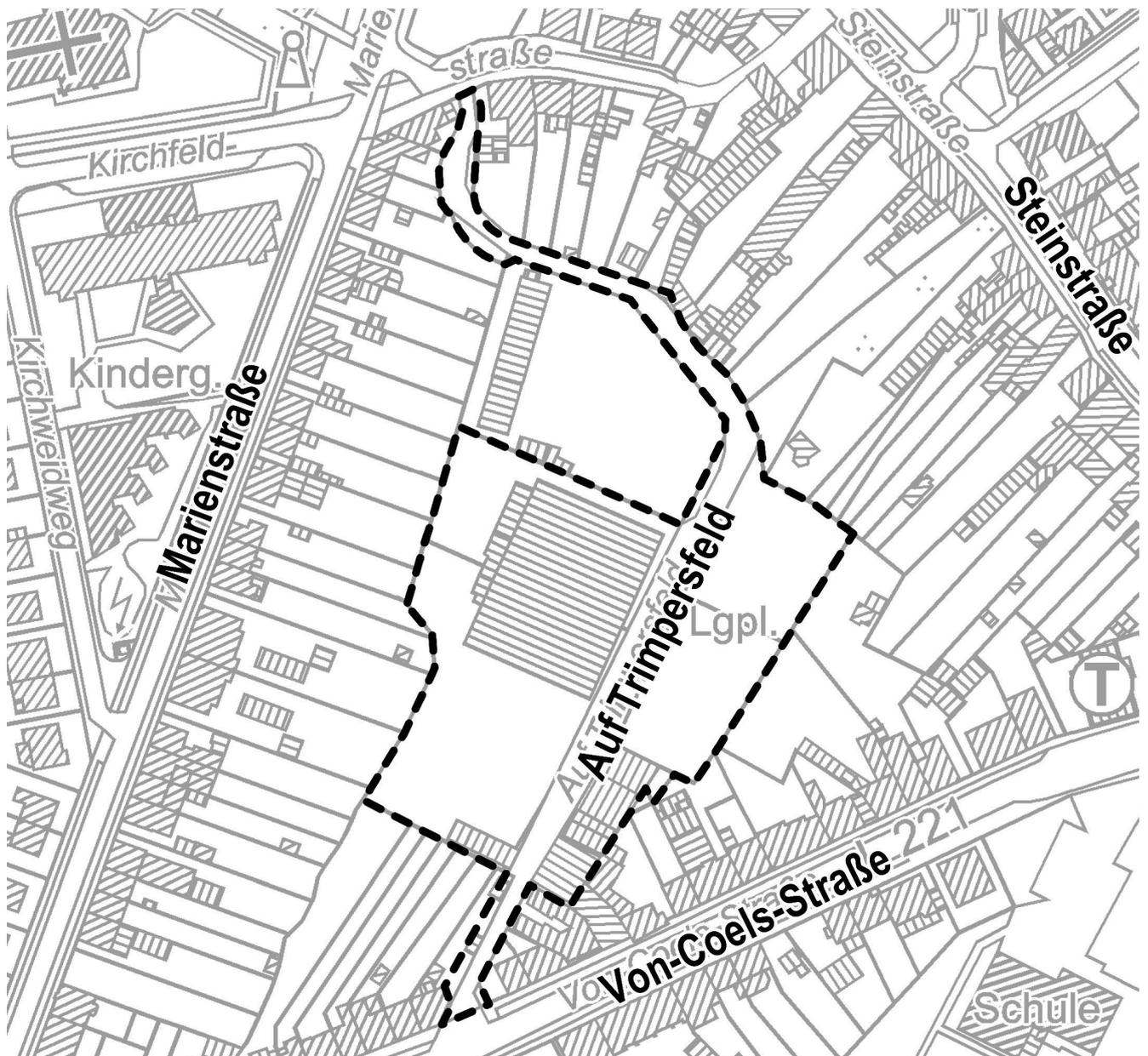


# Abwägungsvorschlag über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1002 - Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld -

Für den Bereich zwischen Von-Coels-Straße, Marienstraße, Kirchfeldstraße und Steinstraße  
im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

### **Planungsrelevante Eingaben gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung**

1.	Niederschrift der Anhörung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (29.08.2019)	3
2.	Eingabe vom 26.09.2019	10
3.	Eingabe vom 19.09.2019	12
4.	Eingabe vom 19.09.2019	13
5.	Eingabe vom 18.09.2019	15
6.	Eingabe vom 10.09.2019	17
7.	Eingabe vom 23.09.2019	19

## 1. Niederschrift der Anhörung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (29.08.2019)



### NIEDERSCHRIFT

#### über die Durchführung der Anhörungsveranstaltung zur Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan nach § 13 a BauGB

- Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld -

#### **Bericht über die Bürgeranhörung**

Die frühzeitige Bürger\*innenbeteiligung fand statt in der Zeit vom 19.08.2019 bis 20.09.2019 im Eingangsbereich des Rathauses Aachen-Eilendorf mit einer Ausstellung der Planunterlagen und der darin dargestellten Planungsziele und den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Am 29.08.2019 wurde von 18.00 bis 20.00 Uhr eine Anhörungsveranstaltung durchgeführt. An der Veranstaltung nahmen ca. 70 Bürgerinnen und Bürger teil.

Folgende Unterlagen waren ausgestellt:

- Städtebauliches Konzept
- Ansichten und Schnitte der geplanten Bebauung

Auf dem Podium waren vertreten:

Frau Hildersperger	-	Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen / Bauleitplanung
Frau Kück	-	Vertreterin der Deutschen Reihenhäuser AG, Köln
Herr Schnuis	-	Büro RaumPlan Aachen, beauftragtes Büro für den Bebauungsplan
Herr Klug	-	Büro RaumPlan Aachen

Um 18.00 Uhr eröffnete die Ortsbürgermeisterin Frau Eschweiler den Anhörungstermin. Im Anschluss informierte Frau Hildersperger die Anwesenden über den vorgesehenen Ablauf des Abends und stellte die Podiumsteilnehmer sowie ihre Funktionen vor. Die Bürger\*innen wurden aufgefordert, nach der Vorstellung der Planung ihre Anregungen vorzubringen.

Frau Hildersperger erklärte den Anwesenden den prinzipiellen Ablauf des Bebauungsplanverfahrens. Im Anschluss stellte Herr Schnuis das städtebauliche Konzept vor. Anhand einer Beamer-Präsentation wurden die städtebauliche Situation und die Grundzüge der Planung erläutert. Danach stellte Frau Kück den Vorhabenträger ‚Deutsche Reihenhäuser AG‘ vor.

Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden folgende Anregungen und Bedenken zu den nachfolgenden Schwerpunktthemen vorgebracht:

#### **Rahmenkonzept / Städtebauliches Konzept**

Die geplante Innenentwicklung wird positiv hervorgehoben. Es wird angeregt, zunächst ein Rahmenkonzept für den gesamten Blockinnenbereich zu erstellen. Es wird die Befürchtung geäußert, dass spätere Bauvorhaben z.B. im rückwärtigen Be-

reich der Steinstraße nicht mehr realisiert werden können, weil keine Anbindungsmöglichkeit besteht oder weil die geplanten Verkehrsflächen zu gering dimensioniert sind. Es ergeht die Nachfrage, in welcher Art der Nutzung der Blockinnenbereich innerhalb der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes dargestellt wird.

### **Baukonzept**

Die Funktionsweise der Wohn- und Eigentümergemeinschaft, die seitens der Deutsche Reihenhäuser AG geplant ist, wird nachgefragt. Des Weiteren wird um Erläuterung gebeten, wie die Vermietung der im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus erstellten Häuser im östlichen Bereich des Plangebietes erfolgen wird.

### **Verkehrskonzept**

Der weitaus größte Anteil der Nachfragen und Anmerkungen betrifft das zukünftige Verkehrsaufkommen bzw. das Verkehrskonzept. So werden die im Verkehrsgutachten genannten Zahlen insbesondere für den Knotenpunkt Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld für unrealistisch und das zukünftige Verkehrsaufkommen, das durch das Plangebiet verursacht wird, für zu hoch für den heutigen Knotenpunkt gehalten. Es wird nachgefragt, wie die zukünftige Einmündungssituation ausgestaltet werden soll. Die alleinige Zufahrt von der Von-Coels-Straße aus wird für nicht ausreichend gehalten. Deshalb wird auch eine Zufahrt von der Kirchfeldstraße aus angeregt.

Die zukünftigen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden für nicht ausreichend dimensioniert gehalten, insbesondere auch um Verkehre aus angrenzenden zusätzlichen Bauvorhaben aufnehmen zu können. Deshalb wird gefordert, das Verkehrsgutachten zu überarbeiten und auch diese zusätzlichen Verkehre innerhalb des Gutachtens zu berücksichtigen. Es wird um Erläuterung gebeten, ob die einzelnen Häuser mit dem Kfz angefahren werden können.

### **Fußwege**

Es wird der Wunsch geäußert, den heutigen Mistweg am Ende der Grundstücke an der Von-Coels-Straße zu erhalten. Des Weiteren wird angeregt, am östlichen Rand des Plangebietes ebenfalls einen Fußweg wie am westlichen Rand zur dort vorhandenen Böschung vorzusehen.

### **Ruhender Verkehr**

Es wird nachgefragt, wie die heutigen Garagen auf den rückwärtigen Grundstücken der Kirchfeldstraße und Steinstraße zukünftig zu erreichen sein werden. Des Weiteren wird die Anwendung der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen mit der möglichen Stellplatzreduzierung aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr für unrealistisch gehalten. Es sollten mehr als vier E-Mobilitätsstellplätze innerhalb des Plangebietes vorgesehen werden.

Es wird um Erläuterung gebeten, ob die Stellplätze und Garagen unmittelbar den Häusern zugeordnet werden. Des Weiteren wird angezweifelt, ob die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Fahrradstellplätze innerhalb des Konzeptes hinreichend berücksichtigt wurden.

### **Infrastruktur**

Bezüglich der Abfallentsorgung wird nachgefragt, ob die Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind und wo der Abfall untergebracht werden kann.

Es wird angeregt, den geplanten Spielplatz öffentlich zugänglich zu machen, weil die vorhandenen Spielplätze in der Umgebung zu weit entfernt sind und größere Straßen überquert werden müssen.

### **Umweltbelange**

Es wird für problematisch gehalten, wenn das Plangebiet allein von dem geplanten Blockheizkraftwerk abhängig wäre. Es wird auf Altlasten innerhalb des Plangebietes aufgrund einer durch Müll verüllten Grube hingewiesen.

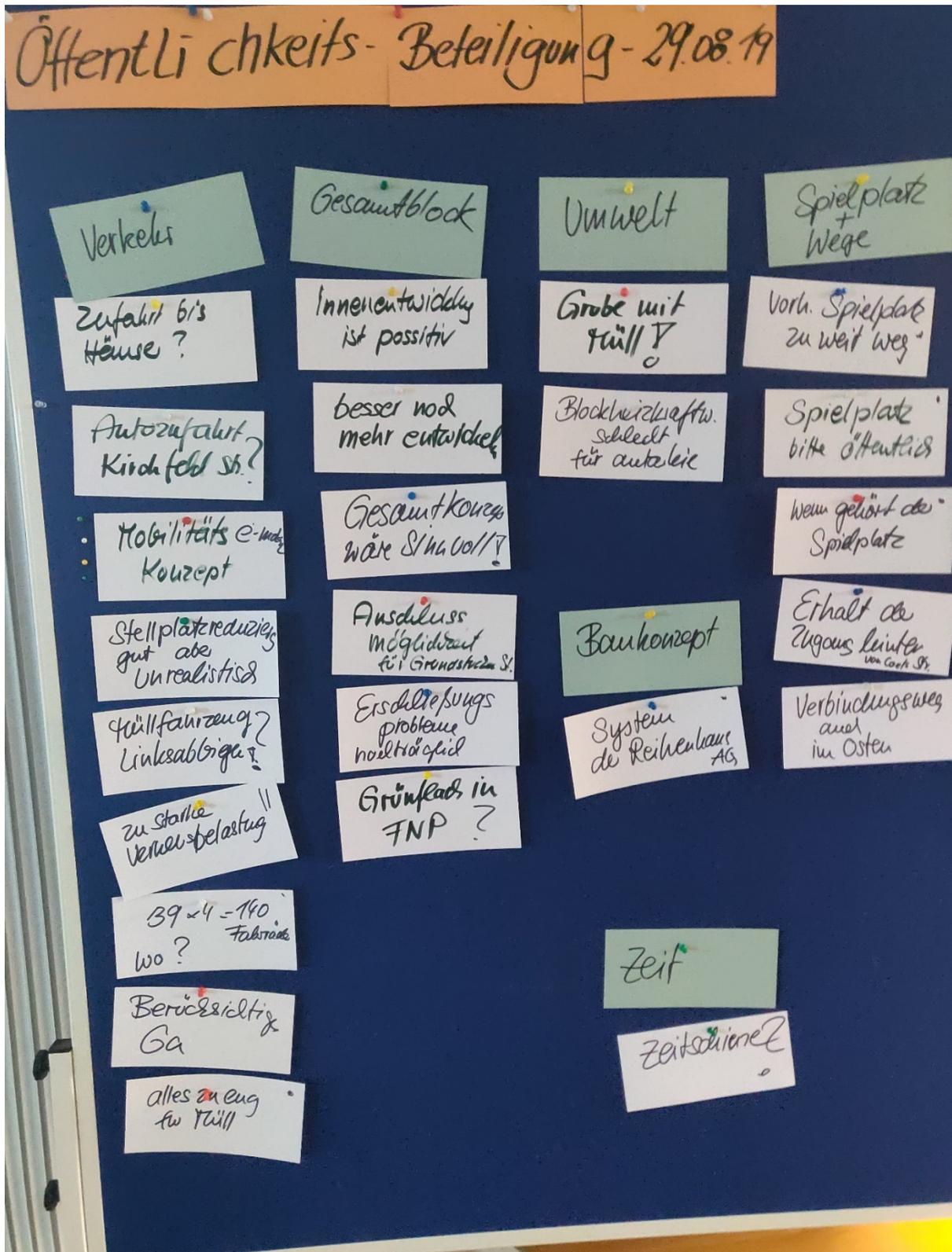
### **Realisierung**

Es wird nachgefragt, wann mit der Realisierung des Bauvorhabens zu rechnen sei.

### **Ausblick auf das weitere Verfahren**

Anschließend wurden die anwesenden Bürgerinnen und Bürger noch einmal darauf hingewiesen, dass weitere Bedenken und Anregungen dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen bis zum 20.09.2019 zugeschickt oder in den vorhandenen Briefkasten der Planausstellung eingeworfen werden können. Auf der Homepage der Stadt sind die Unterlagen ebenfalls einsehbar. Die Äußerungen und Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger werden in den weiteren Planungs- und Abwägungsprozess im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eingestellt. Es wird eine Niederschrift zu dieser Veranstaltung angefertigt.

Gegen 20.00 Uhr beendete Frau Hildersperger die Veranstaltung und bedankte sich bei den Bürgerinnen und Bürgern für das Interesse und die rege Beteiligung.



## **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 1**

### **Rahmenkonzept / Städtebauliches Konzept**

Aufgrund des Wohnungsmangels innerhalb der Stadt Aachen ist es geboten, durch entsprechende Bebauungspläne Wohnraum zu schaffen. Dies ist besonders durch Bebauungspläne möglich, deren Geltungsbereich lediglich aus wenigen Flurstücken besteht und für deren Verfahren keine langwierigen Grundstücksverhandlungen erforderlich sind.

Deswegen beschränkt sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes auf das Grundstück des ehemaligen Marmorwerkes. Die Verkehrsflächen wurden zur Offenlage dahingehend geändert, dass sowohl der heutige Bauhof als auch Flächen östlich und nördlich des Plangebietes zukünftig über die Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ erschlossen werden können. Voraussetzung ist, dass für diese Flächen gesonderte Bebauungspläne aufgestellt werden.

Diese zusätzlichen Baugrundstücke wurden in der Überarbeitung des Verkehrsgutachtens entsprechend berücksichtigt. Gemäß dieses Verkehrsgutachtens bestehen auch bei einer Zunahme der erschlossenen Grundstücke keine Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind ausreichend dimensioniert, um weitere Verkehre aus angrenzenden Grundstücken aufnehmen zu können.

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (rechtskräftig seit Januar 2022) wird der Blockinnenbereich wie im bisher gültigen Flächen-nutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

### **Baukonzept**

Das Vermarktungskonzept des Investors sieht für das Allgemeine Wohngebiet WA<sub>1</sub> westlich der Straße Auf Trimpersfeld keine Realteilung der einzelnen Hausparzellen vor, sondern es wird eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) vollzogen. Die künftigen Eigentümer\*innen aller Gebäude der Deutschen Reihenhäuser AG bilden demnach eine Eigentümer\*innengemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück. Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert. Alle Zuwegungen sowie die gemeinschaftliche Grünfläche verbleiben im Besitz der Wohnungseigentümer\*innengemeinschaft.

Die zwölf Reihenhäuser auf den Teilflächen östlich der Haupteinfahrtsstraße sollen als öffentlich geförderte ‚Mietreihenhäuser‘ errichtet werden. Diese Anzahl entspricht dem Beschluss des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses, innerhalb des Plangebietes einen Anteil von 30 % der Wohnungen als geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Die Vergabe der Wohnhäuser kann nur an Inhaber\*innen entsprechender Wohnberechtigungsscheine erfolgen.

### **Verkehrskonzept**

Das Verkehrsgutachten wurde dahingehend erweitert, dass von insgesamt 81 Wohneinheiten ausgegangen wurde, die über die Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ erschlossen werden. Neben 39 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes wurden 17 im Bereich des heutigen Bauhofes und weitere 25 Wohneinheiten in angrenzenden Flächen berücksichtigt. Insgesamt werden dadurch ca. 321 Kfz-Fahrten am Tag erzeugt. In der stärksten Stunde am Tage wird von 34 Kfz-Fahrten ausgegangen. Gemäß Leistungsfähigkeitsberechnung ergibt sich bei dieser Kfz-Anzahl ein voll leistungsfähiger Knoten. Es bestehen somit keine Bedenken gegen die Realisierung des Plangebietes und eine entsprechende Erweiterung. Eine Änderung der heutigen Einmündungssituation und eine zusätzliche Erschließung über die Kirchfeldstraße ist nicht erforderlich. Gemäß RAST

(Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) ist die geplante Verkehrsfläche der Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Verkehre aufnehmen zu können.

Das Verkehrskonzept sieht vor, dass lediglich die Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ befahrbar ist. Ein Befahren der Fußwege, die die Verbindung zu den Wohnungszugängen herstellen, ist aufgrund der geringen Breite nicht möglich. Die lediglich fußläufige Erreichbarkeit ist aufgrund der maximalen Wegelänge von rd. 50 m unproblematisch.

### **Fußwege**

Aufgrund der Lage des Mistweges auf dem Grundstück des heutigen Marmorwerkes kann der Weg nicht erhalten werden. Der geplante Weg entlang der Böschung am westlichen Rand des Wohngebietes dient u.a. der Erreichbarkeit der Böschung zwecks Pflege. Ein entsprechender Weg ist am östlichen Rand des Plangebietes somit nicht erforderlich.

### **Ruhender Verkehr**

Die heutigen Garagen auf den rückwärtigen Grundstücken der Kirchfeldstraße und Steinstraße werden zukünftig über den festgesetzten Weg mit der Zweckbestimmung ‚Fuß- und Radweg und Anliegerverkehr‘ erschlossen, der von Anliegern befahren werden kann, um die Garagen und Stellplätze zu nutzen. Die Anfahrung erfolgt wie heute von der Kirchfeldstraße aus.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen basiert auf den Erfahrungen mit bisherigen Baugebieten und aus den Zielvorstellungen der Stadt bezüglich des Umgangs mit dem ruhenden Verkehr. Die Einhaltung der Satzung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die vorgesehene Anzahl der E-Mobilitätsstellplätze entspricht der heutigen Satzung. Die Anzahl könnte bei Bedarf ohne Probleme erweitert werden.

Zur Offenlage wurde das Erschließungskonzept hinsichtlich des ruhenden Verkehrs geändert. An Stelle der bisher westlich der Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ geplanten Stellplätze und Garagen ist eine begrünte Parkpalette mit zwei Ebenen vorgesehen. Hierdurch soll der Flächenverbrauch für das Parken reduziert und das Erscheinungsbild der Stellplätze ansprechender gestaltet werden. Durch entsprechende Festsetzung von Brüstungen soll eine eventuelle Blendwirkung durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge vermieden werden. Darüber hinaus sind im Bereich der ehemaligen Gemeinschaftsstellplätze GSt<sub>3</sub> nun Carports geplant, die mit einer Photovoltaikanlage überdeckt werden sollen.

Weiterhin wird die in der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen vorgesehene Reduzierung der Stellplätze bei einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr im neuen Konzept nicht mehr angewendet. Hieraus ergibt sich ein neuer Stellplatzbedarf. Gemäß der Anlage 1 Punkt 1.1 der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen sind für die geplanten 39 Wohneinheiten 39 PKW Stellplätze und 117 Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht 39 Stellplätze vor. Davon befinden sich 12 in Carports, die restlichen 27 sind in der Parkpalette untergebracht. Zusätzlich zu den 39 PKW-Stellplätzen sind im Plangebiet 30 % Besucherstellplätze vorzuhalten. Dies entspricht 12 Stellplätzen. Hiervon soll ein Stellplatz für ein Car-Sharing-Fahrzeug genutzt werden. Sechs Besucherstellplätze sowie der Car-Sharing-Stellplatz werden gemäß dem Erschließungskonzept innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze im Südosten des Plangebietes nachgewiesen. Die restlichen fünf Besucherstellplätze werden in die Parkpalette integriert.

Nach § 5 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen müssen zehn Prozent der Stellplätze mit Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge ausgestattet werden. Dies wird durch eine Überdachung der Carports mit Photovoltaikanlagen sowie durch eine entsprechende vorbereitende Infrastruktur innerhalb der Parkpalette gewährleistet. Der erforderliche Stellplatznachweis für die zukünftige Wohnbebauung wird vollständig auf den privaten Grundstücken erbracht.

Außerdem werden insgesamt 117 Fahrradstellplätze nachgewiesen. Hiervon befinden sich 54 in den Vorgarten-schranken der Wohneinheiten des WA<sub>1</sub> (zwei je Wohneinheit bei 27 Wohneinheiten im Teilbereich West) und acht in den Hausanschlussräumen der Wohneinheiten des WA<sub>2</sub>. Die restlichen Fahrradstellplätze werden innerhalb der im Rechtsplan markierten Fläche für Fahrradstellplätze angeordnet sowie über Fahrradbügel im Plangebiet verteilt. Im Südosten des Quartiers ist zusätzlich eine Pedelec-Verleihstation berücksichtigt.

### **Infrastruktur**

Die geplanten Verkehrsflächen der Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ weisen eine ausreichende Breite auf, um den Verkehr für die Abfallentsorgung aufnehmen zu können. Die geplante Wendeanlage ermöglicht das gefahrlose Wenden des Abfallentsorgungsfahrzeugs. Der Abfall soll für den Teilbereich des WA<sub>1</sub> am südlichen Rand des Plangebietes westlich der Erschließungsstraße gelagert und abgeholt werden. Für den Teilbereich des WA<sub>2</sub> ist keine zentrale Lagerung vorgesehen.

Der Spielplatz liegt planungsrechtlich innerhalb einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘. Somit obliegt die Pflege und die Instandhaltung des Spielplatzes nicht der Stadt, sondern der zukünftigen Wohnungseigentümergeinschaft. Eine Öffnung des Spielplatzes für die Allgemeinheit wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger verbindlich vereinbart.

### **Umweltbelange**

Zur Offenlage wurde das Energiekonzept für das Allgemeine Wohngebiet WA<sub>1</sub> durch den Vorhabenträger Deutsche Reihenhäuser AG noch einmal geändert. Die Wärme- und Stromversorgung soll nun über eine Grundlast-Wärmepumpe, einen Spitzenlast-Brennwertkessel sowie eine Photovoltaikanlage im sogenannten „Mietstrommodell“ erfolgen. Dabei ist eine 100% regenerative Wärmeerzeugung möglich, da neben der vorwiegenden Nutzung des PV-Stroms in der Wärmepumpe auch der Zusatz- und Reservestrom aus Grünstrom sowie das zur Spitzenlast nötige Gas aus Biomethan bezogen werden soll. Die Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes WA<sub>2</sub> erfolgt über einen Technik- / Hausanschlussraum pro Hausgruppe. Der jeweilige Technikraum soll an eine Medienzentrale für das WA<sub>2</sub> angebunden werden. Wärme, Strom und Wasser werden über die Medienzentrale bezogen und intern mit dem Betreiber abgerechnet. Die störungsfreie Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wärme ist somit gewährleistet.

Im Rahmen der Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung durch das geotechnische Büro Prof. Dr. Ing H. Düllmann GmbH wird darauf hingewiesen, dass sich auf dem gesamten Gelände anthropogene (menschengemachte) Auffüllungen mit Mächtigkeiten zwischen 1,50 m und 5,00 m befinden. Bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch lassen die Bodenanalysen erkennen, dass teilweise Belastungen vorliegen, die einer Verwendung der Böden als Oberboden in einem Wohngebiet entgegenstehen. Daher ist auf allen offenen Bodenflächen nach Realisierung des Hochbaus eine Abdeckung mit mindestens 60 cm unbelastetem Bodenmaterial vorzunehmen.

### **Realisierung**

Der Satzungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß Zeitplan voraussichtlich in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 erfolgen. Die Realisierung der Bauvorhaben wird unmittelbar im Anschluss erfolgen.

## Zusammenstellung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 991 mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

### 2. Eingabe vom 26.09.2019

Seite 1 von 1

#### **Burkhard Kelberlau - Wtrlt: Bürgerbeteiligung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Auf Trimpersfeld**

---

**Von:** Angelika Hildesperger  
**An:** Kelberlau, Burkhard  
**Datum:** 26.09.2019 18:13  
**Betreff:** Wtrlt: Bürgerbeteiligung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Auf Trimpersfeld  
**Anlagen:** Hildesperger, Angelika.vcf

---

Az. FB [61/620-35055-2017](#)

Sehr geehrte Frau Hildesperger,

ich möchte hiermit gerne zum Termin am vorigen Donnerstag und zum Bebauungsplan Stellung nehmen.

Mir gefällt, dass durch diese Maßnahme bezahlbarer Wohnraum und sozialer Wohnraum entsteht.

Wenn es die Möglichkeit gäbe, die Reihenhäuser nicht als Eigentumsgemeinschaft zu verwalten, würde mir das besser gefallen.

Grundsätzlich verbesserungswürdig finde ich die frühzeitige Planung der späteren Verdichtung. Hier scheint mir tatsächlich doch nur die Bebauung des Bauhof-Grundstücks im Fokus zu stehen. Als Eigentümerin habe ich Sorge, dass Fakten geschaffen werden, wodurch die (nur teilweise politisch gewollte) Bebauung der Nachbargrundstücke verhindert wird.

Hier noch zwei Fragen:

Wo sind die Detail-Unterlagen einzusehen – ich bin besonders an dem Gutachten zur Auswirkung der Verkehrs-Dimension interessiert. Ist es möglich, mir das als PDF zukommen zu lassen?

Könnte eine Interessengemeinschaft auch eine Privatstraße beantragen (z.B. über das Flurstück 116 von der Steinstraße aus)? Das würde die Verkehrssituation durchaus entspannen.

Vielen Dank für eine Rückmeldung.  
Mit freundlichen Grüßen

### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.2:**

Das Vermarktungskonzept des Vorhabenträgers ohne Realteilung der einzelnen Hausparzellen trägt dazu bei, dass an diesem Standort bezahlbarer Wohnraum realisierbar ist.

Eine zusätzliche Nachverdichtung entspricht dem Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung. Deshalb wurde das Konzept zur Offenlage dahingehend geändert, dass südlich der Wendeanlage eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) vorgesehen wird, die unmittelbar an das Flurstück 366 anschließt. Dadurch besteht die Möglichkeit, auf der Grundlage eines gemeinsamen Konzeptes zusätzliche Baugrundstücke auf den angrenzenden Flurstücken anzubieten, die über die GFL-Fläche an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden sind. Diese zusätzlichen Baugrundstücke wurden in der Überarbeitung des Verkehrsgutachtens entsprechend berücksichtigt. Gemäß dieses Verkehrsgutachtens bestehen auch bei einer Zunahme der erschlossenen Grundstücke keine Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld. Das aktuelle Verkehrsgutachten sowie der aktuelle Planstand können innerhalb der Offenlage eingesehen werden.

Eine zusätzliche Erschließung von der Steinstraße aus würde ebenfalls dem Ziel einer vorrangigen Innenentwicklung entsprechen und hätte den Vorteil, dass der Verkehr nicht nur über die Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ abfließen würde. Aufgrund der vorrangigen Planung kann diese Anbindung jedoch nur über einen zusätzlichen Bebauungsplan geregelt werden und ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1002, - Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld -.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### 3. Eingabe vom 19.09.2019

**Von:** Burkhard Kelberlau  
**An:** Kelberlau, Burkhard  
**Datum:** 19.09.2019 14:37  
**Betreff:** Wtrlt: Kommentar zur Bauleitplanung Von-Coels-Str. / Am Trimpersfeld

16.09.2019 18:15 >>>

Anregung zur Bauleitplanung  
von-Coels-Str. / Auf Trimpersfeld

mein Bruder ist Eigentümer des Grundstückes von-Coels-Str. 123, Flurnummer 482.  
Nach gemeinsamer Beratung möchten wir folgende Anregung äußern:

Auf dem Grundstück befindet sich hinter dem an der von- Coels-Str liegenden Mehrfamilienhaus ein Werkstattgebäude, das zum Trimpersfeld ausgerichtet ist.  
Die Grenzlänge zum beabsichtigten Bauungsplangebiet beträgt ca. 20m. Die Werkstatt wird zur Zeit noch genutzt, wird aber möglicherweise in den nächsten 10 Jahren geschlossen. Danach ist eine Umnutzung zu Wohneinheiten vorgesehen.

Wir regen eine Zufahrt vom Bauungsgebiet zum Grundstück von- Coels-Str. 123 an, um 3 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten und. Nach dem jetzigen Bauungsplanentwurf wäre dies nach unserem Verständnis relativ einfach möglich.  
da der Planentwurf entlang der Grenze zu meinem Grundstück Verkehrsflächen vorsieht.

Freundliche Grüße

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3:**

Das angesprochene Gebäude ist heute mit seiner Terrasse zur Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ ausgerichtet. Eine Erschließung des Grundstückes erfolgt aktuell jedoch nicht über diese Straße. Eine verkehrliche Anbindung an die öffentliche Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ würde das Überqueren von Privatgrundstücken notwendig machen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

#### 4. Eingabe vom 19.09.2019

35013 - 2019



Stadt Aachen  
verb. Bauleitplanung FB 61/201  
zu Hd. Hrn. Kelberlau  
Lagerhausstr. 20  
52064 Aachen



Aachen, 18.09.2019  
Wird auch per Post zugestellt

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Kelberlau,

mir liegt die Eingabe von Familie Steinstr. 15, in Sachen der  
Interessengemeinschaft Steinstrasse vor.  
Dies ganz in meinem Sinne. Hierzu noch eine Eingabe meinerseits:  
Unsere Erbgemeinschaft ist Anlieger der  
**Straße Auf Trimpersfeld.**

Mit dem Grundstücken des Lageplans 114 Steinstrasse 41 und 117 Steinstrasse 37.  
Auf Trimpersfeld ist eine Straße, demnach hätten wir schon heute die Möglichkeit  
einer Bauvoranfrage.

Auch befahren wird diese regelmäßig für die Gartennutzung bzw. Lieferungen und  
Abholung von Grünzeug etc.

Der/Ihr Plan ist, diese teilweise zu verengen und zu einem Rad-/Fußgängerweg  
umzugestalten und vom Status her zu ändern.  
Damit bin ich nicht einverstanden. Ich bitte um Prüfung, ob diese Straße in der  
Nutzung/im Status verändert werden darf.

Zur späteren Nachverdichtung und auch einer evtl. Bauvoranfrage dieser  
Grundstücke, bin ich nicht mit einer Veränderung einverstanden.

Auch andere Anlieger der Straße wollten diese Änderung nicht, wie auf den Treffen  
im Bezirksamt auch von diesen angesprochen wurde.  
Weiterhin ist dort eine Firma ansässig und auch einige Garagen die genutzt werden.

Wegen des Verkehrsaufkommens bei der Baumaßnahme Marmorwerk wäre ein  
Poller möglich, damit Durchgangsverkehr verhindert werden kann.  
Die Nutzung der Straße würde dann insgesamt über die Ausfahrt in Richtung  
Marienstraße denkbar sein.

Im Plan von Familie sind auch die Grundstücke 114, 115, 117 bitte zu  
berücksichtigen bei der Eingabe.

Gerne erhalte ich eine Nachricht.

Mit freundlichen Grüßen

**Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.4:**

Der nördliche Abschnitt der Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ verbleibt in gesamter heutiger Breite innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1002 und wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Fuß- und Radweg und Anliegerverkehr‘ festgesetzt. Des Weiteren schließt diese Festsetzung mit ein, dass der Weg für Rettungsfahrzeuge und im Notfall befahren werden kann, wenn die Anbindung an die Von-Coels-Straße kurzfristig ausfallen sollte.

Der Weg soll am Ende des geradegeführten Straßenabschnittes der Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ abgepollert werden, um Durchgangsverkehre zwischen der Von-Coels-Straße und der Kirchfeldstraße zu vermeiden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

## 5. Eingabe vom 18.09.2019

35013 - 2019

Stadt Aachen  
Fachbereich Stadtentwicklung  
und Verkehrsanlagen



Sehr geehrte Damen und Herren;

Betr.: Vorhabens Bebauungsplan, vom Coels Str, - Auf Trimpersfeld.

Da im Stadtgebiet von Aachen kaum noch Freiflächen für neuen Wohnungsbau vorhanden sind, halte ich dieses Gebiet für gut geeignet, dort ein neues Wohngebiet zu schaffen. Allerdings ist es nach meiner Auffassung ein Fehler dieses Gebiet im Rahmen eines Vorhaben Bebauungsplan zu erschließen. Es wäre sinnvoller für den gesamten Innenbereich einen Bebauungsplan, dieser sollte von der Stadt erstellt werden, Es ist zu schade, wenn jetzt ein Großteil dieses Gebiets von dieser Planung nicht erfasst wird,

Es wäre aber auch sinnvoller, wenn andere Innenbereiche ob dieser Frage untersucht, ob dort Gebiete sind, die für eine künftige Bebauung in Frage kommen würden.. Man müsste dann nicht immer neue Flächen im Aussenbereich in Anspruch nehmen. Für Eilendorf böten sich eventuell folgende Gebiete an: Innenbereich Lindenstr . Haarhofstr.. Breitbendenstr. Oder Josefstr.- Kaiserstr, Karlstr, Brückstr, Oder Grubenstr. Severnstr- Kirchfeldstr, , vielleicht nach entsprechenden Untersuchungen auch noch weitere Gebiete. Zu diesem Thema sollte man dabei auch weitere Stadtgebiete im Auge behalten.

Aus den vorgebrachten Gründen kann ich diesen Vorhaben Bebauungsplan nicht zu stimmen.

Mit freundlichen Grüßen

### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.5:**

Aufgrund des Wohnungsmangels innerhalb der Stadt Aachen ist es geboten, durch entsprechende Bebauungspläne Wohnraum zu schaffen. Dies ist besonders durch Bebauungspläne möglich, deren Geltungsbereich lediglich aus wenigen Flurstücken besteht und für deren Verfahren keine langwierigen Grundstücksverhandlungen erforderlich sind.

Deswegen beschränkt sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes auf das Grundstück des ehemaligen Marmorwerkes. Die Verkehrsflächen wurden zur Offenlage dahingehend geändert, dass sowohl der heutige Bauhof als auch Flächen östlich des Plangebietes zukünftig über die Straße ‚Auf Trimpersfeld‘ erschlossen werden können. Dies soll durch Aufstellung des Bebauungsplans – Steinstraße / Auf Trimpersfeld - erfolgen, für den der Planungsausschuss der Stadt am 06. Mai 2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst hat. Politische Beschlüsse für ähnliche Bebauungspläne in anderen Blockinnenbereichen Eilendorfs bestehen bisher nicht.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

6. Eingabe vom 10.09.2019

An den  
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
52064 Aachen

Aachen, den \_\_\_\_\_  
Az. FB 61/620-35055-2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB

**- Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld -**

Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung  
(Informationen zum Datenschutz: siehe Rückseite)

Was mir gefällt:



Was mir nicht gefällt:

Es sind keine Mehrfamilienhäuser eingeplant!  
Auch für 4-Zimmer-Wohnungen besteht  
großer Bedarf in Eile darf insbesondere  
auch barrierefrei z.B. mit Aufzug.  
Gibt es die Möglichkeit, hier für WEGs  
eine Möglichkeit zum Generationen-Wohnen  
oder so zu schaffen?

Meine Verbesserungsvorschläge:

S.O.

Ritte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschrieben in bereitstehenden Briefkasten werfen



### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.6:**

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Bereitstellen von günstigen Eigentumswohnungen in Form von Reihenhäusern mit einem attraktiven und kindgerechten Wohnumfeld. Hierfür besteht im Stadtgebiet ein großer Bedarf. Entsprechend der angrenzenden Bebauung in der Marienstraße, Steinstraße und der Von-Coels-Straße soll innerhalb des Plangebietes eine in sich homogene und zurückhaltend gestaltete zweigeschossige Bebauung geschaffen werden. Eine besondere Qualität dieser Bebauung sind die Sichtmöglichkeiten in angrenzende Freibereiche und Gehölzstrukturen und die daraus resultierende Vernetzung und auch Durchlüftungsmöglichkeit.

Diese Qualität würde durch einzelne städtebaulich dominante Mehrfamilienhäuser aufgehoben werden, weil Mehrfamilienhäuser einerseits eine größere Bebauungstiefe aufweisen und andererseits mindestens drei Vollgeschosse benötigen würden, damit z.B. eine Aufzugsanlage wirtschaftlich wäre. Zudem würden Mehrfamilienhäuser aufgrund der voraussichtlich kleineren Wohneinheiten zu einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes führen.

Das Konzept des Vorhabenträgers sieht für das Plangebiet kein Generationenwohnen vor. Jedoch soll die Realisierung dieser Wohnform bei den städtebaulichen Konzepten für den nördlich gelegenen Bauhof sowie die östlich gelegene Fläche erneut in den Blick genommen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

## 7. Eingabe vom 23.09.2019

### Interessenvertretung Steinstrasse

---

Aachen , den 11.09.2019

Stadt Aachen  
Verbindliche Bauleitplanung FB 61/201  
Lagerhausstraße 20  
52058 Aachen

vorab per Mail : bebauungsplan@mail.aachen.de

Eingabe zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §13a BauGB  
- Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld-

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Kelberlau,

wir wenden uns mit der nachfolgend beschriebenen Eingabe zum o.g. Bebauungsplanverfahren namens und in Vertretung der Interessengemeinschaft Steinstrasse an Sie.

Die Interessengemeinschaft Steinstrasse (bestehend aus Anliegern zum Grundstück des ehemaligen Marmorwerkes Ortmanns) hat sich konstituiert, um sicherzustellen, dass deren Belange im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld eingebracht werden.

Seitens der Bezirksvertretung Eilendorf wurden die Grundstückseigentümer bereits im Juni 2019 angeschrieben, ob ihrerseits Interesse besteht, ihre Grundstücke rückseitig zu erschließen und somit eine Bebauung möglich zu machen.

Die Interessengemeinschaft begrüßt dieses Vorhaben ausdrücklich und hat dies bereits in Einzelvertretung während einer Anhörung gegenüber der Bezirksvertretung auch schon kundgetan.

Auch seitens der politischen Fraktionen wird dieses Vorhaben unterstützt. Dementsprechende schriftliche Äußerungen können gerne vorgelegt werden.

Mit dieser Eingabe soll sichergestellt sein, dass im o.g. B.-Planverfahren die Belange der Anlieger hinsichtlich Verkehrsaufkommen, Verkehrsführung, Grundstückerschließung etc. einfließen werden, um sicherzustellen, dass nach Beendigung des Verfahrens weiterhin die grundsätzliche Möglichkeit der Bebauung besteht. Als sinnvoll wird seitens der Interessenvertretung erachtet, die Verfahren entsprechend zu verbinden.

Diese Eingabe sollte bei der weiteren Vorgehensweise berücksichtigt werden.

Seite 1 von 2

## Interessenvertretung Steinstrasse

---

Über Ihre Rückäußerung hierzu würden wir uns freuen.

Die Kontaktdaten der Mitglieder der Interessenvertretung Steinstrasse (einschl. Postanschrift, Flurstück-Nr., etc.) sind als Anlage diesem Schreiben eigenhändig unterschrieben beigefügt.

### Bebauungsplan - Auf Trimpersfeld / Von-Coels-Straße -



mit freundlichen Grüßen

### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.7:**

Das städtebauliche Konzept des vorliegenden Bebauungsplanes schließt eine zukünftige Erschließung rückwärtiger Grundstücke an der Steinstraße und Von-Coels-Straße nicht aus. Deshalb wurde das bisherige Konzept dahingehend geändert, dass südlich der Wendeanlage eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) vorgesehen ist, die unmittelbar an das Flurstück 366 anschließt. Dadurch besteht die Möglichkeit, auf der Grundlage eines zusammenhängenden Konzeptes zusätzliche Baugrundstücke auf den angrenzenden Flurstücken anzubieten, die über die GFL-Fläche an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden sind. Diese zusätzlichen Baugrundstücke wurden in der Überarbeitung des Verkehrsgutachtens entsprechend berücksichtigt. Gemäß dieses Verkehrsgutachtens bestehen auch bei einer Zunahme der erschlossenen Grundstücke keine Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld.

Aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs soll das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 1002 mit dem derzeitigen Geltungsbereich zügig abgeschlossen werden. Die vorgesehenen Verkehrsflächen im Bebauungsplan stellen die Grundlage dar für eine verkehrliche Erschließung der benachbarten privaten Grundstücke. Hierzu soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans – Steinstraße / Auf Trimpersfeld – (Aufstellungsbeschluss vom 06.05.2021) eine von der Straße Auf Trimpersfeld abzweigende Stichstraße festgesetzt und errichtet werden, die die rückwärtigen Bereiche der benachbarten Grundstücke erschließt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.