

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:	<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0356/WP18  <b>Status:</b> öffentlich  <b>Datum:</b> 16.03.2022 <b>Verfasser/in:</b> Dez. III / FB 61/200									
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 992 - Roermonder Straße / Rütcher Straße - hier:</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB</b> <b>- Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</b>										
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz nicht eindeutig										
<b>Beratungsfolge:</b>  <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="181 1048 363 1077">Datum</th> <th data-bbox="371 1048 975 1077">Gremium</th> <th data-bbox="983 1048 1414 1077">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="181 1088 363 1117">06.04.2022</td> <td data-bbox="371 1088 975 1117">Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td data-bbox="983 1088 1414 1117">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="181 1117 363 1146">07.04.2022</td> <td data-bbox="371 1117 975 1146">Planungsausschuss</td> <td data-bbox="983 1117 1414 1146">Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	06.04.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	07.04.2022	Planungsausschuss	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
06.04.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung								
07.04.2022	Planungsausschuss	Entscheidung								

### Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 992 - Roermonder Straße / Rütcher Straße - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 992 - Roermonder Straße / Rütcher Straße - in der vorgelegten Fassung.



## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

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

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	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
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

**Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):**

## 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 CO<sub>2</sub>-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 **CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

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


nicht

nicht bekannt

## **Erläuterungen:**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 992 - Roermonder Straße / Rütscher Straße - hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

#### **Bisheriger Verlauf des Planverfahrens /Beschlusslage**

Im Bereich zwischen Roermonder Straße und Rütscher Straße soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für insgesamt 139 Wohneinheiten zu schaffen. Ziel ist die Errichtung eines Wohngebäudes an der Roermonder Straße mit überwiegend Studierendenappartements, vier Punkthäusern (Häuser am Park) und sechs Reihenhäusern im rückwärtigen Bereich sowie einer Tiefgarage zur Unterbringung der Stellplätze. Das Plangebiet war mit einem Gewerbebetrieb (ehemaliges Autohaus), bestehend aus einem von der Straße zurückgesetzten Ausstellungsgebäude und mehreren Werkstattgebäuden und Lagerhallen im rückwärtigen Bereich, bebaut. Die Auslagerung des Autohauses und der Abriss der Gebäude ist zwischenzeitlich vollzogen worden.

Entsprechend dem Beschluss des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 08.05.2018 findet der Baulandbeschluss keine Anwendung, es soll hier der Quotenbeschluss angewendet werden. Im Rahmen des abzuschließenden Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Vorhabenträger verpflichtet werden, einen Anteil von mindestens 30 % der Wohnungen, also 43 Wohnungen, als öffentlich geförderte Wohneinheiten zu realisieren.

Die Programmberatung erfolgte am 06.12.2018 im Planungsausschuss mit anschließender Beratung in der Bezirksvertretung Aachen Mitte am 09.01.2019 (siehe Vorlage FB61/1078/WP17). Die Verwaltung wurde einstimmig beauftragt, für das Plangebiet auf Basis des vorgestellten Entwurfes einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB zu erarbeiten. Die Planung wurde am 07.11.2018 erstmalig im Gestaltungsbeirat vorgestellt sowie ein weiteres Mal in Vorbereitung des Offenlagebeschlusses am 24.02.2021.

Der Beschluss der Offenlage im Planungsausschuss am 26.08.2021 erfolgte trotz der Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 25.08.2021 nicht (siehe Vorlage FB 61/0192/WP18). Der Planungsausschuss bat die Verwaltung, mit dem Vorhabenträger Gespräche zu führen mit dem Ziel einer umfassenden Überarbeitung des Entwurfs. Dabei sollte die städtebauliche und die architektonische Qualität ebenso wie die Grünachse und der Anschluss an den geplanten Radschnellweg in den Fokus genommen werden.

Der Vorhabenträger hat daraufhin noch einmal das Hochbau- und Freiraumkonzept sowie die Erschließung mit folgendem Ergebnis überarbeitet:

Reduzierung der Gebäudehöhe (Entfall der Staffelgeschosse)

Einheitliche, ruhige Fassadengestaltung (helle Klinkerfassade)

Kompaktere Gestaltung der Punkthäuser

Verlegung der Tiefgaragenzufahrt in den Baukörper Roermonder Straße

Neugestaltung der öffentlichen Fuß- / Radwegverbindung

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger\*innen in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren.

In der Zeit vom 11.02.2019 bis 15.03.2019 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt. Am 12.02.2019 wurde zudem eine Anhörungsveranstaltung im Foyer des Verwaltungsgebäudes an der Lagerhausstraße durchgeführt. Die Bürger\*innen hatten die Möglichkeit, sich schriftlich und mündlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar. Die betroffenen Behörden wurden ebenfalls beteiligt.

### **Bericht über das Ergebnis der Öffentlichkeitsinformation**

Zu der Anhörungsveranstaltung am 12.02.2019 waren 11 Bürger\*innen erschienen. Hauptsächlich wurden seitens der Anwesenden Bedenken hinsichtlich einer Lärm- und Geruchsbelastung der geplanten Bebauung durch vorhandene Gewerbebetriebe, der Dichte und Höhe der geplanten Bebauung in Verbindung mit Umweltbelangen (Durchlüftung, Baumschutz), der verkehrlichen Erschließung sowie hinsichtlich der Belichtungssituation durch eine ca. 9,0 m hohe Grenzmauer geäußert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgten vier schriftliche Eingaben. Inhalt der Stellungnahmen sind im Wesentlichen die bereits genannten Themen der Anhörungsveranstaltung. Zusätzlich wurden Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Emissionen und hinsichtlich der Entwässerung in Bezug auf angrenzende Grundstücke vorgebracht.

Obwohl es sich hier um eine freiwillige Bürgerinformation handelt, werden die eingegangenen Anregungen dennoch in die Abwägung aufgenommen. Die Niederschrift der Informationsveranstaltung und die Eingaben der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind in der Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung) beigefügt. Die Eingaben aus der Öffentlichkeit führten nicht zu einer Änderung der Planung.

### **Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung**

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt, von denen vier Anregungen zur Planung vorgebracht haben. Zentraler Inhalt der Stellungnahmen sind folgende Themen: Hinweise zu Bodendenkmälern und Kampfmitteln, Entwässerung und Hochwasserschutz sowie notwendige Mindestabstände zu vorhandenen Versorgungsanlagen.

Die Eingaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind ebenfalls in der Anlage (Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung) beigefügt. Die Eingaben aus der Behördenbeteiligung führten nicht zu einer Änderung der Planung.

### **Klimanotstand**

Zur Einschätzung des Vorhabens hinsichtlich der Aspekte zum Schutz des Klimas und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels wurde die Klimacheckliste für städtebauliche Entwürfe und Bebauungspläne angewendet. Durch die sehr zentrale Lage, die hervorragende Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr und Anschluss an das Radwegenetz ergibt sich in der Planungsphase 1 eine sehr positive Bewertung. Auch in der Planungsphase 2, der Bewertung des städtebaulichen Entwurfs, schneidet das Vorhaben wegen der vorgesehenen Maßnahmen ebenfalls sehr positiv ab,

insbesondere durch die Versorgung über ein eigenes Blockheizkraftwerk, den Baustandard KfW 55 EE sowie die geplanten Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern mit guter Ausrichtungsmöglichkeit zur Sonne. Der reduzierte Stellplatzschlüssel für Kfz, verbunden mit der klaren Priorisierung des Radverkehrs und der vorhandenen ÖPNV-Infrastruktur bieten zusätzliche Faktoren zur Vermeidung weiterer CO<sub>2</sub>-Belastung der Atmosphäre. Die Nutzungskonversion einer bereits nahezu vollständig versiegelten Fläche im erschlossenen Stadtgrundriss und damit verbunden eine Teilentsiegelung sowie die Begrünung der Dachflächen stellen weitere Faktoren zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels dar.

Ein negativer Aspekt ist die mit einem Anteil vom 76,7 % nach wie vor hohe Versiegelung des Plangebietes.

Eine Sicherung der vorgenannten Aspekte zum Schutz des Klimas und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels erfolgt über den Durchführungsvertrag. Die Checkliste ist der Vorlage als Anlage beigefügt (siehe Anlage 11).

## **Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

### Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Es sieht eine straßenbegleitende Bebauung an der Roermonder Straße vor, die direkt an die Brandwand des Hauses Nr. 78 anschließt. In seiner Höhenentwicklung orientiert sich das sechsgeschossige Gebäude an der stadteinwärts anschließenden Bebauung. Geplant sind hier 43 geförderte und 30 frei finanzierte Wohneinheiten. Durch die Schließung der Straßenrandbebauung entsteht ein weitgehend ruhiger Rückbereich. Hier sind die vier fünfgeschossigen sogenannten „Häuser am Park“ mit 60 Wohneinheiten vorgesehen sowie eine Hausgruppe mit sechs Wohneinheiten. Negative Auswirkungen durch die Höhenentwicklung auf die Bebauung der Rüttscher Straße sind nicht zu erwarten, da diese topographisch deutlich oberhalb des Plangebietes liegt. Die Rüttscher Straße liegt ca. 9,0 m höher als die Roermonder Straße und ca. 5,0 m höher als die Eingangsebene der Häuser am Park. Durch die Planung von Punkthäusern im rückwärtigen Bereich sollen Sichtbezüge auf die angrenzende Grünanlage soweit wie möglich gewahrt und die hinreichende Durchlüftung gewährleistet werden.

Die Gebäudeplanung einschließlich Aussagen zu Materialien und zur Wohnungsaufteilung (siehe Anlage 9 Hochbauplanung) wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

### Erschließung / Ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes wurde noch einmal vollständig überarbeitet und durch den Verkehrsgutachter überprüft. Die Zuwegung neben der bereits bestehenden Fußweganbindung zur Rüttscher Straße wird künftig vom Fahrverkehr freigehalten. Die Tiefgaragenzufahrt wurde Richtung Norden verlegt und in die Bebauung integriert, sodass das Plangebiet bis auf Rettungsfahrzeuge vom Autoverkehr befreit ist. Auch die Müllentsorgung wird von der Roermonder Straße aus erfolgen. Durch die neue Lage der Tiefgaragenzufahrt ist es erforderlich, die vorhandene Bushaltestelle zu verlegen. Da die stadtauswärts liegende Bushaltestelle bereits derzeit Mängel aufweist und nicht parallel zur Bordsteinkante angefahren werden kann, ist geplant, die zu gering dimensionierte Bushaltestelle zu einer Fahrbahnrandbushaltestelle umzubauen.

Insgesamt sind in der Tiefgarage 66 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Um das Stellplatzkonzept an die aktuellen Anforderungen anzupassen, wird derzeit durch einen Fachplaner ein Mobilitätskonzept erstellt, dessen Ergebnisse im Durchführungsvertrag verankert werden. Damit wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Car-Sharing, Elektrofahrzeuge und Pedelecs (einschließlich Ladestationen) angeboten werden.

In den Freianlagen werden 70 Fahrradstellplätze entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze untergebracht. Weitere Fahrradstellplätze werden im Vorderhaus im Erdgeschoss und im Kellergeschoss in Fahrradräumen angeordnet. Insgesamt werden 300 Fahrradstellplätze hergestellt.

Die vorhandene öffentliche Wegeverbindung im Südosten ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Der heute vernachlässigte, ca. 3,0 m breite öffentliche Weg soll künftig als attraktive Rad-/Fußwegverbindung ausgebaut werden. Entsprechend der Freiraumplanung (siehe Anlage 10) wird der parallel geführte 2,0 m breite Fuß- / und 2,50 m breite Radweg von einer begrünten Böschung mit Baumreihe begleitet, sodass die Einmündung in die Roermonder Straße akzentuiert wird. Gleichzeitig wird hierdurch der private Zugang (Zufahrt für die Feuerwehr) von der öffentlichen Wegeverbindung klar getrennt, sodass eine gute Orientierung gewährleistet ist.

Um eine sichere Anbindung des Radverkehrs Richtung Kühlwetterstraße (Campus West) zu gewährleisten, ist eine zusätzliche Signalisierung im Kreuzungsbereich erforderlich. Weitere Informationen hierzu können dem Verkehrsgutachten (siehe Anlage 12) entnommen werden.

#### Frei- / Grünflächen

Um der Zielsetzung eines familienfreundlichen Wohnumfeldes nachzukommen, wird das Plangebiet von Individualverkehr freigehalten und hochwertig mit Grünelementen ausgestattet. Dominierende Elemente sind die höhergelegten privaten Gartenbereiche der Häuser am Park, die als „Gräsermeer“ gestaltet werden. Nicht überbaute Tiefgaragenflächen werden dafür mit 60 cm Erdreich bzw. Substratschicht überdeckt und bis auf Zuwegungen und Terrassen begrünt.

Neben der Freiraumbegrünung sind auf den Gebäuden extensive Dachbegrünungen vorgesehen. So wird das Mikroklima verbessert und der durchgrünte Charakter gestärkt.

Die rückwärtige Bebauung wird derart auf dem Grundstück platziert, dass der Baumbestand auf der nordöstlich angrenzenden Grünfläche nicht beeinträchtigt wird (siehe Anlage 13, Baumbilanz).

Aufgrund des vorhandenen, gut fußläufig erreichbaren Spielplatzes wird auf die Herstellung eines neuen öffentlichen Spielplatzes verzichtet. Der durch das Bauvorhaben ausgelöste zusätzliche Bedarf soll finanziell abgelöst werden.

Die Umsetzung der Freianlagenplanung sowie der finanzielle Beitrag zur Aufwertung des Kinderspielplatzes werden über den Durchführungsvertrag gesichert.

#### Bebauungsplan

Die Baugebiete im Bebauungsplan sollen als „Fläche für Wohnen“ (W) festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach dem städtebaulichen Konzept auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Entlang der Roermonder Straße einschließlich des Eckbereichs ist eine Baulinie festgesetzt, um die Fortsetzung der straßenbegleitenden Bebauung und die Raumkante zu sichern. Durch eine differenzierte Festsetzung der Gebäudehöhen wird gewährleistet, dass die Bebauung entsprechend der Hochbauplanung umgesetzt wird. Die Dichte im Plangebiet wird

durch die GRZ (Grundflächenzahl) bestimmt. Im Bereich Roermonder Straße orientiert sie sich mit einer GRZ von 0,6 eher an der Gebietskategorie eines Urbanen Gebietes (Grenzwert 0,8), im rückwertigen Bereich mit 0,4 bzw. 0,45 an einem Allgemeinen Wohngebiet (Grenzwert 0,4). Eine Überschreitung ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig, da dieser von den Obergrenzen der BauNVO abweichen darf.

Eine erhebliche Überschreitung der maximal zulässigen Versiegelung entsteht jedoch durch die Tiefgaragen. Dies ist vertretbar, da die Tiefgaragen mit 60 cm Erdreich zu überdecken sind und durch die vollständige Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen eine hohe Qualität der Freibereiche erzielt werden kann.

Die bestehende Fußwegverbindung wird über die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche gesichert. Die auf privater Fläche liegenden Wegeanteile werden nach Fertigstellung in das Eigentum der Stadt Aachen übergehen.

### Umweltbelange

Da der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Ebenso entfällt die Ausgleichspflicht für den ökologischen Eingriff. Dennoch wurden im Verfahren alle relevanten Umweltbelange untersucht.

### Lärm

Einwirkende Hauptlärmquellen auf das Plangebiet sind der Straßenverkehrslärm der Roermonder Straße und der Freizeitlärm des nahegelegenen Bendplatzes. Des Weiteren befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet drei Gewerbebetriebe, welche in den Immissionsberechnungen zum Gewerbelärm berücksichtigt wurden. Alle Immissionsquellen wurden gutachterlich betrachtet (Schallimmissionsgutachten, ifas Aachen, Juli 2021).

Insbesondere im Bereich der Roermonder Straße gibt es eine starke Belastung durch den Straßenverkehrslärm. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden weit überschritten. Durch die abschirmende Wirkung der vorderen Baukörper werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im Bereich der rückwärtigen Bebauung überwiegend eingehalten. In den Bereichen, in denen die Orientierungswerte überschritten werden, kann der Straßenlärm durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden. Entsprechende Lärmschutzfestsetzungen werden in den schriftlichen Festsetzungen inklusive Anlagen getroffen.

Bezüglich des Freizeitlärms ist während des Tagzeitraums nur mit einer moderaten Lärmbelastung des Plangebietes durch die Nutzung des Bendplatzes zu rechnen. Die Richtwerte für den Nachtzeitraum werden jedoch in weiten Teilen des Plangebietes deutlich überschritten. Um dennoch die gewünschte Wohnnutzung zu ermöglichen, wäre die Festsetzung eines aktiven Lärmschutzes erforderlich. Aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen, aber auch aufgrund der Lärmausbreitung, ist eine Lärmschutzwand um den Bendplatz nicht realisierbar. Die Festsetzung von nicht zu öffnenden Fenstern im Bereich der betroffenen Fassaden würde die Wohnqualität erheblich einschränken. Das Architekturbüro hat in Zusammenarbeit mit dem Lärmgutachter konkrete Maßnahmen entwickelt, die über den Bebauungsplan bzw. über den Vertrag gesichert werden. Es ist vorgesehen, vor dem zu öffnenden Fenster in dem notwendigen Abstand von 0,5 m eine sogenannte Prallscheibe vorzusehen, die einen ausreichenden Lärmschutz gewährleistet (siehe Anlage 9).

In Bezug auf die Geräuschemissionen aus den benachbarten Gewerbebetrieben konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nach TA Lärm eingehalten werden. Es sind deshalb keine besonderen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Plangebiet erforderlich.

#### Bodenschutz

Das Plangebiet wird im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen unter der AS 380 geführt. Der Eintrag beruht auf den Nutzungen als Kfz-Reparaturwerkstatt (u.a. mit Lackierereien) seit den 1960er Jahren und einer ehemaligen Tankstelle aus den 1950er bis 1960er Jahren. Eine Kennzeichnung wurde in die Schriftlichen Festsetzungen sowie in den Rechtsplan aufgenommen. Bei Eingriffen in den Boden bzw. im Rahmen der Bodensanierung ist eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen zum Bodenschutz werden vertraglich gesichert.

#### Wasser / Entwässerung

Da der Versiegelungsgrad im Plangebiet gegenüber dem heutigen Zustand abnimmt, ist durch die Baumaßnahme von keiner Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Die Entwässerung erfolgt über den Mischwasserkanal an der Roermonder Straße.

#### Bäume / Grün

Innerhalb des Plangebietes steht lediglich eine zweistämmige Birke, die nicht unter die Baumschutzsatzung fällt. Die Birke kann aufgrund der geplanten Baumaßnahmen nicht erhalten werden. Ein Ausgleich zu fallender Bäume ist somit nicht erforderlich. Im Bereich der angrenzenden Grünfläche befinden sich 63 teilweise großkronige Laubbäume, von denen 14 teilweise geringfügig in das Plangebiet ragen. Aufgrund einer bestehenden Mauer ist gewährleistet, dass das Wurzelwerk dieser Bäume durch die anstehenden Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird. Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 1714 ein weiterer großkroniger Laubbaum, dessen Krone in das Plangebiet hineinragt. Zum Schutz des Baumes ist im Bereich der Krone künftig eine Grünfläche vorgesehen.

#### Durchführungsvertrag

Zum Satzungsbeschluss wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der im Wesentlichen Folgendes beinhalten soll:

Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel nach Abriss der Bestandsgebäude

Gestaltung der Hochbauplanung entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Umsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen

Öffentliche Förderung von 30 % aller Wohnungen

Regelung der zeitlichen Reihenfolge der Realisierung und des Bezuges (die rückwärtige Bebauung kann erst bezogen werden, wenn die Bebauung an der Roermonder Straße errichtet und ein entsprechender Lärmschutz gewährleistet ist.)

Überdeckung der nicht überbauten Tiefgarage mit 60 cm Erdreich bzw. Substrat und einer Begrünung der Fläche bis auf Zuwegungen und Terrassen

Anlage von Gründächern mit einer mindestens extensiven Begrünung

Umsetzung von Photovoltaikanlagen  
Hochbaustandard (KfW Effizienzhaus 55, Energieberatung)  
Umsetzung der Freiraumgestaltung entsprechend des Freianlagenplanes  
Erhaltung und Instandsetzung der vorhandenen Böschungsmauer  
Schutz des angrenzenden Baumbestandes  
Maßnahmen zur Bodensanierung  
Erneuerung des öffentlichen Fuß- /Radweges an der südöstlichen Grundstücksgrenze  
Umsetzung der Radweganbindung Richtung Kühlwetterstraße mit der erforderlichen Signalisierung  
Verlegung der Bushaltestelle  
Umsetzung der Vorgaben des Mobilitätskonzeptes (z.B. Sharingangebote und Elektromobilität)  
Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche an der Roermonder Straße unmittelbar südwestlich des Geltungsbereiches an das Bauvorhaben und Herstellung entsprechend dem Standard der Stadt Aachen

### **Beschlussempfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 992 - Roermonder Straße / Rütcher Straße - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen

### **Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Vorhaben- und Erschließungsplan
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung
7. Abwägung Öffentlichkeit
8. Abwägung Behörden
9. Hochbauplanung
10. Freiraumplanung
11. Klimacheckliste
12. Verkehrsgutachten
13. Baumbilanz
14. Grünordnung Bestand
15. Grünordnung Planung

