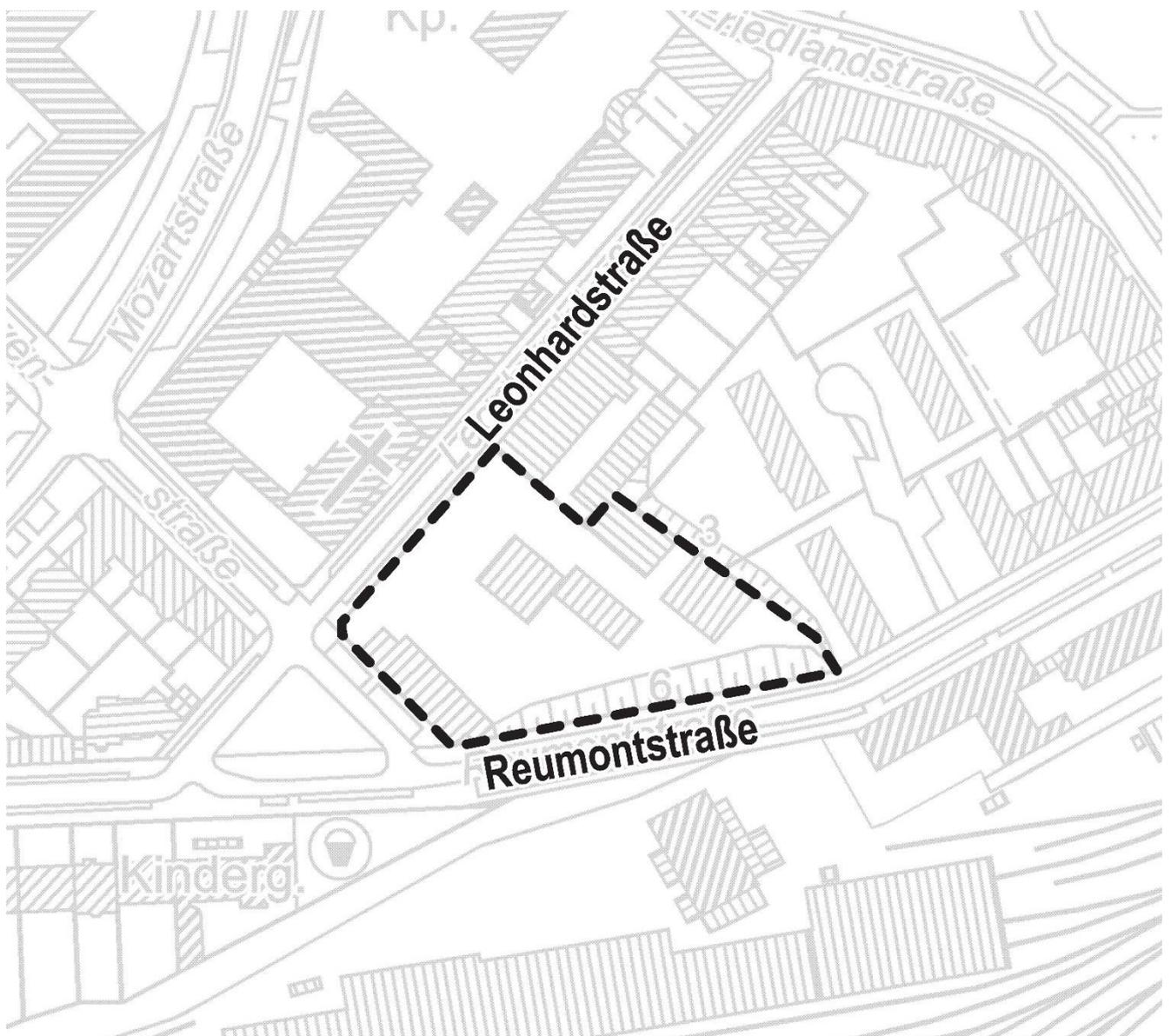


Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1016 - Reumontstraße / Leonhardstraße -

für den Bereich zwischen Reumontstraße, Gottfried-Dossing-Platz und Leonhardstraße
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zur Veröffentlichung im Internet



Lage des Plangebietes

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

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen gemäß § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB nur Gebäude errichtet werden, bei denen sich der/die Vorhabenträger*in hinsichtlich eines Anteils von mindestens 40 % der Geschossfläche aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sicherzustellen.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

Maß der baulichen Nutzung

2. Die Oberkanten der baulichen Anlagen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) in Meter über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

Bei einem Flachdach beziehen sich die maximal zulässigen Gebäudehöhen auf die Oberkante Attika der baulichen Anlagen. Bei einem geneigten Dach entspricht die maximale Gebäudehöhe der Firsthöhe. Unter Firsthöhe ist die Oberkante der Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen zu verstehen. Bei einem Pultdach entspricht die Firsthöhe der Schnittlinie der höheren aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.

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

1. 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,
2. Lüftungs- und Klimaanlage bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
3. Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
4. Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m.

Die unter 1. bis 4. genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Für Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist. Technische Aufbauten sind einzuhausen. Die Einhausung ist optisch in die Fassadengestaltung einzubinden.

3. Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten, Stellplatzanlagen für Pkw und Fahrräder mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise können in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze angeordnet werden.

Kennzeichnungen

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Die Fläche des Plangebietes wird im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen unter der Kennzeichnung AS 1306 als Altstandort geführt. Im Boden und Grundwasser befinden sich relevante Belastungen durch aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX), die auf die vormalige gewerbliche Nutzung des Geländes als Kraftwagenpark mit Tankstelle zurückzuführen sind. Im Bereich der stillgelegten Tankstelle befindet sich ein Grundwasserschaden mit erhöhten MKW- und BTEX-/TMB-Gehalten. Eine Ausbreitung des Schadens ist auch außerhalb des Grundstücks festzustellen, wenn auch auf deutlich geringerem Niveau. Das gesamte Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Die vollständige Versiegelung stellt derzeit eine temporäre Sicherungsmaßnahme für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser da, da ein Zutritt von Niederschlagswasser und damit ein weiterer Austrag von Schadstoffen weitgehend unterbunden wird. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch kann aufgrund der Versiegelung und der Tiefenlage des Schadens eine Gefährdung für die aktuelle Nutzung ausgeschlossen werden. Derzeit erfolgt eine stete Überwachung des Grundwasserschadens gemäß § 15 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).

Für eine geplante Umnutzung inklusive Entsiegelungsmaßnahmen sind Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Dazu ist auf der Grundlage des § 16 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) eine Sanierungsuntersuchung und nachfolgend ein Sanierungsplan durch die/den Grundstückseigentümer*in zu erarbeiten. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass das zukünftige Vorhaben den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht bzw. nicht schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt ist.

Hinweise

1. Kriminalprävention

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

2. Kampfmittel

Das Plangebietes liegt im ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Konkrete Verdachte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bombenblindgängern liegen jedoch nicht vor.

Die Entscheidung über das Erfordernis einer Kampfmitteluntersuchung kann erst nach Vorlage der Bauunterlagen im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden. Es ist Kontakt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland, Außenstelle Kerpen, Heinrich-Hertz-Straße 12, 50170 Kerpen, Tel: 0211/4759753 aufzunehmen.

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., empfiehlt der KBD eine Bohrlochdetektion. In diesem Fall ist der Leitfaden auf der Internetseite des KBD (www.brd.nrw.de) zu beachten.

Beim Auffinden von Kampfmitteln / Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Aachen zu informieren.

3. Abfallrechtliche Hinweise

Für Abbruch- und Baumaßnahmen mit einem zu erwartenden Anfall von Bau- und Abbruchabfällen einschließlich Bodenmaterial von insgesamt mehr als 500 m³ ist gemäß § 2a Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeskreislaufwirtschaftsgesetz – LKrWG) vom 21.06.1988 (GV. NR. S. 250) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 136) ein Entsorgungskonzept zu erstellen. In der Broschüre https://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/umwelt/technischer_umweltschutz/2020_broschuere_abbruchanzeigen_final.pdf, herausgegeben vom Fachbereich Klima und Umwelt, finden sich weitere Hinweise.

4. Bodendenkmäler

Es wird auf die Bestimmungen des § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern): Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Aachen als Untere Denkmalbehörde (Lagerhausstraße 20, 52058 Aachen, Tel.: 0241/432-61204, denkmalpflege@mail.aachen.de) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0) unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten, bis die Weisung der zuständigen Stelle für die Fortsetzung der Arbeiten vorliegt. Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einem Bußgeld geahndet (§ 41 DSchG NRW).

5. Entwässerung

Im Plangebiet sind eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie die Einleitung in ein Gewässer nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird in die Mischwasserkanäle in der Leonhardstraße und im Gottfried-Dossing-Platz eingeleitet.

6. Starkregenvorsorge

Gemäß der Starkregengefahrenkarte der Stadt Aachen bestehen im Plangebiet heute Überflutungsgefahren, weil sich punktuell Wasseransammlungen bis zu einer Höhe von 1m in Tiefpunkten und Geländemulden ergeben können. Diese Gefahr ist bereits vorhanden und wird nicht durch den Bebauungsplan ausgelöst. Es wird darauf hingewiesen, dass geeignete Schutzmaßnahmen durch den/die jeweilige*n Eigentümer*in zu treffen sind. Die Entwässerung darf nicht in Richtung Nachbargrundstück (Leonhardstraße 25) erfolgen.

Weitere Informationen stellt die Stadt Aachen unter https://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/energie/klimaanpassung/starkregen/index.html zur Verfügung.

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 20.03.2025 die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1016 - Reumontstraße / Leonhardstraße - beschlossen hat.

Aachen, den 21.03.2025

gez.
(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin