschaft zu einer Wohnnutzung heute nicht mehr zulässig wären.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Nachhaltiges Bauen, Photovoltaik und Dachbegrünung

Der Bebauungsplan schließt die Entwicklung eines Modellprojektes für „nachhaltiges Bauen“ nicht aus. Im weiteren Vorgehen wird geprüft, inwiefern Maßnahmen der Nachhaltigkeit als Kriterien in die Konzeptverfahren mit einfließen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird planungsrechtlich gesichert, dass mindestens 50% aller Dachflächen mit Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) auszustatten sind. Eine Kombination mit extensiver Dachbegrünung ist zulässig und wünschenswert. Die Festlegung orientiert sich am Beschluss mehrerer Ausschüsse der Stadt Aachen aus dem Jahr 2021, wonach im Regelfall mindestens 50% der nicht verschatteten Netto-Dachfläche für die Belegung von geeigneten Dächern mit solarenergetischen Anlagen festzusetzen sind. Es handelt sich um eine Mindestanforderung, die der Tatsache Rechnung trägt, dass ungünstig (nach Norden) ausgerichtete Satteldächer für eine effiziente Solarnutzung nicht in Frage kommen. Ein höherer Anteil als 50% ist aber generell zulässig und wünschenswert. Auf die Festsetzung von solartechnischen Anlagen wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) verzichtet, da die Flächen im städtischen Besitz sind und die Stadt Einfluss auf die konkrete Planung hat, in dem die Grundstücke im Rahmen eines Konzeptverfahrens vergeben und die Umsetzung der Planung im Erbbaurechtsvertrag gesichert werden. In diesem Konzeptverfahren wird ein wesentliches Kriterium für die Vergabe die Anforderung eines innovativen Energiekonzeptes sein. Um innovative Planungsansätze für eine klimaneutrale Energieversorgung nicht von vorneherein einzuschränken, wird auf eine zwingende Festsetzung der Solarenergienutzung verzichtet, die aber auch nicht ausgeschlossen wird.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

Widerspruch zu Sustainable Development Goals (SDGs)

Tabelle finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan löst keine direkten finanziellen Belastungen aus. Die Tabelle wird ausgefüllt, wenn der Beschluss konkrete finanzielle Ausgaben fasst z.B. ein Baubeschluss für eine Straße o.ä.

Tabelle Klimarelevanz

Dasselbe gilt auch für die Auswirkungen zur Klimarelevanz der Maßnahme. Der Bebauungsplan selbst löst keine CO₂-Belastungen aus. Es handelt sich hier um einen Angebotsbebauungsplan, der den planungsrechtlichen Rahmen für eine mögliche Bebauung schafft, aber kein konkretes Vorhaben als Grundlage hat. Dabei hat der Bebauungsplan alle Möglichkeiten für ein nachhaltiges und klimaschonendes Bauen ausgeschöpft, die gemäß des abschließenden Festsetzungsmöglichkeiten

(§ 9 Abs. 1 Baugesetzbuch, Inhalt des Bebauungsplanes) zulässig sind. Die konkrete Planung eines Gebäudes mit Baumaterialien, Energietechnik usw. erfolgt im weiteren Verfahren. In diesem Fall werden die Planungsdetails im Rahmen des Konzeptverfahrens bewertet.

Im Sinne einer „Worst Case“ Betrachtung wird eine CO₂-Emission von ca. 390 t/a CO₂äq ermittelt, welche durch den Bebauungsplan ausgelöst werden kann. Bei der Berechnung wurden die „grauen Emissionen“ der Gebäude (durch die Baustoffe verursacht), die Emissionen durch Gebäudeheizungen sowie durch den Bau von Straßen und Stauraum berücksichtigt. Die Einsparungen durch die festgesetzten Solaranlagen wurden in die Bilanz positiv einbezogen. Der größte Teil der CO₂-Emissionen entfällt auf die „graue Energie“. Im Sinne einer „Worst Case“ Annahme wurde von einer massiven konventionellen Bauweise ausgegangen, da der Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen trifft. Im Falle von Holzbauweise (günstigster Fall) können die Gesamtemissionen um ca. 80% gesenkt werden. Im Rahmen der Konzeptvergabe ist darauf hinzuwirken, dass eine klimaschonende Bauweise sowie eine klimaneutrale Energieversorgung zum Tragen kommen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

Klimanotstand

Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekten

Der Vorlage ist eine Klimacheckliste beigefügt, die dazu dient, sämtliche Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange im Planungsprozess zu prüfen, zu bewerten und transparent darzustellen. Diese Klimacheckliste trägt dazu bei, die Entscheidung innerhalb der Verwaltung vorzubereiten und dient den politischen Gremien bei der Entscheidungsfindung.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Baugesetzbuch (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und Flächen im Außenbereich vor neuer Inanspruchnahme geschützt werden. Der ehemalige Sportplatz wurde an den Brander Wall verlagert und die freiwerdende Fläche soll jetzt einer neuen Nutzung zugeführt werden. Für die neue Nutzung sind im Wesentlichen die notwendigen Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Die Fläche ist bereits erschlossen und es müssen keine neuen Straßen, abgesehen von der inneren Erschließungsstraße, neu gebaut werden. Nahversorgungseinrichtungen sind fußläufig zu erreichen, so dass eine gute Möglichkeit besteht, auf das Auto zu verzichten und den Einkauf mit Fahrrad oder zu Fuß zu erledigen. Schulen und Kindertagesstätten liegen in gut erreichbarer Nähe zum Gebiet, so dass Kinder auch ohne Auto gebracht werden bzw. alleine zu Fuß gehen können.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Grünfläche und CO₂-Senke

Siehe Stellungnahme S. 27-28 - Tabelle Klimarelevanz -

Der Verwaltung ist bewusst, dass jede neue Bebauung negative Auswirkungen auf die Klimabilanz hat und diese nicht vollständig kompensiert werden können. Hier wird dem Belang des dringenden Wohnraumbedarfes, insbesondere an bezahlbarem Wohnraum, den Vorzug gegeben, da aufgrund der Lage in einem vollständig erschlossenen Gebiet mit wohnungsnahen Infrastruktureinrichtungen und der Nachverdichtungsmöglichkeit, Außenbereiche geschont werden können.

Durch die neu entstehende Grünfläche und den Neuanpflanzungen von Bäumen (26 Stück) werden Kohlenstoffsinken geschaffen. Die Baumbilanz kann im Plangebiet ausgeglichen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Nachverdichtung

Die geplanten Gebäude mit drei Geschossen und einem zurückgesetzten vierten Geschoss sind baurechtlich nicht als Hochhäuser einzustufen. Baurechtlich sind Hochhäuser Gebäude, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 Meter über der festgelegten Geländeoberfläche liegt (§ 2 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018). Ausgehend von einer Geschosshöhe von 2,70 m verfügt ein Hochhaus über mindestens 8 Geschosse.

Eine dreigeschossige Bebauung ist in diesem Bereich aus städtebaulicher Sicht verträglich und es sind bereits in der Hei-
destraße zwei dreigeschossige Gebäude vorhanden, die eine Vorbildwirkung für weitere Bauvorhaben sein können. Aus
städtebaulicher und aus Sicht des Klimaschutzes ist eine Erweiterung in Form von Aufstockungen von Wohngebäuden sinn-
voll, wenn damit mehr Wohnraum geschaffen werden kann, ohne weitere Flächen in Anspruch nehmen zu müssen.

Der Bebauungsplan kann keine Festsetzungen zur Bauweise nach SDG 13 treffen, da er an den Festsetzungskatalog ge-
mäß § 9 Baugesetzbuch gebunden ist. Im Rahmen des Konzeptverfahrens werden aus einer breiten Palette aus verschie-
denen Handlungsfeldern die Anforderungen ausgearbeitet und abgestimmt, die für das Quartier und den Standort relevant
sind.

Eine kompakte Bauweise ist in jedem Fall aus Klimaschutzgesichtspunkten dem Einfamilienhausbau vorzuziehen, aufgrund
des geringeren Energiebedarfs beim Heizen. Eine höhere Bauweise verringert den Flächenbedarf bei einer höheren Anzahl
von Wohneinheiten. Die Auswirkungen der technischen Ausstattungen (Aufzug usw.) auf die CO₂-Emissionen sind auf
Ebene des Planungsrechts nicht zu bewerten.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Abstandsflächen zu klein

Entlang der Karl-Kuck-Straße ist eine Baugrenze im Abstand von 3,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die fest-
gesetzte Baugrenze lässt eine Bebauung bis zu der Grenze zu, es muss aber nicht bis an die Baugrenze gebaut werden. In
der konkreten Planung muss nachgewiesen werden, dass gemäß § 6 Bauordnung NRW die Abstandsflächen des geplanten
Baukörpers auf dem eigenen Grundstück, oder ausnahmsweise bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Flächen liegen.
Lediglich am Platz Hermann-Löns-Straße/Karl-Kuck-Straße ist eine Baulinie festgesetzt, so dass hier an die Baulinie heran-
gebaut werden muss. Die Abstandsfläche wird hier zu einem geringen Teil auf der öffentliche Verkehrsflächen liegen, dabei
wird aber die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschritten. Die Baulinie wurde festgesetzt, um den Platz räum-
lich zu fassen und eine Platzwand entstehen zu lassen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Auswirkungen auf Belüftung und Luftqualität

Der Bereich liegt nicht innerhalb einer Belüftungsbahn oder eines thermisch belasteten Bereiches, so dass keine gravie-
rende Verschlechterung der Belüftung und Luftqualität zu erwarten ist. Ein Teil des Baumbestandes und ein Teil der Grün-
fläche werden erhalten und die Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Photovoltaik, Solarthermie

Siehe Stellungnahme auf Seite 27 – Nachhaltiges Bauen, Photovoltaik und Dachbegrünung

Ergänzung zu Photovoltaik ist besser als Dachbegrünung:

Es ist richtig, dass Photovoltaikanlagen ungleich wichtiger für den Klimaschutz sind als Dachbegrünungen, da die Dachbe-
grünung als CO₂-Senke vernachlässigbar ist. Es gibt allerdings gibt keinen Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebau-
ungsplanes, da ein kombiniertes Grün-Solardach angestrebt wird. Die Flachdächer sind mindestens zu 60% extensiv zu
begrünen und alle nutzbaren Dachflächen müssen mit mindestens 50% Photovoltaik ausgestattet werden. Eine größere
Ausstattung mit Photovoltaik ist möglich und steht nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Umfeld

Für das Bebauungsplanverfahren wurden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt geprüft und Maßnahmen zum Kli-
maschutz, z.B. Festsetzung zu Dachbegrünung, Photovoltaik, Erhalt von Bäumen usw. getroffen. Ebenso werden im Bebau-
ungsplan Maßnahmen zu Klimaanpassung getroffen z.B. Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens und einer öffentlichen

Grünfläche, Nutzung des Straßenraums als Stauraum bei Starkregenereignissen usw. Der Einbau von Schwammstadtkörpern wird in der weiteren Ausarbeitung geprüft. Es wurde ein Lärmgutachten erarbeitet und die Fachverwaltung hat die Auswirkungen auf die verkehrliche Situation untersucht. Damit sind alle erkennbaren notwendigen Untersuchungen durchgeführt und bewertet worden, mit dem Ergebnis, dass sich die Planung auf die Umgebung auswirkt, deren Auswirkungen aber verträglich und zumutbar sind.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der bauordnungsrechtlich notwendigen, privaten Pkw-Stellplätze sind gemäß der Aachener Stellplatzsatzung herzustellen. Aus den Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten erscheint es zudem erforderlich eine Anzahl von rd. 30 % der gesetzlich vorgeschriebenen, privaten Pkw-Stellplätze zusätzlich auch im öffentlichen Raum zu schaffen. Zum jetzigen Zeitpunkt werden ca. 30 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Eine genaue Planung erfolgt beim Endausbau der Straße, wenn ein Großteil der Baukörper mit deren Zufahrten geplant ist.

Der Fußweg ist eine wichtige Wegeverbindung aus dem Gebiet heraus zur Trierer Straße. Damit können Wege zum Einkaufen aber auch die Anbindung an den ÖPNV schnell und bequem durchgeführt werden. Die Befürchtung, dass diese Parkplätze eventuell auch von Menschen genutzt werden, die nicht im Gebiet wohnen, ist nicht auszuschließen. Es handelt sich aber um öffentlichen Parkraum, der allen Menschen zur Verfügung steht.

Im weiteren Vorgehen wird geprüft, inwiefern Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs als Kriterien in die Konzeptverfahren mit einfließen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

Klimaanpassung

Eicher Stollen

Der Eicher Stollen ist eine unterirdische Wassergewinnungsanlage, die sich vom östlichen Ortsrand von Aachen-Lichtenbusch bis etwa zum Brander Feld in Aachen Brand erstreckt. Schon aufgrund des räumlichen Abstandes des östlichen Randes des Eicher Stollens nahe der Rombachstraße zum Plangebiet von mehr als 400 m wird kein Zusammenhang mit einer vermuteten Zunahme von Wasserschäden gesehen.

Entwässerung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Entwässerung soll im Mischsystem mit einer Abflussaufteilung durch Anschlüsse an den vorhandenen Mischwasserkanal in der über die Heidestraße und über eine Leitung im Grundstück Trierer Straße 751 an den Mischwasserkanal in die der Trierer Straße umgesetzt werden. Lediglich die nördlichen Baukörper werden dabei direkt an den Mischwasserkanal in der Karl-Kuck-Straße angeschlossen. Hierbei ist eine Rückhaltung erforderlich mit einem zulässigen Drosselwasserabfluss von 7,5 l/s. Da das erforderliche Rückhaltevolumen nicht ausschließlich über einen Staukanal im öffentlichen Straßenraum sichergestellt werden kann, ist eine weitere Rückhaltung in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken im südlichen Teil der öffentlichen Grünfläche zu schaffen.

Zusätzlich zur Drosselung des Niederschlagswasserabflusses wird bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen, die in den letzten Jahren ein- bis zweimal pro Jahr vorgekommen sind, das Niederschlagswasser im Straßenraum gesammelt. Aufgrund des sehr ebenen Geländes wird hier als Maßnahme der Klimaanpassung in den horizontalen Straßenabschnitten das Niederschlagswasser mit einem 8 cm hohen Hochbord entlang der Grundstücksgrenzen zurückgehalten und über eine Mittelrinne in den Kanal eingeleitet werden. Damit wird ein Rückhaltevolumen von ca. 180m³ im Straßenraum geschaffen.

Durch die Lage der Entwässerungsrinne in der Mitte der Straße werden die seitlichen Gehwegbereiche als Erstes freilaufen können. Dennoch ist davon auszugehen, dass die Straße bei außergewöhnlichen Niederschlägen eine Zeit lang unter Wasser stehen wird.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Leitlinien für die Innenentwicklung

Konzeptverfahren

Das Konzeptverfahren ist ein Verfahren im Sinne der Leitlinien für die Innenentwicklung. Im Rahmen des Konzeptverfahrens werden aus einer breiten Palette aus verschiedenen Handlungsfeldern die Anforderungen ausgearbeitet und abgestimmt, die für das Quartier und den Standort relevant sind.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

Einfamilienhäuser statt Mehrfamilienhäuser, Förderprogramme

Siehe Stellungnahme S. 21 - Mehrfamilienhäuser reduzieren zugunsten kleiner nachhaltig gebauter Einfamilienhäuser – und – Förderprogramme für junge Familien –

Ergänzung zu: Junge Familien mit geringen finanziellen Mitteln -

In dem Wohngebiet soll mindestens 40% geförderter Wohnungsbau entstehen. Damit werden Angebote für verschiedene Zielgruppen mit unterschiedlichen Einkommen geschaffen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

Spielplatz

Im Plangebiet wird kein neuer öffentlicher Spielplatz gebaut, da der große öffentliche Spielplatz an der Ellerstraße fußläufig gut zu erreichen ist. Allerdings ist eine Ablösesumme für nicht geschaffene Spielplätze zum Ausgleich der nicht zu realisierenden Spielplatzfläche gem. des Ratsbeschlusses vom 18.09.2013 zu zahlen. Es ist denkbar, dass in der öffentlichen Grünflächen Spielgeräte wie z.B. eine Tischtennisplatte o.ä. installiert werden. Hier sollen weitere Planungen in Zusammenarbeit mit den Anwohnenden erfolgen. Die hausnahen Spielplätze, die die Bauordnung NRW fordert, sind dennoch erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

Kosten

Elektrostationen

Die Kosten von Elektroladestation sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Entschädigungen

Die Verwaltung geht nicht davon aus, dass Entschädigungszahlungen zu leisten sind, da keine gravierenden negativen Auswirkungen der Planung auf die Umgebung gesehen werden, aus denen diese Forderungen abzuleiten wären.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Missachtung der von der Öffentlichkeit vorgebrachten Kritikpunkte und Verbesserungsvorschläge

Nachverdichtung führt zur Verschlechterung der CO₂-Bilanz im Gebiet

Die Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung einer Fläche, deren Nutzung aufgegeben wurde, dient dem Ziel, mit Grund und Boden schonend umzugehen und entspricht damit den Vorgaben aus dem Baugesetzbuch (weitere

Ausführungen Siehe Seite 28). Es ist bekannt, dass eine Bebauung immer zu zusätzlichen CO₂-Emissionen führen, aber es ist im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 nachgewiesen, dass ein großer Bedarf an Wohnraum, insbesondere auch an bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Aachen besteht. Aufgrund der integrierten Lage im Stadtbezirk Brand, mit allen vorhandenen wohnungsbezogenen Infrastruktureinrichtungen und der Erschließung soll hier die Möglichkeit genutzt werden, eine Fläche, deren Nutzung aufgegeben wurde, als Wohngebiet zu entwickeln. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan (Dachbegrünung, Photovoltaik, Grünfläche, Erhalt und Neuanpflanzung von Bäumen usw.) sollen die negativen Auswirkungen der Planung auf das Klima reduziert werden. Dennoch ist der Verwaltung bewusst, dass die zusätzlichen CO₂-Emissionen nicht vollständig kompensiert werden können.

Im Rahmen des Konzeptverfahrens werden aus einer breiten Palette aus verschiedenen Handlungsfeldern die Anforderungen ausgearbeitet und abgestimmt, die für das Quartier und den Standort relevant sind.

Die Ermittlung von halbwegs präzisen Größenordnungen für den zu erwartenden Treibhausgasausstoß von Neubausiedlungen bzw. Neubauten auf Basis der üblichen, in Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen ist kaum möglich. Je nach Bauweise der Gebäude differieren die spezifischen Treibhausgasemissionen um bis zu 90% (max. 991 kg CO₂äq/m²/50a, min 111 kg CO₂äq/m²/50a).

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

Verkehrliche Auswirkungen

Siehe Stellungnahme S. 22- Zusätzliche Verkehrsbelastungen durch 120 neue Wohneinheiten und angespannte Parksituation

Hinsichtlich der Verkehrssicherheit insbesondere im sensiblen Umfeld von Schulen und Kindergärten wird die Verkehrssituation laufend und insbesondere nach der Schaffung von neuen Strukturen beobachtet. Die bestehende Verkehrsführung im Bereich Karl-Kuck-Straße/Hermann-Löns-Straße mit den in Mittellage angeordneten Parkständen trägt zu einer Verringerung des Geschwindigkeitsniveaus bei. Grundsätzlich sind weitergehende Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung im Umfeld von Kindergärten und Schulen auch Bestandteil von Maßnahmenvorschlägen des aktuellen laufenden Mobilitätskonzeptes für den Stadtbezirk Brand, das im Sommer 2023 vorgestellt werden soll.

Parkplätze

Siehe Stellungnahme Seite 23 – Parkplatzsituation -

Baustellenverkehr

In den politischen Beratungen zum laufenden Bebauungsplanverfahren wurde der Baustellenverkehr und der größtmögliche Schutz des Schulweges zur Karl-Kuck-Grundschule thematisiert. Die Abwicklung des Baustellenverkehrs ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens, dennoch hat sich die Verwaltung schon frühzeitig damit beschäftigt, wie der Baustellenverkehr geführt werden kann. Es ist derzeit geplant, die Baustellenfahrzeuge aus dem Plangebiet über die Ellerstraße zur Trierer Straße zu führen. Damit kann der Baustellenverkehr entlang der Grundschule um ca. 50% reduziert werden. Weitere Maßnahmen wie Sperrzeiten für Baustellenfahrzeuge zwischen 7:30 bis 8:00 Uhr und Verlegung des Schuleingangs sind vorgesehen.

Es wurden verschiedene Varianten geprüft. Unter anderem wurde auch geprüft, ob die Baustellenverkehre über das städtische Grundstück an der Trierer Straße herausgeführt werden kann. Diese Variante musste aber aufgrund der besonderen technischen Anforderungen für den Abbruch des Gebäudes (die Giebel sind teilweise ineinander verzahnt), Sicherung der Nachbargebäude und Überfahrt des Kellerbereiches mit schweren Fahrzeugen verworfen werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Baustellenzeit für alle Anwohnenden zu einer Belastung führt. Daher ist es ein Ziel der Stadt, dass die Baustellenzeit zügig durchgeführt wird. Davon ist auszugehen, da die Grundstücke nicht an einzelne Interessenten vergeben werden, sondern dass es zwei Grundstücksvergaben geben wird (1 Verfahren für Baugruppen, 1

Verfahren für das gesamte übrige Grundstück). Außerdem werden in den Erbbaurechtsverträgen Fristen für die Durchführung der Bauzeit geregelt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Siehe Stellungnahme S. 25-26 - Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung

Auswirkungen auf das Wohnumfeld in Brand, auf die Belichtung und Belüftung und die Werthaltigkeit der umliegenden Grundstücke und Häuser

Die Planung wurde geändert, um die Bebauungsstruktur - zweigeschossige Bebauung zu den rückwärtigen Gärten der Bestandsbebauung - hin, durchgängig weiterzuführen. Dieses hat nicht zu einer Verlagerung der wegfallenden Wohnungen geführt, da die IV-geschossige Bebauung an der Karl-Kuck-Straße auch schon in beiden städtebaulichen Varianten, die in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgestellt waren, vorgesehen war.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

Notwendige Änderungen für die nächste Version des Bebauungsplanes Nr. 973

- Die Kriterien der SDGs werden soweit möglich im Bebauungsplan- und Konzeptverfahren berücksichtigt
- Die geplanten Gebäudehöhen sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Weitere Ausführungen siehe Stellungnahme Seite 2 - drei bis viergeschossige Bebauung zu hoch
- Die Erfassung von CO₂-Emissionen ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht möglich. Eine Bewertung fließt soweit möglich in das nachgelagerte Konzeptverfahren mit ein. Weitere Ausführungen siehe Stellungnahme S. 5 - Gutachten zu CO₂-Belastungen und Feinstaubemissionen -
- Entschädigungsansprüche löst der Bebauungsplan nicht aus. Weitere Ausführungen siehe Stellungnahme S.8 - Entschädigung der Anwohnerschaft
- Die Anzahl der Wohneinheiten ist ein rechnerischer Wert. Angestrebt wird ein Wohnungsmix, der Angebote für unterschiedliche Nutzungsbedarfe schafft. Weitere Ausführungen siehe Stellungnahme S. 8 - Reduzierung der Wohneinheiten -.
- Im Konzeptverfahren wird ein Kriterium sein, dass unterschiedliche Wohnungstypen für unterschiedliche Wohnformen angeboten werden
- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die zuständige Fachverwaltung für Schulen und Kitas beteiligt (FB 45 Kinder, Jugend, Schule). Es wurde geprüft, ob eine neue Kita oder Schule am Standort geschaffen werden muss. Mit den bestehenden Grundschulstandorten (der Karl-Kuck-Grundschule in direkter Nachbarschaft sowie der Gemeinschaftsgrundschule Schagenstraße in ca. 1km Entfernung), wird davon ausgegangen, dass ausreichend Grundschulplätze zur Verfügung stehen. Der Bedarf für einen weiteren Schulstandort einer weiterführenden Schule ist an dieser Stelle nicht gegeben. In Brand selbst befindet sich die Gesamtschule Brand an der Rombachstraße. Im Kita-Bereich werden mit den bestehenden Kindertagesstätten im Sozialraum Brand (hiervon drei Kindertagesstätten in direkter Nähe) sowie den geplanten Ausbaumaßnahmen die politisch beschlossenen Versorgungsquoten erreicht bzw. überschritten, so dass auch hier kein weiterer Bedarf bestätigt werden kann.
- Der Wunsch nach mehr Grünflächen ist nachvollziehbar. Demgegenüber besteht aber ein dringender Wohnraumbedarf in der Stadt Aachen. Öffentliche Grünflächen, z.B. Spielplatz Ellerstraße und der Brander Wall sind fußläufig gut zu erreichen und bieten ein attraktives größeres Freizeitangebot in der Nähe. Innerhalb des Wohngebietes wird eine öffentliche Grünfläche von ca. 2.500 m² erhalten bzw. geschaffen, das unmittelbar den Bewohner*innen zur Nutzung zur Verfügung steht.
- Der Hinweis zur Klimacheckliste wird aufgenommen.
- Verkehrslenkende Maßnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Weitere Ausführungen S. Stellungnahme S. 4 - Zusätzliche Verkehrsbelastungen durch 120 neue Wohneinheiten und angespannte Parksituation -

- Der Hinweis zum Bedarf der Ladeinfrastruktur wird aufgenommen. Im weiteren Vorgehen wird geprüft, inwiefern Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs als Kriterien in die Konzeptverfahren mit einfließen. Derzeit wird geprüft, ob auf dem Platz Karl-Kuck-Straße/Hermann-Löns-Straße mehrere Lademöglichkeiten untergebracht werden können. Dieses ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Es ist richtig, dass Photovoltaikanlagen ungleich wichtiger für den Klimaschutz sind als Dachbegrünungen, da die Dachbegrünung als CO₂-Senke vernachlässigbar ist. Es gibt allerdings auch keinen Widerspruch hierzu im Bebauungsplan. Die Festsetzungen ermöglichen ein kombiniertes Grün-Solardach mit mindestens 50% Photovoltaik auf den Dächern. Weitere Ausführungen S. Stellungnahme S. 9 - Photovoltaik und Dachbegrünung und S. 10 – Photovoltaik besser als Dachbegrünung -
- Ein Energiekonzept wird Bestandteil des Konzeptverfahrens sein.
- Alle Eingaben aus der Öffentlichkeit werden gesammelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Die daraus formulierten Abwägungsvorschläge werden zusammen mit den Eingaben der Politik zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Weitere Ausführungen Siehe Stellungnahme S. 7 - Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung -
- Ein Konzept für nachhaltiges Bauen oder für ein „Nullenergiequartier“ schließt der Bebauungsplan nicht aus.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in Teilen zur Kenntnis zu nehmen.

Alternativvorschlag

Die viergeschossige Bebauung ist bewusst als Gegenüber zur vorhandenen viergeschossigen Bebauung am Platz Hermann-Löns-Straße/Karl-Kuck-Straße geplant und trägt zur baulichen Fassung des Platzes im Zusammenwirken mit dem vorhandenen Baukörper geplant. Um eine gewisse bauliche Dichte und ein größeres Angebot von Wohnraum zu erreichen ist eine dreigeschossige Bebauung entlang der Karl-Kuck-Straße städtebaulich sinnvoll. Eine Überarbeitung dieses Konzeptes ist nicht beabsichtigt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

2. Eingabe vom 11.01.2023, Jackstraße

Aachen, den 11.1.2023

Stadt Aachen
Lagerhausstr. 20
Raum 400



Betrifft: Bebauungsplan Nr. 973 nach § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gegen den o.a. Plan wird Einspruch erhoben:

Wer im o.a. Bebauungsplan das Wort „Schule“ nicht einmal erwähnt, handelt aufschlussreich.

Bei der damaligen Informationsveranstaltung im Bezirksamt Brand reagierten die Vertreterinnen der Verwaltung auf die Frage nach Schulsport unter freiem Himmel auffällig sprachlos.

Es ist zu befürchten, dass die bisherige Benutzung des Sportplatzes für die Schule irreparabel ausgeschlossen bleibt.

Zu erwähnen ist zudem der unzumutbare Parksuchverkehr und die aus Süden strömende Frischluft, welche aufgrund der Viergeschossigkeit stark blockiert wird. Schwammstadt verdichten ist vernichten.

Bleibt zu fragen nach der Verhältnismäßigkeit der Maßnahme.

Mit freundlichem Gruß

Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe 2:

Eine Wohnnutzung in der Nähe einer Schule ist aus städtebaulicher Sicht eine gute Ergänzung. Aufgrund der Nähe können Kinder die Schule schnell, alleine und zu Fuß erreichen.

Der Kaltluftstrom, der für Brand maßgeblich ist, verläuft weiter östlich im Bereich zwischen dem Brander Wald und der Eilendorfer Straße und wird nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt. Die Durchlüftung des Gebietes wird aufgrund der aufgelockerten Bebauung durch die Festsetzung „offene Bauweise“ und der Festsetzung, dass im Inneren des Plangebietes, die Gebäude nicht länger als 30,0 m sein dürfen, weiterhin ermöglicht.

Der Rasenplatz konnte im Sinne der Schwammstadt kein großes Potenzial bieten, da eine Versickerung in dem Bereich aufgrund der Bodenbeschaffenheit nur begrenzt möglich ist und das Niederschlagswasser über die Drainage in den Kanal eingeleitet wurde. Dennoch hatte der Rasenplatz eine stadtklimatische Funktion aufgrund der Abkühlungseffekte. Dieser Effekt wird sich durch die Inanspruchnahme der Rasenfläche verringern. Mit der ca. 2.400 m² großen Grünfläche und der geforderten Dachbegrünung bleibt aber diese Funktion auf einer kleineren Fläche erhalten, so dass nicht von einer erheblichen Verschlechterung des Stadtklimas auszugehen ist. Der Baumbestand, der größtenteils erhalten wird, trägt ebenfalls zur Verbesserung des Stadtklimas bei.

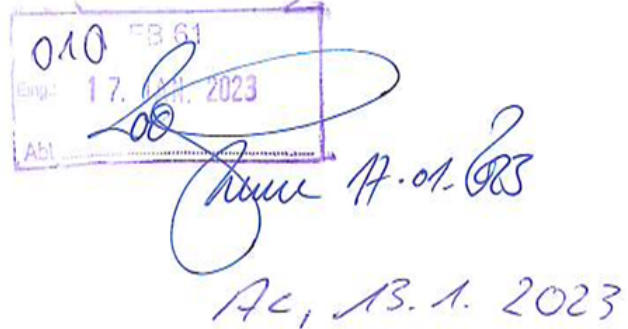
Es wird bei der weiteren Ausbauplanung geprüft, ob Schwammstadtkörper in der Grünfläche oder im Straßenraum eingebaut werden können.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

3. Eingabe vom 13.01.2023, Am Tiergarten

Bebauungsplanung (FB 61/210)

Lagerhausstr.20
52064 Aachen



Betreff: Bebauungsplan Nr. 973

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrte Frau Wieneke

Als Miteigentümerin des Eckgrundstückes Karl-Kuck-Str./Jackstr. erhebe ich hiermit fristgerecht Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 973 aus folgenden Gründen:

1. Die geplante Bebauung würde unser Grundstück verschatten und damit die Pflanzen und Tiere stark beeinflussen
2. Die Verkehrssituation im Bereich Karl-Kuck-Str., Jackstr. Und Ellerstrasse ist in den Stosszeiten ohnehin angespannt. Die geplante Wohnbauverdichtung würde zahlreiche weitere Verkehrsteilnehmer und Autos bedeuten und zu einer Überlastung des Strassenverkehrs führen und mit einer starken Geräusch- und Emmissionsbelastung einhergehen
3. Während der vermutlich jahrelangen Bauphase käme es zu einer starken Belastung der Anwohner und deren Infrastruktur. Die Strassen sind zum Teil schon jetzt in keinem guten Zustand und scheinen nicht für Schwerverkehr ausgelegt
3. Das Wohngebiet würde den Freizeit- und Wohnwert betreffend eine starke negative Veränderung erfahren

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe 3:

Verschattung

Siehe Stellungnahme S. 20 - drei bis viergeschossige Bebauung zu hoch -

Ergänzung: Auch für die Tier- und Pflanzenwelt sind keine negativen Auswirkungen durch Verschattung zu erwarten.

Verkehr

Siehe Stellungnahme S. 22-23 - Zusätzliche Verkehrsbelastungen durch 120 neue Wohneinheiten und angespannte Parksituation -

Belastung durch Baustellenzeit

Die Baustellenphase wird zeitweise zu einer Belastung für die Anwohnenden werden. Dieses ist nicht zu vermeiden. Mit der Konzeptvergabe besteht aber die Chance, dass das Gebiet in einer oder zwei Bauphasen kompakt in einem begrenzten Zeitraum entwickelt wird.

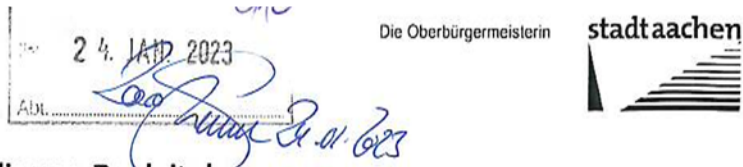
Negative Veränderung für Freizeit- und Wohnwert

Mit der Nachverdichtung eines Wohngebietes durch eine weitere Wohnnutzung sind keine negativen Auswirkungen zu erkennen. Von einer Sportplatznutzung gehen höhere Lärmbelastungen auf die Umgebung aus, als von einer Wohnnutzung. Die neue öffentliche Grünfläche steht allen Brander Bürger*innen zur Verfügung und die Fußwegverbindung schafft eine sichere und attraktive Anbindung an das Nahversorgungszentrum Trierer Straße mit dem ÖPNV-Angebot.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

4. Eingabe vom 12.01.2023, Karl-Kuck-Straße

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
A8mHZNjB
12.01.23 19:05



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

Ihre Eingabe bezieht sich auf	
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Karl-Kuck-Straße Bebauungsplan Nr. 973	
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.	
Folgendes sollte geändert werden: Die geplante Bebauung an der Ecke Karl-Kuck-Str. / Herman Löns Str. hat aufgrund seiner immensen Ausmaße massive Auswirkungen auf die Belichtung und Belüftung des Wohnfeldes. Optisch gibt es außerdem einen Bruch zu dem ansonsten luftig gestalteten Umfeld. Insgesamt betrachtet ist die Planung	
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.	
Angaben zu meiner Person	
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?	
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
Anrede	
<input type="checkbox"/> Divers <input checked="" type="checkbox"/> Frau <input type="checkbox"/> Herr	
Familienname	
Vorname	
Straße/ Hausnummer	
Postleitzahl	Wohnort
52078	Aachen
Mail	

[Hier](#) können Sie sich für den Newsletter Bauleitplanung anmelden, um per E-Mail über neue Schritte aller laufenden Planverfahren in Aachen informiert zu werden.

Hinweis zum Datenschutz

Ich habe die Datenschutzerklärung zur Kenntnis genommen. Ich erteile hiermit die Einwilligung zur Verarbeitung meiner Daten zu dem genannten Zweck.

Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe 4:

Gebäudehöhe

siehe Stellungnahme S. 20 - drei bis viergeschossige Bebauung zu hoch –

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen

5. Eingabe vom 28.12.2023, Liefenweg

Die Oberbürgermeisterin

Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
 CPVM8Hdk
 28.12.22 08:53

Ihre Eingabe bezieht sich auf

einen Bebauungsplan. einen Flächennutzungsplan. ein Landschaftsplanverfahren.

Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?
 Karl-Kuck-Straße (Bebauungsplan 973)

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:

Konsequente Ausrichtung des Bauvorhabens auf zukunftsweisenden Klimaschutz. Im einzelnen bedeutet dies: Hitzebewältigung: Die Pflicht, sämtliche Flachdächer zu begrünen, sollte auf die Fassaden ausgeweitet werden, so dass eine geringere Aufheizung im Sommer entsteht. Die befestigten Flächen sollten nicht asphaltiert werden, und auf ein absolutes Mindestmaß reduziert werden. Stellflächen sollten mit hydraulisch gebundenen Decken ausgeführt werden.

Schwammstadt: Sämtliche Niederschläge sollen vor Ort in Retentionsräumen aufgefangen und für die schrittweise Bewässerung des lokalen Grüns zur Verfügung gestellt werden. Bei Überfüllung der Retentionsräume ist das überschüssige Wasser über Versickerung dem Erdreich zuzuführen. Ergänzend sollten Grauwasseranlagen gefordert werden, so dass vom Neubaugebiet für "normale" Niederschlagsereignisse rechnerisch keine zusätzliche Beaufschlagung der Kanalisation erfolgt.

Energieversorgung: Die Forderung der Installation von PV-Anlagen / Solarthermie auf geeigneten Dächern ist auf 100 % zu erhöhen. Als Energieversorgung sind fossile Energieträger (Gas, Öl, Kohle) vollständig auszuschließen. Die Gebäude sind als Nullenergiehäuser oder Plusenergiehäuser zu errichten.

Baustandard: Die Nutzung der Baumaterialien sind konsequent nach dem C2C Prinzip (Cradle to Cradle) auszurichten.

Verkehr: Das Wohngebiet ist über den Öffentlichen Nahverkehr bestens angeschlossen, die Nahversorgung ist ebenfalls ideal. Daher muss das gesamte Gebiet autofrei errichtet werden. Nur Menschen ohne eigenes Fahrzeug können somit das Wohngebiet beziehen. Dies ist auch vor dem Hintergrund eines gesamten Mobilitätskonzepts für Brand von Bedeutung, da der Individualverkehr im Stadtteil heute schon zu hoch ist. Die Politikerinnen und die Bewohner beklagt sich (zu recht) über ein zu hohes Verkehrsaufkommen. Den Fehler, der im Tuchmacherviertel gemacht wurde, (voller Individualverkehr) darf hier nicht wiederholt werden! Die Stellplätze für die Fahrräder sind so groß zu planen, dass dort auch Räder mit Anhängern und Lastenräder sicher und trocken abgestellt werden können.

Der Stichweg vom Bebauungsfeld zur Triererstraße sollte so breit sein, dass er sicher für Fußgänger ist und auch für den Radverkehr genutzt werden kann.

Barrierefreies Bauen: Die Wege und Gebäude sind so zu planen, dass sie auch von Senioren und Menschen mit körperlicher Behinderung bewohnt werden können. Es sollten im Eingangsbereich entsprechende Abstellmöglichkeiten für Rollis Gehhilfen und Kinderwagen vorgesehen werden.

Gemeinschaftsfläche: Im Bereich der Grünanlage sollte ein kleiner Bereich geschaffen werden, der zum gemeinsamen Verweilen einlädt, so dass dadurch die sozialen Beziehungen der neuen BewohnerInnen untereinander gefördert werden kann.

Folgendes gefällt mir:
 die Grünfläche im Innenraum.

Insgesamt betrachtet ist die Planung

überzeugend. verbesserungswürdig. abzulehnen.

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
 Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?

ja nein

Anrede

Divers Frau Herr

Familienname Vorname

Straße/ Hausnummer

Postleitzahl Wohnort

Die Oberbürgermeisterin



ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
 8APbYm5W
 03.01.23 18:24

Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan.	<input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Karl-Kuck-Straße (Bebauungsplan 973)		

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

<p>Folgendes sollte geändert werden: Ergänzend zu meiner Eingabe vom 28.12.2022 möchte ich noch folgende Anmerkungen einbringen:</p> <p>Identifikation mit dem Wohnumfeld stärken: Um die Neubewohner leichter mit ihrem neuen Wohnumfeld in Verbindung zu bringen und auch die Akzeptanz der Baumaßnahme bei den Anliegern zu erhöhen, könnten die Betroffenen dazu eingeladen werden, bei der Planung der Außenanlagen mitwirken zu können.</p> <p>Nachbarschaft durch Fußwege stärken: Um die nachbarschaftlichen Beziehung zwischen den Bewohnern der Neubauten und den Bestandsgebäuden zu erleichtern, sollten an möglichst vielen Stellen zwischen den Bestandsgärten und den neuen Flächen Fußwege angelegt werden. Über diese können die Nachbarn leicht in Kontakt kommen und so ein Wir-Gefühl und eine Identifikation gestärkt werden. Ohne ein bauliche Verbindung werden Beziehungen zwischen den Neubrande*Innen und den „Alteingesessenen“ vor Ort eher nur sporadisch stattfinden. Zusätzlich wäre es prima, wenn es zusätzlich zu dem geplanten Weg zur Triererstraße möglich wäre, eine Verbindung zum „Rossmann- Parkplatz“ herzustellen. Auch eine Fußwegebeziehungen von der Ellerstraße zum Neubaugebiet (evtl. über Parzelle 467?) wäre sinnvoll, um das Gebiet möglichst gut ohne Auto in den Stadtteil zu integrieren.</p> <p>Co2-Restbudget Brand: Die Stadt hat 2019 den Klimanotstand ausgerufen und will bis 2030 klimaneutral sein. Somit verbleibt der Stadt Aachen insgesamt noch ein Co2 Restbudget was möglichst sparsam eingesetzt werden sollte. Aus diesem Grund sollte die Baumaßnahme insgesamt so ausgerichtet werden, dass das Co2 Restbudget möglichst wenig in Anspruch genommen werden muss. Ein wirklich ambitioniertes Ziel und weit über den Stadtteil Brand hinaus wirkenden Konzept wäre, wenn die Baumaßnahme mit den Vorgabe Co2 neutral bzw. als Co2 Senke umgesetzt wird.</p> <p>Insgesamt betrachtet ist die Planung</p> <p><input type="checkbox"/> überzeugend. <input checked="" type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input type="checkbox"/> abzulehnen.</p>

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?	
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Anrede	
<input type="checkbox"/> Divers	<input type="checkbox"/> Frau <input checked="" type="checkbox"/> Herr
Familienname	Vorname
Straße/ Hausnummer	
Postleitzahl	Wohnort
Mail	

Hier können Sie sich für den Newsletter Bauleitplanung anmelden, um per E-Mail über neue Schritte aller laufenden Planverfahren in Aachen informiert zu werden.

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
 Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Seite 1 von 1

Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Seite 5

Hitzebewältigung

Nutzbare Dachflächen sind gemäß politischem Beschluss zu 60% mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Dies wird grundsätzlich bei der Vergabe städtischer Grundstücke gefordert. Von einer verpflichtenden Fassadenbegrünung wird abgesehen, da aus Sicht der Fachverwaltung hierzu keine ausreichenden Erfahrungen vorliegen und sich das Plangebiet nicht innerhalb des Schutzbereiches Stadtklima befindet. Der Bebauungsplan schließt Fassadenbegrünungen aber nicht aus. Im

weiteren Vorgehen wird geprüft, inwiefern Präventionsmaßnahmen zur Hitzebewältigung als Kriterien in die Konzeptverfahren mit einfließen.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen und der GRZ (Grundflächenzahl) wird der Anteil der zulässigen Versiegelung geregelt. Die Oberflächengestaltungen von Verkehrsflächen, Zufahrten und Zuwegungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Schwammstadt

Zusätzlich zur Drosselung des Niederschlagswasserabflusses soll bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen, die in den letzten Jahren ein- bis zweimal pro Jahr vorgekommen sind, das Niederschlagswasser im Straßenraum gesammelt werden. Aufgrund des sehr ebenen Geländes soll hier als Maßnahme der Klimaanpassung in den horizontalen Straßenabschnitten das Niederschlagswasser mit einem 8 cm hohen Hochbord entlang der Grundstücksgrenzen zurückgehalten werden und über eine Mittelrinne in den Kanal eingeleitet werden. Damit wird ein Rückhaltevolumen von ca. 180 m³ im Straßenraum geschaffen. In der weiteren Ausbauplanung wird der Einbau von Schwammstadtkörpern im Gebiet geprüft.

Die Grauwassernutzung kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Der Bebauungsplan schließt diese Nutzung aber auch nicht aus. Im weiteren Vorgehen wird geprüft, inwiefern Maßnahmen für Grauwassernutzung als Kriterien in die Konzeptverfahren mit einfließen.

Energieversorgung

Eine Ausstattung zu 100% der Dachflächen ist nicht möglich, da Dachflächenfenster und erforderliche technische Anlagen freigehalten werden müssen. Außerdem macht die Installation von Photovoltaikanlagen nur Sinn, auf Dachflächen, die günstig zu Sonne ausgerichtet sind und die nicht durch andere Baukörper, Bäume o.ä. verschattet werden.

Im Rahmen des Konzeptverfahrens können Aussagen zum Energiekonzept gemacht werden, die von einem Expert*innenteam aus Verwaltung und externem Fachbüro geprüft und bewertet werden. Das Plangebiet wird nicht an die Gasversorgung angeschlossen. Weiter werden aus einer breiten Palette aus verschiedenen Handlungsfeldern die Anforderungen ausgearbeitet und abgestimmt, die für das Quartier und den Standort relevant sind.

Autofreie Siedlung

Es hat in der Vergangenheit mehrere Versuche gegeben, in Aachen eine autofreie Siedlung zu errichten. Diese sind nicht erfolgreich gewesen. Die zentrale Lage des neuen Wohngebietes in Brand mit kurzen Entfernungen zu Nahversorgungs- und öffentlichen Einrichtungen (wie Kindergärten und Schulen) sowie die gute ÖPNV Anbindung bieten aus Sicht der Fachverwaltung sehr günstige Rahmenbedingungen für einen überdurchschnittlich hohen Anteil des Umweltverbundes (Fuß, Rad, ÖPNV) an den täglichen Wegen. Im Mobilitätskonzept Brand wird zusätzlich vorgeschlagen, neue Sharing-Angebote (Car-, Bike- und Lastenradsharing) im Bereich von Wohngebieten (als Quartiersmobilstationen) zu schaffen, um so eine Alternative zum privaten Pkw zu bieten. In der weiteren Planung wird geprüft, ob Stationen für die E-Mobilität auf dem Platz Hermann-Löns-Straße/Karl-Kuck-Straße eingerichtet werden können. Dieses ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Die Anzahl der Fahrradstellplätze ist in der Aachener Stellplatzsatzung geregelt. Weitere Regelungsmöglichkeiten werden in diesem Angebotsbebauungsplan nicht getroffen. Im weiteren Vorgehen wird geprüft, inwiefern Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs als Kriterien in die Konzeptverfahren mit einfließen.

Breite Fußweg Trierer Straße

Der Fuß- und Radweg ist 3,0m breit und schafft eine sichere fußläufige Verbindung, auch für Fahrradfahrer*innen zur Trierer Straße.

Barrierefreies Wohnen und Gemeinschaftsflächen

Die Anforderungen an barrierefreies Bauen werden im Rahmen des Konzeptverfahrens und in der Baugenehmigung nachzuweisen sein. Die öffentliche Grünfläche steht allen Brander Bürger*innen zur Verfügung. Es sollen kleinere Spielgeräte wie z.B. eine Tischtennisplatte oder Bänke zum Verweilen einladen. Es ist beabsichtigt, die Anwohnenden zu gegebener Zeit an der Planung und Gestaltung der öffentlichen Grünfläche zu beteiligen.

Fußwege zwischen Bestandsgrundstücken und Neubebauung

Es ist derzeit nicht abzusehen, ob oder wann die rückwärtigen Grundstücksteile der Bestandsgrundstücke bebaut werden, daher ist es auch nicht sinnvoll, einen öffentlichen Fußweg zwischen den geplanten rückwärtigen zusätzlichen Bauflächen auf den Bestandsgrundstücken und den bereits bebauten Bestandsgrundstücken anzulegen. Denkbar ist aber, dass die jeweiligen Grundstückseigentümer dieses untereinander privatrechtlich regeln.

Für das städtische Grundstück des ehemaligen Sportplatzes ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abzusehen, ob und wie die Grundstücke geteilt werden. Daher kann der Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen treffen.

Anbindung über den „Rossmann-Parkplatz“ bzw. über einen weiteren Weg Ellerstraße

Der Rossmann-Parkplatz ist eine private Fläche, auf die die Stadt keinen Zugriff hat. Eine Notwendigkeit für eine weitere Fußwegeverbindung wird aus städtebaulicher Sicht hier nicht gesehen, da die neue Fuß- und Radwegeverbindung in ca. 50 m Entfernung über das städtische Grundstück Trierer Straße 751 geplant ist.

Eine Anbindung an die Ellerstraße (Parz. 467) ist nicht möglich, da es sich auch hier um ein Privatgrundstück handelt und die Parzelle am einem Gehölzstreifen endet, der aufgrund seiner prägenden Wirkung als zu erhalten festgesetzt ist.

CO₂-Bilanz

Stellungnahme siehe S. 24- Treibhausgase (CO₂) -

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückweisen und die Hinweise zu den Größen der Fahrradstellplätze, zum barrierefreien Bauen und zur Beteiligung der Anwohnenden an der Grünflächenplanung zur Kenntnis zu nehmen.

6. Eingabe vom 12.01.2023, Jackstraße

Handwritten signature and date: 12.01.2023

Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS_BP_FB61_100_200_0001
EYZ88UZX
12.01.23 23:44

Ihre Eingabe bezieht sich auf
 einen Bebauungsplan. einen Flächennutzungsplan. ein Landschaftsplanverfahren.
 Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?
 Karl-Kuck-Straße, Bebauungsplan Nr. 973

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:
 "Bitte lassen Sie den Kindern und allen anderen Bewohnern dieses Wohngebietes Raum für Natur und einen Ausgleich zu CO2- und Lärmbelastung" - machen Sie bitte Ernst mit Klimaschutz und Erhöhung der Lebensqualität!
 - Mindestens die Hälfte des Geländes (idealerweise das gesamte Gelände) sollte nicht bebaut, sondern als Parkanlage für alle Bewohner*innen des Gebiets vorgesehen werden; es gibt nur den Friedhof als Grünfläche im näheren Umfeld. Es gibt zudem 3 Kindergärten und 1 Grundschule im direkten Umfeld. Für die Kinder wäre es ein ideales Gelände zum Bewegen und Spielen, von diesen Grünräumen gibt es immer weniger in Wohngebieten - zu starke Verdichtung, 120 Wohneinheiten bedeuten mind. 120 zusätzliche Pkw, realistischerweise 240 Pkw, die das Wohngebiet zusätzlich belasten (bei einer bereits sehr starken aktuellen Belastung, insbesondere durch die Trierer Straße mit 38.000 PKW/24 h (!), aber auch durch die starke Verkehrsbelastung der Nordstraße sowie der Freunder Landstraße - neben dem Umwelt- Aspekt ist hier auch auf die Gefahr für die Kinder der angrenzenden Schulen und Kindergärten hinzuweisen (hier müssten Fahrradstraßen und 30er-Zonen eingeplant werden)
 - es gibt bereits jetzt eine massive Lärmbelastung des Gebiets, u.a. durch die umliegenden Straßen, aber auch durch die Autobahn, die deutlich zu hören ist. Diese Lärmbelastung wird durch die zunehmende Verkehrsbelastung noch verstärkt.
 - keine Bebauung bis an die Karl-Kuck-Straße ohne Einplanung von Grünstreifen zur Straße hin (außer der beiden vorhandenen Bäume!) - abgesehen vom häßlichen Straßenbild noch mehr Versiegelung und CO2-Belastung (fehlende Bäume!), bitte grundsätzlich Straßengrün und Bäume einplanen
 - Orientierung an einer vorwiegend durch Einfamilienhäuser geprägten Siedlung, keine Angleichung an das höchste Gebäude. Wenn unbedingt Hochbebauung erforderlich - warum kann das hohe Gebäude nicht deutlich weiter nach hinten gesetzt werden (anderer Riegel weiter im Inneren des Geländes könnte höher gebaut und zur Straße hin der Charakter mit kleineren Bauten erhalten bleiben)?
 - bitte kein Beton-Silo wie auf dem Gelände der ehemaligen Tuchfabrik Becker schaffen!
 Insgesamt betrachtet ist die Planung
 überzeugend. verbesserungswürdig. abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
 ja nein
 Anrede
 Divers Frau Herr
 Familienname Vorname
 Straße/ Hausnummer
 Postleitzahl Wohnort
 Mail

Hier können Sie sich für den Newsletter Bauleitplanung anmelden, um per E-Mail über neue Schritte aller laufenden Planverfahren in Aachen informiert zu werden.

Hinweis zum Datenschutz

Ich habe die Datenschutzerklärung zur Kenntnis genommen. Ich erteile hiermit die Einwilligung zur Verarbeitung meiner Daten zu dem genannten Zweck.

ellt mit: www.form-solutions.de
 Ir.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe 6:

Erhalt der Grünfläche

Der Wunsch, die Fläche als Grünfläche zu erhalten, ist nachvollziehbar. Dem gegenüber besteht aber ein dringender Wohnraumbedarf in der Stadt. In einem von der Stadt Aachen zur Vorbereitung des Handlungskonzepts Wohnens beauftragten Gutachten wurde der Neubaubedarf bis zum Jahr 2034 untersucht. Der Untersuchung zufolge müssen bis zum Jahr 2035 zur Bedarfsdeckung ca. 10.630 Wohneinheiten neu errichtet werden; davon 2.550 WE (rund 25%) in Ein- und Zweifamilienhäusern und ca. 8.080 WE (rund 75%) in Mehrfamilienhäusern. Dem ermittelten Wohnbaulandbedarf sind vorhandene Baulandpotenziale im Siedlungszusammenhang entgegen zu stellen. Dazu liegen zwei unterschiedliche Erhebungen vor, die für die Ermittlung im Rahmen des Flächennutzungsplans Aachen*2030 zusammengeführt wurden. Zum einen erfolgt nach den Vorgaben der Bezirksregierung Köln eine Erhebung der Innenentwicklungspotenziale in Form des Siedlungsflächenmonitorings. Zum anderen führt die Stadt Aachen ein Baulandkataster, das 2015 erstmalig veröffentlicht wurde und seitdem fortgeschrieben wird. Demnach werden potentielle Innenentwicklungsbereiche nur einen kleinen Teil des Gesamtbedarfs decken können. Im Ergebnis wird durch den im Gutachten (2018) ermittelten Brutto-Wohnbauflächenbedarf von 199 ha bis zum Jahr 2035 ein erhebliches gesamtstädtisches Defizit an Wohnbaufläche entstehen.

Aufgrund des dringend benötigten Wohnraumbedarfes in der Stadt Aachen und der begünstigten Lage des Gebietes für eine Wohnnutzung, hat die Abwägung zwischen den privaten Belangen der Öffentlichkeit und des Allgemeinwohls zu dem Ergebnis geführt, dass eine Nachverdichtung dieser Fläche zugunsten einer Wohnbebauung erfolgen soll. Diese Abwägung erfolgt auch unter Beachtung der gesetzlichen Vorgabe des Baugesetzbuches. Hier ist geregelt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen verringert werden sollen. Es sollen Möglichkeiten zur Wiedernutzbarkeit und Nachverdichtung entwickelt werden. Die Entwicklung dieses integrierten Standortes, dessen Nutzung aufgegeben wurde, dient der Nachverdichtung und Wiedernutzbarkeit einer Fläche innerhalb eines integrierten Bereiches.

Es wird eine ca. 2.400 m² große öffentliche Grünfläche erhalten, die allen Brander Bürger*innen zur Verfügung steht und weitere Grün- und Erholungsflächen sind fußläufig in ca. 1,5 km zu erreichen.

Verkehr und ruhender Verkehr

Siehe Stellungnahme S. 22-23 - Zusätzliche Verkehrsbelastungen durch 120 neue Wohneinheiten und angespannte Parksituation

Lärmbelastung

Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Immissionsgutachten erarbeitet. In diesem Gutachten wurde der Bau der geplanten Erschließungsstraße im Plangebiet als Neubau eines Straßenverkehrsweges gemäß 16. BImSchV (§ 2) bewertet und beurteilt. Entsprechend wurden die hiervon ausgehenden Schallimmissionen bestimmt und mit den Grenzwerten der 16. BImSchV (§ 2) verglichen. Die Immissionsgrenzwerte für ein Mischgebiet von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts sowie für ein Wohngebiet von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden durch die aus dem Verkehr auf der neu zu errichtenden Erschließungsstraße verursachten Geräuschimmissionen an allen Immissionsorten deutlich eingehalten. Durch die Umsetzung des Planvorhabens kommt es im Umfeld des Planvorhabens zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Hierdurch ergeben sich höhere Verkehrslärmimmissionen im Plan-Fall als im Null-Fall. Entlang der weniger stark befahrenen Straßen ergeben sich größere Pegelerhöhungen von bis zu 1,1 dB(A) entlang der Karl-Kuck-Straße, als entlang der schon im Bestand stärker frequentierten Straßen, wie z.B. der Ellerstraße oder der Heidestraße. Die Immissionsgrenzwerte für ein Wohngebiet von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden durch die aus dem Verkehr auf der neu zu errichtenden Erschließungsstraße verursachten Geräuschimmissionen an allen Immissionsorten deutlich eingehalten. Ein Anspruch dem Grunde nach auf Schallschutzmaßnahmen nach der 16. BImSchV liegt demnach nicht vor, da die vorgegebenen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Der Autobahnlärm spielt für das Plangebiet eine untergeordnete Rolle, da die Gebäude unmittelbar an der Autobahntrasse den Lärm brechen. Aus diesem Grund wurde die Autobahn beim Lärmberechnungsmodell nicht miteinbezogen. Maßgebender und einflussreicher für das Plangebiet ist der Straßenverkehrslärm der Trierer Straße, der im Gutachten betrachtet wurde. Einzelgeräusche der Autobahn sind sicherlich auch im Plangebiet je nach Wetterlage hörbar, spielen aber lärmtechnisch eine untergeordnete Rolle und müssen nicht mit betrachtet werden.

Gebäudehöhe und Abstand zur Karl-Kuck-Straße, Architektur

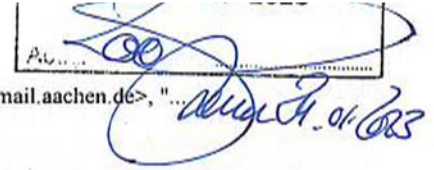
Siehe Stellungnahme S. 20 - drei bis viergeschossige Bebauung zu hoch –

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der Karl-Kuck-Straße eine Baugrenze für die dreigeschossige Bebauung fest. Im Bereich des Platzes Karl-Kuck-Straße/Hermann-Löns-Straße ist eine Baulinie festgesetzt, an die gebaut werden muss. Aus städtebaulicher Sicht soll die Bebauung an die Straße heranrücken, damit der Platz räumlich gefasst wird.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückweisen und die Hinweise zur Architektur werden zur Kenntnis genommen.

7. Eingabe vom 12.01.2023, Jackstraße

Von:
An: "mechthild.wieneke@mail.aachen.de" <mechthild.wieneke@mail.aachen.de>
Datum: 12.01.2023 16:36
Betreff: Karl-Kuck-Straße Bebauungsplan Nr. 973
Anlagen: Kurzanalyse zum Bebauungsplan Nr 973.pdf



Bebauungsplanung (FB 61/210) <<https://serviceportal.aachen.de:443/suche/-/vr-bis-detail/cinrichtung/47750/show>>
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen
Raumnummer: 452
Tel: 0241 432-6121
Fax: 0241 413541-6121
E-Mail: mechthild.wieneke@mail.aachen.d

52078 Aachen

Betreff: Beteiligung der Öffentlichkeit / Bebauungsplan Nr. 973 Karl-Kuck Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Wieneke,

in der vorbezeichneten Angelegenheit nehmen wir Bezug auf die Beteiligung der Öffentlichkeit an dem geplanten Bebauungsplan Nr. 973, Karl-Kuck Straße.

Gemäß § 3 Absatz 2 BauGB möchten wir hierzu wie folgt Stellung nehmen:

Als Eigentümer des Grundstücks Jackstraße 3 in 52078 Aachen sind wir von der Planung unmittelbar betroffen.

Wir haben zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der vorliegenden Planung die bislang von der Öffentlichkeit eingebrachten Kritikpunkte und Verbesserungsvorschläge von der Verwaltung nahezu vollständig mit der Empfehlung, die Eingabe zurückzuweisen kommentiert wurden. Eine inhaltliche und ernsthafte Auseinandersetzung mit den Eingaben lässt sich -zumindest für den Leser der im Internet veröffentlichten Dokumente- nicht erkennen.

In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass die Vorschriften über die Öffentlichkeitsbeteiligung im BauGB insbes. der vollständigen Ermittlung und der zutreffenden Bewertung der von der Planung betroffenen Belange dienen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit entfaltet für die Bauleitplanung folglich eine Informationsfunktion. In diesem Sinn hat vor allem das BVerwG den engen Zusammenhang zwischen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Abwägung im Sinne des § 1 Absatz 7 BauGB hervorgehoben (BVerwG NVwZ 2003, 206). Die Öffentlichkeit ergänzt mit ihren Einwendungen und Stellungnahmen das von der Gemeinde zusammenstellende Abwägungsmaterial und gewährleistet so die materielle Rechtmäßigkeit von Bauleitplänen (BT-Drs. 15/2250, 31, 43). Die Öffentlichkeitsbeteiligung erhöht auf diese Weise nicht nur die Qualität, sondern auch die Akzeptanz der Bauleitplanung.

Wir haben derzeit den Eindruck, dass die Vorgaben des BauGB, insbesondere § 1 Absatz 7 BauGB, nicht wie von der Rechtsprechung gefordert, umgesetzt werden.

Aus unserer Sicht hat die ausgelegte Planung gravierende Mängel und ein auf dieser Planung erlassener Bebauungsplan dürfte einer Normenkontrolle nicht standhalten.

Zu den einzelnen Mängeln nehmen wir Bezug auf die in der Anlage beigelegte Kurzanalyse von _____ der ebenfalls in der Jackstraße wohnhaft ist und dessen Grundstück -getrennt durch die Karl-Kuck Straße unmittelbar an das neue Bebauungsgebiet angrenzt und machen uns dessen Vortrag zur Vermeidung von Wiederholungen vollumfänglich zu eigen.

Ergänzend möchten wir zu dem bereits von einer ganzen Reihe von Bürgern angesprochenen Thema "Verkehrssituation" folgendes ausführen:

Die derzeitige Situation in der Heidestraße, der Karl Kuck-Straße, der Ellerstraße sowie der Jackstraße ist so, dass Stellplätze kaum noch zu finden sind und auf den Straßen, insbesondere auf der Heidestraße und der Ellerstraße beidseitig geparkt wird. In beiden Straßen ist der Verkehrsfluss -insbesondere zu Stoßzeiten- stockend, bzw. nicht vorhanden. Dies gilt auch für die Karl Kuck Straße und Jackstraße, insbesondere zu Beginn und zum Ende der Schulzeiten, bzw. Betreuungszeiten der Kleinkinder. Es befindet sich ein Kindergarten in der Hermann-Löns-Straße, eine Kindertagesstätte in der Jackstraße und eine Grundschule in der Karl Kuck Straße. Dies sind alles Einrichtungen für kleine Kinder, die es zwingend erforderlich machen, vorsichtig und langsam zu fahren. Die Verkehrssituation ist also mithin schon heute äußerst angespannt.

Die Annahme im Bebauungsplan ist, soweit sie von einem Stellplatz pro Wohneinheit ausgeht, falsch und schlicht realitätsfremd. Es

Seite 2

ist davon auszugehen, dass -was sich im Übrigen auch statistisch belegen lässt- mindestens 1,5 Fahrzeuge, wenn nicht gar zwei Fahrzeuge pro Wohneinheit vorhanden sein werden. Es ist also realistisch davon auszugehen, dass nicht für alle im Viertel angemeldeten Fahrzeuge Stellplätze vorhanden sein werden, sodass zwingend im öffentlichen Raum geparkt werden muss. Hinzu kommt, dass die angedachten Tiefgargagenplätze in der Praxis überwiegend nachts genutzt werden, während die meisten bei kurzen Parkvorgängen Parkplätze vor der Haustür suchen werden. Parkplätze im öffentlichen Raum sind in dem dann benötigten Umfang allerdings nicht vorhanden. Es bleibt nach den Ausführungen der Verwaltung vollkommen offen, was im ruhenden Verkehr mit den mindestens 100 Fahrzeugen geschehen soll, die bei kompletter Bewohnung des im Bebauungsplan geplanten Wohnraums ergänzend zu den sich auf den Stellplätzen befindlichen Fahrzeugen hinzukommen werden. Man mag diese Mehrbelastung politisch als nicht gewünscht ansehen, dennoch wird es sie geben und man wird sich mit ihr auseinandersetzen müssen.

Neben der Problematik des ruhenden Verkehrs wird es erhebliche Probleme mit dem fließenden Verkehr geben. Die gesamte An- und Abfahrt in das neue Wohngebiet soll nach der Planung ausschließlich über eine Kreuzung Karl Kuck Straße / Jackstraße erfolgen. Geht man davon aus, dass hier beispielsweise zu Beginn der Arbeitszeiten und zum Feierabend im Schnitt 150-200 Fahrzeuge aus dem Wohngebiet heraus entweder in Richtung Nordstraße oder in Richtung Ellerstraße fahren, ist klar, dass die vorhandenen Straßen diese Mehrbelastung nicht verkraften können. Insbesondere das Gefahrenpotenzial für die Kinder in dem Kindergarten, der Kindertagesstätte und der Grundschule wird sich erheblich erhöhen. Es ist davon auszugehen, dass zu Stoßzeiten, beispielsweise zwischen 7:30 Uhr und 8:15 Uhr morgens in den -schon jetzt überlasteten Straßen- kein Durchkommen sein wird. Auch hier gibt es keinerlei Aussagen, wie dieser Verkehrsfluss vernünftig gesteuert werden soll.

Insgesamt ist die Planung mithin rechtsfehlerhaft, wenn sie ein so großes Wohngebiet nur mit einer einzigen Ein- und Ausfahrt versieht, nachdem die zunächst geplante zweite Ausfahrt in die Heidestraße ja nunmehr aus der überarbeiteten Planung herausgenommen worden ist. Die sich hieraus ergebende Mehrbelastung im Bereich der Schallemissionen hat Herrn Dr. Niemitz in seinem ergänzenden Gutachten dargelegt. Unstreitig dürfte sein, dass die Mehrbelastung durch die fehlende Zufahrt in der Heidestraße erheblich sein wird. Da über die Ellerstraße ein vernünftiges Abfahren auf die Trierer Straße aufgrund der bereits jetzt dort auf beiden Seiten parkenden Fahrzeuge gar nicht möglich sein wird, wird ein Großteil des Verkehrs über die Karl Kuck Straße in Richtung Nordstraße oder über die Jackstraße in Richtung Nordstraße abfließen, d.h. vorbei an der Grundschule und der Kindertagesstätte. Ein detailliertes Auseinandersetzen mit dem immensen Verkehrsaufkommen enthält die Planung nicht. Andernfalls wäre eine einzige Zufahrt nicht denkbar. Abschließend sei noch auf die Mehrbelastung der umliegenden Straßen während der Bauphase hingewiesen. Keine der Straßen ist für den Schwerlastverkehr tauglich.

Mit freundlichen Grüßen

Mit freundlichen Grüßen
Kind regards

Anlage: Kurzanalyse zum Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz – vom 12.01.2023

Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe 7:

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Ein Abwägungsmangel ist nicht zu erkennen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Dazu wurde in der Zeit vom 26.09.2016 bis 07.10.2016 die Planung öffentlich ausgestellt und ins Internet eingestellt. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden beteiligt. Die Anhörungsveranstaltung für die Öffentlichkeit fand am 28.09.2016 im Bezirksamt Aachen-Brand statt. Alle eingegangenen Eingaben wurden in die Abwägung eingestellt und den politischen Gremien zur Beratung im Rahmen des Offenlagebeschlusses vorgelegt. Eine weitere Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung fand dann im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch statt. Hierzu wurden alle Planunterlagen mit Gutachten in der Zeit vom 21.03.2022 bis 26.04.2022 öffentlich ausgelegt und ins Internet eingestellt. Die Eingaben aus der Öffentlichkeit und von den Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Behörden wurden gesammelt, in die Abwägung eingestellt und den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt. Aufgrund einer Eingabe aus der Öffentlichkeit wurde die Planung geändert und somit erfolgte eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden. Die so geänderte Planung wurde mit einer Ergänzung des Schallgutachtens erneut vom 05.12.2022 bis einschließlich 13.01.2023 öffentlich ausgelegt und ins Internet eingestellt. Auch hierzu werden die eingegangenen Eingaben abgewogen und diese Abwägungsvorschläge den politischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Der Rat der Stadt berät abschließend über alle eingegangenen Eingaben mit den Abwägungsvorschlägen hierzu im Rahmen des Satzungsbeschlusses. Das Beteiligungsverfahren erfolgt so gemäß den Vorgaben im § 3 Baugesetzbuch. Auch die Vorschriften gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch werden eingehalten und es erfolgt eine gerechte Abwägung, indem in die Abwägung an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Dabei werden die privaten Belange, in diesem Fall haben sich im Wesentlichen die angrenzenden Anwohner*innen zur Planung geäußert, nicht verkannt. Eine Verletzung des Abwägungsgebotes ist nicht zu erkennen, wenn sich die Plangeberin in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet. Die Hinweise, Befürchtungen und kritischen Eingaben der Öffentlichkeit wurden geprüft und untersucht und in zwei Fällen wurde daraufhin die Planung überarbeitet. Alle weiteren Eingaben konnten, wenn die Prüfungen zu anderen Ergebnissen führten, zurückgewiesen werden oder, wenn auf der Ebene des Bebauungsplanes keine Steuerungsmöglichkeiten bestehen, dennoch zur Kenntnis genommen werden. Im Abwägungsergebnis gibt die Stadt dem öffentlichen Belang des dringend benötigten Wohnraumbedarfes, insbesondere des bezahlbaren Wohnraumes den Vorzug. Dieses auch, da der Bebauungsplan den rechtlichen Vorgaben einer Wiedernutzbarmachung von Flächen, deren Nutzung aufgegeben wurde und einer Nachverdichtung eines bereits bebauten Gebietes dient. Dieser öffentliche Belang entspricht den Vorgaben eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und dem Schutz von Außenbereichsflächen.

Weitere Ausführungen, siehe Stellungnahme S. 25-26 - Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Fließender und ruhender Verkehr

Siehe Stellungnahme S. 22-23 - Zusätzliche Verkehrsbelastungen durch 120 neue Wohneinheiten und angespannte Parksituation.

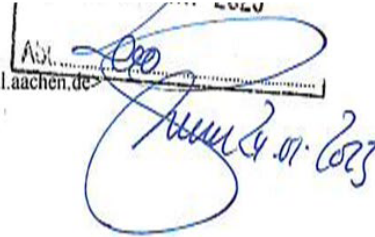
Die Fachverwaltung hat die Knotenpunkte, Nordstraße/Trierer Straße, Heidestraße/Trierer Straße, Ellerstraße/Trierer Straße, Karl-Kuck-Straße/Jackstraße überprüft. Alle Knotenpunkte sind in der Lage die zusätzlichen Verkehre durch das neue Wohngebiet aufzunehmen.

Die Einwender beziehen sich vollumgänglich auf die o.g. Kurzanalyse, daher wird hier auf die Stellungnahme der Verwaltung zu der o.g. Eingabe verwiesen, siehe Stellungnahme -

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

8. Eingabe vom 13.01.2023, Jackstraße

Von:
An: "mechthild.wieneke@mail.aachen.de" <mechthild.wieneke@mail.aachen.de>
Datum: 13.01.2023 19:55
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 973
Anlagen: Babauung Fußballplatz.pdf



Sehr geehrte Frau Wieneke,

als Bewohner der möchten wir Sie bitten den Bebauungsplan
noch einmal zu überdenken und abzuändern.
Unsere Gründe haben wir in der beiliegenden PDF Datei dargelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 973

Als langjährige Bewohner (seit 1997) der Jack Straße möchten wir Sie bitten den Bebauungsplan noch einmal zu überdenken und abzuändern.

1. Als maßgebliche Gründe sehen wir, dass für eine so starke Verdichtung der Bebauung das ausgewiesene Gebiet zu klein ist. Bisher hat das Wohngebiet einen hohen Erholungswert, der durch die starke Verdichtung so nicht mehr gegeben ist, obwohl hier insbesondere viele Familien mit Kindern wohnen.
Den Sportplatz für die Karl - Kuck Schule zu erhalten (unsere Kinder haben dort Bundes Jugendspiele durchgeführt) oder die Umgestaltung in eine Parkanlage, z.B. mit Geräten für Seniorensport wäre eine deutlich bessere Alternative für das gesamte Wohngebiet und würde den Freizeitwert von Brand deutlich erhöhen.
2. Im Bebauungsplan sind zu wenige Parkplätze berücksichtigt. Um den Anwohnern der Jack Straße weiterhin das Parken zu ermöglichen, müsste die Jack Straße als ausschließlicher Anwohner Parkplatz und Parkplatz für Kurzparker zum Kindergarten, ausgewiesen werden. Bereits jetzt werden in der Jack Straße sämtliche Parkmöglichkeiten genutzt.
3. Durch die Verdichtung des Gebietes (Stichwort : Eicher Stollen) wird es zur Zunahme von Wasserschäden an den Häusern in der Jack Straße kommen. Bereits jetzt haben wir bei Starkregen regelmäßig Wasser im Keller.
4. Persönlich haben wir eine PV Anlage auf unser Hausdach installiert, die Kosten betragen ca. 18.000 Euro.
Aktuell erwirtschaftet die PV- Anlage jährlich ca. 7,2 MWh. Einen Großteil davon speisen wir in das örtliche Strom Netz ein. Durch die geplanten Häuser, insbesondere die Höhe der Häuser, wird es zur Verschattung der PV- Anlage kommen und damit zur verminderten Strom Produktion .
5. Durch den oben aufgeführten Bebauungsplan käme es zu einer erheblichen Wertminderung unseres Hauses. Wir gehen von einer Wertminderung zwischen 150.000-200.000 Euro aus.
6. Weitere umfassende Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes finden sich im Schreiben von das wir voll umfänglich unterstützen.

Aachen, 12.01.2023

Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe 8:

Erhalt der Grünfläche

Der Wunsch des Erhalts der Grünfläche ist nachvollziehbar. Demgegenüber besteht aber ein dringender Wohnraumbedarf in der Stadt Aachen und die Vorgaben des Baugesetzbuches mit Grund und Boden schonend umzugehen. Öffentliche Grünflächen, z.B. Spielplatz Ellerstraße und der Brander Wall sind fußläufig gut zu erreichen und bieten ein attraktives größeres Freizeitangebot in der Nähe. Innerhalb des Wohngebietes wird eine öffentliche Grünfläche von ca. 2.500 m² erhalten bzw. geschaffen. Diese Grünfläche steht jetzt der gesamten Öffentlichkeit zur Verfügung und ist nicht beschränkt auf eine bestimmte Nutzer*innengruppe, wie es war, als die Fläche noch als Sportanlage genutzt wurde. Es ist beabsichtigt, die Anwohnenden an der Planung der Grünfläche zu beteiligen, so dass die Anregung, Sportgeräte für Senior*innen anzubieten, bei der weiteren Planung eingebracht werden kann.

Parkplätze

1 Stellungnahme S. 23 – Parkplatzsituation –

Die Einrichtung von Kurzzeitparkplätzen ist für den Hol- und Bringverkehr für Kitas keine geeignete Lösung. Kurzzeitparkplätze dürfen maximal eine halbe Stunde genutzt werden. Dieses übersteigt in der Regel dem Bedarf des Hol- und Bringverkehrs für Kitas.

Eicher Stollen

Stellungnahme siehe Seite 30 - Eicher Stollen-

Verschattung PV-Anlage

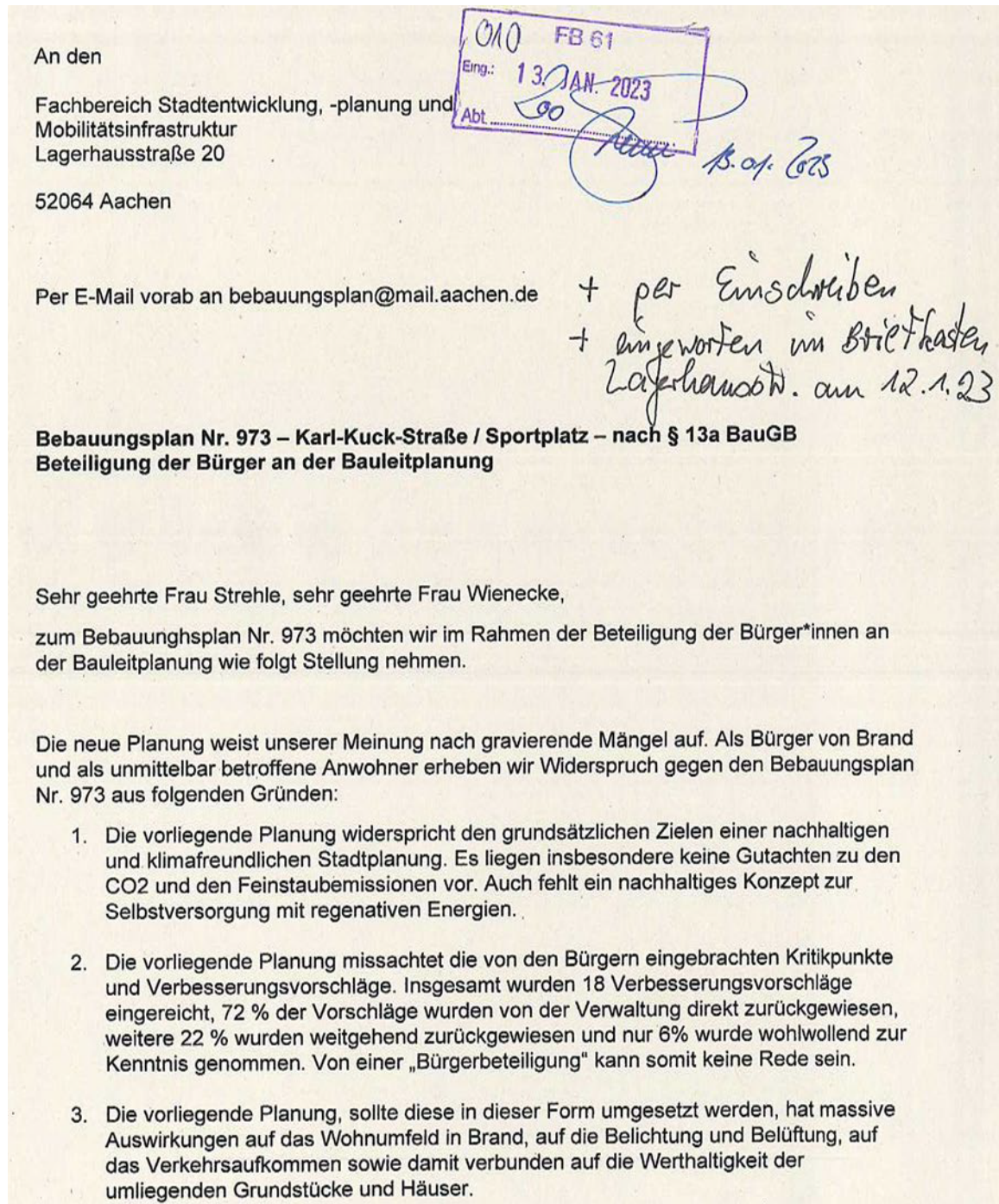
Stellungnahme siehe Seite 21 - Verschattung der PV-Anlage

Wertminderung des Grundstückes

Eine Wertminderung des Grundstückes ist weder durch Verschattung oder sonstiger negativer Auswirkungen zu erkennen. Es erfolgt eine Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches mit einer Nutzung, die im gesamten Gebiet vorhanden ist und von der keine schädlichen unzumutbaren Auswirkungen zu erwarten sind. Eine Wertminderung ist auch schon deswegen nicht zu erkennen, da die Lärmemissionen, die von einer Sportplatznutzung in der direkten Nähe eines Wohngebietes nach geltender Rechtsprechung nicht mehr zulässig wären.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen und den Hinweis auf Sportgeräte für Senior*innen zur Kenntnis zu nehmen.

9. Eingabe vom 12.01.2023, Jackstraße



Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe 9:

Die Eingabe hat die Kurzanalyse zum Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz –, Vorabversion 0.8,
zum Inhalt. Daher wird hier auf die Stellungnahme der Verwaltung
zu der o.g. Eingabe verwiesen, siehe Stellungnahme S. 20 bis S. 34

10. Eingabe vom 30.12.2022

Ab:  Die Oberbürgermeisterin 

Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFA5_BP_FB61_100_200_0001
82KRD66ms
30.12.22 10:53

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?
Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:
Auf Basis eines Erlasses lösen PV und Wärmepumpen keine Abstandsflächen mehr aus und können bis zur Dachgrenze bzw. als Grenzbebauung errichtet werden. Vielleicht sollte dies noch unter dem Punkt 9 im Entwurf der schriftlichen Festsetzungen zur erneuten öffentlichen Auslegung aktualisiert werden.
https://www.energie-experten.org/news/nrw-kippt-mindestabstaende-von-waermepumpen-und-pv-anlagen
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input checked="" type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input type="checkbox"/> abzulehnen.

Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

[Hier](#) können Sie sich für den Newsletter Bauleitplanung anmelden, um per E-Mail über neue Schritte aller laufenden Planverfahren in Aachen informiert zu werden.

Hinweis zum Datenschutz

<input checked="" type="checkbox"/> Ich habe die Datenschutzerklärung zur Kenntnis genommen. Ich erteile hiermit die Einwilligung zur Verarbeitung meiner Daten zu dem genannten Zweck.

Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe 10:

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu Abstandsflächen von Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen. Eine Ergänzung der Schriftlichen Festsetzungen ist nicht erforderlich, da die Prüfung von Abstandsflächen im Rahmen der Baugenehmigung erfolgt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

11. Eingabe vom 19.01.2023, Heidestraße

Von:
An: <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 19.01.2023 16:45
Betreff: Bebauungsplan 973, Karl-kuck-Straße/Sportplatz

Sehr geehrte Frau Wieneke!

Nach unserem Telefonat vom 12.1.23 möchte ich zu unserem eingereichten Einspruch (Bebauungsplan 973 Karl-Kuck-Straße/Sportplatz)

nochmals darauf hinweisen, daß wir auf den 3m Abstand von unserer Grundstücksgrenze zur Nachbarbebauung bestehen.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe 11:

Ein Bebauungsplan trifft Festsetzungen für eine zukünftige, langfristige Nutzung, die aus städtebaulicher Sicht wünschenswert ist. Der Bebauungsplanentwurf setzt für das betroffene Grundstück und das Nachbargrundstück eine Doppelhausbebauung fest. Diese städtebauliche Struktur nimmt die vorhandene Bebauungsstruktur an der Heidestraße auf und entwickelt diese weiter in Richtung der rückwärtigen Grundstücksflächen. Die Festsetzung eines Doppelhauses erfolgt aber auch aufgrund der geringen Breite (10,0 m) des betroffenen Grundstückes. Eine Bebauung dieses Grundstückes ist nicht möglich, wenn an beiden Grundstücksgrenzen Abstandsflächen eingehalten werden müssen (mindestens 3,0 m zu beiden Seiten). Aus diesem Grund wird die Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze und an der südlichen Grundstücksgrenze die Bebauung ohne Abstandsfläche festgesetzt. Die Einwendung der Grundstückseigentümer*innen wird zurückgewiesen, damit langfristig eine Bebauung des Grundstückes möglich ist. Das bedeutet aber nicht, dass das Grundstück bebaut werden muss, aber es ist von den Eigentümer*innen hinzunehmen, dass das Nachbargrundstück bis an die Grundstücksgrenze bebaut werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

12. Eingabe vom 30.06.2023, Jackstraße

(03.07.2023) Mechthild Wieneke - Formaler Widerruf der Eingabe vom 29.09.2016

Von:
An: <mechthild.wieneke@mail.aachen.de>, <bebauung@mail.aachen.de>
CC: 'Oberbürgermeisterin Stadt Aachen' <oberbuergmeisterin@mail.aachen.de>...
Datum: 30.06.2023 16:02
Betreff: Formaler Widerruf der Eingabe vom 29.09.2016 zum Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - Gefährdung der Wirtschaftlichkeit der PV-Anlage

Schr geehrte Frau Wieneke,

zunächst vielen Dank für unser Telefonat am 31.05.2023 zum Sachstand des Widerspruchsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 973.

Sie haben mir mitgeteilt, dass eine Berücksichtigung der SDGs in der Planung nicht erfolgen kann. Auch haben Sie mir mitgeteilt, dass ich mit einer viergeschossigen Bebauung der Karl-Kuck-Str. im Jahr 2016 bereits zugestimmt hatte.

In der Zwischenzeit haben sich gerade in Bezug auf den Klimaschutz und die Nachhaltigkeit wesentliche Änderungen ergeben und ich möchte hiermit diesen Vorschlag aufgrund der geänderten Sachlage formal zurücknehmen. Im Sinne des lebenslangen Lernens ergeben sich immer wieder neue Sachverhalte und wir müssen uns in unserem Denken und Handeln an diese Veränderungen anpassen. Dazu gehört auch eine entsprechende (Nach-)Qualifizierung der Beteiligten.

Zunächst zu meinem Schreiben vom 29.09.2016. Mit dem Schreiben habe ich eine „behutsame“ Nachverdichtung im Planungsgebiet unterstützen wollen. Zu dem Zeitpunkt war mir nicht bekannt, welche massiven Mängel das Planungsverfahren bereits zu diesem Zeitpunkt aufwies und welche Auswirkungen eine solch mangelbehaftete Planung auf die weitere Entwicklung des Viertels haben kann.

Hiermit widerrufe ich den am 29.09.2016 eingereichten Änderungsvorschlag zum damaligen Stand der Planungen.

In den vergangenen sieben Jahren habe ich mich sowohl privat als auch beruflich intensiv mit dem Thema „Nachhaltigkeit“ beschäftigt und es freut mich sehr, dass auch bei der Stadt Aachen ein Umdenken stattfindet. Wie Sie wissen und wie auch bereits in meinem fristgerecht eingereichten Schreiben vom 12.01.2023 dargelegt, hat der Rat der Stadt Aachen am 11.07.2018 einstimmig beschlossen, die von den Vereinten Nationen am 27.9.2015 verabschiedete „2030-Agenda“ und die darin enthaltenen Entwicklungsziele, die „Sustainable Development Goals“ (SDGs) bei der weiteren nachhaltigen Entwicklung der Stadt zu berücksichtigen:

„Die Stadt wird ihre Möglichkeiten nutzen, sich weiterhin konkret für eine nachhaltige Entwicklung zu engagieren sowie eigene Maßnahmen umzusetzen und in Vorbildfunktion sichtbar zu machen. Sie wird dies in einem breiten Bündnis gemeinsam mit den lokalen Akteuren und den Bürgerinnen und Bürgern vorantreiben.“ (vgl. <https://ratsinfo.aachen.de/bi/to020.asp?TOLFDNR=88342>, Zugriff: 10.01.2023).

Es hat mich sehr gewundert, dass Sie mir mitgeteilt haben, dass Sie das

(03.07.2023) Mechthild Wieneke - Formaler Widerruf der Eingabe vom 29.09.2016

Verfahren weiterhin „wie seit Jahren geplant“ umsetzen wollen und die berechtigten Änderungswünsche der Anwohner nicht berücksichtigt werden sollen.

In Bezug auf das Verwaltungsverfahren können Sie das wieder so machen, ich empfinde es aber nicht als angemessen im Rahmen eines demokratischen Prozesses.

Ich appelliere an Sie und Ihre Vorgesetzten und Kolleginnen und Kollegen, die von den Bürgern eingebrachten Vorschläge ernsthaft und professionell zu prüfen und die wichtigen Maßnahmen in die Planung zu übernehmen. Zu den weiteren inhaltlichen Themen verweise ich auf meine Eingabe vom 12.01.2023.

Nun zu Ihren Ausführungen in Bezug auf die Gefährdung der Wirtschaftlichkeit der Photovoltaikanlage und den Baumbestand.

In Bezug auf die Verschattung der Photovoltaikanlage sind die Wintermonate entscheidend, in denen die Sonne sehr flach steht. Die von Ihnen ausgeführte Ausbeute der Anlage in den Sommermonaten ist dabei nicht relevant.

Da ich aktuell den Einsatz einer Wärmepumpe plane und diese den Strom aus den Wintermonaten benötigt, wird die geplante Bebauung das gesamte Projekt unwirtschaftlich machen. In Bezug auf die mit amtlicher Genehmigung gefälltten kranken Bäume wurden auf dem Gelände bereits umfassende Nachpflanzungen vorgenommen. Auch dieses Argument hat keine Relevanz.

Bitte vermeiden Sie die zu erwartenden aufwändigen Klageverfahren und Nacharbeiten wegen der offensichtlichen Mängel der Bebauungsplanung Nr. 973.

Diese gehen sowohl in Bezug auf die Auswirkungen als auch finanziell zu Lasten von uns Bürgerinnen und Bürger.

Bitte nehmen Sie dieses Schreiben mit in die Verfahrensdokumentation und bestätigen Sie mir schriftlich den Eingang dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung

Widerruf

Der Widerruf der Eingabe vom wird zur Kenntnis genommen. Dieser Widerruf hat keine Auswirkung auf die Planung, da der Bebauungsplanbereich nicht um das betreffende Grundstück erweitert wurde.

Photovoltaik

Siehe Stellungnahme S. 21 Verschattung der PV-Anlage

In einer gerichtlichen Entscheidung wurde festgestellt, dass für die Beurteilung der Zumutbarkeit einer Verschattung durch einen Baukörper keinen normativ verbindlichen Maßstab gibt. Die Frage ist nach den Umständen des Einzelfalls im Rahmen einer wertenden Gesamtbetrachtung zu beurteilen. Aus Sicht des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots sind Verschattungseffekte aber regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächen eingehalten sind, die gerade darauf abzielen, eine ausreichende Belüftung und Besonnung von Nachbargrundstücken sicherzustellen (OVG Nordrhein-Westfalen, 17.12.2020 - 7 B 1616/20).

Klimaschutz und Klimaanpassung in Aachen – Checkliste für städtebauliche Entwürfe und Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße/Sportplatz -








Hinweis:













Die Systematik und Inhalte dieser Checkliste wurden zum Teil von der Checkliste „Klima-Check in der Bauleitplanung“ der RWTH Aachen im Rahmen des Projekts BESTKLIMA – Umsetzung und Qualitätssicherung des Klimaanpassungskonzeptes im Bergischen Städtedreieck – übernommen.




Die Checkliste dient der Überprüfung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelangen im Rahmen von städtebaulichen Entwürfen und Bebauungsplänen und wird fortlaufend aktualisiert.

Klimaschutz 	Klimaanpassung 	Klimaschutz und Klimaanpassung 
---	--	--





Planungsphase 1: Generelle Einschätzung der Fläche aus Sicht des Klimaschutzes und der Klimaanpassung /
Planungsvoraussetzungen

Kriterium	Klassifizierung		Anmerkungen / Erläuterung
Stadtklimatische Verhältnisse 	<input checked="" type="checkbox"/> Lage außerhalb beider Signaturen (+) <input type="checkbox"/> Lage innerhalb der Signaturen Schutzbereich Stadtklima (-) <input type="checkbox"/> Lage innerhalb der Signatur Belüftungsbahn Stadtklima (-) <input type="checkbox"/> Lage innerhalb beider Signaturen (Schutzbereich Stadtklima und Belüftungsbahn Stadtklima) (--) <input type="checkbox"/> Erstellung eines lokalen Klimagutachtens (+)		<p>Fläche liegt weder im thermisch belasteten Bereich noch in einer großräumigen Belüftungsbahn</p> <p>Fläche produziert nächtliche Kaltluft mit positivem Einfluss auf die umliegende Bebauung. Anforderung: geringer Versiegelungsgrad, Festsetzung GRZ 0,4, Dachbegrünung für alle Flachdächer</p>
Lage im Stadtgebiet / Vornutzung der Fläche 	<input type="checkbox"/> Rückbau von versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen im Bereich „Schutzbereich Stadtklima“ (++) <input type="checkbox"/> Rückbau von versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen mit der Klimafunktion Schutzbereich Belüftungsbahn (++) <input type="checkbox"/> Rückbau von versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen außerhalb von Flächensignaturen (+) <input type="checkbox"/> Nutzung von Bestandsgebäuden, sofern energetisch sinnvoll (+) <input type="checkbox"/> Flächenrecycling / Fläche bereits versiegelt (+) <input checked="" type="checkbox"/> Innenentwicklung (0) <input type="checkbox"/> Bauliche Außenentwicklung (-) <input type="checkbox"/> Bauliche Inanspruchnahme von Freiflächen mit Klimafunktion (--) 		<p>Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen (Sportplatz)</p>
Gefährdung gegenüber Starkregen 	<input checked="" type="checkbox"/> Keine Hanglage, Geländemulde oder -senke, Rinne (nicht topografisch exponiert) (+) <input type="checkbox"/> Hanglage, Geländemulde oder -senke oder Rinne (topografisch exponiert) (-) <input type="checkbox"/> Bekannte, vergangene Schadensereignisse in der Lage (-)		<p>Ebenes Gelände, Geländeversprung ca. 1,0m zwischen Rasen- und Bolzplatz</p>









Eignung für Solarenergienutzung 	<input type="checkbox"/> Keine Verschattung vorhanden (+) <input checked="" type="checkbox"/> Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten: Süd +/- 45° möglich (+) <input type="checkbox"/> Verschattung der Fläche (-) <input type="checkbox"/> Lage lässt günstige solare Ausrichtung nicht erwarten: Süd +/- 45° nicht möglich (-)		Teilweise Südausrichtung möglich. Die Gebäudeteile ohne Südausrichtung haben überwiegend Flachdächer und sind daher ebenfalls für Solarnutzung geeignet.
Lage (bezogen auf Freiraum)  	<input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu öffentlich zugänglichem Freiraum (Mindestgröße 500 m ² , Mindestbreite: 15 m), Premiumfußweg oder Wanderweg < 500 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu öffentlich zugänglichem Freiraum (Mindestgröße 500 m ² , Mindestbreite: 15 m), Premiumfußweg oder Wanderweg > 500 m (-)		Öffentliche Grünfläche im Plangebiet, Größe ca. 2.000m ²
Anschluss an das Radwegenetz 	<input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu einer Radhauptverbindung ≤ 200 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu einer Radhauptverbindung > 200 m (-)		Radweg Trierer Straße unmittelbar angrenzend,
Lage (bezogen auf Infrastruktur) 	<input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes der <u>Qualitätsstufe 1</u> gem. Nahverkehrsplan (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes <u>nach Mindeststandard</u> gem. Nahverkehrsplan (0) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes <u>unter Mindeststandard</u> gem. Nahverkehrsplan (-) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Nahversorgung Radius ≤ 700 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Nahversorgung Radius > 700 m (-) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Kita ≤ 1.000 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Kita > 1.000 m (-) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Grundschule ≤ 1.000 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Grundschule > 1.000 m (-)		Bushaltestellen an Trierer Straße, angrenzend an Plangebiet Vennbahncenter in ca. 200m Entfernung Kita Jackstraße, Kita St. (katholisch) Karl-Kuck-Grundschule unmittelbar angrenzend,
Besitzverhältnisse  	<input checked="" type="checkbox"/> Baugebiet überwiegend im städtischen Besitz (++) <input type="checkbox"/> Baugebiet in der Hand eines Investors / Eigentümers (+) <input type="checkbox"/> Viele Einzeleigentümer (o)		Überwiegend städtischer Besitz, Untergeordnet Privatgrundstücke







Art des Bebauungsplanes  	<input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag (++) <input checked="" type="checkbox"/> Angebotsbebauungsplan auf städtischen Flächen (++) <input type="checkbox"/> Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag (+) <input type="checkbox"/> Angebotsbebauungsplan (o)		Angebotsplan, mit Konzeptvergabe
---	--	---	----------------------------------





Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 1





Plus (Anzahl)  11	Plus (Anzahl)  7	Minus (Anzahl)  0	Minus (Anzahl)  0	Erläuterungen / verbal-argumentative Zusatzbewertung Integrierte Lage im Stadtgebiet, gute Infrastrukturausstattung, gute Nähe zu Freizeiteinrichtung, gute Anbindung an ÖPNV u. Fahrradwege
Was ist in der nächsten Planungsphase zu beachten? Kriterien Klimaschutz und -anpassung in der Konzeptvergabe prüfen, klimaneutrale Energieversorgung Begrenzung Versiegelungsgrad, gute Begrünung				



Planungsphase 2: Klimaschutz und Klimaanpassung im Städtebaulichen Vorentwurf / Entwurf



Kriterium	Klassifizierung	  	Anmerkungen / Erläuterung
Qualitätssicherndes Verfahren  	<input type="checkbox"/> Wettbewerb, Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange in Auslobung integriert (++) <input type="checkbox"/> Werkstattverfahren, Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange in Auslobung integriert (++) <input type="checkbox"/> Mehrfachbeauftragung, Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange in Auslobung integriert (++) <input type="checkbox"/> Kein qualitätssicherndes Verfahren (-)		Qualitätssicherung durch Konzeptverfahren. Anforderungen an Klimaschutz und -anpassung können Kriterien bei der Bewertung der Bewerbungen sein (++)
Städtebauliche Dichte / Kompaktheit der Gebäude hinsichtlich Energiebedarf 	Wohnungsbau überwiegend: <input type="checkbox"/> kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (++) <input checked="" type="checkbox"/> Reihenhäuser (+) <input type="checkbox"/> Doppelhäuser (0) <input type="checkbox"/> freistehende Einfamilienhäuser, zweigeschossig (-)		Auf den städtischen Grundstücken entstehen im Wesentlichen dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in kompakter Bauweise. Untergeordnet sind für die privaten Grundstück Reihenhäuser und Doppelhäuser vorgesehen. Freistehende

	<input type="checkbox"/> freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig (--) Gewerbe / Industrie: <input type="checkbox"/> größere kompakte und mehrgeschossige Gebäudekomplexe (++) <input type="checkbox"/> größere kompakte Gebäudekomplexe (+) <input type="checkbox"/> wenige Gebäude mittlerer Größe (o) <input type="checkbox"/> mehrere kleinzellige Einzelgebäude (-) <input type="checkbox"/> gestreckte, mehrgliedrige Baukörper, eingeschossig (--) <input type="checkbox"/> Vor- und Rücksprünge in den Fassaden (-)		Einfamilienhäuser sind nicht geplant.
Energetischer Baustandard 	<input type="checkbox"/> Null- oder Plusenergiehaus (++) <input type="checkbox"/> Passivhausstandard (++) <input type="checkbox"/> Verbessertes energetischer Standard in öffentlichen Förderprogrammen (+) <input type="checkbox"/> Cradle2Cradle (+) <input type="checkbox"/> Gesetzlicher Standard (o)		Im Konzeptverfahren wird ein Energiekonzept gefordert. Das Konzeptverfahren wird von einem Energieberatungsbüro begleitet, welches die vorgeschlagenen Konzepte prüft und bewertet.
Energieversorgung 	<input type="checkbox"/> Nutzung erneuerbarer Energien deutlich über dem gesetzlichen Standard (++) <input type="checkbox"/> Bauweise, die minimale Wärmeversorgung ermöglicht (++) <input type="checkbox"/> Fernwärmeanschluss (+) <input type="checkbox"/> Lokales Wärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung (+) <input checked="" type="checkbox"/> Energieversorgungskonzept vorhanden (+) <input type="checkbox"/> Kein Energieversorgungskonzept vorhanden (-)		Der Bebauungsplan setzt fest, dass die Dachflächen (ab einer Größe von >200m ²) mit Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auszustatten sind. Im Rahmen der Konzeptvergabe ist ein Energiekonzept zu erarbeiten, das Bestandteil des Erbbaurechtsvertrages wird.
Dachform, -neigung und -ausrichtung hinsichtlich aktiver Solarenergienutzung 	<input type="checkbox"/> Solarenergetische Optimierung mithilfe eines Simulationsprogrammes (++) <input checked="" type="checkbox"/> Keine maßgebliche Verschattung der Dächer durch andere Baukörper oder Bäume (+) <input checked="" type="checkbox"/> Dachneigung 40 (-60) Grad (+) <input type="checkbox"/> Ausrichtung Süd (++) <input type="checkbox"/> Ausrichtung SO / SW (+) <input type="checkbox"/> Ausrichtung O / W / NO / NW (-) <input type="checkbox"/> Ausrichtung Nord (--)		Dachneigung 30-40° Geneigte Dächer gibt es hauptsächlich auf den Privatgrundstücken. Aufgrund des Erschließungssystems ergeben sich unterschiedliche Dachausrichtungen. Die Dachneigungen orientieren sich an dem Bestand. Weiterhin gibt es Flachdächer, die ebenfalls eine optimale Solarenergienutzung erlauben. Untergeordnet sind auf dem östlich angeordneten städtischen Baufeld geneigte Dächer vorgesehen, wobei die Dachneigung und -ausrichtung

			nicht vorgegeben ist. Dachneigung und -ausrichtung fließen in die Bewertung der Konzeptvergabe ein.
Versiegelung (Siedlungs- und Verkehrsflächen) 	<input type="checkbox"/> Mehrfachnutzung von versiegelten Flächen, z. B. gemeinsame Parkflächennutzung (tagsüber Geschäfte, abends Wohnen) oder Parkdeck mit weiterer Nutzung (z.B. Wohnen oder Grün-/Solardach) (++) <input type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen insgesamt unter 40 % (++) <input type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 40 bis 60 % (+) <input checked="" type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 60 bis 80% (-) <input type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen insgesamt über 80 % (--) <input type="checkbox"/> Mehr als 50 % der nicht überbauten Flächen sind mit einer Tiefgarage unterbaut (-)		Für Tiefgaragen ist eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,8 zulässig
Stellung der Baukörper hinsichtlich der Lage in Kaltluftbahnen 	<input type="checkbox"/> Erstellung eines Gutachtens / einer Simulation (+) <input type="checkbox"/> Lenkung des Kaltluftstroms zur Versorgung weiterer Gebiete durch Stellung der Baukörper oder Pflanzungen möglich (++) <input type="checkbox"/> Keine Beeinflussung der Kaltluftströmungsrichtung durch Baukörper oder andere Hindernisse (++) <input type="checkbox"/> Ausrichtung der Baukörper mit möglichst geringem Widerstand in der Kaltluftbahn (+) <input type="checkbox"/> Ausrichtung der Baukörper quer zur Kaltluftströmungsrichtung (-)		Liegt nicht in Kaltluftbahn.
Stellung und Kubatur der Baukörper hinsichtlich der Durchlüftung 	<input type="checkbox"/> Lenkung des Frischluftstroms zur Versorgung weiterer Gebiete durch Stellung der Baukörper oder Pflanzungen möglich (++) <input type="checkbox"/> Keine Beeinflussung der Frischluftströmungsrichtung durch Baukörper oder andere Hindernisse (++) <input type="checkbox"/> Ausrichtung der Baukörper mit möglichst geringem Widerstand in der Frischluftbahn (+)		Liegt nicht in einer großräumigen Frischluftbahn





	<input type="checkbox"/> Ausrichtung der Baukörper quer zur Frischluftströmungsrichtung (-)		
Grünkonzept 	<input type="checkbox"/> Grünkonzept/Grünordnungsplan vorhanden, der/das Klimabelange einschließlich von Verschattungsaspekten (z.B. hinsichtlich aktiver und passiver Solarenergienutzung) berücksichtigt (++) <input type="checkbox"/> Vollständiger Erhalt des Straßenbegleitgrüns (++) <input type="checkbox"/> Signifikante Erhöhung des Grünanteils innerhalb des Plangebietes und / oder des näheren Umfeldes (++) <input checked="" type="checkbox"/> Grünkonzept/Grünordnungsplan vorhanden (+) <input type="checkbox"/> Vollständiger Erhalt des gem. Baumschutzsatzung geschützten Baumbestandes (++) <input type="checkbox"/> Erhalt und/oder Schaffung von vernetzten Grünstrukturen (+) <input type="checkbox"/> Anpflanzung von Bäumen über die Forderung der Baumschutzsatzung hinaus (+) <input type="checkbox"/> Verwendung von trockenresistenten Baumarten (+) <input checked="" type="checkbox"/> Dachbegrünung mindestens lt. Anlage 6 FNP AACHEN*2030 (+) <input type="checkbox"/> Fassadenbegrünung (+) <input type="checkbox"/> Grünkonzept/Grünordnungsplan nicht vorhanden (-) <input type="checkbox"/> Keine Dach- o. Fassadenbegrünung (-) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung von Baumbestand (-) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung von Baumbestand, der gem. Baumschutzsatzung geschützt ist (--)		<p>Ein Grünkonzept ist vorhanden. Im Bebauungsplan werden Anforderungen an die Dachbegrünung festgesetzt, die über die Grün- und Gestaltungssatzung hinausgehen. Es sind alle Fachdächer zu begrünen, unabhängig von der Größe der Dachflächen.</p> <p>Es können 31 Bäume, davon 16 Bäume unter die Baumschutzsatzung fallend, nicht erhalten werden. Als Ersatzpflanzung nach Baumschutzsatzung werden 23 Bäume gefordert. Es können 26 neue Bäume im Straßenbereich bzw. in der öffentlichen Grünfläche gepflanzt werden, so dass der Ersatz für die unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume im Plangebiet komplett erfolgen kann.</p>
Maßnahmen der Hitzebewältigung 	<input type="checkbox"/> Verwendung von hellen und/oder reflektierenden Materialien für Fassaden, Dächer, Hofflächen, Stellplätze, Zuwegungen etc. (+) <input checked="" type="checkbox"/> Bauliche Verschattung, z.B. durch Balkone oder Dachüberstände (+) <input type="checkbox"/> Offene Wasserflächen (+) <input type="checkbox"/> Errichtung eines Trinkwasserbrunnens (+)		<p>In den örtlichen Bauvorschriften wird festgesetzt, dass die Dacheindeckung ausschließlich in grau zulässig ist.</p> <p>Balkone und Dachüberstände sind nicht ausgeschlossen</p>

	<input type="checkbox"/> Errichtung von verschatteten Sitzplätzen (+) <input type="checkbox"/> Verschattete Wegeverbindungen (+)		
Wassersensible Stadtentwicklung/ Überflutungsschutz 	<input type="checkbox"/> Reduzierung (+) oder Zunahme (-) von Flächenversiegelung <input checked="" type="checkbox"/> Nutzung von Dachbegrünung, Straßenbegleitgrün und Pflanzen von Bäumen (+) <input type="checkbox"/> offene begrünte Entwässerungsmulden zur langsamen RW-Ableitung (+) <input checked="" type="checkbox"/> ortsnahe Retention und/oder Versickerung (+) <input type="checkbox"/> Fluträume für gezielte Rückhaltung (Tiefgaragen, Unterführungen etc.) <input type="checkbox"/> Regenwassernutzung durch Bürger (+) <input type="checkbox"/> Überflutungsschutz am Gebäude (+)		Dachflächenbegrünung ist im Bebauungsplan für alle Flachdächer festgesetzt. Unterirdischer Retentionsraum in öffentlicher Grünfläche und in öffentlichen Verkehrsfläche Regenwassernutzung wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

<p>Mobilität / Verkehr</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Flächen für Car-Sharing vorgesehen (+) <input type="checkbox"/> Flächen für Pedelec-Verleihstation vorgesehen (+) <input type="checkbox"/> Fahrradabstellflächen sind über die notwendige Anzahl hinaus vorgesehen (+) <input type="checkbox"/> Mind. 20 % der notwendigen Fahrradabstellflächen sind für Lastenfahrräder geeignet (mind. 2,80 m x 1,0 m) (+) <p>Mobilitätskonzept vorhanden mit Aussagen zu...</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> ... Fußverkehr (+) <input type="checkbox"/> ... Radverkehr (+) <input type="checkbox"/> ... ÖPNV (+) <input type="checkbox"/> ... geteilter Mobilität (+) <input type="checkbox"/> ... intelligenter Parkraumbewirtschaftung (+) <input type="checkbox"/> Verkehrsflächenanteil für den motorisierten Verkehr max. 10 % der Plangebietsfläche (+) <input checked="" type="checkbox"/> Ausbau der Straßen als Mischverkehrsfläche, kein Durchgangsverkehr (+) <input type="checkbox"/> E-Mobilität / Ladeinfrastruktur mit Nachweis über die Netzkapazität (+) <input checked="" type="checkbox"/> Verbesserung der fußläufigen Durchwegung für die Öffentlichkeit im Quartier (+) <input type="checkbox"/> Keine Flächen für Sharing-Angebote vorhanden (-) <input type="checkbox"/> Kein Mobilitätskonzept vorhanden (-) <input type="checkbox"/> Verschlechterung der fußläufigen Durchwegung für die Öffentlichkeit im Quartier (-) 		<p>Im Bereich des Platzes Karl-Kuck-Straße/Hermann-Löns-Straße sind ca. 6 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Der Bebauungsplan trifft keine weiteren Festsetzungen, wie diese Parkplätze betrieben werden.</p> <p>Im weiteren Vorgehen wird geprüft, inwiefern Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs als Kriterien in die Konzeptverfahren mit einfließen.</p> <p>Es wird eine neue Fuß- und Radwegeanbindung an die Trierer Straße geschaffen.</p>
---	--	---	---








Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 2








Plus (Anzahl)	Plus (Anzahl)	Minus (Anzahl)	Minus (Anzahl)	Erläuterungen / verbal-argumentative Zusatzbewertung



 13	 7	 3	 4	<p>Plus: Energiekonzept zur CO₂-armen Energieversorgung, umfangreiche Dachbegrünung</p> <p>Minus: Hoher Versiegelungsgrad auf einer bisher unversiegelten Fläche, Entfernung zahlreicher, z.T. unter Baumschutzsatzung fallender Bäume</p>
<p>Was ist in der nächsten Planungsphase zu beachten?</p> <p>Optimierung der Durchgrünung inkl. Dach- und Fassadenbegrünung, Maßnahmen zur „Schwammstadt“, Minimierung der CO₂-Emissionen durch Energiekonzept und Maßnahmen zur klimafreundlichen Mobilität</p>				

Planungsphase 3: Umsetzung

a) Klimaschutz und Klimaanpassung im Bebauungsplan

Festsetzung	Gesetzliche Grundlage		Ziel, Festsetzungsmöglichkeit, Maßnahme	Geplante Festsetzung und deren Begründung
Festsetzungen zu Art (WA, WR, GE etc.) und Maß (GRZ, GFZ, etc.) der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO		Steuerung baulicher Dichte, Erhalt bzw. Schaffung von Freiflächen, Versiegelung beschränken	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
			Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit auch des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen / Grünflächenanteil	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Festsetzen der Bauweise, der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (in Form von Baulinien und Baugrenzen) sowie der Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2-3 BauGB, konkretisiert durch §§ 22 und 23 BauNVO		Gebäude so ausrichten, dass Frischluftkorridore erhalten bleiben	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Gebiet liegt nicht in Belüftungsbahn
			Optimierte Ausrichtung zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie und geringe gegenseitige Verschattung, Kompaktheit	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Festsetzen von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB		Erhalt bzw. Schaffung von Freiflächen, Berücksichtigung von Luftleit- und Abflussbahnen; Versiegelung beschränken	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
			Vermeidung von Verschattungen	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Festsetzungen von Flächen für die Energieversorgung und für CO ₂ -sparende Energieversorgungskonzepte	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21 BauGB		Bereitstellung ausreichender Flächen für klimaverträgliche Energieversorgung Beispiel: BHKW-Standort für Nahwärmenetz	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein abhängig von Energiekonzept, eher dezentrale Versorgung



Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB		Schaffung von Niederschlagszwischenspeichern (z.B. Mulden, Rigolen, Zisternen) und Notwasserwegen für Starkregenereignisse	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Unterirdisches Regenrückhaltebecken
Festsetzen von öffentlichen und privaten Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		Erhalt bzw. Schaffung von Grünflächen, „Durchgrünung“ von Siedlungen positive Beeinflussung des Stadtklimas	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Festsetzen von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB		Festsetzen von dezentralen Systemen, z.B. der Mulden- oder Grabenentwässerung (in Kombination mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 – 15); schriftliche Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung (z.B.: von Zufahrten, Terrassen oder Stellplätzen)	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB		Einsatz erneuerbarer Energien zur Begrenzung von CO ₂ -Emissionen Strom: z.B. Solarenergie Wärme: z.B. Solarenergie, Geothermie, Biomasse	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Festsetzen von Schutzflächen die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB		Maßnahmen zum Schutz vor Auswirkungen des Klimawandels wie z.B. Schutzstreifen zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Festsetzen von Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen etc. für einzelne Flächen oder Teile baulicher Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB		Festsetzen von Dach- und Fassadenbegrünungen, Erhalt und Neuanpflanzung von Bäumen, Verbesserung des Kleinklimas zur Entlastung hitzeexponierter Bereiche	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Alle Flachdächer sind zu begrünen, Erhalt von Bestandsbäumen und Ersatzpflanzungen
Festsetzen, dass Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur unter der Geländeoberfläche hergestellt oder dass sie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht hergestellt werden dürfen	§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 BauNVO oder § 23 Abs. 5 BauNVO		Versiegelung beschränken	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein überdachte Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in Tiefgaragen.







Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung etc.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW		Nutzung der Dachflächen für Solarenergie und/oder Dachbegrünung optimieren	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Zulässige Anlagen für erneuerbare Energien ergeben sich aus den Baugebietsvorschriften der BauNVO. Eventuell sind Ausnahmen zuzulassen (oder Zulassung als Nebenanlage)	§§ 1-11 und § 14 BauNVO		Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Photovoltaik in Verbindung mit Gründach

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 3 a)

<p>Erläuterungen</p> <p>Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Klimaschutz- und Klimaanpassung, wie Dachbegrünung, Photovoltaik- und Solarenergieanlagen. Im weiteren Vorgehen wird geprüft, welche Maßnahmen zum Klimaschutz- und zur Klimaanpassung im Rahmen des Konzeptverfahrens in die Bewertung einfließen.</p>
<p>Was ist in der nächsten Planungsphase zu beachten?</p> <p>Innovative, über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinausgehende Maßnahmen zu Begrünungen und klimafreundliche Energiekonzepte, sind im Rahmen des Konzeptverfahrens zu beachten.</p>

b) Klimaschutz und Klimaanpassung in vertraglichen Regelungen

Ziel	Vereinbarungen (Beispiele)	Erläuterung
Realisierung energetischer Baustandards 	<input type="checkbox"/> Energetische Baustandards über gesetzlichen Standard hinaus <input type="checkbox"/> Cradle2Cradle (+)	Im weiteren Vorgehen wird geprüft, welche Maßnahmen die Zielvorgabe der Klimaneutralität 2030 im Konzeptverfahren unterstützen können.
Effiziente Energieversorgung 	<input checked="" type="checkbox"/> Vorgabe bestimmter Heizungsanlagen (z.B. Brennwerttechnik bei bestehender Gasversorgung) <input type="checkbox"/> Anschluss- und Benutzungsverpflichtungen für Fern- oder Nahwärmeeinrichtungen <input type="checkbox"/> Sicherung von Versorgungsflächen und -leitungen <input type="checkbox"/> Festlegung zentrale/dezentrale Wärmeversorgung <input type="checkbox"/> Festlegung Wahl des Energieträgers <input type="checkbox"/> Effiziente Speicherung und Verteilung der Wärme <input type="checkbox"/> Festlegung eines regenerativen Anteils der Energieversorgung	Ein Energiekonzept ist Teil des Konzeptverfahrens und Regelungsbestandteil im Erbbaurechtsvertrag

Nutzung erneuerbarer Energien zur Strom- und Wärmeerzeugung 	<input checked="" type="checkbox"/> Verpflichtung zu aktiver Solarenergienutzung oder andere erneuerbare Energien	Festsetzung Bebauungsplan (Gründach in Verbindung mit Photovoltaik) und Regelung im Erbbaurechtsvertrag
Durchlüftung 	<input type="checkbox"/> Nachweise zum Einfluss der Planung auf lokale Durchlüftungssituationen, Auswirkungen auf die Kalt-/Frischluftversorgung	
Frei-/Grünflächengestaltung  	<input checked="" type="checkbox"/> Erhaltung/Entwicklung/Gestaltung von Grünflächen <input checked="" type="checkbox"/> Begrünung von Stellplätzen/Tiefgaragen <input checked="" type="checkbox"/> Dach- und Fassadenbegrünungen <input checked="" type="checkbox"/> Bauersatzpflanzungen <input type="checkbox"/> Vorschreiben wasserdurchlässiger Bodenbeläge (Entsiegelung) <input type="checkbox"/> Bewirtschaftung des Regenwassers	Festsetzung im Bebauungsplan einer öffentlichen Grünfläche im städtischen Besitz. Im Bebauungsplan werden im Vorgartenbereich Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Eine Regenwassernutzung wird nicht im Bebauungsplan geregelt, ist aber grundsätzlich möglich
Umsetzung / Sicherung  	<input checked="" type="checkbox"/> Bindung an die Ziele eines Mobilitätskonzeptes (sofern eines vorliegt) <input checked="" type="checkbox"/> Bindung an die Ziele eines Energiekonzeptes (sofern eines vorliegt) <input checked="" type="checkbox"/> Bindung an ein Verfahren zur Überprüfung der Standards (Qualitätssicherung) <input type="checkbox"/> Teilnahme an Förderprogrammen <input type="checkbox"/> Vertragsstrafen bei Abweichungen	Aussagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und das Energiekonzept werden im Rahmen des Konzeptverfahrens geprüft und bewertet und werden Bestandteil der Regelung im Erbbaurechtsvertrag und teilweise auch der Baugenehmigung

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 3 b)

Erläuterungen

Sicherung der Umsetzung des Energie- und Mobilitätskonzeptes durch Regelungen im Erbbaurechtsvertrag. Prüfung der Umsetzung im Rahmen der Baugenehmigung.