

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0363/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 15.03.2022
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1002 - Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld - hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz nicht eindeutig		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
06.04.2022	Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf	Anhörung/Empfehlung
07.04.2022	Planungsausschuss	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

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

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Bürger\*innen 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. 1002 - Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld - 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\*innen sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt er die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 1002 - Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld - 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:**

	vollständig
	überwiegend (50% - 99%)
	teilweise (1% - 49 %)
	nicht
x	nicht bekannt

## **Erläuterungen:**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1002 - Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld - hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

#### **1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens**

- Programmberatung Planungsausschuss: 09.05.2019 (Vorlage FB 61/1184/WP17)
- Programmberatung BV Eilendorf: 29.05.2019 (Vorlage FB 61/1184/WP17)
- Sachstandsbericht BV Eilendorf: 05.05.2021 (Vorlage FB 61/0112/WP18)

Im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB kann auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden. Dennoch hatte die Verwaltung empfohlen, die Bürger\*innen in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren.

In der Zeit vom 19.08.2019 bis 20.09.2019 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Die Bürger\*innen hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

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

Obwohl es sich hier um eine freiwillige Öffentlichkeitsinformation handelt, werden die eingegangenen Anregungen dennoch in die Abwägung aufgenommen. Die Niederschrift der Informationsveranstaltung sowie die Eingaben und Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage beigefügt.

Bei der Anhörungsveranstaltung am 29.08.2019 im Bezirksamt Eilendorf waren ca. 70 Bürger\*innen anwesend. Grundsätzlich wurde die Umnutzung des aufgegebenen Gewerbestandorts für eine Wohnnutzung befürwortet, jedoch wurden zu einzelnen Themen Fragen gestellt und kritische Anmerkungen vorgenommen. So wurde etwa die Leistungsfähigkeit der geplanten Einmündung in die Von-Coels-Straße in Frage gestellt, und es wurde Wert darauf gelegt, dass ausreichend Pkw-Stellplätze hergestellt werden und dass die geplanten Verkehrsflächen ausreichend breit dimensioniert werden. Viele Anmerkungen und Nachfragen bezogen sich auf nachbarliche Einzelthemen wie beispielsweise die künftige Erreichbarkeit der vorhandenen Garagen am Weg Auf Trimpersfeld oder den Wunsch, eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke an der Steinstraße künftig zu ermöglichen.

Von der Möglichkeit, schriftlich zur Planung Stellung zu nehmen, haben sechs Bürger\*innen Gebrauch gemacht. Alle Stellungnahmen waren von dem Wunsch geprägt, im Zuge oder nach der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf den benachbarten privaten Grundstücken eine nachverdichtende Wohnbebauung zu ermöglichen.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sind vier abwägungsrelevante Stellungnahmen zur Planung eingegangen. Die Bezirksregierung Arnsberg weist auf eine potenzielle Gefahr von Tagesbrüchen durch Altbergbau im Plangebiet hin. Die Gefahr konnte durch eine vom Vorhabenträger

beauftragte gutachterliche Untersuchung ausgeschlossen werden. Die Hinweise und Anforderungen der Unteren Wasserbehörde werden im Rahmen eines Entwässerungskonzepts berücksichtigt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist auf eine notwendige Testsondierung auf Kampfmittel nach Abriss der Bestandsgebäude hin, die in den Durchführungsvertrag aufgenommen wird. Eine vorhandene Leitung der Regionetz wird auf einem Teilabschnitt überplant. Hier erfolgt im Zuge der Ausbauplanung in Abstimmung mit der Regionetz eine Verlegung.

#### **4. Klimanotstand**

Zur Einschätzung des Vorhabens hinsichtlich Klimaschutz und Klimafolgenanpassung wurde die Klima-Checkliste für städtebauliche Entwürfe und Bebauungspläne angewendet, die der Vorlage als Anlage beiliegt. Die zentrale Lage des Plangebiets in Eilendorf mit allen täglichen Einrichtungen in geringer Entfernung ermöglicht kurze Wege und Pkw-unabhängige Mobilität. Die Stadtzentren von Aachen und Stolberg sind per Bus und Fahrrad gut erreichbar. Dass es sich bei dem Vorhaben um die Wiedernutzbarmachung eines brach gefallenen Gewerbebetriebs handelt, ist positiv zu bewerten, da dies die Inanspruchnahme des unbebauten Außenbereichs verringert.

Die Versiegelung des Plangebiets bleibt durch das Vorhaben in etwa auf den jetzigen Stand. Ungünstig ist, dass das Plangebiet innerhalb einer stadtklimatischen Belüftungsbahn liegt. Durch die kleinteiligere Bebauung und die Ausrichtung der Hausgruppen ergibt sich hier jedoch eine geringfügige Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand. Die überwiegende Ausrichtung der Gebäude, die Dachneigung, die Topografie und die Lage der Vegetation ermöglichen eine optimale Nutzung von Solarenergie. Ein städtebaulicher Wettbewerb oder ein anderes qualitätssicherndes Verfahren wurde nicht durchgeführt.

Positiv hervorzuheben ist, dass mindestens zwei Drittel der geplanten Häuser nach KfW 55-Standard errichtet werden und die Wärmeversorgung zu 100% aus regenerativen Energien erfolgt. Mindestens 50% der hierfür geeigneten Dachflächen sowie die Dächer der Carports werden mit Photovoltaik-Modulen belegt.

Der prägende Baumbestand im Westen des Plangebiets bleibt erhalten. Sieben andere Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, müssen jedoch entfallen. Insgesamt werden 17 Baumpflanzungen vorgenommen. Dachbegrünung kann wegen der geplanten Satteldächer nur auf den Dächern einiger Nebengebäude umgesetzt werden. Drei der vier Fassaden der Parkpalette werden begrünt.

Im Bereich Mobilität werden ein Stellplatz für Car-Sharing und eine Velocity-Station eingeplant sowie mindestens 10% der Stellplätze mit elektrischer Ladeinfrastruktur ausgerüstet.

#### **5. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

Die Zeit nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde genutzt um die Planung in vielen Punkten abzustimmen und zu überarbeiten.

### Beratung im Gestaltungsbeirat

Bereits vor der Programmberatung wurde die Planung am 21.03. und 05.09.2018 im Gestaltungsbeirat beraten. Bemängelt wurde die monotone Gestaltung der Häuser und die lineare Anordnung der Hausgruppen, was aber dem modularen Baukonzept des Investors geschuldet ist. Die Anregungen des Beirats zur Aufwertung des öffentlichen Raums wurden weitgehend in der Planung berücksichtigt. Lediglich die angeregte Positionierung des Spielplatzes an zentralerer Stelle im Plangebiet wurde aufgrund des städtebaulichen Konzepts mit Hausgruppen nur teilweise umgesetzt.

Am 28.04.2021 wurde die Planung erneut vom Beirat beraten. Es wurde angeregt, die erheblichen Flächen für den ruhenden Verkehr zu bündeln und den öffentlichen und halböffentlichen Raum attraktiver zu gestalten. Folgende Anregungen wurden in der Überarbeitung der Planung berücksichtigt:

Zur Reduzierung der Stellplatzflächen wurde eine zweigeschossige Parkpalette im Süden eingeplant. Hierdurch hat sich die versiegelte Fläche verringert und es sind weniger offene Stellplätze erforderlich. Die meisten der Stellplätze außerhalb der Parkpalette wurden in Gemeinschaftsgaragen untergebracht, deren Dächer ergänzend für Photovoltaik genutzt werden. Auch wenn die Reduzierungsmöglichkeiten der Stellplatzsatzung nicht anwendbar sind, da es sich um Einfamilienhäuser handelt, wird ergänzend die Nutzung von Cambio und Velocity integriert. Die geplanten Fahrradstellplätze werden überdacht.

Alle Besucherstellplätze wurden aus dem öffentlichen Straßenraum in die Parkpalette verlagert. Die frei werdenden Flächen werden mit Bäumen bepflanzt und mit Sitzmöglichkeiten gestaltet, um die verkehrsberuhigende Wirkung der Flächen zu erhalten und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu schaffen. Eine Ausdehnung des Spielplatzes auf die wenig befahrene Wendeanlage ist aus Sicherheitsgründen nicht möglich. Der Wendebereich wird jedoch durch eine andere Pflasterung und Sitzgelegenheiten aufgewertet.

Der halböffentliche Grünzug im Westen des Gebiets wird durch Verkleinerung der privaten Gärten deutlich erweitert und durch Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten zu einem Begegnungsort für das Quartier aufgewertet. Durch die Verbreiterung des nördlichen Ost-West-Weges wird die Verknüpfung mit dem östlichen Gebiet und der öffentlichen Straße verbessert.

### Einmündungsbereich Kirchfeldstraße

Im nördlichen Einmündungsbereich der Straße Auf Trimpersfeld in die Kirchfeldstraße ist die vorhandene öffentliche Wegeparzelle nicht breit genug, um die geplanten Funktionen (Anlieger- und Rettungsverkehr) aufzunehmen. Derzeit erfolgt hier eine unregelmäßige Überführung des östlichen Privatgrundstücks. Hier ist entweder der Teil-Ankauf oder die Einräumung eines Überfahrrechts eines der beiden Nachbargrundstücke erforderlich. Hierzu ist dem Vorhabenträger bisher noch nicht gelungen, eine Einigung zu erzielen. Die Bemühungen werden derzeit mit Unterstützung durch die Verwaltung weitergeführt. In diesem Zusammenhang soll dem Grundstückseigentümer als Gegenleistung ein Teil der städtischen Wegeparzelle veräußert werden. Diese ist im Entwurf des Rechtsplans als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Trotz dieses noch offenen Punkts soll für den Bebauungsplanentwurf mit den angestrebten Festsetzungen nun der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss gefasst werden, um das Verfahren nicht zu verzögern. Im Fall einer Einigung mit dem Eigentümer in anderer Weise kann an dieser Stelle zum Satzungsbeschluss eine Anpassung der Planung erfolgen.

#### Verknüpfung mit Angebotsbebauungsplan für benachbarte Grundstücke

Die Planung wird im Zusammenhang betrachtet mit dem benachbarten Grundstück des Bauhofs und den nördlich und östlich des Plangebiets liegenden großen Privatgrundstücken, die sich mittel- bis langfristig ebenfalls für eine Wohnbebauung eignen. Für diese Bereiche hat der Planungsausschuss am 06.05.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Im Aufstellungsbeschluss wurden unter anderem die folgenden Eckpunkte der Planung definiert:

- Nachverdichtende Wohnbebauung aus Ein- bis Zweifamilienhäusern und öffentlich geförderten Mehrfamilienhäusern
- Bau einer Stichstraße oder einer verbindenden Straße zwischen Auf Trimpersfeld und Steinstraße
- Orientierung der Bebauung zur Straße Auf Trimpersfeld bzw. der neu zu bauenden Straße
- Freihaltung zusammenhängender Gartenbereiche zwischen der Bestandsbebauung und der Nachverdichtung
- Einplanung einer Kita im Bereich der Betriebshoffläche in Kombination mit Wohnbebauung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1002 ist entscheidend, dass die Planung die künftigen baulichen Entwicklungen in der Umgebung nicht erschwert, und dass notwendige Voraussetzungen hierfür bereits berücksichtigt werden. Daher wird östlich der geplanten Wendeanlage ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, zu dessen Eintragung sich der Grundstücksbesitzer im Durchführungsvertrag verpflichtet. Es ermöglicht die Anbindung der beiden großen Privatgrundstücke östlich des Plangebiets an die Straße Auf Trimpersfeld.

Der Weg Auf Trimpersfeld ist derzeit nur als Fuß- und Radweg öffentlich gewidmet. Durch den Ausbau des Abschnitts zwischen Kirchfeldstraße und dem geplanten Spielplatz mit der Ermöglichung von Anliegerverkehr wird die Voraussetzung für eine Bebauung der rückwärtigen Privatgrundstücke in diesem Bereich bereits geschaffen. Die planungsrechtlichen Ziele des Aufstellungsbeschlusses steuern die Lage und Größe von möglichen Bauvorhaben. Der zunächst nur 3,50 bis 4,00 m breite Weg kann bei Bedarf verbreitert werden. Durch die Abpollerung auf Höhe des Spielplatzes wird Durchgangsverkehr verhindert. Eine durchgehende Fahrverbindung zwischen dem Neubaugebiet und der Kirchfeldstraße ist wegen der engen Einmündungssituation an der Kirchfeldstraße nicht möglich und soll auch langfristig auf keinen Fall entstehen.

Nördlich des geplanten Spielplatzes erwirbt die Stadt Aachen eine kleine Dreiecksfläche vom Grundstück des Vorhabenträgers, um hier eine abzweigende Erschließung nach Osten realisieren zu können. Die fußläufige Wegeverbindung entlang des Grünzugs im Westen kann im Zuge der



Entwicklung des Bauhof-Grundstücks (Wohnen, ggfls. mit Kita) nach Norden bis Auf Trimpersfeld fortgeführt werden, so dass hier eine durchgehende grüne Wegeverbindung entsteht.

### Baumschutz

Um den Baumbestand am nordöstlichen Rand des Plangebiets zu erhalten, wurde die Hausgruppe im Nordosten um 90° gedreht und der Spielplatz nach Norden verlagert. Die Bäume befinden sich teilweise knapp hinter der Plangebietsgrenze auf Privatgrundstücken. Insgesamt entfallen sieben Bäume, die durch die Baumschutzsatzung geschützt sind. 17 Bäume werden im Plangebiet neu gepflanzt.

### Durchführungsvertrag

Das geplante Vorhaben weist die Besonderheit auf, dass es zwei Vorhabenträger gibt. Der eine Vorhabenträger möchte die frei finanzierten Reihenhäuser westlich der Straße Auf Trimpersfeld realisieren. Der zweite Vorhabenträger möchte die öffentlich geförderten Häuser im östlichen Teilbereich errichten. Diese Kooperation von zwei Investoren ist notwendig, da die Anforderungen der öffentlichen Wohnraumförderung NRW mit den vorgefertigten Typenhäusern des primären Vorhabenträgers nicht erfüllt werden können. Diese werden von dem Zweitinvestor realisiert, der langjährige Erfahrung im Bau öffentlich geförderter Mietwohnhäuser in Aachen besitzt.

Aufgrund dieser besonderen Situation schlägt die Verwaltung vor, in diesem Fall ausnahmsweise von dem Grundsatz abzuweichen, dass ein städtebaulicher Vertrag nur mit einer Partei geschlossen wird. Im Vertrag wird vereinbart, dass der primäre Vorhabenträger vollumfänglich für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen des zweiten Vorhabenträgers haftet.

Im Durchführungsvertrag sollen folgende Themen verbindlich geregelt werden:

- Umsetzung des Quotenbeschlusses: 1/3 freifinanziert, 2/3 öffentlich geförderter Wohnungsbau
- öffentliche Nutzbarkeit des Spielplatzes und des Grünzugs im Westen
- Baumschutz (inkl. Schutz während der Bauphase)
- Umsetzung der Freiflächenplanung (Bepflanzungen, Gestaltung öff. Raum etc.)
- Erreichbarkeit des Gehölzstreifens im Westen für Pflegearbeiten
- Umsetzung des Energiekonzepts inkl. energetischer Standard der Gebäude und Belegung mit Photovoltaik
- Umsetzung Farbkonzept der Fassaden
- Umsetzung des geplanten Car- und Bike-Sharings
- Verpflichtung zur grundbuchlichen Eintragung des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts
- Testsondierung bzgl. Kampfmittel nach Abriss der Bestandsgebäude
- fachgerechter Rückbau der vorhandenen Grundwasserentnahmebrunnen im Plangebiet

## Beschlussvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1002 - Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

### **Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Abwägung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
7. Abwägung frühzeitige Behördenbeteiligung
8. Vorhaben- und Erschließungsplan
9. Ansichten der Gebäude
10. Grünordnungsplan Bestand
11. Grünordnungsplan Planung
12. Baumbilanzplan
13. Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung
14. Ausbauplanung Noterschließung (Fuß- und Radweg)
15. Längsprofil Straße Auf Trimpersfeld