

Vorlage Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0641/WP18 Status: öffentlich Datum: 15.03.2023 Verfasser/in: Dez.III FB61/200									
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 992 - Roermonder Straße / Rütcher Straße - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB - Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 4a (3) BauGB - Empfehlung zum Satzungsbeschluss										
Ziele:										
Beratungsfolge:										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>19.04.2023</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>27.04.2023</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>	Datum	Gremium	Zuständigkeit	19.04.2023	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	27.04.2023	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung	
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
19.04.2023	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung								
27.04.2023	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis. Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan Nr. 992 - Roermonder Straße / Rütcher Straße - in Anwendung des § 4a (3) BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Innerhalb der Festsetzung Nr. 1 - Art der baulichen Nutzung – wird die Zulässigkeit eines Blockheizkraftwerks herausgenommen.
- Ergänzung der Festsetzung Nr. 4.9: Innerhalb des W3 dürfen die überbaubaren Flächen durch Anlagen für Wärmepumpen überschritten werden.

Sie empfiehlt dem Rat weiterhin, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 992 - Roermonder Straße / Rütcher Straße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan Nr. 992 - Roermonder Straße / Rütcher Straße - in Anwendung des § 4a (3) BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Innerhalb der Festsetzung Nr. 1 - Art der baulichen Nutzung – wird die Zulässigkeit eines Blockheizkraftwerks herausgenommen.
- Ergänzung der Festsetzung Nr. 4.9: Innerhalb des W3 dürfen die überbaubaren Flächen durch Anlagen für Wärmepumpen überschritten werden.

Er empfiehlt dem Rat weiterhin, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 992 - Roermonder Straße / Rütcher Straße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

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 unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
 mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
 groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

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

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
 mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
 groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

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

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

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 992 - Roermonder Straße / Rütcher Straße -

hier: Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung Empfehlung zum Satzungsbeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens / Beschlusslage

Im Bereich zwischen Roermonder Straße und Rütcher Straße wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 992 - Roermonder Straße / Rütcher Straße - aufgestellt, 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 Reihenhäuser im rückwärtigen Bereich sowie einer Tiefgarage zur Unterbringung der Stellplätze. Das Plangebiet war ehemals mit einem Gewerbebetrieb (Autohaus) bebaut, der inzwischen abgebrochen wurde.

Entsprechend dem Beschluss des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 08.05.2018 wird hier der Quotenbeschluss angewendet. Im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Vorhabenträger verpflichtet, einen Anteil von mindestens 30 % der Wohnungen, also 42 Wohnungen, als öffentlich geförderte Wohneinheiten zu realisieren.

Die Planung wurde erstmalig am 07.11.2018 im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Nach einer Überarbeitung wurde der Entwurf am 24.02.2021 nochmals vorgestellt.

Die Programmberatung erfolgte am 06.12.2018 im Planungsausschuss mit anschließender Beratung in der Bezirksvertretung Aachen Mitte am 09.01.2019 (siehe Vorlage FB 61/1078/WP17). Die Verwaltung wurde einstimmig beauftragt, für das Plangebiet auf Basis des vorgestellten Entwurfes einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB zu erarbeiten.

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. Parallel wurden die betroffenen Behörden beteiligt.

Der Offenlagebeschluss wurde zunächst am 25.08.2021 in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte beraten und am 26.08.2021 im Planungsausschuss (siehe Vorlage FB 61/0192/WP18). Der Planungsausschuss forderte jedoch die Verwaltung auf, 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.

Im Anschluss setzte sich die Verwaltung und der Vorhabenträger mit der Planung auseinander. Insbesondere die Qualität des sogenannten Bunkerweges als Fuß- / Radwegverbindung wurde in den Focus genommen. Um eine Gefährdung von Fußgänger*innen und Radfahrer*innen zu vermeiden, wurde die Erschließung des Plangebietes geändert und die Tiefgaragenzufahrt an die Roermonder Straße verlegt. Der rückwärtige Bereich ist - bis auf die Feuerwehrezufahrt - nur noch fußläufig erschlossen. Der öffentliche Weg wurde in das Plangebiet hinein verbreitert und eine attraktive Gestaltung sichergestellt.

Nach Beratung und Beschlussempfehlung des Bebauungsplanes in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 06.04.2022 erfolgte am 07.04.2022 im Planungsausschuss der Offenlagebeschluss unter der Maßgabe, die schriftlichen Festsetzungen zum Thema Dachbegrünung so zu konkretisieren, dass das Planungsziel der Begrünung für alle Dachflächen im Plangebiet erreicht wird (siehe Vorlage FB 61/0356/WP18). Außerdem wurde zugesagt, mit dem Vorhabenträger über die Verteilung der öffentlich geförderten Wohneinheiten zu verhandeln. Das Ergebnis dieser Auflagen wird unter Punkt 5.1 und 5.4 behandelt.

Im Anschluss erfolgte in der Zeit vom 16.05.2022 bis 17.06.2022 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 992 - Roermonder Straße / Rütcher Straße - sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der Offenlage erfolgten nur zwei Eingaben. Eine davon beschäftigt sich mit der Entwässerung des Gebietes, die zweite setzt sich insbesondere mit den Auswirkungen der Tiefgaragenzufahrt auf die Nachbarbebauung auseinander. Hier wurden sowohl Gespräche geführt, als auch ein zusätzliches Gutachten erstellt. Dieses erbringt den Nachweis, dass es im Bereich der Tiefgaragenzufahrt in Bezug auf Lärmemissionen nicht zu einer Überschreitung der Grenzwerte kommt.

Die Eingaben der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigefügt. Die Eingaben führten nicht zu einer Änderung der Planung.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Parallel wurden 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt, sechs davon haben eine Anregung zur Planung abgegeben, hiervon waren drei Eingaben abwägungsrelevant. Neben technischen Anforderungen der Versorgungsträger*innen an die Erschließung, wurde seitens der ASEAG die Verschiebung der Bushaltestelle thematisiert, die aufgrund der Verlegung der Tiefgaragenzufahrt erforderlich wurde.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt. Die Eingaben führten nicht zu einer Änderung der Planung.

4. Klimanotstand

Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um die Gremien bei der Entscheidungsfindung zu unterstützen. Als erstes Hilfsmittel hat der Planungsausschuss die Anwendung der städtischen Klima-Checkliste beschlossen. Diese Liste wurde zu dem vorliegenden Verfahrensschritt angewendet, um die grundsätzlichen klimarelevanten Aspekte zu beleuchten und die entsprechenden Maßnahmen aufzuführen (siehe Anlage 9). Ergebnis ist, dass das Plangebiet bereits zu einem hohen Anteil versiegelt ist und ursprünglich vollständig bebaut war. Durch die Wiedernutzbarmachung der Fläche für dringend benötigten Wohnraum können ökologisch wertvolle Flächen in Randbereichen der Stadt Aachen erhalten werden.

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich des Lousbergs, der als Kaltluftentstehungsgebiet zu werten ist und von dem aus die Frischluft in die Siedlungsbereiche eindringt. Um diese Funktion zu erhalten und eine Durchlüftung des Plangebietes zu gewährleisten, ist für die rückwärtigen Flächen eine aufgelockerte Baustruktur vorgesehen, die eine geringe Barrierewirkung gegenüber den Luftbewegungen entfaltet. Zudem soll durch die Festsetzung der Dachbegrünung und der Begrünung der Freiflächen der sommerlichen Aufheizung der Flächen entgegengewirkt werden.

Durch die im Energiekonzept vorgesehene Wärmeversorgung mit Wärmepumpen wird im Zusammenhang mit Photovoltaik eine effiziente und nachhaltige Energienutzung erreicht. Weiterhin wird durch eine kompakte und flächensparende Bebauung der Energiebedarf der Gebäude minimiert.

Im Rahmen der weiteren Detaillierung des Hochbaus wird ein Energieberater eingeschaltet, der ein umfassendes energetisches Konzept erstellen und die Entwicklung der thermischen Gebäudehülle gutachterlich begleiten wird. Die Gebäude werden als KfW Effizienzhaus 55 entwickelt und weisen somit einen sehr hohen energetischen Standard auf; es werden lediglich 55 Prozent der Energie eines konventionellen Neubaus benötigt. Diese Effizienzhaus-Klasse wird dahingehend erweitert, dass erneuerbare Energien (EE) mit einem Anteil von mindestens 55 Prozent des für die Wärme- und Kälteversorgung der Gebäude erforderlichen Energiebedarfs zum Einsatz kommen sollen. Weiterhin wird die Installation von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung durch den Bebauungsplan ermöglicht. Innerhalb des Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger, Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen zu installieren.

5. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

5.1 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

In der Sitzung des Planungsausschusses am 07.04.2022 wurde die Frage gestellt, warum der öffentlich geförderte Wohnungsbau ausschließlich an der Roermonder Straße umgesetzt wird. Gemäß dem Quotenbeschluss zur Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wird die Bonava als Vorhabenträgerin verpflichtet, 30 % der Wohnungen entsprechend zu realisieren. Dieser Anteil ist innerhalb des nordwestlichen Vorderhauses vorgesehen und umfasst 42

Wohnungen. Insgesamt besteht das Ziel, einen attraktiven Wohnungsbau zu schaffen, der durch seine Qualität und Vielfalt Zielgruppen anspricht, die moderne Wohnformen in Aachen suchen. Der Standort zeichnet sich insbesondere durch seine Nähe zur Hochschule und zum künftigen Campus West, zum Stadtzentrum und zu Haltepunkten der Bahn und des ÖPNV aus. Aufgrund dieser Standortvorteile ist es sinnvoll, hier einen entsprechenden Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen vorzusehen, der sich insbesondere als Wohnraum für Studierende eignet.

Die Lage der öffentlich geförderten Wohnungen innerhalb des gesamten Vorhabens resultiert aus dem städtebaulichen Konzept und den klimabezogenen Vorgaben, zur Parkanlage eine möglichst offene Bauweise vorzusehen. Dadurch ergibt sich zur Roermonder Straße ein längerer Baukörper, der sich gut für kleinere Wohnungen eignet. Hierdurch erhält eine möglichst hohe Anzahl von Nutzer*innen die Möglichkeit, öffentlich geförderte Wohnungen anzumieten. Die Lage der Wohnungen innerhalb des Gesamtvorhabens wurde bereits frühzeitig mit dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration abgestimmt. Eine Änderung der Wohnraumverteilung hätte in dieser Planungsphase zu einer umfassenden Änderung der Planung sowie der Kalkulation des Projektes geführt und die weitere Umsetzung des Projektes in Frage gestellt.

5.2 Änderung der schriftlichen Festsetzungen

Aus aktuellem Anlass hat der Vorhabenträger sein Energiekonzept geändert. Ursprünglich war ein Blockheizkraftwerk mit Biogas vorgesehen. Dies wurde als zulässige Nutzung im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Nun ist eine Wärmeversorgung mit Wärmepumpen vorgesehen, die mit Photovoltaik kombiniert werden. Die Wärmepumpen werden überwiegend auf dem Dach vorgesehen. Um gestalterische Beeinträchtigungen an diesem Standort unterhalb des Lousbergs zu vermeiden, werden die Wärmepumpen eingehaust. In der Broschüre Hochbauplanung (siehe Anlage 14) ist eine entsprechende Darstellung mit Materialbeispielen enthalten.

Die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden aus den vorgenannten Gründen dahingegen geändert, dass das „Blockheizkraftwerk“ als zulässige Nutzung gestrichen wurde. Bei den Reihenhäusern (W3) werden die Wärmepumpen außerhalb der Gebäude vorgesehen. Auch wenn Wärmepumpen als Bestandteil der Energieversorgung der Hauptnutzung zuzuordnen und deshalb nur innerhalb der Baufelder zulässig sind, ist es dennoch sinnvoll, diese außerhalb des Gebäudes zu errichten, da sie zwingend auf eine Frischluftversorgung angewiesen sind. In die schriftlichen Festsetzungen wurde deshalb aufgenommen, dass im W3 eine Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Anlagen für Wärmepumpen zulässig ist. Im Baugenehmigungsverfahren ist zudem der Nachweis zu erbringen, dass von den Anlagen keine störenden Emissionen ausgehen.

Bei beiden Änderungen ist eine erneute Beteiligung nicht erforderlich, da weder die Öffentlichkeit noch Behörden betroffen sind. Durch die Anlagen werden nachbarliche Belange nicht eingeschränkt, da störende Sichtbeziehungen vermieden werden und die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen ist. Die Reihenhäuser grenzen zudem an ein Gewerbestandstück, das durch eine hohe Mauer vom Plangebiet getrennt ist.

Die Änderungen sind in den schriftlichen Festsetzungen rot markiert (siehe Anlage 4).

5.3 Planung Fuß- / Radweg, Bushaltestelle Roermonder Straße

Nach Offenlage des Bebauungsplanes wurde die Ausbauplanung des bereits vorhandenen öffentlichen Weges (Bunkerweg) in Abstimmung mit der Verwaltung ausgearbeitet. Ziel ist, trotz des beschränkten Raumangebotes und des vorhandenen Gefälles eine attraktive Wegeverbindung für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen zu schaffen. Der Investor übernimmt die Kosten für die Planung und Umsetzung des Wegeausbaus innerhalb des Geltungsbereiches. Da es aber sinnvoll ist, den Weg in dieser Qualität bis zur Rütscher Straße zu führen, soll die Planung auch für den Bereich des Weges umgesetzt werden, der innerhalb der Grünfläche des Rütscher Parks liegt. Diese Kosten werden von der Stadt Aachen übernommen.

Bei der Fortsetzung der Wegeverbindung Richtung Kühlwetterstraße / Campus West geht es um eine übergeordnete städtische Planung als Verbindung der Rütscher Straße mit dem dort geplanten Radschnellweg Euregio zum Campus West, die nicht unmittelbar mit dem Vorhaben in Verbindung steht und deshalb ebenfalls eine städtische Aufgabe ist. Nach der Baumaßnahme Brücke Turmstraße wird in der Roermonder Straße zunächst die Regionetz ab 2024 den Kanal erneuern. Parallel soll die Planung für die Roermonder Straße erarbeitet werden, bei der auch Lösungen für die Führung der Geh- und Radwege entwickelt werden. In Zuge dieser Planungen wird auch die Verbesserung der Querung der Roermonder Straße für die Nutzer*innen der Fuß-/Radweges eingeplant.

Weiterhin ist es erforderlich, die an der Roermonder Straße vorhandene Bushaltestelle „Bendplatz“ um 50 m stadtauswärts zu verschieben, um die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage zu ermöglichen. Auch hierfür wurde eine Planung erarbeitet, die aber eine Zwischenlösung darstellt. Die Übergangslösung sieht einen barrierefreien Ausbau in Form einer Fahrbahnrandhaltestelle mit einer Länge von 25 m vor. Diese Länge entspricht der heute nutzbaren Länge sowie der benachbarten Haltestelle „Jupp-Müller-Straße“. Insgesamt werden die Haltestellen ebenfalls Bestandteil der künftigen Planung für die Roermonder Straße werden. Die Planung und Umsetzung des Weges und der Haltestelle (siehe Anlage 10 und 11) einschließlich der Kostenübernahme werden über den Durchführungsvertrag gesichert.

5.4 Freiraumplanung / Dachbegrünung

Die Freiraumplanung entspricht im Wesentlichen der Planung, die im Rahmen der Offenlage vorgestellt wurde. Im Zuge der weiteren Abstimmung wurde jedoch seitens der Verwaltung empfohlen, auf die zusätzliche Wegeanbindung an die Grünfläche Rütscher Straße im nördlichen Plangebiet zu verzichten. Dieser Wegeanschluss würde einen erheblichen Eingriff in die Grünfläche und den dort vorhandenen Baum- und Strauchbestand sowie in den Boden darstellen und ist aus Sicht der Verwaltung nicht verhältnismäßig, auch im Hinblick auf die spätere Wartung und Pflege.

Weiterhin wurde der Grünordnungsplan konkretisiert, der - ebenso wie die Freiraumplanung - Bestandteil des Durchführungsvertrages wird (siehe Anlage 12 und 13).

Bereits zur Offenlage wurden die schriftlichen Festsetzungen in Bezug auf eine umfassende Begrünung der Dachflächen konkretisiert. Sowohl die nicht überbauten Tiefgaragen als auch die Dachflächen sind zu begrünen. Bei den vorgesehenen Reihenhäusern (W3) wurde festgesetzt, dass alle Dachflächen mit Ausnahme der Dachterrassen zu begrünen sind.

5.5 Hochbauplanung

Die Hochbauplanung wurde ebenfalls aktualisiert, aber nur geringfügig geändert. In die Planungsunterlagen (siehe Anlage 14) wurde zusätzlich die konkrete Detailplanung für die Lärmschutzfenster im Bereich der Fassade zur Roermonder Straße aufgenommen sowie die Skizzen zur Gestaltung der Dachflächen mit Wärmepumpen. Eine Ausführung des Vorhabens gemäß dieser Hochbauplanung wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

5.6 Lärmschutz

Das Thema Lärmschutz wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich untersucht und entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die Verlegung der Tiefgaragenzufahrt an die Roermonder Straße und die in diesem Zusammenhang geäußerten Bedenken wurde nun bereits im Zuge des Verfahrens ein separates Gutachten erarbeitet, das die Emissionen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt untersucht (siehe Anlage 15). Gemäß der gutachterlichen Berechnung werden die Immissionsrichtwerte für den Tagzeitraum an allen Immissionsorten eingehalten und sogar um mindestens 12 dB unterschritten. Die Immissionsrichtwerte für den Nachtzeitraum werden ebenfalls auch in der lautesten Nachtstunde eingehalten.

5.7 Mobilität

In Vorbereitung des Satzungsbeschlusses und des Durchführungsvertrages wurde ein Mobilitätskonzept erstellt (s. Anlage 16). Die Berechnung der für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze erfolgte auf Grundlage der Aachener Stellplatzsatzung und der hierin enthaltenen Reduzierungsmöglichkeiten. Insgesamt sind in der Tiefgarage 63 PKW-Stellplätze vorgesehen sowie zwei zusätzliche öffentlich-zugängliche Car-Sharing Stellplätze im Zufahrtbereich zur Tiefgarage.

In den Freianlagen werden insgesamt 238 Fahrradabstellplätze untergebracht. Weitere Fahrradabstellplätze werden im Vorderhaus im Erdgeschoss und im Kellergeschoss in Fahrradräumen angeordnet. Insgesamt werden 289 Fahrradabstellplätze nachgewiesen. Darüber ist im Plangebiet eine Bikesharing-Station vorgesehen. Der Nachweis und die Standorte der Stellplätze sind im Mobilitätskonzept enthalten und über den Durchführungsvertrag gesichert.

Sowohl Velocity als auch Cambio haben schriftlich ihre Bereitschaft erklärt, die Sharingangebote zu betreiben.

5.8 Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Realisierung und der Umsetzung der Planung wird zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Aachen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen (siehe Anlage 17). Dieser Vertrag stellt alle Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung der Maßnahmen sicher einschließlich der erforderlichen Bürgschaften.

Insbesondere folgende Maßnahmen werden vertraglich gesichert:

- Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel
- Gestaltung der Hochbauplanung entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Umsetzung von Entwässerungsmaßnahmen
- Umsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Öffentliche Förderung von 30 % aller Wohnungen (43 WE)
- 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.)
- Ersatzzahlung öffentlicher Kinderspielplatz
- Überdeckung der nicht überbauten Tiefgarage mit im Mittel mindestens 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 und zu Bodendenkmälern
- Erneuerung des öffentlichen Fuß- /Radweges an der südöstlichen Grundstücksgrenze
- Verlegung der Bushaltestelle
- Umsetzung der Vorgaben des Mobilitätskonzeptes
- Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche an der Roermonder Straße unmittelbar südwestlich des Geltungsbereiches an das Bauvorhaben und Herstellung entsprechend dem Standard der Stadt Aachen

5.9 Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen sowohl aus der frühzeitigen Beteiligung, als auch aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur Offenlage zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 992 - Roermonder Straße / Rütcher Straße - wie oben beschrieben in Anwendung des § 4a (3) BauGB vereinfacht zu ändern und als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Rechtsplan
4. Schriftliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Vorhaben- und Erschließungsplan
7. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Abwägungsvorschlag Behörden
9. Klimacheckliste
10. Planung Fuß- / Radweg
11. Planung Bushaltestelle
12. Freiraumplanung
13. Grünordnungsplan
14. Hochbauplanung
15. Schallgutachten Tiefgarage
16. Mobilitätskonzept
17. Entwurf Durchführungsvertrag (wird separat verschickt)