

Vorlage Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n: B 6 - Bezirksamt Aachen-Richterich E 26 - Gebäudemanagement FB 36 - Fachbereich Klima und Umwelt FB 45 - Fachbereich Kinder, Jugend und Schule FB 52 - Fachbereich Sport FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement	Vorlage-Nr: FB 61/0460/WP18 Status: öffentlich Datum: 11.08.2022 Verfasser/in: Dez. III / FB 61/500															
Ortsmitte Alt-Richterich; hier: Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und weitere Vorgehensweise																
Ziele: Klimarelevanz nicht eindeutig																
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="186 994 368 1025">Datum</th> <th data-bbox="368 994 979 1025">Gremium</th> <th data-bbox="979 994 1422 1025">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="186 1025 368 1057">31.08.2022</td> <td data-bbox="368 1025 979 1057">Bezirksvertretung Aachen-Richterich</td> <td data-bbox="979 1025 1422 1057">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="186 1057 368 1088">13.09.2022</td> <td data-bbox="368 1057 979 1088">Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz</td> <td data-bbox="979 1057 1422 1088">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="186 1088 368 1120">22.09.2022</td> <td data-bbox="368 1088 979 1120">Sportausschuss</td> <td data-bbox="979 1088 1422 1120">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="186 1120 368 1151">22.09.2022</td> <td data-bbox="368 1120 979 1151">Planungsausschuss</td> <td data-bbox="979 1120 1422 1151">Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	31.08.2022	Bezirksvertretung Aachen-Richterich	Anhörung/Empfehlung	13.09.2022	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	Anhörung/Empfehlung	22.09.2022	Sportausschuss	Anhörung/Empfehlung	22.09.2022	Planungsausschuss	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit														
31.08.2022	Bezirksvertretung Aachen-Richterich	Anhörung/Empfehlung														
13.09.2022	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	Anhörung/Empfehlung														
22.09.2022	Sportausschuss	Anhörung/Empfehlung														
22.09.2022	Planungsausschuss	Entscheidung														

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Richterich nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, die Verwaltung auf Basis der vorgelegten Unterlagen zu beauftragen:

- das Szenario S2+ für die Entwicklung der Ortsmitte Alt-Richterich weiter zu verfolgen und als Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplans „Grünenthaler Straße / Gierstraße“ zu verwenden.
- die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und politische Beschlussfassung zur weiteren Entwicklung der Ortsmitte im Rahmen eines Bürger*innen-Dialogs der Öffentlichkeit vorzustellen.
- ein Prozessdesign für die nächsten Planungsschritte (Entwicklung Raumprogramm, Qualifizierungsverfahren) vorzubereiten.

Der Ausschuss für Umwelt und Klima nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, die Verwaltung auf Basis der vorgelegten Unterlagen zu beauftragen:

- das Szenario S2+ für die Entwicklung der Ortsmitte Alt-Richterich weiter zu verfolgen und als Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplans „Grünenthaler Straße / Gierstraße“ zu verwenden.

- die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und politische Beschlussfassung zur weiteren Entwicklung der Ortsmitte im Rahmen eines Bürger*innen-Dialogs der Öffentlichkeit vorzustellen.
- ein Prozessdesign für die nächsten Planungsschritte (Entwicklung Raumprogramm, Qualifizierungsverfahren) vorzubereiten.

Der Sportausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, die Verwaltung auf Basis der vorgelegten Unterlagen zu beauftragen:

- das Szenario S2+ für die Entwicklung der Ortsmitte Alt-Richterich weiter zu verfolgen und als Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplans „Grünenthaler Straße / Gierstraße“ zu verwenden.
- die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und politische Beschlussfassung zur weiteren Entwicklung der Ortsmitte im Rahmen eines Bürger*innen-Dialogs der Öffentlichkeit vorzustellen.
- ein Prozessdesign für die nächsten Planungsschritte (Entwicklung Raumprogramm, Qualifizierungsverfahren) vorzubereiten.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung auf Basis der vorgelegten Unterlagen:

- das Szenario S2+ für die Entwicklung der Ortsmitte Alt-Richterich weiter zu verfolgen und als Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplans „Grünenthaler Straße / Gierstraße“ zu verwenden.
- die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und politische Beschlussfassung zur weiteren Entwicklung der Ortsmitte im Rahmen eines Bürger*innen-Dialogs der Öffentlichkeit vorzustellen.
- ein Prozessdesign für die nächsten Planungsschritte (Entwicklung Raumprogramm, Qualifizierungsverfahren) vorzubereiten.

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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	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 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

Begründung

Bei den im Rahmen der Vorlage beschriebenen Maßnahmen handelt es sich um die Weiterentwicklung von Planungen, jedoch nicht um die konkrete Umsetzung von Projekten. Die Bedeutung für den Klimaschutz / die Klimafolgenanpassung ist nicht bekannt bzw. kann nicht ermittelt werden.

Erläuterungen:

Anlass und politische Beratungen

Ausgangspunkt und Anlass für die in dieser Vorlage behandelte Machbarkeitsstudie ist die Weiterentwicklung von Planungen im Sinne der in der Sitzung der BV Richterich am 13.05.2020 vorgestellten und beschlossenen Leitbilder für die Entwicklung der Ortsmitte von Alt-Richterich (vgl. [Vorlage Nr. FB61/1316/WP17, 2020 „Planung Dorfplatz und Umgebung in Alt-Richterich / Hühnerwiese; hier: Entwicklung eines Rahmen- und Handlungskonzeptes“](#) – siehe: <http://allriswebclient000.regioit-aachen.de/ai/to020.asp?TOLFDNR=98966>).

Die ausgewählten Leitbilder „Haus der Begegnung – Treffpunkt für alle“ und „Bildungsraum“ sehen die Entwicklung der Dorfmitte als geselligen Aufenthalts- und Begegnungsort mit öffentlichen Einrichtungen, die Vernetzung von Treffpunkten in Alt-Richterich sowie die Berücksichtigung von Bedarfen der Schüler*innen der GGS Richterich zur Entwicklung eines Bildungsraums vor.

Die in der Sitzung der BV Richterich am 28.04.2021 und im Planungsausschuss am 06.05.2021 vorgestellte Rahmenplanung entwickelte konkrete Handlungsansätze und Vorschläge zur Behebung der räumlichen Defizite am Standort mit verschiedenen baulichen Szenarien, die eine Entwicklung sowohl mit als auch ohne das Grundstück der Hühnerwiese vorschlagen (vgl. [Vorlage Nr. FB 61/0106/WP18 „Ortsmitte Alt-Richterich; hier: Rahmenkonzept und Entwicklungsszenarien“](#) – siehe: <https://ratsinfo.aachen.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=23153>).

Im Ergebnis wurde die Verwaltung u. a. aufgefordert, einen Bürger*innen-Dialog zum Rahmenkonzept durchzuführen und die Szenarien S1, S2 und M auf ihre Realisierbarkeit zu prüfen, wobei der Bezirk in seinem Beschluss eine klare Präferenz für die Variante M unter Einbeziehung der Hühnerwiese fasste, die der Planungsausschuss zustimmend zur Kenntnis nahm.

In einem vor Ort am 02.10.2021 gemäß §3 Abs. 1 BauGB durchgeführten Bürger*innen-Dialog, der gleichzeitig der Auftakt für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im parallel durchgeführten Bebauungsplan-Verfahren war, konnte die Verwaltung ein hohes Interesse und eine engagierte Beteiligung bei den angebotenen Workshop-Formaten und in der anschließenden Diskussion verzeichnen und hat auf diesem Weg wertvolle Hinweise für die weitere Planung erhalten.

Nach Auswertung der Ergebnisse des Bürger*innen-Dialogs und weiteren Abstimmungen in der Fachverwaltung untersuchte das Gebäudemanagement der Stadt Aachen (E 26) in engem Austausch mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur (FB 61), dem Fachbereich Klima und Umwelt (FB36) sowie dem Bezirksamt Richterich die vorab genannten Szenarien auf ihre Umsetzbarkeit. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in dieser Vorlage vorgestellt.

Ziel der Untersuchung ist die Auswahl eines Szenarios durch die beschlussfassenden Gremien als konkrete Entwicklungsoption für die weitere Planung und Grundlage für das parallel durchgeführte Bebauungsplanverfahren, das aufgrund einer vorliegenden Veränderungssperre bis spätestens im Mai 2024 zum Abschluss gebracht werden muss.

Ein Ausblick auf den weiteren Fortgang des Planungsprozesses und die zeitliche Perspektive der anstehenden Planungs- und Qualifizierungsschritte sowie auf eine erneute Dialogveranstaltung mit den Bürger*innen zum Austausch über die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wird am Ende der Vorlage gegeben.

Inhalt

1. Bürger*innen-Dialog am 02.10.2021 in der Peter-Schwarzenberg-Halle	8
2. Untersuchungsumfang der Machbarkeitsstudie	9
3. Rahmenbedingungen der Machbarkeitsstudie	9
4. Entwicklungsszenarien	16
4.1 S1 – bestehende Sporthalle + Vereinsräume in neuem Pavillon	16
4.2 S1+ - neue, kompakte Mehrzweckhalle + Vereinsräume in neuem Pavillon	17
4.3 S2 - neue, große Mehrzweckhalle mit integrierten Vereinsräumen	19
4.4 S2+ - neue, große Mehrzweckhalle mit integrierten Vereinsräumen und Erweiterungsbau auf der Hühnerwiese	20
4.5 M - neue, große Mehrzweckhalle mit Vereinsräumen unter Einbeziehung der Hühnerwiese	21
4.6 S1 – Bewertung der Entwicklungsszenarien	22
5. Empfehlung der Verwaltung	23
6. Ausblick: nächste Beteiligungs- und Verfahrensschritte	23
7. Anlagen	25

1. Bürger*innen-Dialog am 02.10.2021 in der Peter-Schwarzenberg-Halle

Am Samstag, den 02. Oktober 2021 fand von 15 bis 18 Uhr ein Bürger*innen-Dialog in der Peter-Schwarzenberg-Halle statt. Anlass und Ziel der Veranstaltung war zum einen die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens „Grünenthaler Straße / Gierstraße“ und zum anderen der Dialog zum Rahmenkonzept für den Standort.

Die Veranstaltung wurde unter Mitwirkung der Abteilungen des Fachbereichs Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur FB 61, des Gebäudemanagements E 26, sowie des Bezirksamts Richterich organisiert und durchgeführt.

Im Vorfeld stand vom 10.09 bis 11.10.2021 zudem ein Online-Fragebogen zur Verfügung, der den Bürger*innen die Möglichkeit gab, ihren Bezug zum Ort darzustellen sowie Ideen und Wünsche für die Weiterentwicklung der Ortsmitte Alt-Richterich zu äußern.

Die Veranstaltung war in drei Teile gegliedert: In einem informativen Teil (Plenum) wurden die Bürger*innen zunächst über die Ziele und den aktuellen Planungsstand der Rahmenplanung sowie über die möglichen Entwicklungsszenarien informiert. Darüber hinaus wurden die Ergebnisse der Online-Beteiligung vorgestellt.

Im Hinblick auf den Bebauungsplan erläuterte die zuständige Fachverwaltung den Bürger*innen die Ziele, den Umfang und die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans. Anschließend wurden die unterschiedlichen Beteiligungsmöglichkeiten ausführlich dargestellt.

In der darauffolgenden Workshop-Phase konnten sich die Anwesenden auf mehrere Arbeitsgruppen zu den Themen Ort / Gemeinschaft, Nutzung / Gebäude und Freiraum / Umwelt aufteilen und mit der Verwaltung Ideen entwickeln und austauschen. Nach jeweils 20 Minuten wurde der Tisch gewechselt, sodass jede*r Bürger*in die Möglichkeit hatte, zu allen Themen Hinweise und Ideen einzubringen. Um das Gespräch anzuregen, gab es an allen Thementischen Orientierungsfragen, die von der Moderation an die Teilnehmenden gestellt wurden (z.B. Ort / Gemeinschaft: „Wie kann die Ortsmitte zu einem geselligen Begegnungsort werden?“). Die Jugendlichen hatten währenddessen im Jugendzentrum Cube die Möglichkeit, ihre Ideen und Wünsche zu allen drei Themen über die gesamte Workshopzeit einzubringen.

Nach Beendigung der Workshop-Phase wurden die Ergebnisse der verschiedenen Arbeitsgruppen im Plenum vorgestellt. Es gab die Möglichkeit weitere Fragen zu stellen und mit den Anwesenden zu diskutieren. Zum Ende der Veranstaltung wurde ein Ausblick auf die weiteren Planungsschritte und die zeitliche Entwicklung gegeben.

Durch die zahlreiche Anwesenheit und aktive Teilnahme der eingeladenen Vertreter*innen der ansässigen Vereine und Institutionen sowie zahlreicher Bürger*innen konnten wertvolle Hinweise und Ideen für den weiteren Planungsprozess gesammelt werden.

Die ausführliche Zusammenfassung des Bürger*innen-Dialogs sowie dessen Ergebnisse können dem Protokoll entnommen werden (siehe:

https://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/planen_bauen/stadtentwicklung/stadtviertel/ortsmitte_alt_richterich/211015_Niederschrift--BuergerInnen-Dialog-Ortsmitte-Richterich.pdf).

2. Untersuchungsumfang der Machbarkeitsstudie

Untersucht wurden die nachfolgend aufgeführten Szenarien S1, S1+, S2, S2+ und M.

Die Szenarien S1, S2 und M entsprechen den gleichnamigen, im Rahmenkonzept entwickelten Szenarien; mit den Szenarien S1+ und S2+ wurden zwei zusätzliche Konstellationen untersucht, die ggfs. für die weitere Entwicklung in Frage kommen:

- S1: bestehende Sporthalle + Vereinsräume in neuem Pavillon
- S1+: neue, kompakte Mehrzweckhalle + Vereinsräume in neuem Pavillon
- S2: neue, große Mehrzweckhalle mit integrierten Vereinsräumen
- S2+: neue Mehrzweckhalle mit integrierten Vereinsräumen + bauliche Erweiterung auf Hühnerwiese
- M: große Mehrzweckhalle mit Vereinsräumen unter Einbeziehung der Hühnerwiese

Alle Szenarien ohne bauliche Einbeziehung der Hühnerwiese (S1, S1+, S2) werden ergänzend mit der Option einer Weiterentwicklung der Freifläche als Streuobstwiese dargestellt.

Der Untersuchungsumfang umfasste die Entwicklung eines auf die jeweiligen Szenarien abgestimmten Raumprogramms, die schematische Darstellung der Freiraumgestaltung, Erschließung und Stellplatzorganisation sowie eine Einschätzung im Hinblick auf die Eignung und Umsetzbarkeit. Darüber hinaus wurde ein Kostenrahmen erstellt, der eine erste Einschätzung bzgl. der zu erwartenden Investitionskosten abbildet.

Alle in der Vorlage erläuterten Szenarien werden in einer Präsentation mit skizzenhaften Lageplänen, Grundrisskonzepten und Stellplatzberechnungen dargestellt (siehe Anlage 1).

3. Rahmenbedingungen der Machbarkeitsstudie

Städtebau & Architektur:

Für die zukünftige bauliche Entwicklung ist wesentlich, dass sich die Neubebauung im Hinblick auf die Positionierung und Dimensionierung der Baukörper, die Gebäudehöhen, die Dachformen und das architektonische Konzept gut in den örtlichen Kontext einfügt. Wichtige Sichtbeziehungen, insbesondere die Sichtbeziehung zum denkmalgeschützten historischen Zehnthof, sollen angemessen berücksichtigt werden.

Damit die Adressbildung zur Grünenthaler Straße gelingt, sollten die dort positionierten Gebäudeteile offene Erdgeschosszonen aufweisen, um ein ansprechendes Entrée auszubilden. Genauso wichtig ist der Bezug der Gebäude und ihrer Räumlichkeiten zu den umgebenden Freiräumen.

Ein Neubau sollte neben einem angemessen großen Raumangebot zeitgemäßen Anforderungen im Hinblick auf die flexible Nutzbarkeit, die Raumqualitäten sowie die Klimaverträglichkeit entsprechen. Es wird eine nachhaltige und zukunftsorientierte Architektur mit möglichen Schwerpunkten (z.B. zirkuläres Bauen, Klimapositivität) erwartet. Dazu gehört auch die Ausstattung der Dachflächen mit Dachbegrünung und Photovoltaik.

Nutzungen & Raumprogramm:

Die Nutzungen und das Raumprogramm wurden auf Grundlage der aktuell am Standort vorhandenen Bedarfe ortsansässiger Vereine und Akteur*innen sowie aufgrund der in

Gesprächen und im Verlauf des Bürger*innen-Dialogs am häufigsten diskutierten Anforderungen und Ideen entwickelt.

Neben einer zeitgemäßen und multifunktional nutzbaren Einfeldhalle nach den Vorgaben der DIN 18 032 mit separater Bühne bildeten flexibel nutzbare Mehrzweckräume für Vereine und Bürger*innen sowie ein offener Café- bzw. Schankraum die Basis des Raumprogramms für die meisten Szenarien.

Mögliche über die Nutzung der Sporthalle hinausgehende Entwicklungsbedarfe der GGS / OGS wurden geprüft und sollen auf dem bisherigen Schulstandort realisiert werden.

Um die notwendige Anzahl an Stellplätzen und die gewünschte Freiraumqualität zu gewährleisten, wurde in allen Szenarien, bis auf das Szenario S1, eine Tiefgarage vorgesehen.

Erschließung und Mobilität:

Im Hinblick auf die zukünftige Mobilität sind die Verkehrsberuhigung der umgebenden Erschließungsstraßen, eine Reduzierung und möglichst gute Einbindung des ruhenden Verkehrs sowie ein Ausbau der Fuß- und Radwegeinfrastruktur wesentliche Bausteine für eine verkehrsarme Dorfmitte.

Die ÖPNV-Anbindung des Standortes wird über die Haltestellen „Richterich Kirche“ und „Richterich Vetschauer Weg“ hergestellt, die sich beide in weniger als 300 m Entfernung befinden. Es ist im weiteren Planungsverlauf zu prüfen, ob die Qualität der Anbindung (Takt) die Möglichkeit eröffnet, die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf dem Plangrundstück weiter zu reduzieren.

Bei allen Szenarien mit einer baulichen Neuentwicklung der Mehrzweckhalle ist eine Tiefgarage zur Schaffung der baurechtlich notwendigen Stellplätze vorgesehen. Eine oberirdische Anordnung der Stellplätze wurde wegen der dort gewünschten Nutzbarkeit und Freiraumqualität nicht als plausible Annahme untersucht. Die Zufahrt soll über die Grünenthaler Straße erfolgen.

Die Berechnung der notwendigen Stellplätze erfolgte für jedes Szenario gemäß den Vorgaben der Stellplatzsatzung und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzungen und Raumgrößen sowie unter Annahme der Maximalbelegung. Es wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, 25% der notwendigen Stellplätze durch die Schaffung von Fahrradabstellplätzen zu ersetzen. Im Ergebnis wurden für jedes Szenario ein Soll-Wert und ein Ist-Wert sowie die Anzahl fehlender Stellplätze ermittelt.

Ein Großteil der notwendigen Stellplätze kann für die Szenarien über die Tiefgarage sowie über die ergänzende Anordnung oberirdischer Stellplätze nachgewiesen werden. Für den Umgang mit fehlenden Stellplätzen sollen im weiteren Planungsprozess folgende Möglichkeiten geprüft werden:

- Prüfung weiterer Reduzierungsmöglichkeiten der notwendigen PKW-Stellplätze gemäß Satzung durch die Schaffung von Carsharing-Stellplätzen und Pedelec-Abstellplätzen.
- Prüfung Doppelbelegung Vereinsräume / Halle – Annahme: bei Großveranstaltungen in der Halle finden keine Vereinstreffen statt.
- Prüfung Doppelbelegung Stellplätze Sportanlage Kalverbenden: Mitnutzung der dortigen Stellplätze bei größeren Veranstaltungen, was bereits heute gelebte Praxis ist.
- Festlegung einer reduzierten Stellplatzanzahl über den Bebauungsplan unter Erstellung eines Mobilitätskonzeptes

- Hinweis: sofern notwendige Stellplätze und/oder Fahrradabstellplätze auf benachbarten Grundstücken bereitgestellt werden sollen, sind die zulässigen Entfernungen einzuhalten sowie eine öffentlich-rechtliche Sicherung gemäß Satzungsvorgaben notwendig.

Im Bereich der Grünenthaler Straße soll eine Kiss & Ride-Option zum schnellen Aufnehmen und Absetzen von Personen eingerichtet werden; ggfs. in Kombination mit der Anordnung von Behindertenparkplätzen.

Die notwendige Anzahl von Behindertenparkplätzen soll nach Möglichkeit oberirdisch untergebracht werden.

Um den gewünschten Umstieg vom Pkw auf das Fahrrad zu unterstützen ist es notwendig, ausreichend sichere Fahrradstellplätze zu schaffen. Die notwendige Anzahl an Fahrrad-Abstellplätzen soll in die Gestaltung integriert werden; ggfs. kann ein Teil der Fahrrad-Abstellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden.

Auch die Planung einer weiteren E-Bike-Sharing-Station (Velocity) wäre zu begrüßen, da sich in Richterich bislang erst eine Station befindet (Richterich Rathausplatz).

Ladeinfrastrukturen für Elektrofahrzeuge an geeigneter Stelle sollten gemäß den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt werden.

Die Einbindung von Carsharing-Stellplätzen soll im weiteren Planungsprozess geprüft werden. Ggfs. kommt auch ein Standort im nahegelegenen Umfeld in Frage.

Die Sicherheit und Anbindung des Planungsraums für zu Fuß Gehende soll verbessert werden. Eine gute Durchwegbarkeit des Plangebiets ist dabei ebenso zu gewährleisten wie eine gute Vernetzung der Ortsmitte mit angrenzenden Fußwegen.

Perspektivisch sollen Möglichkeiten zur Verbesserung der Gestaltqualität und Sicherheit der Grünenthaler Straße geprüft werden.

Freiraumentwicklung:

Am Standort entstehen unterschiedliche Freiräume mit eigenständigem Charakter und differenzierten Nutzungsmöglichkeiten, die in den untersuchten Szenarien ähnlich entwickelt werden.

Der Dorfplatz soll als vielseitige Multifunktionsfläche mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet und auch für Veranstaltungen genutzt werden können. Um die Versickerungsmöglichkeiten zu verbessern, ist eine Reduzierung der Versiegelung sinnvoll, etwa durch eine wassergebundene Decke in Teilbereichen.

Die Grünfläche am Amstelbach im östlichen Grundstücksbereich soll durch die Offenlegung des Wasserlaufs als naturnahe Freifläche mit Aufenthaltsmöglichkeiten entwickelt werden. Durch den dort vorhandenen alten Baumbestand bietet sie eine hohe Freiraumqualität.

Im Süden des Grundstücks sind Flächen für Urban Gardening vorgesehen, die von den bereits am Standort aktiven Initiativen genutzt werden können und soziale Begegnungsmöglichkeiten bieten. Auch als naturpädagogisches Bildungsangebot sind die Gartenflächen und der Bereich des naturnahen Amstelbachs geeignet.

Sofern die Hühnerwiese als Freiraum zur Verfügung steht, ist eine naturnahe Entwicklung, etwa als Streuobstwiese mit Aufenthaltsmöglichkeiten und optionaler Durchwegung, denkbar. Die dort vorhandenen Heckenstrukturen sollen möglichst erhalten bleiben.

Die Stärkung der Grünvernetzung soll durch die Anknüpfung an bestehende Freiraumstrukturen gewährleistet werden und so der Lage des Planungsraums im Außenbereich (gemäß dem aktuellen Landschaftsplan) am Übergang zum Landschaftsschutzgebiet gerecht werden.

Aspekte der Klimaverträglichkeit, wie z.B. die Verwendung geeigneter Baum- und Gehölzarten, die Reduzierung der Versiegelung sowie Dach- und ggfs. Fassadenbegrünung, sind bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Umgang mit dem Baum- und Gehölzbestand

Im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung zum Bebauungsplan wurde der Baum- und Gehölzbestand im Planungsraum auf seine Schutzwürdigkeit hin untersucht (siehe Anlage 2). Ein wesentlicher Teil der überwiegend vitalen Bestandsbäume auf dem Grundstück der Peter-Schwarzenberg-Halle sowie des Straßenbaum-Bestands wurde darin als ortsbildprägend und erhaltenswert eingestuft.

Auch der Erhalt von Teilen der Hecken auf dem Grundstück der Hühnerwiese wurde wegen ihrer prägenden Wirkung für das Orts- und Landschaftsbild sowie ihrer Funktion für den Natur- und Tierschutz empfohlen.

Die Empfehlungen der Stellungnahme des Fachbereichs Klima und Umwelt FB 36 wurden im Wesentlichen in allen Szenarien berücksichtigt und die Bestandsbäume und Gehölzstrukturen weitgehend in die Gestaltung eingebunden.

Lediglich der Erhalt der im Eingangsbereich der Peter-Schwarzenberg-Halle verorteten, besonders erhaltenswerten Zeder (Stammumfang 2,6m, Kronendurchmesser 15m) steht bei den Szenarien mit einer baulichen Neuentwicklung der Mehrzweckhalle in Frage. Inwiefern eine Verschiebung der Halle und damit ein Erhalt der Zeder möglich ist, soll im weiteren Planungsprozess geprüft werden. Am wahrscheinlichsten erscheint diese Option im Szenario S1+ mit der kompakten, kürzeren Mehrzweckhalle. In jedem Fall wäre im Fall eines Erhalts mit erheblichen Kosten für einen geeigneten Verbau zum Schutz des Baums zu rechnen.

Da noch nicht abzusehen ist, ob die Zeder ohne Beeinträchtigung erhalten werden kann, sollte in allen Neubauszenarien ein adäquater und vor allem zukunftsfähiger großstämmiger Ersatzbaum auf dem geplanten Dorfplatz gepflanzt werden, der einen Mehrwert für den Freiraum darstellt.

In allen Szenarien entfällt durch die Neuplanung die geschützte, jedoch nicht als erhaltenswert eingestufte jap. Zierkirsche (Stammumfang 0,9 m) auf dem Parkplatz. In den Szenarien S1 und S1+ entfällt darüber hinaus eine Jungkastanie (Neupflanzung) im östlichen Freiraum.

Ersatz- und Neupflanzungen, vor allem bei der Erweiterungsoption auf die Hühnerwiese, sind geplant (Streuobstwiese).

Folglich ist die Baumbilanz voraussichtlich in allen Erweiterungsszenarien (S2+ und M), auch wenn die Zeder entfallen sollte, ausgeglichen. In den anderen Szenarien wäre die Baumbilanz möglicherweise negativ. Die Baumbilanz ist im Detail erst im Rahmen der genaueren Planung möglich darzustellen.

Bachoffenlegung

In allen Szenarien wird eine Offenlegung des Amstelbachs mit Aufenthaltsflächen am Wasser auf dem östlichen Teil des Grundstücks der Peter-Schwarzenberg-Halle vorgeschlagen.

Die weitere Prüfung und Planung dieses Vorschlags soll durch FB 36 und den Wasserverband Eifel-Rur (WVER) erfolgen, der daran interessiert ist, diese Maßnahme gemeinsam durchzuführen.

Im Rahmen des Bürger*innen-Dialogs geäußerte Bedenken bzgl. einer Bachoffenlegung im Hinblick auf mögliche Probleme (geringe Wassermenge, Überschwemmungsgefahr, Schädlingsbefall) werden von der Fachverwaltung nicht geteilt. Die negativen Auswirkungen eines Starkregenereignisses würden durch eine Renaturierung in der umgebenden Bebauung sogar erheblich verringert.

Für die Akteur*innen im Umfeld könnte der Bereich des naturnah offengelegten Amstelbachs neben dem Urban Gardening-Bereich für umweltpädagogische Zwecke genutzt werden.

Im Bebauungsplan soll für diese Maßnahme ein 10-20m breiter Entwicklungskorridor vorgesehen werden, innerhalb dessen ein Verlauf im naturnahen Zustand möglich ist (siehe Anlage 3).

Bodenuntersuchungen

Aufgrund der möglichen neuen Nutzungen und Entsiegelungsoptionen wurde das Plangebiet bodenkundlich untersucht. Genauere Auflagen und Anforderungen der Unteren Bodenschutzbehörde für die Planungen können erst nach Vorlage einer genaueren Planung mit Nutzungskonzept erstellt werden.

Eine Entsiegelung in Teilbereichen des Plangebiets wird begrüßt.

Planungsrechtliche Bewertung

Das Grundstück der Hühnerwiese ist dem baulichen Außenbereich zuzuordnen. Daher gelten hier die Vorgaben des § 35 Baugesetzbuch. Um eine Bebauung zu ermöglichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Peter-Schwarzenberg-Halle befindet sich zwar im Innenbereich, aber auch der Hallenneubau erfordert ein Bauleitplanverfahren. Eine abschließende baurechtliche Bewertung der Szenarien erfolgt nach Erstellung der notwendigen Gutachten und weiterer Beratung durch die zuständigen Fachabteilungen.

Die Planstudien der fünf Entwicklungsszenarien stellen genehmigungspflichtige Vorhaben i.S. § 60 BauO NRW 2018 dar, d.h. zur Realisierung jedes dieser Szenarien ist eine Baugenehmigung zu erwirken.

Die überbaubare Fläche soll durch ein oder mehrere Baufenster so festgelegt werden, dass die jeweilige bauliche Realisierung der Szenarien ermöglicht wird. Die Art der baulichen Nutzung wird voraussichtlich als Gemeinbedarfsfläche festgelegt, um die vorgesehenen Funktionen umsetzen zu können. Das Maß der baulichen Nutzung soll den Kubaturen der jeweiligen Gebäude entsprechen und gleichzeitig mit der Festlegung von max. Gebäudehöhen die Einbindung in die umgebende Bebauung gewährleisten.

Einschätzung aus Sicht der Denkmalpflege

Aus denkmalpflegerischer Sicht sind alle nachfolgend abgebildeten Szenarien möglich, da bei allen die Sicht auf den historischen Zehnthof über die Hühnerwiese erhalten bleibt.

Die Varianten S2+ und M sind ein wenig schlechter zu bewerten, da Teile der Hühnerwiese mit bebaut werden sollen. Dennoch bleibt auch bei diesen beiden Szenarien ein ausreichend großer Blickwinkel auf den Zehnthof bestehen. Eine Einbeziehung der Hühnerwiese in die Entwicklung und die Anlegung einer Streuobstwiese wird ausdrücklich unterstützt, um den ländlichen Charakter an dieser Stelle zu stärken.

Grundstücksverfügbarkeit Hühnerwiese

Die Stadtverwaltung befindet sich im Austausch mit den Eigentümer*innen der Hühnerwiese, um die Möglichkeit einer Flächenverfügbarkeit der Hühnerwiese für die Weiterentwicklung der Ortsmitte Alt-Richterich zu sondieren. Bislang zeichnet sich jedoch keine Entwicklung ab, die eine Einigung oder Kooperation erwarten lässt.

Die Stadtverwaltung bleibt daher offen für weitere Gespräche, hält aber auch die Weiterverfolgung von Szenarien für plausibel, deren bauliche Entwicklung sich auf das Grundstück der Peter-Schwarzenberg-Halle beschränkt und eine Einbindung der Hühnerwiese als Grünfläche (S1+, S2) bzw. als nachgelagerte Entwicklungsoption (S2+) in die Gesamtentwicklung vorsieht.

Kostenrahmen für Architektur und Freiraumentwicklung

Die Einschätzung der Kosten für die Entwicklung der Architektur und der Freiräume ist zum jetzigen, frühen Zeitpunkt der Planung und aufgrund der aktuell hohen Unbeständigkeit der Baupreise mit vielen Unsicherheiten behaftet.

Der für die verschiedenen Entwurfsszenarien abgebildete Kostenrahmen für die Gebäude (Sporthalle, Vereinsräume, Tiefgarage) wurde auf Basis der für das 2. Quartal 2022 zur Verfügung stehenden Zahlen berechnet. Die Baupreientwicklung bis zur Errichtung der Gebäude kann vorab nur sehr schwer eingeschätzt werden; aktuell wird von ca. 8% pro Jahr ausgegangen. Höhere Steigerungen sind jedoch ebenfalls möglich - im letzten Jahr Q2/2021 bis Q2/2022 gab es eine Steigerung von 17.2%.

Der Kostenrahmen für die Entwicklung der Freiräume berücksichtigt die Anforderungen der unterschiedlichen Freiflächen (Dorfplatz, Grünfläche am Amstelbach, Urban Gardening, Erschließungsflächen). Für die Bachoffenlegung wurden Kosten in Höhe von 120.000 € angenommen, die im Falle einer Umsetzung in Zusammenarbeit mit dem Wasserverband mit bis zu 80% gefördert werden können.

Finanzierung & Förderung

Im Haushalt stehen für das Projekt aktuell Planungsmittel i. H. v. 25.000 € unter der Kostenstelle 4-090101-602-1 für das Haushaltsjahr 2022 zur Verfügung, die für vorbereitende Maßnahmen genutzt werden können.

Mittel für eine Weiterführung der Planung und die bauliche Umsetzung eines der nachfolgend dargestellten Entwicklungsszenarien sind aktuell nicht im Haushalt abgebildet.

Ein im Jahr 2020 durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG) ausgerufenes Investitionsprogramm zur Sportstättenförderung ist mittlerweile ausgelaufen. Ob eine Fortsetzung des Programms erfolgt

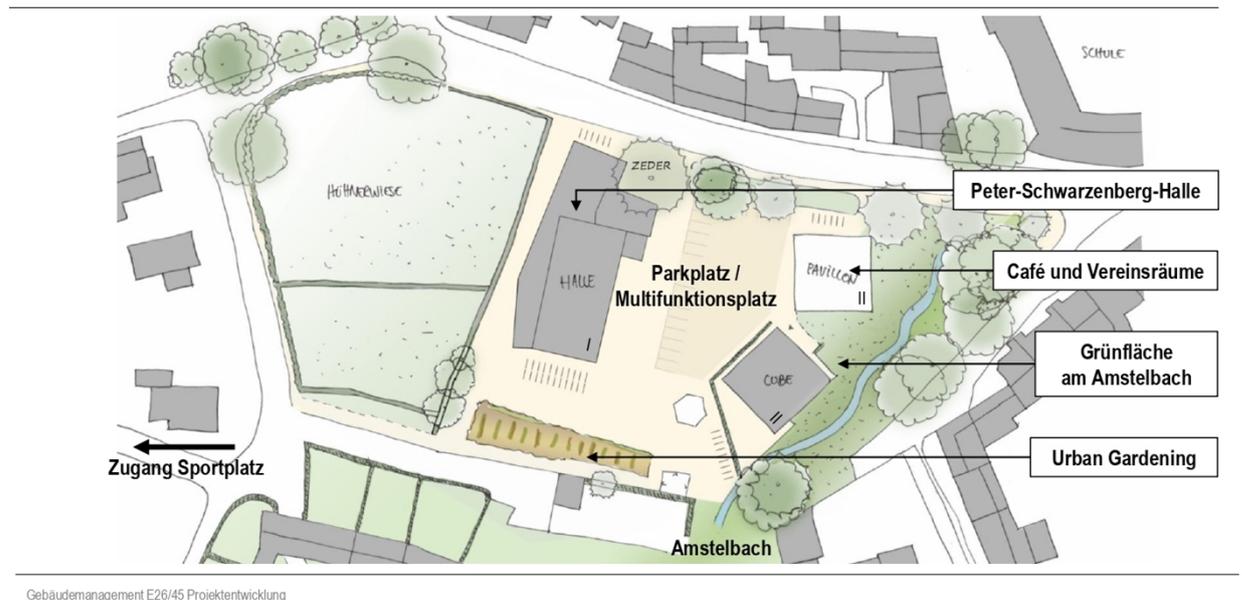
und für die Entwicklung einer Sportstätte in Alt-Richterich grundsätzlich in Frage kommt, ist derzeit noch unklar.

Die Städtebauförderung, die grundsätzlich ähnliche Projekte fördert, fordert als Grundlage ein umfassendes Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK). Förderung von Einzelmaßnahmen ist zurzeit leider i. R. der Städtebauförderung nicht möglich. In der Gesamtschau der Fördergebiete der Stadt Aachen und ihrer zeitlichen Perspektive ist die Erarbeitung und Umsetzung eines weiteren ISEKs für Richterich mittelfristig nicht abbildbar. (vgl. Vorlage Nr. FB 61/0391/WP18, 2021 „Städtebauförderung Jahresbericht 2021, Arbeitsprogramm 2022 und Folgejahre, siehe: <https://ratsinfo.aachen.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=25070>).

Welche Optionen sich im Hinblick auf die Finanzierung ergeben, ist daher im Weiteren abzustimmen und zu konkretisieren.

4. Entwicklungsszenarien

4.1 S1 – bestehende Sporthalle + Vereinsräume in neuem Pavillon



Beschreibung S1

In diesem Szenario steht das Grundstück der Hühnerwiese nicht zur Verfügung und die Peter-Schwarzenberg-Halle bleibt bestehen. Ein zweigeschossiger, kubischer Neubau, der in seiner Dimensionierung ungefähr dem bestehenden Cube entspricht, wird im Bereich der Grünenthaler Straße platziert und stellt dort ergänzende Räumlichkeiten (Café im EG; Mehrzweckräume im OG) für Vereine und Bürger*innen zur Verfügung.

Zwischen den drei Gebäuden spannt sich der befestigte Dorfplatz als Multifunktionsfläche auf, der wie bislang als Parkplatz und für Veranstaltungen genutzt werden kann. Der Blick zum Vierkanthof wird durch den Abriss des Feuerwehrgerätehauses geöffnet. Der Neubau steht sichtbar und adressbildend an der Grünenthaler Straße und soll durch eine offene Architektur das Leitbild des „Treffpunkts für alle“ ablesbar machen.

Der neue Solitär wird in den bestehenden Freiraum entlang des offen gelegten Amstelbachs eingebunden, durch den baulichen Eingriff stehen dort etwas weniger Grünflächen zur Verfügung. Der Baumbestand kann in diesem Szenario weitgehend erhalten bleiben.

Im südlichen Grundstücksbereich besteht durch den Rückbau des Feuerwehrgerätehauses die Möglichkeit, größere Flächen für Urban Gardening anzubieten. Eine Wegeverbindung zum südwestlich gelegenen Landschaftsraum bleibt in Zukunft je nach Grundstücksverfügbarkeit der Hühnerwiese möglich.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt wie bislang von der Grünenthaler Straße; eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen sowie ggfs. Sharing-Angebote sind in die Außenraumgestaltung einzubinden.

In diesem Szenario ist keine Tiefgarage vorgesehen und die Stellplätze müssen weiterhin auf der zentralen Platzfläche organisiert werden. Dadurch wird die Nutzbarkeit des Platzes für Veranstaltungen eingeschränkt und eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität ist kaum möglich. Auch der Versiegelungsgrad bleibt voraussichtlich sehr hoch.

Die Anzahl der genehmigungsrechtlich erforderlichen Stellplätze kann auf der Platzfläche wie bislang nur teilweise abgebildet werden; es bleibt eine erhebliche Differenz von 29 Stellplätzen.

Kostenrahmen S1

Der Kostenrahmen für den Hochbau (Neubau Vereinsräume) beträgt ca. 2.550.000 €. Kosten für eine mögliche Sanierung der bestehenden Peter-Schwarzenberg-Halle sowie den Abriss des Feuerwehr-Gerätehauses wurden nicht ermittelt.

Der Kostenrahmen für die Freiraumentwicklung (Parkplatz, Urban Gardening, Freifläche Amstelbach, Erschließungsflächen, Hühnerwiese) beträgt ca. 1.340.000 €. Darin sind ca. 120.000 € für die Bachoffenlegung enthalten, die mit bis zu 80% der Gesamtkosten gefördert werden könnte.

Der Gesamtkostenrahmen für dieses Szenario beträgt ca. 3.890.000 €.

Bewertung S1

Dieses Szenario würde mit vergleichsweise geringfügigen baulichen Eingriffen eine deutliche Verbesserung des Raumangebots an Mehrzweckräumen für Vereine und Initiativen bewirken. Eine Erhöhung der Freiraumqualität wäre in den südlichen und östlichen Randbereichen des Grundstücks durch die Urban Gardening-Fläche und die Offenlegung des Amstelbachs möglich. Die räumlichen Defizite der Peter-Schwarzenberg-Halle im Hinblick auf die Sportnutzung und als Veranstaltungsort bleiben jedoch bestehen; ebenso die Einschränkung der Freiraumqualität durch die notwendige Weiternutzung der zentralen Freifläche als Parkplatz sowie dessen hohen Versiegelungsgrad.

4.2 S1+ - neue, kompakte Mehrzweckhalle + Vereinsräume in neuem Pavillon



Beschreibung S1+

In Szenario S1+ wird ergänzend zum neuen Vereinspavillon eine kompakte, zweigeschossige Mehrzweckhalle an gleicher Stelle wie die bestehende Peter-Schwarzenberg-Halle platziert.

Städtebaulich entsteht so zusammen mit dem Cube-Gebäude ein Ensemble aus drei Gebäuden, das den Dorfplatz gut fasst und ein Entrée zur Grümenthaler Straße ausbildet. Die kompakte Form

der Halle ermöglicht großzügigere Freiräume in den nördlichen und südlichen Grundstücksbereichen; auch eine geringfügige Verschiebung der Halle nach Süden wäre mit Blick auf den Erhalt der Zeder an der Grüenthaler Straße denkbar.

Im Hinblick auf die Nutzungen ermöglicht die Aufteilung auf zwei Gebäude eine räumlich eigenständige Entwicklung von Sport- und Vereinsräumen. Gleichzeitig sind dadurch insgesamt mehr Erschließungsflächen und Funktionsräume erforderlich und es entsteht ein erhöhter Organisationsaufwand im späteren Betrieb, verglichen mit der Organisation beider Nutzungen in einem Gebäude.

Aufgrund der Integration einer Tiefgarage kann die Platzfläche als Dorf- / Multifunktionsplatz mit einer deutlichen Erhöhung der Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Durch die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt im Übergang zur Hühnerwiese rückt die Halle allerdings weiter in Richtung Grundstücksmitte, so dass die Platzfläche deutlich kleiner gegenüber Szenario S1 wird. Die südlichen und östlichen Freibereiche können ähnlich wie in Szenario S1 gestaltet werden.

Eine spätere öffentliche Nutzung der Hühnerwiese als Freiraum ist denkbar, etwa als Streuobstwiese. Die Architektur sollte auf diese Option bereits Rücksicht nehmen und die Möglichkeit eröffnen, Bezüge in Richtung Hühnerwiese auszubilden.

Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Grüenthaler Straße aus. Im Zufahrtsbereich soll ein Kiss & Ride-Bereich eingerichtet werden, um kurzfristiges Halten zu ermöglichen und ggfs. Behindertenparkplätze oder Flächen für Liefern und Laden auszuweisen. Eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen sowie ggfs. Sharing-Angebote sind in die Außenraumgestaltung einzubinden.

Die überwiegende Anzahl der genehmigungsrechtlich erforderlichen Stellplätze kann in der Tiefgarage untergebracht werden; es bleibt lediglich eine Differenz von 6 Stellplätzen.

Kostenrahmen S1+

Der Kostenrahmen für den Hochbau (Sporthalle, Neubau Vereinsräume, Tiefgarage) beträgt ca. 12.540.000 €.

Der Kostenrahmen für die Freiraumentwicklung (Dorf-/Multifunktionsplatz, Urban Gardening, Freifläche Amstelbach, Erschließungsflächen, Hühnerwiese) beträgt ca. 1.340.000 €. Darin sind ca. 120.000 € für die Bachoffenlegung enthalten, die mit bis zu 80% der Gesamtkosten gefördert werden könnte.

Der Gesamtkostenrahmen für dieses Szenario beträgt ca. 13.880.000 €.

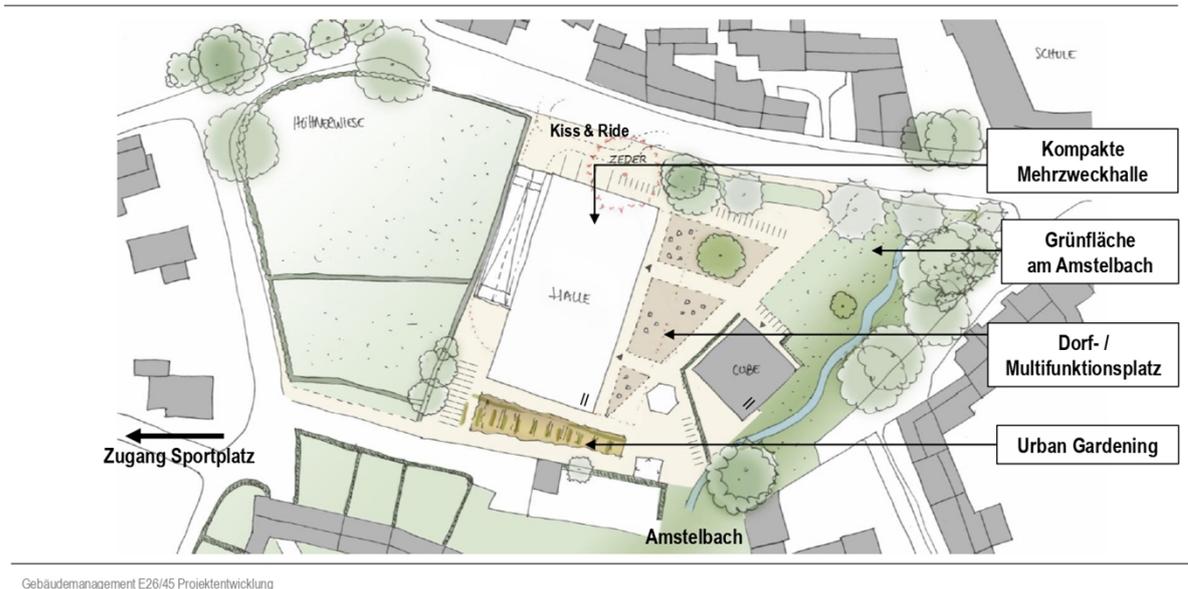
Bewertung S1+

Dieses Szenario ist ohne das Grundstück der Hühnerwiese realisierbar und würde das Raumangebot am Standort durch die bessere Nutzbarkeit einer zeitgemäßen Mehrzweckhalle für Sport und Veranstaltungen sowie mit zusätzlichen, eigenständigen Räumlichkeiten für Vereine deutlich verbessern. Synergieeffekte, die sich „unter einem Dach“ ergeben würden, werden nicht ausgeschöpft.

Durch die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage bietet sich zudem die Chance, die Aufenthalts- und Freiraumqualität des Dorfplatzes wesentlich zu verbessern und den Charakter eines Begegnungsortes zu schaffen.

Dennoch bleiben Chancen wie eine Durchwegung und Freiraumentwicklung im Bereich der Hühnerwiese für die Gesamtentwicklung der Alt-Richtericher Ortsmitte ungenutzt.

4.3 S2 - neue, große Mehrzweckhalle mit integrierten Vereinsräumen



Beschreibung S2

In Szenario S2 ersetzt der zeitgemäße Neubau einer großen zweigeschossigen Mehrzweckhalle die bestehende Peter-Schwarzenberg-Halle. Das Gebäude wird an gleicher Stelle wie die Peter-Schwarzenberg-Halle längs der Grundstücksgrenze zur Hühnerwiese platziert. Adressbildend wird zur Grüenthaler Straße der Gebäudeteil mit offenem Foyer / Café im Erdgeschoss sowie Vereinsräumen im Obergeschoss angeordnet. Die Sporthalle mit den längs angeordneten Nebenräumen bildet die Raumkante zum Dorfplatz und weist am südlichen Ende eine Bühne auf, die für Veranstaltungen genutzt werden kann.

Durch die Bündelung der Sport- und Vereinsnutzungen in einem Gebäude entstehen Synergieeffekte und die Freiräume im östlichen Grundstücksbereich werden nicht beeinträchtigt. Die Tiefgarage wird mit gleicher Kapazität wie in Szenario S1+ mit ca. 60 Stellplätzen entwickelt und ebenfalls von der Grüenthaler Straße aus mit der Ergänzung eines Kiss & Ride- Angebotes angebunden.

Durch den offenen Übergang der Platzfläche zu den östlichen Freiflächen ergeben sich mehr Nutzungsmöglichkeiten als in Szenario S1 / S1+ und eine deutlich bessere Zugänglichkeit bei einer Offenlegung des Amstelbachs. Gleichzeitig wirkt der Platz weniger klar gefasst. Das Gebäude fügt sich durch seine größere Länge weniger gut ein und liegt deutlich näher an der südlichen Grundstücksgrenze. Eine weitere Verschiebung nach Süden, etwa um die Zeder zu erhalten, ist in diesem Szenario schwer vorstellbar.

Wie in den Szenarien S1 und S1+ sollten mögliche Anknüpfungspunkte der Gestaltung für eine spätere öffentliche Nutzung der Hühnerwiese als Freiraum mitgedacht werden.

Kostenrahmen S2

Der Kostenrahmen für den Hochbau (Sporthalle, Neubau Vereinsräume, Tiefgarage) beträgt ca. 10.440.000 €.

Der Kostenrahmen für die Freiraumentwicklung (Dorf-/Multifunktionsplatz, Urban Gardening, Freifläche Amstelbach, Erschließungsflächen, Hühnerwiese) beträgt ca. 1.310.000 €. Darin sind ca. 120.000 € für die Bachoffenlegung enthalten, die mit bis zu 80% der Gesamtkosten gefördert werden könnte.

Der Gesamtkostenrahmen für dieses Szenario beträgt ca. 11.750.000 €.

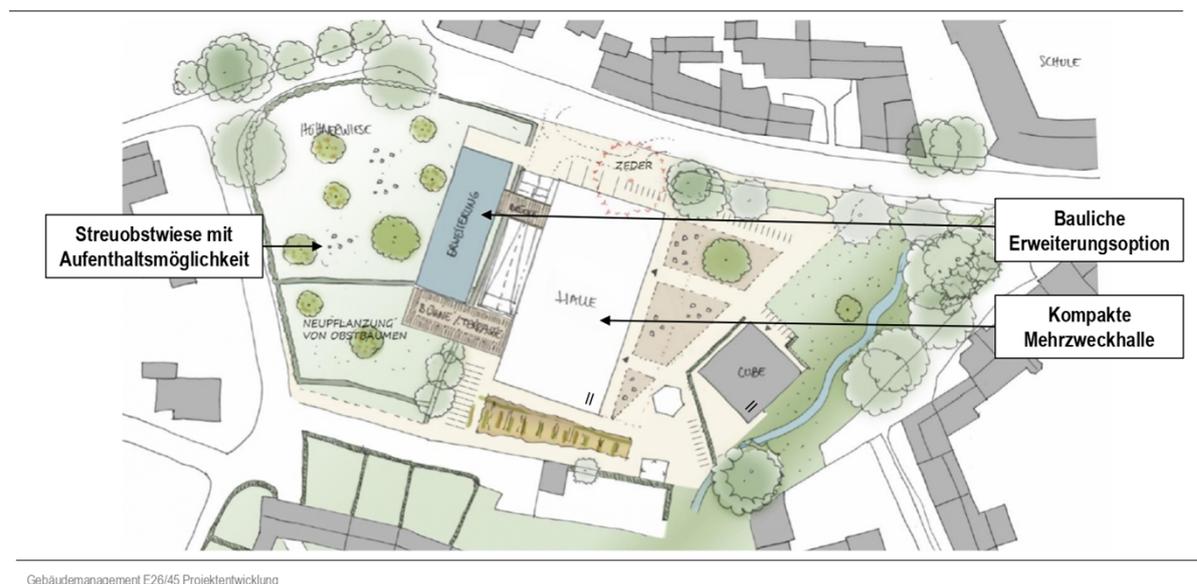
Bewertung S2

Dieses Szenario ist ohne das Grundstück der Hühnerwiese realisierbar. Ähnlich wie in Szenario S1+ würde das Raumangebot am Standort für Sport, Veranstaltungen und Vereinsnutzungen durch die zeitgemäße Neuentwicklung einer Mehrzweckhalle deutlich verbessert werden.

Die Bündelung aller Nutzungen in einem Gebäude ermöglicht erhebliche Synergien und wirkt sich insbesondere auf die Freiflächenentwicklung im östlichen Bereich positiv aus.

Die Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten verbessern sich bei diesem Szenario deutlich. Dennoch bleiben Chancen wie eine Durchwegung und Freiraumentwicklung im Bereich der Hühnerwiese für die Gesamtentwicklung der Alt-Richtericher Ortsmitte ungenutzt.

4.4 S2+ - neue, große Mehrzweckhalle mit integrierten Vereinsräumen und Erweiterungsbau auf der Hühnerwiese



Beschreibung S2+

In Szenario S2+ wird der in Szenario S2 vorgestellten Entwicklung eine bauliche Erweiterung auf der Hühnerwiese beigelegt, für den Fall, dass diese zu einem späteren Zeitpunkt zur Verfügung steht. Hier könnten weitere Räumlichkeiten, z.B. mit gemeinschaftlicher Nutzung und direktem Freiraumbezug zur Hühnerwiese entstehen. Eine direkte bauliche Verbindung zur Mehrzweckhalle sowie gebäudenahe Aufenthaltsbereiche sind möglich. Da die bauliche Erweiterung schmal bleibt und sich an der Längsseite der Halle orientiert, bleibt ein Großteil der Hühnerwiese frei von

Bebauung und kann z.B. als Streuobstwiese entwickelt werden. Zum denkmalgeschützten Zehnthof wird eine ausreichende Sichtachse gewährleistet.

Kostenrahmen S2+

Der Kostenrahmen für den Hochbau (Sporthalle, Neubau Vereinsräume, Tiefgarage) beträgt ca. 14.350.000 €.

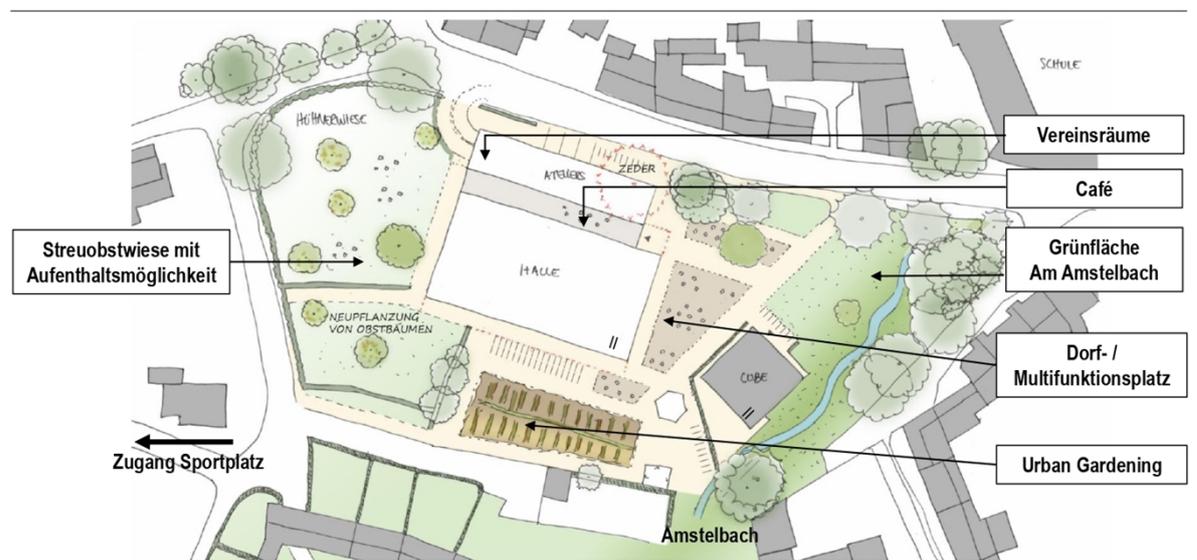
Der Kostenrahmen für die Freiraumentwicklung (Dorf-/Multifunktionsplatz, Urban Gardening, Freifläche Amstelbach, Erschließungsflächen, Hühnerwiese) beträgt ca. 1.290.000 €. Darin sind ca. 120.000 € für die Bachoffenlegung enthalten, die mit bis zu 80% der Gesamtkosten gefördert werden könnte.

Der Gesamtkostenrahmen für dieses Szenario beträgt ca. 15.640.000 €.

Bewertung S2+

Die Option einer baulichen Erweiterung bietet die Möglichkeit, in einem ersten Entwicklungsschritt die Mehrzweckhalle auf dem städtischen Grundstück zu entwickeln. Falls der Bedarf und die Realisierungsmöglichkeiten bestehen, könnte die Hühnerwiese in einer späteren Phase mit dem zusätzlichen Gebäudeteil wesentlich besser in die Gesamtentwicklung eingebunden und als erlebbare Freifläche erschlossen werden.

4.5 M - neue, große Mehrzweckhalle mit Vereinsräumen unter Einbeziehung der Hühnerwiese



Beschreibung M

Der Neubau einer Mehrzweckhalle wird unter Einbeziehung des Grundstücks der Hühnerwiese als Solitär an der Grüenthaler Straße platziert. An die in Ost-West-Richtung aufgespannte Einfeldhalle werden im Süden Sportnebennutzungen und im Norden zur Grüenthaler Straße adressbildend Vereinsnutzungen mit Mehrzweckräumen orientiert. Eine transparente Erschließungsfuge zwischen den Gebäudeteilen ermöglicht ein großzügiges Entrée und die Durchwegung zwischen den östlichen und westlichen Freiräumen. Am westlichen Ende der

Sporthalle befindet sich eine Bühne, die ggf. auch für Freiluftveranstaltungen genutzt werden kann. Zum denkmalgeschützten Zehnhof wird eine ausreichende Sichtachse gewährleistet. Eine Tiefgarage mit ca. 60 Stellplätzen wird in die Planung integriert, ist von der Grüenthaler Straße aus erreichbar und wird baulich in den nördlichen Gebäudeteil eingebunden. Im Gebäudevorbereich können ein Kiss&Ride-Angebot, Behindertenparkplätze sowie Fahrradstellplätze verortet werden.

Mit einem großzügigen Grünbereich im Westen und dem befestigten Dorfplatz im Osten entstehen unterschiedliche Freiraumqualitäten und vielfältige Nutzungsoptionen. Während zur Grüenthaler Straße befestigte Flächen den Bezug zum Ort herstellen, entstehen im Übergang zum südlichen Landschaftsschutzgebiet grüne Freiflächen mit großzügigen Urban-Gardening-Angeboten. Der Bereich der Hühnerwiese wird nur zu einem kleineren Teil baulich beansprucht und kann als Streuobstwiese mit Aufenthaltsmöglichkeiten entwickelt und in die Gestaltung integriert werden. Der offen gelegte Amstelbach bietet im östlichen Grundstücksteil naturnahes Spielen und neue Erlebnisräume. Die Freiräume bieten viele Potentiale hinsichtlich Begegnung, Spiel, Sport sowie Lernen vor Ort. Diese Überlagerung von verschiedenen Anlässen, den Ort aufzusuchen, soll zu generationen-übergreifenden Begegnungen führen und damit das soziale Zusammenleben in Richerich stärken.

Kostenrahmen M

Der Kostenrahmen für den Hochbau (Sporthalle, Neubau Vereinsräume, Tiefgarage) beträgt ca. 14.820.000 €. Der Kostenrahmen für die Freiraumentwicklung (Dorf-/Multifunktionsplatz, Urban Gardening, Freifläche Amstelbach, Erschließungsflächen, Hühnerwiese) beträgt ca. 1.430.000 €. Darin sind ca. 120.000 € für die Bachoffenlegung enthalten, die mit bis zu 80% der Gesamtkosten gefördert werden könnte.

Der Gesamtkostenrahmen für dieses Szenario beträgt ca. 16.250.000 €.

Bewertung M

Szenario M zeigt die bauliche und freiräumliche Entwicklung unter Einbeziehung der Hühnerwiese. Die freiere Platzierung des Baukörpers in der Mitte der beiden Grundstücke und parallel zur Grüenthaler Straße eröffnet die Möglichkeit, die Sporthalle und Vereinsräume gut mit den umgebenden Freiräumen zu verknüpfen und aufeinander abzustimmen. Auch Belange der Erschließung und Durchwegung können unter Einbeziehung der Hühnerwiese freier gedacht und besser organisiert werden.

Dadurch gelingt eine stimmige Quartiersentwicklung mit guter Einbindung der baulichen Entwicklung in die Umgebung und attraktiven Raumangeboten.

Eine Weiterverfolgung und Umsetzung dieses Szenarios wäre jedoch mit hohen Investitionskosten verbunden und nur möglich, wenn die Grundstücksverfügbarkeit der Hühnerwiese gegeben ist.

4.6 Bewertung der Entwicklungsszenarien

Während im Szenario S1 die gewünschte Weiterentwicklung gemäß des Leitbilds „Haus der Begegnung - Treffpunkt für alle“ am Standort nicht stattfinden kann, entstehen in den Szenarien S1+ und S2 auf dem Grundstück der Peter-Schwarzenberg-Halle Raumangebote sowie attraktive

Freiflächen, die Begegnung befördern und eine kohärente Entwicklung der Ortsmitte im Sinne des gewünschten Leitbilds ermöglichen.

Szenario S2 ist dabei gegenüber S1+ die wirtschaftlichere Lösung mit geringeren Eingriffen in die östlichen Freiräume.

Die im Szenario S2+ dargestellte Erweiterungsoption ist in der Lage zusätzliche räumliche Bezüge zur Hühnerwiese herzustellen. Dieses Szenario gewährleistet damit eine qualitätvolle und auf dem städtischen Grundstück realisierbare Entwicklung von Halle und Vereinsräumen und eröffnet gleichzeitig Spielräume für eine bessere Einbindung der Hühnerwiese, sofern diese zu einem späteren Zeitpunkt zur Verfügung stehen sollte.

Szenario M bietet gegenüber den Szenarien S1/ S1+ und S2/S2+ noch mehr Optionen im Hinblick auf eine attraktive Freiraumgestaltung und gesamtheitliche Quartiersentwicklung.

Eine Realisierbarkeit dieser Entwicklung ist jedoch mit höheren Entwicklungskosten verbunden und steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit der Hühnerwiese. Damit ist dieses Szenario unter den derzeit vorliegenden Rahmenbedingungen nicht verlässlich plan- und umsetzbar.

5. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, das Szenario S2+ für die weitere Entwicklung der Ortsmitte Alt-Richterich auszuwählen und als Grundlage für den Bebauungsplan „Grünenthaler Straße / Gierstraße“ zu verwenden.

Sie empfiehlt weiter die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und politische Beschlussfassung zur weiteren Entwicklung der Ortsmitte im Rahmen eines Bürger*innen-Dialogs der Öffentlichkeit vorzustellen und

ein Prozessdesign für die nächsten Planungsschritte (Entwicklung Raumprogramm, Qualifizierungsverfahren) vorzubereiten.

6. Ausblick: Nächste Beteiligungs- und Planungsschritte

Bürger*innendialog

Nach Beratung der Politik und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen sollen die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie vrs. im 4. Quartal 2022 im Rahmen eines weiteren Bürger*innen-Dialogs vorgestellt werden, um Hinweise zur Planung aufzunehmen und über die nachfolgenden Planungsschritte zu informieren.

Konkretisierung Raum- und Freiraumprogramm

Nach erfolgter Entscheidung für eines der Szenarien wird empfohlen, das Raumprogramm sowie das Freiraumprogramm mit den zukünftigen Nutzer*innen im Rahmen von aktiven Beteiligungsformaten zu konkretisieren. Dies kann z. B. durch einen Akteur*innen-Workshop erfolgen. Es ist zu prüfen, inwiefern hierfür externe Unterstützung erforderlich ist.

Bebauungsplanverfahren

In enger Abstimmung mit der Machbarkeitsstudie und den vorgestellten Entwicklungsszenarien wird derzeit der Bebauungsplan „Grünenthaler Straße / Gierstraße“ für den Planungsbereich zwischen Grünenthaler Straße, Peter-Schwarzenberg-Halle und dem historischen Zehnthof entwickelt. Da der Bebauungsplan die Vorgaben für die zukünftige Nutzung und die zukünftig

mögliche Kubatur der Bebauung festlegt, ist es dringend notwendig, die Planungen für den Standort zu konkretisieren und eine Richtungsentscheidung hinsichtlich der Entwicklungsszenarien herbei zu führen.

Aufgrund einer 2-jährigen Veränderungssperre, die seit Mai 2021 in Kraft ist und höchstens um 1 Jahr verlängert werden kann, muss der Bebauungsplan bis spätestens Mai 2024 als Satzung beschlossen sein, um die gemäß der ausgewählten Leitbilder gewünschte Entwicklung der Ortsmitte Alt-Richterich sicher stellen zu können.

Nach erfolgter politischer Diskussion der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und Entscheidung für eines der Szenarien, kann der Bebauungsplanentwurf ab Herbst 2022 weiterentwickelt werden. Notwendige Gutachten wie ein Entwässerungskonzept, Schallgutachten, Grundwassergutachten sowie der Landschaftspflegerischer Begleitplan inkl. Artenschutzprüfung sind zu erstellen. Ein Bodengutachten liegt bereits vor.

Mit einer Offenlage des Bebauungsplanentwurfs und den vorgeschalteten politischen Beschlussfassungen ist voraussichtlich im Sommer 2023 zu rechnen; der Satzungsbeschluss wird ab Beginn des Jahres 2024 erwartet. Eine zeitliche Konkretisierung der Planungsschritte kann erfolgen, wenn die Sitzungstermine für das Jahr 2023 bekannt gegeben sind.

Planerisches Qualifizierungsverfahren

Um an diesem für Richterich besonderen Ort eine gelungene und in jeder Hinsicht nachhaltige Entwicklung sicher zu stellen, wird empfohlen, ein qualitätssicherndes Verfahren für die weitere Planung von Städtebau, Freiraum und Hochbau zu wählen, etwa ein Wettbewerb oder Werkstattverfahren. Die zeitliche und finanzielle Perspektive für diesen Planungsschritt ist parallel zum Bebauungsplanverfahren zu konkretisieren.

Planung und Realisierung des Bauvorhabens und der Freiräume

Sofern die Umsetzung der o. g. Planungsschritte erfolgen kann, wäre die weitere Planung und Umsetzung der hochbaulichen und freiräumlichen Entwicklung im Anschluss an das planerische Qualifizierungsverfahren vorzusehen. Die zeitliche Perspektive für diesen Planungsschritt ist zu konkretisieren.

Prozess Bachoffenlegung

Sofern der Vorschlag der Bachoffenlegung nach weiterer Prüfung und Abstimmung durch FB 36 und den WVER weiterverfolgt werden kann, ist mit einer 1-2 Jahre dauernde Phase der Vorentwurfsplanung zu rechnen. Nach Einreichung des Förderantrags kann die weitere Planung und Umsetzung erfolgen, die zeitliche Perspektive für diesen Planungsschritt ist zu konkretisieren.

Einordnung der Vorlage in den Gesamtprozess mit nächsten Meilensteinen

In den Planungsprozess für die Ortsmitte Alt-Richterich fließen viele unterschiedliche Planungsbelange und Planungsschritte mit unterschiedlichen Zeithorizonten ein (vgl. Anlage 4). Grundlage für die weitere Planung ist die anstehende politische Beratung zum Umgang mit den untersuchten Entwicklungsszenarien sowie eine erfolgreiche Durchführung des laufenden Bebauungsplanverfahrens bis spätestens Mai 2024 zur Festlegung der Rahmenbedingungen für eine mögliche bauliche Entwicklung.

Darüber hinaus soll die Vorbereitung eines Qualifizierungsverfahrens erfolgen, mit dem Ziel, die bestmögliche Lösung für die anstehende Planungsaufgabe zu finden.

Neben diesen planerischen Voraussetzungen ist die finanzielle Perspektive für die weitere Entwicklung der Ortsmitte zu klären, bevor konkrete Schritte zur Planung und Umsetzung des Hochbaus und der Freiräume erfolgen können, die voraussichtlich weitere vier bis fünf Jahre Zeit benötigen. Die Fertigstellung einer baulichen Entwicklung für die Ortsmitte Alt-Richterich ist daher nach jetzigem Kenntnisstand voraussichtlich in frühestens 8 Jahren zu erwarten.

Anlage/n:

- 1) Präsentation der Entwicklungsszenarien
- 2) Übersicht Baumuntersuchung
- 3) Übersicht Bachoffenlegung
- 4) Übersicht Planungsprozess