

Vorlagennummer: FB 61/1034/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 24.09.2024

Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB Nr. 1014 - Rathausstraße/Schurzelter Mühle; hier: Sachstandsbericht und Entscheidung über die weitere Vorgehensweise

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Beteiligte Dienststellen:
Verfasst von: DEZ III, FB 61/400

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
29.10.2024	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme
30.10.2024	Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg	Anhörung/Empfehlung
05.11.2024	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	Kenntnisnahme
07.11.2024	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, die Verwaltung mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs auf der Grundlage der Planungsvariante B zu beauftragen.

Der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs auf der Grundlage der Planungsvariante B.

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Folge-kosten (alt)	Folge-kosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Keine

Klimarelevanz:**Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung** (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine **Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen** erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
<input checked="" type="checkbox"/>	nicht bekannt

Erläuterungen:

1. Ausgangslage

Bei dem Projekt Rathausstraße / Schurzelter Mühle soll ein städtischer ehemaliger Sportplatz in einer vorwiegend durch Einfamilienhäuser geprägten Siedlung für zeitgemäßen Wohnungsbau entwickelt werden. Es wird eine Quote von mindestens 40 % gefördertem Wohnungsbau angestrebt. Besonderheiten des Standortes ist die Nachbarschaft eines Schützenvereinsheims und die vorhandenen Schadstoffbelastungen (Anfang der 1950er Jahre erfolgte über einen nicht mehr näher quantifizierbaren Zeitraum eine Aufschüttung mit Erdaushub, Bauschutt, Ziegelbruch, Mörtel, Beton, Aschen und Schlacken (Trümmerschutt)) im Boden. Als Potential wird die Möglichkeit einen Quartiersplatz für kleine Veranstaltungen für den Stadtbezirk Laurensberg einzurichten und die Verbesserung des Fußwegenetzes gesehen. An dem Standort wird ein Konzeptverfahren mit dem thematischen Schwerpunkt „Klimaneutrales Wohnquartier“ verfolgt.

2. Beschlusslage

Der Aufstellungsbeschluss vom 20.08.2020 (FB 61/1524/WP17) diene dazu, die allgemeinen Planungsziele zu definieren und somit Instrumente des Baugesetzbuches zur Sicherung der Bauleitplanung anwenden zu können (z.B. Zurückstellungen, Veränderungssperren, Vorkaufsrechtssatzung). Zum Geltungsbereich gehören neben dem städtischen Sportplatzgrundstück das benachbarte Grundstück der Schützenbruderschaft St. Laurentius sowie das Grundstück des Hauses Schurzelter Mühle 39, über welches der geplante Fußweg verlaufen soll.

Am 26.08.2020 wurde im Rat der Stadt Aachen die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen (FB61/1523/WP17). Ziel der Satzung ist es insbesondere, die geplante Wegeverbindung zwischen der Rathausstraße und der Straße Schurzelter Mühle zu sichern.

Am 08.12.2022 wurde in nicht öffentlicher Sitzung dem Planungsausschuss sowie am 30.11.2022 der Bezirksvertretung Laurensberg ein Sachstandsbericht zur künftigen Entwicklung des Sportplatzgeländes gegeben (FB23/0148/WP18).

Am 27.04.2023 beschloss der Planungsausschuss die Programmberatung und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung (FB61/0639/WP18). Dabei wurden 4 Planungsvarianten vorgestellt, die sich vor allem durch die Lage und Form des öffentlichen Platzes inklusive einer Fußwegeverbindung unterschieden, die sich mit der Integration des Schützengrundstückes beschäftigten und gleichzeitig die Potentiale der Bauflächen aufzeigten. Die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 01.08.-01.09.2023 durchgeführt. Am 09.08.2023 fand eine Bürgeranhörung im Bezirksamt Laurensberg statt.

3. Ergebnis der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Neben Frau Bezirksbürgermeisterin Perschon haben ca. 45 Bürger*innen an der Anhörung teilgenommen. Es wurde erläutert, dass in den gezeigten städtebaulichen Konzepten die Wohngebäude auf den Bauflächen nur beispielhaft sind und nicht so umgesetzt werden sollen. Im Konzeptverfahren sollen die von den Bauwilligen vorgelegten Konzepte zum Zuge kommen mit den besten Qualitäten gemäß den ausgeschriebenen Themenschwerpunkten und Kriterien. Folgende Themen wurden vorrangig diskutiert:

Bebauungskonzept / Konzeptverfahren

Es wurde der Wunsch geäußert, dass die Anwohner*innen mehr Einfluss auf das Konzept haben sollen und mindestens frühzeitig über das Ergebnis des Konzeptverfahrens informiert werden. Es wurde sowohl der Wunsch nach Einfamilienhäusern geäußert als auch der Wunsch nach gemeinsamem und genossenschaftlichem Bauen und Wohnen. Befürchtet wurde, dass die Preise fürs Wohnen durch Investoren höher würden als bei individuellem Eigenheimbau. Die Höhe der geplanten Bebauung (III-IV-geschossig) wurde kritisiert, insbesondere zu den Grundstücken südlich an der Schurzelter Mühle.

Verkehr / Stellplätze

Da - entsprechend der gültigen Stellplatzsatzung - nicht für jede Wohneinheit ein Stellplatz vorgesehen ist, wurde eine Mehrbelastung der umgebenden Straßen befürchtet.

Öffentlicher Platz / neuer Fußweg

Die Lage des öffentlichen Platzes wurde unterschiedlich favorisiert, es wurden Lärmbelästigungen durch Veranstaltungen auf dem Platz befürchtet. Diese stellten zusätzlich zur viel befahrenen Rathausstraße Belästigungen dar. Kinderspiel sollte hier möglich sein, nicht nur auf dem weiter entfernte Spielplatz in der Schurzelter Mühle. Wünschenswert wäre ein Platz für alle Generationen und z.B. ein Wochenmarkt. Der neue Weg solle breit genug und hell genug gestaltet werden.

Bäume, Hecken, Natur- und Artenschutz, Hochwasserschutz

Der Erhalt der breiten Hecken am westlichen Rand des Sportplatzes wurde gefordert, weiterhin wurden Störungen und Belastungen bei der Sanierung des Grundstückes befürchtet. Auch nach dem Hochwasserschutz und dem Entwässerungskonzept wurde kritisch gefragt.

Bauzeit

Belästigungen während der Bauzeit, auch Störungen für den Verkehr auf der Rathausstraße wurden ebenso befürchtet.

Wärmeversorgung

Auch wurde nach der geplanten Wärmeversorgung gefragt und ob sich Nachbarn an der künftigen Wärmeversorgung beteiligen könnten; Interesse wurde bekundet.

Weitere 9 Stellungnahmen der Öffentlichkeit gingen im Anschluss ein. Diese hatten folgende zusätzliche Themen zum Inhalt:

- Anregung auf Verzicht der Bebauung und Erhalt der Spiel- und Sportflächen
- Kritik an der zu geringen Größe der Freiflächen und an der geplanten Dichte der Neubebauung
- Verlagerung des Platzes in Richtung Süden und viel Aufenthaltsqualität auch für Kinder
- Fußweg noch weiter in Richtung Bahndamm legen
- Wohnungen schaffen für Senior*innen, die aus ihrem Haus in eine Wohnung ziehen möchten, Häuser für Familien würden so frei. Barrierefreies Wohnen wurde gewünscht.
- Artenschutz für Vögel in den Bäumen der Bahnböschung berücksichtigen
- Errichtung eines Haltepunktes der Bahn zur Verbesserung der Mobilität
- Anschluss an Versorgungsleitungen zum Grundstück Rathausstraße 13
- Berücksichtigung der Interessen des Schützenvereins St. Laurentius, insbesondere würden die Interessen in der Planungsvariante B am besten berücksichtigt. Der Verein würde sich gerne zum öffentlichen Platz hin öffnen und nicht abschotten wollen. Es besteht das Interesse, eine eigene Zufahrt mit Versorgungsleitungen und eigene Stellplätze zu erhalten. Eine Verschattung des Schützengrundstückes soll vermieden werden. Eine Verlagerung der jetzigen Stellplätze ist denkbar, eine Aufgabe des Kleinkaliber-Flachstands und Schaffung einer Fläche für einen neuen Luftdruck-Hochstand ist eine weitere Option für den Schützenverein. Der Lärm vom Außenschießstand würde sich wesentlich vermindern.
- Eine weitere Eingabe stellt das Verfahren gemäß § 13 a BauGB in Frage bzw. es wird nach einer speziellen Begründung für den Verzicht auf eine Umweltprüfung gefragt, insbesondere im Zusammenhang mit der Altlastensituation.

Alle Eingaben werden im weiteren Verfahren einer Prüfung unterzogen und private und öffentliche Belange in die Abwägung einbezogen.

4. Städtebaulicher Entwurf in Varianten

4.1 Ziele der Planung

Schaffung von Wohnraum

Ein Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum, insbesondere bezahlbarer Wohnraum. Der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration hat auf das hohe Defizit bei der Verfügbarkeit von öffentlich geförderten Wohnungen hingewiesen und somit auf einen hohen Nachholbedarf in diesem Segment. Bezahlbare Wohnungen insbesondere für Senior*innen und für Haushalte mit Kindern werden als dringender Bedarf genannt. Auch Wohnungen für Menschen aus dem Quartier könnten geschaffen werden, die sich im Wohnraum verkleinern wollen. Dieser Bedarf soll in dem Konzept berücksichtigt werden.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt im Rahmen eines Konzeptverfahrens, welches unter Punkt 5 erläutert wird. Die städtebaulichen Konzepte liefern auch Erkenntnisse für die Formulierung der Vorgaben des Konzeptverfahrens. Die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf sollen eine möglichst hohe Flexibilität erhalten, da im Konzeptverfahren erst über das konkrete Baukonzept entschieden wird.

Schaffung eines öffentlich nutzbaren Platzes

Der Platz soll Aufenthaltsqualität für die Anwohner*innen erhalten, Raum für öffentliche Veranstaltungen schaffen und mit öffentlich nutzbaren Mobilitätsangeboten ausgestattet werden (Bike- und Car-Sharing).

Für die bessere fußläufige Verknüpfung der südlichen Baugebiete mit dem Zentrum von Laurensberg ist ein weiteres Ziel die Schaffung einer fußläufigen Wegeverbindung zwischen der Rathausstraße und der Straße Schurzelter Mühle über das neue Baugebiet. Damit wird auch der vorhandene, öffentliche Kinderspielplatz für das neue Baugebiet erreichbar. Zur Nutzung des Platzes hat es Gespräche mit der Interessengemeinschaft der Laurensberger Vereine stattgefunden. Der Platz wird in Zusammenhang mit dem Schützenverein als ideale Voraussetzung für Veranstaltungen aller Vereine gesehen. Am besten kann eine gemeinsame Nutzung stattfinden, wenn die Freiflächen des Schützenvereins zusammen mit dem öffentlichen Platz gestaltet werden.

Erhaltung des Geländes des Schützenvereins

Mit der Schützenbruderschaft hat es mehrere Gespräche gegeben. Durch die Entwicklung des städtischen Sportgeländes wird sich die Nutzung des vereinseigenen Geländes verändern. Der Verein nimmt dies zum Anlass die derzeitigen Schießeinrichtungen im Freien den veränderten Anforderungen des Vereinssportes anzupassen, wodurch gleichzeitig eine bessere Verträglichkeit mit einer benachbarten Wohnnutzung gewährleistet werden kann. Mit einem Flächentausch kann der rückwärtige Bereich des Vereinsgeländes an das Bauland abgegeben und mehr Breite für den Verein im vorderen Bereich gewonnen werden. Die Hauptnutzung des Vereins wird hierdurch an den neuen Quartiersplatz gelegt, so dass sowohl eine gemeinsame Nutzung als auch jeweils getrennte Aktivitäten möglich sind. Aus dieser Situation heraus, ist es sinnvoll eine gemeinsame Gestaltung der städtischen und vereinseigenen Freiflächen anzustreben. Den Aufwand für die Neugestaltung kann jedoch der Verein nicht tragen. Hierzu sind noch Lösungen zu finden.

Im Bebauungsplan soll die Nutzung des Schützenvereins planungsrechtlich gesichert werden.

Umwelt- und Klimaanforderungen

Zu den Umweltaforderungen stehen an erster Stelle die Untersuchung und Sicherung sowie notwendige Sanierung der Bodenbelastungen. 2018-2020 hat der Fachbereich Klima und Umwelt Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Es wurden im Boden Schadstoffbelastungen ermittelt (i.W. Blei, Kupfer, Zink und Cadmium), die die Prüfwerte der BBodSchV für die Nutzung „Kinderspiel“ und „Wohnen“ zum Teil deutlich überschreiten. Aufgrund der geplanten Umnutzung der Fläche zu Wohnzwecken sind Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sicherzustellen. Dazu wurde zunächst mit dem Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung (AAV) als Kooperationspartner ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen, der eine Sanierungsuntersuchung (Erarbeitung von Sanierungsvarianten) und die Erstellung eines Sanierungsplanes beinhaltet. Diese Maßnahme beinhaltet eine Förderung der Sanierungsuntersuchung und -plan von 80%, so dass durch die Stadt Aachen nur 20% der Geldmittel aufgebracht werden müssen. Die notwendigen Gelände- und Laboruntersuchungen wurden im Sommer 2024 durch ein Gutachterbüro durchgeführt, es liegen derzeit noch

nicht alle Analysenergebnisse vollständig vor. Im Ergebnis zeigte sich ein unauffälliger Oberbodenhorizont, der durch eine geringmächtige Ziegelbruchschicht unterlagert wird, welche ebenfalls weitgehend unauffällige Schadstoffbefunde zeigt. Unterhalb der Ziegelbruchschicht wurde ein heterogen zusammengesetzter Auffüllungshorizont erschlossen, der deutlich erhöhte Schwermetallgehalte zeigt. Örtliche Schadstoffkonzentrationen, sog. Hotspots, konnten nicht festgestellt werden, so dass eine diffuse Schadstoffverteilung innerhalb des gesamten Plangebiets vorliegt. Auf der Basis der Sanierungsuntersuchung wird in multilateraler Abstimmung (FB 23, FB 36, FB 61 und AAV) eine Sanierungsvariante ausgewählt und dafür ein Sanierungsplan erstellt. Für die Umsetzung der ausgewählten Sanierungsmaßnahme soll dann ein zweiter öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem AAV abgeschlossen werden, auch mit dem gleichen o.g. Förderrahmen.

Die Stadt Aachen hat am 11.05.2022 den Beschluss gefasst die Klimaneutralität bis 2030 zu erreichen. Damit ist die dezentrale Erzeugung erneuerbarer Energie für die Strom- und Wärmeversorgung vorrangig zu betrachten. Im Rahmen einer ersten energetischen Betrachtung des Plangebiets haben sich die Versorgung mit Luftwärmepumpen für die Beheizung in Kombination mit Photovoltaik für die Stromgewinnung als eine realisierbare Versorgungslösung herausgestellt. Andere Energieträger wie oberflächennahe Geothermie sind aus wirtschaftlichen Gründen (siehe Altlasten) nicht zumutbar. Fernwärme ist gemäß den aktuellen Ausbauplänen für das Plangebiet nicht verfügbar. Das Thema Energie und „klimaneutrale Siedlung“ wird im Rahmen des Konzeptverfahren genauer betrachtet und hierzu Anforderungen formuliert.

Bzgl. des Themas Stadtklima ist anzumerken, dass sich das Plangebiet in einer Kaltluftbahn befindet. Diese überströmt das Plangebiet von Süd-West/West nach Nord-Ost. Die Auswirkungen einer möglichen Bebauung auf die Umgebungen wurden 2021 im Rahmen eines Gutachtens des Geographischen Institut der RWTH Aachen untersucht. Es sind somit bei einer Beschränkung der Bebauung auf 3 Geschosse, sowie zusätzlichen Staffelgeschossen und punktuellen 4 geschossigen Gebäuden sowie einer Gesamtversiegelung von max. 50 % und einer starken Durchgrünung voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Kaltluftvolumina in den Zielgebieten zu erwarten. Es wird dennoch empfohlen die Baukörper der Kaltluftfließrichtung hin auszurichten (Bei Anlage von höheren Querriegeln müsste dies voraussichtlich nochmals untersucht werden). Der Gesamtversiegelungsgrad von max. 50 % mit einer starken Durchgrünung (inkl. Verschattung) trägt auch dem Gedanken der wassersensiblen und hitzeangepassten Stadtentwicklung im Zuge der notwendigen Klimawandelanpassung Rechnung.

Bzgl. des Themas Lärm wurde bereits frühzeitig ein Gutachten 2019 erarbeitet, das die Lärmquellen, d.h. den Verkehrslärm (Rathausstraße und Bahntrasse Mönchengladbach-Aachen) und den gewerblichen Lärm (Parkplätze des Schützenheims sowie die Nutzung dieses) betrachtet. Die geplanten bzw. vorhandenen Stellplatzflächen des Schützenvereins, die auch nach 22 Uhr genutzt werden, stellen grundsätzlich eine Lärmquelle aus Richtung Osten dar. Somit sind städtebaulich abschirmende Kubaturen und ein räumlicher Puffer zu geplanten Stellplätzen bzw. dem Vereinsheim einzuplanen.

4.2 Planungsvarianten

Im Jahre 2023 wurden 4 grundsätzliche alternative Planungsvarianten erarbeitet und dem Planungsausschuss / der Bezirksvertretung Laurensberg sowie der Öffentlichkeit vorgestellt.



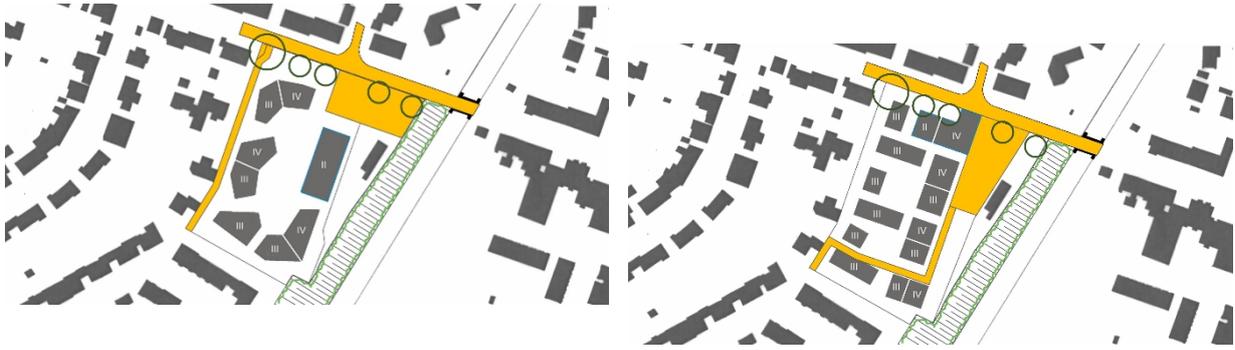


Abb. 1: Variante 1-4 Stand April 2023;

Die Plandaten für das künftige Baugebiet auf der Fläche des ehemaligen Sportplatzes sehen wie folgt aus:

- Grundstück	ca. 10.200 m ²
- öffentliche Grünfläche	ca. 700 m ²
- öffentliche Platzfläche	ca. 900 m ²
- öffentliche Wegfläche	ca. 500 m ²
- Bruttowohnbaufläche	ca. 8.100 m ²
- Bruttogeschossfläche	ca. 7.200 – 7.700 m ²
- Wohnungen	ca. 70-80 WE

Der Schwerpunkt lag beim städtebaulichen Konzept auf der Anordnung von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, dem Schützengrundstück und dem Baugrundstück, auf dem die Wohnungen und die zugehörigen Stellplätze für PKW und Fahrräder untergebracht werden. Bei der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurden die 4 Varianten auf 2 Varianten reduziert, da sich die Varianten auf zwei maßgebenden Prinzipien reduzieren lassen: Platzfläche entwickelt sich parallel zur Rathausstraße oder parallel zur Bahntrasse. Die 2 Varianten sind in der Anlage 3 und 4 dargestellt. Grundsätzlich gleichen sich die beiden Varianten in folgenden Qualitäten:

- Erhaltung des Baumbestandes an der Rathausstraße bis auf eine Zufahrt und einen Fußweg
- Erhalt der Hecke an der nordwestlichen Plangebietsgrenze
- Größe der Platzfläche von ca. 800 -1000 m²
- Neuordnung des Schützenvereinsgrundstücks mit der Möglichkeit eines neuen Hochstandes, Erhalt der Zufahrt und der Neuordnung der Stellplätze
- Schaffung von großzügigen Baugrundstücken mit einer an der Rathausstraße orientierten urbaneren Dichte (III-IV), bei der die Kaltluftströme sichergestellt und eine Flächenverdichtung auf 50 % begrenzt wird.

Variante A

Variante A zeichnet sich durch die Entwicklung einer sehr klaren Struktur aus, die sich streng an dem Verlauf der Rathausstraße orientiert. Die Platzfläche wird zu einer parallel verlaufenden Erweiterung des Straßenraumes (teils auf einer anderen Höhenlage). Die Bebauung kann sich auf einem großen rechteckigen Baugrundstück sehr individuell entwickeln. Der verbindende Fuß- und Radweg verläuft als nordwestlicher gradliniger Abschluss des Baugrundstückes gegenüber dem Baugebiet an der Ackerstraße bzw. der Bebauung in zweiter Reihe der Rathausstraße Hausnummer 13 und 13a. Das Schützengrundstück ist eher seitlich auf einer Länge von ca. 15 m dem öffentlichen Platz zugeordnet. Es behält seine eigene Zufahrt; neuer Hochschießstand und neu geordnete Stellplätze sind möglich.

Variante B

Die Variante B zeichnet sich durch eine Entwicklung einer zweigeteilten aus dem rechten Winkel gedrehte Struktur, die dem Platz eine zwar viereckige aber nicht rechtwinklige Form gibt, aus. Das Baugrundstück wird in 2 ungefähr gleichgroße Teile aufgeteilt, die durch eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung mit einer unbebauten Schneise versehen wird, die als Mittelpunkt und/oder Achse wirken könnte. Das Schützengrundstück ist auf einer Länge von ca. 40 m frontal dem öffentlichen Platz zugeordnet. Es behält seine eigene Zufahrt, neuer Hochschießstand und neu geordnete Stellplätze sind möglich.

5. Umsetzung der Planung im Rahmen des Konzeptverfahrens

Die Anwendung des Konzeptverfahrens soll mit der Vorgabe qualitativer und inhaltlicher Rahmenbedingungen dazu beitragen, dass potenziellen Investierenden Spielraum für innovative und kreative Ideen bleibt und zeitgleich wenige jedoch prägnante Themen und Kriterien vorgegeben werden.

Auf der Grundlage des politischen Beschlusses zur Klimaneutralität bis 2030 wurde aufgrund der Grundstücksgröße von rd. 10.200 m² vom Verwaltungsvorstand bereits im Oktober 2022 beraten, an diesem Standort ein Konzeptverfahren mit dem thematischen Schwerpunkt „klimaneutrales Wohnquartier“ zu realisieren, unter anderem damit dieses Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wird. Weitere Anforderungen und Kriterien des Konzeptverfahrens sowie die künftigen Nutzergruppen werden zur Wahrung der Aktualität einem späteren Zeitpunkt in einem verwaltungsinternen Kommunikationsprozess weiter ausgearbeitet und geschärft, bevor diese Themen in den politischen Beratungsprozess eingebracht und zum Beschluss vorgelegt werden. Die Veröffentlichung des Konzeptverfahrens erfolgt frühestens nach Auftragserteilung der Erschließungsmaßnahmen, da Voraussetzung einer Grundstücksvergabe ein erschlossenes Baugrundstück ist.

6. Stellungnahme der Verwaltung zur weiteren Vorgehensweise

Die Verwaltung hat die Vor- und Nachteile der 2 Varianten gegenübergestellt. Folgende Themen und Anforderungen werden bei beiden Varianten erfüllt:

Städtebauliche Integration in den Stadtteil

Beide Konzepte integrieren sich in die städtebauliche Umgebung. Bei Variante A wird durch die Verbreiterung der Rathausstraße zu einer Platzfläche der vorhandene Stadtgrundriss in einfacher Weise ergänzt, wobei der Platz teilweise 1,50 m höher als die Rathausstraße liegt. Hierdurch wird die Beziehung zum Stadtteil betont, an dem die neue Siedlung liegen wird. Bei Variante B wird durch die Form und Lage des neuen Platzes und der Wegebeziehung quer durchs Plangebiet eine eigene neue Struktur geschaffen, bei der eine Zweiteilung der Baufläche vorgegeben wird.

Erschließung für Feuerwehr-, Versorgungsfahrzeuge und Müllentsorgung

Beide Konzepte erfüllen die Voraussetzung für eine minimale öffentliche Erschließung; der Feuerwehr kann genügend Raum gegeben werden und die Müllabfuhr soll in beiden Varianten nicht auf dem Grundstück wenden. Die Zufahrt hat jeweils eine ausreichende Breite und eine Steigung von fußgängerfreundlichen 6 %.

Schutz von Baumreihe und Hecken

Alle geschützten Bäume werden mit ausreichendem Abstand zu Versiegelungen erhalten; nur einzelne Bäume, die als nicht besonders erhaltenswert eingestuft wurden, werden für die erforderliche Zufahrt zum Baugebiet entfernt. Die ortsbildprägende Platane wird festgesetzt.

Kaltluftstrom

Die Kaltluftuntersuchung hat gezeigt, dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, wenn die Höhe der Bebauung drei Geschosse im Mittel nicht übersteigt. Einzelne viergeschossige Gebäude nicht als Querriegel zur Kaltluftströmung sind punktuell verträglich. Dies kann in beiden Konzepten erreicht werden. Auch eine geringe Versiegelung sowie Durchgrünung ist umsetzbar.

Bei den folgenden Aspekten sind Qualitätsunterschiede und Vorteile der Variante B zu erkennen.

Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit des Platzes

Die Form des Platzes bei der Variante B, der sich in das Gebiet hinein schiebt, lässt die Randnutzungen Wohnen und Schützenverein klarer als Teil des neuen Platzes werden und fördert eine gemeinsame Nutzung von Bewohner*innen, der Laurensberger Bevölkerung und dem Schützenverein. Die nutzbare Freifläche für Veranstaltungen wird durch eine Einbeziehung des Schützengrundstück wesentlich größer. Der Fuß- und Radweg hat ein verbindendes Element als Fußweg- und Radweg-Erschließung der Wohnbebauung, Aufenthalt im Gebiet und als Durchwegung für die Laurensberger Bevölkerung.

Lärmschutzaspekte

Die Rathausstraße und die Bahnstrecke stellen eine erhebliche Verkehrslärmquelle dar. In beiden Varianten kann durch architektonische Selbsthilfe und mit passivem Schallschutz auf den Straßenverkehrslärm reagiert werden. Der Bahnlärm ist, da er von oben in das Plangebiet einfällt, kaum fern zu halten. Variante B hat vor allem lärmtechnisch in Bezug auf den Schützenverein Vorteile.

Die Verwaltung empfiehlt, die Planungsvariante B als Grundlage des Bebauungsplanes vorzusehen. Der nächste Schritt wird die Erarbeitung des Rechtsplanentwurfes mit allen dazugehörigen Untersuchungen und Unterlagen für die öffentliche Auslegung sein. Im Bebauungsplan wird die Platz- und Wegefläche der Variante B als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hierbei werden lediglich die Höhenlage und die Fläche festgesetzt. Im Rahmen der Straßenplanung wird die Platzfläche konkret ausgestaltet. Die Belange des Bezirks, insbesondere der Laurensberger Vereine, sollen berücksichtigt werden.

Die beiden Bauflächen werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen einer Konzeptvergabe konkretisiert.

Der nächste Verfahrensschritt ist der Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung.

7. Klimanotstand

Entsprechend dem Ratsbeschluss vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um den Gremien bei der Entscheidungsfindung zu helfen. Weiterhin ist gemäß Ratsbeschluss vom 26.08.2020 die Klimarelevanz darzustellen.

Als Maßnahmen gemäß Integriertem Klimaschutzkonzept der Stadt Aachen (2022, IKSK 1.0) soll das Plangebiet als Mustersiedlung für ein Klimaneutrales Quartier entwickelt werden. Daher soll der Aspekt Klimaschutz einen besonderen Stellenwert erhalten. Zusätzlich wurde die Energieversorgung durch ein Ingenieurbüro betrachtet, welches die Möglichkeiten einer Klimaneutralität im Betrieb der Siedlung aufzeigen soll. Frühzeitig soll der Einsatz von regenerativen Energien zur Energie- und Wärmegewinnung aufgezeigt werden. Ziel ist eine Reduzierung des Energiebedarfs durch effiziente Bauweise und optimale Energiestandards sowie ein möglichst hoher Anteil an Erzeugung von Energie und Wärme im Gebiet selbst.

Das Plangebiet liegt in der FNP-Klimasignatur „Schutzbereich Belüftungsbahn“. Als ebenso ungünstig zu bewerten ist die Inanspruchnahme einer zwar naturfernen aber doch unversiegelten Sportplatzfläche.

Günstig ist die Möglichkeit und der solarenergetischen Ausnutzung der Fläche sowie, dass voraussichtlich nur wenig Verschattung durch den Bahndamm vorhanden ist. Das Plangebiet ist zudem umgeben von einem Siedlungsbereich mit vorhandener Infrastruktur wie Kinderspielplätzen, Kitas, Schulen, ÖPNV, Car-Sharing und Nahversorgung.

Die Aspekte Klimaschutz und Klimaanpassung in den städtebaulichen Entwürfen werden derzeit u.a. in der Klima-Checkliste erarbeitet und es wurden bereits viele Aspekte berücksichtigt wie die kompakte Bauweise (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser), solarenergetische Nutzung, Dachbegrünung, weniger Versiegelung durch Reduzierung von privaten PKW-Stellplätzen im Rahmen eines innovativen Mobilitätskonzeptes. Weiterhin sollen alle geschützten Bäume erhalten werden und der Versiegelungsgrad soll unter 50 % liegen. Ein weiterer Vorteil ist die Umsetzung der Bebauung der städtischen Fläche über ein Konzeptverfahren mit konkreter Architektur und

einer vertraglichen Bindung an Umwelt- und Gestaltungsqualitäten über einen Vertrag mit den ausgewählten Bauinteressierten.

Anlage/n:

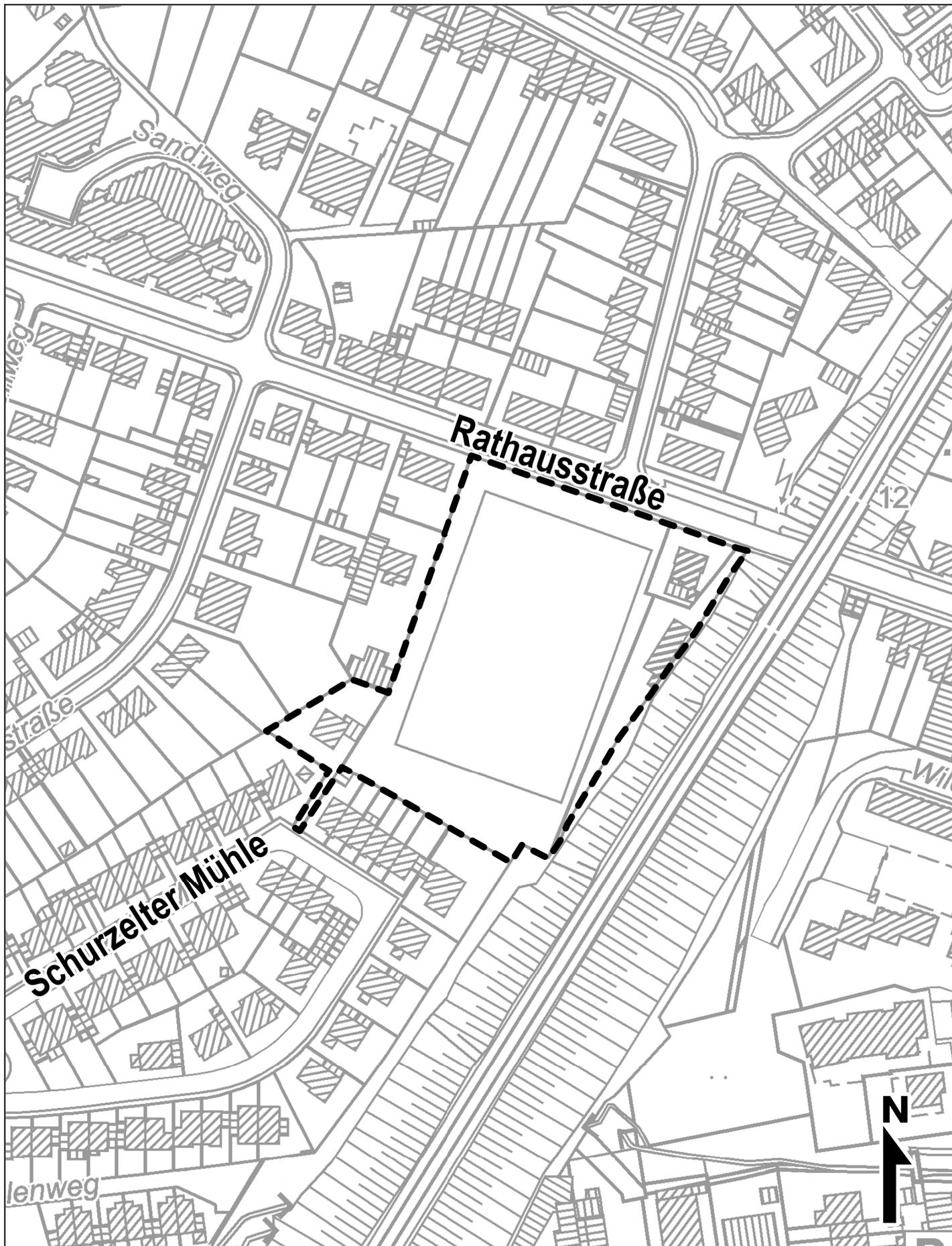
1 - 1 Übersicht (öffentlich)

2 - 2 Luftbild (öffentlich)

3 - 3 Konzept A (öffentlich)

4 - 4 Konzept B (öffentlich)

Bebauungsplan - Rathausstraße / Schurzelter Mühle -



Bebauungsplan - Rathausstraße / Schurzelter Mühle -



