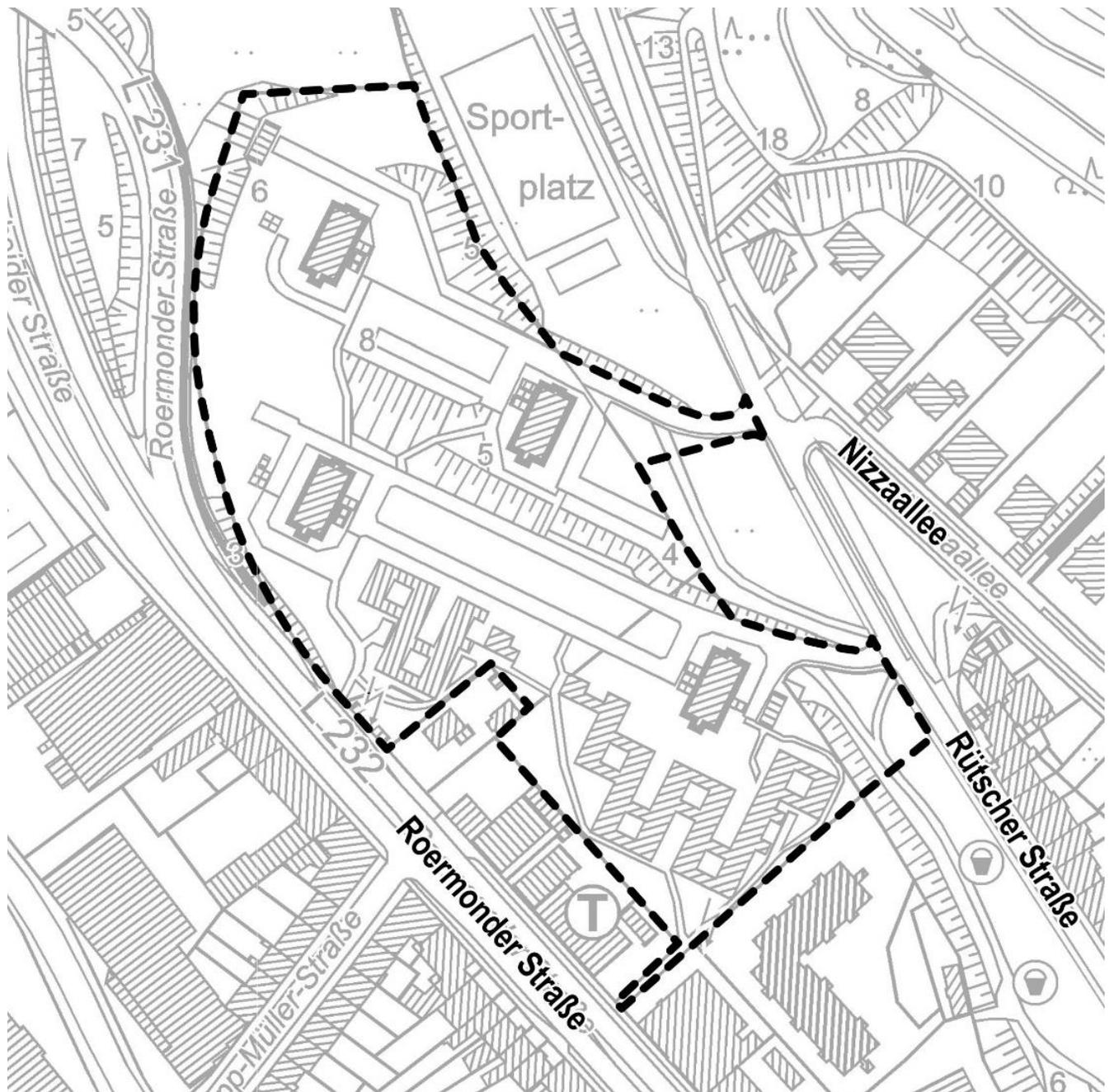


Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan – Rütcher Straße / Studierendenwohnen –

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen Roermonder Straße und Rütcher Straße

zur Programmberatung



Lage des Plangebiets

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	1
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.2	Landesplanerische Vorgaben	1
1.3	Regionalplan	1
1.4	Masterplan Aachen*2030.....	2
1.5	Flächennutzungsplan (FNP)	2
1.6	Landschaftsplan 1988.....	3
1.7	Bestehendes Planungsrecht	3
1.8	Sonstige Satzungen.....	4
2.	Anlass der Planung	4
3.	Verfahren	5
4.	Ziel und Zweck der Planung	5
4.1	Städtebauliches Konzept / Architekturkonzept.....	5
4.2	Erschließung und Mobilität.....	6
4.3	Freiraumkonzept.....	7
4.4	Soziale Infrastruktur	7
5.	Umweltbelange	7
5.1	Schutzgebiete	7
5.2	Schutzgüter.....	8
6.	Plandaten	13

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Aachen-Mitte, nördlich der Innenstadt am westlichen Rand des Lousbergs zwischen der Roermonder Straße und Rütscher Straße. Es umfasst die Flurstücke 732, 761, 1279 und teilweise 2295, 2144 in der Gemarkung Aachen und hat eine Größe von ca. 33.900 m². Innerhalb des Plangebietes liegen die vier Studierendentürme sowie die Familienwohnheime des Studierendenwerks Aachen AöR und die dazugehörigen Stellplatzanlagen und Außenbereiche. Östlich und nördlich grenzen öffentliche Grünflächen an das Plangebiet an, die verschiedene Nutzungen wie einen Grillplatz, einen Bolzplatz sowie einen Kinderspielplatz beherbergen. Die Zufahrt erfolgt von der Rütscher Straße aus über zwei Zuwegungen, die die Grünfläche in mehrere Teilflächen unterteilen. Zusätzlich ist das Plangebiet über eine Wegeverbindung auf dem Flurstück 1279 an die Roermonder Straße angebunden.

Nördlich des Plangebietes liegt eine landwirtschaftliche Fläche, südwestlich befinden sich entlang der Roermonderstraße straßenflankierende Gewerbe- und Mehrfamilienhausbebauungen sowie eine Tankstelle.

1.2 Landesplanerische Vorgaben

Der Landesentwicklungsplan des Landes NRW, veröffentlicht am 08.02.2017, stellt die Flächen des Plangebietes als „Siedlungsraum“ entsprechend dem Stand der Regionalplanung vom 01.01.2016 dar.

1.3 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 (ehemals Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich „ASB“ dar. Die Planung ist somit aus den Darstellungen des Regionalplans entwickelt.

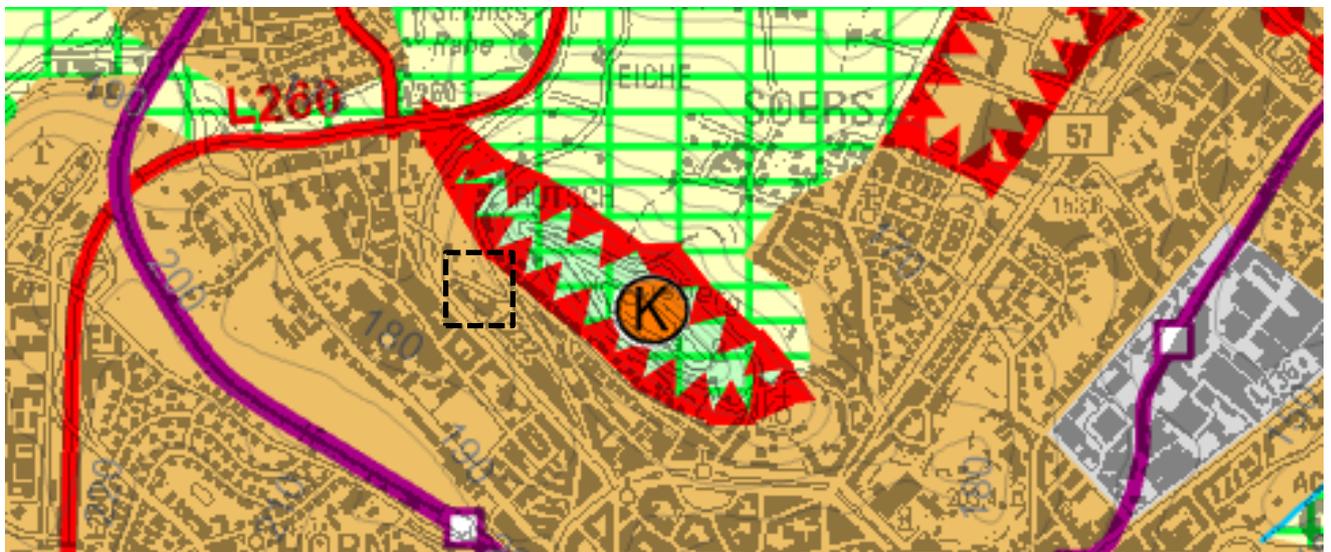


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtsgültigem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen

Der östlich des Plangebietes liegende Lousberg wird als Freiraumbereich für die zweckgebundene Nutzung „Waldbereiche“ dargestellt und ist mit der Signatur „Besondere kulturgeschichtliche Bedeutung“ versehen.

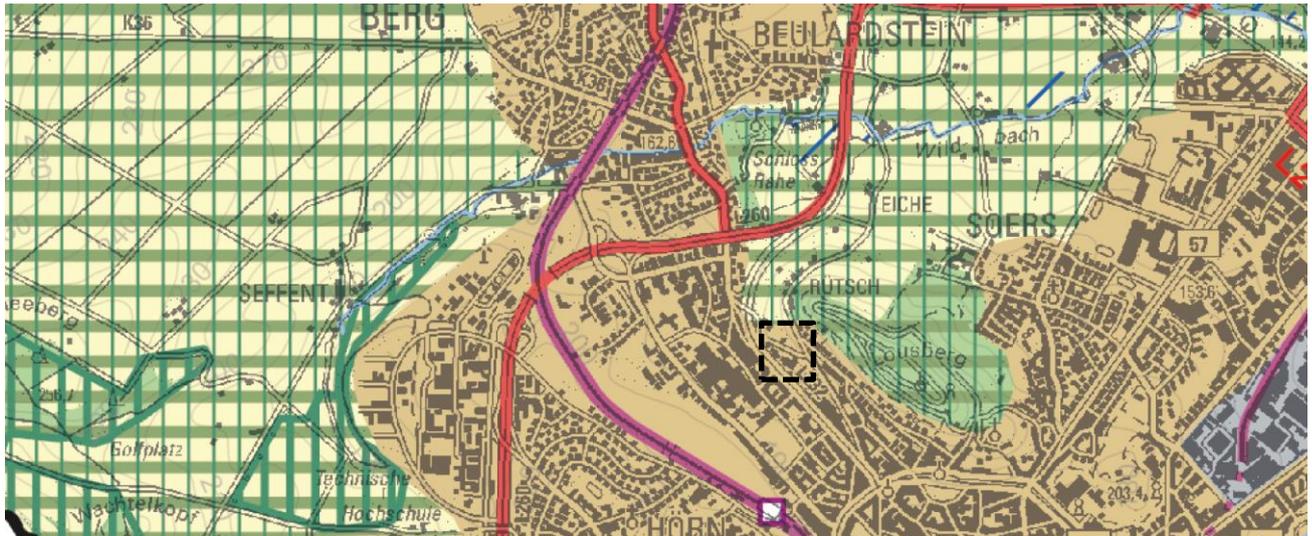


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Regionalplan 2021, Teilabschnitt Aachen

Derzeit befindet sich der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln in der Neuaufstellung, da vielfältige Raumannsprüche und geänderte gesetzliche Vorgaben eine Überarbeitung notwendig gemacht haben. Die Fläche liegt in der Darstellung der Neuaufstellung des Regionalplans weiterhin im allgemeinen Siedlungsbereich „ASB“. Der östlich dargestellte Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich mit den Signaturen „Regionale Grünzüge“ und „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ ist erweitert worden und liegt nun nördlich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Der Lousberg wird als Waldbereich dargestellt. Die Signatur „Besondere kulturgeschichtliche Bedeutung“ ist im neuen Regionalplan generell entfallen.

1.4 Masterplan Aachen*2030

In seiner Sitzung am 19.12.2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Die Ergebnisse des Masterplans sind daher gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Sinne der gemeindlichen Selbstbindung als städtebauliche Entwicklungskonzeption in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Masterplan AACHEN *2030 soll mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen aufzeigen. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung, auch für unterschiedliche Handlungsfelder absteckt.

Für den zu betrachtenden Bereich zwischen der Roermonder Straße und Rütischer Straße wird Handlungsbedarf im Rahmen der Handlungsfelder Wohnen, Hochschulen, Stadt-Bau-Kultur und Freiraum gesehen. Das Handlungsfeld Wohnen sieht hinsichtlich der Wohnungsmarktoffensive vor, Wohnraumangebote für Studierende zu entwickeln und zu erneuern. Es wird vom Handlungsfeld Hochschulen untermauert, dass für den Bereich vorsieht, klassische studentische Wohnraumangebote zu entwickeln und zu erneuern. Das Handlungsfeld Stadt-Bau-Kultur sieht für eine kompakte und gemischte Stadt vor, neue Nutzungsmischungen zu fördern und Entflechtungen entgegenzuwirken. Im Handlungsfeld Freiraum wird ersichtlich, dass der Siedlungsbereich um die Studierendentürme zukünftig stärker mit den Grünfingern, hier der Bereich um den Lousberg und die Soers, verknüpft werden soll.

1.5 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt den Bereich vorwiegend als Wohnbaufläche dar. Im Westen entlang der Roermonder Straße ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Im Osten handelt es sich zum Teil um eine Grünfläche, welche mit den Signaturen „Grünzug“ und „Spielplatz“ dargestellt ist. Das Plangebiet liegt angrenzend an Flächen mit den Signaturen Belüftungsbahn Stadtklima und Schutzbereich Stadtklima.

Die städtebauliche Zielsetzung ist deckungsgleich mit den angestrebten Darstellungen des Flächennutzungsplans AACHEN*2030. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich. Die Planung gilt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

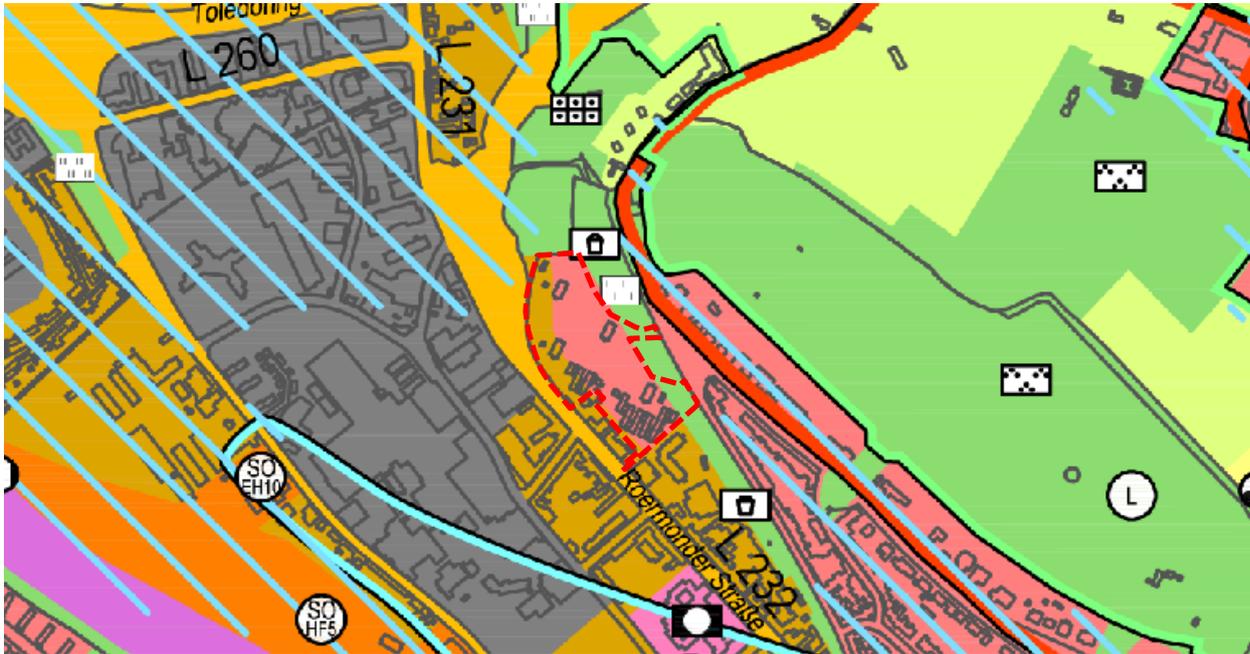


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Aachen mit Darstellung des Geltungsbereiches

1.6 Landschaftsplan 1988

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 Landschaftsplanes 1988. Nördlich an das Plangebiet grenzt der Landschaftsplan mit einer Fläche zum besonderen Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern an. Im Nordwesten befindet sich angrenzend das Landschaftsschutzgebiet rund um den Lousberg und die Soers.

Zurzeit befindet sich der Landschaftsplan in der Neuaufstellung. Nach derzeitigem Stand der Planung liegt das Plangebiet außerhalb des neuen Geltungsbereiches.

1.7 Bestehendes Planungsrecht

Die Studierendentürme an der Roermonder Straße liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 627, der seit dem 18.03.1975 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan setzt Sonderbauflächen fest, in denen Wohnungen für Studenten zulässig sind. Ausnahmsweise sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Bewirtschaftung der Wohnungen dienen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

Die festgesetzten Baugrenzen umfassen die Bestandsbaukörper. Die zulässigen Vollgeschosse sind für die Studierendentürme mit 17 und 19 Geschossen festgesetzt. Im Bereich der Familienwohnungen sind drei Vollgeschosse zulässig. Der Bebauungsplan setzt Obergrenzen im Bereich der Sonderbaufläche für die GRZ (0,4) und GFZ (1,2) fest.

Am nördlichen Rand des B-Plans Nr. 627 verläuft eine ca. 50 bis 60 m breite öffentliche Grünfläche zwischen den Sonderbauflächen der Studierendentürme und der Rütscher Straße. Am südlichen Plangebietsrand liegt an der Roermonder Straße ein Mischgebiet, das nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden soll.

Die Baugrenzen der zeichnerischen Darstellung verlaufen entlang der bestehenden Gebäudekanten und lassen keinen über das geringfügige Maß hinausgehenden Spielraum für eine Erweiterung durch den Umbau der Studierendentürme und den Neubau eines Gemeinschaftsgebäudes und / oder einer Kita. Darüber hinaus ist die Art der baulichen Nutzung über die

Darstellung einer Sonderbaufläche auf Studierende begrenzt. Für die umfassende Entwicklung des Quartiers ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.8 Sonstige Satzungen

Stellplatzsatzung

Stellplätze sind aktuell entsprechend der rechtskräftigen Stellplatzsatzung vom 01.01.2019 der Stadt Aachen zu schaffen („Zone II“). Die Stellplatzsatzung wird derzeit überarbeitet. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Grün- und Gestaltungssatzung

Für das Plangebiet gilt die Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen (Rechtskraft vom 14.09.2017). Die Vorgaben dieser sind in der Planung zu berücksichtigen.

Wohnraumschutzsatzung

Für das Plangebiet gilt die Wohnraumschutzsatzung der Stadt Aachen (Rechtskraft vom 01.03.2022). Die Vorgaben dieser sind in der Planung zu berücksichtigen.

Denkmalbereichsatzung

Für das Plangebiet gilt die Denkmalbereichssatzung der Stadt Aachen (Rechtskraft vom 24.03.2011). Die Vorgaben dieser sind in der Planung zu berücksichtigen.

2. Anlass der Planung

Der Wohnungsmarkt in Aachen ist deutlich angespannt und 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). Wichtige Aufgabe der Stadt Aachen ist es daher im Rahmen von Wohnbauvorhaben eine bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnraumversorgung der in Frage kommenden Zielgruppen zu sichern.

Im Laufe des Hochschulbooms und der Campuserwicklung stieg die Zahl der Studierenden in Aachen in den Jahren 2010 bis 2020 um 53% (das entspricht rund 20.000 Personen) an. Im Jahr 2021 wurden in der Summe über 60.000 eingeschriebene Studierende registriert. Mit einem Anteil von 22,6% an der Gesamtbevölkerung Aachens bilden die Studierenden damit eine prägende Nachfragegruppe auf dem Aachener Wohnungsmarkt. Die Zielgruppe der Studierenden ist dabei vor allem darauf angewiesen bezahlbaren Wohnraum zu finden. Gleichzeitig wird der geförderte Wohnungsbestand in Aachen trotz intensiver Fördertätigkeit kontinuierlich kleiner. Die Nachfrage nach diesem für Studierende preislich angemessenen Wohnraum ist immens. Im Wintersemester 2023/24 gab es eine Warteliste mit knapp 7.000 Bewerber*innen.

Aufgrund knapper Verfügbarkeit von Flächen ist die zukunftsfähige Entwicklung des Wohnungsbestandes eine zentrale Aufgabe in Aachen. Das Studierendenwerk Aachen AöR plant einen Gebäudean- und ausbau der vier Studierendentürme in der Rüttscher Straße, um auf den wachsenden Bedarf an kostengünstigem Wohnraum reagieren zu können. Zusätzlich zur Vergrößerung einiger bestehender Wohneinheiten sollen neue Wohneinheiten für Studierende entstehen. Darüber hinaus besteht das Interesse in der baulichen und energetischen Generalsanierung der Studierendentürme aus den 1960er Jahren. Durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes wird ein ressourcenschonender Umbau des Bestands ermöglicht und zusätzlich ein Beitrag zur Energieeffizienz des Gebäudes geleistet.

In den Jahren 2017/2018 wurde ein nicht offener städtebaulicher Realisierungswettbewerb als Einladungswettbewerb im kooperativen Verfahren nach RPW 2013 durchgeführt. Ziel des Wettbewerbes war die Neuordnung und Nachverdichtung der studentischen Wohnanlage. Im Rahmen des Wettbewerbes wurde ein „Städtebauliches Bauleitbild für die Studierenden-Wohnanlage Rüttscher Straße in Aachen“ entwickelt. Außerdem sollte ein geeigneter Standort für eine Kindertagesstätte gefunden werden. Der Siegerentwurf stammt für die Hochbauten vom Büro LACATON & VASSAL aus Paris und für die Freianlagen vom Büro MOLESTINA aus Aachen. Im Jahr 2022 wurden durch das Planerteam (ARGE LACATON & VASSAL / MOLESTINA) Machbarkeitsstudien zur Umsetzung der Siegerentwürfe durchgeführt.

Diese Ergebnisse sollen jetzt Grundlage für den Bebauungsplan werden.

3. Verfahren

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans soll dem Studierendenwerk die Möglichkeit gegeben werden, langfristig auf sich verändernde Bedürfnisse der Studierenden reagieren zu können. Hierbei soll vor allem die Nutzung des geplanten zentralen Gebäudes flexibel an die jeweiligen notwendigen Bedarfe angepasst werden können. Eine mögliche Nutzung könnte beispielsweise eine Kindertagesstätte für Studierende sein. Zum jetzigen Zeitpunkt kann die Nutzung nicht abschließend festgelegt werden. Im vorliegenden Fall soll daher auf die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans verzichtet und ein Angebotsbebauungsplan erstellt werden.

Zusätzliche Regelungen zwischen der Stadt Aachen und dem Studierendenwerk Aachen AöR als Planungsträger werden über den städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

4. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes soll die bauliche Erweiterung der Studierendentürme und der Neubau eines bedarfsorientierten Gemeinschaftsgebäudes und / oder einer Kita ermöglicht werden. Um die neuen Nutzungen zu realisieren, muss die Art der baulichen Nutzung so gewählt werden, dass ein Nutzungsmix entstehen kann, der für die Lebendigkeit des Areals notwendig ist. Die isolierte Lage soll aufgelöst und das Areal geöffnet werden, um es mit dem umliegenden Stadtraum zu verknüpfen. In diesem Zusammenhang hat der Masterplan der ARGE LACATON & VASSAL / MOLESTINA eine Wiedernutzbarmachung und Aufwertung der Freiflächen zum Ziel. Dabei wird der alte Baumbestand in die neuen Planungen integriert und ggf. ergänzt. Bestehende Stellplätze sollen weitestgehend erhalten und teilweise überbaut werden, um zusätzliche attraktive Freiflächen schaffen zu können. Die Bestandssituation ist in dieser Hinsicht nicht mehr zeitgemäß, da der Freiraum vor allem von Stellplatzanlagen geprägt ist.

Die Gebäudeerweiterung ermöglicht dem Studierendenwerk, weiterhin günstigen, aber qualitativen Wohnraum anbieten zu können. Neben der sozialen Verträglichkeit wird ein Beitrag zur besseren energetischen Bilanz geleistet. Mit der städtebaulichen Entwicklung des gesamten Areals wird das Studierendenwerk den Anforderungen an ein qualitatives Nebeneinander von Studieren, Wohnen und Leben gerecht. Der Erhalt des Bestandes ermöglicht die Wahrung des Identifikationsortes vieler Studierenden mit der eigenen Studienzeit und den darin gewonnenen Erfahrungen und Erkenntnissen.

Die Studierendentürme sind darüber hinaus für die Denkmalpflege erhaltenswerte und stadtbildprägende Gebäude, die besonders die Silhouette Aachens prägen und die Bedeutung der Hochschule in der Wissenschaftsstadt Aachen hervorheben. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern zu können, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Neuaufstellung sollen folgende Ziele erreicht werden:

- bedarfsorientierte Entwicklung und Wohnraumerweiterung für die Studierenden in den Studierendentürmen
- ökologisch und sozial nachhaltige Lösung: energetische und bauliche Sanierung der Studierendentürme
- städtebauliche Nachverdichtung / Sanierung der stadtbildprägenden Bestandsbebauung
- bedarfsorientierter Neubau einer Kita und / oder eines Gemeinschaftsgebäudes
- Steigerung der Aufenthalts- und Wohnqualität durch eine Freiraumaufwertung und teilweise Überbauung der vorhandenen Stellplätze

Die südlich der Studierendentürme gelegenen Wohnheime für Studierende mit Kindern sollen mittel- bis langfristig ebenfalls saniert oder neu errichtet werden.

4.1 Städtebauliches Konzept / Architekturkonzept

Dem Bebauungsplan soll das Ergebnis des Architektenwettbewerbs und der Machbarkeitsuntersuchung der ARGE LACATON & VASSAL / MOLESTINA zugrunde gelegt werden. Nach dem Konzept sollen in allen vier Studierendentürmen durch einseitig vorgesetzte „U“-förmige Gebäudeschalen sowohl die Wohnflächen vergrößert werden als auch neue Wohneinheiten und ein zusätzlicher Erschließungskern entstehen (siehe Anlage 3). Die Räume sollen mit einer eigenen Badzelle ausgestattet werden.

Zwischen den beiden südlich gelegenen Studierendentürmen (Theodore-von-Kármán-Haus und Walter-Eilender-Haus) sollen auf einem Teil der heutigen Parkplatzflächen Gebäude zur Gemeinschaftsnutzung und / oder für eine Kita entstehen. Zwischen den beiden nördlichen Studierendentürmen (Otto-Intze-Haus und Otto-Petersen-Haus) soll ebenfalls auf Teilflächen der bisherigen Parkplatzflächen, eine überdachte Fahrradstellplatzanlage (Parkhaus) ergänzt werden (siehe Anlage 4).

4.2 Erschließung und Mobilität

Insbesondere in Hinblick auf die Klimaneutralität muss das Ziel sein, dass möglichst viele Verkehre im Umweltverbund (zu Fuß, Fahrrad und ÖPNV) abgewickelt werden. Um dies zu erreichen, muss ein Mobilitätskonzept erstellt werden, welches entsprechende Potentiale aufzeigt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den ÖPNV bleibt unverändert an der Roermonder Straße bestehen: Die Haltestelle Jupp-Müller-Straße mit den Linien 7, 17, 27, 37, 47 und 147 ist fußläufig in 60 -180 m je nach „Turm“ zu erreichen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung für den MIV ist für alle Grundstücke im Geltungsbereich über die Rütscher Straße gegeben und soll auch zukünftig ausschließlich von hier erfolgen. Im Zuge der Umgestaltung des B-Plan Gebietes und der damit geplanten Öffnung des Areals sowie des dadurch zusätzlich erzeugten Verkehrs ist zu überlegen, ob und wie die Verkehrsflächen im Plangebiet ggf. umgestaltet bzw. erweitert werden müssen. Die zusätzlichen Zielverkehre werden über die Rütscher Straße und ggf. den Knoten an der Roermonder Straße abgewickelt. Im weiteren Verfahren erfolgten eine Überprüfung und Bewertung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte.

Fußgänger- und Radverkehr

Für die fußläufige Erschließung von der Roermonder Straße und zur dortigen Anbindung an den ÖPNV über die Haltestelle „Jupp-Müller-Straße“ soll nach Möglichkeit eine barrierefreie Zuwegung ermöglicht werden, die sich auf dem Gelände des B-Plan-Gebietes entsprechend fortsetzt und an die Rütscher Straße anbindet. Ferner wird im weiteren Verfahren geprüft, ob über diese neue Zuwegung eine Anbindung des Radverkehrs von der Roermonder Straße an den zukünftigen Radschnellweg RS 4 nach Herzogenrath/Kerkrade erfolgen kann.

In Folge des sich ändernden Mobilitätsverhaltens und des innerstädtischen Standorts sollten Fahrradstellplätze für die Studierenden in ausreichender Anzahl und Qualität auf dem Gelände, z. B. in einem gesicherten Fahrradparkhaus, eingeplant werden. Auf dem Grundstück der Studierendentürme gibt es bereits eine Cambio-Station. Die nächstgelegene Velocity-Station befindet sich an der Hauptmensa des Studierendenwerks.

Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Bestand hauptsächlich über zwei Anschlusspunkte in Richtung Roermonder Straße. Aufgrund der Neudimensionierung des Mischwasserkanals im Zuge der Kanalerneuerung wird von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit ausgegangen. Eine Änderung der Ver- und Entsorgung ist zum jetzigen Planungsstand nicht vorgesehen. Im weiteren Verfahren ist ein Überflutungsnachweis für die gesamte Grundstücksentwässerungsanlage erforderlich. Sofern sich daraus die Notwendigkeit einer Rückhaltung, Teilversickerung und / oder Regenwassernutzung ergibt, werden entsprechende Regelungen über den Bebauungsplan gesichert.

Durch die geplante Nachverdichtung der studentischen Wohnanlage und das zusätzlich geplante Gemeinschaftsgebäude und / oder eine Kindertagesstätte ist zu erwarten, dass das Müllaufkommen im Plangebiet zukünftig steigt. Flächen für eine ausreichend große Anzahl Müllgefäße sollen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Es wird geprüft, ob die Abfallcontainer im Sinne einer Reduzierung der versiegelten Flächen unterirdisch platziert werden können.

4.3 Freiraumkonzept

Zwischen der Rüttscher Straße und den Studierendentürmen liegt eine öffentliche Grünfläche, die über den Bebauungsplan Nr. 627 gesichert ist. In der Fläche befinden sich südöstlich des Plangebietes ein Kinderspielplatz, eine Tischtennisplatte und verschiedene Sitzmöglichkeiten, nordöstlich liegen eine Grillwiese, ein kleiner Fußballplatz und ein Volleyballfeld. Ein Teil der Grünflächen wurden in den Geltungsbereich einbezogen, da über diese Flächen bereits im heutigen Bestand die Erschließung der Anlage erfolgt. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob durch die Planung ggfs. eine geringfügige Anpassung der Verkehrsflächen notwendig wird. Für die Studierenden sollte der vorhandene bisher nicht attraktive Freiraum durch eine Aufwertung mit verschiedenen Nutzungen eine bessere Aufenthaltsqualität sowie Freizeitsport ermöglichen. In der Mitte des Gebietes werden gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen, die ein belebtes und lebendiges Miteinander ermöglichen sollen. Auf Höhe des Fußballplatzes besteht von der Rüttscher Straße aus eine Wegeanbindung auf den Lousberg.

Durch das Plangebiet verlaufen im Bestand mehrere Fußwegeverbindungen, die eine Anbindung von der Roermonderstraße aus in Richtung der öffentlichen Grünfläche und des Lousbergs bieten sowie in die andere Richtung von der Rüttscher Straße und den Studierendentürmen aus eine direkte Anbindung zu den nahegelegenen ÖPNV-Haltestellen und dem Einzelhandel an der Roermonderstraße bieten. Diese Wegeverbindungen sollen im Rahmen der Planung beibehalten und aufgewertet werden.

Innerhalb des Grundstücks der Studierendentürme werden durch die Planung im Wesentlichen Gehölze zwischen den bestehenden Stellplätzen durch die Errichtung der Kita und / oder des Gemeinschaftshauses und der überdachten Fahrradstellplätze entfallen müssen. Ein Bestandsplan der Bäume wurde bereits aufgenommen, im weiteren Verfahren wird ein Baumbilanzplan erarbeitet.

4.4 Soziale Infrastruktur

Derzeit gibt es innerhalb des Plangebietes zwei Clubs in Eigenregie der Studierenden. In fußläufiger Entfernung befinden sich entlang der Roermonder Straße Sportangebote und Einzelhandel, sowie in der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche eine Freizeitwiese mit Grillplatz und einem Bolzplatz.

Durch die Planung soll ein zusätzliches Angebot für die Studierenden (Gemeinschaftsnutzungen) und / oder eine Kindertagesstätte innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden.

5. Umweltbelange

Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erarbeitet, in dem die durch die Planung ausgelösten Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet werden.

Im Folgenden werden ein kurzer Überblick und eine erste Einschätzung zu diesen Schutzgütern gegeben.

5.1 Schutzgebiete

Ca 1,9 km westlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet ACS-004. Östlich des Plangebiets befindet sich in unmittelbarer Nähe das Landschaftsschutzgebiet LSG-5102-0001 und die Verbundfläche VB-K-5102-007 mit besonderer Bedeutung. Darüber hinaus liegt es in vollem Umfang im Landschaftsraum LR-II-015.

5.2 Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB sind umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Erholung und Freizeit

Das Vorhaben verfolgt die Aufwertung des Ortes durch die Sanierung und zeitgemäße Anpassung des Studierendenwohnens mit Integration von Freizeitangeboten, wie Sportstätten und ggf. einer Kindertagesstätte. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist vor allem der Freiraum und der vorhandene große erhaltenswerte sowie geschützte Baumbestand zu berücksichtigen. Die Grünplanung soll von Anfang an in Hinblick auf einen klimasensiblen, naturinklusive grünen Städtebau, der lebenswerte Wohnverhältnisse schafft, mitgedacht werden.

Neben den Aspekten der Kühlfunktion und Verschattung durch Grünflächen und Baumpflanzungen ist die Aufenthaltsqualität und Nutzung der Grünflächen zu betrachten. Eine gute Durchwegung, Freizeitnutzung und vor allem eine möglichst barrierearme Zugänglichkeit an die vorhandenen Freiraumstrukturen, der Übergang zu öffentlichen Grünflächen sowie die Durchwegung des Plangebietes werden berücksichtigt. Für die Studierenden soll der vorhandene bisher nicht attraktive Freiraum durch eine Aufwertung mit verschiedenen Nutzungen eine bessere Aufenthaltsqualität sowie Raum für das Ausüben von Freizeitsport ermöglichen. In der Mitte des Gebietes werden gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen, die ein belebtes und lebendiges Miteinander ermöglichen sollen.

Verkehrsbelastung

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm der Roermonderstraße, Kohlscheiderstraße und dem Toledoring beansprucht. Des Weiteren hat die südlich gelegene Bahntrasse Aachen West insbesondere in der Nachtzeit Einfluss auf das Plangebiet. Auf dem nahegelegenen Bendplatz finden häufig Veranstaltungen statt, insbesondere zweimal im Jahr die Stadtkirmes „Öcher Bend“. Dies kann unter Umständen auch hier an den neu geplanten erweiterten Wohnungen zu Richtwertüberschreitungen der Freizeitlärmrichtlinie führen, denen nur mit aktiven Schallschutzmaßnahmen begegnet werden kann. Weiterhin sind nahegelegene Bolzplätze o.ä. als Freizeitlärm zu betrachten und die lärmtechnische Verträglichkeit auf sensible Nutzungen (z.B. Wohnen, Kita) zu untersuchen. Gleiches gilt für benachbarte bzw. südlich liegende Gewerbebetriebe. Der Parkverkehr der Anwohnenden ist eher rückläufig, da die meisten Studierenden über kein eigenes Auto verfügen. Der induzierte Verkehr insbesondere durch die Kita oder andere neue Nutzungen ist dennoch zu betrachten. Im weiteren Verfahren werden dazu ein Verkehrsgutachten und ein Schallgutachten erarbeitet.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Konkrete Verdachte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bombenblindgängern liegen nicht vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche.

Erschütterung, Gefahrenschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der geologischen Untergrundklasse R (geologischer Dienst NRW).

Starkregen

Bei extremen (90mm/h) und seltenen (Wiederkehrintervall 100 Jahre) Starkregen gibt es Wasseransammlungen von 0,1 bis 0,5 m auf Flächen im Plangebiet.

Brandschutz

Die zurzeit bestehenden erforderlichen Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) im Bereich der Türme 1 bis 4 sind zu erhalten bzw. auch nach der Sanierung und Erweiterung der Türme sicherzustellen. Bei den neu geplanten Objekten können Feuerwehruzufahrten und Feuerwehrebewegungsflächen für Löschfahrzeuge erforderlich werden. Die dafür notwendigen Flächen und Anforderungen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Schutzgut Tiere

Die Grundlage für die Berücksichtigung der Belange von Flora, Fauna und biologischer Vielfalt ergibt sich aus den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des BauGB sowie aus den Vorgaben des BNatSchG und des LNatSchG NRW.

Eine Nutzung der Studierendentürme als Quartier von Fledermäusen oder Fortpflanzungsstätte gebäudebrütender Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. Niststätten von Vögeln können im vorhandenen Baum- und Gehölzbestand ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird derzeit eine Artenschutzuntersuchung durchgeführt, in der alle Gebäude inkl. der Türme und Bäume sowie Nebenanlagen auf etwaige Quartiere und Fortpflanzungsstätten durch ein fachkundiges Gutachterbüro überprüft werden. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in den Unterlagen zum Bebauungsplan berücksichtigt. Ggf. werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen festgelegt, um einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz vorzubeugen.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Grundlage für die Berücksichtigung der Belange von Flora, Fauna und biologischer Vielfalt ergibt sich aus den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des BauGB sowie aus den Vorgaben des BNatSchG und des LNatSchG NRW. Die Darstellungen von Landschaftsplänen wurden diesbezüglich schon berücksichtigt (siehe Kapitel 1.6).

Das Plangebiet ist bereits im Bestand großflächig versiegelt, da sich auf der Fläche die Studierendentürme und Wohnheime sowie die dazugehörigen Erschließungs- und Stellplatzflächen befinden. An den Plangebietsrändern, auf den Grünflächen zwischen den Türmen sowie im Bereich der Stellplatzanlagen befindet sich Baumbestand. Da die Türme baulich erweitert werden sollen, beschränkt sich hier ein möglicher Eingriff auf den Nahbereich der Türme, so dass Bäume hier im Wesentlichen nicht betroffen sind. Da ein Teil der vorhandenen Stellplatzanlagen zwischen den Türmen durch neue Baukörper für Gemeinschaftsnutzungen und / oder eine Kindertagesstätte überbaut werden soll, ist in diesen Bereichen ein Entfall von Bäumen nicht zu vermeiden. Die Baufenster sollen jedoch im weiteren Verfahren so gelegt werden, dass der Eingriff in den Baumbestand möglichst gering ist. Dabei wird für den Erhalt der Bäume der Kronentraufbereich zuzüglich einem Schutzbereich von 1,50 m berücksichtigt, der von baulichen Tätigkeiten freigehalten werden soll. Sofern Bäume entfallen müssen, die unter die Vorgaben der Baumschutzsatzung fallen, erfolgt ein entsprechender Ausgleich im Planungsgebiet. Im weiteren Verfahren wird eine Bilanzierung des Baumbestandes erstellt.

Für die neuen Gebäude werden im weiteren Verfahren Vorgaben zur Begrünung der Dachflächen in Kombination mit PV-Anlagen entsprechend der Regelungen der Grün- und Gestaltungssatzung getroffen. Für die Bestandsgebäude wird eine Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünung) geprüft.

Schutzgut Fläche

Für das Schutzgut Fläche ist darzustellen, in welchem Umfang bisher unversiegelte Fläche in Anspruch genommen wird. Die Flächen liegen teilweise im Eigentum der Stadt Aachen und teilweise im Eigentum des Landes NRW und sind im Erbaurecht an das Studierendenwerk vergeben worden.

Eine konkrete Versiegelungsbilanz wird im weiteren Verfahren auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen und gemäß der stadteigenen „Anleitung für die Ermittlung des Gesamtversiegelungsgrades in Bebauungsplanverfahren sowie

städtebaulichen Wettbewerben / Qualifizierungsverfahren“ erstellt. Das Plangebiet ist bereits im Bestand großflächig versiegelt und die geplanten neuen Baukörper (Kita / Gemeinschaftseinrichtung, Fahrradstellplätze) sind im Bereich der heutigen Stellplatzanlagen vorgesehen. Die Freiflächen zwischen den Bestandsgebäuden sollen im Rahmen der Planung durch die Umsetzung von Maßnahmen in Abstimmung mit dem Fachbereich Klima und Umwelt entsiegelt und aufgewertet werden. Insgesamt ist daher nicht von einer zusätzlichen Flächenversiegelung auszugehen. Zur Offenlage wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag inklusive Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Sofern ein externer Ausgleich notwendig wird, wird dieser über den Bebauungsplan gesichert.

Schutzgut Boden

Böden sind ein bedeutender Bestandteil des Naturhaushaltes. Mit seinen natürlichen Funktionen ist der Boden Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen und übt als zentrales Umweltmedium vielfältige Funktionen im Ökosystem aus. Deshalb kommt dem Schutz des Bodens in seiner Funktion als Lebensgrundlage für künftige Generationen eine besondere Bedeutung zu (vorsorgender Bodenschutz).

Relevante Ziele für das Schutzgut Boden sind u.a.

- der Erhalt und/oder Wiederherstellung von Böden mit hohen pflanzennutzbaren Wasserspeicherkapazitäten,
- die Erhöhung der Bodenkühlleistung zur Minimierung von städtischen Hitzeinseln sowie zur Verbesserung des Hochwasserschutzes.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine schutzwürdigen Böden vor. Im weiteren Verfahren wird ein Bodengutachten erstellt, in dem unter anderem der anstehende Boden im Bereich der geplanten Kindertagesstätte auf Schadstoffe und seine Verwendbarkeit als Außenspielfläche geprüft wird.

Altlastenverdachtsflächen

Für das Plangebiet finden sich keine Einträge im Altlastenverdachtsflächenkataster.

Boden- und Stadtklima

Da im vorliegenden Projekt vor allem Entsiegelungsmaßnahmen (siehe Schutzgut Luft und Klima) und nur kleinteilige Neuversiegelungen im Fokus stehen, sind besonders die positiven Funktionen des Bodens hinsichtlich Wasserspeichervermögen und Bodenkühlleistung zu betonen. Die entsiegelten Flächen sollen begrünt und bepflanzt werden, um positive Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildung zu erreichen. Entsiegelte Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Der Wasserhaushalt der Böden und die darüber beeinflusste Verdunstung der Pflanzen sind wesentliche Stellgrößen für die regulierende Wirkung von städtischen Freiflächen auf das urbane Mikroklima. Durch angepasste Anpassungs- und Optimierungsmaßnahmen können auch Böden somit zur Regulierung der städtischen Überhitzung (Berücksichtigung von Hitzeinseln) und zur Verbesserung des Bodenwasserspeichers und damit zur Umsetzung des „Schwammstadtprinzips“ beitragen.

Schutzgut Wasser

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB ist Wasser ein Schutzgut, ebenso sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB Abwasser und Trinkwasser Belange, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Das Wasserhaushaltsgesetz regelt als Rahmengesetz neben den Bewirtschaftungsgrundsätzen für Gewässer und dem allgemeinen Besorgnisgrundsatz für die Benutzung von Gewässern insbesondere die Genehmigungstatbestände für bestimmte Gewässerbenutzungen sowie die Rahmenbedingungen für die ordnungsgemäße Abwasserbehandlung. Maßgebend für die Bauleitplanung ist das Landeswassergesetz, das Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser formuliert. Nach § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW ist Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Entsprechende Regelungen können als Satzung beschlossen oder durch Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Weitergehende Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung regelt der Trennerlass (RdErl. d.

Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 - vom 26.5.2004) des Landes Nordrhein-Westfalen.

Das Plangebiet ist im Bestand bereits bebaut und großflächig versiegelt. Die Regelungen des § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW sind daher für das Plangebiet nicht zu berücksichtigen. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Bestand hauptsächlich über zwei Anschlusspunkte in Richtung Roermonder Straße. Aufgrund der Neudimensionierung des Mischwasserkanals im Zuge der Kanalerneuerung wird von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit ausgegangen. Eine Änderung der Ver- und Entsorgung ist zum jetzigen Planungsstand nicht vorgesehen. Im weiteren Verfahren ist ein Überflutungsnachweis für die gesamte Grundstücksentwässerungsanlage erforderlich. Sofern sich daraus die Notwendigkeit einer Rückhaltung, Teilversickerung und / oder Regenwassernutzung ergibt, werden entsprechende Regelungen über den Bebauungsplan gesichert.

Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächste Oberflächengewässer ist der Schwarzbach, der in ca. 600 m Entfernung nördlich des Plangebietes aus seiner Verrohrung in ein offenes Bett fließt.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in keinem Wasser- oder Thermalquellenschutzgebiet.

Grundwasser

Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei ca. drei bis acht Metern unter Flur, von Westen nach Osten hin ansteigend. Die Planung sieht im Wesentlichen eine oberirdische Erweiterung der vorhandenen Baukörper vor. Im Bereich der neu geplanten Baukörper ist ein Einbinden in das Grundwasser jedoch nicht vollständig auszuschließen. Sollte bei der Umsetzung der Planung das Grundwasser aufgedeckt werden, ist zwingend die Untere Wasserbehörde zu beteiligen.

Durch die Planung kommt es voraussichtlich zu einer Reduzierung der versiegelten Flächen im Plangebiet, negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung im Plangebiet sind daher nicht zu erwarten.

Starkregen

Im Rahmen von Starkregenereignissen können Bereiche der Grundstücke durch hohe Wasserstände nach der Starkregengefahrenkarte der Stadt Aachen beeinträchtigt werden (siehe Schutzgut Mensch). Dem ist bei der weiteren Planung Rechnung zu tragen, eine Umsetzung von Maßnahmen des „Schwammstadtprinzips“ soll im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Schutzgut Luft und Klima

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und h) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Klima und die Luft zu berücksichtigen. Übergeordnetes Ziel ist es, klimaökologische Ausgleichsräume und Luftleitbahnen zu erhalten, klimatische Belüftungsräume aufzuwerten, lufthygienische Belastungen zu reduzieren und das Entstehen lufthygienisch problematischer Situationen zu vermeiden.

Das Plangebiet liegt knapp außerhalb des im FNP*2030 ausgewiesenen Stadtklima-Gebiets (stadtklimatischer und lufthygienischer Mehrfachbelastungsbereich bzw. dem Schutzbereich Stadtklima) als auch randlich außerhalb der Belüftungsbahn, jedoch innerhalb der kleinräumigen Kaltluftbahn des Lousbergs. Um negative Auswirkungen durch Aufheizeffekte etc. zu verhindern und die Bodenkühlfunktion zu erhöhen, soll der Versiegelungsgrad im Plangebiet begrenzt werden. Eine konkrete Versiegelungsbilanz wird im weiteren Verfahren auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen und städteigenen Anleitung für die Ermittlung des Gesamtversiegelungsgrades in Bebauungsplanverfahren sowie städtebaulichen Wettbewerben / Qualifizierungsverfahren erstellt. Das Plangebiet ist bereits im Bestand großflächig versiegelt und die geplanten neuen Baukörper sind im Bereich der heutigen Stellplatzanlagen vorgesehen. Die Freiflächen zwischen den Bestandsgebäuden, die derzeit überwiegend als Stellplatzanlagen genutzt werden, sollen im Rahmen der Planung entsiegelt und aufgewertet werden. Dies ist z.B. möglich durch die Zusammenfassung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage oder einem

Parkhaus. Daher ist insgesamt von einer Flächenentsiegelung auszugehen. Die Umsetzung von Fassadenbegrünung an den Bestandsgebäuden, die ebenfalls positive Auswirkungen auf das Mikroklima hätte, wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Versiegelung im Plangebiet soll weiterhin auf maximal ca. 50 % begrenzt werden.

Im weiteren Verfahren sollen verschiedene Vorgaben beachtet werden, um im Zuge der von der Stadt angestrebten Klimaneutralität bis 2030 einen Beitrag zur Einschränkung und Verminderung des Klimawandels zu leisten. Dies kann Maßnahmen wie die Verwendung klimaschonender Materialien, die Verwendung heller Oberflächenfassaden mit einem Albedowert von $\geq 0,7$, die Nutzung erneuerbarer Energien, Dachbegrünungen sowie die Reduzierung des MIV und der notwendigen Stellplätze umfassen.

Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt

Das Landschafts- und Ortsbild prägend sind die vier Studierentürme sowie die umliegende Begrünung. Auch aus anderen, höher gelegenen Orten rund um den Aachener Talkessel sind die Türme gut zu erkennen und dienen der Orientierung im Stadtbild. Die Studierentürme selbst sind als Bauwerke ihrer Zeit (60er und 70er Jahre des letzten Jahrhunderts) prägend und Beispiele für hochschulbezogene Baukultur. Mit der Planung erfolgt eine Modernisierung der Bestandsgebäude, die Türme sollen als Teil des Stadtbildes erhalten bleiben. Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes soll überwiegend erhalten werden, die Flächen zwischen den Türmen werden umgestaltet und aufgewertet.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung sind die Auswirkungen der geplanten Änderung auf das archäologische Kulturgut (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB) zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB). Darüber hinaus sind die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen.

Welterbe

Die Türme liegen innerhalb der Sichtachse zwischen St. Laurentius und dem Aachener Dom und damit in der Pufferzone des Welterbes. Die Sichtachsen sind durch den Teil III der Denkmalsbereichsatzung Innenstadt „Silhouetten- und Umgebungsschutz“ geschützt. Insbesondere die auf die topographischen Gegebenheiten bezogene Stadtgestalt ist geschützt, die sich vor allem an der Silhouette von Dom und Rathaus niederschlägt. Das heißt, jegliche Veränderung der Kubatur (höher, breiter, neue Gebäude) ist abzustimmen und erlaubnispflichtig. Ebenso sind Veränderungen der Fassaden (Glas, Spiegeleffekte, Farbigkeit) wegen der besonderen Fernwirkung der Türme abzustimmen.

Heritage Impact Assessment (HIA)

Die Studententürme selbst stehen nicht unter Denkmalschutz. Aufgrund der exponierten Lage ist die Untersuchung durch ein Heritage Impact Assessment erforderlich und wird seitens des UNESCO-Lehrstuhls für Kulturerbe und Städtebau der RWTH Aachen University betreut. So können die Auswirkungen der neuen Planung auf das Schutzgut dezidiert bestimmt werden. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Bodendenkmal Lousberg

Die Flächen liegen am Rande des eingetragenen Bodendenkmals Lousberg und damit im Umgebungsschutz des Denkmals. Geplante Eingriffe in den Boden sind frühzeitig abzustimmen, anzuzeigen und zu begleiten. Das Plangebiet liegt im Umfeld des eingetragenen Bodendenkmals Nr. B00002 – Neolithisches Bergwerk auf dem Lousberg. Jüngere Untersuchungen im Umfeld des Veltmanplatzes haben gezeigt, dass durch spezielle geologische Phänomene der Abraum des Abbaus vom Lousberg und darin auch zahlreiche archäologisch relevante Funde selbst über weite Strecken hangabwärts verlagert wurden. Dementsprechend werden auch im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit archäologisch bedeutsame Funde und Befunde (Bodendenkmäler) vermutet.

Dort, wo in den Boden eingegriffen wird, und wo sich nach wissenschaftlicher Vermutung Bodendenkmäler befinden, sind vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen. Die Genehmigung ist der UDB der Stadt Aachen vor Beginn der Erdarbeiten vorzulegen.

Die Plangebietsflächen sind im Bestand bereits großflächig bebaut. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwiefern ein Eingriff in den Boden notwendig ist und ob mit möglichen Eingriffen in das vermutete Bodendenkmal zu rechnen ist.

Gartendenkmal Lousberg

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Gartendenkmals Lousberg. Im Hinblick auf das benachbarte Denkmal können im weiteren Verlauf Abstimmungen hinsichtlich der Auswirkungen der (neuen) Bebauung oder der Veränderungen der vorhandenen Bausubstanz bestehen.

6. Plandaten

Gesamtplangebiet: 33.894 m²