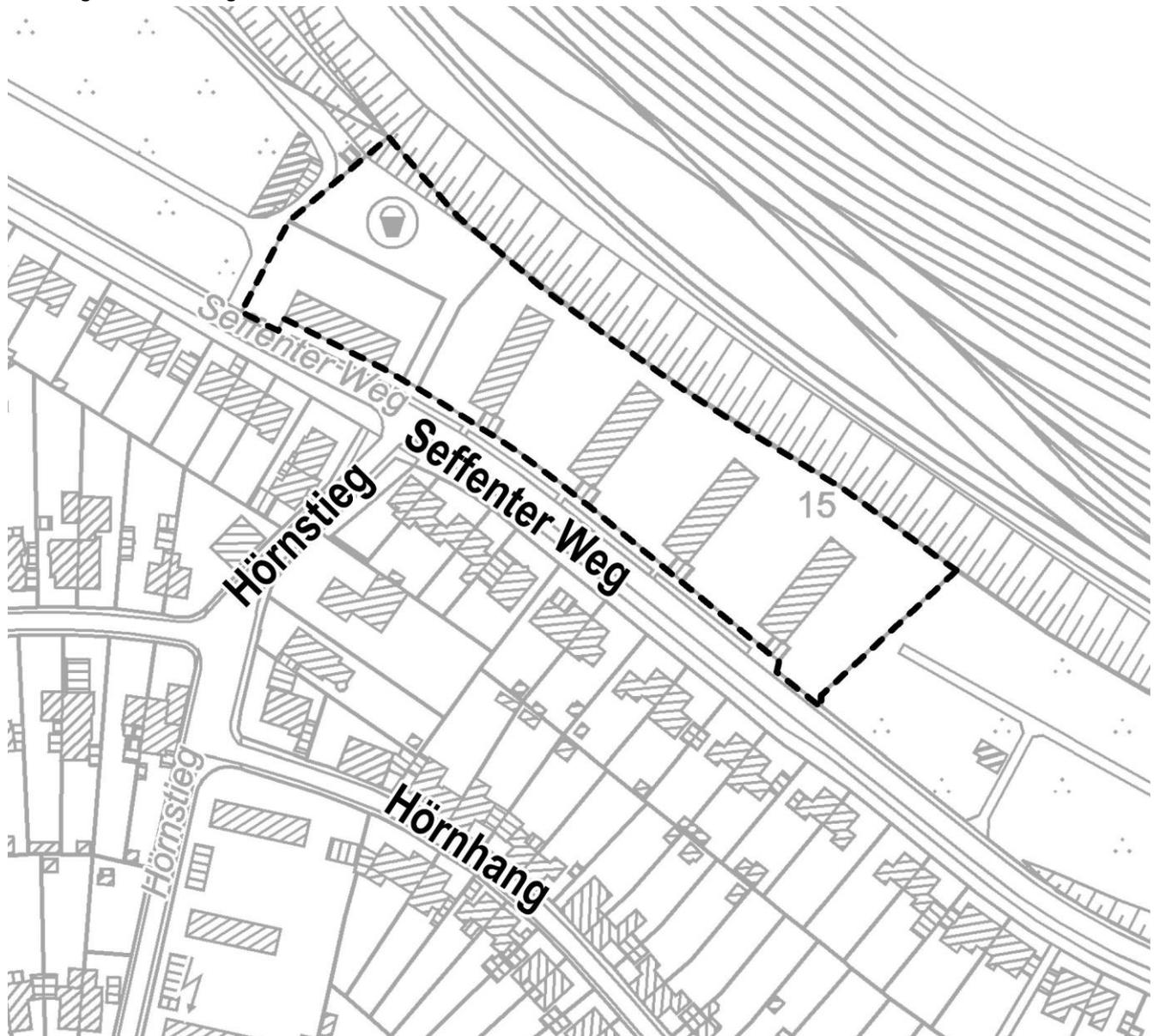


Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan - Seffenter Weg / Hörnstieg -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen Seffenter Weg und den Bahngleisen

zur Programmberatung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.2	Regionalplan	5
1.3	Masterplan Aachen*2030.....	5
1.4	Flächennutzungsplan (FNP)	6
1.5	Bestehendes Planungsrecht	7
2.	Anlass der Planung.....	7
3.	Ziel und Zweck der Planung.....	8
3.1	Städtebauliches Konzept / Architekturkonzept.....	8
3.2	Verkehr / Mobilität	9
3.3	Freiraumkonzept	9
3.4	Soziale Infrastruktur	10
3.5	Konzeptansätze für Klimaschutz und Klimaanpassung	10
4.	Umweltbelange	10
5.	Klimaschutz- und Klimaanpassung.....	13
6.	Plandaten	13

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Lage und Größe

Das ca. 1,02 ha große Plangebiet liegt in der Gemarkung Aachen, Flur 4, und umfasst die Flurstücke 104, 106 und 174. Es befindet sich im städtischen Eigentum. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an den Seffenter Weg sowie im Nordosten an die Bahnstrecke der Deutschen Bundesbahn. Nordwestlich schließt sich die Kleingartenanlage Auf der Hörn an, und südöstlich der Kleingartenverein Seffenter Weg.

Gebäudebestand

Auf den Flurstücken befinden sich insgesamt fünf Wohngebäude aus den 1960er Jahren: ein sich zum Seffenter Weg traufständig orientierendes zweigeschossiges Wohngebäude auf dem Flurstück 104 und vier sich zum Seffenter Weg giebelständig orientierende dreigeschossige Wohngebäude auf dem Flurstück 174. Die Zeilenbebauung weist eine geringe Baudichte auf. Die Bausubstanz ist sanierungsbedürftig. Die Grundrisse der relativ kleinen Wohnungen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen, und die Ausstattung ist veraltet. Zusätzlich wird die Wohn- und Aufenthaltsqualität durch die Lärmbelastung der angrenzenden Bahntrasse beeinträchtigt.

Nutzung

Die Gebäude werden zum Wohnen genutzt, zum Teil mit langjährigen Mietparteien. Ein Teil der Wohnungen steht für die Unterbringung von wohnungslosen und geflüchteten Menschen, koordiniert durch FB 56, zur Verfügung. Eine Wohnung dient als Büroeinheit für den städtischen Sozialdienst und den Hausmeister.

Baumbestand, Grünstruktur und Freiflächen

Das Plangebiet verfügt über großzügige Freiflächen zwischen den Wohngebäuden, die derzeit weder gestaltet sind, noch optimal genutzt werden. Auf dem Flurstück 106 befindet sich im rückwärtigen Bereich zwischen der Wohnbebauung und den Bahngleisen ein öffentlicher Spiel- und Bolzplatz. Die Aufenthaltsqualität der Freiflächen wird durch die Lärmbelastung der angrenzenden Bahnstrecke beeinträchtigt. Dichte Gehölz- und Baumbestände befinden sich um den Spiel- und Bolzplatz und insbesondere an der Böschungskante der Bahntrasse. Des Weiteren lassen sich im Plangebiet vereinzelt Bäume zwischen den Bestandsgebäuden finden.

Topografie und Höhenunterschiede

Das Plangebiet weist deutliche Höhenunterschiede auf: Der tiefste Punkt liegt bei 206 m ü. NHN, der Höchste bei 209 m ü. NHN, was einen Höhenunterschied von ca. 3 Metern innerhalb des Gebiets in Längsrichtung ausmacht. In der Querrichtung fällt das Plangebiet sprunghaft vom Seffenter Weg um ca. 2 Meter von 209 m ü. NHN auf 207 m ü. NHN ab, so dass ein barrierefreier Zugang zu den Häusern nicht gegeben ist. Die Bahntrasse liegt ca. 14 m tiefer als das Plangebiet, was durch eine stark begrünte Böschung abgefangen wird. Die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Seffenter Weges liegt ca. 6 m höher als die Bestandsbebauung im Plangebiet.

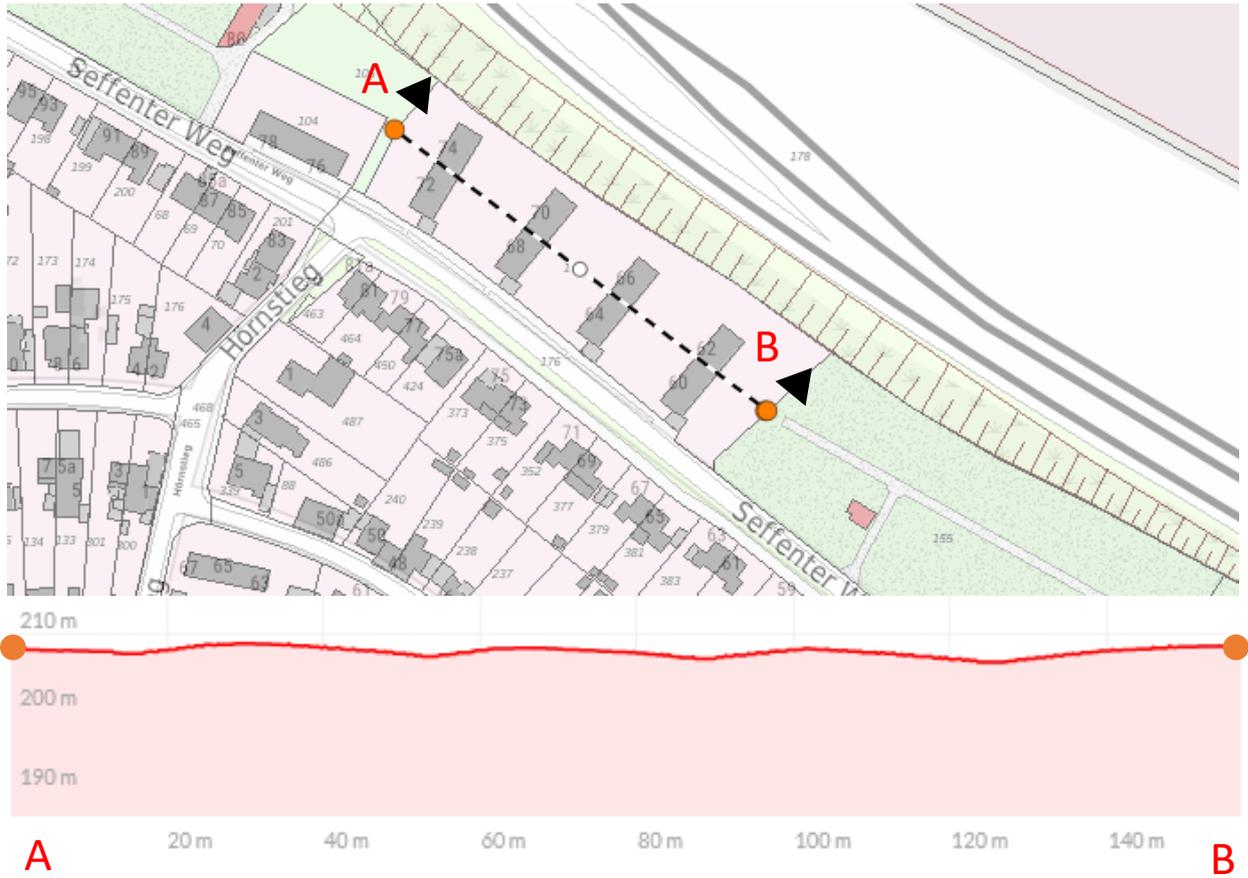


Abbildung 1: Höhenprofil Plangebiet (Nordwesten – Südosten)

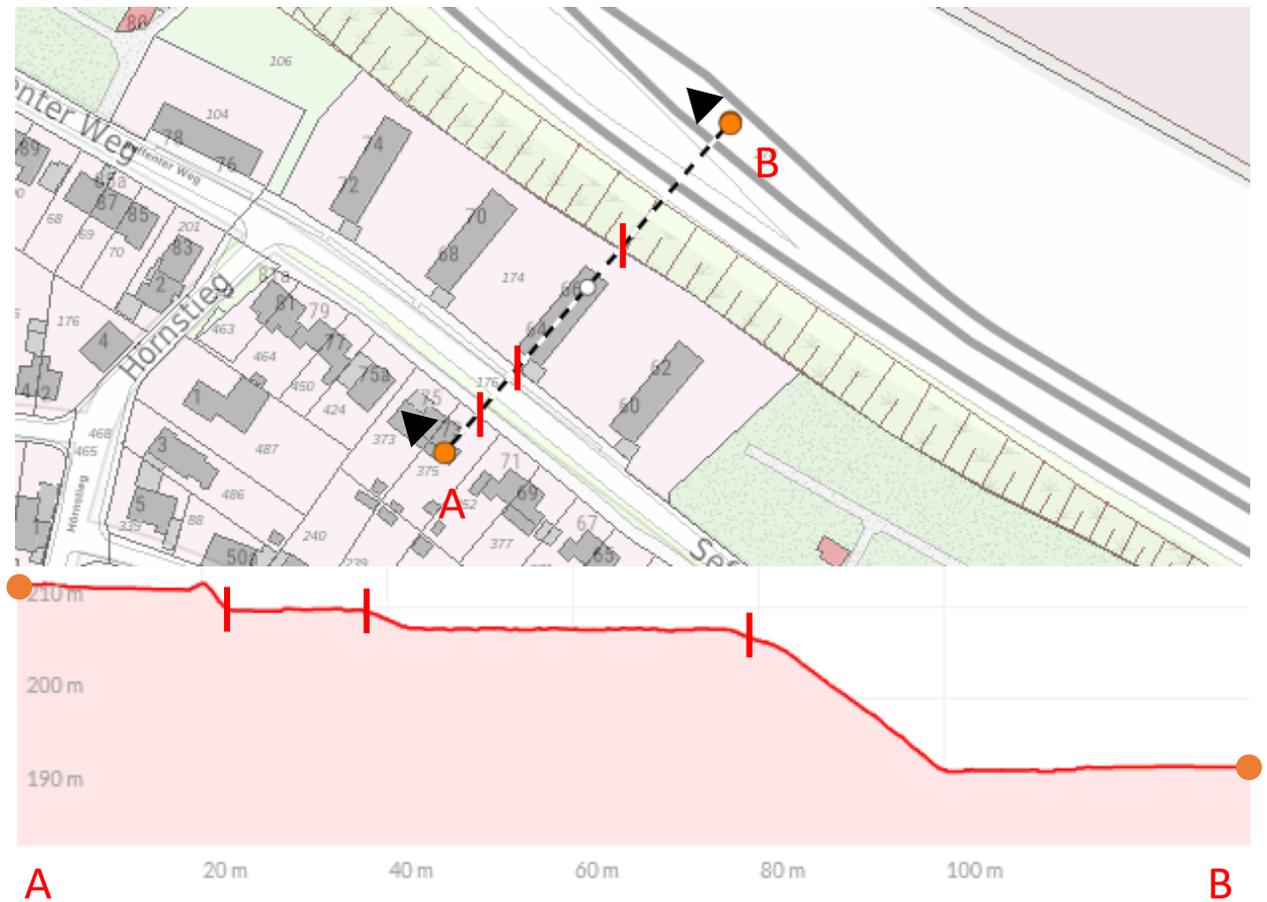


Abbildung 2: Höhenprofil Bahngleise - Plangebiet - Bestandsbebauung Seffenter Weg

- Unter dem Oberziel „Wissenschaftsstadt stärken / profilieren“ sind der Hochschulstandort, F+E-Standorte und Technologiestandorte zu verknüpfen.
- Unter dem Oberziel „Hochschulbezogene Infrastruktur qualifizieren“ sind flexible Wohnraumangebote zu entwickeln / erneuern.
- Unter der zentralen Aufgabe ‚Integriertes Entwicklungskonzept Hochschulstandorte‘ sind eine Mischung aus Wohnen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Versorgungsangeboten, Gastronomie, Kinderbetreuungseinrichtungen und Freiraumgestaltung zu fördern, insbesondere am Campus West und Campus Hörn.

Handlungsfeld 4 | Mobilität

- Unter dem Oberziel „Stärkung internationaler und regionaler Verbindungen“ ist hier der Schienenverkehr im Bestand zu stärken.

Handlungsfeld 5 | Stadt-Bau-Kultur

- Unter dem Oberziel „Identität stiftende Stadt“ ist hier die Baukultur zu fördern.
- Unter dem Oberziel „Aachen macht Kultur“ sind Orte für Kulturveranstaltungen zu entwickeln.

Handlungsfeld 7 | Natur und Umwelt – Teilaspekt Boden, Wasser, Klima

- Unter dem Oberziel „Ökologisch tragfähige Siedlungsräume ist die Belüftungsbahn zu erhalten (Anmerkung: Im FNP wurden die Belüftungsbahnen erneut untersucht, konkretisiert und als „Belüftungsbahn Stadtklima“ gekennzeichnet. Diese Signatur liegt nicht unmittelbar über dem Planbereich.)

Handlungsfeld 8 | Klimaschutz, Klimaanpassung

- Unter dem Oberziel „Energieeffiziente Stadt“ ist die zentrale Kraft-Wärme-Kopplung auszubauen
- Unter dem Oberziel „Verstärkter Ausbau erneuerbarer Energien“ sind solarenergetische Potenziale großer Dachflächen zu nutzen

Handlungsfeld 9 | Kooperation mit der Region

- Unter dem Oberziel „Identität stiftende grenzüberschreitende euroregionale Modellregion“ ist die Hochschule als regionaler Identitätsstifter zu profilieren

1.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Aachen 2030 stellt das Plangebiet als ‚Wohnbaufläche‘ dar. Das Flurstück 106 wird als ‚Grünfläche‘ dargestellt und die Grünflächen, die östlich und westlich an das Gebiet angrenzen werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Dauerkleingärten‘ dargestellt. Die Flächennutzungsplandarstellungen stehen einer Planung von Wohnnutzung nicht entgegen.

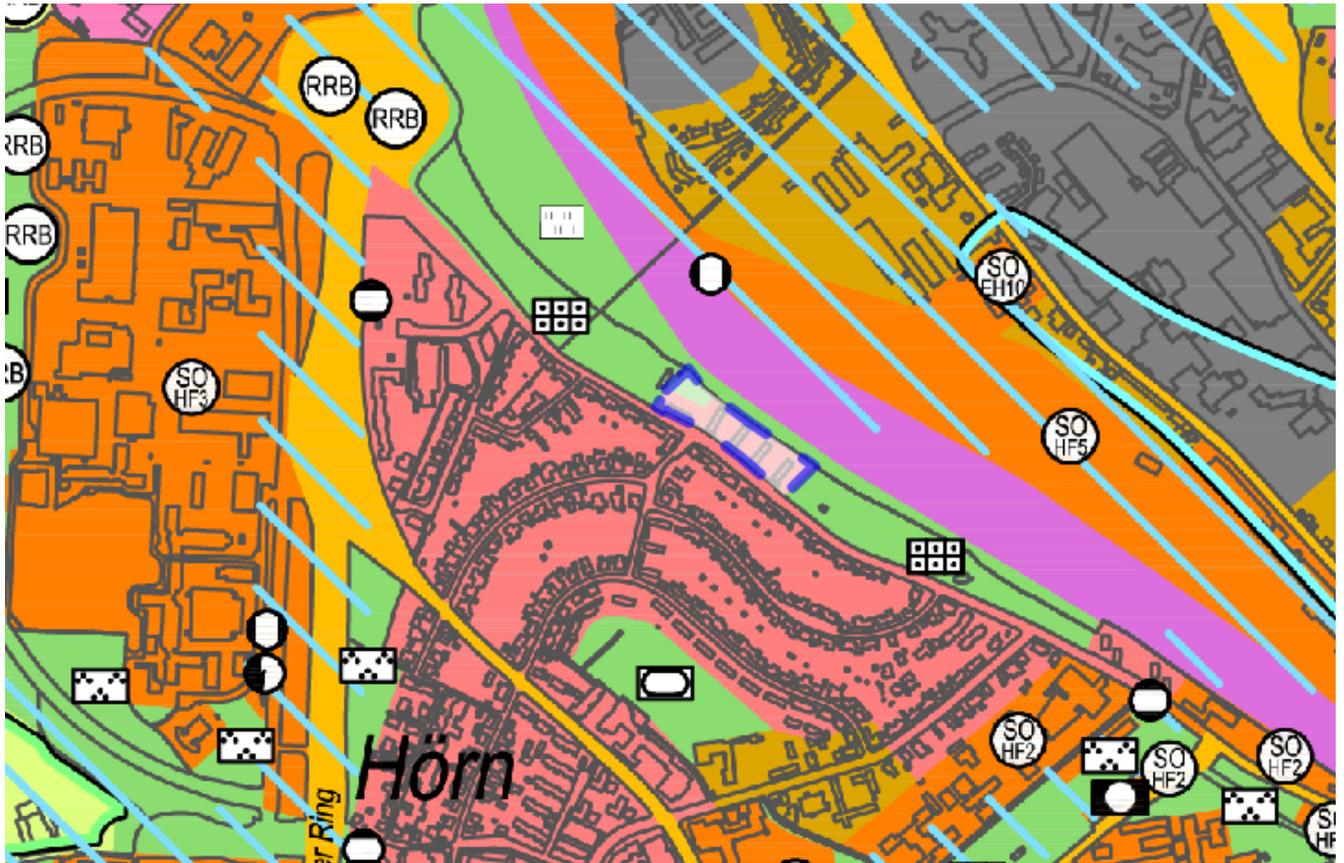


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Aachen

1.5 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 667 Seffenter Weg, der seit dem 26.08.1977 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 fest. Festgesetzt sind außerdem eine offene Bauweise sowie die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Diese beträgt drei Vollgeschosse.

Die Baufenster entsprechen den bestehenden Gebäudekubaturen und geben nur wenig Spielraum für mögliche Erweiterungen oder Änderungen der Baukörper.

2. Anlass der Planung

Der Wohnungsmarkt in Aachen ist deutlich angespannt. Er zeichnet sich durch eine ausgesprochene Flächenknappheit, den Rückgang bezahlbarer Wohnoptionen, insbesondere im öffentlich geförderten Segment und dynamischen Mietpreiserhöhungen in den letzten zehn Jahren aus (vgl. Wohnungsmarktbericht der Stadt Aachen 2022). Die Stadt steht vor der Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum auf den wenigen verfügbaren Flächen zu schaffen.

Die Grundstücke Seffenter Weg Nr. 60-78 wurden im Rahmen einer Potenzialflächenanalyse als Standort mit hohem Entwicklungspotenzial identifiziert. Die vorhandenen Gebäude aus den 1960er Jahren mit einer niedrigen Baudichte (GRZ 0,17; GFZ 0,5) sind sanierungsbedürftig und weisen eine veraltete Grundrissstruktur auf. Es handelt sich um eine Zeilenbebauung mit je zwei Zweispännern, die auf fünf Hauszeilen verteilt etwa 3.000 m² Wohnfläche in 60 Wohneinheiten mit zwei unterschiedlichen Wohnungsgrößen (52 und 58 m²) bietet. Die Gebäude sind durch die angrenzende Bahntrasse stark verlärmert, was die Wohn- und Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen zusätzlich beeinträchtigt. Aufgrund dieser Faktoren soll eine Neuentwicklung und Umstrukturierung des Areals in Betracht gezogen werden.

Im Jahr 2021 wurde eine räumliche Analyse des Plangebiet durchgeführt. Der Planungsausschuss hat schließlich am 16.11.2023 die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens beschlossen, mit dem Ziel eines städtebaulichen Entwurfs, auf dessen Grundlage Planungsrecht für die Flächen geschaffen werden soll. Da noch nicht feststeht, wer eine bauliche Entwicklung auf dem städtischen Gelände umsetzen wird, konnte kein Hochbauwettbewerb, der an einem Auftragsversprechen gebunden werden muss, durchgeführt werden. Somit wurde die Auslobung für eine städtebauliche Studie über eine Mehrfachbeauftragung von 5 Büroteams umgesetzt. Das Preisgericht empfahl am 05.07.2024 einstimmig den Entwurf von HJPplan+ aus Aachen mit KRAFT.RAUM aus Düsseldorf. Die Stadt beauftragte das Büro mit einer Überarbeitung des Entwurfs, der als Grundlage für die Bauleitplanung herangezogen wird.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen
- Verdoppelung der bestehenden Wohnflächen
- Schaffung eines Angebotes an unterschiedlichen Wohnungsgrößen
- Bereitstellung von bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum für benachteiligte Gruppen (Menschen in Transferleistungen, Geflüchtete, Senioren)
- Integration von Erdgeschossnutzungen zur Förderung sozialer Interaktionen
- Gestaltung von attraktiven Freiräumen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und zur ökologischen Aufwertung
- Verbesserung des Lärmschutzes durch Maßnahmen zur Reduktion der Beeinträchtigungen durch die angrenzende Bahntrasse
- Sicherstellung einer ressourcenschonenden, nachhaltigen Bebauung, durch eine Integration der Bestandsgebäuden oder einer Wiederverwendung von Abrissmaterial im Falle einer Neubebauung

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Größen der Geltungsbereiche unterhalb der Obergrenze der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 BauGB liegen.

3.1 Städtebauliches Konzept / Architekturkonzept

Das Konzept von HJPplan+ und KRAFT.RAUM verfolgt das Ziel, ein durchmischtes, wohnorientiertes Quartier zu schaffen, das sich harmonisch in die bestehende Umgebung integriert. Die vier giebelständigen Zeilenbauten entlang des Seffenter Weges werden nur teilweise zurückgebaut. Der nördliche Teil dieser Gebäude soll abgerissen werden, um Platz für Neubauten zu schaffen, die gleichzeitig als Lärmschutz zur Bahntrasse fungieren. Diese Neubauten sind locker gesetzt und bilden eine Randbebauung an einer inneren Quartiersgasse, die den gesamten neuen und alten Siedlungsbereich mit seinen Freiräumen verbindet. Die Zugänge zu den verbleibenden Bestandsgebäuden werden durch eine Verlegung der Treppenanlagen auf die gegenüberliegende Seite barrierefrei. Die Wohnräume der Neubauten orientieren sich zur ruhigeren Seite, während die Funktionsräume zur Bahntrasse hin angeordnet werden, um Lärmschutz zu gewährleisten. Das bestehende zweigeschossige Wohngebäude im Nordwesten wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt, in dem im Untergeschoss eine Quartiersgarage mit Huckepackstellplätzen geplant ist. Mit einem kleinen ebenerdigen Parkplatz an der süd-östlichen Seite werden die belastenden Pkw-Stellplätze jeweils am Ende und Anfang platziert, um die belastenden Autoverkehre auf kurzem Wege abzufangen.

Im Preisgericht als auch mit den Bewohner*innen wurde die Lage eines Quartiersplatzes durchaus konträr diskutiert. Für die Bewohner*innen ist die Lage der Quartiersgasse zentral im Plangebiet attraktiv, während die Planer*innen die zentrale Lage im gesamten Quartier am Eingang zum Einfamilienhausgebiet und dem öffentlichen Spiel- und Bolzplatz besser platziert sehen.

Das Prinzip der Hauszeilen wird erhalten, allerdings durch die Neubauten im Nordosten gefasst. Entlang der Quartiersgasse können die Freiräume zwischen den Gebäuden mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten angeboten werden.

Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept konzentriert sich auf einen Geschosswohnungsbau, der durch wohnungsorientierte gemeinschaftliche Nutzungen und Dienstleistungen in den Erdgeschosszonen ergänzt wird. Diese Erdgeschossnutzungen, wie beispielsweise ein **Repair-Café** und multifunktionale Räume, fördern die Interaktion innerhalb des Quartiers und schaffen ein lebendiges Umfeld. Der Wohnungsmix mit einem hohen Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau (mindestens 50 %) soll so gestaltet werden, dass er den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner*innen gerecht wird.

Höhenentwicklung der Gebäude

Die Baukörper sind kompakt gestaltet und variieren in der Höhe. Zwei fünf bis sechsgeschossige Gebäude am Anfang und Ende der Quartiersgasse bilden städtebauliche Höhendominanten und markieren den Eingang sowie den Abschluss des Quartiers. Das Preisgericht hat jedoch darauf hingewiesen, dass eine zu starke Massigkeit bei dem parallel zum Seffenter Weg geplanten Neubau vermieden werden soll.

Zwischen diesen dominanten Baukörpern reihen sich viergeschossige Gebäude ein, die eine ausgewogene Silhouette und angenehme Proportionen im öffentlichen Raum schaffen. Die Topographie fällt von den zum Teil eingeschossigen Einfamilienhäusern am Seffenter Weg bis hin zum Plangebiet ab. Aufgrund dieser topographischen Gegebenheit sind die Geschosshöhen der Neubautenentwicklung verträglich. Die Neubauten bilden eine klare Abgrenzung nach Norden und fungieren als Pufferzone zur Bahnstrecke und Lärmschutz bahnabgewandten Bebauung. Zwischen den Baukörpern entstehen großzügige Freiräume, die zur Wohnqualität und zum städtischen Grün beitragen.

3.2 Verkehr / Mobilität

Die Hapterschließung erfolgt über den Seffenter Weg. Im Inneren des Quartiers wird die Erschließung autofrei gestaltet. Die PKW-Fahrzeuge werden an den Rändern des Quartiers in einer Quartiersgarage im Stappelsystem im Westen und einer oberirdischen Stellplatzanlage im Osten untergebracht. Fahrradabstellanlagen werden großzügig an den Eingangsbereichen der Wohngebäude platziert, um den Radverkehr zu fördern. Zudem sind Elektroladestationen und Carsharing-Angebote vorgesehen, um die nachhaltige Mobilität zu unterstützen.

Im Inneren des Quartiers wird die Quartiersgasse als zentrale, autofreie Erschließungsachse für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen angelegt. Sie dient nicht nur als Wegeverbindung, sondern auch als Ort für soziale Interaktionen. In Zukunft sollen entlang der Quartiersgasse ausreichend Fahrradabstellplätze entstehen, die auch Lastenräder und Kinderwagen aufnehmen können. Es soll sichergestellt werden, dass die Wege barrierefrei und gut zugänglich sind.

3.3 Freiraumkonzept

Der Quartiersplatz wird als sozialer Treffpunkt gestaltet und durch Nutzungen wie ein Repair-Café und Nachbarschaftsräume belebt. Entlang der Quartiersgasse können Urban-Gardening-Flächen, eine Aktivzone und Spielbereiche für generationsübergreifende Aktivitäten eingerichtet werden.

Besonderes Augenmerk liegt auf dem Erhalt des Baumbestands. Die Planung sieht vor, möglichst alle bestehenden Baumstandorte zu erhalten, insbesondere große Bäume, die an die Bestandsbauten angrenzen. Darüber hinaus tragen die Gehölzstrukturen auf dem angrenzenden Flurstück zur Schaffung einer Pufferzone zur Bahntrasse bei, die sowohl die ökologische Aufwertung des Quartiers als auch den Lärmschutz unterstützt.

Der bestehende öffentliche Spielplatz bleibt am aktuellen Standort und wird im Rahmen der Wohnbauentwicklung an geänderte und neue Bedürfnisse angepasst. Aufgrund von Lärmbelastungen im Nahbereich der Wohnnutzung wird eine

Verlagerung des Bolzplatzes geprüft. Diese Verlagerung könnte auf einer städtischen Fläche in etwa 150 m in nördlicher Richtung möglich sein. Alternativ soll im weiteren Verfahren insbesondere für jüngere Altersgruppen ein Verbleib des Bolzplatzes am jetzigen Standort geprüft werden.

3.4 Soziale Infrastruktur

Zur Stärkung der sozialen Infrastruktur sieht das städtebauliche Konzept Gemeinschaftseinrichtungen und soziale Angebote vorzusehen, wie Nachbarschaftsräume und multifunktionale Flächen im Erdgeschoss der Gebäude vor. Diese können sowohl den Bewohner*innen des Quartiers als auch der umliegenden Nachbarschaft zugutekommen. Ein besonderer Fokus soll auf Begegnungsräumen für verschiedene Altersgruppen liegen, um das nachbarschaftliche Leben und die Lebensqualität im Quartier zu fördern.

3.5 Konzeptansätze für Klimaschutz und Klimaanpassung

Das städtebauliche Konzept beinhaltet mehrere Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung. Eine Maßnahme kann die Implementierung eines modernen Regenwassermanagementsystems sein, welches den Abfluss von Oberflächenwasser kontrolliert und Regenrückhaltesysteme integriert. Diese Maßnahmen sollen die Auswirkungen von Starkregenereignissen minimieren und Überflutungen vorbeugen.

Zur ökologischen Aufwertung des Quartiers soll die Begrünung von Dächern und Fassaden umgesetzt werden. Diese Begrünungen, kombiniert mit Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen), tragen nicht nur zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas bei, sondern fördern auch die Nutzung erneuerbarer Energien. Der Einsatz von klimaresistenten Pflanzen sorgt für eine langfristige Anpassung an veränderte klimatische Bedingungen und trägt zur Resilienz des Quartiers bei.

4. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a Baugesetzbuch in einem vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, ist keine formelle Umweltprüfung notwendig.

Dennoch sollen die Belange der Umwelt berücksichtigt werden. Nachfolgend werden die Umweltbelange anhand der einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Altlasten

Es existieren keine Verdachtsflächen. Die Böden sind anthropogen vorgeschädigte Böden.

Wasser / Grundwasser

Für das Gebiet bestehen laut amtlicher Karten keine Hochwassergefahren oder Hochwasserrisiken. Zudem liegen keine Belange des Gewässerschutzes (Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Versickerungsausschlussflächen) vor. Allerdings liegt eine hohe Starkregengefahr vor (bis zu 1 m hohe Wasseransammlungen bei extremen Ereignissen). Maßnahmen zur Starkregenvorsorge wie die Integration von Zisternen und Baumrigolen (Schwammstadtprinzip) sind frühzeitig bei der Planung zu berücksichtigen.

Allerdings können entsprechende Regelungen nicht im Rahmen des Angebotsbebauungsplans getroffen werden. Diese sind somit über die Anforderungen im Rahmen des Weiteren Vergabeverfahrens zu sichern.

Denkmäler

Im direkten Umfeld des Plangebietes sind keine Denkmalbereiche, Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Stadtklima / Lufthygiene / Klimaschutz

Das Gebiet befindet sich nach Landschaftsplan und Flächennutzungsplan AACHEN*2030 in keinem Gebiet, welches für die Stadtbelüftung vorgesehen ist. Jedoch grenzt das Plangebiet an eine stadtklimatische Belüftungsbahn, welche sich entlang

der Bahntrasse bewegt. Um die Luftzirkulation zu gewährleisten, sollten die Neubauten parallel zu den Gleisanlagen ausgerichtet werden und Öffnungen zwischen den Gebäuden geschaffen werden, um die Frischluftzufuhr zu gewährleisten. Es wird empfohlen, auf eine Versiegelung von mehr als 40 % der Fläche zu verzichten und kompakte Bauweisen zu bevorzugen, um den Energieverbrauch zu minimieren.

In Hinblick auf den Klimaschutz sollten bei der weiteren Planung Aspekte wie bspw. energieeffiziente Bauweise, regenerative Energieerzeugung, emissionsarme Mobilität (Sharingangebote und E-Mobilität, Fahrradparken), Dach- sowie Fassadenbegrünung Berücksichtigung finden.

Allerdings können entsprechende Regelungen nicht im Rahmen des Angebotsbebauungsplans getroffen werden. Diese sind somit über die Anforderungen im Rahmen des Weiteren Vergabeverfahrens zu sichern.

Verkehrslärm

Der Seffenter Weg stellt die Haupt-Straßenverkehrslärmquelle für das Plangebiet dar.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Straßenverkehrslärmsituation (24 h-Betrachtung) dargestellt. In der 24 h Betrachtung werden im südlichen Bereich des Plangebiets Lärmwerte von bis zu 65 dB(A) erreicht. Auf dem zentralen Bereich der Fläche wirken überwiegend Werte zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) ein

Die nördlich angrenzende Verbindung Aachen - Mönchengladbach stellt die Haupt-Schienenverkehrslärmquelle für das Plangebiet dar. In den nachfolgenden Abbildungen wird zwischen der Schienenlärmbelastung (24 h-Betrachtung) und der Schienenlärmbelastung (nachts) unterschieden. In der 24 h Betrachtung ergeben sich Lärmwerte von bis zu 75 dB(A) am nördlichen Rand und 65 dB(A) bis 75 dB(A) im zentralen Bereich der Planfläche. In den Nachtstunden sind die Lärmeinwirkungen durch Schienenverkehr geringer ausgeprägt. Im nördlichen Bereich der Fläche werden bis zu 70 dB(A), im zentralen Bereich zwischen 60 dB(A) und 70 dB(A) erreicht.

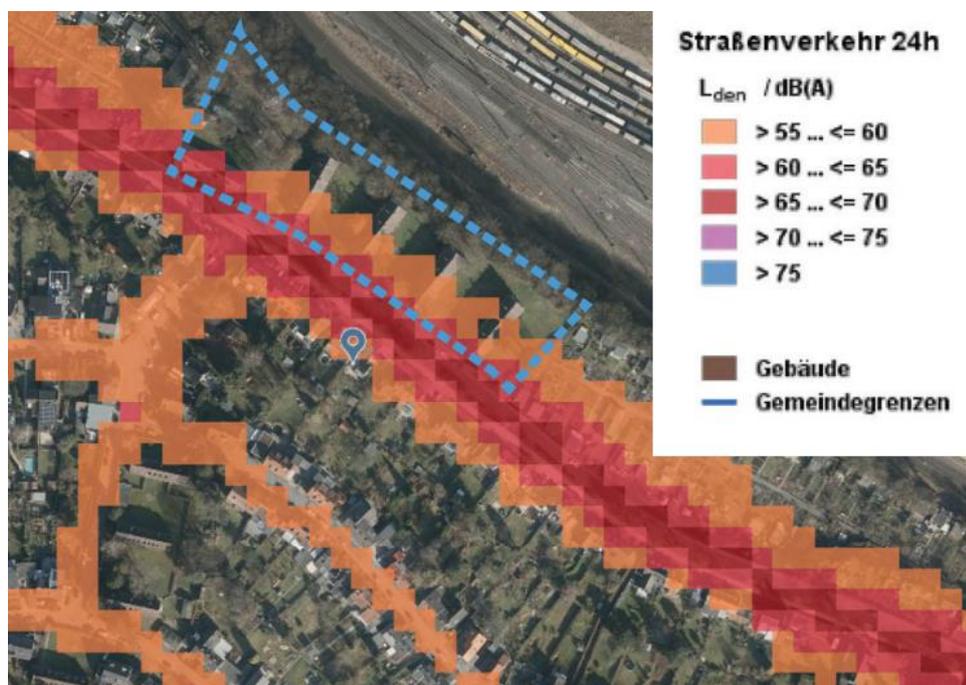


Abbildung 5: Ausschnitt Lärmwerte Straßenverkehr 24 h (LANUV NRW)

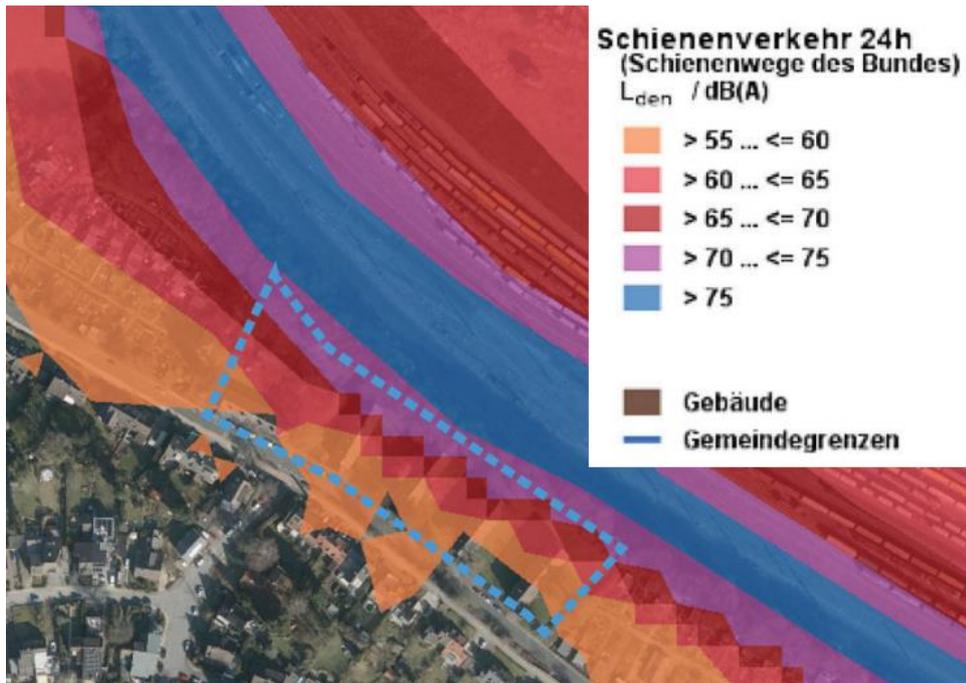


Abbildung 6: Ausschnitt der Lärmwerte Schienenverkehr 24h (LANUV NRW)

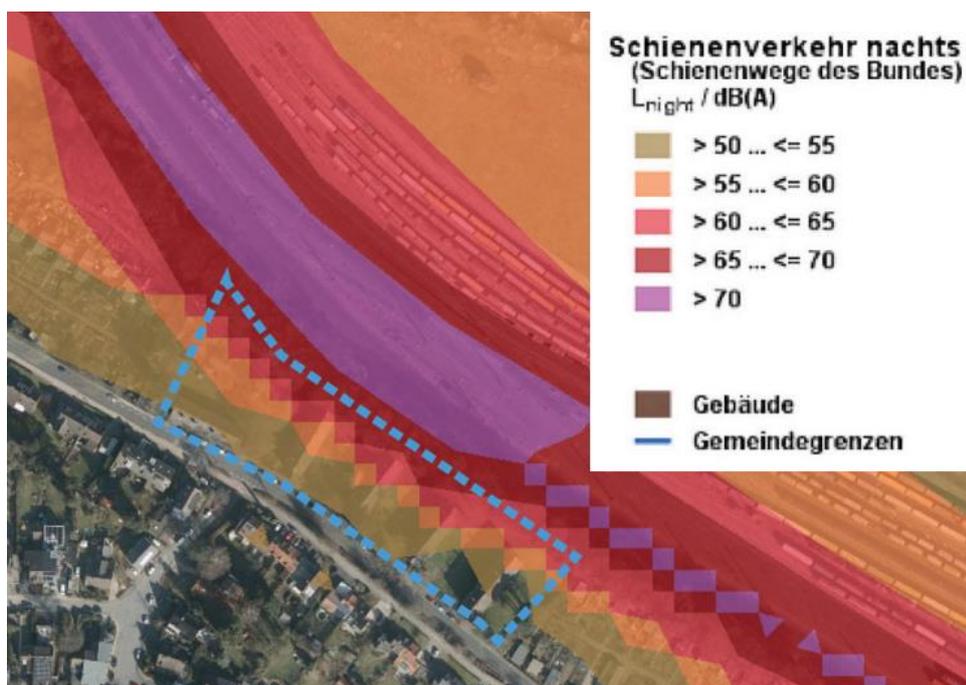


Abbildung 7: Ausschnitt Lärmwerte Schienenverkehr nachts (LANUV NRW)

Aus Lärmschutzgründen sollten durch die Ausrichtung der Baukörper und die Anordnung der lärmsensiblen Räume im lärmabgewandten Bereich sinnvolle Bebauungskonzepte erarbeitet werden. Anderenfalls ist es vermutlich notwendig, im nördlichen Bereich Anlagen zum Immissionsschutz vorzusehen.

Baumschutz

In den Planungen ist der vorhandene Baumbestand gem. Baumbestandsplan zu berücksichtigen und weitgehend zu erhalten. Es ist ein Abstand vom Kronentraufbereich zu Gebäuden von mind. 2,5 m einzuhalten.

Sollte sich im weiteren Verlauf der Planung ein unvermeidbarer Eingriff in den Baumbestand abzeichnen, so muss eine Prüfung der betroffenen Bäume durch die Abteilungen Baumschutz (FB 36/402) sowie Umweltvorsorgeplanung und Grünplanung (FB 36/200) im Fachbereich Klima und Umwelt erfolgen.

Zur sachlichen Prüfung sind die betroffenen Bäume in den Plänen kenntlich zu machen (bspw. gestrichelte Linie, Farbe grau).

5. Klimaschutz- und Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt am Rande der Signatur „Belüftungsbahn Stadtklima“, die sich entlang des Westbahnhofs bewegt. Aus diesem Grund ist zu beachten, dass die Funktion der stadtklimatischen Belüftungsbahn aufrechterhalten bleibt. Negativ hervorzuheben sind einerseits die Barrierewirkung der Bahngleise und des Seffenter Weges, sowie die dadurch ausgehende hohe Lärmbelastung. Topographisch ist zu beachten, dass bei Starkregenereignissen Wasseransammlungen an den Bestandshäusern entstehen können. Die Bestandsgebäude sind sanierungsbedürftig und es bestehen schlecht vernetzte und gestaltete öffentliche Grünflächen. Auch bestehen unzureichende fußläufige Anbindungen und Querungen für Radfahrer*innen und Fußgänger*innen.

6. Plandaten

Gesamtplangebiet:	10200 m ²
Wohngebiet:	8673 m ²
öffentliche Grünfläche:	1554 m ²