

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0008/WP18
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35036-2019
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	20.11.2020
		Verfasser:	Dez. III/FB 61/201
Bebauungsplan - Grauenhofer Weg/Stettiner Straße			
hier: Beschluss zur Durchführung einer Ideenwerkstatt			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
02.12.2020	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
10.12.2020	Planungsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, die Verwaltung zu beauftragen, für das Plangebiet - Grauenhofer Weg/Stettiner Straße - ein Ideenwerkstattverfahren „Grauenhofer Weg/Stettiner Straße“ durchzuführen und die beigefügte Aufgabenstellung als Grundlage für dieses Verfahren zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beauftragt die Verwaltung, für das Plangebiet - Grauenhofer Weg/Stettiner Straße - ein Ideenwerkstattverfahren „Grauenhofer Weg/Stettiner Straße“ durchzuführen und beschließt die beigefügte Aufgabenstellung als Grundlage für dieses Verfahren.

Erläuterungen:

1. Ausgangslage

Die Wiesenfläche südlich des Driescher Hofes, zwischen der Stettiner Straße und dem Grauenhofer Weg, soll als Fläche für Wohnungsbau entwickelt werden. Die Eigentümergesellschaft hat hierzu bei der Stadt die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt. Im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss wurde in der Sitzung am 04.02.2020 die Anwendung des Baulandbeschlusses beschlossen, so dass 1/3 der Nettobaulandfläche der Stadt zum planungsunbeeinflussten Wert übertragen wird.

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Stadtteilen Aachen-Forst und Aachen-Brand. Es ist ca. 2,2 ha groß und wird derzeit als Weideland genutzt. Städtebaulich prägend ist die nördlich angrenzende Wohnbebauung im Driescher Hof mit einer bis zu neugeschossigen Wohnbebauung und der Landschaftsraum südlich des Grauenhofer Weges.

In ca. 250m Entfernung befindet sich die Autobahn A44 östlich des Plangebietes. Die Lärmemissionen sind im Bebauungsplanverfahren gutachterlich zu bewerten und ebenso wie die Anforderungen zum ungehinderten Kaltluftabfluss, bei der Planung zu beachten.

Die Eigentümergesellschaft hatte im Dezember 2019 verschiedene Varianten für ein städtebauliches Konzept erarbeitet und auf dessen Grundlage am 13.12.2019 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Die Varianten wurden dem Planungsausschuss in seiner Sitzung vom 05.03.2020 in nicht öffentlicher Sitzung vorgestellt. Vorab fand eine Beratung im Gestaltungsbeirat am 19.02.2020 statt. Der Gestaltungsbeirat sprach die Empfehlung aus, ein städtebauliches Konzept zu erarbeiten, das die Voraussetzungen für ein urbanes Wohngebiet mit eigener Identität und lebendigen Nachbarschaften schafft und das über attraktive Grünflächen mit Durchwegungen verfügt. Außerdem wurde angeregt, zu prüfen, inwieweit sich das neue Wohngebiet in die städtebauliche Figur des Driescher Hofes einfügen bzw. diese weiterführen kann. Das neue Wohngebiet kann durch gemeinsame Nutzungen von Infrastruktureinrichtungen zur Stärkung und Aufwertung des Driescher Hofes beitragen.

2. Weiteres Verfahren

Die Verwaltung schlägt in Abstimmung mit der Eigentümergesellschaft vor, eine Ideenwerkstatt zur Erarbeitung eines städtebaulichen Vorentwurfes durchzuführen. An der Ideenwerkstatt nehmen voraussichtlich 4 Planungsteams teil – 3 interdisziplinäre Planungsteams stellt die Fachverwaltung. 1 Team stellt die Eigentümergesellschaft. In den Planungsteams der Fachverwaltung sind Mitarbeiter*innen aus den Fachbereichen FB 61 Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen (federführend), FB 56 Wohnen, Soziales, Integration und FB 36 Umwelt vertreten.

Die Ideenwerkstatt wird von einem Empfehlungsgremium – bestehend aus Vertreter*innen der Politik, der Verwaltung, der Eigentümergesellschaft sowie 1-2 Mitgliedern des Gestaltungsbeirats – begleitet.

Das Werkstattverfahren soll in diesem Jahr beginnen und im März 2021 abgeschlossen werden. Das Ergebnis bzw. Entwurfsvarianten sollen Grundlage für die weiteren Beratungen in den politischen Gremien und das Bebauungs-planverfahren werden.

3. Aufgabenstellung

Ziel der Ideenwerkstatt ist die Erarbeitung eines Vorentwurfs, für ein neues Wohnquartier, das sich zu einem lebendigen, attraktiven Stück Stadt für unterschiedliche Zielgruppen in der Bevölkerung entwickelt. Durch seinen urbanen Charakter und ein attraktives Angebot an Grün- und Freiflächen stärkt es die städtebauliche Identität der Bestandsquartiere, ohne sich dabei als Solitär abzuheben. Der Auseinandersetzung mit der öffentlichen Durchwegung sowie dem öffentlichen und halböffentlichen Raum als Ort der Kommunikation und Begegnung kommt dabei besondere Aufmerksamkeit zu. Die in der Umgebung vorhandenen Grünstrukturen sollen im Plangebiet weitergeführt und damit zusammenhängende Grünverbindungen geschaffen werden. Die öffentliche Grünfläche soll ein verbindendes Element zwischen den einzelnen Bebauungsstrukturen sein und ausreichend Raum für Spiel- und Freizeitmöglichkeiten bieten.

Die Ziele, Inhalte und Aufgabenstellung der Ideenwerkstatt sind in Anlage 3 beschrieben.

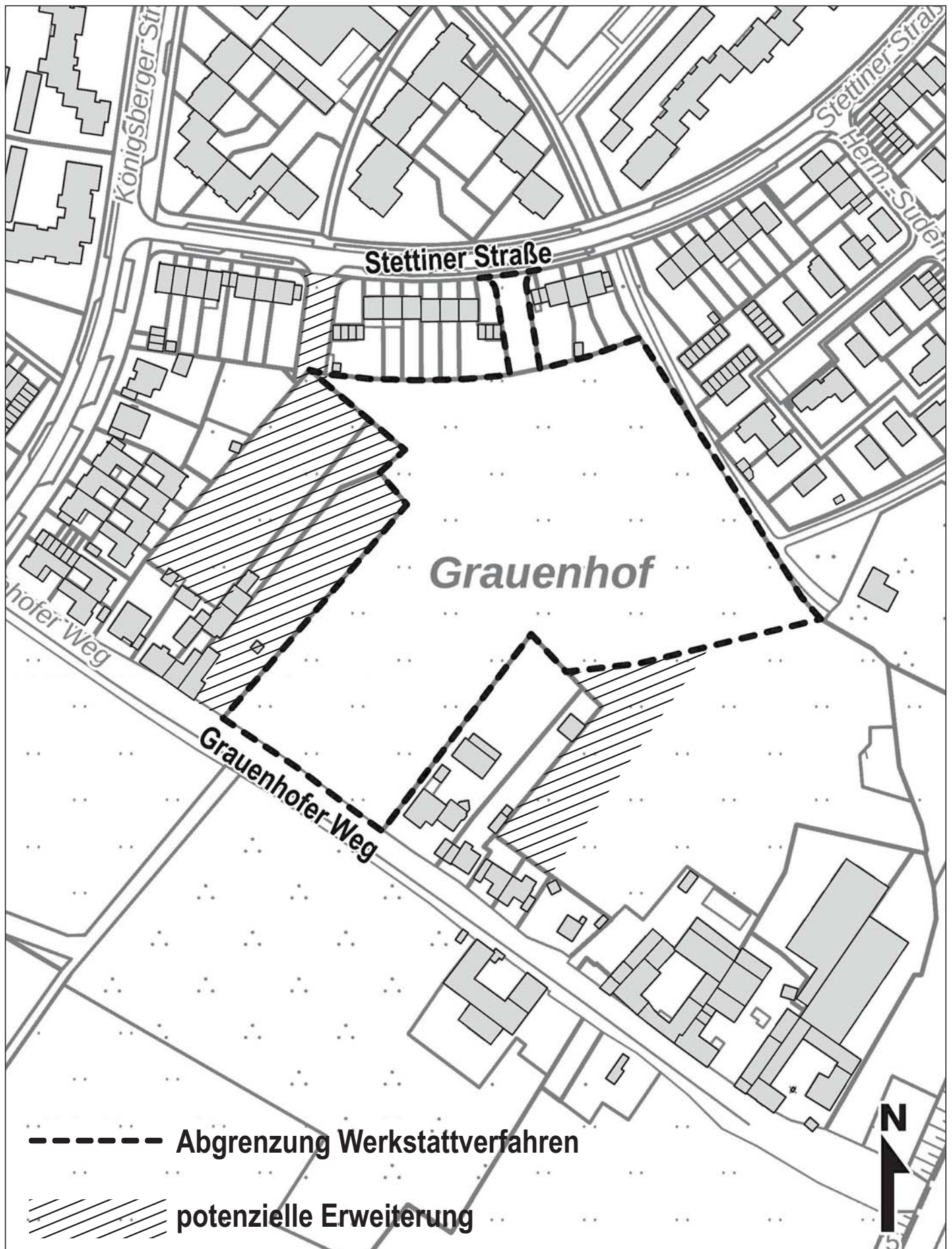
4. Zeitplanung

Die Ideenwerkstatt wird unmittelbar nach dem politischen Beschluss starten und voraussichtlich im März 2021 abgeschlossen. Die Ergebnisse werden im Anschluss daran den politischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorgestellt.

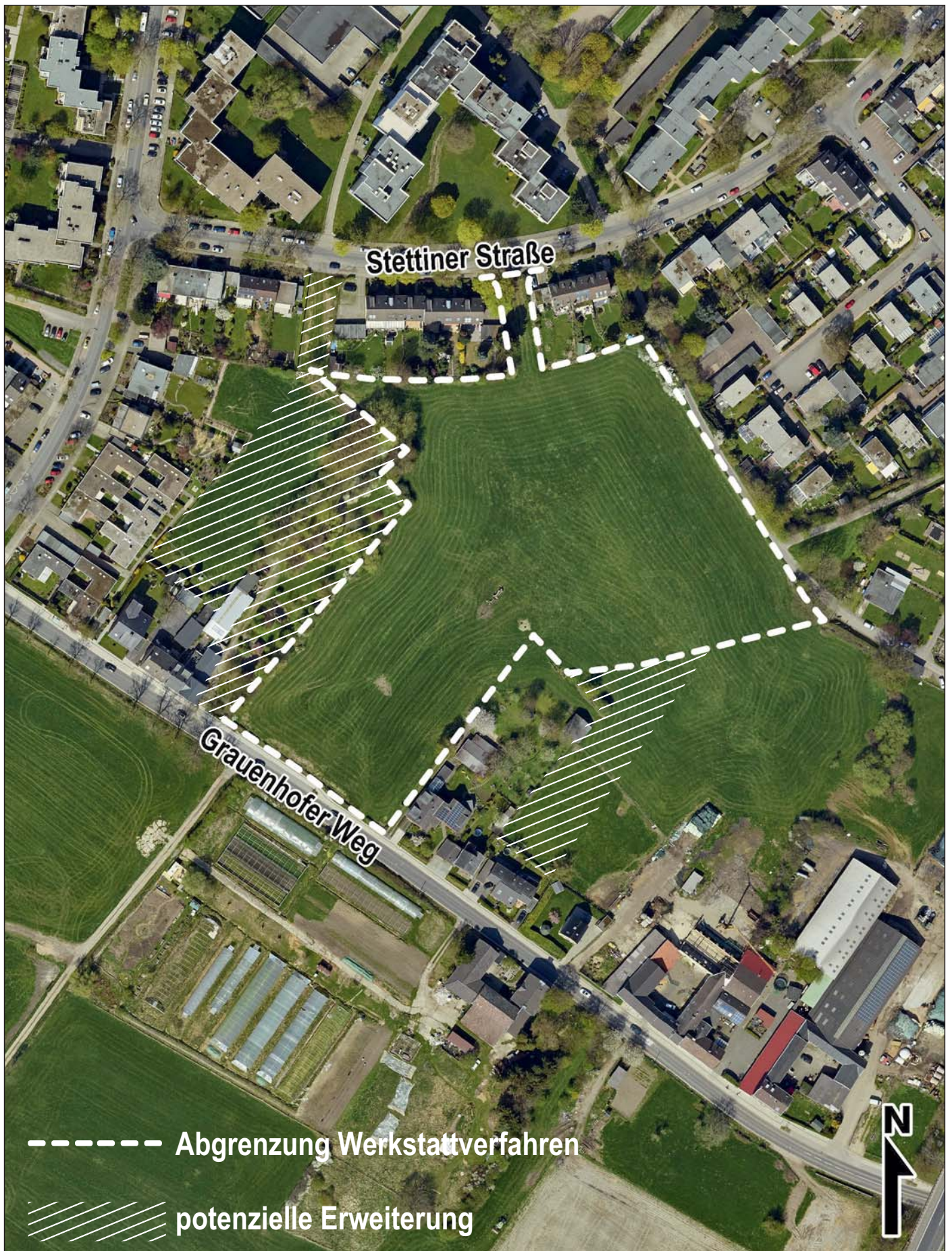
Anlage/n:

1. Übersichtsplan Werkstattverfahren
2. Luftbild
3. Auslobungstext

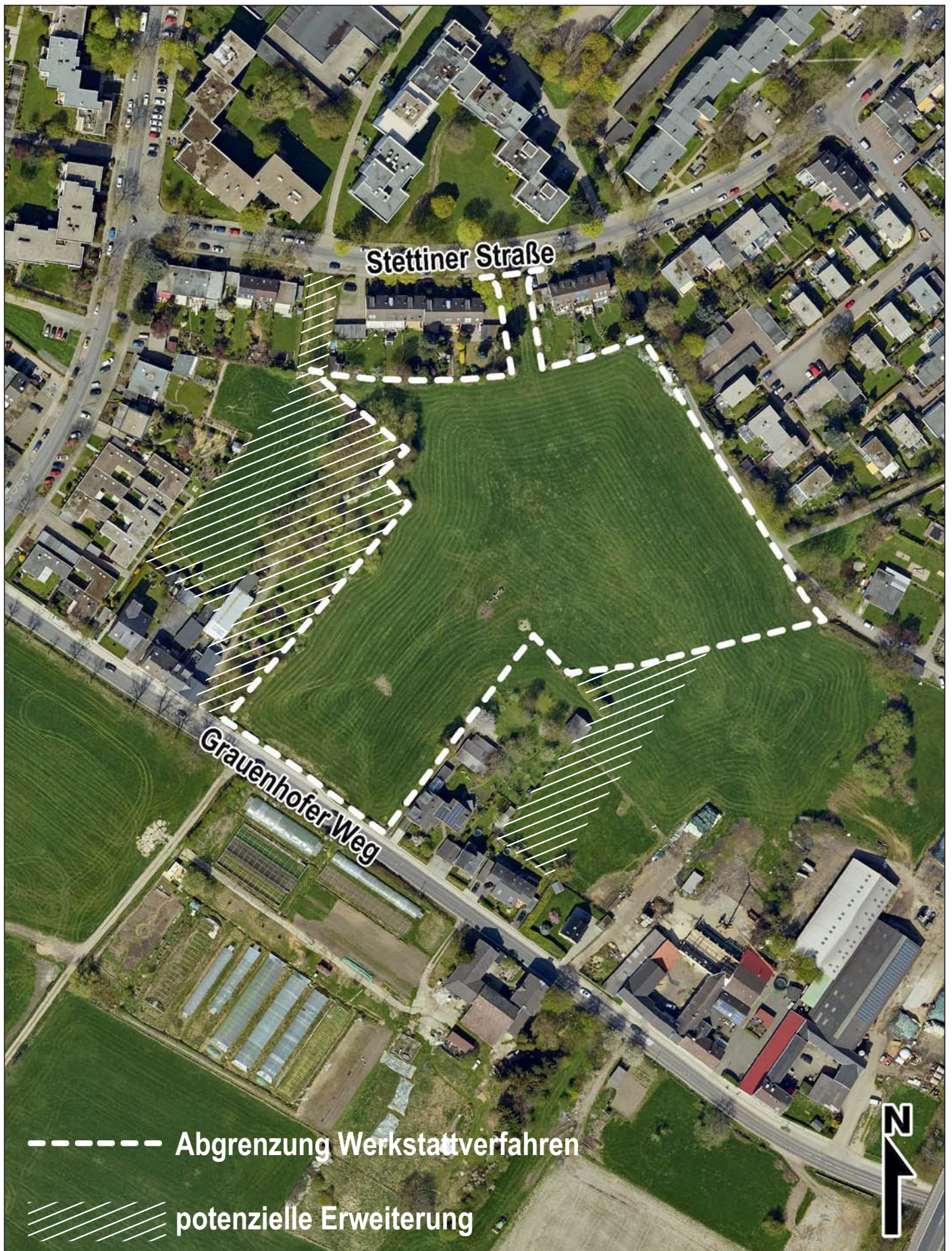
Ideenwerkstatt - Grauenhofer Weg/Stettiner Straße -



Ideenwerkstatt - Grauenhofer Weg/Stettiner Straße -



Ideenwerkstatt - Grauenhofer Weg/Stettiner Straße -





Ideenwerkstatt **Grauenhofer Weg /** **Stettiner Straße**

stadt aachen





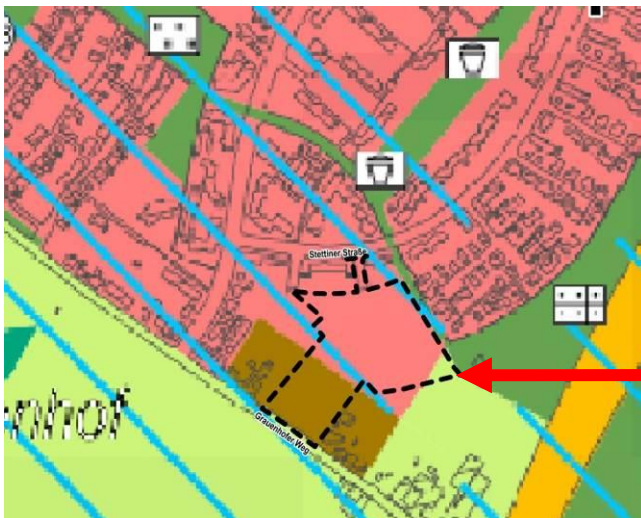
1. Anlass und Ziel

Die Wiesenfläche zwischen dem Grauenhofer Weg und der Stettiner Straße, südlich des Driescher Hofes soll als Wohnquartier mit quartiersbezogener Infrastruktur (Kindertagesstätte, Seniorentreff, etc.) entwickelt werden. Die Quartiersentwicklung Grauenhofer Weg | Stettiner Straße arrondiert das bestehende Wohngebiet im Driescher Hof, ergänzt das örtliche Wohnsortiment insbesondere um barrierefreie Wohnungen und sorgt für eine geeignete Nachverdichtung in der wachsenden Stadt Aachen. Quartiersrelevante Einrichtungen im Bestand, ebenso wie der öffentliche Raum werden durch neue Angebote bedarfsgerecht und qualitativ ergänzt und tragen dazu bei, vorhandene Netzwerke und Nachbarschaften zu stärken und auszubauen.

Der Ortsteil Driescher Hof wurde ab den 1960er Jahren über 20 Jahre als Stadterweiterung im Stadtteil Forst errichtet und zählt heute rund 5.000 Einwohner*innen. Die im Geiste des modernen Städtebaus der Nachkriegszeit errichtete Wohnanlage weist rund 50 Jahre nach ihrer Entstehung einen erheblichen städtebaulichen wie sozialräumlichen Handlungsbedarf auf und soll perspektivisch ab 2022/2023 im Rahmen der Städtebauförderung in den Fokus der Stadterneuerung rücken. Die sozialfachlichen Herausforderungen wie Chancen reihen sich um Themen wie Armutsgefährdung, Migration, Überalterung (viele Alleinlebende über 60 Jahre) – Integration, kulturelle Vielfalt, Familienorientierung.

Ziel ist es, mit der Quartiersentwicklung Grauenhofer Weg | Stettiner Straße ein attraktives, offenes, stadträumlich wie funktional durchlässiges Wohnquartier zu schaffen. Durch das vielseitige Wohnangebot, ergänzende Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und die gute öffentliche Anbindung und Durchwegung gelingt es, die Lebensqualität im weiteren Umgriff zum Driescher Hof zu erhöhen.

2. Flächennutzungsplan

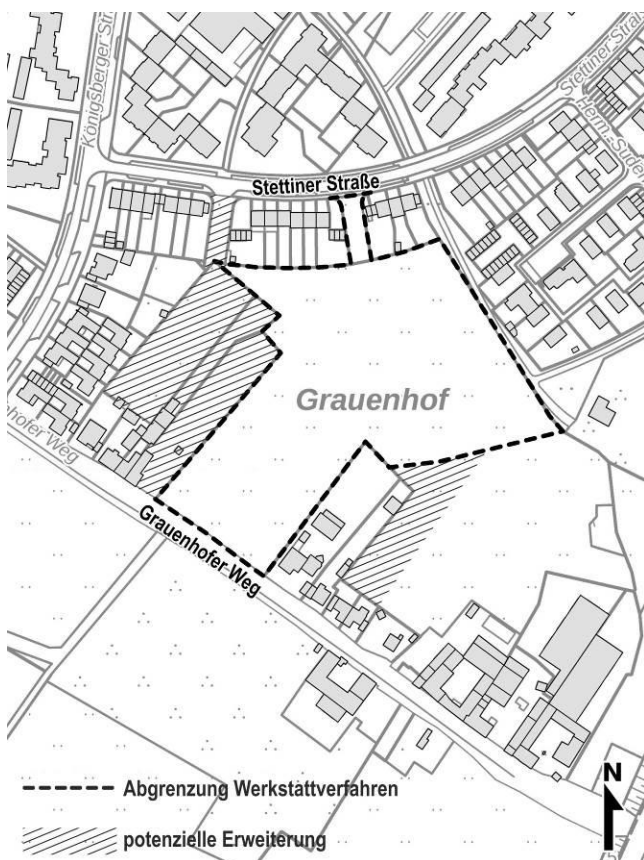


Darstellung „Landwirtschaftliche Fläche“

Der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt für den nördlichen Bereich „Wohnbaufläche“ und für den südlichen Planbereich „gemischte Bauflächen“ dar. Der Bereich ist überlagert mit der Klimasignatur „Lüftungsbahn Stadtklima“. Dementsprechende Maßnahmen sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Eine bauliche Entwicklung der dreieckigen Fläche am östlichen Plangebietsrand, die als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt ist, widerspricht dem Grundzug des künftigen Flächennutzungsplanes. Hier ist aus städtebaulicher Sicht die klare Abgrenzung des Siedlungsrandes ohne bauliche Entwicklung einzuhalten.

3. Beschreibung Plangebiet

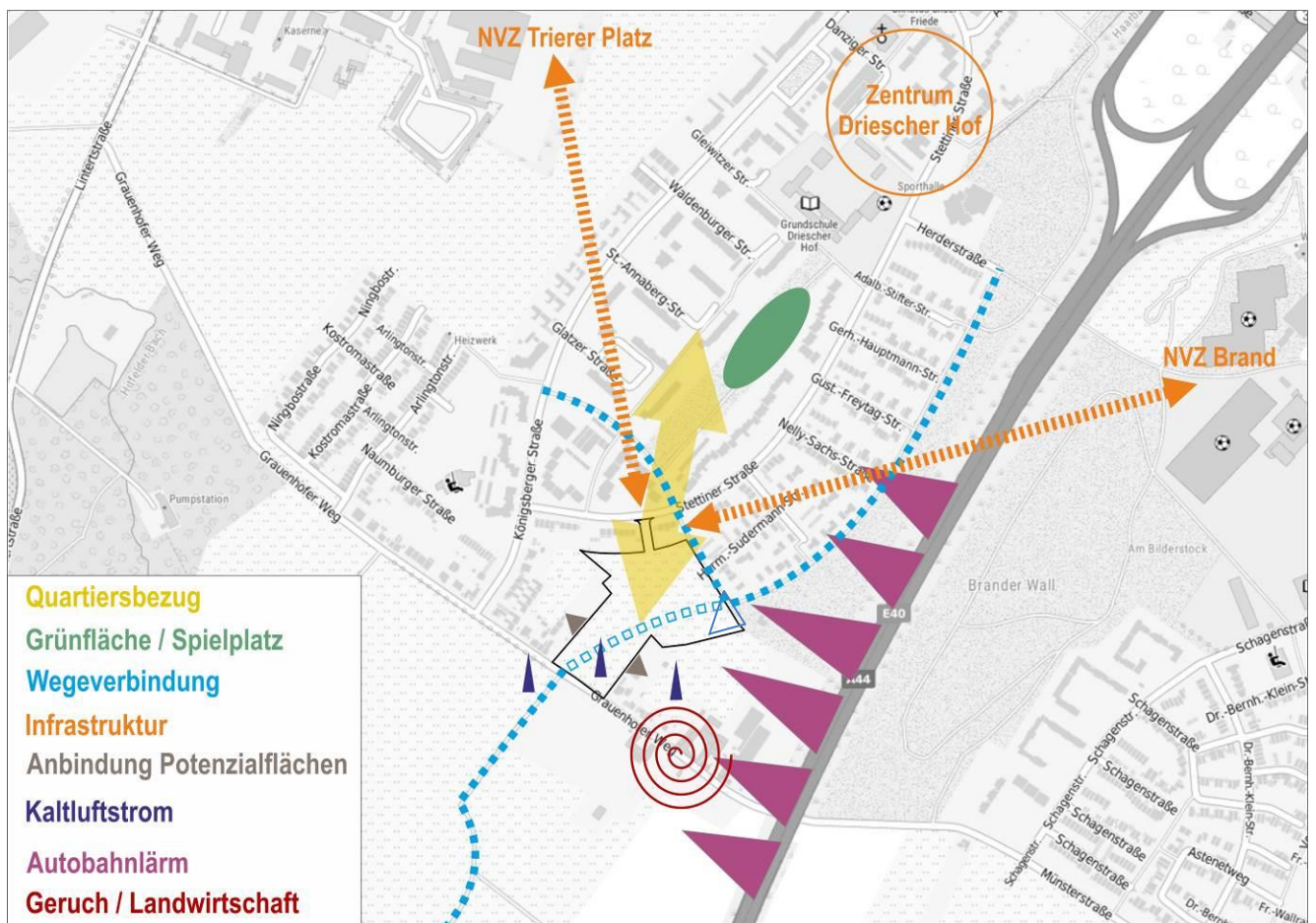


Das Plangebiet umfasst die Wiesenfläche zwischen der Stettiner Straße und dem Grauenhofer Weg. Es ist ca. 2,2ha groß und komplett im Privatbesitz. Es ist ein überwiegend ebenes Gelände, auf dem sich keine Bäume oder Sträucher befinden. Am westlichen Plangebietsrand befindet sich ein dicht bewachsener Gehölzstreifen.

Die Lage des Gebietes verfügt über hervorragende Standortqualitäten für ein Wohngebiet. Es liegt zwischen den Stadtteilzentren von Aachen-Forst und Aachen-Brand. Das Zentrum der Stadt Aachen ist ca. 6 km entfernt und mit Bus, Fahrrad und Auto über den Grauenhofer Weg und von der Trierer Straße aus über die Königsberger Straße gut zu erreichen. Daher ist dieses Gebiet ein attraktiver Wohnstandort für Menschen, die eher am Stadtrand leben und dennoch die Innenstadt in angemessener Zeit erreichen möchten. Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Nähe im Driescher Hof und in ca. 1,5 km in Forst und in Brand. Die Autobahnzufahrt ist ca. 1 km entfernt. Das Plangebiet grenzt im Süden an einen offenen Landschaftsraum und im Osten an den Brander Wall mit seinen Freizeit- und Sporteinrichtungen.

Das Gebiet ist durch die Nähe zur A 44 mit einem Nachtpegel von $> 55... \leq 60$ db(A) vorbelastet. Der geplante Einbau von lärmindernden Asphalt wird eine Verbesserung bringen, allerdings ist in einer gutachterlichen Einschätzung im Bebauungsplanverfahren herauszuarbeiten, inwieweit mit Anordnung der Grundstücke und Baukörper auf diese Lärmeinwirkungen angemessen reagieren werden kann.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich drei landwirtschaftliche Betriebe am Grauenhofer Weg, von denen Geruchsemissionen ausgehen, die im weiteren Bebauungsplanverfahren gutachterlich zu bewerten sind.



4. Städtebauliche Aspekte

Das derzeit unbebaute Plangrundstück stellt sich als städtebaulicher „Bruch“ der Bebauungsstruktur vom „Driescher Hof“ dar. Es ist zu prüfen, wie die städtebauliche Figur des Driescher Hofes an dieser Stelle weitergeführt bzw. ergänzt werden und der „Bruch“ geschlossen bzw. aufgefüllt werden kann. Dieses betrifft die städtebauliche Struktur, die Dichte und die Gebäudehöhen.

Die Bebauung des Driescher Hofes liegt in den Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 545 (inkl. Änderungen) und Nr. 543 (inklusive Änderung), die für die Randbebauung WA (Allgemeines Wohngebiet) und im Inneren des Driescher Hofes MI (Mischgebiet) festsetzen.

Die Bebauung im Driescher Hof ist geprägt von 3- bis 9-geschossigen Mehrfamilienhäusern, überwiegend in Zeilenbauweise im Inneren des Gebietes, umgeben von großzügigen Grünflächen. Zum Siedlungsrand hin ändert sich die Bebauungsstruktur hin zu einer typischen Einfamilienhausbebauung aus den 70er-Jahren mit Bungalows und Doppelhäusern mit Flachdächern. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich an der Stettiner Straße zweigeschossige Reihen- und Doppelhäuser mit Satteldach.

Die Bebauung am Grauenhofer Weg ist geprägt von zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldach, die überwiegend traufständig zur Straße stehen. An der Einmündung Königsberger Straße in den Grauenhofer Weg befindet sich eine eingeschossige Atriumhausbebauung mit Flachdach. Im weiteren Verlauf des Grauenhofer Weges in östlicher Richtung befinden sich drei landwirtschaftliche Betriebe, die eine hofartige Bebauungsstruktur aufweisen.

Der Bebauungsplan Nr. 543 IV. Änderung setzt entlang der Stettiner Straße für die Reihen- und Einzelhäuser GRZ 0,4 und GFZ 0,8 und an der Königsbergerstraße für die Atriumhäuser eine GRZ 0,6 und GFZ 0,8 fest. Für den Geschosswohnungsbau im Inneren des Driescher Hofes setzt der Bebauungsplan Nr. 545 eine GRZ von 0,3 und GFZ 1,0 fest. Damit wird eine bauliche Dichte durch eine größere Gebäudehöhe mit einem höheren Anteil an Grünflächen geschaffen.

Entsprechend den Empfehlungen des Fachbereiches Umwelt soll der Versiegelungsgrad im Gebiet auf 50% begrenzt werden. Die GRZ (1) 0,4 für bauliche Anlagen entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung. Die Überschreitungsmöglichkeit (GRZ (2)) für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sollte auf 10% begrenzt werden, sofern der Versiegelungsgrad von 50% nicht überschritten wird.

5. Quartiersentwicklung

Es soll ein attraktives Wohnquartier entstehen, das sich in die Struktur des Driescher Hofes einfügt. Eine Mischung von Geschosswohnungsbau und Stadthäusern, zum Teil auch als Einfamilien- und Mieteinfamilienhäuser, wird ergänzt durch quartiersbezogene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Auch wenn die westlich angrenzende Wiesenfläche derzeit nicht für eine Entwicklung zur Verfügung steht, soll diese Fläche mit betrachtet und in die Planung insoweit einbezogen werden, als dass mindestens eine Durchwegung bzw. künftige Anbindung dieser Fläche sichergestellt ist. Eine Bebauung wäre dann in einem späteren, zweiten Bauabschnitt möglich.

Das neue Wohnquartier soll sich zu einem lebendigen, attraktiven Stück Stadt für unterschiedliche Zielgruppen in der Bevölkerung entwickeln. Durch seinen urbanen Charakter und ein attraktives Angebot an Grün- und Freiflächen stärkt es die städtebauliche Identität der Bestandsquartiere, ohne sich dabei als Solitär abzuheben. Der Auseinandersetzung mit der öffentlichen Durchwegung sowie dem öffentlichen und halböffentlichen Raum als Ort der Kommunikation und Begegnung kommt dabei besondere Aufmerksamkeit zu. Die in der Umgebung vorhandenen Grünstrukturen sollen im Plangebiet weitergeführt und damit zusammenhängende Grünverbindungen geschaffen werden. Die öffentliche Grünfläche soll ein verbindendes Element zwischen den einzelnen Bebauungsstrukturen sein und ausreichend Raum für Spiel- und Freizeitmöglichkeiten bieten.

6. Baulandbeschluss

Der Wohn- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen hat in seiner Sitzung am 04.02.20 die Anwendung des Baulandbeschlusses beschlossen. Ein Drittel der zukünftigen Nettobaulandfläche geht somit nach Planrechtschaffung zum planungsunbeeinflussten Wert in das Eigentum der Stadt Aachen über. Die Grundlage für die spätere Flächenaufteilung liefert der städtebauliche Entwurf. Dabei folgt die Parzellierung der Logik des Städtebaus, nicht umgekehrt. Die perspektivisch "städtischen" Flächen können ebenso auf einer zusammenhängenden, wie auf mehreren nicht zusammenhängenden Flächen nachgewiesen werden. Maßgebend ist jedoch, dass die spätere Aufteilung nicht zu kleinteilig und im Hinblick auf den Grundstückswert und die Lage innerhalb des Entwicklungsbereichs annähernd gleichwertig ausfällt. Die Stadt Aachen möchte die Grundstücksbereitstellung für besondere Bau- und Wohnformen stärken.

Sie setzt darüber hinaus einen Schwerpunkt auf Mehrfamilienwohnen. Abgesehen von geförderten Mieteinfamilienhäusern werden von der Stadt keine Grundstücke für Einfamilienhäuser vermarktet.

7. Nutzung

7.1 Wohnen

Im Sinne einer nachhaltigen Sozialraumentwicklung soll ein Angebot an Wohnungsbau mit vielfältigen Wohnungstypen und -größen geschaffen werden, das unterschiedliche Nutzergruppe anspricht. Grundsätzlich besteht hoher Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen, so dass eine Mischung von Geschosswohnungsbau und verschiedenen Haustypen bis hin zu Einfamilienhäusern denkbar ist und sich in die Nachbarschaft einfügt. Aus Klimaschutzaspekten sind kompakte Bauformen in Form von Reihen- oder Mehrfamilienhäusern einer Einzelhausbebauung vorzuziehen, da der Heizwärmebedarf durch die Kompaktheit stark gesenkt wird. Gleichfalls wirken sich größere kompakte Bauformen günstiger auf den Flächenverbrauch und dem Versiegelungsgrad aus als kleingliedrige Einzelobjekte.

Um ein vielfältiges Angebot an Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen, sollen im Plangebiet sowohl Wohnungen des geförderten Wohnbaus als auch Angebote für besondere Wohnformen (z.B. für Baugruppen) geschaffen werden. Förderfähig gemäß der Wohnraumförderbestimmungen sind Bauvorhaben mit bis zu vier Geschossen + Staffelgeschoss. Gemäß den Förderrichtlinien sind dabei 1/3 der Grundstücksflächen als Grün-, Spiel- und Freiflächen einzuplanen. Diese Forderung gilt auch, wenn die Kita (siehe Kapitel 7.2) mit dem geförderten Wohnungsbau kombiniert werden soll. Für diesen Fall ist zusätzlich zur Kita-Außenbereichsfläche die Grün- und Freifläche für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Aus sozialplanerischer Sicht wird eine Verteilung der Flächen für den geförderten Wohnungsbau gewünscht und angeregt, dass auch Mieteinfamilienhäuser im Gebiet auf den städtischen Flächen angeboten werden.

7.2 Soziale Infrastruktur

Angebot für Senioren

In den Mehrfamilienhäusern im Driescher Hof ist ein großer Anteil von älteren Alleinstehenden zu verzeichnen. Durch eine Ergänzung größerer Wohneinheiten mit Wohnungen für Single-Haushalte könnte der demographische Wandel im Quartier aktiv gestaltet werden. Eine gute Verknüpfung in das Quartier könnte die zusätzliche Implementierung bedarfsgerechter, sozialer Infrastruktur (z.B. Tagespflege, Betreuung, Seniorenwohnen usw.) sein.

Kita

Durch den hohen Anteil von Familien im Driescher Hof und den zu erwartenden Zuzug von Familien in das neue Quartier ist die Errichtung einer Kita eine wünschenswerte Ergänzung des Betreuungsangebotes. Für den Sozialraum 6 (Driescher Hof/Forst) besteht ein Ausbaubedarf insbesondere im U-3 Bereich. Daher soll eine 5-gruppige Kita im Plangebiet vorgesehen werden, die mit Wohnnutzungen in den oberen Geschossen kombiniert werden kann. Für eine 5-gruppige Kita ist eine Grundfläche von ca. 875m² und eine Außenspielfläche 1000m² vorzusehen. Die Flächen der Kita können auch über zwei Geschosse verteilt werden.

Öffentlicher Kinderspielplatz

Aufgrund der in der Nähe vorhandenen Spielplatzfläche im Driescher Hof besteht kein Bedarf für die Schaffung einer weiteren, zusätzlichen Spielfläche. Die Nutzung des vorhandenen Spielplatzes bietet die Chance, Treffpunkt für die bereits ansässige Bewohnerschaft und die neue Bewohnergruppe zu werden.

8. Mobilität

Grundsätzlich sind im weiteren Bebauungsplanverfahren die durch die neuen Nutzungen ausgelösten Mobilitätsbedarfe gutachterlich zu ermitteln. Die Stadt Aachen strebt an, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren und im Gegenzug das Mobilitätsangebot des Umweltverbundes (Bahn- | Bus- | Rad- und Fußverkehr) deutlich zu stärken. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit, außerhalb der Stellplatzsatzung zu agieren, solange nachgewiesen werden kann, dass die Mobilitätsbedarfe anderweitig gedeckt werden können. Vor diesem Hintergrund ist im Zuge der Planung ein gemischtes Mobilitätsprogramm zu überlegen, das den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes und

darunter insbesondere dem Rad- und Fußverkehr sowie Angeboten der Smart Mobility, Shared Mobility und neuen Antriebssystemen (Elektromobilität, etc.) in besonderem Maße Rechnung trägt.

Aufgrund der „Adressbildung“ und Orientierung zum Driescher Hof hin ist die Haupteinschließung von der Stettiner Straße aus zu prüfen. Zu vermeiden ist eine durchgängige Verbindung zwischen der Stettiner Straße und dem Grauenhofer Weg für den motorisierten Individualverkehr, um Schleichwege zu vermeiden, so dass Ring- oder Stichstraßenlösungen zu bevorzugen sind.

Die Planstraßen im Gebiet sollten als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden (siehe Anlage 1) mit einer Breite von mindestens 6,00 m, besser 7,00 m. Dieses Maß wird auch benötigt, um die Ein- und Ausfahrt in Zufahrten der Garagen zu gewährleisten. Es sollen öffentlich nutzbare Durch- und Zuwegungen ohne Kfz-Belastungen zwischen den Erschließungsstraßen geschaffen werden, um den Umweltverbund zu fördern. Wohnungsnahe, ohne Straßenquerung erreichbare Spiel- und Aufenthaltsflächen sind essentieller Teil einer familienfreundlichen Stadtplanung.

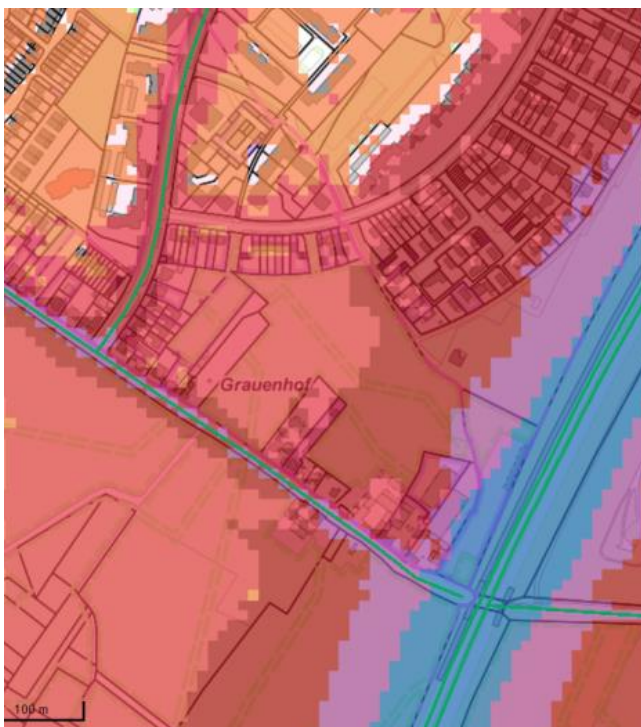
Gemäß Regelfall soll eine Anzahl von 30 % der für Bewohner*innen erforderlichen Stellplätze für Besuchsverkehre vorgehalten werden. Es ist zu untersuchen, in wie weit die Parkstände aus dem öffentlichen Raum in öffentlich nutzbare Quartiersgaragen verlagert werden können, damit die Kfz-Belastung im Gebiet reduziert werden kann. So wird die Möglichkeit geschaffen, dass Verkehrsflächen auch für andere Nutzungen (z.B. Spielflächen) zur Verfügung stehen. Eine Bündelung der nachweisenden privaten Stellplätze kann dazu beitragen, dass der Anteil der Versiegelung auf den Grundstücken reduziert wird.

Die Anforderungen für einen reibungslosen Ablauf der Hol- und Bringverkehre zur Kita sind zu beachten. Dabei ist zu prüfen, wo die für den Bring- und Holverkehr notwendigen Parkvorgänge stattfinden und wie eine Gefährdung der ankommenden und gehenden Kinder durch die An- und Abfahrt ausgeschlossen wird.

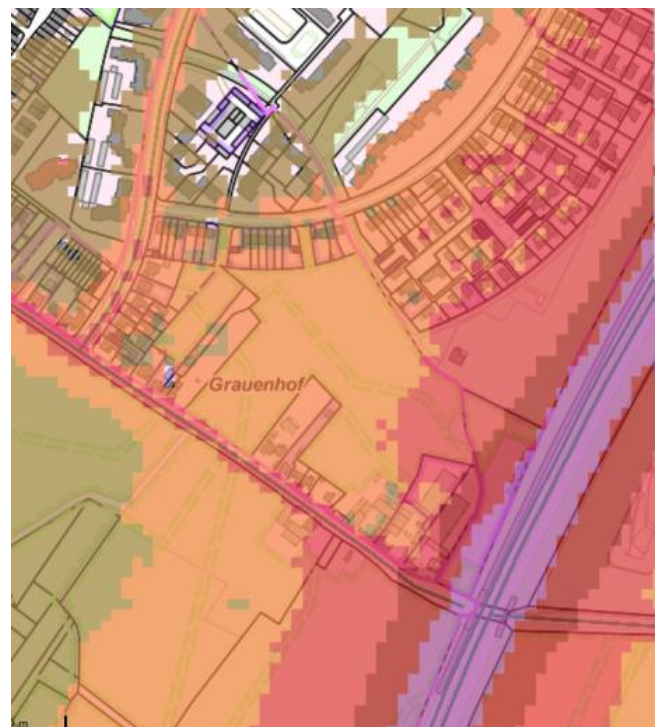
9. Emissionen

9.1 Lärm

Das Gebiet ist durch die Nähe zur A 44 mit einem Nachtpegel von $> 55... \leq 60$ db(A) vorbelastet, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Allgemeines Wohngebiet von 45 db(A) nicht eingehalten werden. Der Landesbetrieb Straßenbau plant, für diesen Abschnitt lärmindernden Asphalt einzubringen, so dass zukünftig die Lärmsanierungsgrenzwerte eingehalten werden. Allerdings ist der Schallschutzeffekt geringer als durch Ertüchtigung der Lärmschutzwand.



24h



Nacht

10. Stadtklima und Grünflächen sowie Vernetzung mit vorhandenen Wegestrukturen und Grünzügen

Das Plangebiet grenzt an mehrere Fußwege, die das Gebiet mit der Stettiner Straße und der Grünen Mitte im Norden, mit der Trierer Straße im Nordosten und mit einem Weg, der durch das Landschaftsschutzgebiet im Südwesten führt, verbinden. Es ist es erforderlich, eine Wegeverbindung innerhalb des Plangebietes zu schaffen, welche sowohl die geplante Bebauung mit den bestehenden Wegen verbindet, als auch zu einer besseren Vernetzung des vorhandenen Wegesystems beiträgt und damit auch der Allgemeinheit (Spaziergänger*innen) zugutekommt. Hierfür ist es insbesondere notwendig, eine klar erkennbare Verbindung zwischen dem vorhandenen Weg im Osten (Richtung Trierer Straße) und dem Weg im Südwesten (LSG) herzustellen. In Abb. 1 ist eine solche Verbindung als Punktlinie schematisch skizziert. Es wird empfohlen, die Wegeverbindung innerhalb eines breiten Grünstreifens anzulegen, der den Grünzug im Osten mit dem Landschaftsschutzgebiet im Südwesten verbindet.



Abb. 1: Bestehende öffentliche Wege (gelbe durchgezogene Linien) und bedeutende Grünzüge (hellgrüne Flächen), möglicher Verbindungsweg in Plangebiet als gelbe Punktlinie skizziert, Plangebiet rot umrandet

11. Anforderungen für die Belüftung

Im Plangebiet kommen relevante nächtliche Kaltluftabflüsse vor (Abb. 2). Die Kaltluft strömt im Plangebiet aus süd-südöstlicher Richtung nach Nord-Nordwest und trägt zur Belüftung der nördlich gelegenen Wohngebiete zwischen der Stettiner Straße und der Königsberger Straße bei. Die maximale Kaltluftmächtigkeit kann innerhalb des Plangebietes auf ca. 15 m geschätzt werden.

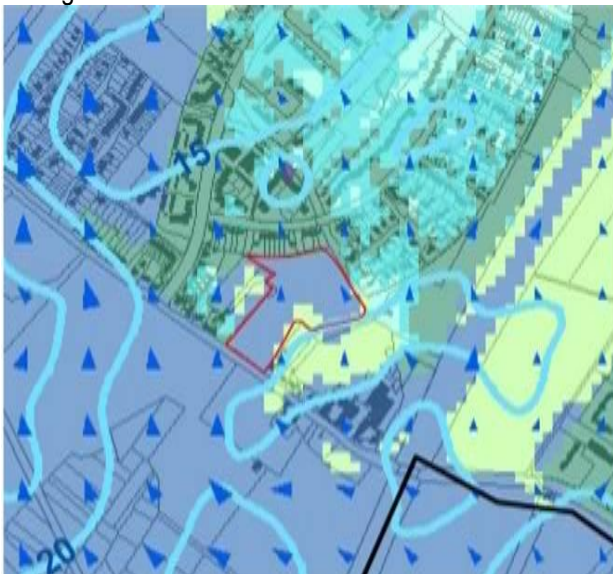


Abb. 2: Kaltluftmächtigkeit und Fließrichtung 3 Stunden nach Sonnenuntergang, Plangebiet rot umrandet

Es wird empfohlen, einen (mindestens etwa 10-15 m breiten) Korridor innerhalb des Plangebietes von Bebauung freizuhalten, der der Kaltluftfließrichtung entsprechend etwa von Süd-Südost nach Nord-Nordwest verläuft. Dieser Korridor bzw. Grünzug ist notwendig, um den Kaltluftabfluss weiterhin zu gewährleisten und sowohl das Plangebiet als auch die nördlich gelegenen Wohngebiete mit Frischluft zu versorgen, denn bei einer Kaltluftmächtigkeit von maximal ca. 15 m ist nicht von einer Überströmung von 3- bis 4-geschossigen Gebäuden im nördlichen Bereich des Plangebietes auszugehen. Die Untersuchung der RWTH Aachen zur „lokalen Kaltluft im Aachener Talkessel“ (siehe Abb. 2) ist als Beurteilungsgrundlage für die weitere Planung zu nutzen.

In Abb. 3 ist der Verlauf von Grünstreifen schematisch skizziert, die aus den oben aufgeführten Überlegungen resultieren. Es ergeben sich somit 2 Hauptachsen, die das Plangebiet durchschneiden. Zusätzlich ist ein weiterer Grünzug im Bereich des vorhandenen Weges, der das Plangebiet nach Osten begrenzt, dargestellt.



Abb. 3: Skizzierung von Grünzügen (hellgrün), die sich aus den dargestellten Anforderungen ergeben

Die Grünzüge sollten durch weitere Grünflächen bzw. Grünstrukturen ergänzt werden. So sind z.B. auch in den öffentlichen Straßen Bäume vorzusehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Ventilationsbedingungen gutachterlich zu prüfen, die auf das Plangebiet einwirken und die durch die neue Bebauung in der Nachbarschaft Veränderungen herbeiführen. Eine geschickte Anordnung der Gebäudestellungen kann zur Verbesserung beitragen. Mögliche Synergie-Effekte zum Ortsteil Driescher Hof sollten einfließen. Es darf keine Riegelbebauung entstehen. Bei längeren Gebäuden sollte die Längsachse der Kaltluftfließrichtung entsprechend etwa von S nach SO nach N nach NW orientiert sein.

Zur weiteren Sicherung einer guten Durchlüftung, insbesondere während klimatisch belastender Schönwetterlagen im Sommerhalbjahr, ist der Versiegelungsgrad auf maximal 50% zu beschränken. Im Sinne des Klimaanpassungskonzeptes wird eine bauliche Auflockerung angeregt. Eine Begrünung bzw. Ausstattung mit Photovoltaikanlagen jeglicher Flachdächer sollte verpflichtend eingebracht werden.

12. Plangrundlagen

Plangrundlagen:

- Vermesserplan M 1:1000 (.dwg-Datei)
- Schwarzplan (.pdf)
- Katasterplan (.dwg)
- Gutachterliche Stellungnahme Lärm (Kaltluftstrom)

Anforderungen

Städtebaulicher Entwurf: Lageplan M 1:1000

Erläuterungstext

jeweils mit Aussagen zu Nutzung, Frei- und Grünflächen, Baumasse (Geschossigkeit und Dachform), Erschließung, Wegeverbindungen, Mobilität sowie zu klima-, energie- und umweltfachlichen Aspekten

Termine:

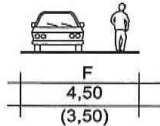
- | | |
|-------------------|---|
| 25.11.2020 | Vorstellung des Prozessdesigns im Gestaltungsbeirat |
| 14.12.2020 | Start Ideenwerkstatt |
| Januar 2021 | Werkstattphase |
| 19.02.2021 | Abgabe |
| März 2021 | Entscheidung |
| April 2021 | Ergebnisvorstellung (Gestaltungsbeirat Planungsausschuss) |
| III. Quartal 2021 | Programmberatung PLA |

Anlage 1

Hinweise für Standards von Straßenquerschnittsbreiten

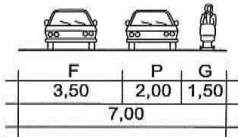
Wohnweg

Charakteristik: Stichstraße, befahrbarer Fußweg, keine Erschließung von Parkplätzen
 Querschnitt: 4,5m, Mindestmaß 3,5 m (Voraussetzung: keine in die Verkehrsfläche wachsenden Hecken)

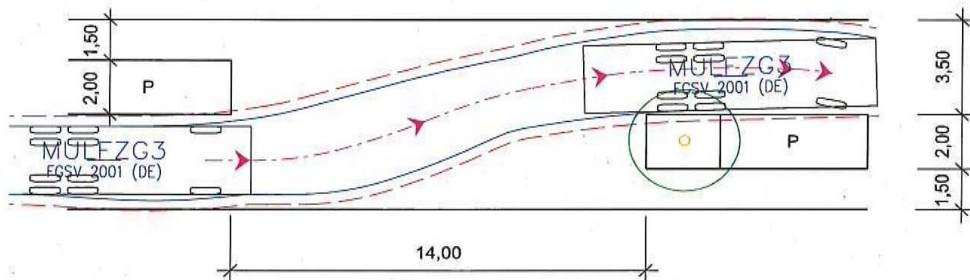


Wohnstraße (mit alternierendem Parken)

Charakteristik: Mischprinzip, <400 Kfz/Tag, kein Linienverkehr
 Querschnitt: Mindestmaß 7,0 m

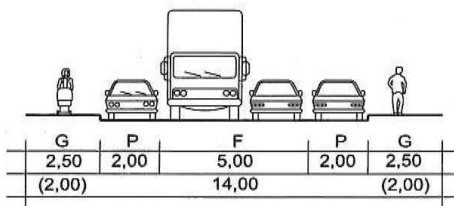


- Bei 7,00 m Straßenraumbreite wird der Leitstreifen in einer Breite von 0,30 m mit jeweils 0,60 m Abstand zur Grundstücksgrenze und zu den parkenden Fahrzeugen eingeplant.
- Parken soll unbedingt alternierend angeordnet werden. Baumfelder sind in der Regel wegen der Versorgungsleitungen nur auf einer Seite möglich.



Wohnsammelstraße/ Sammelstraße ohne Linienverkehr

Charakteristik: Trennprinzip, Tempo 30
 Querschnitt: 5,0 m Fahrbahn, 2,0 m Parken, 2,5 m Gehwege auf angebauten Seiten, 0,7 m für Schrammbord auf nicht angebauten Seiten



Anlage 2 - Fotos



Blick vom Grauenhofer Weg nach Nordost



Grauenhofer Weg



Fußwegeverbindung Richtung Driescher Hof (links Plangebiet)



Zufahrt von Stettiner Straße