

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0787/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 13.10.2023
		Verfasser/in: FB 61/010, Dez. III
Bebauungsplan Nr. 956 - Branderhofer Weg / Am Römerhof - hier: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
08.11.2023	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Rat nimmt den Bericht der Verwaltung zum Bebauungsplan Nr. 956 - Branderhofer Weg / Am Römerhof - sowie den städtebaulichen Vertrag zur Kenntnis.

Er beschließt, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die zu sämtlichen Verfahrensschritten eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Der Rat beschließt weiterhin den Bebauungsplan Nr. 956 - Branderhofer Weg / Am Römerhof - im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich zwischen Branderhofer Weg, Forster Weg, in den Zwanzigmorgen, Am Römerhof und Am Branderhof gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

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:

Der Inhalt der Vorlagen

FB 61/1062/WP16 - Programmberatung

FB 61/1138/WP16 - Programmberatung

- Beschluss über eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

FB 61/1267/WP17 - Erneute Programmberatung

- Beschluss über die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

FB 61/0035/WP18 - Vorstellung der überarbeiteten städtebaulichen Konzeption

FB 61/0488/WP18 - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

- Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

FB 61/0759/WP18 - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

- Empfehlung zum Satzungsbeschluss

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage

1. Planungsanlass:

Im Bereich zwischen Branderhofer Weg, Forster Weg, In den Zwanzigmorgen, Am Römerhof und Am Branderhof soll die denkmalgeschützte Anlage des Brander Hofes eine Umnutzung erfahren sowie die angrenzenden Freiflächen neu entwickelt und für eine Neubebauung bereitgestellt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets zu schaffen wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

2. Programmberatungen und frühzeitige Beteiligung

Der Planungsausschuss hat die Verwaltung hierzu in seiner Sitzung am 06.03.2014 mit der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 956 - Branderhofer Weg / Am Römerhof - beauftragt mit der Maßgabe, Variante 1 nicht weiter zu verfolgen, sondern stattdessen eine zusätzliche Variante mit einer weiter gehenden Freistellung des denkmalgeschützten Branderhofs zu erarbeiten. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat diesen Tagesordnungspunkt in der Sitzung am 02.04.2014 abgesetzt.

Am 15.05.2014 fasste der Planungsausschuss in einer erneuten Programmberatung den Beschluss, die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Bebauungsplans für das Gebiet zwischen Branderhofer Weg, Forster Weg, Am Römerhof und Am Brander Hof einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB zu erarbeiten und eine Bürgerbeteiligung mit den Varianten 2 und 3 durchzuführen, für Variante 2 mit den Festsetzungen für die Grundstücke an der Straße In den Zwanzigmorgen, dass sowohl Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung als auch Doppelhäuser möglich sind.

Nachdem die Bezirksvertretung Aachen-Mitte die Vorlage am 11.06.2014 zurückgestellt hatte, schloss sie sich in ihrer Sitzung am 27.08.2014 diesem erweiterten Beschluss an.

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger*innen in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren. Die frühzeitige Bürgerinformation fand in der Zeit vom 29.09. – 10.10.2014 statt und wurde durch eine Anhörungsveranstaltung am 30.09.2014 ergänzt.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Behörden um Stellungnahme zur Planung gebeten. Die erste frühzeitige Behördenbeteiligung fand in der Zeit vom 29.09. bis 03.11.2014 statt.

Nach Überarbeitung der städtebaulichen Konzeption fasste der Planungsausschuss am 05.09.2019 erneut den Beschluss, die Verwaltung zu beauftragen, für das Gebiet zwischen Branderhofer Weg, Forster Weg, In den Zwanzigmorgen, Am Römerhof und Am Branderhof einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB zu erarbeiten.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte schloss sich diesem Beschluss an.

Im Rahmen der zweiten frühzeitigen Beteiligung erhielten die Bürger*innen die Möglichkeit, sich über die überarbeitete Planung zu informieren und sich zu dieser zu äußern. Die Beteiligung fand in der Zeit vom 14.10.2019 - 15.11.2019 statt, außerdem wegen der konkreter werdenden Planung der Bau- und Wohngruppen ein Planungsworkshop am 26.08.2020.

Die zweite frühzeitige Behördenbeteiligung fand in der Zeit vom 14.10. bis 15.11.2019 statt.

Der Planungsausschuss beauftragte am 14.01.2021 die Verwaltung mit der Anpassung der vorgestellten Konzeption in einigen Punkten und mit der Weiterführung der Planung auf dieser Grundlage.

3. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss sowie öffentliche Auslegung

Der Planungsausschuss nahm in der Sitzung am 03.11.2022 den Bericht der Verwaltung, in dem sie die überarbeiteten Entwürfe vorstellte, zur Kenntnis.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte empfahl am 07.12.2022 dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen. Darüber hinaus empfahl sie dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 956 - Branderhofer Weg / Am Römerhof- in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Dieser Empfehlung entsprach der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 08.12.2022 und fasste einen entsprechenden Beschluss. Darüber hinaus empfahl auch der Planungsausschuss dem Rat nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Die Offenlage, der ein Dialogtag vorgeschaltet war, um sich sehr zielgerichtet zur Planung äußern zu können, fand in der Zeit vom 16.01. – 17.02.2023 statt. Die Pläne konnten im Verwaltungsgebäude am Marschierort und im Internet eingesehen werden.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

4. Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der der Verwirklichung des Bebauungsplanes wird zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Aachen und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

5. Erbbaurechtsverträge und privatrechtliche Sicherung verschiedener Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept

Die Erbbaurechtsverträge, mit deren Unterzeichnung die Baugruppen über die Grundstücke verfügen werden, werden aktuell abgestimmt und nach Satzungsbeschluss abgeschlossen. Das von der Siedlungsgemeinschaft und dem Verein Gut!Branderhof e.V. entwickelte und mit der Verwaltung abgestimmte alternative Mobilitätskonzept soll nach Satzungsbeschluss privatrechtlich gesichert werden.

6. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand empfahl dem Rat am 18.10.2023, 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. 956 - Branderhofer Weg / Am Römerhof - nach § 13a BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss empfahl in seiner Sitzung am 19.10.2023 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. 956 - Branderhofer Weg / Am Römerhof - nach § 13a BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

1. Entwurf des Durchführungsvertrags
2. Rechtsplan (Der Originalplan wird in der Sitzung ausgehängt.)
4. Schriftliche Festsetzungen
5. Begründung

**Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan Nr. 956
Branderhofer Weg/Am Römerhof**

zwischen der

Stadt Aachen

- vertreten durch Frau
Oberbürgermeisterin Sibylle Keupen
und Frau Stadtbaurätin Frauke Burgdorff -
52058 Aachen

nachfolgend - **Stadt** -

und der

Siedlungsgemeinschaft Branderhof GbR

- vertreten durch die Geschäftsführer*innen:
Frau Andrea Kranefeld
Herrn Herbert Kreuz
Herrn Konrad Löttsch
Galaterstr. 83
52074 Aachen

nachfolgend – **Vertragspartner** -

Präambel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 956 „Branderhofer Weg / Am Römerhof“ wird Planungsrecht für ein Wohngebiet geschaffen, das Wohnen und Quartiersentwicklung in einem engen Zusammenhang denkt.

Neben einer Kindertagesstätte, die in der Doppelscheune der Hofanlage untergebracht wurde, war die Gründung des Vereins Gut!Branderhof e.V. richtungweisend für die gemeinwohlorientierte Entwicklung des Gutshofes als lebendiges Nachbarschafts- und Begegnungszentrum.

Zudem konnten im Rahmen eines Qualifizierungsprozesses fünf interessierte Baugruppen gewonnen werden, die sich zur „Siedlungsgemeinschaft Branderhof GbR“ zusammengeschlossen haben und sich als zukünftige Nachbarn am Aufbau und Betrieb des Nachbarschafts- und Begegnungszentrums am Branderhof beteiligen.

Ihre Vorstellungen und Bedarfe haben die Baugruppen jeweils in einem Letter of Intent sowie einer gemeinsamen Willensbekundung erläutert. Die Schaffung von gemeinschaftlichen Freiräumen, die Planung energieeffizienter Gebäude und die Durchmischung von Wohnraumangeboten für verschiedene Zielgruppen spielten in der Planung eine wichtige Rolle, die nun auch über den städtebaulichen Vertrag gesichert werden sollen.

Das Plangebiet liegt zwischen Gillesbachtal und Adenauerallee südlich des Frankenberger Viertels und östlich von Burtscheid zwischen Branderhofer Weg, Forster Weg, Am Römerhof und Am Branderhof im Stadtgebiet Aachen-Mitte. Das Vertragsgebiet umfasst die Teile des Flurstückes 3319, Gemarkung Burtscheid, Flur 1, die als allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2 und als private Grünfläche mit insgesamt ca. 6910 m² festgesetzt sind.

Dies vorausschickend schließen die Vertragspartner zur Sicherung der Verwirklichung des aufzustellenden Bebauungsplanes nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) folgenden öffentlich-rechtlichen Vertrag:

ENTWURF

Inhaltsübersicht

§ 1	Gegenstand des Vertrages	4
§ 2	Bestandteile des Vertrages	4
TEIL A – VORHABEN		4
§ 3	Öffentlich geförderter Wohnraum	4
§ 4	Umweltbelange.....	5
§ 5	Umsetzung der Freiflächenplanung.....	5
§ 6	Dach- und Tiefgaragenbegrünung.....	7
§ 7	Kinderspielplatz	7
§ 8	Energieversorgung	7
TEIL B – SCHLUSSBESTIMMUNGEN		8
§ 9	Sicherung	8
§ 10	Kostentragung	8
§ 11	Haftungsausschluss der Stadt.....	8
§ 12	Abtretung von Forderungen.....	8
§ 13	Rechtsnachfolge.....	8
§ 14	Kündigungsrecht	8
§ 15	Salvatorische Klausel.....	9
§ 16	Wirksamwerden.....	9

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand dieses Vertrages sind:
 - a) die Realisierung des geplanten Vorhabens,
 - b) die Schaffung öffentlich geförderten Wohnungsbaus,
 - c) die Sicherung weiterer mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele,
 - d) die Regelung von Vertragsstrafen,
 - e) die Regelung der Kostentragung.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 956 besteht seitens des Vertragspartners nicht und kann auch nicht durch diesen Vertrag begründet werden.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 1**),
- Bebauungsplan Nr. 956 einschließlich der schriftlichen Festsetzungen und Begründung (**Anlage 2**),
- Baubilanz und Grünkonzept (**Anlage 3**)

TEIL A – VORHABEN

§ 3 Öffentlich geförderter Wohnraum

- (1) Der Vertragspartner verpflichtet sich, in der Summe mindestens 40 v. H. der Gesamtwohnfläche in Anwendung der Wohnraumförderbestimmungen NRW (WFB NRW) in der jeweils gültigen Fassung als öffentlich geförderter Wohnraum im Plangebiet zu errichten. Bezogen auf die jeweiligen Häuser ist je Haus eine Quote von mindestens 20 % als öffentlich geförderter Wohnraum zu erzielen. Erforderlich ist hierbei eine Förderung für Einkommensgruppe A oder eine Aufteilung der Einkommensgruppen A und B und hier mindestens 50 % WBS A für das gesamte Vorhaben. Der Vertragspartner verpflichtet sich, diesbezüglich wie auch über das Wohngemeinde und die Lage der öffentlich geförderten Wohnungen die Abstimmungen mit der Stadt - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration - zu treffen. Er verpflichtet sich ferner, den Antrag auf Gewährung von Baudarlehen für die Neuschaffung von Miet- und Gruppenwohnungen gemäß Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen spätestens bei Bauantragsstellung zum öffentlich geförderten Wohnungsbau bei der Stadt - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration - einzureichen. Eine Förderzusage seitens der Bewilligungsbehörde, der StädteRegion Aachen, kann erst dann erteilt werden, wenn eine Baugenehmigung erteilt wurde.
- (2) Sollte der Vertragspartner entgegen der Regelungen des Absatzes 1 aus Gründen, die er zu vertreten hat, keinen oder weniger öffentlich geförderten Wohnraum realisieren, verpflichtet er sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – nach folgenden Maßgaben:
 - a) Grundlage für die Berechnung der Vertragsstrafe ist das mit der Stadt - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration - abgestimmte Wohngemeinde, aus dem sich die Menge des zu erstellenden Wohnraums in m² ergibt. Ist eine Abstimmung nicht erfolgt, setzt die Stadt - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration - das Wohngemeinde fest.
 - b) Je m² nicht realisierter Wohnfläche unterhalb der 40% für öffentlich geförderten Wohnraum nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) zahlt der Vertragspartner eine Vertragsstrafe in Höhe von 1.146,00 €. Die Vertragsstrafe ist fällig innerhalb von vier Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement –

Fördermittelmanagement. Der Vorhabenträger unterwirft sich hinsichtlich seiner Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).

§ 4 Umweltbelange

(1) Schutzgut Tier

Zum Schutz der im Plangebiet u.U. vorkommenden allgemein häufigen europäischen Brutvogelarten ist zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG aus artenschutzrechtlicher Sicht ein Bauzeitfenster für die Rodung des Geländes auszuweisen. Die zur Bauzeitfreimachung notwendige Entnahme von Gehölzen und Gebüsch ist gemäß § 39 Absatz 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz in einem Zeitfenster vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen, da dieser Zeitraum außerhalb der Brutperiode liegt. Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung sind Baumstrahler oder andere nach oben gerichtete Lichtquellen unzulässig. Die zur Anwendung kommende Lichtfarbe darf maximal 3000 K betragen.

(2) Baumpflanzungen

Der Vertragspartner verpflichtet sich in enger Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Klima und Umwelt – zur Umsetzung der in den Ziffer 11 der schriftlichen Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen sowie den Vorgaben des Plans „Baumbilanz und Grünkonzept“ (Anlage 3) innerhalb der privaten Flächen. Die Standorte der Bäume sind nur beispielhaft im Grünkonzept, die tatsächliche Verortung ergibt sich aus der späteren Freianlagenplanung.

Der Vertragspartner verpflichtet sich gemäß den Darstellungen und Vorgaben von Baumbilanz und Grünkonzept – zur Anpflanzung von 13 Bäumen innerhalb der privaten Flächen gemäß den Vorgaben nach Ziffer 11 der schriftlichen Festsetzungen.

Kommt der Vertragspartner dieser Verpflichtung nicht nach, ist die Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – berechtigt, eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 13.000 Euro (1.000€ pro Baum) von dem Vorhabenträger zu erheben. Die Vertragsstrafe wird vier Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – fällig. Der Vorhabenträger unterwirft sich hinsichtlich seiner Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).

(3) Schutzgut Boden

Für die Erschließungsmaßnahmen ist eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Voraussetzung für den Erhalt der Bodenfunktionen ist die sachgerechte Behandlung des Bodens vor, während und nach den Baumaßnahmen. Wesentlich sind die fachgerechte Abgrabung und Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden während der Bauphase sowie deren fachgerechter Wiedereinbau und Herstellung der Bodenschichten. Dazu ist ein entsprechendes Bodenschutzkonzept gem. DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu erstellen und mit dem Fachbereich Klima und Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (FB36/500) abzustimmen.

§ 5 Umsetzung der Freiflächenplanung

- (1) Der Vertragspartner verpflichtet sich zur Umsetzung der Vorgaben des Plans „Baumbilanz und Grünkonzept“ (Anlage 3) innerhalb der privaten Flächen. Die im Grünkonzept dargestellten Hecken zur Einfriedung der privaten Grundstücke können im Bereich von Einfahrten und Zugängen unterbrochen werden.
- (2) Der Vertragspartner verpflichtet sich im Übergang des gemeinschaftlich genutzten Grundstückes der Siedlungsgemeinschaft (Gemeinschaftsanlage 1) zum Vereinsgelände (WA 3) keine Zäune oder

durchgängige Hecken anzulegen, um die Idee eines gemeinschaftlichen Quartiers auch in der Freiraumgestaltung zum Ausdruck bringen zu können.

Sollte die offene Gestaltung zu Nutzungskonflikten führen, kann eine alternative Lösung im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs mit Vertreter*innen der Stadt Aachen, dem Verein Gut!Branderhof e.V. und der Siedlungsgemeinschaft herbeigeführt werden.

- (3) Der Vertragspartner verpflichtet sich, die vorgesehenen Maßnahmen zuvor mit der Stadt - Fachbereich Klima und Umwelt, Abteilung Umweltvorsorge- / Grünplanung - abzustimmen. Anschließend wird er die Pflanz- und Pflegearbeiten auf seine Kosten fach- und sachgerecht nach DIN Normen 18915-18919 (Gärtnerische Arbeiten mit einem Jahr Fertigstellungs- und zwei Jahren Entwicklungspflege) durch eine Fachfirma ausführen lassen oder in Eigenleistung umsetzen. Die Herstellung der Pflanzungen ist dem Fachbereich Klima und Umwelt spätestens vierzehn Tage vor Beginn - unter uvp@mail.aachen.de - anzuzeigen und ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Werden bei dieser Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese zu beseitigen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind entsprechend zu ersetzen.
- (4) Der Vertragspartner verpflichtet sich, bei der Neupflanzung und Pflege von Pflanzungen und Ansaaten die FLL-Gütevorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2015“ und „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2010“ einzuhalten. Die Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Gehölze muss den Gütebestimmungen des BdB (Bund Deutscher Baumschulen) entsprechen.
- (5) Der Vertragspartner verpflichtet sich, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Während der Bauphase sind entsprechende fachgerechte Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronentraufbereich + 1,50 m sind unzulässig. Der betroffene Baum ist während der Bauphase durch einen 1,80 m hohen Zaun, welcher im Abstand von 1,50 m zu allen Seiten von der Kronentraufe aufzustellen ist, zu schützen. Abweichende Schutzmaßnahmen sind mit der Stadt - Fachbereich Klima und Umwelt - abzustimmen. Die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP4) und die zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien zur Baumpflege (ZTV Baumpflege) sind zu beachten. Der Baum ist insbesondere vor mechanischen Beschädigungen durch Baufahrzeuge, Bodenverdichtungen, Materiallagerungen usw. zu schützen.
- (6) Der Vertragspartner verpflichtet sich, die vorgenannten Pflanzungen spätestens in der auf die Schlussabnahme der letzten Hochbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
- (7) Die neue private Grünfläche ist als Gemeinschaftsgarten (z.B. Nutzgarten) anzulegen und ist von den Anwohnern dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Mind. 2 Obstbäume der Pflanzliste 2 (siehe Grünkonzeptplan) sind zu pflanzen. Die Fläche ist von großkronigen Bäumen freizuhalten, um die Sicht auf das Baudenkmal nicht zu beeinträchtigen.
- (8) Die Regelungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Aachen vom 14.11.2018 sowie der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen vom 04.09.2017 bleiben unberührt.
- (9) Kommt der Vertragspartner diesen Verpflichtungen nicht nach, ist die Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – berechtigt, eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 23.875 Euro (Hecke 35€/lfm, private Grünfläche 50€ pro qm) von dem Vorhabenträger zu erheben. Die Vertragsstrafe wird vier Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – fällig. Der Vorhabenträger unterwirft sich hinsichtlich seiner Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).

§ 6 Dach- und Tiefgaragenbegrünung

- (1) Der Vertragspartner verpflichtet sich, die Dachbegrünung und Begrünung der unbebauten Dachflächen von Tiefgaragen gem. Ziffer 11 der schriftlichen Festsetzungen durchzuführen.
- (2) Der Vertragspartner lässt eine Dokumentation inkl. Fotodokumentation bzgl. der Ausführung der Dachbegrünung sowie der Tiefgaragenbegrünung erstellen, aus der u.a. die Mächtigkeit des Substrats hervorgeht. Die Dokumentation ist FB 36/200 zu übergeben.
- (3) Kommt der Vertragspartner dieser Verpflichtung nicht nach, ist die Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – berechtigt, eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 53.500 Euro (100€/qm) von dem Vorhabenträger zu erheben. Die Vertragsstrafe wird vier Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – fällig. Der Vorhabenträger unterwirft sich hinsichtlich seiner Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).

§ 7 Kinderspielplatz

- (1) Gemäß Ratsbeschluss vom 18.09.2013 sind in Neubaugebieten öffentliche Kinderspielflächen nach den im Beschluss festgelegten Berechnungsmaßstäben zu schaffen. Demnach sind 10 m² öffentliche Spielfläche pro Kind zu schaffen. Die Ermittlung der Größe der notwendigen öffentlichen Kinderspielplatzfläche geht davon aus, dass in Neubaugebieten 2 Kinder je Wohnung leben, so dass pro Wohnung 20 m² öffentliche Kinderspielplatzfläche eingeplant werden Es werden bei der Berechnung jedoch nur die Wohnungen berücksichtigt, die für den Aufenthalt von Kindern geeignet sind. Die geforderte Spielplatzgröße kann reduziert werden, wenn in der Nachbarschaft bereits Spielmöglichkeiten bestehen. Da sich direkt südlich des Plangebietes der ca. 1.700 m² große öffentliche Spielplatz „Am Branderhof“ befindet, der von den Bewohnern des Plangebietes mitgenutzt werden kann, reduziert sich die Größe der zu schaffenden Spielplatzfläche um 50% auf 10 m² je Wohneinheit, wobei der Spielplatzbedarf finanziell abgelöst werden kann.
- (2) Die Ausgleichszahlung zum Ausgleich der nicht zu realisierenden Spielflächen errechnet sich – in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohneinheiten nach folgender Formel:

$$\text{Ausgleichsbetrag} = \text{Anzahl WE} \times 10 \text{ qm} \times 130 \text{ €/qm} \times 80 \%$$

Nach Planstand vom 30.01.2023 ist von 60 WE mit mindestens 50 m² auszugehen, so dass sich ein Ausgleichsbetrag von 62.400 € errechnet (60 X 10 X 130 € X 0,8 = 62.400 €). Der Ausgleichsbetrag wird fällig innerhalb von vier Wochen nach Baugenehmigung nach § 33 BauGB und Zahlungsaufforderung durch die Stadt -Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement–.

- (3) Die Ausgleichszahlung entbindet den Vertragspartner nicht von der Pflicht, hausnahe Kinderspielplätze zu errichten.

§ 8 Energieversorgung

- (1) Der Vertragspartner verpflichtet sich, die Gebäude mindestens als Effizienzhaus 40 gemäß der „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG)“ zu planen.
- (2) Der Vertragspartner verpflichtet sich, die Maßgaben gemäß Ziffer 10 der schriftl. Festsetzungen umzusetzen.
- (3) Kommt der Vertragspartner der Verpflichtung nach Absatz 2 nicht nach, ist die Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – berechtigt, eine Vertragsstrafe in Höhe von 300 € pro m² nicht realisierter PV-Anlage von dem Vorhabenträger zu erheben. Die Vertragsstrafe wird vier Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – fällig. Der Vorhabenträger unterwirft sich hinsichtlich seiner Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe der

sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).

TEIL B – SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 9 Sicherung

(1) Aus dem Vertrag ergeben sich folgende maximale Vertragsstrafen:

§ 3 öffentlich geförderter Wohnungsbau (pro qm nicht realisiertem öffentlich-geförderten Wohnungsbau)	1.146,00 €
§ 4 Umweltbelange – Baumpflanzungen	13.000,00 €
§ 5 Umsetzung der Freiflächenplanung	23.875,00 €
§ 6 Dach- und Tiefgaragenbegrünung	53.500,00 €
§ 8 Energieversorgung (pro m ² nicht realisierter PV-Anlagen)	300,00 €

Die Vertragsstrafen werden vier Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – fällig.

§ 10 Kostentragung

Der Vertragspartner trägt sämtliche Kosten für die nach diesem Vertrag durchzuführenden Maßnahmen.

§ 11 Haftungsausschluss der Stadt

Eine Haftung der Stadt für Entschädigungen und etwaige sonstigen Aufwendungen des Vertragspartners, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 956 getroffen hat, wird durch diesen Vertrag nicht begründet. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

§ 12 Abtretung von Forderungen

Forderungen des Vertragspartners gegen die Stadt aus diesem Vertrag können an Dritte nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt – Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement – abgetreten werden.

§ 13 Rechtsnachfolge

Der Vertragspartner verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an einen/e evtl. Rechtsnachfolger/in in rechtsverbindlicher Form mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Der Vertragspartner haftet der Gemeinde neben einem/r etwaigen Rechtsnachfolger/in als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 14 Kündigungsrecht

- (1) Die Parteien sind berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen, wenn einer der Vertragspartner so schwer gegen die vertraglichen Verpflichtungen verstößt, dass ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zumutbar ist.
- (2) Die sich aus den gesetzlichen Bestimmungen ergebenden Kündigungsrechte bleiben unberührt.

§ 15 Salvatorische Klausel

- (1) Vertragsänderungen und/oder Ergänzungen sowie das Abweichen von dieser Formvorschrift bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (2) Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. In einem solchen Fall ist die ungültige Bestimmung möglichst so umzudeuten oder zu ergänzen, dass mit ihr der beabsichtigte rechtliche und wirtschaftliche Zweck erreicht wird.
- (3) Die Vertragspartner sichern sich insoweit gegenseitig eine loyale Erfüllung dieses Vertrages zu.

§ 16 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 956.

, den _____

Aachen, den _____

Siedlungsgemeinschaft Branderhof GbR

Stadt Aachen

In Vertretung

(Andrea Kranefeld)

(Herbert Kreuz)

(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin

(Frauke Burgdorff)
Stadtbaurätin

(Konrad Löttsch)

mitgetragen durch

GuteWeGe GbR

gut!Wohnen GbR

Lebendige Nachbarschaft GbR

(Ute Kray)

(Brigitte Schiffers)

(Astrid von Reis)



Nachbarschaftshaus GbR

Aachener Wohnungsgenossenschaft eG
(Baugruppe Wohnen Branderhof)

Aachener Wohnungsgenossenschaft eG
(Baugruppe Wohnen Branderhof)

(Torsten Horn)

(Marco Groenewege)

(Heino Thoms)

ENTWURF



Bebauungsplan Nr. 956

Branderhofer Weg / Am Römerhof

Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Lageplan
- schriftliche Festsetzung (inkl. Isophonenlärmkarten zum Schallschutz als Anlage der schriftlichen Festsetzungen)
- Längsprofil (1 Blatt)

Beigefügt ist dem Bebauungsplan:

- Begründung
- Städtebaulicher Vertrag nach §11 BauGB

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: Juli 2022), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin

Baudirektor
In Vertretung

Fachbereich Stadtentwicklung -planung
und Mobilitätsinfrastruktur
Im Auftrag

Fachbereich Geoinformation
und Bodenordnung
Im Auftrag

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

WA1-WA3 Gliederung des Wohngebietes, siehe schriftl. Festsetzungen Teil A Nr. 1 und Teil B Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 2.5. Grundflächenzahl

GH 204,10 2.8. Gebäudehöhe, als Höchstmaß in Metern über NHN (DHHN92), siehe schriftl. Festsetzungen Teil B Nr. 2.3

OKB 199,50 2.8. Oberkante Brüstung, als Höchstmaß in Metern über NHN (DHHN92), siehe schriftliche Festsetzungen Teil B Nr. 2.3

Form des Daches / Dachneigung

FD Flachdach

0° - 10° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

Einfahrbereich

Profilpunkt

Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strichstärke maßgebend.

II. Nachrichtliche Übernahmen

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

III. Bestandsangaben

--- Keltengrenze

--- Gemarkungsgrenze

--- Flurgrenze

--- Flurstücksgrenze

540 Flurstücknummer

72 Wohnhaus mit Hausnummer

Nebengebäude / Wirtschaftsgebäude

ND Naturdenkmal

194,70 Höhe in Meter über NHN (DHHN92)

Böschung

Gartenland

IV. Unverbindliche Planung

--- Fahrtrichtung

9. Grünflächen

Privat 9. Private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume, siehe schriftl. Festsetzungen Teil A Nr. 3 und Teil B Nr. 12

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen und Gemeinschaftstiefgarage, siehe schriftl. Festsetzungen Teil B Nr. 9

GTGa Gemeinschaftstiefgarage

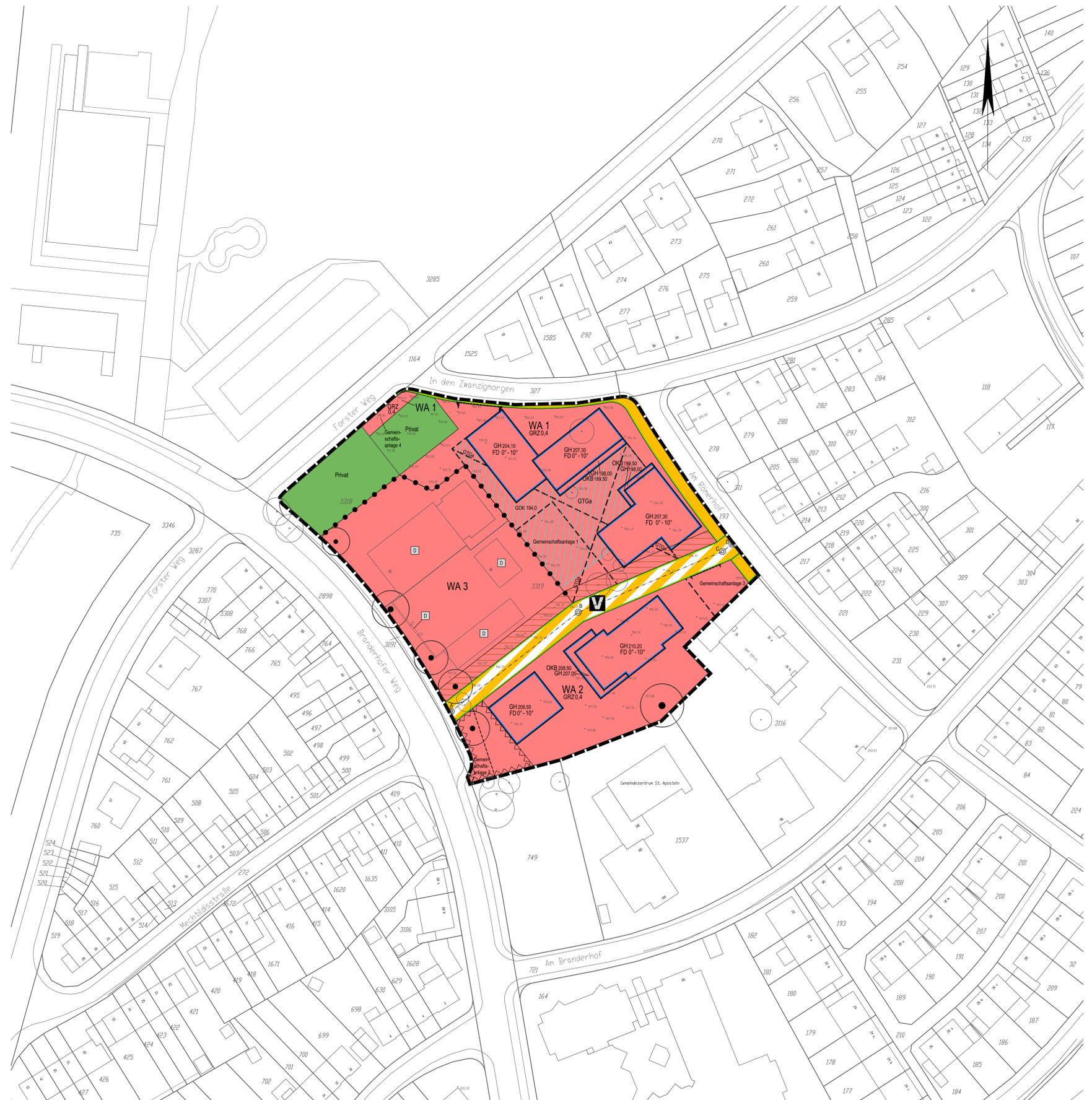
15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, siehe schriftl. Festsetzungen Teil B Nr. 5

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

OKF 194,0 Höhe der Geländeoberkante in Metern über NHN (DHHN92), siehe schriftl. Festsetzungen Teil B Nr. 2.3

Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers, siehe schriftliche Festsetzungen Teil A Nr. 4 und Teil B Nr. 13



1 : 500

GEMARKUNG Burtscheid FLUR 1

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

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

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag

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

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag

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

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag

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

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
In Vertretung

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

Aachen, den
Oberbürgermeisterin

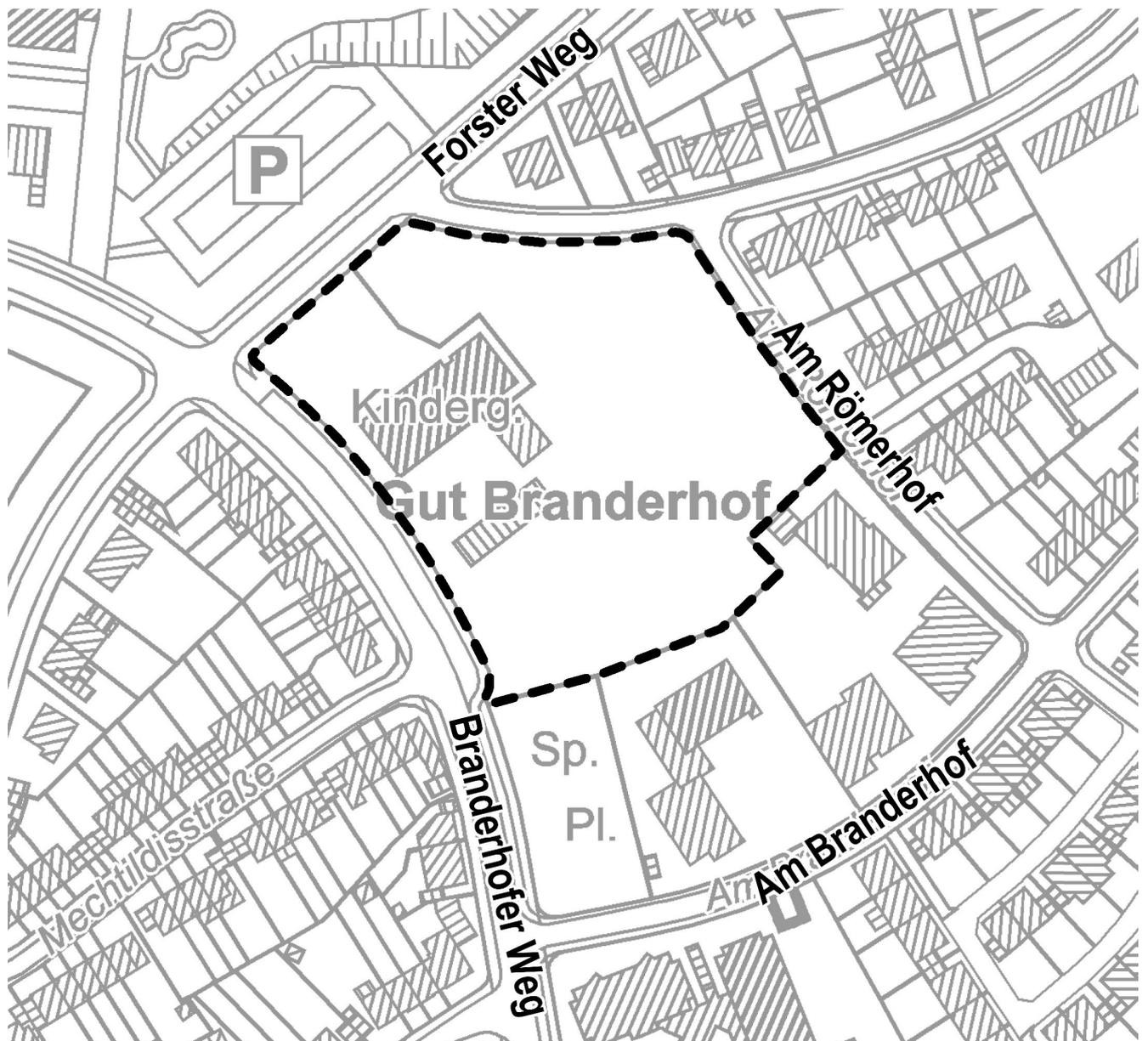
Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der am erfolgten Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag

BEBAUUNGSPLAN NR.
956
Branderhofer Weg / Am Römerhof

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 956 - Branderhofer Weg / Am Römerhof -

für den Bereich zwischen Branderhofer Weg, Forster Weg, In den Zwanzigmorgen, Am Römerhof und Am Branderhof
im Stadtbezirk Aachen-Mitte



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 (WA 3)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 3

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA3 sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig.

2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

2.1 Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Im Allgemeinen Wohngebiet 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 unter Berücksichtigung der Raumarten zu ermitteln. Der entsprechende maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) ist der Karte unter der Anlage -Lärmschutz- zu entnehmen.

2.2 Mechanische Be- und Entlüftungsanlagen

In schutzbedürftigen Schlafräumen und Kinderzimmern mit Schlafgelegenheit sind entweder Fenster mit integrierten schalldämmten Lüftungen vorzusehen oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren.

2.3 Öffnungsklausel

Wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass die in der Isophonenlärmkarte 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.

3. Bäume zum Erhalt

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.

4. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Auf den hangzugewandten privaten Grundstücken, die nordwestlich an die neu geplante öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, ist zur Herstellung des Straßenbaukörpers eine Böschung oder Abtreppung mit Stützmauern mit einer Neigung von maximal 1:1,5 herzustellen. Ein Eingriff in den Böschungskörper/ die Abtreppung ist ausnahmsweise zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Straßenbaukörper in seiner Standsicherheit (Statik) durch den Eingriff nicht gefährdet wird.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

5. Einfriedungen

An den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Einfriedungen aus Hecken zulässig. Die Hecken können mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen kombiniert werden, wenn diese zur privaten Grundstücksseite aufgestellt werden. Die Hecken sind als Schnitthecken herzustellen und zu entwickeln und dürfen die Höhe von maximal 1,30 m nicht überschreiten. Es sind standorttypische Laubpflanzen zu verwenden wie:

- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Kornelkirsche - *Cornus mas*
- Weißdorn-Arten - *Crataegus spec.*
- Rot-Buche - *Fagus sylvatica*
- Gewöhnlicher Liguster - *Ligustrum vulgare*
- Alpen-Johannisbeere - *Ribes alpinum*
- Apfelrose - *Rosa rugosa*
- Wildrosen - *Rosa spec.*
- Spiersträucher - *Spiraea spec.*
- Gemeiner Schnellball - *Viburnum opulus*

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

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1)

Die Summe der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen 1 und 4 ist bei der Berechnung der Grundflächenzahl auf die Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) anzurechnen.

Bei einer Grundstücksteilung ist die Summe der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen 1 und 4 auf die Anzahl der Grundstücke (ohne die Flächen für Gemeinschaftsanlagen) gleichmäßig auf diese aufzuteilen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Gemeinschaftstiefgaragen inklusive ihrer Zufahrt bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

Bei einer Teilung der Grundstücke innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) darf die Grundflächenzahl durch Gemeinschaftstiefgaragen inklusive ihrer Zufahrt bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2)

Die Summe der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen 2 und 3 ist bei der Berechnung der Grundflächenzahl auf die Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) anzurechnen.

Bei einer Grundstücksteilung ist die Summe der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen 2 und 3 auf die Anzahl der Grundstücke (ohne die Flächen für Gemeinschaftsanlagen) gleichmäßig auf diese aufzuteilen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Geländeoberkante GOK wird in m über Normalhöhennull festgesetzt. Die festgesetzten Werte dürfen durch Geländemodellierung um 1,00 m unter- oder überschritten werden.

Die Gebäudehöhe (GH) wird als oberster Abschluss der Oberkante des Gebäudes einschließlich Attika, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile definiert. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen eines Gebäudes dürfen durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden:

- nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend 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 Aufzugsmaschinen, Treppenhäuser und Treppen kann auf den Abstand zur Gebäudekante ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist oder ein Abstand von mindestens 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

Die festgesetzte maximale Oberkante Brüstung (OKB) gilt für Brüstungen und Absturzsicherungen, die ohne Rücksprünge vom darunter liegenden Geschoss errichtet werden dürfen.

3. Überschreitung der Baugrenzen

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Terrassen und Terrassenüberdachungen zulässig, sofern sie eine Tiefe von maximal 3,0 m nicht überschreiten und die Breite der Terrassen in Summe maximal die Hälfte der jeweiligen Gebäudebreite beträgt. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 3,0 m betragen.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Balkonen und Loggien über die Baugrenzen hinaus bis zu einer Größe von je 6 m² zulässig, wenn sie eine Tiefe von maximal 2,0 m und in Summe die Hälfte der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten. Baugrenzen mit Orientierung zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen durch Balkone und Loggien nicht überschritten werden.

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise und ausschließlich mit Terrassen zulässig, wenn diese ebenerdig und nicht überdacht errichtet werden und eine Tiefe von maximal 3,0 m nicht überschreiten. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 3,0 m betragen (siehe Punkt 5 der schriftlichen Festsetzungen).

Ausnahmsweise sind technische Anlagen zur dezentralen Wärmeenergieerzeugung, die zwingend der Atmosphäre ausgesetzt werden müssen, außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie optisch in die Gebäudegestaltung eingebunden oder eingegrünt und nicht innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen errichtet werden.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen mindestens einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Nebenanlagen innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen 1 - 4 (siehe Punkt 8 der schriftlichen Festsetzungen) bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

5. Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind und deren Nutzung

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist von Bebauung freizuhalten und gärtnerisch anzulegen.

Ausnahmsweise sind innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche Terrassen zulässig, wenn diese ebenerdig errichtet und nicht überdacht werden und eine Tiefe von maximal 3,0 m nicht überschreiten. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 3,0 m betragen (siehe Punkt 3 der schriftlichen Festsetzungen).

Ausnahmsweise ist die Errichtung einer öffentlich zugänglichen Bike-Sharing-Station samt der dazugehörigen Ladeinfrastruktur zulässig, wenn diese nicht überdacht ist und innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen 2 (siehe Punkt 8 der schriftlichen Festsetzungen) verortet wird.

6. Flächen für den ruhenden Verkehr

6.1 Flächen für das Parken von Fahrzeugen und deren Zufahrten

Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich im allgemeinen Wohngebiet WA 2 innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen 3 zulässig, sofern diese über eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 3,50 m erschlossen werden (siehe Punkt 8 der schriftlichen Festsetzungen).

Die Errichtung einer Gemeinschaftstiefgarage ist ausschließlich im allgemeinen Wohngebiet WA 1 innerhalb der überbaubaren Flächen und der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb der Gemeinschaftstiefgarage sind alle notwendigen Stellplätze für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 unterzubringen.

Die Gemeinschaftstiefgarage ist über eine Zufahrt von der Straße In den Zwanzigmorgen zu erschließen. Die Zufahrtsbreite der Gemeinschaftstiefgarage darf maximal 5,50 m betragen. Eine breitere Zufahrt ist zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass diese Breite für die Erschließung zwingend erforderlich ist.

6.2 Flächen für das Abstellen von Fahrrädern

Überdachte und nicht überdachte Abstellplätze für Fahrräder sind auf den Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

Die Festsetzung gilt nicht innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen 1 – 4 und nicht innerhalb der festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Fläche.

7. Begrenzung des Anschlusses anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Zufahrtsbereiche sind keine Anschlüsse angrenzender Grundstücke für Fahrzeuge an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

8. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Die Fläche für Gemeinschaftsanlagen 1 wird als Gemeinschaftsgarten festgesetzt. Bauliche Anlagen, die im Rahmen der Erschließung der darunter liegenden Gemeinschaftstiefgarage erforderlich sind (Aufzugsturm, Treppenanlage), sind mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Auf der Fläche für Gemeinschaftsanlagen 2 ist eine gärtnerische Nutzung zulässig. Ausnahmsweise ist die Errichtung einer öffentlich zugänglichen Bike-Sharing-Station samt der dazugehörigen Ladeinfrastruktur zulässig, wenn diese nicht überdacht ist.

Auf der Fläche für Gemeinschaftsanlagen 3 ist eine gärtnerische Nutzung und/ oder die Errichtung von zwei oberirdischen Stellplätzen und überdachten und/ oder nicht überdachten Abstellplätzen für Fahrräder zulässig. Die Stellplätze sind über eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,5 m zu erschließen.

Auf der Fläche für Gemeinschaftsanlagen 4 ist eine gärtnerische Nutzung und/ oder die Errichtung einer Paketstation und/ oder die Errichtung überdachter und/ oder nicht überdachter Abstellplätze für Fahrräder inklusive einer Rad-Servicesäule zulässig.

9. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

9.1 Luftschalldämmung von Außenbauteilen

In den allgemeinen Wohngebieten 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 der Karte unter der Anlage -Lärmschutz- zu entnehmen.

9.2 Mechanische Be- und Entlüftungsanlagen

In schutzbedürftigen Schlafräumen und Kinderzimmern (mit Schlafgelegenheit) sind entweder Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren.

9.3 Öffnungsklausel

Wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass die in der Isophonenlärmkarte 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.

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude 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 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

11. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im öffentlichen Straßenraum sind insgesamt 9 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standorttypische Laubbäume wie z.B. Feldahorn, Hainbuche, Blumenesche oder Wildbirne in einer Mindestgröße von 18 - 20 cm Stammumfang (Hochstamm 3 x v. m.B.) zu verwenden.

Entlang der Straße In den Zwanzigmorgen sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 insgesamt 3 Hainbuchen mit der Mindestgröße von 18 - 20 cm Stammumfang (Hochstamm 3 x v. m.B.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 und der festgesetzten privaten Grünfläche sind insgesamt 10 standorttypische Obstgehölze, wie z.B. Apfel, Birne, Kirsche oder Walnuss mit der Mindestgröße von 10-12 cm Stammumfang (Hochstamm 2 x v. o.B.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Dachflächen der Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen sind zu mindestens 60 % mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Substratschicht muss eine Mindesthöhe von 60 cm aufweisen.

Alle Dachflächen von Gebäuden, die mit Flachdächern (0-10°) ausgebaut werden, sind mindestens zu 60 % mit einer standortgerechten Vegetation mindestens 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.

12. Bäume zum Erhalt

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.

13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Auf den hangzugewandten privaten Grundstücken, die nordwestlich an die neu geplante öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, ist zur Herstellung des Straßenbaukörpers eine Böschung oder Abtreppe mit Stützmauern mit einer Neigung von maximal 1:1,5 herzustellen. Ein Eingriff in den Böschungskörper / die Abtreppe ist ausnahmsweise zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Straßenbaukörper in seiner Standsicherheit (Statik) durch den Eingriff nicht gefährdet wird.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

1. Technische Aufbauten

Technische Aufbauten auf den Dachflächen von Gebäuden sind einzuhausen und optisch in die Fassadengestaltung einzu-
binden.

2. Abstandfläche

Soweit festgesetzt, gilt für die Berechnung der Abstandflächen der im Bebauungsplan festgesetzte Wert der Geländeober-
kante (GOK) ohne Berücksichtigung der für die Geländemodellierung zulässigen Schwankungen um +/- 1,00 m.

3. Einfriedungen

An den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Einfriedungen aus Hecken zulässig.
Die Hecken können mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen kombiniert werden, wenn diese zur privaten Grundstücksseite
aufgestellt werden. Die Hecken sind als Schnitthecken herzustellen und zu entwickeln und dürfen die Höhe von maximal
1,30 m nicht überschreiten.

Es sind standorttypische Laubpflanzen zu verwenden wie:

- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Kornelkirsche – *Cornus mas*
- Weißdorn-Arten - *Crataegus spec.*
- Rot-Buche – *Fagus sylvatica*
- Gewöhnlicher Liguster – *Ligustrum vulgare*
- Alpen-Johannisbeere – *Ribes alpinum*
- Apfelrose – *Rosa rugosa*
- Wildrosen - *Rosa spec.*
- Spiersträucher - *Spiraea spec.*
- Gemeiner Schnellball – *Viburnum opulus*

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

Müllbehälterstandorte sind nach Möglichkeit in die Gebäude zu integrieren. Standorte außerhalb der Gebäude sind mit ma-
ximal 1,5 m hohen begrüntem Mauern oder mit Hecken einzufrieden. Hierfür sind die oben genannten standorttypischen
Laubpflanzen zu verwenden. Die Mauern sind bezüglich der Material- und Farbgestaltung an das Hauptgebäude anzupas-
sen. Eine Kombination der Hecken mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen ist zulässig.

4. Geländemodellierungen / Stützmauern / Böschungen

Auf den privaten Grundstücken sind Stützmauern außerhalb der Baugrenzen zum Ausgleich von Höhenunterschieden zu-
lässig. Diese dürfen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann für notwendige Stützmauern von Tief-
garagenzufahrten von dieser Höhe abgewichen werden.

Im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Böschungen und Geländeabtreppungen mit Stützwänden auf den
privaten Grundstücksflächen nicht steiler als im Verhältnis von 1:1,5 ausgebildet werden (siehe hierzu auch Punkt 13 der
schriftlichen Festsetzungen).

5. Stellplatzfestsetzungen

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

5.1 Ermittlung der Anzahl notwendiger Stellplätze

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die Anzahl notwendiger Stellplätze mit 0,5 pro Wohneinheit festgesetzt.

Ergeben sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze Nachkommastellen, sind die so ermittelten Werte jeweils auf ganze Zahlen kaufmännisch zu runden.

5.2 Ermittlung der Anzahl notwendiger Fahrradabstellplätze

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die Anzahl notwendiger Fahrradabstellplätze mit 3 pro Wohneinheit festgesetzt.

5.3 Allgemeines

Notwendige Stellplätze dienen dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und sind in der gemeinschaftlichen Tiefgarage im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. 30% der notwendigen Stellplätze sind mit einer Ladeinfrastruktur für Elektro-Fahrzeuge auszustatten. Die Mindestgröße von Stellplätzen werden gemäß der Sonderbauverordnung NRW bestimmt.

Die Stellplätze müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören.

Notwendige Fahrradabstellplätze sind Flächen oder Gebäudeanlagen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen und innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sind. Notwendige Fahrradabstellplätze ermöglichen einen sicheren Stand und die Sicherung gegen Diebstahl und sind einzeln leicht zugänglich.

Notwendige Fahrradabstellplätze weisen eine Größe von

- mindestens 1,0 m² pro Fahrrad bei ebenerdig angeordneten Fahrradabstellplätzen,
- mindestens 0,5 m² pro Fahrrad bei vertikalen Hängesystemen mit Hebeunterstützung,
- mindestens 0,4 m² pro Fahrrad bei Doppelparksystemen mit höhenversetzter Einstellung der Vorderräder und Hebeunterstützung jeweils zuzüglich der notwendigen Verkehrsfläche auf.

10 % der notwendigen Fahrradabstellplätze sind in einer Länge von mindestens 2,80 m und einer Breite von mindestens 1 m zuzüglich der notwendigen Verkehrsfläche herzustellen.

50 % der notwendigen Fahrradabstellplätze müssen ein regensicheres Abstellen ermöglichen.

Notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der Anlagen fertiggestellt sein und können auch innerhalb der gemeinschaftlichen Tiefgarage nachgewiesen werden.

Hinweise

1. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (Mo.- Do. 7.00 – 15.50, Fr. 7.00 – 14.00 Uhr) und außerhalb der Rahmendienstzeiten die Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen, die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens durchgeführt werden muss. Hierfür ist Kontakt zur Bauverwaltung der Stadt Aachen aufzunehmen.

(kampfmittel@mail.aachen.de)

2. Bodendenkmäler

Aufgrund der historischen Situation und der Ergebnisse der Voruntersuchungen werden im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit archäologisch bedeutsame Funde und Befunde (Bodendenkmäler) vermutet.

Der Vorhabenträger hat dort, wo er in den Boden eingreift, und wo sich nach wissenschaftlicher Vermutung Bodendenkmäler befinden, deren vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen. Die Kosten hierfür sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu tragen (§ 29 Abs. 1 Satz 1 DSchG NRW). Zur Umsetzung der archäologischen Untersuchung sind die Beauftragung einer archäologischen Fachfirma sowie die Beantragung einer Grabungsgenehmigung nach § 13 DSchG NRW bei der Oberen Denkmalbehörde (Bezirksregierung Köln) notwendig.

Die Genehmigung ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen vor Beginn der Erdarbeiten vorzulegen.

Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Unterschutzstellung und damit einhergehend der Erhalt in situ zu rechnen, wenn daran ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht. In diesem Fall könnten Umplanungen notwendig werden.

Da im vorliegenden Fall das Auftreten auch komplexerer Befundstrukturen nicht ausgeschlossen werden kann, ist für die zu begleitenden Erdeingriffe ein ausreichender Zeitraum im Bauzeitenplan einzurechnen, um das Risiko von Stillstandskosten für nachfolgende Gewerke zu verringern.

3. Schutzwürdige Böden

Für die Erschließungsmaßnahmen ist eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Voraussetzung für den Erhalt der Bodenfunktionen ist die sachgerechte Behandlung des Bodens vor, während und nach den Baumaßnahmen. Wesentlich sind die fachgerechte Abgrabung und Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden während der Bauphase sowie deren fachgerechter Wiedereinbau und Herstellung der Bodenschichten. Dies betrifft vor allem die Arbeiten zu den Erschließungsmaßnahmen (Kanal- und Straßenbau), zur Errichtung der Stellplätze und/oder Spielfläche sowie in den Vorgärten. Dazu ist ein entsprechendes Bodenschutzkonzept gem. DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu erstellen und mit dem Fachbereich Klima und Umwelt abzustimmen.

4. Bodenbeschaffenheit

Die Baugrunderkarte des Aachener Stadtgebietes 1 : 5.000 (Blatt Aachen Südost, 1992) verzeichnet auf dem Gelände im natürlichen Bodenprofil einheitlich oberkretazische Verwitterungstone des Kohlenkalks über dem anstehenden Grundgebirge aus Kohlenkalk des Unterkarbons, wobei eine zusätzliche Überdeckung mit Lösslehm vorkommen kann. Die Verwitterungstone werden als fette, meist rote Tone mit unregelmäßigen Auftragungen von Dolomit und Kalkstein sowie Schlottenfüllungen aus weißen und grünen Sanden beschrieben.

Die Lösslehmüberdeckung kann Mächtigkeiten von 2 m erreichen, bereichsweise jedoch auch fehlen. Die Verwitterungstone sind bis in einer Geländetiefe von rund 5 m dargestellt. Auf Grund der Nutzungssituation des Geländes sind oberflächennah anthropogene Nutzungsspuren vorhanden („Stadtboden“).

Die beschriebene Schichtenfolge besitzt nach der geologischen Karte lediglich in den Festgesteinen des Grundgebirges ab 5 m unter Gelände ein Grundwasservorkommen, dessen lokale Vorflut der Gillesbach etwa 300 m nordwestlich des Plangebietes bildet. Zusätzlich zu diesem Grundwasser treten in den nur gering wasserdurchlässigen Deckschichten aus Lösslehm und Verwitterungstonen je nach Jahreszeit niederschlagsabhängige Staunässebildungen auf.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unverwitterter Kalkstein schollen- oder rippenartig bis in geringe Tiefen unter Geländeoberkante in den Verwitterungstonen und -sandsteinen anstehen kann.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollte ein Baugrundgutachten vom Vorhabenträger beauftragt werden. Zudem wird empfohlen, die Baugrubensohlen vom Baugrundgutachter abnehmen zu lassen.

5. Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an. Eine Terminabsprache unter der Telefonnummer der Polizeilichen Beratungsstelle KK KP / O – Kriminalprävention/Opferschutz – unter 0241 / 9577 – 34401 ist erforderlich.

6. Starkregenhinweiskarte

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

Anlage zu den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 956

Lärmschutz

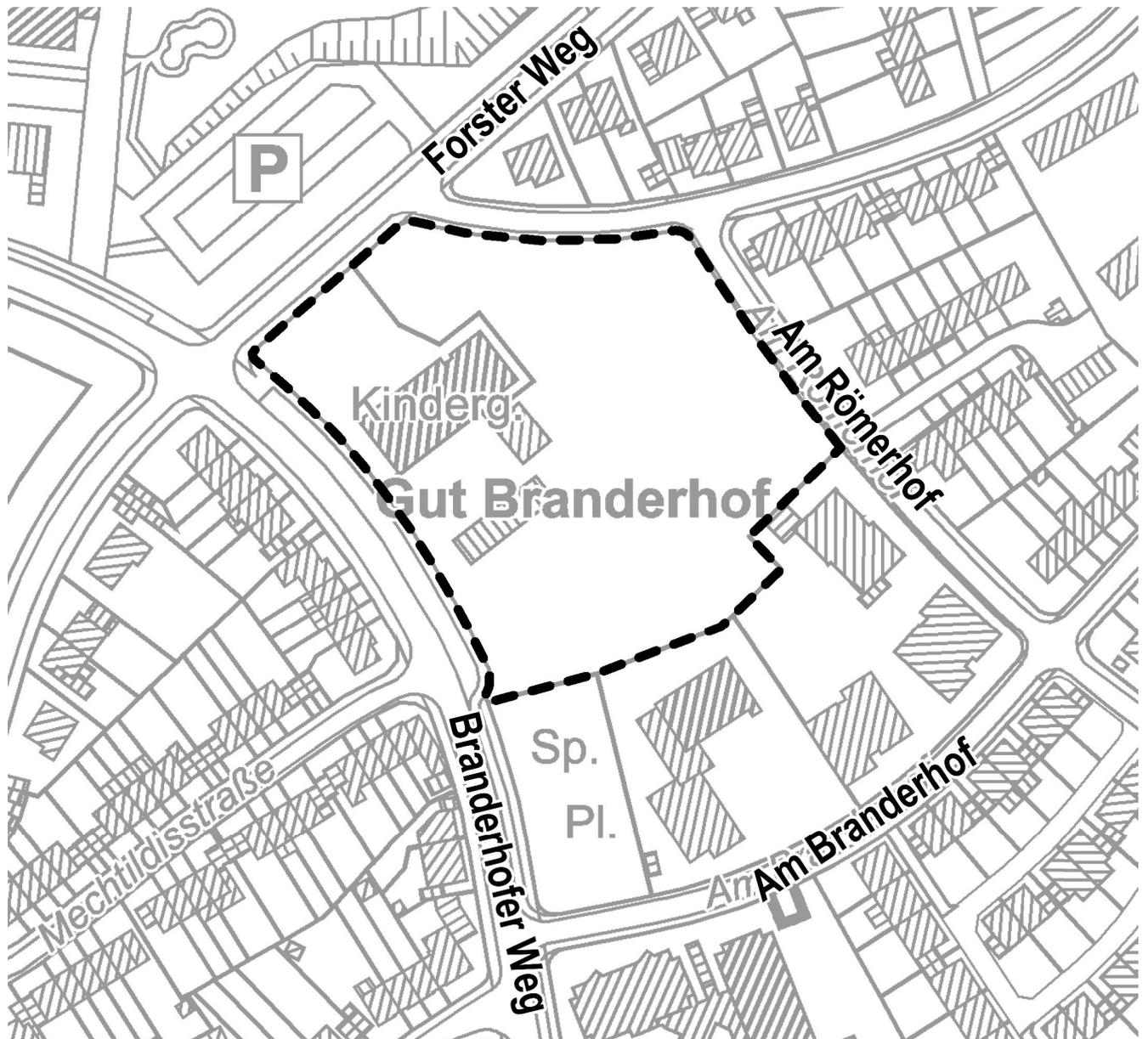
Für die Berechnung der Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018) wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) bei freier Schallausbreitung für die Tag-Situation und die Nacht-Situation ermittelt. Da die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt, ist zur Bemessung der ungünstigere Nachtzeitraum heranzuziehen. Die höchsten Belastungen ergeben sich aus den Berechnungen für das 3. OG. Dieses wird als Worst-Case-Szenario zugrunde gelegt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel in den jeweiligen Lärmpegelbereichen sind in nachfolgender Karte als Auszug der gutachterlichen Stellungnahme zur Geräuschsituation vom 11.10.2021 von der ACCON Köln GmbH wie folgt dargestellt:



Bei freier Schallausbreitung wird im gesamten Plangebiet der Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nachtzeit überschritten.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 956 - Branderhofer Weg / Am Römerhof -

für den Bereich zwischen Branderhofer Weg, Forster Weg, In den Zwanzigmorgen, Am Römerhof und Am Branderhof
im Stadtbezirk Aachen-Mitte



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	4
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.2	Regionalplan	4
1.1	Masterplan Aachen*2030.....	4
1.2	Flächennutzungsplan AACHEN*2030 der Stadt Aachen.....	5
1.3	Landschaftsplan.....	5
1.4	Bestehendes Planungsrecht	5
2.	Anlass der Planung	5
3.	Ziel und Zweck der Planung	6
3.1	Allgemeine Ziele	6
3.1.1	Hintergründe.....	6
3.2	Ziel der Planung.....	9
4.	Städtebauliches Konzept	10
4.1	Erschließung.....	11
4.2	Freiraumkonzept.....	12
4.3	Soziale Infrastruktur	13
5.	Jugend- und Familienfreundlichkeit	14
5.1	Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben.....	14
5.2	Erlebnisvielfalt im Gebiet.....	14
5.3	Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen.....	14
5.4	Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen.....	15
6.	Klimaschutz und Klimaanpassung	15
6.1	Standortwahl der Bebauung.....	15
6.2	Kubatur der Gebäude	15
6.3	Solare Wärme- und Energiegewinnung	15
6.4	Umgang mit Freiflächen.....	15
7.	Begründung der Festsetzungen	15
7.1	Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (WA 3).....	15
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	15
7.1.2	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	16
7.1.3	Bäume zum Erhalt	16
7.1.4	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenbaukörpers.....	16
7.1.5	Einfriedungen.....	17
7.2	Qualifizierter Bebauungsplan gemäß §30 Abs. 1 Baugesetzbuch.....	17
7.2.1	Art der baulichen Nutzung	17
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
7.2.3	Überschreitung der Baugrenzen	18
7.2.4	Nebenanlagen	19
7.2.5	Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind und deren Nutzung	19
7.2.6	Öffentliche Verkehrsflächen.....	19
7.2.7	Flächen für den ruhenden Verkehr	19
7.2.8	Begrenzung des Anschlusses anderer Flächen an die Verkehrsfläche.....	20
7.2.9	Private Grünflächen	20
7.2.10	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	20
7.2.11	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	21

7.2.12 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	22
7.2.13 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
7.2.14 Bäume zum Erhalt	23
7.2.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenbaukörpers	23
7.2.16 Technische Aufbauten	23
7.2.17 Abstandfläche	23
7.2.18 Einfriedungen.....	23
7.2.19 Geländemodellierungen / Stützmauern / Böschungen	23
7.2.20 Stellplatzfestsetzungen.....	23
7.2.21 Flachdächer.....	24
8. Umweltbelange	25
8.1 Einleitung	25
8.2 Boden / Altlasten.....	25
8.2.1 Schädliche Bodenveränderungen/ Altlastenverdachtsflächen	25
8.2.2 Schutzwürdige Böden.....	25
8.3 Wasser/ Grundwasser/ Entwässerung.....	25
8.3.1 Grundwasser	25
8.3.2 Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz	25
8.3.3 Entwässerung / Beseitigung von Niederschlagswasser	26
8.3.4 Anpassung an die Folgen des Klimawandels	26
8.4 Landschaft, Baumschutz, Grün- und Freiflächen.....	26
8.4.1 Landschaft	26
8.4.2 Baumschutz.....	27
8.4.3 Grün- und Freiflächen.....	27
8.5 Biologische Vielfalt/Artenschutz.....	27
8.6 Stadtklima / Lufthygiene / Klimaanpassung	27
8.7 Klimaschutz und Energie	28
8.8 Lärmschutz / weitere mögliche Belastungen.....	28
8.9 Zusammenfassung	30
9. Auswirkungen der Planung	30
9.1 Auswirkungen auf das Denkmal.....	30
9.2 Umweltauswirkungen.....	31
10. Kosten	31
11. Plandaten	31

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Mit einer Größe von ca. 11.742 m² liegt das Plangebiet zwischen Gillesbachtal und Adenauer Allee südlich des Frankenberger Viertels und östlich von Burtscheid im Stadtbezirk Aachen-Mitte. Die Entfernung zur Innenstadt / Dom beträgt ca. 2,5 km. Die nähere Umgebung ist geprägt durch eine Einfamilienhausbebauung. Im Süd-Osten grenzen an das Plangebiet eine kirchliche Einrichtung und vier Mehrfamilienhäuser, teils für betreutes Wohnen, an. Gegenüberliegend des Forster Weges befinden sich eine große Sportanlage und ein Campingplatz.

Das Plangebiet wird begrenzt durch den Forster Weg, den Branderhofer Weg, die Straßen Am Branderhof und Am Römerhof. Als identitätsstiftendes Merkmal befindet sich das denkmalgeschützte Gut Branderhof auf dem Areal des Plangebietes, das bereits heute als Kindertagesstätte und als Nachbarschafts- und Begegnungszentrum genutzt wird. Teile des Gutshofes warten derzeit auf eine Sanierung, um alle vom Verein Gut!Branderhof e.V. angestrebten Nutzungen anbieten und den Betrieb als Nachbarschafts- und Begegnungszentrums voll aufnehmen zu können.

Im Jahr 2014 sind einzelne an die Hofanlage angrenzende Gebäude niedergelegt worden, die seinerzeit der Nutzung als Reitsportanlage gedient haben. Die Freiflächen sind weitestgehend uneben und mittlerweile begrünt; die bauliche Struktur des Dreikanthofes ist schon von Weitem sichtbar. Um das Grundstück einer Neubebauung zuführen zu können, ist im Zusammenhang mit der vorhandenen Hanglage eine Modellierung des Geländes notwendig. Der Höhenunterschied zwischen dem Forster Weg und der süd-östlichen Plangebietsgrenze beträgt circa 9 m.

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 derzeit gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen), stellt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Eine Entwicklung von Wohnbauflächen steht den landesplanerischen Zielsetzungen des Regionalplanes nicht entgegen.

1.1 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 Bereich Branderhofer Weg und Am Römerhof wird Handlungsbedarf im Rahmen der Handlungsfelder **Wohnen, Lebensumfeld** sowie **Natur und Umwelt** gesehen.

Für das Handlungsumfeld **Wohnen** besteht Bedarf mit Fokus auf eine Unterstützung des Generationenwechsels im Wohnungsbestand.

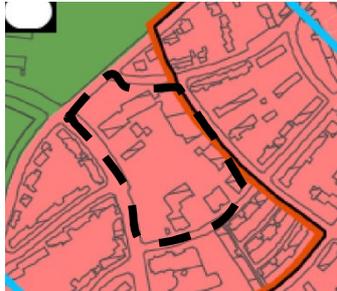
Hinsichtlich des **Lebensumfeldes** und der hiermit einhergehenden **Lebensvielfalt** gilt es, unter dem Aspekt der sozial gerechten Stadt diesen Bereich als Lebensraum mit vorrangigem Handlungsbedarf zu betrachten und dessen Entwicklung entsprechend zu forcieren.

Unter dem Gesichtspunkt von **Natur und Umwelt** – Teilaspekt Boden, Wasser, Klima gilt es, den Fokus auf den vorhandenen ökologisch tragfähigen Siedlungsraum zu legen. Der Planbereich liegt innerhalb der Abgrenzung des Kurgbietes mit besonderen lufthygienischen Anforderungen, die es bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen gilt.

1.2 Flächennutzungsplan AACHEN*2030 der Stadt Aachen

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindliche Planung integrierendes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf und ist seit dem 27.01.2022 uneingeschränkt rechtswirksam.

Er besteht aus einem Hauptplan, einem Beiplan sowie Begründung und Umweltbericht mit entsprechenden Anlagen und Dossiers sowie einer zusammenfassenden Erklärung.



Darstellung Hauptplan FNP AACHEN*2030 (2022)

Hauptplan FNP AC*2030

Im Flächennutzungsplan AACHEN*2030 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich liegt innerhalb des nachrichtlich dargestellten Kurgebietes.

Grundzug der Planung ist, zukünftig hier Wohnbebauung zu ermöglichen.



Darstellung Beiplan FNP AC*2030 (2022)

Darstellung Beiplan FNP AC*2030

Der Beiplan zum Flächennutzungsplan Aachen*2030 trifft keine ergänzenden Aussagen / Kennzeichnungen zum Planbereich.

1.3 Landschaftsplan

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 rechtsgültigen Landschaftsplanes 1988 und ebenso nicht im Geltungsbereich des sich in der Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplanes.

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Baugesetzbuch. Um dem Denkmalschutz ausreichend Rechnung zu tragen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Anlass der Planung

Der Gutshof entstand 1513 als Pachthof der Herren von Burg Frankenberg. 1937 hat die Stadt Aachen den Hof erworben und verpachtet. Von 1960 bis August 2013 wurde der Hof als Reiterhof zur Unterbringung von Pferden und zu Reitsportzwecken genutzt. Da der Hof den Anforderungen an eine moderne Reitsportanlage nicht mehr gerecht wurde, hat der Pächter die Nutzung an diesem Ort aufgegeben. Seit Anfang September 2013 befindet sich das Areal wieder im Besitz der Stadt Aachen, die die unter Denkmalschutz stehende Doppelscheune zur Nutzung als Kindertagesstätte zwischenzeitlich veräußert hat. Die nicht denkmalgeschützten Gebäude wurden Ende 2014 niedergelegt. Da es sich weitestgehend um städtische Flächen handelt, soll nun die Chance ergriffen werden, ein Wohngebiet zu entwickeln, das Wohnen und Quartiersentwicklung in einem engen Zusammenhang denkt.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Allgemeine Ziele

Seit dem Jahr 2014 existieren Beschlüsse des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses sowie des Planungsausschusses, das Gelände des ehemaligen Reiterhofs am Branderhofer Weg 55 nach Aufgabe des Reitbetriebes zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Maßgabe war, dass einerseits eine Grundstücksvergabe an Baugruppen erfolgen und andererseits die denkmalgeschützte Hofanlage in ihrer baulichen Substanz langfristig identitätsstiftend für das Quartier erhalten werden sollte.

Im Jahr 2015 gründete sich der Verein „Gut! Branderhof e.V.“ mit dem Ziel, den denkmalgeschützten Gutshof zu einem lebendigen Zentrum der Begegnung und gelebten Nachbarschaft zu entwickeln. Eine Teilfläche der Hofanlage wurde zum Zwecke der Schaffung eines neuen Standortes für die Kindertagesstätte „Kind & Kegel“ an einen Investor veräußert.

Durch die Vergabe der Grundstücke an Bau- und Wohngruppen in Kombination mit dem Nachbarschafts- und Begegnungszentrum ist ein deutlicher Mehrwert für das Quartier zu erwarten. Erfahrungen zeigen, dass Bau- und Wohngruppen eine qualitativ hochwertige Architektur schaffen und kreative Konzepte für die Nutzung und Gestaltung ihrer Projekte entwickeln können. Dadurch werden Räume intensiver genutzt und es entstehen lebendige und stabile Nachbarschaften. Aufgrund ihres gemeinwohlorientierten Ansatzes haben Bau- und Wohngruppen eine Impulswirkung in das umgebende Quartier. Im Rahmen des Qualifizierungsprozesses konnten fünf interessierte Baugruppen gewonnen werden, welche ihr Interesse zur Realisation experimentellen Wohnbaus im Baugebiet „Branderhofer Weg / Am Römerhof“ bekundet haben. Zudem schlossen sie sich zur „Siedlungsgemeinschaft Branderhof“ zusammen. Ihre Vorstellungen sowie Bedarfe haben die Baugruppen jeweils in einem Letter of Intent sowie einer gemeinsamen Willensbekundung erläutert. Die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen, die Schaffung von gemeinschaftlichen Freiräumen, die Nutzung alternativer Mobilität und gemeinsamer Infrastruktur spielen in der Planung eine wichtige Rolle. Zudem wollen sich die Bau- und Wohngruppen am Aufbau und Betrieb des Nachbarschafts- und Begegnungszentrums am Branderhof beteiligen.

Der Gutshof soll als „Klammer“ zwischen den einzelnen Projektbausteinen fungieren, die gemeinsam Antworten auf Herausforderungen wie den demografischen Wandel, die Wohnraumknappheit – insbesondere auch im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus – und eine zunehmende Anonymität bieten.

Es ist geplant, dem bestehenden Wohnraumbedarf mit Geschosswohnungsbau zu begegnen, der sich an der vorhandenen Bebauung orientiert, die sich süd-östlich des Plangebietes befindet. Dabei ist der Umgebungsschutz des unter Denkmalschutz stehenden Gutes Branderhof ausreichend zu berücksichtigen und seine identitätsstiftende Wirkung zu bewahren.

3.1.1 Hintergründe

Aachener Wohnungsmarkt

Der Aachener Wohnungsmarkt ist angespannt. Die Daten und Indikatoren im Aachener Wohnungsmarktbericht 2021 sowie aus weiteren Erhebungen und Studien (Landesgutachten für Gebietskulisse Wohnraumförderung, Wohnungsbedarfsprognose) machen deutlich, dass sich die Situation am Wohnungsmarkt in Aachen verschärft hat. Preiswerter Wohnraum wird rar.

Parallel zu dieser Entwicklung schrumpft in Aachen der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen, die von Haushalten mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) bezogen werden dürfen, kontinuierlich.

Auch muss in den Blick genommen werden, dass die sehr dynamischen Preisentwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt in Aachen mittlerweile verschiedenste Zielgruppen treffen. Für Familien, die aufgrund ihrer höheren Flächenbedarfe hohe Mietbelastungen zu erwarten haben, wird die Finanzierbarkeit des Wohnraums zu einer Alltagsbelastung und die Suche nach geeignetem, bezahlbarem Wohnraum zu einer großen Herausforderung. Je höher die Anzahl der Haushaltsmitglieder und damit je höher der Wohnflächenbedarf, desto schwieriger gestaltet sich die eigenverantwortliche Wohnraumversorgung.

Daneben wird auch für eine wachsende Zahl von Senior*innen die Wohnraumsuche zu einer Problematik. Altersgerechten, barrierearmen Wohnraum zu finden ist mühsam, die Finanzierbarkeit einer solchen Wohnung, aber auch der bisherigen eigenen Wohnung, wird angesichts steigender Mietpreise schwierig. In vielen deutschen Großstädten lässt sich beobachten, dass ein dem Preisdruck geschuldeter Umzug in kleinere (und nicht zwangsläufig besser ausgestattete) Wohnungen bei dieser Personengruppe die Folge ist.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die drohenden Versorgungsengpässe am Wohnungsmarkt Aachens längst nicht mehr nur ein Thema im öffentlich-geförderten Wohnungsbereich und für die Zielgruppe der Wohnberechtigungsschein-Berechtigten sind. Vielmehr besteht für das Segment des preiswerten Wohnraums ein hoher, heterogen gestalteter Nachfragegedruck, dem sich die Stadt Aachen stellen muss.

Flächenknappheit

Boden ist ein unverzichtbares Gut für die Lebensraumschaffung von Menschen; er ist jedoch nicht vermehrbar und im Rahmen der Grenzen einer Kommune absolut limitiert. Die oben geschilderte Problemlage auf dem Aachener Wohnungsmarkt ist auch ein Resultat steigender Bodenpreise und wirtschaftlicher Interessen bei gleichzeitiger Flächenknappheit und steigenden Baukosten.

Der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt insgesamt 84 ha neue Flächen für Wohnungsbau dar. Im Vergleich zu dem ermittelten zusätzlichen Bedarf auf Basis der Wohnraumprognose des Büros Quaestio von 178,1 ha bleibt ein Delta von 94 ha, das im Stadtgebiet nicht abgedeckt werden kann. Die Endlichkeit der Fläche und die zukünftig schrumpfenden Möglichkeiten für große Vorhaben der Wohnraumentwicklung sind eine der großen Herausforderungen für das Wohnen in Aachen.

Zu der Herausforderung knapper Flächen kommt hinzu, dass die Anzahl der Haushalte in Aachen wächst, was zu einem zunehmenden Flächenbedarf beim Wohnen führt. Dies hängt maßgeblich mit dem anhaltenden Trend zum 1-Personen-Haushalt an. Der Anteil stieg in den letzten Jahren kontinuierlich an. Diese machen mittlerweile 58,1 % aller Aachener Haushalte aus. Hier spiegelt sich der gesamtgesellschaftliche Trend zum Ein-Personen-Haushalt wider, der einen wesentlichen Einfluss auf die Wohnungsnachfrage in Aachen hat. Demgegenüber sinkt die Zahl der Haushalte mit Kindern – trotz allgemeiner Zunahme der Haushalte – stetig auf nur noch 20.333 Haushalte. Der Anteil an allen Haushalten liegt somit bei nur noch 13,6 % (2010 = 16,0 %).

Zusammenfassend stehen schrumpfende Flächenreserven steigenden Nachfragesituationen durch Bevölkerungswachstum und wachsender Anzahl von Ein-Personen-Haushalten gegenüber. Umso bedeutsamer wird damit die Frage der optimalen, bedarfsgerechten Ressourcennutzung noch vorhandener Flächenreserven. Dies betrifft sowohl die Quantität möglicher unterzubringender Wohneinheiten auf den Flächen als auch die bedarfsgerechte Durchmischung für die verschiedensten Zielgruppen, die am Aachener Wohnungsmarkt Wohnraum suchen.

Quartiersbezug allgemein und in der Beverau

Wohnraumschaffung als Herausforderung und die Quartiersentwicklung unter Berücksichtigung der lokalen Sozialstruktur müssen konzeptionell verzahnt werden, da Wohnbauprojekte maßgeblich und vor allem langfristig die lokalen Sozialstrukturen der Stadt beeinflussen. Durch die Verknüpfung von sozial- und wohnraumplanerischen Ansätzen kann Wohnungsbau bedarfsgerecht und quartiersorientiert geplant und umgesetzt werden.

Wesentliche Zielsetzung ist die Schaffung bedarfsorientierter, nachhaltiger Wohn- und Lebensraumstrukturen. Gleichzeitig muss die Quartiersperspektive mit der Gesamtbetrachtung des Stadtraums verzahnt werden. Insgesamt gilt es, sozio-ökonomisch bedingte Segregation zu verringern und starke Gentrifizierungseffekte zu verhindern.

Ein Instrumentarium, um diesen Effekt zu erreichen – bezahlbaren Wohnraum schaffen und Segregation verhindern – ist die Quotenregelung der Stadt Aachen. Danach muss bei Vergabe städtischer Grundstücke im Wohnungsbau in der Regel ein

Anteil von 40 % nach Maßgabe der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes NRW bebaut werden. Bezieht man die durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen ein, sind mehr als die Hälfte der Aachener Bevölkerung berechtigt, einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten (Einkommensgruppe A und B) und können geförderten Wohnraum beziehen. Die Quotenregelung sichert somit mehr als der Hälfte der Aachener Bevölkerung den Zugang zu adäquatem, bezahlbarem Wohnraum und ist damit ein für die Stadtgesellschaft in ihrer Gesamtheit nicht weg zu denkendes Instrument der Wohnraumsicherung für alle Aachener*innen.

Im Lebensraum Beverau ist eine besonders geringe Versorgungsquote mit öffentlich gefördertem Wohnraum zu beobachten. So sind dort lediglich 38 entsprechende Wohneinheiten verortet – damit sind nicht einmal 2 % aller hier ansässigen Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum versorgt. Weiter zur Gefährdung der Wohnraumversorgung für Zielgruppen mit niedrigen Einkommen trägt der Wegfall von 24 dieser öffentlich geförderten Wohneinheiten bei, die bis 2030 aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen werden. Für einkommensschwache Haushalte hat dies zur Konsequenz, dass für sie bei einem Fortschreiten dieser Entwicklung absehbar weder im öffentlich geförderten noch auf dem freien Wohnungsmarkt ausreichender Wohnraum in der Beverau zugänglich ist. Die durchschnittlichen Angebotsmietpreise sind in den letzten fünf Jahren in der Beverau um 17,0 % (2014/15 – 2019/20, Quelle: empirica-systeme) auf 9,92 €/m² angestiegen. Der Zugang zu Wohnraum auf dem freien Markt wird damit für einkommensniedrige Haushalte sowie für Haushalte mit Kindern (und damit einem erhöhten Flächenbedarf) stadtwweit, aber insbesondere im Untersuchungsgebiet erheblich erschwert. Aufgrund der Bedarfslage im Quartier soll bei den Grundstücken, die sich im städtischen Besitz befinden, eine analoge Anwendung des Quotenbeschlusses in der Gesamtkonzeptionierung erfolgen.

Dies wird auch zu einer angemessenen sozialen Durchmischung im Quartier beitragen. Die soziökonomischen Daten der Beverau zeigen auf, dass durch die Schaffung von Wohnraumangeboten für Geringverdienende / Leistungsbeziehende keine Segregationseffekte zu erwarten sind. Die Beverau ist sozioökonomisch sehr stabil. Die Quote der Leistungsbeziehenden der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB 2) (SGBII-Bezieher) lag 2016 mit 8,5% unter dem städtischen Durchschnitt von 10,3%. Bei der Kinderarmutsquote (Sozialgeldempfänger unter 15 Jahren) lag der Wert mit 0,8% zudem sehr deutlich unter dem Aachener Durchschnitt von fast 22%.

Die Kombination von Wohnraumschaffung und integrierender Quartiersentwicklung wird in dem Projekt Branderhof insgesamt sehr innovativ und nachhaltig geplant und hat daher für die Stadt Aachen einen zukunftsweisenden Charakter. Die Ansätze zur Entwicklung neuer, innovativer Wohnangebote für verschiedene Lebensstilgruppen schaffen Raum für neue Wohn- und Gemeinschaftsideen. Kombiniert mit dem Gutshof als Nachbarschaftszentrum stellt dieses Projekt für das Wohnquartier Beverau einen wichtigen Schritt zur Bewältigung des lokalen, demographischen Alterungsprozesses dar. Das Quartier Beverau weist mittlerweile einen Altersmedianwert von 49 auf (Vergleichswert 2007: 46). Das bedeutet, dass 50% der lokalen Bevölkerung über 49 Jahre alt ist. Aachen insgesamt liegt derzeit bei einem Wert von 37. Der demographische Alterungsprozess ist in Beverau damit deutlich zu spüren. Angestrebt wird ein städtebauliches Vorzeigeprojekt, in dem Wohnen, Wohnumfeld, Quartier zusammen mit demographischen Herausforderungen im Einklang stehen.

Potentiale gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Gemeinschaftliche Wohnprojekte verbinden langfristig bezahlbares Wohnen, das demokratisch gestaltet werden kann, mit dem Wunsch nach Teilhabe in einer solidarischen Gemeinschaft, in der man Unterstützung erfährt und dazu gehört. Nachbarschaften sind in Zeiten sich auflösender Familienstrukturen zunehmend wichtige Gemeinschaften mit besonderem Wert und fangen oft in akuten Krisen oder sozialen Notlagen durch ihre gegenseitige soziale Unterstützung erste Schwierigkeiten auf. Durch den selbstorganisierten Entwicklungsprozess der Projekte, in denen die Gemeinschaft schon vor dem Einzug entsteht, wird eine besondere Identität geschaffen, die solche Projekte prägt. Es werden passgenaue Lösungen für den Standort, die Bewohner*innengruppe sowie die gesellschaftlichen Fragen geschaffen und dabei entsteht oft eine natürliche, vielfältige, soziale Mischung in der Bewohner*innenschaft wie sie kaum in klassischen Investor*innenprojekten zu finden ist. Bei den aktuellen Herausforderungen wie Nachhaltigkeit und Klimaschutz verfolgen gemeinschaftliche Wohnprojekte

vorbildliche ökologische Lösungen. Hier werden in direkter Nutzer*innenbeteiligung wertvolle, zeitgemäße Lösungen entwickelt. Wenn Bewohner*innen ihre Häuser mitentwickeln, bringen sie ihren Bedarf ein und es können neue, innovative Wohnkonzepte entstehen, die sich den aktuellen Herausforderungen stellen. Die Gemeinschaften von Wohnprojekten identifizieren sich zudem meist stark mit ihrem (Lebens-) Umfeld und sorgen so auch für soziale Stabilisierung in Quartieren. Deshalb sind gemeinschaftliche Wohnprojekte ein wichtiger Baustein für lebenswerte, lebendige und Nutzungsgemischte Quartiere.

3.2 Ziel der Planung

Mit der Entwicklung eines Wohngebietes soll eine innerstädtische Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Mit dem Bebauungsplan wird auf den Freiflächen im Plangebiet Planungsrecht für Wohnungsbau geschaffen. Gleichzeitig wird das bestehende Gut Branderhof nachrichtlich im Bebauungsplan als Denkmal übernommen und wichtige Sichtachsen im Bereich des Forster Weges, der Straße Am Römerhof und Branderhofer Weg mit den Festsetzungen im Bebauungsplan baulich freigehalten, um das Denkmal aus verschiedenen Richtungen wahrnehmen zu können und um seine identitätsstiftende Wirkung im Ortsgefüge best möglich zu bewahren.

Die Entwicklung eines Wohngebietes mit Geschosswohnungsbau und die damit einhergehende Nachverdichtung / Wiedernutzbarmachung der Freifläche werden dazu beitragen, den hohen Bedarf an Wohnraum in der Stadt Aachen zu decken und eine bedarfsgerechte Durchmischung für die verschiedensten Zielgruppen sicher zu stellen. Aus diesem Grund wird Geschosswohnungsbau als freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen.

Für die Umsetzung dieser Ziele wird neben der Vergabe der Grundstücke über Erbbaurechtsverträge ein Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag aufgestellt, der aus zwei Teilen besteht:

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) Baugesetzbuch

Für den Bereich des unter Denkmalschutz stehenden Branderhofes wird ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Dieser einfache Bebauungsplan sichert planungsrechtlich die vorhandene Nutzung, übernimmt nachrichtlich die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und trifft Festsetzungen zu Einfriedungen und den Anschluss an die neu geplante öffentliche Verkehrsfläche. Eine Bebauung soll in diesem Bereich nicht schlechthin ausgeschlossen werden. Dennoch werden keine Festsetzungen zur Größe und Anordnung der Gebäude getroffen, so dass auf die Festsetzung von Baugrenzen, der Gebäudehöhe und einer Grundflächenzahl verzichtet wird. Ergänzend zu den Festsetzungen ist für diesen Bereich des Plangebietes für die planungsrechtliche Beurteilung § 34 Baugesetzbuch anzuwenden. Diese Regelung wird als ausreichend angesehen, da jede Erweiterung nur in Abstimmung mit der Denkmalpflege möglich ist. Eine bauliche Erweiterung darf das Erscheinungsbild des Denkmals nicht beeinträchtigen oder die historische Situation verunklären. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 DSchG ist einzuholen.

Mit dem Verzicht auf die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung wird eine größere Flexibilität baulicher Änderungen für mögliche Folgenutzungen oder Bedarfsänderungen hergestellt, die heute noch nicht abzusehen sind.

Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 (1) Baugesetzbuch

Für die übrigen Freiflächen wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 (1) Baugesetzbuch aufgestellt, der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der öffentlichen Verkehrsfläche usw. enthält. Für diesen Bereich ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Erschließung und Bebauung schafft und dem Umgebungsschutz des Denkmals ausreichend Rechnung trägt.

Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Er wird demnach als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB ohne Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht aufgestellt. Dieses Verfahren ist zulässig, da die Größe der geplanten Grundfläche weniger als 20.000m² beträgt und keine Vorhaben geplant sind, die eine

Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen oder dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete widersprechen.

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch

Mit der Siedlungsgemeinschaft Branderhof GbR wird vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Über den städtebaulichen Vertrag werden unter anderem ein Anteil von 40% öffentlich gefördertem Wohnungsbau, Ausgleichszahlungen für die Aufwertung vorhandener öffentlicher Kinderspielplätze, die Umsetzung einzelner Elemente der Freiflächenplanung, eine bodenkundliche Baubegleitung und als Mindeststandard der Gebäude das Effizienzhaus 40 gemäß der „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG)“ gesichert.

Privatrechtliche Sicherung verschiedener Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept

Das von der Siedlungsgemeinschaft und dem Verein Gut!Branderhof e.V. entwickelte und mit der Verwaltung abgestimmte alternative Mobilitätskonzept soll nach Satzungsbeschluss privatrechtlich gesichert werden. Ziel ist es, langfristig das Mobilitätsverhalten der Bewohner des Quartiers und der Besucher über verschiedene Mobilitätsangebote zu ändern und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Hierfür werden unter anderem Carsharing-Parkplätze und eine Bikesharing-Station realisiert sowie ein Mobilitätsbudget eingerichtet. Mit dem Mobilitätskonzept und den damit verbundenen Maßnahmen soll erreicht werden, dass mit 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit der Stellplatzbedarf gedeckt wird.

4. Städtebauliches Konzept

Der „Baublock“, der von den Straßen Forster Weg, Am Römerhof, Am Branderhof und Branderhofer Weg umschlossen wird, hebt sich durch die vorhandene Bebauung bereits heute vom übrigen Siedlungsgefüge mit einer vorherrschenden Reihenhausbauung ab und soll in Anlehnung an die angrenzenden Mehrfamilienhäuser süd-östlich des Plangebiets durch drei- bis viergeschossige Gebäude ergänzt werden, die eine Antwort auf den vorhandenen Wohnraumbedarf geben. Dabei wird das Gut Branderhof als denkmalgeschütztes Gebäude durch Sichtachsen vom öffentlichen Straßenraum aus best möglich freigestellt, um seine identitätsstiftende Wirkung zu bewahren.

Die geplanten Neubauten orientieren sich an der Orthogonalität des Branderhofes und gruppieren sich auf zwei Seiten mit Abstand durch eine öffentliche Verkehrsfläche und eine gärtnerisch zu nutzende Gemeinschaftsfläche um diesen herum. Wichtige Sichtachsen auf den Branderhof im Bereich des Forster Weges, der Straße Am Römerhof und am Branderhofer Weg werden durch die Festsetzungen unter anderem von Gemeinschafts- und privaten Grünflächen baulich freigehalten, so dass das Gut Branderhof innerhalb des Ortsgefüges weiterhin als wichtiger Fixpunkt wahrnehmbar sein wird. Um den Gutshof nicht nur als Baudenkmal, sondern auch in seiner Funktion als Nachbarschafts- und Begegnungszentrum in den Mittelpunkt des Quartiers zu rücken, wird eine neu geplante öffentliche Wegeverbindung die Straßen Am Römerhof und Branderhofer Weg miteinander verbinden, um damit einen besseren Anschluss der Siedlung „Beverau“ an den Gutshof herzustellen.

Die Topographie des Geländes wird für die Errichtung einer Gemeinschaftstiefgarage genutzt, die über die Straße in den Zwanzigmorgen erschlossen und im Zentrum des Plangebietes, teilweise unterhalb der neuen Gebäude, verortet wird. Die Dächer der Tiefgarage, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, können somit im Zusammenhang mit der festgesetzten Geländehöhe eine höherwertige Nutzung als gemeinschaftlicher Freiraum erfahren. Dieser soll mit dem angrenzenden Grundstück des Gutes Branderhof verzahnt werden, um die Idee eines gemeinschaftlichen Quartiers auch in der Freiraumgestaltung zum Ausdruck zu bringen. Um eine bessere Erreichbarkeit für die Bewohner*innen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 herzustellen, wird eine fußläufige Erschließung der Tiefgarage auch über diesen Bereich ermöglicht.

Für alle neu geplanten Gebäude werden begrünte Flachdächer festgesetzt, die im Kontrast zur vorherrschenden Satteldachlandschaft stehen und eine Antwort auf die notwendige Wirtschaftlichkeit bei der Schaffung von Wohnraum geben und dem Ruf nach einer flexiblen Grundrissgestaltung für verschiedene Zielgruppen nachkommen.

Die geplanten Gebäude Am Römerhof treppen sich zum Forster Weg hin ab und nehmen durch die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen die vorhandene Hanglage auf.

4.1 Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet grenzt an die Straßen Branderhofer Weg, Forster Weg, In den Zwanzigmorgen und Am Römerhof. Die geringen Gehwegbreiten im Bereich der Straßen In den Zwanzigmorgen und Am Römerhof sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auf ein Maß von 2,50 m erweitert werden, indem an die Straßen angrenzende Grundstücksteile als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Hierdurch kann die Qualität der fußläufigen Erschließung insgesamt im Quartier verbessert werden. Im Bereich der Straße Am Römerhof werden zusätzliche Parkplätze entstehen, die als Besucherparkplätze für das Quartier dienen.

Die neu geplante öffentliche und verkehrsberuhigte Verkehrsfläche wird die Straßen Am Römerhof und Branderhofer Weg miteinander verbinden und die „Beverau“ besser an das Nachbarschafts- und Begegnungszentrum anschließen. Die Wegeverbindung dient der Erschließung der angrenzenden Gebäude und der Nutzung für Radfahrer*innen und Fußgänger*innen. Vorgesehen ist eine ungefähr mittig angeordnete Abpollerung, um Durchgangsverkehre von PKW zu vermeiden und die Querung der Verkehrsfläche für die Bewohner*innen zu erleichtern. Müllabfuhr und Feuerwehr werden die öffentliche Verkehrsfläche durchgängig nutzen können, um ein Rückwärtsfahren oder das Anlegen eines Wendehammers zu vermeiden. Auf die Anlage von Parkplätzen soll verzichtet werden. Stattdessen sollen Fahrradbügel errichtet werden, um die alternative Mobilität zu fördern. Die Wegeverbindung weist einen Querschnitt von 7,0 m auf. Neben Baumpflanzungen sind Hecken auf der nord-westlichen Seite der Verkehrsfläche geplant, die unter anderem der Verkehrssicherheit dienen sollen. Taktile Elemente sind in der Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die öffentliche Verkehrsfläche wird lediglich mit ihrer Breite und dem Längsprofil über den Bebauungsplan gesichert. Nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird ein politischer Ausführungsbeschluss zum Straßenausbau eingeholt. Erst zu diesem Zeitpunkt wird die Ausführungsplanung fixiert, wodurch sich geringfügige Änderungen z.B. in der Verortung der Poller oder Baumstandorte ergeben können.

Durch die Einschränkung der Zufahrtsbereiche von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die privaten Grundstücke können die durch die Bebauung zusätzlich ausgelösten Verkehre in den tiefer gelegenen Siedlungsbereich reduziert werden. Die Einschränkung der Zufahrtsbereiche ist möglich, da die notwendigen Stellplätze innerhalb einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht werden, die über die Straße In den Zwanzigmorgen erschlossen wird und zum Teil unter den Wohngebäuden liegt. Durch die Hanglage ist hier eine ebenerdige Erschließung umsetzbar, wodurch der Flächenverbrauch für den ruhenden Verkehr möglichst geringgehalten werden kann. Lediglich zwei oberirdische Stellplätze sollen im Bereich der Fläche für Gemeinschaftsanlagen 3 zugunsten kürzerer Wegestrecken für mobilitätseingeschränkte Personen hergestellt werden dürfen.

Angrenzend an das Plangebiet verläuft über den Branderhofer Weg eine ausgeschilderte Radroute. Zudem liegt das Plangebiet direkt an der geplanten Radvorrangroute Kornelimünster / Walheim. Die Haltestelle „Juttastraße“ befindet sich in ca. 150 m fußläufiger Entfernung. In direkter Nähe zur Haltestelle werden im Rahmen der Umsetzung des Wohngebietes mindestens zwei Carsharing-Parkplätze im öffentlichen Straßenraum und eine Bikesharing-Station auf privatem Grundstück eingerichtet. Hierdurch entsteht eine zentrale Mobilitätsstation, die dem gesamten Quartier zugutekommt. Die Errichtung der projektgebundenen Carsharing-Station im öffentlichen Straßenraum wird zugunsten der Zentralität und des Erschließungskonzepts ermöglicht. Eine weitere Mobilitätsstation mit Fahrradabstellplätzen und einer Radservicesäule wird am Forster Weg errichtet, die auch eine Paketstation umfassen wird. Durch die Lage der Paketstation können zusätzliche Fahrten über die Straßen In den Zwanzigmorgen und Am Römerhof vermieden und neben der Reduktion von Lieferfahrten auch private motorisierte Fahrten zu weiter entfernten Paketstationen bzw. Paketfilialen vermindert werden. Für eine verkehrssichere Lösung ist vorgesehen, die öffentlichen Parkflächen auf dem Forster Weg auf die gegenüberliegende Straßenseite zu verlegen und zusätzlich auf Höhe der Paketstation eine Liefer- und Ladezone einzurichten, so dass eine geregelte Andienung

der Paketstation möglich ist. Die Umsetzung beider Mobilitätsstationen gehört zu den Maßnahmen, die von den Baugruppen im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes erarbeitet wurden und privatrechtlich gesichert werden.

Die Erschließung des Gutshofes mit den siedlungsbezogenen Nutzungen als Nachbarschafts- und Begegnungszentrums und als Kita erfolgt weiterhin über den Branderhofer Weg.

Entwässerung

Gemäß § 55, Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Im Plangebiet kann jedoch kein Niederschlagswasser versickert werden, da die Voraussetzungen nach dem Arbeitsblatt DWA A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. nicht eingehalten werden können (z. B. werden vorgeschriebene Grenzabstände zu Nachbargrundstücken und Gebäuden, vor allem unter Berücksichtigung der Tiefgarage nicht eingehalten). Aus diesem Grund wird das Niederschlagswasser über eine Trennkanalisation an die außerhalb des Plangebietes bereits vorhandene Kanalisation angeschlossen und in den naheliegenden Gillesbach eingeleitet werden. Hierzu werden neue Netzverknüpfung zur Kanalisation im Forster Weg durch den Straßenabschnitt in den Zwanzigmorgen wie auch eine Rückhaltung hergestellt. Die Rückhaltung mit Abflussdrosselung dient bei stärkeren Regen dem Erosionsschutz eines Sandfanges vor der Einleitung des Regenwassers in den Gillesbach. Die Regionetz GmbH wird die Abwasserplanung vornehmen und die Maßnahme nach Satzungsbeschluss umsetzen.

Starkregen

Gemäß Starkregenkarte des Landes NRW und des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (<https://geoportal.de/map.html>), besteht im Plangebiet bereits heute für das 100-jährliche Regenereignis (ein Regenereignis mit einer Intensität, das nach statistischen Grundsätzen einmal in 100 Jahren vorkommt) eine potentielle Überflutungsgefahr, weil sich punktuell Wasseransammlungen bis zu mehreren Dezimetern Einstauhöhe in Tiefpunkten und Geländemulden und auch Abflüsse einstellen können, die zu Sach- und ggf. auch zu Personenschäden führen können. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden an den identifizierten Stellen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 geeignete Maßnahmen durch Geländemodellierungen (Festsetzung der Geländehöhe) getroffen, so dass diese entschärft werden und die Gefahr einer Wasseransammlung mit unregelmäßigem Abfluss im Starkregenfall deutlich reduziert wird. Es wird auch auf Starkregengefahren innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 (hier: Gut Branderhof) hingewiesen. Auch hier sind diese Gefahren bereits vorhanden und werden nicht durch den Bebauungsplan ausgelöst. Es wird empfohlen, entsprechende präventive Maßnahmen zu treffen.

Energieversorgung

Es soll ein klimaschonendes Energiekonzept für die Wohnbebauung entwickelt und über Erbbaurechtsverträge gesichert werden. Der Bebauungsplan lässt die Errichtung verschiedener Anlagen zur Umsetzung von klimaschonenden Energiekonzepten zu.

4.2 Freiraumkonzept

Innerhalb des Plangebietes werden gärtnerisch genutzte Freiflächen auch als Gemeinschaftsanlagen entstehen. Die Gemeinschaftsfläche 1 in der Mitte des Plangebietes soll, wie auch die private Grünfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 1, für alle Bewohner*innen zugänglich und nutzbar gemacht werden. Da der Verein Gut!Branderhof e.V. ebenfalls eine Zugänglichkeit des eigenen rückwärtigen Grundstückes von der öffentlichen Verkehrsfläche aus für die Öffentlichkeit anstrebt, ist eine abgestimmte Freiraumplanung sinnvoll. Es ist beabsichtigt, die Gestaltung der Übergänge zu der neuen öffentlichen Verkehrsfläche und der gemeinsamen Grundstücksgrenze gemeinschaftlich zu denken. Dabei steht eine Verzahnung der unterschiedlich genutzten Bereiche im Fokus. Die Gestaltung der Freiräume wird zum Teil über den städtebaulichen Vertrag gesichert, um die Idee eines gemeinschaftlichen Quartiers auch in der Freiraumgestaltung zum Ausdruck zu bringen.

Neben den zum Erhalt festgesetzten Bäumen wird festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 (inklusive der privaten Grünfläche, die über die Erbbaurechtsverträge an die Baugruppen vergeben wird) insgesamt 13 Bäume neu anzupflanzen sind, um die Eingrünung des Plangebietes sicherzustellen.

Zudem sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche 9 weitere Bäume zu pflanzen, wodurch eine beschattete Wegeverbindung entstehen wird.

8 Bäume, die nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen, werden der Baumaßnahme weichen.

Die Bäume und Pflanzen wurden so festgesetzt, dass sie an die ehemalige Nutzung des Gutshofes erinnern, der ehemals frei in der Landschaft lag.

Auf die Anlage eines öffentlichen Kinderspielplatzes in dem Gebiet wird verzichtet, da sich in unmittelbarer Umgebung ausreichend Spielmöglichkeiten befinden. Die vorhandenen Kinderspielplätze werden aufgewertet und entsprechende Ausgleichszahlungen über den städtebaulichen Vertrag geregelt.

4.3 Soziale Infrastruktur

Insbesondere ist hier der Branderhof in seiner Funktion als Nachbarschafts- und Begegnungszentrum zu nennen, der das Leitprojekt des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts „Beverau“ darstellt:

Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Beverau“

Derzeit vollzieht die Stadt Aachen einen Paradigmenwechsel in der strategischen Sozialplanung, welcher im Rahmen eines differenzierteren Ansatzes weitere komplexe Problemlagen in den Blick nimmt. In der Folge stehen primär nicht mehr nur – wie bisher – sozio-ökonomische Herausforderungen im Fokus, sondern zunehmend auch die Frage nach der kleinräumigen Gestaltung des demographischen Wandels.

Das Quartier „Beverau“ ist mit seinen ca. 4.300 Einwohnern ein Stadtquartier in Aachen, welches im intrakommunalen Vergleich besonders stark vom demographischen Wandel geprägt ist. Die Frage nach dem zukünftigen „Leben im Alter“ und der Gestaltung des Alterungsprozesses in seinen sozialen und städtebaulichen Dimensionen ist demnach die zentrale Herausforderung für das Quartier Beverau.

Gleichzeitig vollzieht sich auf der Beverau derzeit durch den vermehrten Zuzug junger Familien ein Generationenwandel. Inzwischen lebt ein verhältnismäßig hoher Anteil von Haushalten mit Kindern im Quartier, die ihre ganz eigenen Anforderungen an ihr Wohnumfeld mitbringen. Die Gestaltung des Generationenwechsels ist zum einen eine Herausforderung für das alternde Quartier, zum anderen aber auch ein großes Potenzial.

Um den Wandel des Quartiers im Umbruch zu gestalten, hat die Stadt Aachen ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, welches eine Gesamtperspektive für die nachhaltige Entwicklung des Quartiers skizziert und im Rahmen eines sozio-demographischen Ansatzes soziale und infrastrukturelle Ansätze zur Bewältigung der spezifischen Herausforderungen entwickelt und wirksam miteinander verknüpft. Das ISEK „Beverau“ wurde im November 2019 politisch beschlossen und zur Städtebauförderung angemeldet.

Der Branderhof

Ziel ist es, unter der Leitidee „nachbar.schafft beverau“, das Quartier durch einen ganzheitlichen Ansatz und mit Maßnahmen in unterschiedlichen Themenfeldern für den demographischen Wandel zu stärken und eine starke, heterogene Quartiersgemeinschaft mit gefestigten Sozialstrukturen und nachbarschaftlichen Beziehungen zu fördern. Im Zentrum steht als Leitprojekt die Umgestaltung des denkmalgeschützten Reiterhofes „Gut Branderhof“ zum Nachbarschafts- und Begegnungszentrum. Zusammen mit der Vergabe der Wohnbauflächen an Bau- und Wohngruppen und den Einbezug der Kita „Kind und Kegel“ in den intergenerativen Gesamtprojektansatz entsteht hier ein Vorzeigeprojekt der nachhaltigen Stadtentwicklung, das Wohnen, Wohnumfeld und Quartier in einem engen Zusammenhang denkt. Bereits heute bietet der bürgerschaftlich getragene Verein Gut! Branderhof e.V. mit seinen rund 400 Mitgliedern ein attraktives Veranstaltungsprogramm im derzeit noch provisorisch genutzten Gutshof an.

Zur Umsetzung des breiten Maßnahmenpakets hat die Stadt Aachen Fördermittel in Höhe von 4,9 Mio. Euro beantragt. Der Förderbescheid zur Umsetzung der ersten von drei Förderstufen wurde am 05. August 2020 in einem Festakt am Branderhof durch die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen an den Oberbürgermeister der Stadt Aachen übergeben. Das ISEK Beverau hat einen Umsetzungshorizont bis 2027.

Durch die historische Bausubstanz, die ehemalige Nutzung als Reitstall und das gastronomische Angebot war das Gut Branderhof über Jahrzehnte hinweg ein identitätsstiftender Ort der Begegnung für die Beverau undurtscheid. Durch die geplante Etablierung eines Nachbarschaftszentrums greift der Verein gemeinsam mit der Stadt Aachen eine frühere Funktion des Gutshofes als ein wichtiges Element des Sozialgeschehens in der „Beverau“ auf.

Weitere öffentliche Einrichtungen

Des Weiteren ist das Plangebiet insbesondere im Elementar- und Primarbereich gut versorgt. Neben der Kindertagesstätte Kind & Kegel sind die Kita In den Küpperbenden und zwei Grundschulen fußläufig gut zu erreichen. Darüber hinaus befindet sich die Luise-Hensel-Realschule in ca. 600 m Entfernung.

Das Gemeindezentrum Sankt Aposteln grenzt an das Plangebiet an, gegenüber des Plangebietes liegt das Ludwig-Kuhnen-Stadion, das von mehreren Sportvereinen genutzt und durch eine Skateanlage ergänzt wird.

5. Jugend- und Familienfreundlichkeit

Durch die Planung mit Geschosswohnungsbau für Baugruppen wird für Menschen in unterschiedlichen Lebensabschnitten Wohnraum geschaffen. 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.

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

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, womit der Förderung innerstädtischen Wohnens Rechnung getragen wird. Gemäß den Kriterien für einen kinder- und familienfreundlichen Städtebau sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen pro Kind 10 m² öffentliche Kinderspielfläche vorzusehen. Da sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes zwei öffentliche Kinderspielplätze am Branderhofer Weg und am Forster Weg befinden, wird der sich aus dem Projekt ergebende Bedarf an öffentlicher Kinderspielfläche finanziell zur Aufwertung der vorhandenen Spielplätze abgelöst. Die Ablöse wird über den städtebaulichen Vertrag geregelt. Die hausnahen Spielplätze, die gemäß Landesbauordnung gefordert werden, werden im Plangebiet hergestellt.

5.2 Erlebnisvielfalt im Gebiet

In direkter Nähe des Plangebietes befinden sich Freizeiteinrichtungen für verschiedene Altersstufen. Zudem trägt die Nähe nachurtscheid, zum Gillesbachtal und in den Aachener Wald in besonderem Maße zu einem familiengerechten Umfeld bei.

5.3 Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen

Die Kindertagesstätte Kind&Kegel befindet sich innerhalb des Plangebietes, die Kita In den Küpperbenden und zwei Grundschulen sind fußläufig gut zu erreichen. Darüber hinaus befindet sich die Luise-Hensel-Realschule in ca. 600 m Entfernung. Gegenüber des Plangebietes liegt das Ludwig-Kuhnen-Stadion, das von mehreren Sportvereinen genutzt und durch eine Skateanlage ergänzt wird.

Zwei öffentliche Kinderspielplätze am Branderhofer Weg und am Forster Weg sind fußläufig ebenfalls gut zu erreichen.

5.4 Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Gehwege im Bereich der Straße In den Zwanzigmorgen und Am Römerhof im Sinne der Verkehrssicherheit auf ein Maß von 2,50 m erweitert und im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Querungshilfen realisiert werden. Das Plangebiet liegt zudem an einer ausgeschilderten Radroute und der geplanten Radvorrangroute „Kornelimünster – Walheim“, so dass „Burtscheid“ als Nahversorgungszentrum gut angebunden ist. Über die Haltestelle „Juttastraße“ erfolgt ebenfalls eine Anbindung nach Burtscheid über den ÖPNV.

Die neue öffentliche Verkehrsfläche im Plangebiet stellt eine Verbindung zum Nachbarschafts- und Begegnungszentrum dar und soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Mit einer geplanten Abpollerung können Durchgangsverkehre vermieden und so eine möglichst sichere Nutzung durch Kinder sichergestellt werden.

6. 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. Betrachtet werden im Folgenden die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2. Innerhalb des WA 3 wird keine Neubebauung realisiert. Hier befindet sich als bauliche Anlage das Gut Branderhof, das nachrichtlich als Denkmal im Bebauungsplan übernommen und gesichert wird.

6.1 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 Nachverdichtung der innerstädtischen Fläche entspricht dem Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

6.2 Kubatur der Gebäude

Je kompakter ein Gebäude ist, umso weniger Energie wird für die Heizung bzw. die Kühlung benötigt. Die geplanten Geschosswohnungsbauten mit drei bis vier Vollgeschossen erfüllen die Anforderungen an ein ausgewogenes Verhältnis von der Hüllfläche zu beheiztem Gebäudevolumen.

6.3 Solare Wärme- und Energiegewinnung

Aufgrund der festgesetzten Dachform als Flachdach sind sowohl ausreichende aktive Energiegewinne als auch ausreichende passive solare Wärme- und Energiegewinne möglich. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude zu mindestens 50 % mit Anlagen zur energetischen Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (Solarmindestnutzfläche) auszustatten.

6.4 Umgang mit Freiflächen

Neben der Festsetzung von privaten Grünflächen wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 das Verhältnis zwischen den bebauten Flächen und den Freiflächen baugebietstypisch festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ 2 durch die Errichtung von Tiefgaragen ist akzeptabel, da die Dachflächen der Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen zu mindestens 60% mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Substratschicht muss eine Mindesthöhe von 60 cm aufweisen, so dass eine sommerliche Überhitzung vermieden wird.

7. Begründung der Festsetzungen

7.1 Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (WA 3)

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA 3) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Diese geplante Art der Nutzung fügt sich in die Umgebung ein, die überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt ist. Sie entspricht den

städtebaulichen Zielen der Stadt Aachen und den Zieldarstellungen des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes werden Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke und damit die Kita und das Nachbarschafts- und Begegnungszentrum gesichert. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind dagegen ausgeschlossen, weil sie in das Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Auch mögliche Störungen durch diese Nutzungsarten wie zusätzliche Verkehre werden damit vorsorglich ausgeschlossen.

7.1.2 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Mit den Festsetzungen sollen die Anforderungen an gesundes Wohnen sichergestellt werden.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 wird festgesetzt, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen und das erforderliche Schalldämmmaß für Außenbauteile im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

Da innerhalb des Plangebietes bei freier Schallausbreitung flächendeckend Beurteilungspegel oberhalb von 45 dB(A) in der Nachtzeit vorliegen, wird darüber hinaus festgesetzt, dass in allen Schlafräumen und Kinderzimmern mit Schlafgelegenheit entsprechende Lüftungssysteme vorzusehen sind.

Die Gesetzgebung fordert zur Energieeinsparung bereits unabhängig von der akustischen Situation den Einbau doppelschaliger Fenster. Die Anforderungen für den Lärmpegelbereich II und III nach DIN 4109 werden in der Regel, sachgerechte Bauausführung vorausgesetzt, bereits hierdurch erfüllt. Dies gilt jedoch nur für den geschlossenen Zustand der Fenster. Ist ein Fenster geöffnet, so verliert es Dämmwirkung. Sollen nachts Innenpegel um 30 bis 35 dB(A) angestrebt werden, so dürfen bei Außenpegeln über ca. 45 dB(A) bis 50 dB(A) keine Fenster in Schlafräumen geöffnet werden, da gekippte Fenster nur eine Pegelminderung von ca. 10 dB(A) bis 15 dB(A) bewirken. Liegen die Beurteilungspegel nachts > 45 dB(A) an Fenstern von Schlafräumen oder Kinderzimmern, so sind in diesen Räumen Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946 anzustrebende Belüftung sicherzustellen. Tagsüber kann durch Stoßlüftungen ein ausreichender Luftaustausch hergestellt werden.

Eine Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachtlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs ausreichend ist.

Die Öffnungsklausel ist erforderlich, da die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht das konkrete Bauvorhaben abbilden. (Siehe hierzu auch Kapitel 6.8 „Lärmschutz / weitere mögliche Belastungen“)

7.1.3 Bäume zum Erhalt

Die Birkenreihe am Branderhofer Weg wird als zu erhalten festgesetzt, da sie straßen- und ortsbildprägend ist. Aus gärtnerischen Gründen können Ersatzpflanzungen bei einem eventuellen Abgang eines Baumes mit Abstand zum festgesetzten Standort durchgeführt werden, damit die neuen Bäume einfacher gepflanzt und besser anwachsen können.

7.1.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Es wird eine Fläche festgesetzt, die aufgrund der Anschlusshöhen des privaten Geländes an die öffentliche Verkehrsfläche zur Herstellung des Straßenbaukörpers maximal benötigt wird.

Die Straßenplanung bezieht sich auf die vorhandenen Höhen des Geländes. Damit das angrenzende Gelände nachträglich modelliert werden kann, werden Eingriffe in den Böschungskörper ermöglicht, sofern hierdurch die Standfestigkeit des Straßenbaukörpers nicht gefährdet wird. Um den Anrainern möglichst großen gestalterischen Spielraum zu ermöglichen, werden auch Stützmauern zugelassen.

Zur Vermeidung von Böschungsschäden durch Erosion wird eine Neigung von max. 1:1,5 festgesetzt.

7.1.5 Einfriedungen

In Anlehnung an die ehemalige Nutzung als Gutshof und der ökologischen Vorteile werden im Plangebiet Einfriedungen der privaten Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin als landschaftstypische Hecken festgesetzt. Diese können nur zur privaten Seite hin mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen kombiniert werden, um das natürliche Erscheinungsbild der Heckenpflanzung vom öffentlichen Straßenraum nicht negativ zu beeinflussen.

7.2 Qualifizierter Bebauungsplan gemäß §30 Abs. 1 Baugesetzbuch

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. 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 Zieldarstellungen des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, weil sie in das Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Auch mögliche Störungen durch diese Nutzungsarten, wie zusätzliche Verkehre, werden damit vorsorglich ausgeschlossen.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mit 0,4 gebietstypisch festgesetzt. Bei der Berechnung der GRZ ist die Summe der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen im jeweiligen allgemeinen Wohngebiet auf die Grundstücksfläche im jeweiligen allgemeinen Wohngebiet anzurechnen. Bei einer Grundstücksteilung ist die Summe der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen auf die Anzahl der Grundstücke (ohne die Flächen für Gemeinschaftsanlagen) gleichmäßig auf diese aufzuteilen. Sollte beispielsweise eine Teilung in zwei Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA 1 erfolgen, ist die Summe der Gemeinschaftsflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 auf beide Grundstücke hälftig anzurechnen.

Hintergrund der Festsetzung ist eine Aufteilung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen, die den Baugruppen für die Umsetzung von Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept und für die Herstellung einer gemeinschaftlich genutzten Grünfläche dienen und zum Grundstück gehören.

Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen liegt innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1. In der Gemeinschaftstiefgarage sind alle notwendigen Stellplätze der Bauvorhaben, die innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 realisiert werden, unterzubringen. Auf Einzelgaragen und oberirdische Stellplätze kann hierdurch grundsätzlich verzichtet werden, wodurch die Aufenthaltsqualitäten im Baugebiet erhöht werden. Um die Gemeinschaftstiefgarage zu sichern, darf die GRZ im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden. Um eine nachträgliche Parzellierung nicht auszuschließen, wird eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 1,0 ermöglicht. Die durch die Tiefgarage verursachte Überschreitung der GRZ wird durch eine intensive Begrünung der Dachflächen ausgeglichen. Die Begrünung wirkt sich positiv auf die Lufthygiene aus und trägt dazu bei, Aufheizeffekte gering zu halten.

Höhe baulicher Anlagen

Das Plangebiet ist nicht nur durch die Hanglage geprägt, sondern stellt sich durch die Niederlegung der zum ehemaligen Reitstall gehörenden Gebäude insgesamt sehr bewegt dar. Beispielsweise ist durch den Abriss der ehemaligen Reithalle eine Art Baugrube auf dem Grundstück (WA 1) entstanden, die eine Modellierung des Geländes erforderlich macht. Um eine Verbindung der Grundstücke des Gutes Branderhof und der Baugruppen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 herstellen zu können, wird in Anlehnung an das Gelände des Gutes Branderhof eine Geländehöhe von 194,00 m über Normalhöhen-null in der Mitte des allgemeinen Wohngebietes WA 1 festgesetzt. Unterhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen 1 wird die Gemeinschaftstiefgarage zum Teil errichtet. Da diese planerisch noch nicht konkretisiert wurde, wird ein Spielraum von +/- 1,00 m in der Geländehöhe ermöglicht, um auf die Planung reagieren zu können.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden maximale Gebäudehöhen (GH) mit Bezug Normalhöhennull festgesetzt, die bis zu vier Vollgeschosse ermöglichen. Vor dem Hintergrund des Umgebungsschutzes des Denkmals wird für das Gebäude süd-östlich des Gutshofes mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 206,50 m über NHN eine maximale Dreigeschossigkeit ermöglicht. Hierdurch soll die Dominanz des Branderhofes im Straßenbild gesichert werden. Während das bestehende Mehrfamilienhaus Am Römerhof eine Firsthöhe von 209,45 m ü. NHN aufweist, sollen sich die geplanten Gebäude Am Römerhof zum Forster Weg mit einer Anschlusshöhe von max. 207,30 m ü. NHN hin abtreppen und die vorhandene Hanglage aufnehmen. Das höchste Gebäude ist mittig der geplanten Wegeverbindung, süd-östlich des Branderhofes mit einer maximalen Gebäudehöhe von 210,20 m ü. NHN geplant, wobei das oberste Geschoss in Richtung Branderhof zugunsten des Umgebungsschutzes für das Denkmal mit einem Rücksprung an drei Seiten auszubilden ist. Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt in Abhängigkeit von der Zahl der zukünftigen Vollgeschosse. Da die Errichtung von Gebäuden in Holzbauweise ermöglicht werden soll, wird eine Geschosshöhe von 3,20 m angenommen. Durch die Topographie können im Zusammenhang mit einer Modellierung des Geländes unterschiedliche Wandhöhen entstehen. Die Geländemodellierungen werden keinen wesentlichen Einfluss auf die Raumwirkung nehmen, da die Gebäude in ihrer Höhe begrenzt sind und das Straßenniveau feststeht.

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 Klimaanlageanlagen wird insbesondere den Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprochen.

Um unter anderem 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 und Treppenanlagen, kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist oder einen Abstand von 6,0 m zu dieser einhält. Damit wird zum einen die Funktionalität gewährleistet und zum anderen eine mögliche, negative Wahrnehmung vom öffentlichen Straßenraum aus reduziert.

Die als OKB festgesetzte maximale Oberkante Brüstung gilt für Brüstungen und Absturzsicherungen, die ohne Rücksprünge vom darunter liegenden Geschoss errichtet werden dürfen, um die Dachflächen als Terrassen nutzen und zugleich die Gesamthöhe begrenzen zu können.

7.2.3 Überschreitung der Baugrenzen

Die Festsetzungen von Baugrenzen erfolgt, um die städtebauliche Dichte und Struktur im Plangebiet zu steuern. Hauptgebäude dürfen ausschließlich innerhalb dieser Flächen errichtet werden. Da Gebäudeteile, wenn sie fest mit dem Gebäude verbunden sind, wie Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone und Loggien als Teile des Hauptgebäudes anzusehen sind, sind diese ohne diesbezügliche Festsetzung ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Anstelle einer Erweiterung der überbaubaren Flächen wird eine Festsetzung zur Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für Terrassen und Terrassenüberdachungen, Balkone und Loggien erfolgen. Hiermit kann vermieden werden, dass hier später andere bauliche Anlagen errichtet werden können, die zu einer unerwünschten Erhöhung der Dichte und zu einer Änderung der städtebaulichen Figur führen könnten.

Um einen möglichst hohen Grünflächenanteil zu erreichen, wird die Größe der Terrassen beschränkt. Zudem ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, damit zwischen der privaten und öffentlichen Nutzung ein möglicher Konflikt vermieden und der Vorgartenbereich als solcher gesichert werden kann.

Durch Balkone und Loggien dürfen die festgesetzten Baugrenzen ebenfalls überschritten werden, wobei ihre Größe aufgrund der Einhaltung der Gebäudesilhouette begrenzt wird. Da die Wahrnehmung der Gebäude insbesondere von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erfolgt, wird eine Überschreitung der überbaubaren Flächen zu dieser Seite ausgeschlossen.

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, ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und löst Abstandsflächen aus.

Damit die überbaubaren Flächen in Gänze der Wohnnutzung zur Verfügung stehen können, wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit für Anlagen der Wärmeerzeugung außerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt. 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. Aufgrund ihres technischen Erscheinungsbildes sollen die Anlagen zur dezentralen Wärmeerzeugung außerhalb der überbaubaren Flächen so eingehaust oder begrünt werden, dass sie sich in die architektonische / städtebauliche Gestaltung einfügen.

7.2.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen müssen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, damit der Vorgartenbereich als solcher gesichert werden kann.

7.2.5 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind und deren Nutzung

Die Sicht auf das denkmalgeschützte Gut Branderhof wird vom Branderhofer Weg aus mit der Festsetzung einer von Bebauung frei zu haltenden Fläche bewahrt.

Da nicht überdachte Terrassen und eine nicht überdachte Bikesharing-Station die Sicht auf das Denkmal nicht wesentlich beeinträchtigen, werden diese Nutzungen innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche ermöglicht, die ansonsten gärtnerisch anzulegen ist.

7.2.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche soll der besseren Anbindung der angrenzenden Siedlungsbereiche an den Branderhof als Nachbarschafts- und Begegnungszentrum dienen und verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Mit der Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Straße Am Römerhof und In den Zwanzigmorgen kann der vorhandene Gehweg erweitert und zusätzlicher Parkraum geschaffen werden. Die Gradienten der neu geplanten öffentlichen Verkehrsfläche werden ebenfalls festgesetzt, um die Höhenlage der Straße zu sichern.

7.2.7 Flächen für den ruhenden Verkehr

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 soll eine Gemeinschaftstiefgarage realisiert werden, in der alle notwendigen Stellplätze der Bauvorhaben, die innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 realisiert werden, unterzubringen sind. Die Gemeinschaftstiefgarage kann innerhalb der überbaubaren Flächen und der eigens hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden. Die Gemeinschaftstiefgarage wird über die Straße In den Zwanzigmorgen erschlossen, da an dieser Stelle durch die Hanglage eine ebenerdige Erschließung umsetzbar ist, womit der Flächenverbrauch für den ruhenden Verkehr möglichst geringgehalten werden kann. Die Dächer der Tiefgarage, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, werden

im Zusammenhang mit der festgesetzten Geländehöhe eine höherwertige Nutzung als gemeinschaftlicher Freiraum erfahren.

Die mögliche Lage der Zufahrten wird im Bebauungsplan als Einfahrtbereich festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches können Zufahrten errichtet werden, deren zulässige Breite durch die schriftlichen Festsetzungen begrenzt wird. Durch die sich ergänzenden Festsetzungen wird es möglich, die Lage der Zufahrten der konkreten Planung anzupassen. Die Begrenzung der Zufahrtsbereiche in ihrer maximalen Breite erfolgt, um die Länge von Bordsteinabsenkungen bzw. Hochborden zu begrenzen und um die Anordnung von möglichen Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum nicht zu stark einzuschränken. Auf Einzelgaragen und oberirdische Stellplätze kann durch die Festsetzung einer Gemeinschaftstiefgarage grundsätzlich verzichtet werden, wodurch die Aufenthaltsqualitäten im Baugebiet erhöht werden.

Die Herstellung von zwei oberirdischen Stellplätzen soll innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen 3 insbesondere für mobilitätseingeschränkte Bewohner*innen ermöglicht werden, da hierdurch Wegstrecken zu den Gebäuden verkürzt werden können. Die Stellplätze sind mit einer Zufahrt zu erschließen, womit Parkstände entlang der neu geplanten öffentlichen Verkehrsfläche vermieden werden und die Verkehrssicherheit erhöht wird.

Fahrradabstellplätze müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um damit die Vorgartenbereiche als solche zu sichern.

7.2.8 Begrenzung des Anschlusses anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Durch die Einschränkung der Zufahrtsbereiche von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die privaten Grundstücke, können die durch die Bebauung zusätzlich ausgelösten Verkehre in den tiefer gelegenen Siedlungsbereich reduziert und die Vorgartenzonen von Stellplätzen freigehalten werden. Die Einschränkung der Zufahrtsbereiche ist möglich, da die notwendigen Stellplätze innerhalb einer Gemeinschaftstiefgarage unterzubringen sind.

7.2.9 Private Grünflächen

Im Plangebiet wird eine private Grünfläche festgesetzt, die den Baugruppen und der Kita als zusätzlicher Freiraum dienen soll. Aufgrund des begrenzten Nutzer*innenkreises ist eine öffentliche Widmung der Fläche nicht gerechtfertigt.

Von der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes an dieser Stelle soll abgesehen werden, weil an diesem Standort ein dauerhaft begrünter Bereich hergestellt werden soll. Eine Nicht-Bebaubarkeit innerhalb eines WA würde die städtebauliche Zielsetzung einer Begrünung nicht in gleichem Maße erfüllen können. Zudem können wichtige Sichtachsen auf den denkmalgeschützten Branderhof mit einer Grünfläche besser gesichert werden. Diese entspricht der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung und greift das Zusammenspiel von Gebäude und Freifläche aus der Historie auf.

7.2.10 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Im Bebauungsplan sollen Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt werden, die von allen Bewohner*innen gleichermaßen genutzt werden können. Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen sollen neben einer gärtnerischen Nutzung auch Nutzungen zulässig sein, die insbesondere die alternative Mobilität im Plangebiet fördern und attraktiver gestalten.

Die Fläche für Gemeinschaftsanlagen 1 dient der gärtnerischen Nutzung und dem Aufenthalt im Freien. Zur Erschließung der Tiefgarage sollen auf der Fläche auch Aufzüge oder Treppentürme errichtet werden können, womit für die Bewohner*innen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine möglichst attraktive und barrierefreie Verbindung zu den notwendigen Stellplätzen geschaffen werden kann. Ein Abstand der baulichen Anlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche wird erforderlich, um die Sicht auf das Denkmal nicht negativ zu beeinträchtigen.

Die Fläche für Gemeinschaftsanlagen 2 liegt innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Fläche. Hier soll eine Bikesharing-Station errichtet werden können, wenn diese nicht überdacht ist. So kann zum einen dem Denkmalschutz und zum anderen der Förderung alternativer Mobilität Rechnung getragen werden.

Die Fläche befindet sich in direkter Nähe zur Haltestelle „Juttastraße“. Zusammen mit der Errichtung von einer Carsharing-Station im angrenzenden öffentlichen Straßenraum kann hierdurch eine zentrale Mobilitätsstation entstehen, die dem gesamten Quartier zugutekommt.

Die Fläche für Gemeinschaftsanlagen 3 dient der Unterbringung von weiteren Fahrradabstellplätzen für Besucher*innen, die geschaffen werden sollen. Zudem sollen hier zwei Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen errichtet werden können, um Wegstrecken zu den Gebäuden zu verkürzen.

Die Akzeptanz zur Nutzung des Fahrrads soll durch die Installation einer (öffentlichen) Radservicesäule und einer Anlage mit Schließfächern für Fahrradhelme, Kindersitze, etc. in direkter Nähe von Fahrradabstellplätzen unterstützt werden. Diese Serviceleistungen sind auf der Fläche für Gemeinschaftsanlagen 4 am Forster Weg neben geplanten Fahrradabstellplätzen für Besucher*innen vorgesehen. Da die Organisation von Einkaufsgemeinschaften und die gemeinsame Nutzung von Lieferdiensten einen Beitrag zur Reduzierung des Individualverkehrs leisten kann, soll an dieser Stelle ebenfalls eine Paketstation errichtet werden.

7.2.11 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Mit den Festsetzungen sollen die Anforderungen an gesundes Wohnen sichergestellt werden.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 2 wird festgesetzt, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen und das erforderliche Schalldämmmaß für Außenbauteile im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

Da innerhalb des Plangebietes bei freier Schallausbreitung flächendeckend Beurteilungspegel oberhalb von 45 dB(A) in der Nachtzeit vorliegen, soll darüber hinaus festgesetzt werden, dass in allen Schlafräumen und Kinderzimmern mit Schlafgelegenheit entsprechende Lüftungssysteme vorzusehen sind.

Die Gesetzgebung fordert zur Energieeinsparung bereits unabhängig von der akustischen Situation den Einbau doppelschaliger Fenster. Die Anforderungen für den Lärmpegelbereich II und III nach DIN 4109 werden in der Regel, sachgerechte Bauausführung vorausgesetzt, bereits hierdurch erfüllt. Dies gilt jedoch nur für den geschlossenen Zustand der Fenster. Ist ein Fenster geöffnet, so verliert es Dämmwirkung. Sollen nachts Innenpegel um 30 bis 35 dB(A) angestrebt werden, so dürfen bei Außenpegeln über ca. 45 dB(A) bis 50 dB(A) keine Fenster in Schlafräumen geöffnet werden, da gekippte Fenster nur eine Pegelminderung von ca. 10 dB(A) bis 15 dB(A) bewirken. Liegen die Beurteilungspegel nachts > 45 dB(A) an Fenstern von Schlafräumen oder Kinderzimmern, so sind in diesen Räumen Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946 anzustrebende Belüftung sicherzustellen. Tagsüber kann durch Stoßlüftungen ein ausreichender Luftaustausch hergestellt werden.

Eine Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachtlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs ausreichend ist.

Die Öffnungsklausel ist erforderlich, da die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht das konkrete Bauvorhaben abbilden.

Durch die geplante Zufahrt zur Tiefgarage werden keine Lärmschutz-Festsetzungen notwendig. Dennoch wird im Lärmgutachten empfohlen, bei der Planung des betroffenen Gebäudes ggf. durch eine Teileinhausung die Geräuschmissionen zu mindern. Aus städtebaulicher Sicht sollte hierauf verzichtet und anstatt dessen mit einer Grundrissorientierung mögliche Konflikte vermieden werden. (Siehe hierzu auch Kapitel 8.8 „Lärmschutz / weitere mögliche Belastungen“)

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

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 auf den 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 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.

7.2.13 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im öffentlichen Straßenraum sind insgesamt 9 standorttypische Bäume zu pflanzen, um das Plangebiet zu begrünen und beschattete Wegeverbindungen herzustellen.

In Anlehnung an die ehemalige Nutzung des Branderhofes als ländlichen Gutshof sind des Weiteren 13 standorttypische Bäume in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 (inklusive der privaten Grünfläche, die über Erbbaurechtsverträge an die Baugruppen vergeben wird) anzupflanzen. Diese dienen der Begrünung und der Beschattung des Gebietes an Hitzetagen. Von den 13 anzupflanzenden Bäumen werden drei Hainbuchen entlang der Straße In den Zwanzigmorgen auch für eine Begrünung des vorhandenen Straßenraumes sorgen.

Die Dächer der Tiefgaragen außerhalb der überbauten Flächen sind intensiv zu begrünen. 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 Festsetzung von Flachdächern mit einer Dachneigung von bis zu 10°, wird in Anlehnung an die Grün- und Gestaltungssatzung für alle Gebäude 60% Dacheingrünung ohne Mindestfläche festgesetzt. Auf die Mindestgröße von 200 m² Dachfläche wird verzichtet, damit auch bei einer kleinteiligeren Gebäudestruktur die für das Stadtklima sowie den Hochwasserschutz wichtige Begrünung und Rückhaltung sichergestellt werden können. Die Festsetzung zur Begrünung der Dächer wirkt sich sowohl bauphysikalisch als auch ökologisch positiv auf die unmittelbare Umgebung aus. Zudem kann mit der Begrünung eine bessere Dämmfunktion für das Gebäude erreicht werden. Weiterhin tragen grüne Dachflächen zu einem besseren Gestaltungsbild bei. Gerade im mehrgeschossigen Wohnungsbau in Hanglage liegen die unterschiedlich hohen Dachflächen im Sichtfeld der Bewohner*innen.

7.2.14 Bäume zum Erhalt

Neben einer Esche wird die Birkenreihe am Branderhofer Weg als zu erhalten festgesetzt, da sie straßen- und ortsbildprägend ist. Aus gärtnerischen Gründen können Ersatzpflanzungen bei einem eventuellen Abgang eines Baumes mit Abstand zum festgesetzten Standort durchgeführt werden, damit die neuen Bäume einfacher gepflanzt und besser anwachsen können.

7.2.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Es wird eine Fläche festgesetzt, die aufgrund der Anschlusshöhen des privaten Geländes an die öffentliche Verkehrsfläche zur Herstellung des Straßenbaukörpers maximal benötigt wird.

Die derzeitige Straßenplanung bezieht sich auf die vorhandenen Höhen des Geländes. Damit das angrenzende Gelände nachträglich modelliert werden kann, werden Eingriffe in den Böschungskörper möglich gemacht, sofern hierdurch die Standfestigkeit des Straßenbaukörpers nicht gefährdet wird. Um den Anrainern möglichst großen gestalterischen Spielraum zu ermöglichen, sollen auch Stützmauern zugelassen werden.

Zur Vermeidung von Böschungsschäden durch Erosion wird eine Neigung von max. 1:1,5 festgesetzt.

An einer Stelle kommt es zu einer Überlagerung der Fläche mit einer überbaubaren Fläche. Es besteht hier die Möglichkeit, entweder in den Böschungskörper einzugreifen oder mit dem Gebäude zurückzuspringen.

7.2.16 Technische Aufbauten

Gerade in Hanglage liegen die unterschiedlich hohen Dachflächen im Sichtfeld der Bewohner*innen. Die Einhausung soll zu einem besseren Gestaltungsbild beitragen.

7.2.17 Abstandfläche

Im Baugenehmigungsverfahren sind grundsätzlich zur Berechnung der Abstandflächen die tatsächlichen Geländehöhen heranzuziehen. Abweichend hiervon wird festgesetzt, dass zur Berechnung der Abstandflächen der im Bebauungsplan festgesetzte Wert der Geländeoberkante (GOK) ohne Berücksichtigung der für die Geländemodellierung zulässigen Schwankungen um +/- 1,00 m heranzuziehen ist. Die Festsetzung orientiert sich an der planerischen Zielhöhe.

7.2.18 Einfriedungen

In Anlehnung an die ehemalige Nutzung als Gutshof und der ökologischen Vorteile werden im Plangebiet Einfriedungen der privaten Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin als landschaftstypische Hecken festgesetzt. Diese können nur zur privaten Seite hin mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen kombiniert werden, um das natürliche Erscheinungsbild der Heckenpflanzung vom öffentlichen Straßenraum nicht negativ zu beeinflussen.

7.2.19 Geländemodellierungen / Stützmauern / Böschungen

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage. Zum Ausgleich von Höhenunterschieden können Stützmauern im Bereich der Freianlagen notwendig werden, die in ihrer Höhe auf ein Maß von 1,50 m beschränkt werden. Die Höhe erscheint für die Modellierung der Freiflächen funktional ausreichend, ohne eine zu starke Barrierewirkung zu erzeugen. Sollte es aus bautechnischen Gründen für die Errichtung der Tiefgarage notwendig werden, können höhere Stützmauern errichtet werden.

7.2.20 Stellplatzfestsetzungen

Die zukünftigen Bewohner*innen haben sich zu einer Solidargemeinschaft zusammengeschlossen und verfolgen das gemeinsame Ziel, ihr Mobilitätsverhalten nachhaltig zu verändern. Hierfür wurde in Anlehnung an die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen ein Mobilitätskonzept entwickelt, das Maßnahmen beinhaltet, durch die der motorisierte Individualverkehr verringert werden kann. Im Sinne der Gemeinschaft wird abweichend von der Stellplatzsatzung ermöglicht, dass die Anforderungen an einen Stellplatznachweis nicht gebäudebezogen, sondern innerhalb des Bebauungsplanverfahrens

zusammenfassend bewertet werden, womit eine sinnvolle übergeordnete Betrachtung eines Gesamtprojektes vorgenommen wird, die den faktischen Funktionsansprüchen entspricht. Ebenfalls sollen abweichend von der Stellplatzsatzung in direkter Nähe zur Haltestelle „Juttastraße“ im Rahmen der Umsetzung des Wohngebietes mindestens zwei Carsharing-Parkplätze im öffentlichen Straßenraum eingerichtet werden. Zusammen mit einer vorgesehenen Bikesharing-Station auf privatem Grundstück kann hierdurch eine zentrale Mobilitätsstation entstehen, die dem gesamten Quartier zugutekommt. Die Errichtung der Carsharing-Station im öffentlichen Straßenraum soll zugunsten der Zentralität und des Erschließungskonzepts ermöglicht werden.

Das Mobilitätskonzept beinhaltet folgende Maßnahmen, die privatrechtlich gesichert werden:

- Die Errichtung einer Carsharing-Station mit 2 Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum zugunsten der Errichtung einer zentralen Mobilitätsstation (Bushaltestelle und Bikesharing-Station)
- Die Errichtung einer Bikesharing-Station mit einem Terminal und 12 Stellplätzen
- Die Errichtung einer Rad-Service-Station mit Schließfächern
- Die Errichtung einer Paketstation, die eine öffentliche Nutzung ermöglicht
- Die Einführung eines Mobilitätsbudgets

Aufgrund der Abweichung von der Stellplatzsatzung werden neben der vertraglichen Sicherung auch separate Stellplatzfestsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Diese gelten nur für eine Wohnnutzung. Sollten sich andere Nutzungen im Plangebiet ansiedeln, sind die Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung herzustellen.

Stellplatzschlüssel

Die Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept rechtfertigt einen Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit, der über den Bebauungsplan gesichert wird.

Insgesamt sind pro Wohneinheit 3 Fahrradabstellplätze herzustellen. Diese Festsetzung beinhaltet als Maßnahme aus dem Mobilitätskonzept einen zusätzlichen Fahrradabstellplatz für Besucher*innen pro Wohneinheit.

Der Stellplatzschlüssel wird für alle Wohneinheiten einheitlich im Sinne der Solidargemeinschaft festgesetzt.

Allgemeines

Des Weiteren werden analog zur Stellplatzsatzung allgemeine Festsetzungen zur Anordnung und Größe der Stellplätze getroffen.

7.2.21 Flachdächer

Mit der Festsetzung von Flachdächern wird bewusst eine Formensprache gewählt, die im Kontrast zum Denkmal steht, wodurch die historische Bausubstanz ein Alleinstellungsmerkmal im Plangebiet erhält.

Flachdächer können relativ kostengünstig hergestellt werden und ermöglichen eine bessere Nutzbarkeit der obersten Geschosse bei einer flexibleren Grundrissgestaltung. Die Dachflächen können teilweise als Dachgarten genutzt und begrünt werden. Durch eine Dachbegrünung können die negativen Folgen der durch den Klimawandel induzierten Zunahme von Hitzetagen gemindert werden.

8. Umweltbelange

8.1 Einleitung

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Entwicklung im Innenbereich als Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung handelt, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB ohne Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

Nachfolgend werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens anhand einzelner Schutzgüter dargestellt.

8.2 Boden / Altlasten

8.2.1 Schädliche Bodenveränderungen/ Altlastenverdachtsflächen

Nach dem derzeitigen Planungsstand befinden sich sowohl in dem Bebauungsplangebiet als auch in der unmittelbaren Umgebung keine Eintragungen von Altlastenverdachtsflächen im Kataster. Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

8.2.2 Schutzwürdige Böden

Für den Innenbereich liegt keine Bodenfunktionskarte vor. Ein Rückgriff auf die Bodenkarte 50 des Geologischen Dienstes NRW (GD NRW) zeigt auf, dass in den derzeit unbebauten Bereichen ggf. Kolluvien anzutreffen sind, die nach GD NRW in die Schutzwürdigkeitsstufe sw2 Bodenfruchtbarkeit eingestuft werden.

Die bisher unbebauten Böden im Plangebiet weisen hinsichtlich ihrer Bodenfunktion eine hohe Schutzwürdigkeit und hohe Naturbelassenheit auf. Diese Flächen sind aber nicht sehr groß, so dass die Flächeninanspruchnahme als relativ gering eingestuft wird.

Insofern bestehen gegen die Durchführung des Verfahrens keine Bedenken, sofern der Versiegelungsgrad auf ein verträgliches Maß begrenzt wird und die folgenden Maßnahmen umgesetzt werden.

Für die Erschließungsmaßnahmen ist eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Voraussetzung für den Erhalt der Bodenfunktionen ist die sachgerechte Behandlung des Bodens vor, während und nach den Baumaßnahmen. Wesentlich sind die fachgerechte Abgrabung und Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden während der Bauphase sowie deren fachgerechter Wiedereinbau und Herstellung der Bodenschichten. Dies betrifft vor allem die Arbeiten zu den Erschließungsmaßnahmen (Kanal- und Straßenbau), zur Errichtung der Stellplätze und/oder Spielfläche sowie in den Vorgärten. Dazu ist ein entsprechendes Bodenschutzkonzept gem. DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu erstellen und mit dem Fachbereich Klima und Umwelt abzustimmen. Die Erarbeitung eines Bodenschutzkonzeptes wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

8.3 Wasser/ Grundwasser/ Entwässerung

8.3.1 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei mehr als 5,0 m unter Flur. Ein Einbinden ins Grundwasser von Bauwerken mit maximal einem Tiefgeschoss ist damit grundsätzlich nicht zu befürchten. Falls dennoch Arbeiten stattfinden, die in das Grundwasser einbinden, oder sich mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, sind diese der Unteren Wasserbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

8.3.2 Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz

Aufgrund der Hochwassergefahr unterhalb des Stadtgebietes müssen bei neuen Baumaßnahmen, die eine zusätzliche, maßgebliche Flächenversiegelung mit sich bringen (können), örtliche, dezentrale Maßnahmen zum Hochwasserschutz ergriffen werden, um die bestehende, bereits kritische Situation nicht weiter zu verschärfen (Verursacherprinzip).

8.3.3 Entwässerung / Beseitigung von Niederschlagswasser

Die bestehende Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird in den Gillesbach eingeleitet; das Schmutzwasser wird über einen Mischwasserkanal zur Abwasserreinigungsanlage Soers geleitet. Zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser kann in den vorhandenen, zum Gillesbach führenden Regenwasserkanal eingeleitet werden, wobei ein Rückhaltevolumen von 64 m³ bei einer Drosselwassermenge von 30 l/s außerhalb des B-Plan-geländes im öffentlichen Straßenraum geschaffen werden muss. Diese vom Wasserverband Eifel-Rur (WVER) geforderte Rückhaltung wird nicht aus Gründen des Hochwasserschutzes erforderlich, da es durch das Vorhaben nicht zu einer Verschärfung der Hochwassersituation kommt. Die Rückhaltung wird vielmehr zum Schutz eines Sandfanges vor Erosion vor der Einleitung in den Gillesbach erforderlich.

Für den Anschluss der Niederschlagsentwässerung an die vorhandene Trennentwässerung im Branderhofer Weg ist eine Änderungsanzeige zur vorhandenen wasserrechtlichen Erlaubnis (FB 36/30 D 1962) bei der Unteren Wasserbehörde durch die Koordinierungsstelle Abwasser als Einleiter in den Gillesbach vorzulegen. Für die Zustimmung zur wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Errichtung des o.g. Rückhaltevolumens erforderlich. Da der Gillesbach derzeit die anfallenden Misch- und Niederschlagswasser nicht ordnungsgemäß ableiten kann, muss eine Verbesserung des derzeitigen Zustandes erzielt werden. Die Fläche wird daher als nicht bebaute Fläche gewertet.

Bei der Planung der Bebauung ist zu berücksichtigen, dass großflächige Metalleindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut unzulässig sind, da das Regenwasser von diesen Flächen als stark mit Schwermetallen belastet einzustufen ist und weder in den Kanal noch in ein Gewässer eingeleitet werden darf (siehe Kanalanschlusssatzung). Bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollte der Hinweis auf Berücksichtigung der Kanalanschlusssatzung gegeben werden.

Die von der Koordinierungsstelle Abwasser genannten Vorgaben (Formblatt Abwasserbeseitigung) zu den für die Rückhaltung aus Hochwasserschutzgründen erforderlichen Rückhaltevolumen und Drosselwassermengen (s.o.) sind zu beachten.

8.3.4 Anpassung an die Folgen des Klimawandels

Am 23. Januar 2019 wurde durch den Rat der Stadt Aachen das gesamtstädtische Konzept zur Anpassung an den Klimawandel beschlossen. Die im Umsetzungsfahrplan genannten strategischen Schwerpunktsetzungen sollten im Bebauungsplan dargestellt werden. Als wirksame Vorsorgemaßnahmen gegen die Gefahren durch Extrem-/Starkregen im Plangebiet sowie in dessen Umgebung sind die Baumpflanzungen zu nennen, wodurch die Anzahl an Bäumen im Plangebiet gegenüber dem Ist-Zustand erhöht wird, sowie die mindestens extensiven Dachbegrünungen und die intensiven Begrünungen der Dachflächen der Tiefgaragen.

8.4 Landschaft, Baumschutz, Grün- und Freiflächen

8.4.1 Landschaft

Das Areal befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des derzeit rechtskräftigen Landschaftsplans 1980 sowie des in Aufstellung befindlichen neuen Landschaftsplanes. Das Ortsbild in der näheren Umgebung des Areals zeichnet sich durch eine vorwiegend lockere, randstädtische Bebauung in Form von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern mit einem hohen Anteil an Grünflächen aus. Das Areal selbst wird derzeit durch eine ca. 8.000 m² große Wiesenfläche geprägt, die den Gebäudekomplex des Gutes Branderhof nördlich, östlich und südlich umschließt. Am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes liegt Baumbestand vor, welcher im Bebauungsplan teilweise als zu erhalten festgesetzt wird. Aufgrund des offenen und durch Grünflächen geprägten Ortsbildes im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von einer Verschlechterung für das Schutzgut Landschaft durch die geplante Bebauung auszugehen. Eine umfangreiche und qualitativ hochwertige Begrünung des Areals inkl. Neuanpflanzungen von Bäumen kann dieser Verschlechterung entgegenwirken (siehe „Grün- und Freiflächen“).

8.4.2 Baumschutz

Es entfallen keine Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Hingegen entfallen 8 bzw. 9 Bäume, die zwar aufgrund ihrer Art (Birken) bzw. ihres Stammumfangs nicht unter die Baumschutzsatzung fallen, allerdings aus stadtoökologischen Gründen als erhaltenswert eingestuft werden. Es werden insgesamt 22 Bäume im Plangebiet neu gepflanzt, davon 9 Stück im öffentlichen Straßenbereich und 13 Bäume sind auf den privaten Grundstücken vorgesehen.

Die Baumreihe am Branderhofer Weg (Birken) wird im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt, da sie straßen- und ortsbildprägend sind.

8.4.3 Grün- und Freiflächen

Das Grünkonzept sieht neben den o.g. Baumpflanzungen die Anpflanzung von Hecken im öffentlichen Straßenbereich sowie auf den privaten Grundstücken vor, um die Wohnbebauung vom öffentlichen Straßenraum optisch zu trennen. Der ländliche Charakter soll durch die Pflanzenauswahl z.B. eine Pflanzung mit Obstgehölzen und Sträuchern gewahrt bleiben. Die Flachdächer sind mindestens zu 60% mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen ist zulässig. Die Dachflächen der Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen sind zu mindestens 60% mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substratschicht muss eine Mindesthöhe von 60 cm aufweisen.

8.5 Biologische Vielfalt/Artenschutz

Das Plangebiet wird nicht vom Landschaftsplan erfasst, der Landschaftsplan erfasst die Flächen des westlich gelegenen Gillesbachtals (nördlich bis westlich des Forster Weges). Das Plangebiet wird nicht von der LANUV Biotopkartierung erfasst.

Bei den Freiflächen des Plangebietes handelt es sich um brachgefallene Weiden und Abreiteflächen der ehemaligen Nutzung als Pferdehof. Es hat sich eine typische Brachvegetation mit Krautfluren wie Wegerich, Wicke, Gundermann, Rainfarn und Klee sowie verschiedenen Grasarten ausgebildet. In einzelnen Bereichen herrschen Kratzdistel und Brombeere vor. Die sandige Unterlage der ehemaligen Abreiteplätze wird von verschiedenen Moosarten bewachsen. Baumschösslinge von Weiden, Ahorn, Birken und anderen Baumarten, sowie Kulturfolger, wie Schmetterlingsflieder überziehen die gesamte Fläche. Vereinzelt finden sich kleine Baum- und Strauchgruppen bestehend aus u.a. Birken, Eschen, Linden, Haselnuss und verschiedenen Koniferen.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde weist die Fläche eine geringe ökologische Wertigkeit auf.

Die noch nicht umgebauten Gebäudeteile des Hofes sind durch Bau-Zaunanlagen abgesperrt worden, dieser Bereich bietet u.U. Lebensräume für gebäudebrütende Vogelarten. Bei einem Anfang Mai 2019 durchgeführten Ortstermin wurden in Gebäudestrukturen einfliegende Spatzen beobachtet.

Zum Schutz der im Plangebiet u.U. vorkommenden allgemein häufigen europäischen Brutvogelarten soll zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ein Bauzeitfenster für die Rodung des Geländes ausgewiesen werden. Die zur Baufeldfreimachung notwendige Entnahme von Gehölzen und Gebüsch ist aus artenschutzrechtlicher Sicht in einem Zeitfenster von Ende Oktober bis Ende Februar durchzuführen, da dieser Zeitraum außerhalb der Brutperiode aller europäischen Brutvogelarten liegt. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist eine Nutzung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte planungsrelevanter Arten (insbesondere Fledermäuse und Vögel) auszuschließen. Wegen seiner eher geringen Größe stellt das Plangebiet außerdem kein essentielles Nahrungshabitat für die genannten planungsrelevanten Artengruppen dar.

8.6 Stadtklima / Lufthygiene / Klimaanpassung

Die Beeinflussung der Kaltluft durch die hier geplante Bebauung kann als gering eingeschätzt werden. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rande des Kaltluftstromes, der sich entlang des Gillesbaches bewegt und wird nur geringfügig von

diesem versorgt. Durch die Öffnung der geplanten Bebauung nach Südwesten im Bereich der Verkehrsfläche und angrenzender Flächen sowie das Absehen von einer Riegelbebauung ist eine gute Durchlüftung des Plangebietes gewährleistet. Bei der Anlage der Tiefgarage muss darauf geachtet werden, dass die Lüftungsöffnungen der Tiefgarage nicht in sensible Bereiche der Nutzung hineinreichen (z. B. Terrassen, Spielflächen und Schlafzimmerfenster). Wenn Belüftungsschächte geschaffen werden sollten, muss die Unbedenklichkeit dieser über die Anfertigung eines Gutachtens nachgewiesen werden. Im Zuge der Klimaanpassung sollen die Versiegelungsflächen so gering wie möglich gehalten werden, um eine Infiltration des Regenwassers großflächig zu ermöglichen und darüber hinaus Pflanzen einen tiefen Wurzelraum zu bieten. Dies erhöht zudem den Kühlungseffekt an heißen Tagen und führt damit zu einer Steigerung der Wohnqualität. Eine teilweise Kompensation der Versiegelung im Bereich der Tiefgaragen erfolgt durch die Festsetzung einer intensiven Begrünung auf diesen Flächen. Garten- und Grünanlagen müssen begrünt und wasserdurchlässig gestaltet werden und dürfen nicht als Schottergärten bzw. versiegelte Flächen angelegt werden.

8.7 Klimaschutz und Energie

Die Stadt Aachen verfolgt seit 2019 mit dem Beschluss des Klimanotstandes noch intensiver ihre mittel- und langfristigen Ziele bei Energieeinsparung und CO₂-Emissionen zum Schutz des Klimas und der Lufthygiene. Zusätzlich zur Aufforderung zu einem sparsamen Umgang mit fossilen Energieressourcen heute wird nun bis 2030 das Ziel deren Ersatzes durch regenerative Energieträger für alle Einwohner*innen und Nutzer*innen im Stadtgebiet angestrebt. Ziel bis 2030 ist die CO₂-Neutralität in der Energie- und Wärmeversorgung. Der quartierartige Wohnungsbau mit einer großen Zahl an Wohneinheiten kann durch die Nutzung der regenerativen Energien und einer gemeinschaftlichen Wärmeversorgung (Nahwärmenetz) erheblich zu diesem Ziel beitragen.

Es sind mindestens 50% der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auszustatten. Um die Anforderungen der Grün- und Gestaltungssatzung zu erfüllen, ist bei Flachdächern eine Kombination aus Solaranlagen und Begrünung möglich.

Die Wärmeversorgung des Baugebiets sollte durch eine zentrale Wärmeversorgung (Nahwärmenetz) in Verbindung mit Kraft-Wärme-Kopplung (Wärme- und Stromerzeugung kombiniert) zusammengefasst werden. Bei Einsatz von Bioerdgas aus dem Verbundnetz erreicht man hier eine annähernd CO₂-neutrale Energieversorgung.

Es sollte geprüft werden, ob der geplante Staukanal mittels Wärmetauscher energetisch (Wärme und Kühlung) genutzt werden kann, ggf. sind Flächenwärmetauscher unter der TG möglich. Ebenso ist eine Nutzung von Geothermie zu prüfen (s. https://www.geothermie.nrw.de/geothermie_basisversion/?lang=de).

Um die Klimaschutzziele zu erreichen, müssen mehr Parkplätze für Elektrofahrzeuge vorgehalten werden. Aktuell ist jede zehnte Neuzulassung ein Elektrofahrzeug – Tendenz steigend. Daher sind in der Tiefgarage mindestens 30 % der Stellplätze mit einer Auflademöglichkeit zu bestücken. Die Umsetzung kann auch so gestaltet werden, dass ein Anschluss zwei Stellplätze versorgt. In Kombination mit einer hauseigenen PV-Anlage ließen sich hier Synergien schaffen. Neben PKW-Stellplätzen sind ausreichend Fahrradstellplätze (inkl. Stellplätzen für Lastenräder) zu schaffen, denn das Gebiet weist aufgrund seiner geringen Entfernung zur Innenstadt und zum Frankenberger Viertel eine hohe Attraktivität für Radfahrende auf.

8.8 Lärmschutz / weitere mögliche Belastungen

Auf das Plangebiet wirken die Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehr insbesondere durch den Branderhofer Weg mit einer Verkehrsbelastung von ungefähr 3.500 Kfz/24h ein. Der Einfluss der nahe gelegenen Adenauerallee fällt durch die Entfernung und Abschirmung durch andere Gebäude trotz der deutlich höheren Verkehrsmenge (DTV 21.200) eher gering aus. Als weitere Verkehrslärmquelle ist der Schienenverkehr der Bahnstrecke in ca. 450 m Entfernung zu nennen. Die Nutzung der nahegelegenen Sportanlage (Ludwig-Kuhnen-Stadion) und dem zugehörigen Parkplatz sowie die Nutzung einer unmittelbar anschließenden kleinen Skateanlage am Rande der Sportanlage stellt eine weitere Lärmquelle für das Plangebiet dar.

Um die Anforderungen an den Schallschutz im Plangebiet zu ermitteln wurde eine Untersuchung zur Geräuschsituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr.956 „Branderhofer Weg / Am Römerhof“ an das Ing. Büro ACCON aus Köln vergeben.

Die Verkehrslärmbelastung im Planfall beeinträchtigt die obersten Geschosse der neu geplanten Gebäude mit Beurteilungspegeln tags zwischen 52 dB(A) und 58 dB(A) (10,9 m über Grund / 3.OG). Nachts liegen die Belastungen zwischen 47 dB(A) und 51 dB(A) und werden maßgeblich durch die Schienenverkehrsgeräusche bestimmt. Um den vorhandenen Spielbetrieb durch Vereinssport auf der nahegelegenen Sportanlage an allen Tagen im Zeitraum zwischen 9.00 Uhr und 22.00 Uhr weiterhin aufrecht zu erhalten, wurde diese Maximalbetrachtung zur Beurteilung der Geräuschimmissionen aus der Nutzung herangezogen. Der Immissionsrichtwert, insbesondere auch der sensible für die Ruhezeit zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen, wird unter Berücksichtigung der getroffenen Maximalansätze eingehalten. Auch der angrenzende Parkplatz südlich der Sportanlage mit seinen 90 Stellplätzen führt durch seine Belegung nicht zu Richtwertüberschreitungen. Damit ist sichergestellt, dass keine Konflikte zu erwarten sind. Ebenso sind auch keine Überschreitungen der Tages-Immissionsrichtwerte des Freizeitlärmers von der kleinen Skate-Anlage in der unmittelbaren Nähe der Sportanlage zu erwarten. Eine nächtliche Nutzung der Anlage ist ausgeschlossen.

Neben den Immissionen die auf das neue Plangebiet einwirken werden, wurden auch die Emissionen durch das Plangebiet betrachtet. Der induzierte Verkehr verursacht keine relevanten Verkehrslärmsteigerungen, auch nicht, unter Berücksichtigung von Reflexionen durch die geplante Bebauung. Die in der Rechtsprechung herangezogenen Schwellenwerte für eine Gesundheitsgefährdung, 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht, sind hier im Nullfall bereits deutlich unterschritten. Selbst die Orientierungswerte der DIN 18005 sind auf den meisten Straßenabschnitten, bis auf den Branderhofer Weg, unterschritten, und auch unter Berücksichtigung der Steigerung durch die Planung liegt die Belastung an der vorhandenen Bebauung in einem Niveau, in dem der Orientierungswert der DIN 18005 tags weitestgehend eingehalten wird. Die Tiefgaragennutzung innerhalb des Plangebietes führt zu keinen Richtwertüberschreitungen an der bestehenden benachbarten Bebauung in der Umgebung. An dem Gebäude, das die Tiefgaragenrampe aufnehmen soll und den dortigen Wohnungen liegen erhöhte nächtliche Beurteilungspegel von 42 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet vor. Der Nacht-Immissionsrichtwert der TA Lärm, der für Mischgebiete gilt, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, wird jedoch unterschritten. Bei der Planung des eigenen Gebäudes wird dennoch empfohlen, zum Schutz der eigenen Bewohner vor Störungen durch die Tiefgarageneinfahrt, eine Teilüberhausung der Rampe herzustellen. Falls dies nicht möglich ist, kann auch durch eine Grundrisorientierung erreicht werden, dass keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen in dieser Fassade liegen.

Die Beeinträchtigungen der Neuplanung durch den Verkehrslärm, es sind sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überschritten, machen Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen städtebaulich nicht gewünscht und kostentechnisch nicht vertretbar sind, muss sogenannter passiver Schallschutz in Verbindung mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Die Maßnahmen gelten für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume. Die Anforderungen ($R'_{w, ges}$) an die Luftschalldämmung der Außenbauteile errechnen sich nach DIN 4109-1:2018-01 entsprechend der dort angegebenen Formel. Als Grundlage für die Vorgaben der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile gelten die maßgeblichen Außenlärmpegel (siehe Karte in den Festsetzungen unter Anlagen). Innerhalb des gesamten Plangebietes werden unter pessimistischer Betrachtung (freie Schallausbreitung ohne abschirmende Wirkung von Gebäuden innerhalb des Plangebietes bzw. der Eigenabschirmung der neuen Gebäude) nachts Beurteilungspegel von 50 bis zu 52 dB(A) ermittelt, so dass Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) grundsätzlich mit einem schalldämmten Lüftungssystem (z.B. Schalldämmlüfter) ausgestattet werden müssen, um eine fensteröffnungsunabhängige Belüftung sicherzustellen. Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachtlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs ausreichend ist.

Beachtet werden muss, dass die Ausrichtung der Wohneinheiten eine ausreichende Versorgung mit Tageslicht und/oder eine gute Raumhelligkeit nach DIN 17037 aufweisen. Von nur nach Norden ausgerichteten Wohneinheiten muss abgesehen werden.

Im Hinblick auf die lichthygienischen Belange dürfen öffentlich angebrachte Strahler nicht in Richtung Himmel aber auch nicht zu sehr seitlich abstrahlen. Auf eine warme Lichtfarbe sollte hier geachtet werden. Dies schont Flora und Fauna aber auch den Menschen. Von einer Fassadenbeleuchtung/-belichtung sollte gänzlich abgesehen werden.

8.9 Zusammenfassung

Zusammenfassend kann das Vorhaben aus Umweltsicht mitgetragen werden, sofern die genannten Vorgaben und Empfehlungen umgesetzt werden. Von erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist nicht auszugehen.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Auswirkungen auf das Denkmal

Um auf den vorhandenen Wohnraumbedarf zu reagieren, wird die innerhalb des Siedlungsbereiches liegende Freifläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Für die Entwicklung eines Wohngebietes als Maßnahme der Innenentwicklung wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der auf dem Areal des Gut Branderhofes Planungsrecht für Wohnungsbau schafft und gleichzeitig die identitätsstiftende Wirkung des unter Denkmalschutz stehenden Vierkanthofes best möglich bewahrt.

So wird das Gut Branderhof nachrichtlich im Bebauungsplan als Denkmal übernommen und wichtige Sichtachsen im Bereich des Forster Weges, der Straße Am Römerhof und Branderhofer Weg mit den Festsetzungen im Bebauungsplan baulich freigehalten, um das Denkmal aus verschiedenen Richtungen wahrnehmen zu können. Die „Freistellung“ soll daran erinnern, dass die historische Hofanlage ehemals frei in der Landschaft lag.

Der Bezug zum historischen Straßenverlauf kann durch Aufgreifen der Gebäudekante der süd-östlichen Scheune für die Neubebauung erhalten werden. Somit stellt der Branderhof weiterhin einen wichtigen Fixpunkt innerhalb des Ortsgefüges dar. Im Vergleich zur Nutzung als Reiterhof werden ehemals durch Stallungen und Reithalle nicht mehr erlebbare Blickbeziehungen wiederhergestellt. Einer erdrückenden Wirkung durch die geplanten Gebäude wird somit entgegengewirkt.

Die stärkere Freistellung des Denkmals durch größere Sichtachsen, die sich im Laufe des Verfahrens ergeben haben, bedeutet gleichzeitig eine Einschränkung der möglichen überbaubaren Grundstücksflächen. Durch die Festsetzung von Mehrfamilienhäusern mit im Vergleich zu Einfamilienhäusern tieferen Baufeldern und einer höheren Gebäudehöhe kann dem angespannten Wohnungsmarkt mit unterschiedlichen Bedarfen dennoch Rechnung getragen und dem Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, entsprochen werden. Drei- bis viergeschossige Gebäude mit Flachdach geben dabei eine Antwort auf die notwendige Wirtschaftlichkeit bei der Schaffung von Wohnraum und kommen dem Ruf nach einer flexiblen Grundrissgestaltung für verschiedene Zielgruppen nach.

Da die geplante öffentliche Wegeverbindung vom Branderhofer Weg zur Straße Am Römerhof direkt am Denkmal vorbeiführt, kann die prägende Wirkung des Denkmals trotz heranrückender Wohnbebauung auch innerhalb des neuen Wohngebietes weitestgehend bewahrt und im Vergleich zur vorherigen Nutzung als Reiterhof insbesondere für Fußgänger besser erlebbar gemacht werden. Zudem erhält das Denkmal durch die Nutzung als Nachbarschafts- und Begegnungszentrum eine zusätzlich identitätsstiftende Wirkung und rückt funktional ins Zentrum des Quartiers. Die Tiefgarage wird sich aufgrund der festgesetzten Geländehöhe, die sich an der Höhe des vorhandenen Innenhofes des Denkmals orientiert, nicht negativ auf dessen Erscheinungsbild auswirken.

Die ursprüngliche Nutzung des Branderhofes wird durch die Festsetzung von landschaftstypischen Elementen unterstrichen und hervorgehoben. Es werden Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen als Hecken und standorttypische Obstbäume festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden keine weiteren gestalterischen Festsetzungen für die Gebäude getroffen. Dennoch soll eine gestalterische Abstimmung im Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur unter Beteiligung der Denkmalbehörden und des Gestaltungsbeirats erfolgen, die vertraglich über die Erbbaurechtsverträge gesichert wird.

Es ist richtig, dass eine niedrigere Bebauung dem Denkmalschutz eher entsprechen würde als die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe, die teilweise eine Viergeschossigkeit ermöglicht. Mit der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern kann dem öffentlichen Belang der Wohnraumversorgung für die Bevölkerung jedoch entsprochen und über die oben beschriebenen Maßnahmen der Denkmalschutz dennoch ausreichend gewürdigt werden.

Für die Wahrnehmung des Gutshofes und seine identitätsstiftende Wirkung werden der Erhalt und die Schaffung von Blickbeziehungen auf das Denkmal für wichtiger erachtet als die Reduzierung der geplanten Gebäudehöhe, die im Zuge der Wohnraumschaffung eine Erweiterung der überbaubaren Flächen und damit eine Einschränkung der Blickbeziehungen nach sich ziehen würde.

9.2 Umweltauswirkungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 956 findet eine Entwicklung im Innenbereich als Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung statt, weshalb der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB ohne Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden soll. Mit dem Bebauungsplan soll dem hohen Wohnraumbedarf in Aachen begegnet werden.

Aus stadtklimatischer Sicht zeichnet sich das städtebauliche Konzept positiv aus, die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung finden durch z.B. die Realisierung von Gründächern in Verbindung mit Photovoltaikanlagen, einen hohen energetischen Standard der Gebäude (KfW 40) oder die Umsetzung eines Grün- und eines Mobilitätskonzeptes Berücksichtigung. Die unterschiedlichen Maßnahmen sollen vertraglich oder über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.

Negativ zu bewerten ist der Versiegelungsgrad mit ca. 60 %. Dieser ist der Errichtung der Tiefgarage geschuldet, durch die jedoch ermöglicht wird, die oberirdischen Flächen vom motorisierten Individualverkehr freihalten zu können. Eine teilweise Kompensation der Versiegelung im Bereich der Tiefgaragen erfolgt durch die Festsetzung einer intensiven Begrünung auf diesen Flächen.

10. Kosten

Für den Bau der öffentlichen Verkehrsflächen entstehen der Stadt Aachen Kosten von circa 600.000 Euro.

11. Plandaten

Gesamtplangebiet:	ca. 11.742 m ²
Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 3:	ca. 9.680 m ²
davon überbaubare Fläche:	ca. 2.185 m ²
+ Hofanlage Gut Branderhof:	ca. 1.000 m ²
Tiefgarage:	ca. 1.377 m ²
Versiegelte Hofffläche:	ca. 690 m ²
private Grünflächen:	ca. 1.030 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 1.032 m ²

Es sollen circa 60 Wohneinheiten entstehen. Mit einem Stellplatzschlüssel von 0,5 pro Wohneinheit sind 30 notwendige Stellplätze innerhalb der gemeinschaftlichen Tiefgarage nachzuweisen.