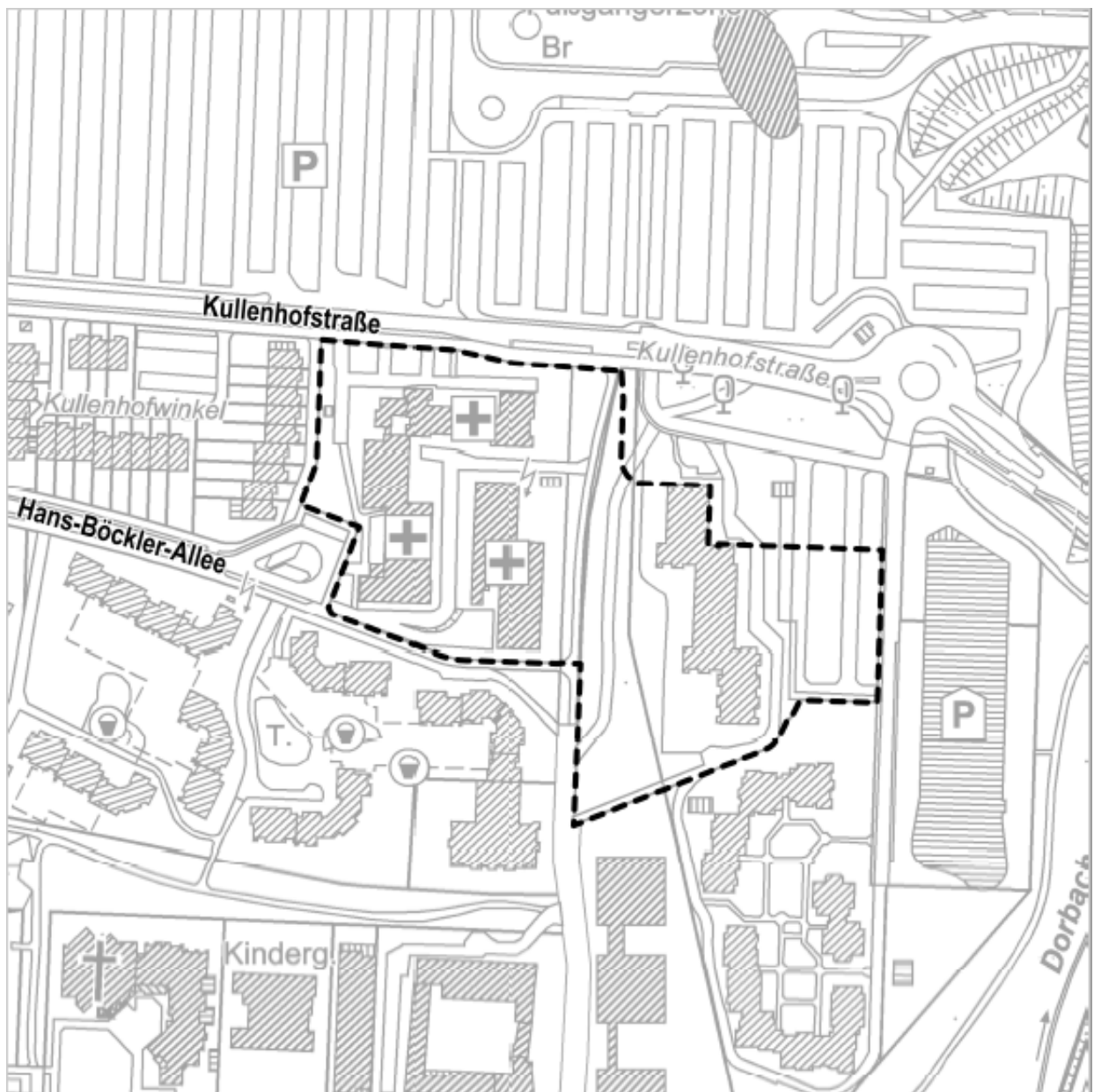


## Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg -

für den Bereich zwischen Kullenhofstraße, Zufahrt Studierendenwerk, Neuenhofer Weg und Hans-Böckler-Allee  
im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg  
zur erneuten Veröffentlichung im Internet und zusätzlichen erneuten öffentlichen Auslegung



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. Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein Sondergebiet SO „Uniklinik“ festgesetzt.

Das Sondergebiet „Uniklinik“ dient der Unterbringung von klinischen Einrichtungen, Einrichtungen für Forschung und Lehre, Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen sowie Wohnungen für Studierende und Mitarbeiter/-innen der Uniklinik Aachen.

Im Sondergebiet „Uniklinik“ sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- der Versorgung von Patient/ -innen, Mitarbeiter/-innen und Besuchern dienende Läden (z.B. Kiosk, Apotheken, Sanitätshäuser) und Dienstleistungen (z.B. Friseur),
- Ärztehäuser, Räume und Gebäude für freie Berufe des Gesundheitswesens,
- sonstige der Klinik dienende nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. orthopädietechnische Betriebe),
- Schank- und Speisewirtschaften (z.B. Café),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sofern sie dem Klinikbetrieb dienen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1**

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen für Vollgeschosse ( $WH_{VG}$ ) und maximalen Höhen für das gesamte Gebäude (GH) bestimmt. Für die Baufenster entlang der Kullenhofstraße werden zusätzlich Mindestwandhöhen für die Vollgeschosse festgesetzt. Bezugshöhe der Festsetzungen ist Normalhöhenull (NHN). Die Oberkanten der baulichen Anlagen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in Meter über NHN nicht überschreiten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Wandhöhen und Gebäudehöhen ( $WH_{VG}$ , GH) dürfen durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden:

1. nutzungsbedingte Anlagen, die der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
2. Lüftungs- und Klimaanlage bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
3. Brüstungen, Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, Anlagen zur Suizidprävention bis zu einer Höhe von 3,0 m
4. Aufzugsmaschinenhäuser, Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m.

Die unter 1., 2. und 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.

## 2.2

Die in der Planzeichnung festgesetzten Mindesthöhen für bauliche Anlagen sind mit sämtlichen Außenfassaden einzuhalten. Im Inneren der Bauwerke darf die Mindesthöhe unterschritten werden. Die festgesetzten Mindesthöhen dürfen auf bis zu 30 % der Baufensterlänge parallel zur Kullenhofstraße unterschritten werden.

## 2.3

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 19 (4) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

## 3. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Verbindungsgänge zwischen Gebäuden in einer Breite von maximal 5,0 m ausnahmsweise zulässig. Die Verbindungsgänge sind unterirdisch oder oberirdisch zulässig. Die oberirdischen Verbindungsgänge dürfen insgesamt maximal eine Höhe von zwei Geschossen aufweisen und können in jeder Höhe bis zur Gebäudeoberkante angeordnet werden.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

In dem festgesetzten Sondergebiet kann eine Abstandsfläche bis zu einem Wert von 0,25 H zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Hiervon ausgenommen sind die Abstandsflächen zu der im Süden und Westen außerhalb des Plangebiets angrenzenden Wohnbebauung sowie die Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen. In allen Fällen muss die Tiefe der Abstandsfläche mindestens 3,0 m betragen.

## 5. Nebenanlagen / Gemeinschaftsanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

## 6. Flächen für den ruhenden Verkehr

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Oberirdische Stellplätze dürfen nur so angeordnet werden, dass sie nicht von der Kullenhofstraße unmittelbar angefahren werden können.

## 7. Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  gemäß dem Hinweis Nr. 5, Abbildung 1 (Tag) und Abbildung 2 (Nacht) für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$$K_{Raumart} = 25 \text{ dB} \quad \text{für Bettenräume und Krankenanstalten und Sanatorien;}$$

$K_{\text{Raumart}} =$	35 dB	für Büroräume und Ähnliches;
$K_{\text{Raumart}} =$	30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_w =$	30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.
----------	-------	---

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_w > 50$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $SS$  zur Grundfläche des Raumes  $SG$  nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert  $KAL$  nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

Bei schutzbedürftigen Schlafräumen und Patientenzimmern, die durch Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) zur Nachtzeit belastet sind, ist zusätzlich zum Einbau von Schallschutzfenstern der Einbau von Fassadenlüftern oder mechanischen Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen. Siehe hierzu Punkt 5.2 der Hinweise.

Von den oben genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass z. B. durch die Berücksichtigung abschirmender Gebäude geringere Geräuscheinwirkungen zu erwarten sind.

## Örtliche Bauvorschriften

### 1. Suizidprävention

Die Anlagen zur Suizidprävention gemäß Punkt 2.1 der Schriftlichen Festsetzungen dürfen aus folgenden Elementen errichtet werden:

- transparente Fassadenelemente,
- Zaunanlagen aus Metall,
- Mauern mit verglasten, fensterähnlichen Öffnungen auf mindestens 25 % der Fassadenfläche,
- Kombinationen der genannten Möglichkeiten.

### 2. Gebäudekanten

Geschosse, die vollständig oberhalb der festgesetzten maximalen Wandhöhe für Vollgeschosse ( $WH_{VG}$ ) liegen, dürfen max. 75 % der darunter liegenden Geschossfläche abdecken. Sie müssen zur Kullenhofstraße hin um mindestens 1,0 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückweichen und insgesamt an mindestens drei Gebäudekanten um mindestens 1,0 m von der darunter liegenden Gebäudekante zurückweichen. Eine Unterbrechung des Zurückweichens durch einen untergeordneten Gebäudeteil (z.B. Fahrstuhlanlage und / oder Treppenanlage) ist zulässig.

## Hinweise

### 1. Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es liegen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe vor. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegensprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Mit dem Bauantrag ist ein „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ zwecks Weiterleitung an den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (KBD); Bezirksregierung Düsseldorf zu stellen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall ist das „Merkblatt für Baugrundeinriffe“ zu berücksichtigen.

### 2. Bodendenkmäler

Der südliche Bereich des Bebauungsplanes, etwa bis zum nördlichsten Punkt des Neuenhofer Weges, grenzt direkt an das Gelände der neuerrichteten Kinder- und Jugendpsychiatrie, bei deren Bau wichtige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit freigelegt und dokumentiert werden konnten. Das Gelände ist zur Eintragung als Bodendenkmal vorgesehen. Dementsprechend werden auch in diesem angrenzenden Bereich des Plangebietes archäologisch bedeutsame Funde und Befunde (Bodendenkmäler) vermutet.

Bauherren haben dort, wo sie in den Boden eingreifen und wo sich nach wissenschaftlicher Auswertung der Stadt Aachen UDB, bzw. des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland vermutete Bodendenkmäler befinden, deren vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen. Die Kosten hierfür sind im Rahmen des Zumutbaren (§ 29 Abs. 1 Satz 1 DSchG NW) von den Bauherren zu tragen. Zur Umsetzung der archäologischen Untersuchung ist eine Erlaubnis nach § 13 DSchG NW einzuholen und die Beauftragung einer Fachfirma erforderlich. Es ist ein Antrag bei der zuständigen Oberen Denkmalbehörde zu stellen. Die Erlaubnis ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen (dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland) vor Beginn der Erdarbeiten vorzulegen.

Durch Sachverhaltsermittlung im Vorfeld der Erdarbeiten (Anlage von Suchschnitten) kann ggf. die archäologische Ausgangssituation vor Ausführung des Vorhabens näher bestimmt werden. Dadurch können Verzögerungen, die durch die Aufdeckung von Bodendenkmälern und die damit verbundenen Sicherungsverpflichtungen entstehen, minimiert werden. Einzelheiten hierzu sind mit der UDB Stadt Aachen und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Die Kosten hierfür hat der Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 Satz 1 DSchG NW). Zur Umsetzung der Maßnahme ist eine Erlaubnis nach § 13 DSchG NW einzuholen und die Beauftragung einer Fachfirma erforderlich.

Im restlichen Bereich des Plangebietes werden keine Bodendenkmäler vermutet. Gemäß der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, Tel: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 3. Kriminalprävention

Das Kriminalkommissariat 44 des Polizeipräsidiums Aachen in der Trierer Straße 501 in 52078 Aachen bietet unter der Telefonnummer 0241/9577-34401 oder per Email unter [kk-kp-o.aachen@poizei.nrw.de](mailto:kk-kp-o.aachen@poizei.nrw.de) eine kostenlose Beratung bzgl. der Themen Kriminalprävention und Opferschutz an.

#### 4. Anflugsektoren Hubschrauberlandeplatz Uniklinik RWTH Aachen

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich des Hubschrauberlandeplatzes an der Uniklinik RWTH Aachen bzw. der dortigen Anflugsektoren. Die Errichtung von Kränen und ähnlichen Bauhilfsanlagen am nördlichen Rand des Plangebietes ist daher spätestens 10 Werktage vor der geplanten Aufstellung mit dem Luftfahrtbeauftragten der Uniklinik RWTH Aachen abzustimmen. Mit der Auflage einer Tages- und Nachtkennzeichnung ist zu rechnen.

#### 5. Lärmschutz

##### 5.1 Bauschalldämmmaße

Das Plangebiet wird mit Lärm belastet. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zum Schutz vor Außenlärm sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von zu schützenden Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018 einzuhalten.

Für die Berechnung der Bauschalldämmmaße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der maßgebliche Außenlärmpegel in dB (A) bei freier Schallausbreitung für die Tag-Situation und die Nacht-Situation ermittelt.

Die Karten hierzu werden als Auszug des „Schalltechnischen Prognosegutachtens“ vom 09.04.2024 von Graner + Partner Ingenieure GmbH wie folgt dargestellt:

Tag-Situation

Maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  (Tag)

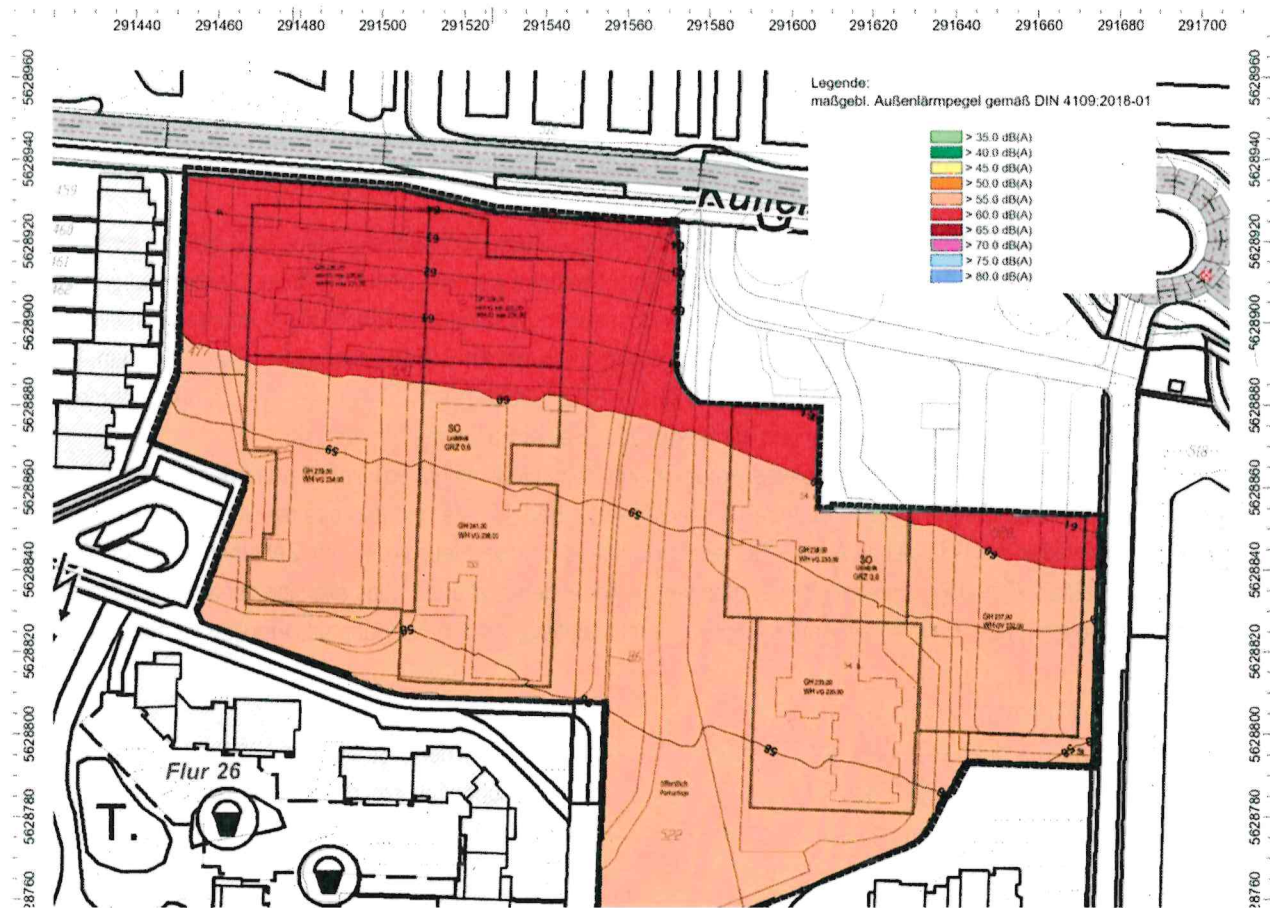


Abbildung 1: Anlage 4 SCHALLTECHNISCHES PROGNOSEGUTACHTEN Graner + Partner Ingenieure GmbH vom 09.04.2024

Nacht-Situation  
Maßgebliche Außenlärmpegel La (Nacht)

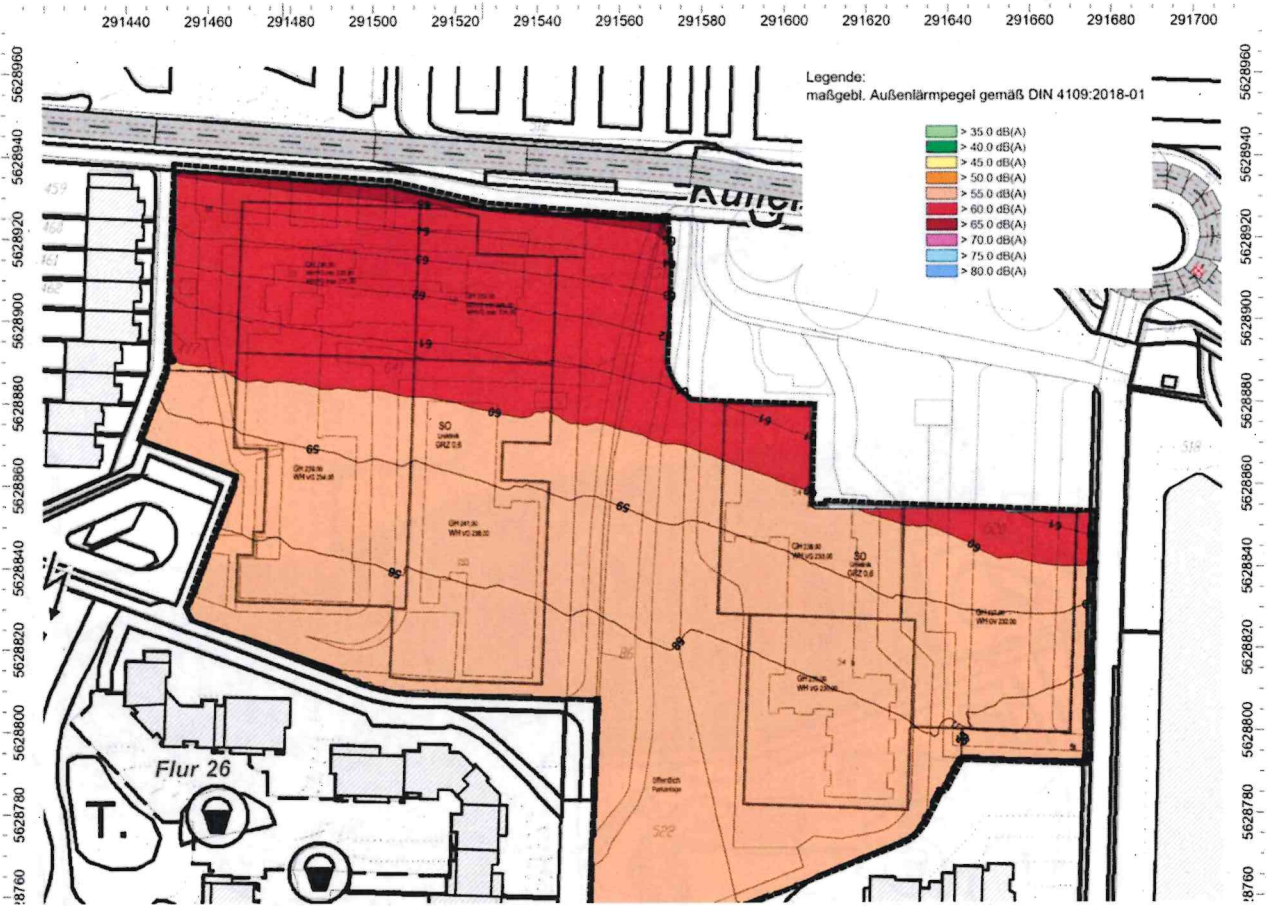


Abbildung 2: Anlage 5 SCHALLTECHNISCHES PROGNOSEGUTACHTEN Graner + Partner Ingenieure GmbH vom 09.04.2024

## 5.2 Erfordernis Schalldämmlüfter

Bei schutzbedürftigen Schlafräumen, die durch Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) zur Nachtzeit belastet sind, ist zusätzlich zum Einbau von Schallschutzfenstern der Einbau von mechanischen Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen. Die Karte hierzu wird als Auszug des „Schalltechnischen Prognosegutachtens - Bebauungsplan Nr. 977 „Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg“ in Aachen vom 09.04.2024 von Graner + Partner Ingenieure GmbH wie folgt dargestellt:

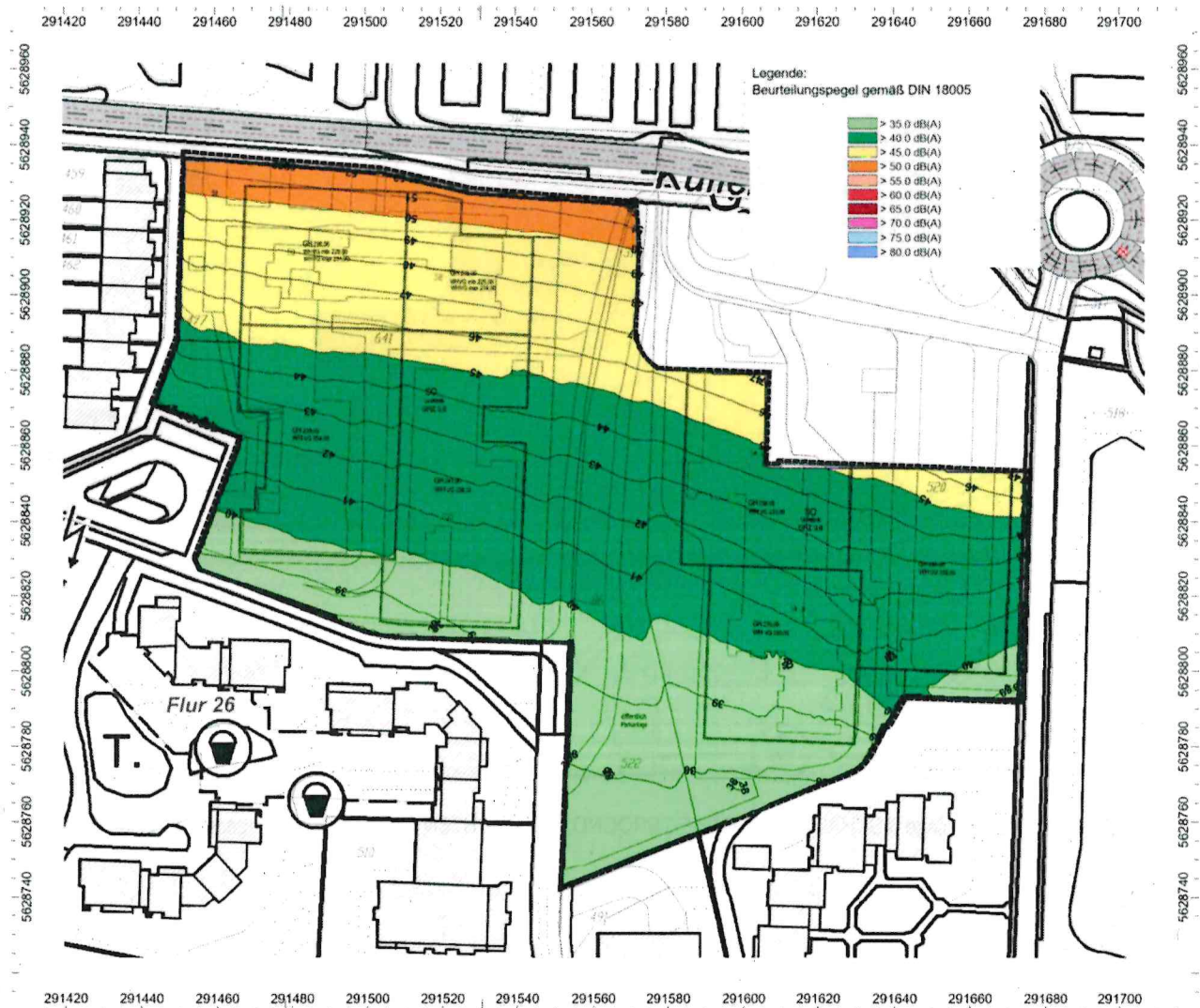


Abbildung 3: Anlage 3 SCHALLTECHNISCHES PROGNOSEGUTACHTEN Graner + Partner Ingenieure GmbH vom 09.04.2024

## 5.3 Hinweise zur Lüftung

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sog. "Stoßbelüftung" oder indirekte Belüftung über Nachbarräume sichergestellt werden.

## 5.4 Starkregen

Gemäß Starkregenkarte des Landes NRW und des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) bestehen im Plangebiet heute für das 100-jährliche Regenereignis (ein Regenereignis mit einer Intensität, das nach statistischen Grundsätzen einmal in 100 Jahren vorkommt) und für ein extremes Regenereignis (Niederschlagsmenge von 90 mm/m<sup>2</sup> in einer Stunde) Überflutungsgefahren, weil sich punktuell Wasseransammlungen bis zu 50 Zentimetern Höhe in Tiefpunkten und



Geländemulden ergeben können. Diese können die Sachschäden und ggf. eine Gefährdung von Personen zur Folge haben. Daher ist es beabsichtigt, an den identifizierten Stellen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Erschließung geeignete Maßnahmen zu treffen, so dass diese Gefahrenstellen entschärft, geplante Gebäude und Bereiche, in denen sich Menschen aufhalten, geschützt werden und die Gefahr einer Überflutung im Starkregenfall deutlich reduziert wird. Als weitere präventive Maßnahmen sollen Geländemodellierungen vorgenommen werden, so dass keine oder nur geringe Tiefpunkte/Geländemulden mit potentiellen Wasseransammlungen entstehen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass auch für die im Plangebiet bereits vorhandene Bebauung im Starkregenfall eine Gefahr von Wasseransammlungen mit Einstauhöhen von mehreren Dezimetern Höhe besteht. Betroffen sind die rückwärtigen Hof- und Gartenflächen der Gebäude Neuenhofer Weg 54 b sowie Hans-Böckler-Allee 155, in geringerem Umfang auch die Objekte Kullenhofstraße 50 und 52. Weitere Informationen stellt die Stadt Aachen unter [https://www.aachen.de/DE/stadt\\_buerger/energie/klimaanpassung/starkregen/index.html](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 29.08.2024 die erneute Veröffentlichung im Internet und zusätzliche erneute öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 977 - Kullenhofstraße / Neuenhofer Weg beschlossen hat.

Aachen, den 30.08.2024

  
(Sibylle Keupen)  
Oberbürgermeisterin



