

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0678/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 21.05.2012 Verfasser: FB 61/50 / Dez. III									
<b>Richtericher Dell - Sachstandsbericht zur Weiterentwicklung der städtebaulichen Planung</b>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span>  <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>13.06.2012</td> <td>B 6</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>14.06.2012</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	13.06.2012	B 6	Anhörung/Empfehlung	14.06.2012	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
13.06.2012	B 6	Anhörung/Empfehlung								
14.06.2012	PLA	Entscheidung								

### Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Richterich nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Sachstand der Weiterentwicklung der städtebaulichen Planung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss die Verwaltung zu beauftragen, das Projekt und vorrangig den ersten Entwicklungsabschnitt westlich der Horbacher Straße auf Grundlage der vorgestellten Arbeitsschritte weiter zu bearbeiten. Sie empfiehlt dem Planungsausschuss ein Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der vorgelegten Planung einzuleiten und so die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des ersten Entwicklungsabschnittes zu schaffen. Die Bezirksvertretung Aachen-Richterich empfiehlt darüber hinaus, auf Grundlage der vorgelegten Planung zur frühzeitigen Information der Bürgerinnen und Bürger eine Bürgerinformation durchzuführen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zum Sachstand zur Weiterentwicklung der städtebaulichen Planung Richtericher Dell zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, das Projekt und vorrangig den ersten Entwicklungsabschnitt westlich der Horbacher Straße auf Grundlage der vorgestellten Arbeitsschritte weiter zu bearbeiten. Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung ein Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der vorgelegten Planung einzuleiten und so die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des ersten Entwicklungsabschnittes zu schaffen. Er beauftragt die Verwaltung darüber hinaus, auf Grundlage der vorgelegten Planung zur frühzeitigen Information der Bürgerinnen und Bürger eine Bürgerinformation durchzuführen.

### **Erläuterungen:**

Mit Beschluss des Planungsausschusses vom 01.12.2011 wurde die Verwaltung beauftragt, mit erster Priorität das Gebiet westlich der Horbacher Straße konkret zu entwickeln, Kontakt zu Baurägern/Investoren aufzunehmen, das Bauleitplanverfahren einzuleiten und dem Büro Spengler Wiescholek einen Auftrag zur Weiterentwicklung der städtebaulichen Planung zu erteilen.

Der Planungsausschuss hat sich der Beschlussfassung in der Bezirksvertretung Aachen-Richterich angeschlossen und bekräftigt, dass die Hochbautätigkeit erst nach Fertigstellung einer Erschließungsstraße / Baustraße erfolgen soll, damit vorhandene Straßen wie Horbacher Straße, Banker-Feld-Straße und Vetschauer Weg (innerhalb der geschlossenen Ortslage) nicht zusätzlich verkehrlich belastet werden.

### **Weiterentwicklung der städtebaulichen Planung für den ersten Entwicklungsabschnitt**

Das Büro Spengler Wiescholek, Hamburg, wurde im Dezember 2011 mit der Weiterentwicklung der städtebaulichen Planung beauftragt. Auf Grundlage des städtebaulichen Masterplans von Spengler Wiescholek aus dem Jahr 2006 wurde in der 1. Stufe die städtebauliche Konzeption für den ersten Entwicklungsabschnitt westlich der Horbacher Straße überarbeitet.

Im Vordergrund stand die Modifizierung unter energetischen und klimatischen Gesichtspunkten. Dabei wurden Aspekte wie die Verschattung, Geschossigkeit, Kompaktheit und Ausrichtung der Baukörper / Solargewinnfassaden untersucht und optimiert. Weiterhin galt besonderes Augenmerk den geplanten Wohn-/Gebäudetypen.

Der städtebauliche Entwurf hält in seiner überarbeiteten Fassung für den ersten Entwicklungsabschnitt an den wesentlichen Elementen des städtebaulichen Masterplans fest. Dies sind die orthogonalen Cluster als überschaubare Nachbarschaften, das Grundgerüst der Erschließung sowie die Grünfugen entlang des Weinweges.

Das Konzept weist eine große Bandbreite von Haustypen auf, um den Ansprüchen unterschiedlicher Zielgruppen nach verschiedenen Wohnformen gerecht zu werden. Vorgesehen sind freistehende Einfamilienhäuser, unterschiedliche Doppelhaus-Typen, verschiedene Arten von Reihenhäusern (z. T. mit Staffelgeschoss, „Drive-in-Häuser“), Winkelhofhäuser sowie Geschosswohnungsbau.

Als Übergang zur bestehenden Bebauung am Vetschauer Weg sind im südlichen Bereich (weiterhin) überwiegend Einzel-/ Doppelhäuser vorgesehen.

Im östlichen Bereich des ersten Entwicklungsabschnittes ist an der Horbacher Straße Geschosswohnungsbau geplant. Die Bebauung am zentralen Platzbereich an der Horbacher Straße ist in Richtung Norden und Kreisverkehr stärker baulich gefasst worden. In dem Gebäude am Marktplatz sind im Erdgeschoss Läden (optional) und weitere Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Im geplanten Geschosswohnungsbau an der Horbacher Straße sind Wohnungen zwischen 60-110 m<sup>2</sup> möglich.

An dieser zentralen Anlaufstelle ist im Entwurf eine Fläche für Carsharing/Elektromobilität (Ladestation) vorgesehen.

Der überarbeitete Entwurf für den ersten Entwicklungsabschnitt (Cluster A-E) umfasst 188 Wohneinheiten sowie den Standort einer Kindertagesstätte.

In den städtebaulichen Entwurf wurde eine Südorientierung der Gebäude integriert, um solare Gewinne zu ermöglichen. Bei der Erschließung der Gebäude wurde besonders berücksichtigt, dass dadurch die solare Nutzung (Energiegewinnfassade) nicht negativ beeinträchtigt oder eingeschränkt wird. Um eine Verschattung zu reduzieren, wurden die Gebäudekörper an einigen Stellen zurückgenommen; an einem Gebäude wurde aus diesem Grund eine „abgeschrägte“ Bauform entwickelt (winkelförmiges Gebäude in Cluster C).

Die in einzelnen Clustern entstehenden Blockinnenbereiche sollen als Gemeinschaftsflächen für das jeweilige Baufeld dienen. In diesen Innenhöfen sollen Angebote zum wohnungsnahen Spielen für Kinder geschaffen oder Flächen für andere gemeinschaftliche Nutzungen vorgehalten werden.

Im ersten Entwicklungsabschnitt ist ein Standort für eine (5-gruppige) Kindertagesstätte vorgesehen. Die Fläche entspricht dem vom Fachbereich Kinder, Jugend und Schule ermittelten Bedarf. Dieser entsteht sowohl aus den zu schaffenden Wohneinheiten im Baugebiet selbst als auch aus der derzeitigen Situation und im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung bspw. den weiteren Ausbau von U3-Plätzen oder die Schaffung von integrativen Plätzen in diesem Sozialraum.

Im Zuge der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurde auch das Erschließungskonzept für diesen Teilbereich modifiziert. Die Planung berücksichtigt einen Stellplatz-Schlüssel von 1,8 Stellplätzen / Wohneinheit. Den Wohneinheiten ist jeweils ein privater Stellplatz auf dem Grundstück (bzw. im Fall einzelner Reihenhaustypen private Stellplätze im öffentlichen Raum) sowie 0,8 öffentliche Stellplätze zugeordnet. Im Geschosswohnungsbau sowie für den Reihenhaustyp mit Haupt-/Nebenhauseinheiten sind Tiefgaragen geplant. Bei den „Drive-in-Häusern“ und Winkelhofhäusern ist eine Garage ins Gebäude integriert.

Um eine Verschattung der Gebäude im zeitlich später geplanten, nördlich liegenden Abschnittes zu vermeiden, soll es in beiden Straßen in Ost-West-Richtung nur eine einseitige Baumreihe auf der südlichen Straßenseite geben. Das Erschließungskonzept von Richter-Richard sah ursprünglich für die nördlich der Cluster A-C in Ost-West-Richtung verlaufende Anliegerstraße eine beidseitige Baumreihe vor.

Auf der südlichen Straßenseite der beiden in Ost-West-Richtung verlaufenden Anliegerstraßen sind im überarbeiteten städtebaulichen Entwurf Stellplätze in Senkrechtaufstellung angeordnet. Von der im Erschließungskonzept von Richter-Richard vorgesehenen Anordnung der Stellplätze in Längsaufstellung auf beiden Straßenseiten musste Abstand genommen werden, weil mit dieser Aufstellung – bei Berücksichtigung der erforderlichen Zufahren zu den privaten Grundstücksflächen – nicht ausreichend viele Stellplätze im Straßenraum untergebracht werden konnten.

In den Wohnwegen zwischen Cluster B/C und D/E sind Stellplätze in Längsaufstellung – gegliedert durch Bäume – angeordnet.

Im Rahmen der Weiterentwicklung der städtebaulichen Planung wurde die vorliegende 1. Stufe des Masterplanes Wasser in Bezug auf die aktuellen fachlichen sowie gesetzlichen Anforderungen aktualisiert. Besonders berücksichtigt wurden dabei die Auswirkungen des Klimawandels.

Im Ergebnis der Überarbeitung der 1. Stufe des Masterplanes Wasser wird ein semi-zentrales System zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vorgesehen. Um den gesetzlichen Vorgaben einer ortsnahen Regenwasserbewirtschaftung zu entsprechen, soll das gesamte, im Gebiet anfallende Niederschlagswasser nicht in (Regenwasser-)Kanälen gefasst werden, sondern zur Versickerung gebracht werden. Auch die Straßenentwässerung soll in das Regenwasserbewirtschaftungssystem integriert werden.

Das in den Baufeldern anfallende Regenwasser soll über ein System offener Rinnen in die Grünfugen eingeleitet werden. Zur Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsabflüsse sollen als ein Teil des Niederschlagsentwässerungssystems Gründächer eingesetzt werden. Im überarbeiteten städtebaulichen Entwurf für den ersten Entwicklungsabschnitt können rund 75 % der Dachflächen als Gründächer ausgebildet werden. Der restliche Dachflächenanteil ist für Dachterrassen (optional) vorgesehen und kann daher nicht begrünt werden. Die Möglichkeit zur solarthermischen Ausrüstung bleibt trotz Dachbegrünung bestehen.

Die Grünfugen als öffentliche Grünflächen sind für die Bewirtschaftung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers und das Vorhalten von Spielflächen für Kinder notwendig. Die erforderlichen Retentionsflächen (Rückhaltung und Versickerung) sollen in den freiraumplanerischen Entwurf eingebunden werden. Entsprechend der topografischen Gegebenheiten sind die Versickerungs- und Retentionsflächen in den Grünfugen als kaskadenförmiges System auszubilden.

Eine Vorbemessung der erforderlichen Flächen für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers (Rückhalt/Versickerung) steht im Rahmen der 2. Stufe des Masterplanes Wasser durch KaiserIngenieure, Dortmund, an. Auf Grundlage dieser noch zu ermittelnden Angaben wird der Fachbereich Umwelt, Sachgebiet Strategische Umwelt- und Grünplanung die freiraumplanerische Konzeption für die Grünfugen innerhalb des ersten Entwicklungsabschnittes erarbeiten.

Als ein weiterer Bestandteil der städtebaulichen Planung wird ein quartiersbezogenes Wärme- und Energieversorgungskonzept – in enger Abstimmung mit der STAWAG – von Ecofys, Köln, erstellt. Besondere Berücksichtigung findet dabei die Minimierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen – auch vor dem Hintergrund der Anforderungen im Programm „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“. Im ersten Schritt wurden mögliche Versorgungsvarianten erarbeitet und unter verschiedenen Gesichtspunkten (technisch, organisatorisch, wirtschaftlich, CO<sub>2</sub>-Bilanz) für ausgewählte Referenzgebäude verglichen und bewertet. Parallel werden seitens der STAWAG mögliche Versorgungsvarianten für den ersten Entwicklungsabschnitt untersucht.

Alle Gebäude erreichen mindestens den 3-Liter-Haus-Standard. Da mit Richterlicher Dell ein modellhaftes Quartier entwickelt werden soll, wird für das Gebiet flächendeckend Passivhaus-Standard, für einzelne Gebäude sogar ein darüber hinausgehender Standard (Nullenergie) angestrebt. In der weiteren Projektbearbeitung sind die rechtlichen Regelungsmöglichkeiten zur Umsetzung des energetischen Baustandards zu prüfen.

Auf Grundlage der Variantenbetrachtung soll kurzfristig die Auswahl einer Vorzugsvariante zur Wärme- und Energieversorgung erfolgen, die dann weiter ausgearbeitet werden soll. Bei der Auswahl

der weiter zu verfolgenden Versorgungsvariante wird der Vorzugsvariante der STAWAG zentrale Bedeutung beigemessen. Da das Gebiet Richtericher Dell das größte Neubaugebiet in Aachen ist, besteht seitens der STAWAG großes Interesse hier neue Versorgungstechnologien zu entwickeln, zu vermarkten und in die Umsetzung zu bringen. Im Fokus steht hier das Versorgungskonzept mit elektrisch betriebenen Wärmepumpen. Es ermöglicht im Vergleich zu den Varianten Öl-, Gas oder Holzpellets eine emissionsfreie Wärmeerzeugung vor Ort und ist bei der Versorgung mit Ökostrom CO<sub>2</sub>-neutral. Die Wärmepumpen sind durch ihre Produkteigenschaften mit hauseigenen Photovoltaikanlagen sowie Ladestationen für die Elektrofahrzeuge sinnvoll vernetzbar. Auf der Grundlage des Energiekonzeptes der Bundesregierung sind die Wärmepumpen ein wesentliches Element in dem zukünftigen integrierten und durch IT automatisierten Energieversorgungssystem. Gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 2.9.2010 soll Richtericher Dell als Ortsteil mit minimierter CO<sub>2</sub>-Emission entwickelt werden.

### **Verkehrliche Anbindung des Gebietes**

Hinsichtlich der Anbindung des ersten Entwicklungsabschnittes für den Baustellenverkehr in Richtung des ehem. Grenzüberganges Vetschau werden derzeit Abstimmungen mit dem niederländischen Straßenbaulastträger geführt; hier wird kurzfristig ein positiver Abschluss erwartet. Mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als derzeitige Eigentümerin des ehem. Zollamtsplatzes Vetschau wurde abgestimmt, dass die Zu- und Abfahrten zur A 4 während der Bauphase zur Abwicklung des Baustellenverkehrs genutzt werden dürfen.

Darüber hinaus wird zurzeit geprüft, ob zur Führung des Baustellenverkehrs über den Vetschauer Weg und im weiteren Verlauf über einen Feldweg baulichen Maßnahmen zur Ertüchtigung notwendig sind und die damit verbundenen Kosten ermittelt. Darauf aufbauend sind die weiteren planerischen Schritte für die Führung des Baustellenverkehrs durchzuführen.

Als erster Schritt des Planfeststellungsverfahrens für die Haupterschließung / Ortsumgehung wurde das Büro für Landschaftsplanung GmbH, Aachen, mit der Erstellung einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) beauftragt. Im Rahmen dieser Untersuchung werden die von verschiedenen Trassenvarianten ausgehenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter fachlich bewertet. Mit dem Abschluss der UVS ist Ende 2012 zu rechnen.

Zur Anbindung an den schienengebundenen Verkehr ist die Verwaltung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für einen Haltepunkt nördlich der Horbacher Straße in Auftrag zu geben und mit der DB Netz, DB Station&Service sowie dem NVR über Finanzierungsmöglichkeiten zu beraten. Im Ergebnis der bisherigen Gespräche mit der Bahn sind die laufenden Förder-/Infrastrukturprogramme für Haltepunkte bis 2016 belegt bzw. deren finanzieller Rahmen ausgeschöpft. Seitens der Bahn werde die Planung eines Haltepunktes in Richterich für den Förderzeitraum ab 2016 berücksichtigt. Die Planung eines Haltepunktes soll – insbesondere hinsichtlich der bahntechnischen Rahmenbedingungen – mit einer Machbarkeitsstudie in 2012 konkretisiert werden.

## **Ausblick**

Nach Fertigstellung der mit der Überarbeitung der städtebaulichen Planung verbundenen Fachkonzepte werden diese vom Büro BKR Aachen im Rahmen des Integrierten Umwelt- und Klimaschutzkonzeptes zusammengeführt.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der Planungen für den ersten Entwicklungsabschnitt steht die Weiterentwicklung der städtebaulichen Konzeption für das übrige Gesamtgebiet an.

Für den ersten Entwicklungsabschnitt westlich der Horbacher Straße ist die Programmberatung für nach der Sommerpause 2012 geplant. Die Bearbeitungszeit für den Bebauungsplan beläuft sich auf voraussichtlich zwei Jahre, so dass das Bebauungsplan-Verfahren Ende 2014 abgeschlossen werden soll.

Zur frühzeitigen Information der Bürgerinnen und Bürger schlägt die Verwaltung vor, auf Grundlage der vorgelegten Planung eine Bürgerinformation durchzuführen.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung der Planungen für den ersten Entwicklungsabschnitt soll eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erstellt werden. Darin sollen z.B. die zu erwartenden Kosten für die Erschließung, die Herstellung von öffentlichen Grünflächen, erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die zu erwartenden Grundstückserlöse betrachtet werden.

In diesem Zusammenhang sollen auch unterschiedliche Varianten zum Eigentum und Unterhaltung der verschiedenen Grünflächen im ersten Entwicklungsabschnitt gegenübergestellt und geprüft werden.

Nach Fertigstellung der derzeit in Erarbeitung befindlichen Umweltverträglichkeitsstudie für die Haupterschließung / Ortsumgehung ist als nächster Schritt des Planfeststellungsverfahrens ein Linienbestimmungsverfahren durchzuführen, das voraussichtlich bis Ende 2013 dauern wird.

Mit dem Abschluss des Planfeststellungsverfahrens für die Haupterschließung / Ortsumgehung ist 2015 zu rechnen.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Für Gutachten und Planung stehen beim PSP-Element 4-090101-600-5 Planung und Entwicklung Richtericher Dell i. V. m. der Kostenart 54290000 im Haushaltsjahr 2012 Ansatzmittel i. H. v. 50.000 € sowie aus einer Ermächtigungsübertragung weitere 50.000 €, d.h. insgesamt 100.000 € zur Verfügung (vgl. Anlage 2).

## **Anlagen:**

1. Weiterentwicklung und Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes Aachen - Richtericher Dell, Stufe 1 (von Spengler Wiescholek, Hamburg)
2. Finanzielle Auswirkungen