

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0373/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35014-2012
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	01.02.2016
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 967 -Wildbacher Mühle- hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
09.03.2016	B 5	Anhörung/Empfehlung	
17.03.2016	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

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

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

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 967 in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

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

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt er die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 967 in der vorgelegten Fassung.

**finanzielle Auswirkungen Erschließung**  
**PSP-Element (investiv)**  
**PSP-Element (konsumtiv)**

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 2015	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2015	Ansatz 2016 ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2016 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben		Deckung ist gegeben			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 2015	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2015	Ansatz 2016 ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2016 ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	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
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben		Deckung ist gegeben			

## **Erläuterungen:**

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

- Programmberatung PLA: 06.11.2014
- Programmberatung Bezirk: 17.12.2014
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 09.02.2015 bis zum 20.02.2015
- frühzeitige Beteiligung der Behörden vom 26.02.2015 bis zum 02.04.2015

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

In der Zeit vom 09.02.2015 bis 20.02.2015 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

Es wurden 14 Behörden an der Planung beteiligt. Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgebracht. Zur Klarstellung wurden jedoch zwei Hinweise (Kampfmittel und Erlaubnisfeld "Rheinland" von Wintershall) in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen. Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben 11 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht.

Die Planung für das Vorhaben wurde ursprünglich ausgearbeitet auf der Basis der in 2012 gültigen Quotenregelung von 20 % Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau. In Abstimmung mit dem Fachbereich Wohnen, sollen zwei Wohnungen im Erdgeschoss des Hauses 2 entsprechend den Wohnraumförderbestimmungen NRW geplant und gebaut werden.

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

Obwohl es sich hier um eine freiwillige Bürgerinformation handelt, werden die eingegangenen Anregungen dennoch in die Abwägung aufgenommen. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind in der Anlage beigefügt.

Alle Stellungnahmen wurden von Bürgerinnen und Bürgern aus dem direkten Umfeld (Wildbacher Mühle) abgegeben. Insbesondere wurden Besorgnisse zu den folgenden Themen vorgetragen.

#### Verkehr

Es wird befürchtet, dass die Verkehre der zusätzlichen Wohnnutzungen die bestehenden Verkehrswege der komplexen Wohnanlage überlasten. Insbesondere durch den zusätzlichen ruhenden Verkehr werden erhebliche Belastungen erwartet. Hierzu wird ausgeführt, dass in der vorgesehenen Tiefgarage 22 Stellplätze für die geplanten 13 Wohnungen entstehen werden. Mit den zur Verfügung stehenden Stellplätzen soll auch der Besucherbedarf abgedeckt werden, so dass von einer Verschärfung der bestehenden Situation nicht auszugehen ist. Nach Einschätzung der zuständigen Fachabteilung führt der zusätzliche Anwohnerverkehr nicht zu einer Überlastung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

### Belastungen durch Baustelle

Durch die Baustelle werden erhebliche Belastungen und Gefährdungen im Spielstraßenbereich erwartet. Die Baustellenabwicklung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Eine Beschränkung der Anlieferzeiten für Baumaterial kann auf Veranlassung der Straßenverkehrsbehörde im Durchführungsvertrag geregelt werden. Grundsätzlich kann der Baustellenverkehr über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen problemlos abgewickelt werden. Eventuelle Schäden an den Verkehrsanlagen gehen zulasten des Vorhabenträgers.

### Einfügen der Gebäude in das Umfeld / Höhenentwicklung

Die Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern wird grundsätzlich kritisiert, da die Anwohnerzahl hierdurch erheblich erhöht wird und die geplanten Baukörper die benachbarten Grundstücke verschatten. Hierzu wird durch die Verwaltung ausgeführt, dass sich die geplanten Mehrfamilienhäuser in das Wohngebiet einpassen und die Nachverdichtung des brachliegenden und schon gegenwärtig versiegelten Grundstücks sinnvoll ist. Zur Einhaltung der Abstandsflächen wurden die Gebäudekörper von den benachbarten Grundstücken abgerückt. Dadurch ergeben sich ein größerer Abstand und eine Verringerung der Verschattung des Grundstücks. Da das Baugrundstück im Süden der Gebäude Nr. 99 – 113 liegt, ist zu bestimmten Zeiten mit einer Verschattung der Grundstücke zu rechnen. Die Nachverdichtung und die damit verbundene Schaffung von Wohnraum werden höher bewertet als die Verschattung von Teilen der Grundstücksflächen.

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

Bedenken gegen die Planung wurden durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht geäußert. Zur Klarstellung wurden jedoch Hinweise in die schriftlichen Festsetzungen bezüglich des Umgangs mit Kampfmitteln und bezüglich des Erlaubnisfeldes "Rheinland" zur Auffindung von Kohlenwasserstoff durch das Unternehmen Wintershall aufgenommen. Die Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel-Rur beinhaltet die grundsätzliche Freigabe einer Entwässerung der unbelasteten Niederschlagswässer unmittelbar in den Wildbach. Dieser Stellungnahme wird durch eine Berücksichtigung in der Entwässerungskonzeption entsprochen.

### **4. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

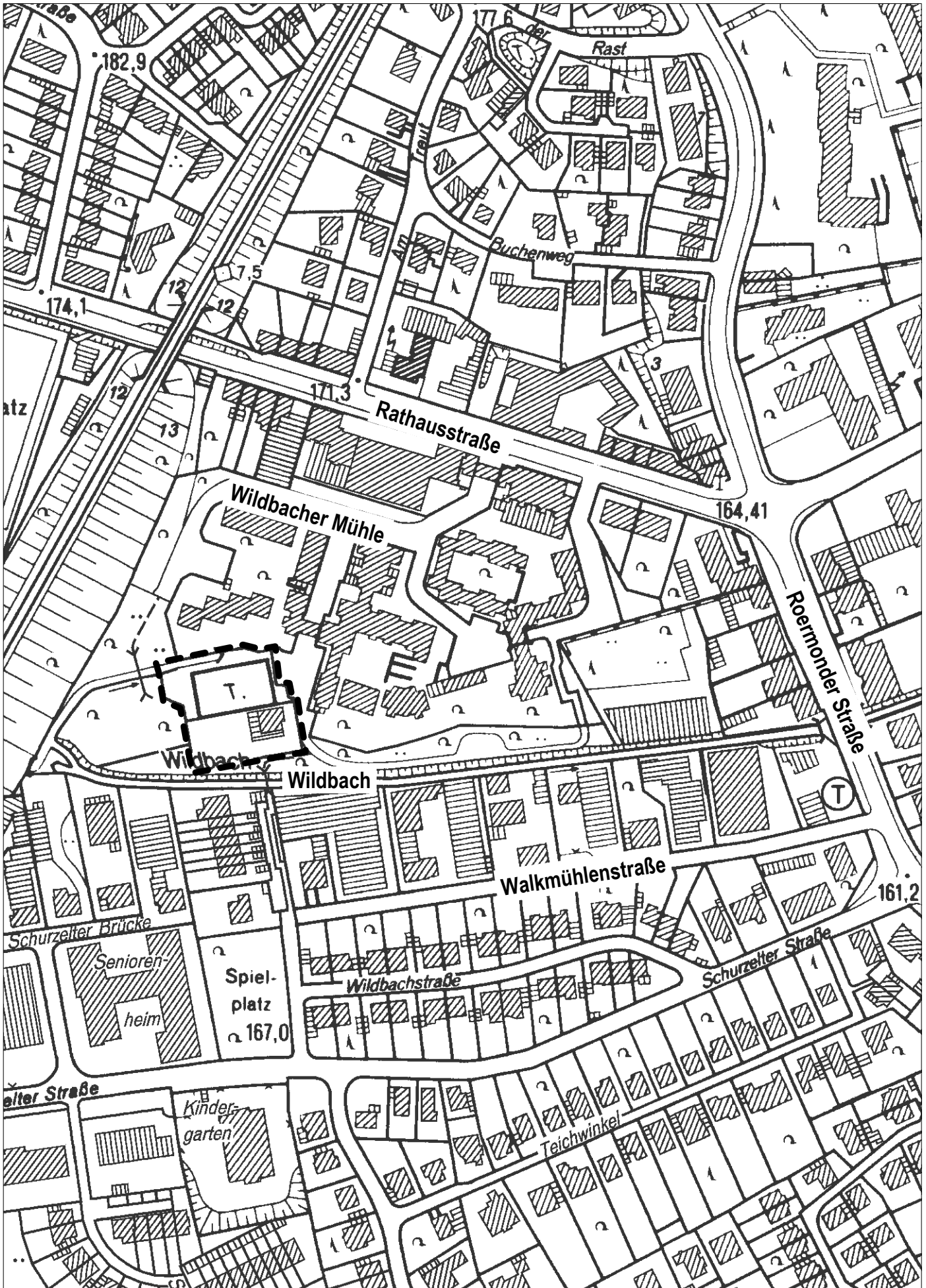
### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Bei dem Bauleitplanverfahren handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Das Planverfahren löst keine finanziellen Auswirkungen für den Haushalt der Stadt Aachen aus. Sämtliche Aufwendungen bezüglich der Planung und Durchführung der Maßnahme gehen zulasten des Vorhabenträgers.

**Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Vorhaben- und Erschließungsplan
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung
7. Hochbauentwurfsplanung
8. Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung
9. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
10. Stellungnahmen der Behördenbeteiligung
11. Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 967 "Wildbacher Mühle"



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 967 „Wildbacher Mühle“



# STADT AACHEN

## Bebauungsplan Nr. 967 vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

### Wildbacher Mühle

### Lageplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:  
- Lageplan  
- Schriftlichen Festsetzungen  
- Vorhaben- und Erschließungsplan

Beigefügt ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan:  
- Begründung  
- Durchführungsvertrag

Hinweis: Die DIN-Vorschriften 4109 wird zur Einsicht an der Stelle vorgehalten,  
an der der Bebauungsplan zur Ansicht ausliegt.

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes  
(Stand: Januar 2016), des städtebaulichen Entwurfs und der  
geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister

Baudezernat  
In Vertretung  
gez. Nacken

gez. Steffens  
Öffentl. bestellter  
Vermessungsingenieur

Im Auftrag  
gez. Melcher

#### ZEICHENERKLÄRUNG

##### I. Festsetzungen

	WA Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
g	Geschlossene Bauweise
TH 170,0	Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über NN
FH 175,0	Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über NN
GH 180,0	Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über NN
	Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)

	Tiefgarage
AAAAAAA	Festsetzungen von Instandschuturmaßnahmen - Lärmschuttbereich III
	Fläche zur Erhaltung von Blumen und Sträuchern
	Fläche zum Anpflanzen von Blumen und Sträuchern

Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strichstärke maßgebend.

##### II. Nachrichtliche Übernahmen

keine

##### III. Bestandsangaben

	Kreisgrenze
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksummer
	Wohnhaus mit Hausnummer
	Wohnhaus ohne Hausnummer
	Wirtschaftsgebäude
	Dachform
	3 Vollgeschosse, Flachdach
	3 Vollgeschosse, Satteldach
	3 Vollgeschosse, ausgebauter Dachgeschoss
	Naturdenkmal
	Höhe in Meter über NN
	Böschung
	Oberfeld
	Grünländ
	Nutzungsgrenze
	Topographische Umrisse
	Baum
	Hecke
	Zaun
	Wassereinführung
	Oberirdische Leitung
	Kanalschacht
	Aufnahmepunkt
	Trigonometrischer Punkt

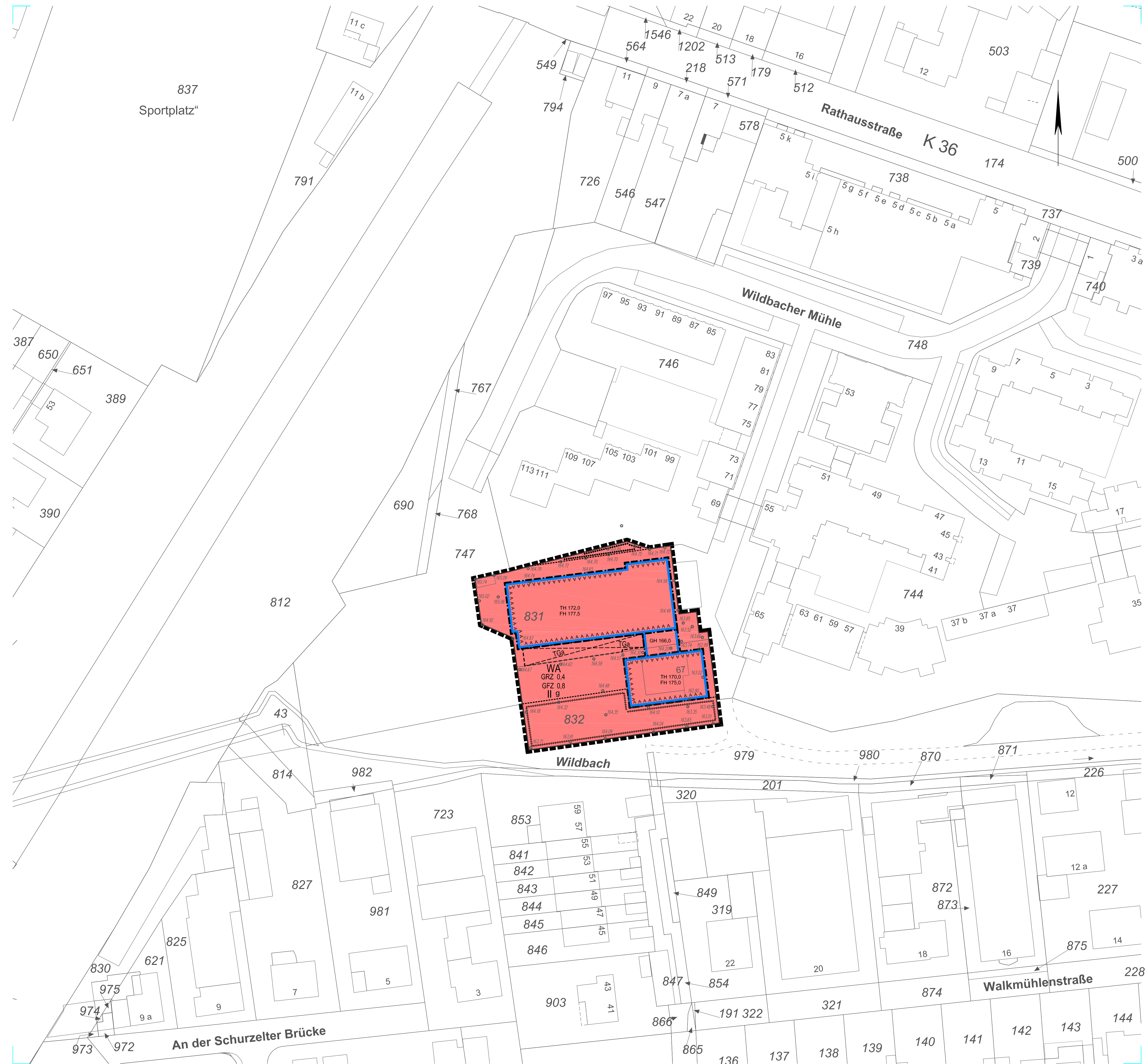
##### IV. Unverbindliche Planung

neu anzupflanzender Baum  
wegfallender Baum aufgrund der geplanten baulichen Nutzung

# 1 : 500

## GEMARKUNG Laurensberg FLUR 21

**HINWEIS:**  
Der vorliegende Bebauungsplan hat für den Geltungsbereich  
cm-Genauigkeit.  
Diese Genauigkeit bezieht sich nur auf die Geltungsbereichs-  
grenze und die zeichnerischen Festsetzungen.  
Alle zeichnerischen Festsetzungen sind aus Koordinaten  
dem digitalen Plan zu entnehmen.



Der Vorhabenträger hat am  
die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (vor-  
habenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB)  
bei der Stadt Aachen beantragt.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am  
gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung und gemäß  
§ 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung dieses Planes be-  
schlossen.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit  
vom  
öffentlich ausgelegen.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen ge-  
ändert worden. Die Änderungen sind eingetragen.  
Der geänderte Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB in  
Anwendung des § 3 (2) BauGB in der Zeit  
vom  
öffentlich ausgelegen.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat  
der Stadt Aachen am  
beschlossen worden.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung:

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan den Ratsbeschlüssen entspricht  
und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet  
worden sind.

Aachen, den

Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der am  
erfolgten Bekanntmachung des  
Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

BEBAUUNGSPLAN NR.

# 967

Wildbacher Mühle



# STADT AACHEN

## Bebauungsplan Nr. 967

vorhabenbezogener Bebauungsplan  
nach §12 BauGB

Wildbacher Mühle

### Vorhaben- und Erschließungsplan

#### Legende

- geplante Gebäude (inkl. Dachterrassen, Balkone, Tiefgaragendeckel)
  - befestigte Flächen (Weg, Terrasse, Zufahrt, etc.)
  - Bestandsgebäude
  - Rasen / Wiesenfläche
  - Flächen mit Vorgaben zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
  - vorhandene / geplante Hecke
  - Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 967 nach §12 BauGB
  - Baum geplant
  - Baum Bestand
  - Geländehöhe Bestand im m ü.NHN.
- Hinweis:  
Alle Höhen beziehen sich auf m ü.NHN.

# 1 : 250

GEMARKUNG Laurensberg  
FLUR 21



Dieser "Vorhaben- und Erschließungsplan" ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen am ..... den Bebauungsplan Nr. 967 als Satzung beschlossen hat.  
Es wird bestätigt, dass der oben genannte "Vorhaben- und Erschließungsplan" den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den

Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR.  
**967**  
Wildbacher Mühle

# Schriftliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 967

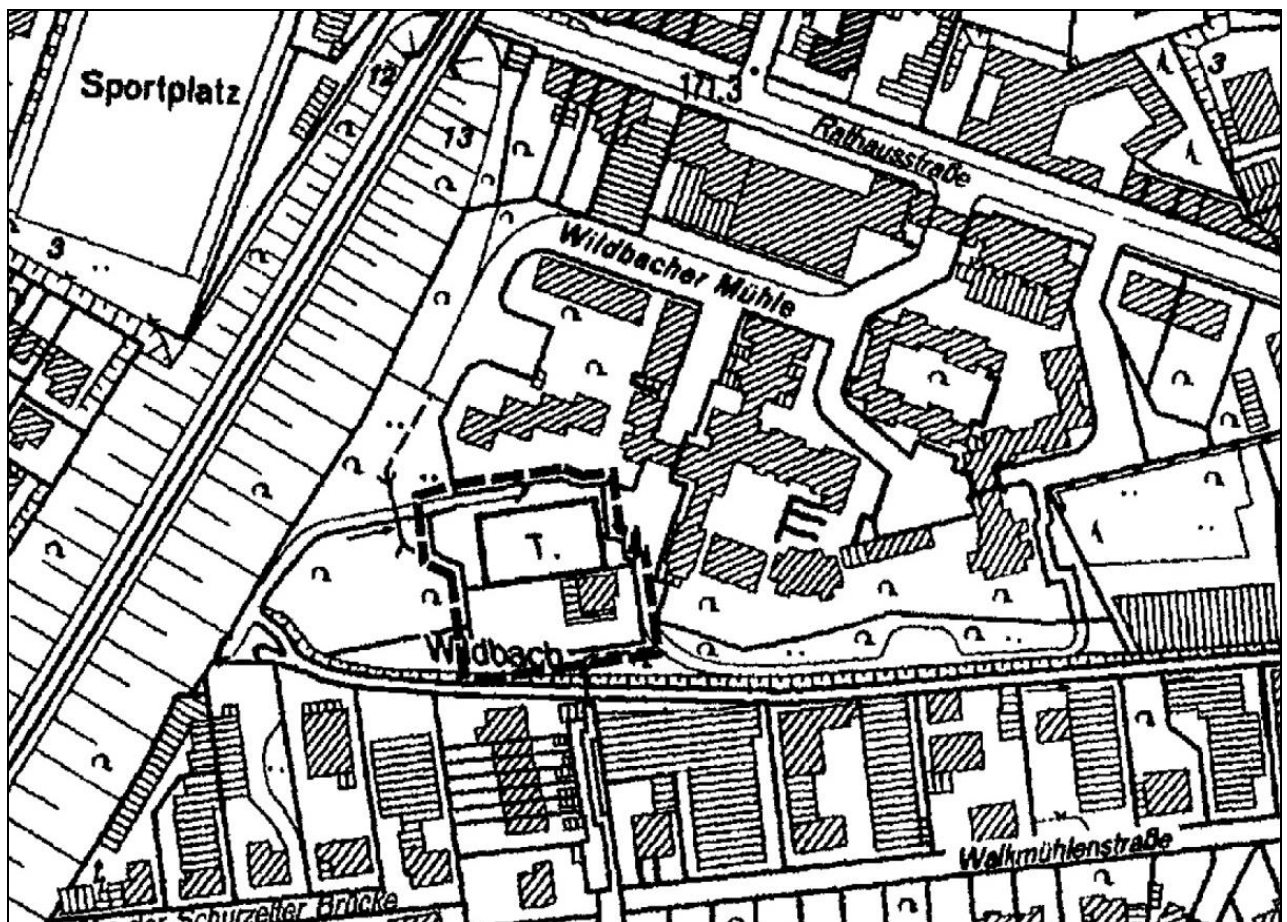
## - Wildbacher Mühle -

im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg

für den Planbereich Wildbacher Mühle, Wildbach und der Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach

zur öffentlichen Auslegung

(Stand 02.02.2016)



Lage des Plangebietes

**Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der  
Bauordnung NRW (BauO NRW), jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:**

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Als Oberkante First gilt bei Satteldächern die Oberkante Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen, bei Pultdächern die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäude- bzw. Firsthöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch

- nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen / Lüftungsmündungen der Tiefgarage und Rückkühler) bis zu einer Höhe von max. 1,50 m (für Lüftungs- und Klimaanlagen gilt diese Ausnahmeregel nicht),
- Aufzugsmaschinen / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von max. 2,50 m und
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m.

Diese technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Für Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist. Grundsätzlich sind Dachaufbauten optisch in die Fassadengestaltung einzubinden.

### **3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, über die rückwärtigen Baugrenzen hinaus in einem Abstand von max. 3,00 m bis zu einer Größe von 25 qm je Grundstück zulässig.

Des Weiteren dürfen die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer, Balkone etc.) überschritten werden, wenn sie max. 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

### **4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

#### **4.1 Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)**

Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze (Carports) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der als Fläche für Tiefgaragen festgesetzten Fläche zulässig.

#### **4.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**

Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

### **5 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### **5.1 Schallimmissionen**

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist für alle mit in der Planzeichnung – AAAAAA – gekennzeichneten Fassaden sowie davon zurücktretende parallel zu diesen oder in einem Winkel von 90° schräg zu diesen stehende Fassaden ein erforderliches Schalldämmmaß ((erf. R<sub>w,res.</sub> nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden einzuhalten. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 \* sind zu erfüllen.

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Unterrichtsräume sind innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf. R<sub>w,res.</sub> von mind. 35 dB und für Büroräume ein Schalldämmmaß von erf. R<sub>w,res.</sub> von mind. 30 dB einzuhalten.

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III) aufweisen, sind zusätzlich raumluftechnische Einrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile gem. DIN 4109 ausreichend sind.

\* Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von November 1989.

### **6 Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b) BauGB**

#### **6.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Auf der in der Planzeichnung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und 2 hochstämmige Obstbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf der in der Planzeichnung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche ist die vorhandene Rotbuchenhecke entlang der Grundstücksgrenzen zu erhalten und durch Anpflanzung einer zweiten Reihe zu einer freiwach-

senden 2-reihigen Hecke (Pflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 80-100 cm, 3-4 Pflanzen/m) zu ergänzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## **6.2 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist die bestehende Hecke aus standortgerechten, heimischen Straucharten zu erhalten bzw. als freiwachsende 2-reihige Hecke zu ergänzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## **7 Zulässigkeit von Vorhaben**

Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur derartige Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrags zu diesem Bebauungsplan verpflichtet hat.

## **8 Hinweise und Kennzeichnungen**

### **8.1 Kampfmittel**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 967 'Wildbacher Mühle' ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und unverzüglich die Bauverwaltung der Stadt Aachen oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

### **8.2 Bodendenkmäler**

Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Bauarbeiten unverzüglich zu stoppen und die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder das Rheinische Denkmalamt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 90 39-0, Fax: 02425 / 90 39-199, unverzüglich zu informieren. Der Beginn der Bauarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen anzuzeigen.

### **8.3 Bergbaurecht**

Das Plangebiet liegt über dem für Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl-Friedrich“, welches sich im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven, befindet.

Des Weiteren ist das Plangebiet Bestandteil eines bergrechtlichen Erlaubnisfeldes 'Rheinland' der Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Str. 160, 34119 Kassel. Hierbei handelt es sich ein befristetes Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen zu gewerblichen Zwecken.

Einschränkungen für eine Bebauung ergeben sich hierdurch nicht. Bisher sind innerhalb des Plangebietes keine bergbauartigen Tätigkeiten erfolgt und zukünftig auch nicht geplant.

### **8.4 Artenschutz**

Zur Vermeidung von Tötungen einzelner Individuen sowie der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 sollte der bestehende Schuppen im nordwestlichen Teil des Plangebietes kurz vor Abriss nochmals auf Fledermausquartiere überprüft werden.

### **8.5 Kriminalprävention**

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an den Gebäuden berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK44) der Polizei Aachen bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

Diese Schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am ..... die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 967 – Wildbacher Mühle – beschlossen hat.

Aachen, den

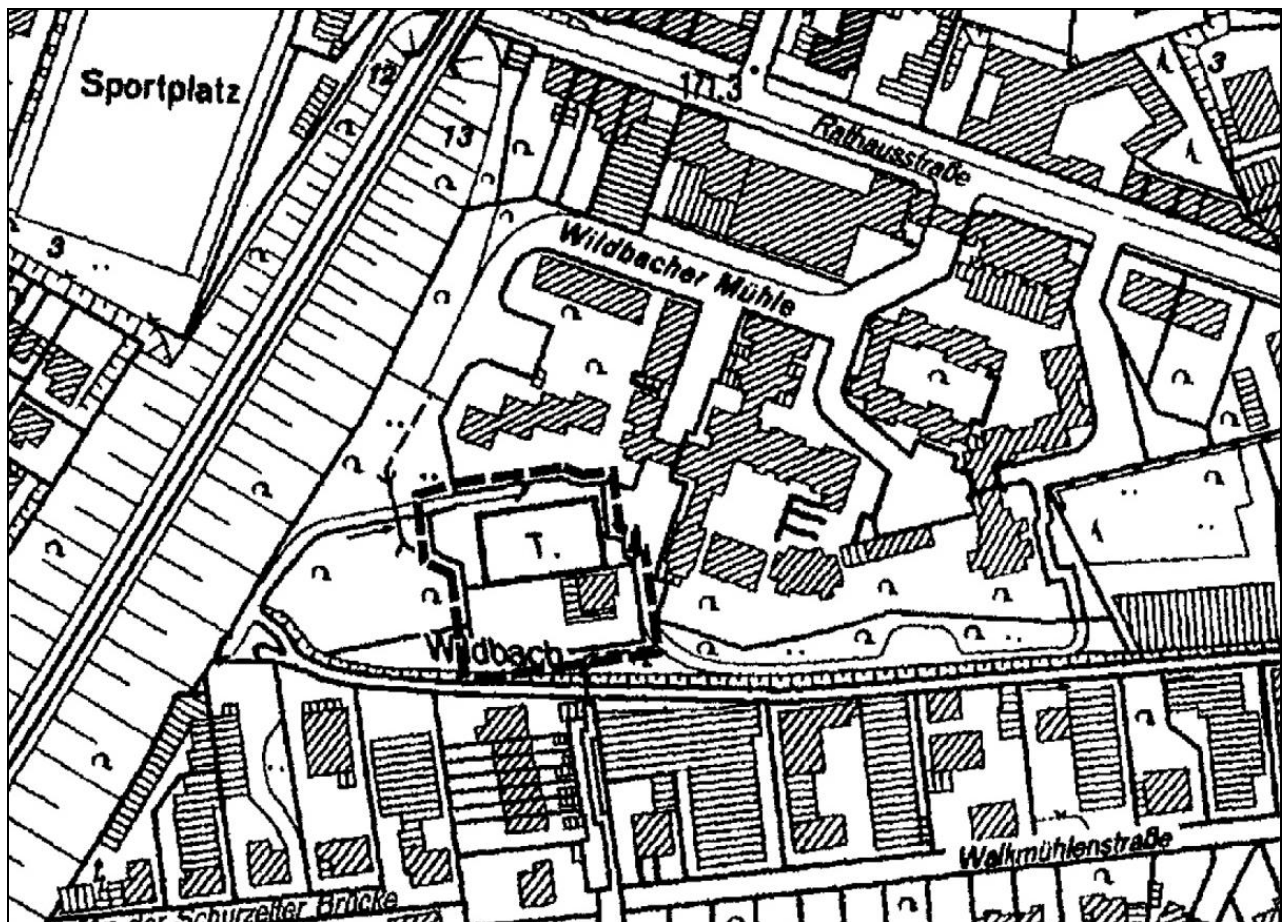
(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

**Begründung zur öffentlichen Auslegung**  
**zum**  
**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 967**  
**- Wildbacher Mühle -**

im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg

für den Planbereich zwischen Wildbacher Mühle, Wildbach und der Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach

(Stand 02.02.2016)



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>1</b>
1.1	Beschreibung des Plangebiets und Umgebung .....	1
1.2	Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln.....	1
1.3	Landschaftsplan / Schutzgebiete .....	1
1.4	Flächennutzungsplan.....	1
1.5	Bestehende und benachbarte Bebauungspläne .....	2
1.6	Sonstige Satzungen und Bestimmungen.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>3</b>
3.1	Ziel der Planung.....	3
3.2	Erschließung.....	3
3.3	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	4
3.4	Freiraumkonzept.....	5
3.5	Soziale Infrastruktur / Jugend- und Familienfreundlichkeit .....	6
3.6	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	6
3.6.1	Mindestanforderung .....	6
3.6.2	Standortwahl der Bebauung .....	6
3.6.3	Städtebaulicher Entwurf / Kubatur des Gebäudes .....	6
3.6.4	Umgang mit Niederschlagswasser.....	7
3.7	Entwässerungsplanung .....	7
<b>4</b>	<b>Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>7</b>
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
4.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.1.3	Bauweise .....	8
4.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	8
4.1.5	Stellplätze und Garagen .....	9
4.1.6	Nebenanlagen.....	9
4.1.7	Lärmschutz .....	9
4.1.8	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	10
4.1.9	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Sträuchern .....	10
<b>5</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>13</b>



---

6.1	Städtebauliche Auswirkungen .....	13
6.2	Verkehrliche Auswirkungen .....	13
6.3	Umweltauswirkungen.....	13
6.4	Planungsrechtliche Auswirkungen .....	13
<b>7</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Durchführungsvertrag.....</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Plandaten.....</b>	<b>14</b>

**Anlage 1:**

Freiflächenplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 967

## 1 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

### 1.1 Beschreibung des Plangebiets und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg, Gemarkung Laurensberg zwischen der Rathausstraße, dem Wildbach und dem Bahndamm der Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 831 und Nr. 832 der Flur 21, Gemarkung Laurensberg und weist eine Fläche von 2.870 qm auf.

Das Plangebiet ist Bestandteil der Wohnanlage 'Wildbacher Mühle', welche in den 80er Jahren südlich der Rathausstraße und westlich der Roermonder Straße errichtet wurde. Die Anlage stellt eine verdichtete Wohnanlage mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern mit überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden dar. Die Erschließung erfolgt durch die schleifenförmige Straße 'Wildbacher Mühle', die im Westen noch zwei Sackgassen umfasst. Vereinzelt finden sich innerhalb der Wohnanlage mit Schwerpunkt an der Rathausstraße auch gewerbliche Nutzungen wie eine Physiotherapie-Praxis (Wildbacher Mühle 67 - innerhalb des Plangebietes), ein Fitnessstudio (Medaix), ein Reisebüro und weitere Geschäfte an der Rathausstraße sowie die bereits aufgegebene Fischzuchtanlage innerhalb der Wohnanlage.

Innerhalb der Wohnanlage befindet sich die sog. 'Wildbacher Mühle' aus dem Jahr 1754, welches auf Fundamenten aus dem 16. Jahrhundert erbaut wurde. Das Mühlengebäude ist ein zweigeschossiges Backsteingebäude mit einem Walm-dach.

Im Plangebiet selbst befinden sich ein Einfamilienhaus mit einer Physiotherapie-Praxis sowie das derzeit ungenutzte Stahlbetonbecken der ehemaligen Fischzuchtanlage. Das Becken ist über einen Wassergraben mit dem Bach verbunden, der das Grundstück an der nordöstlichen Grenze verlässt und am Fuße des Bahndammes an den Wildbach anschließt. Weder der Wassergraben noch das Betonbecken führen Wasser.

Südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der Wildbach in einem eingetieften Bachbett. Die steile Böschung ist teilweise mit nicht heimischen Gehölzen bewachsen (Kirschlorbeer, Thuja etc.). Eine Fußgängerbrücke über den Wildbach verbindet die Wohnanlage 'Wildbacher Mühle' mit dem südlich des Wildbaches gelegenen Wohngebiet an der Wildbachstraße und der Walkmühlenstraße. Entlang des nördlichen Wildbachufers verläuft in Richtung Osten ein schmaler Grünzug mit einem Fußgängerweg zur Roermonder Straße. Innerhalb des Grünzuges befindet sich ein kleiner Spielplatz mit Bank und Federwippgerät. An der Wildbachstraße befindet sich ein zweiter größerer Kinderspielplatz.

### 1.2 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln

Der Regionalplan (ehemaliger Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen 2003, Stand 2013, stellt für das Plangebiet 'Allgemeinen Siedlungsbereich' dar.

### 1.3 Landschaftsplan / Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes der Stadt Aachen.

Der südlich des Plangebiets verlaufende Wildbach ist als Überschwemmungsgebiet gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzt.

### 1.4 Flächennutzungsplan

Im derzeit geltenden **Flächennutzungsplan 1980** der Stadt Aachen ist der an den Wildbach angrenzende Teil des Plangebiets als gemischte Baufläche sowie das ehemalige Fischzuchtbecken als Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt. Im Vorentwurf des derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes 2030 ist das Plangebiet insgesamt als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist mit der Festsetzung von Wohnnutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **1.5 Bestehende und benachbarte Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen **Bebauungsplanes Nr. 696 'Rathausstraße / Wildbach'** der Stadt Aachen aus dem Jahr 1981. Dieser setzt für das Plangebiet Mischgebiet (Fischzucht) fest. Im Bereich des bestehenden Einfamilienhauses ist eine überbaubare Fläche mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Für den Bereich der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 und zwei Vollgeschosse festgesetzt. Für die östlich angrenzende Bebauung sind eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,9 und ebenfalls zwei Vollgeschosse festgesetzt. Nördlich des Plangebiets wird eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen. Für diese Gebäudeteile werden eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 3,0 sowie drei Vollgeschosse festgesetzt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.

Für das Plangebiet sind die **Baumschutzsatzung** und die **Stellplatzsatzung** der Stadt Aachen anzuwenden.

### **1.6 Masterplan AACHEN\*2030 der Stadt Aachen**

2010 wurde mit der Arbeit an einem Masterplan und einem neuen Flächennutzungsplan für Aachen begonnen. Unter dem Projekttitel AACHEN\*2030 sollen die in engem inhaltlichen Zusammenhang entstehenden Pläne Orientierung, Leitlinien und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt in den nächsten zwei Jahrzehnten geben. Der Rat der Stadt Aachen hat den Masterplan am 19.12.2012 als städtebauliche Entwicklungskonzeption gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Berücksichtigung in der Bauleitplanung beschlossen.

In folgenden Handlungsfeldern werden Aussagen zum Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung gemacht:

#### **Handlungsfeld 1: Wohnen / Hochschule**

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Hochschule. Der Masterplan sieht hier das Ziel 'flexible Wohnraumangebote entwickeln' vor.

#### **Handlungsfeld 4: Lebensraum**

Unter dem Titel 'Sozial gerechte Stadt' sind das Plangebiet und die Umgebung als Lebensraum mit besonderem Handlungsbedarf vorgesehen.

#### **Handlungsfeld 5: Mobilität**

Die Leistungsfähigkeit des öffentlichen Verkehrs und die Verknüpfung verschiedener Mobilitätsarten sollen gestärkt werden. Der Bestand des Schienenverkehrs soll gesichert werden.

#### **Handlungsfeld 7: Freiraum**

Innenstadtnahe Bachtäler sind zu sichern.

## **2 Anlass der Planung**

Anlass der Planung ist, das derzeit brachliegende Grundstück Wildbacher Mühle neben dem Wohnhaus Wildbacher Mühle 67, welches früher als Fläche für die Fischzucht genutzt wurde, wieder einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Aufgrund der ruhigen und zentralen Lage sowie der guten Nahversorgungssituation ist der Standort für Wohnzwecke sehr gut geeignet. Der Bedarf an Wohnraum ist unbestritten. Das Vorhaben sieht die Realisierung verschiedener Wohnungsgrößen von 75 qm bis 170 qm vor.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer beider Grundstücke und beabsichtigt, auf dem Grundstück des ehemaligen Fischbeckens ein aus drei Baukörpern mit verbindenden Treppenhäusern bestehendes Wohngebäude einschließlich darunterliegender Tiefgarage zu errichten.

Im Bereich des Grundstücks von Haus 67 ist keine Änderung der derzeitigen Nutzung geplant. Hier wird der Bestand in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 696 gesichert. Der Geltungsbereich umfasst beide Flurstücke, um eine sinnvolle Nachverdichtung zu gewährleisten. Zur Sicherung einer gebietsverträglichen Grundflächenzahl ist vorgesehen, die Grundstücke neu aufzuteilen und das Grundstück des Einfamilienhauses zu verkleinern, um dem Mehrfamilienhaus einen größeren Freiflächenbereich zuzuordnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 696 'Rathausstraße'. Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 1981 und setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Mischgebiet mit der Zweckbestimmung Fischzucht fest. Da die geplante Bebauung weder gemäß Bebauungsplan noch gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigungsfähig ist, wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 967 (gemäß § 12 BauGB) aufgestellt.

Ziel des Bebauungsplans ist es, für den Geltungsbereich unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben zu schaffen. Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht aufgestellt werden. Da es sich hier um eine kleinflächige Nutzungsänderung eines bereits derzeit durch das Fischzuchtbecken stark versiegelten Bereichs handelt, ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu rechnen und damit ein Verzicht auf eine Umweltprüfung möglich.

### **3 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung**

#### **3.1 Ziel der Planung**

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes. Durch die Aufgabe der Fischzucht und das Erlöschen der wasserrechtlichen Genehmigung ist die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 696 als Mischgebiet für eine Fischzucht überholt. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes im Aachener Stadtgebiet bietet sich eine Nachverdichtung der bereits erschlossenen Flächen in Form einer Wohnnutzung an. Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an dem vorhandenen Gebäudebestand orientieren. Dadurch werden bodenrechtliche Spannungen vermieden und eine sinnvolle Verdichtung des Innenbereiches zum Schutz des Außenbereiches vollzogen. Entsprechend der geplanten Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im bestehenden Bebauungsplan ist zur Sicherung eines Grünbereichs angrenzend an den Wildbach eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die bestehenden Festsetzungen werden überwiegend in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und analog eine Bebauung bzw. die Versiegelung dieses Bereichs ausgeschlossen.

#### **3.2 Erschließung**

Die verkehrsliche Erschließung ist über die vorhandene öffentliche Straße Wildbacher Mühle gesichert. Diese ist in dem in Richtung Wildbach abknickenden Teilbereich als Spielstraße bzw. verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Der Teilabschnitt der Straße Wildbacher Mühle stellt im Bereich des Plangebiets eine Sackgasse dar, so dass Durchgangsverkehr ausgeschlossen sind. Über die Straßenzüge Rathausstraße und Roermonder Straße ist eine überörtliche Anbindung an die Autobahn A4 Richtung Aachen-Köln-Niederlande gegeben.

Es besteht eine fußläufige Erschließung in Richtung Süden über den Wildbach zur Wildbachstraße bzw. Walkmühlenstraße und in Richtung Osten zur Roermonder Straße. Somit ist das rund 300 m entfernt liegende Ortsteilzentrum Laurensberg fußläufig gut zu erreichen. Des Weiteren verfügt das Plangebiet über eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz der ASEAG. Die Haltestelle "Laurensberg Rathaus" befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Rathausstraße und wird von den Buslinien 27, 37 und 70 bedient. Weitere Buslinien verkehren auf der Roermonder Straße.

Das geplante Vorhaben soll entsprechend § 51a Landeswassergesetz im Trennsystem entwässert werden. Dabei kann das Abwasser in den bestehenden Mischwasserkanal und das nicht verschmutzte Niederschlagswasser in den Wildbach eingeleitet werden. Eine Genehmigung zur Einleitung wird im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens beantragt.

Die Trinkwasserversorgung kann durch Anschluss an das umgebende Netz sichergestellt werden. Auch die Löschwasserversorgung kann durch Anschluss an die vorhandene Infrastruktur im Straßenraum erfolgen.

### 3.3 Vorhaben- und Erschließungsplan

Derzeit wird das Plangebiet durch ein großflächiges Fischzuchtbecken in Anspruch genommen. Südlich zum Wildbach gelegen schließt sich ein Einfamilienhaus mit einer Wohnnutzung im Obergeschoss und einer im Untergeschoss angesiedelten Physiotherapie-Praxis an. Das Einfamilienhaus Nr. 67 bleibt bestehen und behält seine Nutzung bei. Die Erschließung erfolgt weiterhin von der Straßenseite. Um den Zugang zu den beiden Nutzungseinheiten im Erdgeschoss zu gewährleisten, bleibt die Fläche von dem Einfamilienhaus bis zur Straße versiegelt. Die ehemalige gewerbliche Nutzung des Fischzuchtbeckens ist bereits aufgegeben und eine gewerbliche Nutzung ist zukünftig auf dem Grundstück nicht mehr vorgesehen.

Das geplante Neubauvorhaben teilt sich in drei Gebäudeteile auf, die jeweils mit einem Treppenhaus untereinander verbunden sind und damit als eine Wohnanlage angesehen werden können. Die Treppenhäuser sind komplett verglast, um eine ausreichende natürliche Belichtung zu gewährleisten und eine optische Trennung der Baukörper zu erhalten. Durch die leicht versetzte Anordnung der kubusförmigen Baukörper findet eine Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung im Bereich der Wildbacher Mühle statt.

Die Fassade ist in unterschiedliche Bereiche gegliedert. Sie wird zu großen Teilen hell verputzt. In anderen Bereichen, insbesondere im Bereich des Dachgeschosses der Baukörper mit Pultdach, ist eine Vorhangfassade mit dezenter farblicher Verkleidung (Keramik, Holz, Zementfaser o.ä.) vorgesehen. Der Materialwechsel unterstützt die klare Gliederung der Gebäudeteile und spiegelt die Maßstäblichkeit der Umgebung wider. Um helle freundliche Wohnräume zu schaffen, sind an allen Fassadenseiten großzügige Fensteröffnungen, je nach Himmelsrichtung ggf. mit außenliegendem Sonnenschutz, vorgesehen. Die Dachflächen erhalten eine Eindeckung aus roten Betondachsteinen und nehmen die Farbsprache der Umgebungsbebauung auf.

Die Wohnanlage erhält zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss. Zur besseren Nutzbarkeit der Dachgeschossebene werden in Teilbereichen Pultdächer ausgebildet. Das Dachgeschoss stellt entsprechend der benachbarten Bebauung kein Vollgeschoss dar.

Das Mehrfamilienhaus umfasst 13 Wohneinheiten. Die fußläufige Erschließung erfolgt über einen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Fußweg. Die Wohnfläche beträgt zwischen 75 qm und 170 qm. Jede Wohneinheit verfügt über eine Terrasse oder einen Balkon mit südlicher Orientierung. Sie werden entweder mit Holz- bzw. Natursteinbelag versehen. Auch die Hauptaufenthaltsräume sind in Richtung Süden ausgerichtet. Die Wohnanlage ist komplett unterkellert und verfügt über Abstellflächen, Aufstellflächen für Technik sowie Wasch- und Trockenraum und eine Tiefgarage.

Von den 11 zur Vermietung vorgesehenen Wohneinheiten können 2 Wohnungen im Erdgeschoss des Hauses 2 konform mit den Wohnraumförderbestimmungen NRW und dem dringenden Bedarf an familien-/kindgerechtem Wohnraum geplant und gebaut werden. Die beiden Wohnungen sind barrierefrei nach DIN 18040 Teil 2 in der Erschließung und im Inneren und sind familiengerecht mit Größen von 93,61 qm (4 Zimmer plus Küche) und 79,38 qm (3 Zimmer und Küche). Sie erhalten nicht mietwirksam jeweils eine direkt zugeordnete Terrasse und zusätzlich einen vorgelagerten gemeinsamen Gartenbereich als besonderes Element der Kinderfreundlichkeit. Die beschriebene Qualität wird vertraglich abgesichert.

Die Planung für das Vorhaben wurde bereits im Jahr 2012 auf der Basis der für 2012 gültigen Quotenregelung von 20% öffentlich gefördertem Wohnungsbau ausgearbeitet.

### **Grenzbebauung / Anbauverpflichtung**

Durch eine Überdachung von Teilbereichen der Tiefgaragenzufahrt sollen bei Ein- und Ausfahrt von Pkw auftretende störende Schallemissionen verhindert werden. Die Überdachung liegt ca. 1,00 m höher als die für das Gebäude definierte Oberkante des Fertigfußbodens (Erdgeschoss) der Wohnanlage und ragt über das vorhandene Gelände hinaus. Da dieses Bauteil an der geplanten Grundstücksgrenze liegt, werden Abstandsflächen durch den Tiefgaragendeckel ausgelöst. Der Bebauungsplan sieht zur Lösung dieses Konfliktes eine Grenzbebauung in geschlossener Bauweise vor. Daraus resultiert eine Anbauverpflichtung für das Bestandsgebäude Wildbacher Mühle Nr. 67. In Abstimmung mit dem Bauordnungsamt der Stadt Aachen wird auf der Seite des Einfamilienhauses (nördliche Gebäudeseite) ein Glasdach an die geplante Überdachung der Tiefgaragenzufahrt angebaut.

Zur Umsetzung der Planung werden zukünftig die vorhandenen Flurstücke Nr. 831 und Nr. 832 neu aufgeteilt, da ein Verkauf des Einfamilienhauses mit dem dazugehörigen Grundstück durch den Vorhabenträger beabsichtigt ist. Es findet eine Unterteilung des Flurstücks Nr. 832 in einen westlichen und östlichen Bereich statt, wobei der westliche Teil dem Flurstück Nr. 831 zugeteilt wird. Die Grundstücke werden mit ihrer Größe so zugeschnitten, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 sowie auch die Geschossflächenzahl von 0,8 eingehalten werden. Eine 50%ige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Wege, Zufahrten etc. entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO wird für die optimale Ausnutzung der zentralen Grundstücksflächen zugelassen.

### **Verkehrsbelastung**

Durch das Vorhaben werden 13 Wohneinheiten geschaffen. Die Motorisierung wird in Stadtrandlage und auf Grund einer guten ÖPNV-Anbindung mit einem Pkw je Wohnung abgeschätzt, so dass voraussichtlich 13 zusätzliche Pkw zzgl. Besucher- und bewohnerbezogene Wirtschaftsverkehre die Straße Wildbacher Mühle frequenter werden.

Entsprechend der 'Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2006) wurde die zukünftige Verkehrsbelastung abgeschätzt. Das Ergebnis umfasst rd. 48 tägliche Kfz-Fahrten unter Berücksichtigung der Einwohner-, Besucher- und der bewohnerbezogenen Wirtschaftsverkehre.

### **Stellplätze**

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer überwiegend unter dem Gebäudekörper liegenden Tiefgarage untergebracht, die über eine Zufahrt an der östlichen Grundstücksgrenze von der Straße Wildbacher Mühle erschlossen wird. Der nicht überbaute Bereich wird komplett begrünt und als nutzbare Freifläche für die Bewohner vorgesehen. Die vorhandenen öffentlichen Stellplätze im Straßenraum vor dem Grundstück bleiben erhalten. In der Tiefgarage befinden sich 22 Stellplätze, die ausschließlich für die Bewohner und deren Besucher vorgesehen sind, sowie die erforderlichen Fahrradstellplätze.

### **3.4 Freiraumkonzept**

Das Mehrfamilienhaus erhält einen Gartenbereich im südlichen und westlichen Teil des Grundstücks. Es wird somit ausreichend Fläche für private und halböffentliche Grünflächen geschaffen. Jede Wohnung im Erdgeschoss verfügt über einen privaten Ausgang ins Freie. Für die halböffentlichen Grünflächen findet eine entsprechende Gestaltung statt (vgl. hierzu Freiflächenplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan). Durch Neuanpflanzungen als Ziergarten werden die Freiflächen aufgewertet. Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes bleibt erhalten und wird ergänzt. Die vorhandene Garage inkl. versiegelter Zufahrt im südlichen Teil des Plangebietes wird zurückgebaut und die Fläche entsprechend der Pflanzbindung des Bebauungsplanes begrünt. Diese Verpflichtung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen und ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen.

Auf Grund der geringen Anzahl an Wohneinheiten und da sich in unmittelbarer Nähe öffentliche Spielplätze befinden, ist auf dem Grundstück selbst kein Spielplatz erforderlich. Ein öffentlicher Spielplatz befindet sich südlich des Plangebietes im Bereich der Wildbachstraße sowie ein weiterer kleinerer Spielplatz innerhalb des nördlich entlang des Wildbachufers be-

stehenden Grünzuges. Vertraglich wird eine Ausgleichszahlung zur Ertüchtigung des Bestandsspielplatzes zum Satzungsbeschluss vereinbart.

Die entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets vorhandene Hecke wird erhalten und ergänzt. Die Rotbuchenhecke entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze ist entsprechend der Pflanzbindung zu einer zweireihigen Hecke zu ergänzen. Des Weiteren ist der innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorhandene Baumbestand zu erhalten und um weitere zwei Obstbäume mit der folgenden Pflanzqualität – Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 18-20 cm – zu ergänzen, um eine dichtere Bepflanzung zum angrenzenden Wildbachufer zu erhalten.

### **3.5 Soziale Infrastruktur / Jugend- und Familienfreundlichkeit**

Das Plangebiet ist Bestandteil einer bestehenden familienfreundlichen Wohnanlage. Das Vorhaben schafft neuen Wohnraum u.a. auch für Familien in zentraler gut erschlossener Lage im Stadtgebiet von Aachen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich Sportanlagen, die Gemeinschaftsgrundschule Laurensberg sowie das Schulzentrum mit der Heinrich-Heine-Gesamtschule, dem Anne-Frank-Gymnasium und dem Abendgymnasium der Stadt Aachen.

Die Nähe zum Wildbach und die fußläufige Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums von Laurensberg ermöglichen den Kindern und Jugendlichen eine eigenständige Mobilität. Die Bushaltestellen an der Roermonder Straße und der Rathausstraße stellen Verbindungen in Richtung Aachener Innenstadt her.

Die Wohnanlage selbst bietet mit ihren Freiflächen ebenfalls Platz zum Spielen für Kinder.

### **3.6 Klimaschutz und Klimaanpassung**

#### **3.6.1 Mindestanforderung**

In Bezug auf das globale Klima formuliert § 1a Abs. 5 BauGB, „den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ Mit diesem ergänzenden Hinweis wird der Belang des Klimaschutzes im Rahmen der Abwägung besonders hervorgehoben und gestärkt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Klima zu berücksichtigen. In Bezug auf das Lokalklima sind stadtklimatische Aspekte und Vorbelastungen zu berücksichtigen. Ziel ist es, klimaökologische Ausgleichsräume und Luftleitbahnen zu erhalten, klimatische Belastungsräume aufzuwerten und das Entstehen stadtklimatisch problematischer Situationen zu vermeiden.

#### **3.6.2 Standortwahl der Bebauung**

Der gewählte Standort stellt eine Nachverdichtung im besiedelten Bereich dar. Er trägt somit dazu bei, einen Teil der Nachfrage nach Wohnraum im Siedlungsbestand zu befriedigen und beugt damit stadt- oder lokalklimatisch nachteiligen Flächenausweisungen im Außenbereich vor. Da eine bereits überwiegend versiegelte, derzeit brach liegende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt wird, ist das Vorhaben zu begrüßen.

#### **3.6.3 Städtebaulicher Entwurf / Kubatur des Gebäudes**

Die geplante Bebauung wird als kompaktes Gebäude ausgeführt. Die überwiegende Ausrichtung insbesondere der Wohnbereiche in Richtung Süden, ermöglicht die Reduzierung des Bedarfs an Heizenergie. Da die Gebäudefläche des Mehrfamilienhauses bereits zuvor durch das Fischzuchtbecken versiegelt war und der vorhandene Baumbestand erhalten bleibt, sind lokalklimatisch keine maßgeblichen Auswirkungen (wie bspw. Überhitzung o.ä.) durch die Planung zu erwarten.

### **3.6.4 Umgang mit Niederschlagswasser**

Die Entwässerung erfolgt in einem Trennsystem, wobei das nicht verschmutzte Niederschlagswasser (inkl. des Dachflächenwassers) in den südlich des Plangebiets verlaufenden, topografisch tiefer liegenden Wildbach eingeleitet wird. Eine Dachbegründung ist auf Grund der überwiegend als geneigte Flächen ausgebildeten Dachflächen bzw. der als Terrassen- oder Balkon genutzten Flachdachbereiche nicht möglich.

### **3.7 Entwässerungsplanung**

Die Ableitung des belasteten Abwassers erfolgt über den Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Wildbacher Mühle. Die Ableitung des nicht verschmutzten Niederschlagswassers erfolgt in den südlich des Plangebiets verlaufenden Wildbach. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Wildbach wird von der Stadt Aachen in Aussicht gestellt.

Der Wasserverband Eifel-Rur hat den Nachweis zur Hochwasserunbedenklichkeit geführt. Die Einleitung des Niederschlagswassers auf Grund des Vorhabens führt nach Prüfung durch den Wasserverband nicht zu einer maßgeblichen Verschlechterung der Abflusssituation. Daher bestehen keine Einwände gegen die Einleitung in den Wildbach.

## **4 Begründung der Festsetzungen**

### **4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Durch die Entwicklung von zusätzlichem Wohnraumangebot im Plangebiet wird dem Bedarf zur Schaffung von weiterem, qualitativ hochwertigem und innenstadtnahem Wohnraum sowie zur Ergänzung des derzeitigen Wohnraumangebotes nachgekommen. Darüber hinaus sollen einzelne ergänzende, nicht störende Nutzungen im Sinne einer lebendigen und nachhaltigen Nutzungsmischung zugelassen werden.

Das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Struktur und der geplanten Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies bedeutet, dass diese Gebiete vorwiegend dem Wohnen dienen sollen, in denen jedoch untergeordnet auch kleinere, dem Wohngebiet dienende soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche oder gesundheitliche Einrichtungen zulässig sind, um eine Nutzungsmischung von Wohnen und anderen nicht störenden Nutzungen (z.B. Büros) zu ermöglichen bzw. die bestehende Physiotherapiepraxis zu sichern.

Die gemäß BauNVO innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets allgemein zulässigen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bleiben ausnahmsweise zulässig. Hierbei kann im Einzelfall geprüft werden, ob das Vorhaben innerhalb des Plangebiets verträglich ist. Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe werden als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, da hier im Einzelfall geprüft werden soll, ob ein verträgliches Einfügen in die bestehende Wohnanlage möglich ist.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet unzulässig, da hierdurch Störungen der schutzbedürftigen Wohnnutzungen und der städtebaulichen Ordnung nicht auszuschließen sind. Das Plangebiet ist insbesondere wegen seiner geringen Größe nicht für die Ansiedlung von flächenintensiven Betrieben wie Gartenbaubetriebe oder Tankstellen geeignet. Zudem ist die Sackgassenlage für eine Tankstellennutzung ungeeignet. Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden auf Grund der damit verbundenen Verkehrsbelastung an diesem Standort ausgeschlossen. Die mit diesen Nutzungen verbundenen möglichen negativen Auswirkungen sollen verhindert werden. Zudem gibt es für flächenintensive Nutzungen besser geeignete Stellen im Stadtgebiet.

Des Weiteren werden für das Allgemeine Wohngebiet die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, da von ihnen Störungen und



Beeinträchtigungen des Wohngebiets ausgehen können. Darüber hinaus schließt die verkehrliche Erschließung des Plangebiets kundenintensive Nutzungen aus.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 696 setzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Dies entspricht der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete.

Die Grundflächenzahl gibt an, welcher Anteil des Baugrundstücks durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden kann. Eine GRZ von 0,4 bedeutet, dass bis zu 40% der Grundstücksfläche für eine bauliche Inanspruchnahme durch das Vorhaben zur Verfügung stehen. Ergänzend hierzu sind entsprechend dem § 19 Abs. 4 BauNVO eine 50%ige Überschreitung der GRZ – hier also zzgl. 20% – durch Nebenanlagen, Stellplätze, Wege, Zufahrten sowie Tiefgaragen allgemein zulässig. Diese Regelung wird durch den Bebauungsplan nicht begrenzt.

D.h. 60% der Grundstücksfläche können versiegelt werden und mind. 40% der Grundstücksfläche ist von Bebauung freizuhalten und als Grünfläche anzulegen und zu nutzen. Die Festsetzung der GRZ von 0,4 gewährleistet eine dem Gebiet entsprechende Verdichtung sowie eine ökonomische und schonende Nutzung von Grund und Boden.

Entsprechend der umliegenden Bestandsbebauung der Wohnanlage Wildbacher Mühle werden für das gesamte Plangebiet zwei Vollgeschosse festgesetzt, um eine vergleichbare bauliche Dichte zu ermöglichen und den attraktiven innenstadtnahen Standort entsprechend nutzen zu können.

Für das nördliche Mehrfamilienhaus werden eine Traufhöhe von 172 m und eine Firsthöhe von 177,5 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht bei einer Geländehöhe von rd. 164,5 m über NHN einer Firsthöhe von max. 13 m und einer Traufhöhe von max. 7,5 m über Gelände. Die geplanten Trauf- und Firsthöhen fügen sich verträglich in die umgebende Wohnbebauung der nördlich anschließenden Reihenhäuser mit einer Firsthöhe von 174,8 m bis 177,4 m bzw. 178 m (Überbauung der Verkehrsfläche) und einer Traufhöhe zwischen 170,2 m bis 172,8 m über NHN ein. Für das bestehende Einfamilienhaus wird zum Wildbach die Gebäudehöhe etwas herabgestuft und eine Traufhöhe von 170 m und eine Firsthöhe von 175 m über NHN festgesetzt. Bei einer Geländehöhe von 163 m über NHN im Bereich der Zufahrt zum Einfamilienhaus und von 164,5 m über NHN im Gartenbereich kann eine Traufhöhe von max. 7 m und eine Firsthöhe von max. 12 m über Gelände realisiert werden. Damit wird dem Einfamilienhaus ein gewisser Erweiterungsspielraum eingeräumt und gleichzeitig ein verträglicher Abschluss der Bebauung zum Wildbach mit seinem Grünzug geschaffen.

#### **4.1.3 Bauweise**

Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit ist zwingend innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grenzständig zu bauen. Diese Festsetzung sichert im Bereich des Tiefgaragendeckels den Anbau von der südlichen Seite bis zu einer Gebäudehöhe von 166 m ü. NHN durch das geplante Glasdach nördlich des bestehenden Einfamilienhauses an die Tiefgarageneinfahrt. Dies verhindert die Auslösung von Abstandsflächen in diesem Bereich.

#### **4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Wird eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten, wohl aber von diesen zurückspringen. Ausnahmsweise wird eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile zugelassen. Die Baugrenzen ermöglichen für die neue Bebauung ein angemessenes Einfügen der Planung in den Bestand und berücksichtigen die benachbarten Baustrukturen sowie den vorhandenen Grünbestand im Umfeld. Lage und Ausmaß der Baugrenzen orientieren sich einerseits an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 696 und andererseits am Gebäudebestand der Wohnanlage Wildbacher Mühle nördlich und östlich des Plangebiets.

Die Festsetzung trägt dabei zu einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Baugebiets bei.

#### 4.1.5 Stellplätze und Garagen

Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Garagen und Carports werden im restlichen Plangebiet ausgeschlossen, da sie aus gestalterischen Gründen nicht gewünscht sind und um die verbleibenden Freiflächen als Grün- bzw. Spielflächen auf dem Grundstück insbesondere für Kinder und Jugendliche zu sichern und die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht weiter zu erhöhen.

Eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen befindet sich in der Tiefgarage sowie innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vor dem geplanten Mehrfamilienhaus. Für das Einfamilienhaus mit seiner bestehenden Physiotherapiepraxis steht zwischen dem Einfamilienhaus und der öffentlichen Straße ausreichend Platz für Stellplätze zur Verfügung.

#### 4.1.6 Nebenanlagen

Auf Grund der festgesetzten Ausnutzung der Grundstücksfläche mit einer GRZ von 0,4 sollen die außerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen nicht durch weitere Gebäude in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung dient der Sicherung der verbleibenden Grundstücksfläche als Freiflächen bzw. für die Gestaltung als Garten, die insbesondere für die Mehrfamilienwohngewäude von besonderer Bedeutung ist. Insbesondere auch aus städtebaulichen Gründen sind die rückwärtigen Gartenbereiche nicht durch Gartenhäuser und Schuppen zu verbauen.

#### 4.1.7 Lärmschutz

##### Verkehrslärm

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur westlich des Plangebiets verlaufenden Bahntrasse Aachen-Mönchengladbach, die auf einem Damm verläuft und das Plangebiet durch Lärmimmissionen belastet. Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde zur Ermittlung der einwirkenden Schallimmissionen ein schalltechnisches Gutachten durch die Schall- und Wärmemeßstelle Aachen GmbH (SWA GmbH, Stand 25.03.2015) erstellt (vgl. hierzu Kap. 5). Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Konflikt der schutzwürdigen Nutzungen mit dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm zu lösen. Zur Lösung des Lärmkonflikts setzt der Bebauungsplan daher entlang der in der Planzeichnung mit – AAAAAAA – gekennzeichneten Baugrenzen bauliche Vorkehrungen zum Schallschutz an den entsprechenden Fassaden gemäß des in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Lärmpegelbereichs III fest. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dem ein konkretes Vorhaben (Festlegung im zugehörigen 'Vorhaben- und Erschließungsplan') zugrunde liegt, kann auf die Festsetzung von Lärmpegelbereichen basierend auf der freien Schallausbreitung verzichtet werden. Die Festsetzung zum passiven Schallschutz gilt ebenfalls für zurücktretende parallel zu den Baugrenzen oder im 90° Winkel verlaufende Fassaden (z.B. die Dachgeschosse der drei Gebäudeteile). Die genaue Lage der Fassaden sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Schallimmissionen ist daher innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend dem festgesetzten Lärmpegelbereich III (LPB) für Fassaden im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen für Außenbauteile von Gebäuden ein Schalldämmmaß von erf. R'<sub>w,res</sub> nach DIN 4109<sup>1</sup> von mind. 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Unterrichtsräume sowie von mind. 30 dB für Büroräume einzuhalten. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile bis zum Lärmpegelbereich III werden in der Regel durch die aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) resultierenden Vorgaben mit der üblichen Massivbauweise und dem Einbau von Isolierglasfenstern als Wärmeschutz nach dem heutigen Stand der Technik bereits eingehalten.

Durch die Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch bauliche Maßnahmen ist für die Innenbereiche der Wohngebäude ein ausreichender Schutz für die Wohnnutzungen gewährleistet. Lediglich die Außenbereiche (Garten, Terrassen und Balkone) sind durch Lärmimmissionen der Bahn weiterhin beeinträchtigt. Ein akti-

<sup>1</sup> DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von November 1989

ver Lärmschutz ist hier jedoch nicht möglich, da sich die relevante Lärmquelle erhöht auf einem Damm befindet und ein zielführender Lärmschutz auf dem Damm aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar ist. Das bedeutet, dass die Außenwohnbereiche weiterhin durch Lärmimmissionen der Bahn beeinträchtigt werden. Dies wird in die Abwägung eingestellt. Es besteht die Möglichkeit, durch bauliche Maßnahmen (wie z.B. seitliche Plexiglas-Wände) an den Terrassen bzw. Balkonen, die Außenwohnbereiche teilweise vor Lärmbelastungen der Bahn zu schützen. Da die Frei- und Spielflächen der Wohnanlage nur zeitweise von den Einwohnern genutzt werden, sind hier die vorhandenen Lärmbelastungen in diesem Zeitraum hinzunehmen. Die Lärmbelastung besteht überwiegend zur Nachtzeit (22 - 6 Uhr), in der die Außenwohnbereiche im Allgemeinen nicht genutzt werden. Die vorliegende Lärmbelastung wird in die Abwägung eingestellt, jedoch wegen des gewichtigen städtebaulichen Belangs der 'Schaffung von neuem Wohnraum in zentralen Lagen mit guter Erreichbarkeit der vorhandenen Infrastruktur und von Nahversorgungseinrichtungen' sowie auf Grund der Wiedernutzbarmachung von brach gefallenen Flächen zurückgestellt. Eine Gesundheitsgefährdung ist auf Grund der geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 nicht gegeben.

Mit der Festsetzung von entsprechenden Lärmpegelbereichen wird dem Ziel gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen und die vorhandene Lärmbelastung planungsrechtlich berücksichtigt.

#### Gewerbelärm

Die südlich des Wildbachs befindlichen gewerblichen Nutzungen befinden sich in ausreichendem Abstand zum Plangebiet und verursachen keine relevanten Lärmimmissionen innerhalb des Plangebiets.

#### **4.1.8 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind gemäß § 9 Abs. 25a BauGB für den in der Planzeichnung als Fläche zum Anpflanzen gekennzeichneten Bereich zwei hochstämmige Obstbäume mit der Pflanzqualität Hochstamm mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20cm zu pflanzen. Die bereits vorhandenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zusätzlich ist die vorhandene Rotbuchenhecke zu einer zweireihigen Hecke zu ergänzen. Diese Festsetzung dient der weiteren Eingrünung des Plangebiets und hier insbesondere der Schaffung bzw. dem Erhalt eines Grünbereichs angrenzend an den unmittelbar südlich verlaufenden Wildbach.

Durch den Erhalt der vorhandenen Bepflanzung werden zusätzliche negative Auswirkungen auf die Umwelt durch Verlust von vorhandenen Gehölzen vermieden bzw. durch die Anpflanzung von weiteren Bäumen und Sträuchern die Aufenthaltsqualität verbessert. Die vorhandene Garage und die bestehende Versiegelung werden entfernt, und der Bereich ist entsprechend der Festsetzung zu bepflanzen.

#### **4.1.9 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Sträuchern**

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird eine Fläche mit Bindungen und zum Erhalt von Sträuchern festgesetzt. Hier ist die vorhandene Hecke aus standortgerechten, heimischen Straucharten zu erhalten und um eine weitere Reihe zu einer zweireihigen Hecke zu ergänzen. Diese Festsetzung gemäß § 9 Abs. 25b BauGB dient der Eingrünung des Allgemeinen Wohngebiets und verfolgt das Ziel, einen Sichtschutz als Abgrenzung der geplanten Wohnnutzung in Form einer Mehrfamilienwohnanlage zur bestehenden nördlich angrenzenden Reihenhausbebauung mit ihren rückwärtig gelegenen Gartenbereichen zu schaffen.

## **5 Umweltbelange**

### **Lärmimmissionen Verkehr**

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Verkehrslärm vorbelastetem Bereich, da unmittelbar westlich des Plangebiets die Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach auf einem Bahndamm verläuft. Zur Ermittlung der Verkehrslärmbelastung wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses ermittelt für den überwiegenden Teil des Plangebiets tags (6 bis

22 Uhr) und nachts (22 bis 6 Uhr) eine Lärmbelastung zwischen 50 bis 55 dB(A). Innerhalb des westlichen Teils des Plangebiets ergeben sich auf Grund der Nähe zur Bahnlinie Lärmbelastungen tags und nachts von über 55 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags eingehalten und nachts überschritten. Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Schallimmissionen wird in Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche (LPB) für Fassaden ein erforderliches Schalldämmmaß (erf.  $R'_{w,res}$  nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden festgesetzt. Diese Festsetzung sichert beim Vollzug der Planung ausreichend schallgedämmte Fassaden und gewährt eine angemessene Wohnruhe in schutzbedürftigen Räumen. In der Summe der getroffenen Maßnahmen werden somit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt.

### **Lärmimmissionen Sport**

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich jenseits der Bahnlinie die Sportanlage Rathausstraße. Der Trainings- und Spielbetrieb findet an den Wochentagen zwischen 19.00 Uhr und 21.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zwischen 11.00 Uhr und 16.15 Uhr statt. Zur Ermittlung und Bewertung des einwirkenden Sportlärms wird die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. Bundes-Immissionsschutzverordnung) herangezogen. Für allgemeine Wohngebiete nennt die Verordnung tageszeitabhängige Immissionsrichtwerte: Außerhalb der Ruhezeiten sind 55 dB(A) nicht zu überschreiten und innerhalb der Ruhezeiten gilt der Richtwert von 50 dB(A). Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Sportanlage Rathausstraße keine nennenswerten Lärmimmissionen im Plangebiet verursacht. Die Einwirkungen dieser Anlage sind ohne Bedeutung.

### **Lärmimmissionen Tiefgarage innerhalb des Plangebiets**

Im gemeinsamen Untergeschoss der Wohnanlage sieht die Planung eine Tiefgarage mit 22 PKW-Stellplätzen mit einer Erschließung über eine teilweise offene Rampe vor der Ostfassade von der Straße Wildbacher Mühle vor. Die Auswirkungen der Tiefgarage auf die umgebende Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes werden im Wesentlichen durch den Fahrzeugverkehr auf der Erschließungsstraße bestimmt. Weiterhin sind die Schallabstrahlungen des Tores beim Öffnen / Schließen sowie die Schallabstrahlung beim Überfahren der Regenrinne zu berücksichtigen. Die erforderliche Lüftung kann über schallgedämmte Öffnungsflächen in den Außenbauteilen erfolgen. Für die Bewertung straßenrechtlich nicht gewidmeter Parkplätze und gleichartiger Anlagen ist nach der Rechtslage die TA Lärm 98 als allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz anzuwenden: In allgemeinen Wohngebieten beträgt der Immissionsrichtwert zur Tageszeit 55 dB(A) und zur Nachtzeit 40 dB(A). Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass alle Immissionsrichtwerte nach TA Lärm 98 unterschritten werden.

### **Lärmimmissionen Gewerbe**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Gebäude Wildbacher Mühle 67, das teilweise durch eine Physiotherapiepraxis genutzt wird. Diese wird ausschließlich an den Werktagen zwischen 08.00 Uhr und 20.00 Uhr betrieben. Diese Nutzung kann lärmtechnisch als irrelevant betrachtet werden.

Südlich des Plangebietes befinden sich an der Walkmühlenstraße / An der Schurzelter Brücke verschiedene Gewerbebetriebe. Relevante Lärmimmissionen konnten nicht festgestellt werden.

### **Schutzgut Luft / Klima**

Aus lokalklimatischer Sicht sind für das Plangebiet und seine kleinteilige Bebauungsmöglichkeiten keine besonderen Anforderungen zu stellen. Grundsätzlich gibt es Empfehlungen zur verträglichen Kleinklimaentwicklung wie z.B. Eingrünung mit lockerem Baumbestand etc. Das Plangebiet wird auch nach Vollzug des Vorhabens durch den Erhalt der vorhandenen Baumschubstanz sowie der vorhandenen Hecken keine relevanten Auswirkungen auf das Lokalklima oder die Luftqualität haben.

### **Schutzgut Boden**

Im Bereich der Wohnanlage Wildbacher Mühle und somit auch innerhalb des Plangebiets befand sich bis 1968 das Betriebsgelände der Tuchfabrik und Färberei Casteel. Im Bereich des Plangebiets ist auf alten Luftaufnahmen ein Wasserbecken angesiedelt. Auf Grund dieser ehemaligen Nutzung sind Bodenbelastungen innerhalb des Plangebiets nicht auszuschließen.

Die Wohnanlage Wildbacher Mühle wird im Altlastenkataster als Altstandort AS 2798 geführt. Boden- und Grundwasseruntersuchung liegen nicht vor. Das Umweltamt geht davon aus, dass beim Bau der Wohnanlage vorhandene Bodenbelastungen voraussichtlich ausgekoffert wurden. Konkrete Aussagen hierzu finden sich jedoch nicht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Juli 2014 eine 'Orientierende Altlastenuntersuchung und Bewertung des Baugrubenaushubs hinsichtlich seiner Entsorgung / Verwertung' vom Ingenieurbüro Dieler und Partner erstellt. Es wurden 8 Rammkernbohrungen nördlich und westlich des Fischzuchtbeckens bis zum gewachsenen Untergrund bzw. mind. bis 3 m Tiefe vorgenommen.

Die Bohrungen zeigen einen Auffüllungsbereich am nördlichen Rand des Beckens mit 0,8 bis 1,40 m Mächtigkeit mit nur geringen Anteilen an Fremdmaterial, während westlich des Beckens Auffüllungen mit Mächtigkeiten zwischen 1,80 bis 2,40 m und einem Anteil von Fremdmaterial zwischen 20% und 70% auftreten.

Der Boden westlich und nördlich des Fischzuchtbeckens ist im Rahmen der Baumaßnahme entsprechend dem ermittelten Belastungsgrad entweder als Z1.1-Material (mit Fremdbestandteilen < 10%) oder als Bauschutt zu entsorgen.

Unterhalb des 2-2,5 m tiefen Betonbeckens konnten bisher keine Untersuchungen vorgenommen werden. Es wird empfohlen, den Rückbau des Betonbeckens gutachterlich zu begleiten.

### **Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt außerhalb des in der Nähe befindlichen festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Wildbachs. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Wildbachs und damit der Wurm. Im Bereich unterhalb des Stadtgebietes Aachen besteht Hochwassergefahr. Daher wurde durch den Wasserverband Eifel-Rur geprüft, ob durch die Realisierung des Planvorhabens negative Auswirkungen aus Sicht des Hochwasserschutzes zu erwarten sind. Der Wasserverband kommt zu dem Ergebnis, dass zwar die Einleitung des Niederschlagswassers in den Wildbach die Abflüsse im Wildbach etwas gegenüber dem Ist-Zustand ansteigen lässt, es jedoch nicht zu einer maßgeblichen Verschlechterung kommt. Das Plangebiet selbst wird im EHQ-Fall (Extremes Hochwasserereignis mit einer Jährlichkeit von mehr als 300 Jahren) nicht überflutet. Auch für die Bereiche unterhalb des Hochwasserrückhaltebeckens ist keine maßgebliche Verschlechterung der Abflusssituation festzustellen. Somit bestehen aus Sicht des Hochwasserschutzes keine Bedenken gegen die Einleitung des Niederschlagswassers in den Wildbach.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich und beinhaltet neben dem Gelände einer ehemaligen Fischzuchtanlage ein Grundstück mit Wohngebäude und Garten. Der angrenzende Wildbach verläuft in einem eingetieften Bachbett, das mit einem dichten Bestand aus Gehölzen (teilweise nicht heimische Gehölze) bepflanzt ist.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde das Plangebiet am 01.10.2015 untersucht. Dabei konnten die planungsrelevanten Vogelarten Graureiher und Mäusebussard beim Überflug über das Gebiet beobachtet werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Vogelarten können im Plangebiet aber ausgeschlossen werden, evtl. angrenzende Fortpflanzungsstätten des Kleinspechts werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Für Zwerg- und Breitflügel fledermaus ist ein alter Schuppen im nordwestlichen Teil des Plangebietes potenziell als Sommer-, Zwischen- und Winterquartier geeignet. Bei der Ortsbegehung konnten aber keine Individuen festgestellt werden. Vor Abriss des Schuppens sollte dieser nochmals kontrolliert werden. Unter Beachtung dieser Maßnahme ist die Durchführung einer vertiefenden Untersuchung (ASP Stufe II) nicht erforderlich.

## **Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Aachen-Laurensberg in einem Wohngebiet an der Straße 'Wildbacher Mühle', die sich zwischen der Rathausstraße, dem Wildbach und dem Bahndamm der Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach befindet. Vom Plangebiet aus beginnend verläuft oberhalb der Böschung des Wildbaches ein Fußweg durch eine parkartige, öffentliche Grünfläche. Südlich des Plangebietes verbindet eine kleine Fußgängerbrücke das Wohngebiet an der Wildbacher Mühle mit dem südlich angrenzenden Wohngebiet.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Aachen.

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Die moderate Nachverdichtung im Bereich des ehemaligen Fischzuchtbeckens entspricht dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich und der Wiedernutzbarmachung von brach gefallenen Flächen. Die bauliche Weiterentwicklung der Wohnanlage Wildbacher Mühle berücksichtigt den Charakter und die bauliche Dichte der vorhandenen Wohnanlage und führt diese weiter fort.

### **6.2 Verkehrliche Auswirkungen**

Insgesamt werden durch den Neubau der Mehrfamilienwohnanlage 13 Wohneinheiten neu geschaffen, die nur eine geringfügige Zunahme des Pkw- Verkehrs im Gebiet erwarten lassen. Die Festsetzungen sehen die Unterbringung der Stellplätze ausschließlich in der dafür vorgesehenen Tiefgarage vor. Die bereits vorhandenen Stellplätze im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sowie die vor dem Einfamilienhaus angeordneten Stellplätze bleiben erhalten.

### **6.3 Umweltauswirkungen**

Der Bebauungsplan sieht die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf der Fläche des ehemaligen Fischzuchtbeckens und damit eines versiegelten Bereichs vor. Der vorhandene Baumbestand wird erhalten und durch weitere Baumpflanzungen im südlichen Teil des Plangebiets ergänzt. Durch die Planung ist somit nicht mit einer Verschlechterung der Umweltsituation innerhalb des Plangebiets zu rechnen. Die geplante Bebauung trägt zudem als Maßnahme der Innenentwicklung zur Nachverdichtung im Bestand durch Schaffung von neuem Wohnraum in zentralen Lagen bei und schont damit den Außenbereich. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist nicht notwendig.

### **6.4 Planungsrechtliche Auswirkungen**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 696 'Rathausstraße / Wildbach' wird innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 967 durch diesen ersetzt.

## **7 Kosten**

Die Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Baumaßnahme werden vom Vorhabenträger getragen und im Detail im Durchführungsvertrag geregelt.

## **8 Durchführungsvertrag**

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Aachen und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird. Dieser Vertrag wird alle zuvor genannten Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung der Maßnahme sicherstellen. Außerdem trägt der Vertrag der gesetzlichen Vorgabe Rechnung, die Frist für die Realisierung des Vorhabens festzulegen. Werden die festgelegten Termine nicht eingehalten, so soll die Stadt Aachen entsprechend den gesetzlichen Regelungen die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben. In dem

Durchführungsvertrag werden zum Satzungsbeschluss zudem auch Gestaltungsvorgaben für das Vorhaben, Kostenübernahmen durch den Vorhabenträger u.a. geregelt. Dem Willen der Stadt Aachen, das vorliegende Entwurfskonzept des geplanten Gebäudes auch umzusetzen, wird damit Rechnung getragen.

Voraussichtliche Inhalte:

- Schaffung von 22 Stellplätzen innerhalb einer Tiefgarage sowie der erforderlichen Fahrradstellplätze
- Investorenausgleichszahlung zur Verbesserung des Spielplatzes Wildbacher Mühle
- Entwässerungskonzept bzw. wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des im Plangebiet anfallenden nicht verschmutzten Niederschlagswassers in den Wildbach
- Freiflächengestaltung inkl. Freiflächenplan
- Erhalt und Neupflanzungen von Bäumen
- Verpflichtung zur Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau
- Verpflichtung zum Rückbau der baulichen Anlagen bzw. Versiegelungen im Bereich der festgesetzten Anpflanzfläche (vgl. hierzu 4.1.8)

Der Vertrag wird spätestens zum Satzungsbeschluss unterschrieben vorliegen.

## 9 Plandaten

Die Größe des Plangebietes beträgt	rd. 2.900 qm.
Allgemeines Wohngebiet	rd. 2.900 qm
davon überbaubare Grundstücksflächen	rd. 1.300 qm
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	rd. 590 qm
davon Fläche mit Bindungen und Erhalt von Sträuchern	rd. 50 qm
davon Fläche für Tiefgarage	rd. 150 qm

Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss am ..... die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 967 - Wildbacher Mühle - beschlossen hat.

Aachen, den

(Marcel Philipp)

Oberbürgermeister

Dez. III	B 03/10	FB 36	FB 30
FB 62	61/00	61/10	61/20



# Anlage 1

Freiflächenplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 967  
– Wildbacher Mühle –

Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern  
mit zwei Treppenhäusern und Tiefgarage  
**Wildbacher Mühle Laurensberg**

Von Helden Grundbesitz GbR  
Vertreten durch Herrn Matthias von Helden  
Wildbacher Mühle 67  
52074 Aachen - Laurensberg

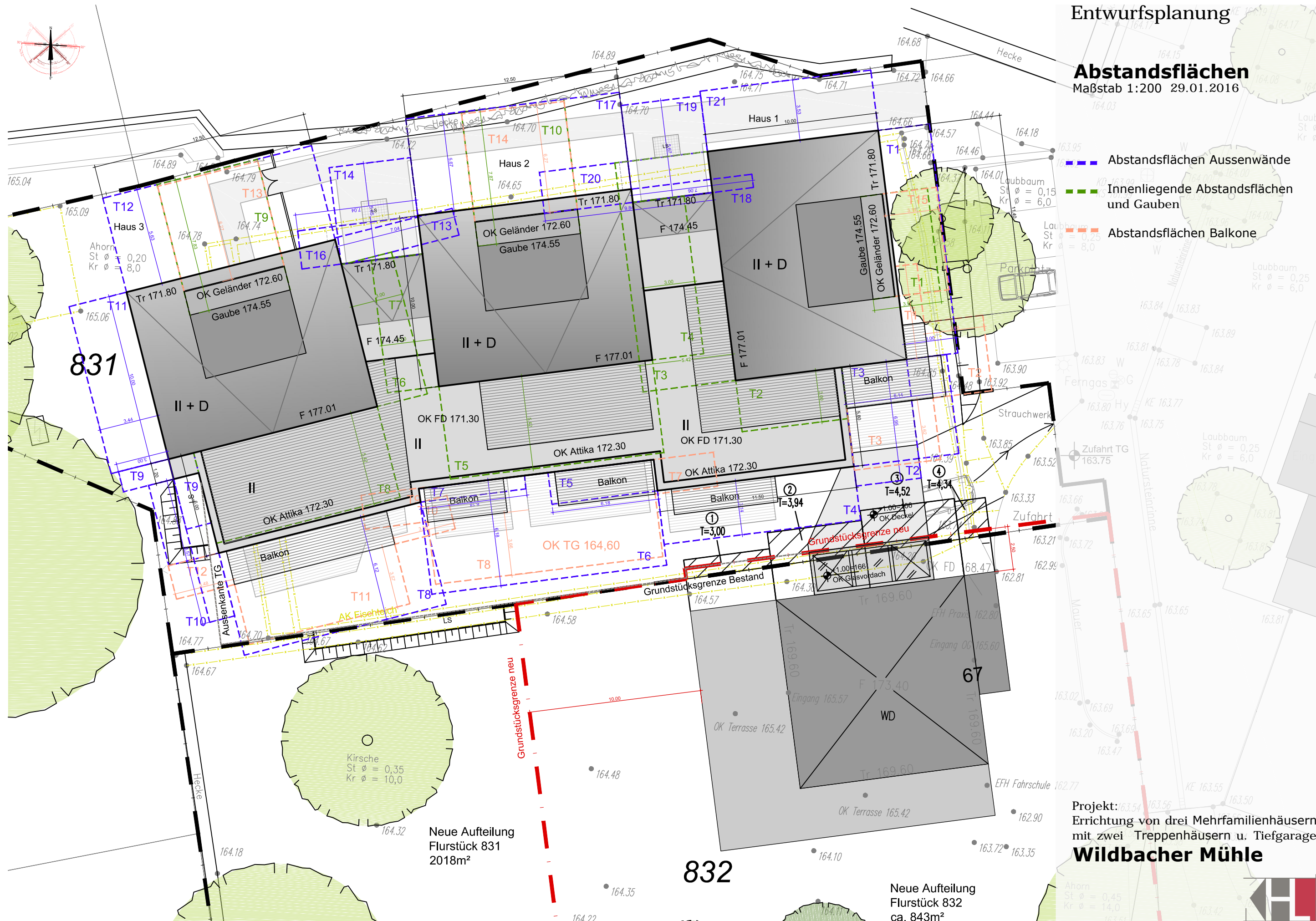
**Entwurfsplanung** 29.01.2016





Projekt:  
Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern  
mit zwei Treppenhäusern u. Tiefgarage  
**Wildbacher Mühle**





- - - Abstandsflächen Aussenwände
- - - Innenliegende Abstandsflächen und Gauben
- - - Abstandsflächen Balkone

Projekt: Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit zwei Treppenhäusern u. Tiefgarage **Wildbacher Mühle**

831

832

Neue Aufteilung  
Flurstück 831  
2018m²

Neue Aufteilung  
Flurstück 832  
ca. 843m²

# Entwurfsplanung

## Grundriss UG

Maßstab 1:200 29.01.2016

### Berechnung Rampe Tiefgarage

nach § 120 SBauVO v. 28.04.2014

(2) Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und einer Rampe mit mehr als 10 von Hundert Neigung muss eine geringer geneigte Fläche von mindestens 3m Länge liegen.(...)

Zufahrt Tiefgarage = 163,75 NHN

OKFF Tiefgarage = 161,40 NHN

### Flächenaufstellung Untergeschoss ohne Erschließungsflächen

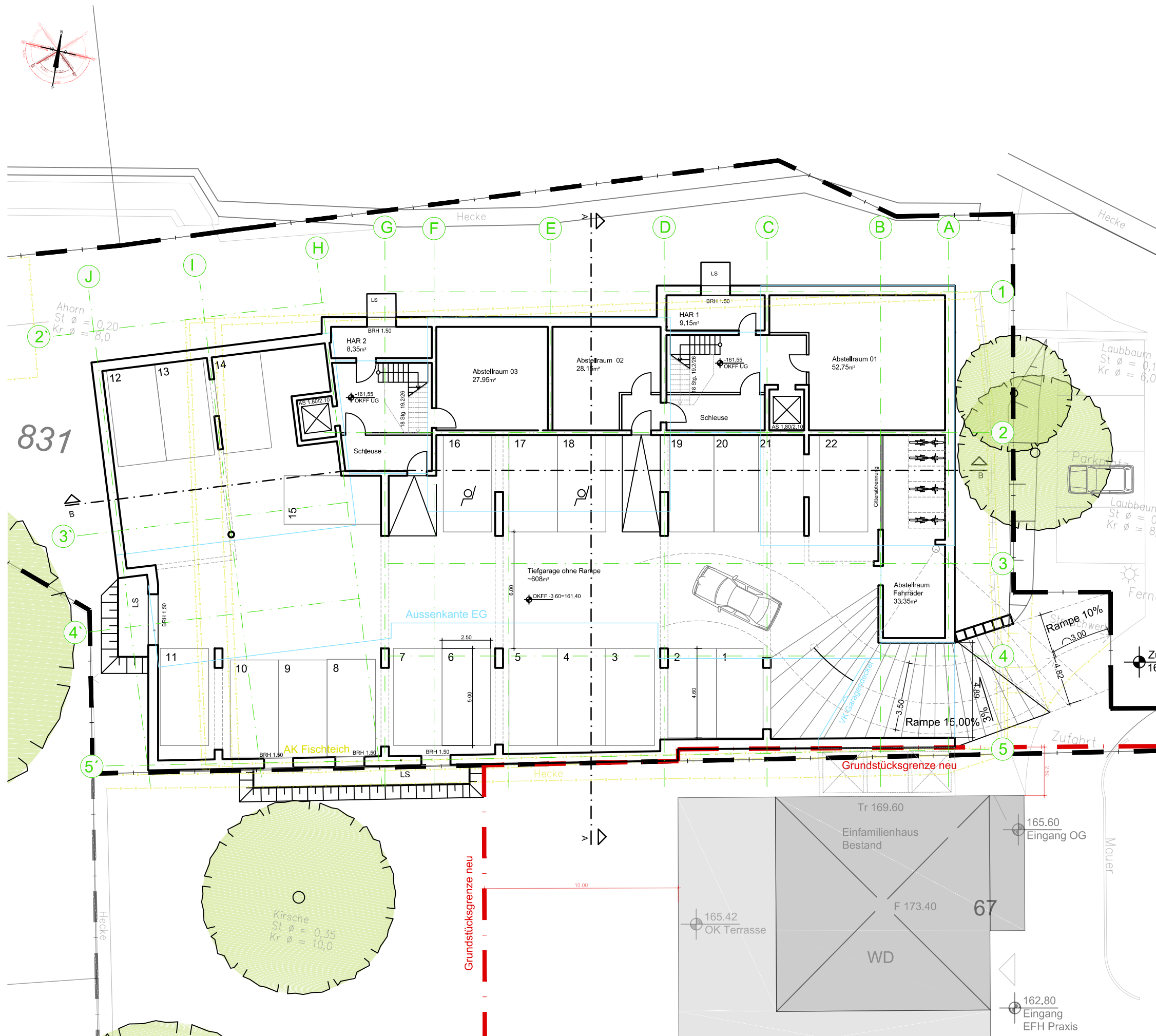
Abstellraum Fahrräder	33.35m <sup>2</sup>
Abstellraum 01	52.75m <sup>2</sup>
HAR 1	9.15m <sup>2</sup>
Abstellraum 02	28.15m <sup>2</sup>
Abstellraum 03	27.95m <sup>2</sup>
HAR 2	8.35m <sup>2</sup>
Tiefgarage ohne Rampe	608.00m <sup>2</sup>

Σ = 767.70m<sup>2</sup>

Die Flächenangaben basieren auf der aktuellen Entwurfsplanung und sind ohne Berücksichtigung statischer und bauphysikalischer Berechnungen. Abweichungen sind in weiteren Planungsphasen nicht auszuschließen.

Projekt:  
Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit zwei Treppenhäusern u. Tiefgarage

## Wildbacher Mühle



# Entwurfsplanung

## Grundriss EG

Maßstab 1:200 29.01.2016

### Wohnflächenaufstellung Brutto ohne Terrassen und Balkone

#### Haus 1

Wohnung 1 - 98,10m<sup>2</sup>  
Wohnung 2 - 88,30m<sup>2</sup>

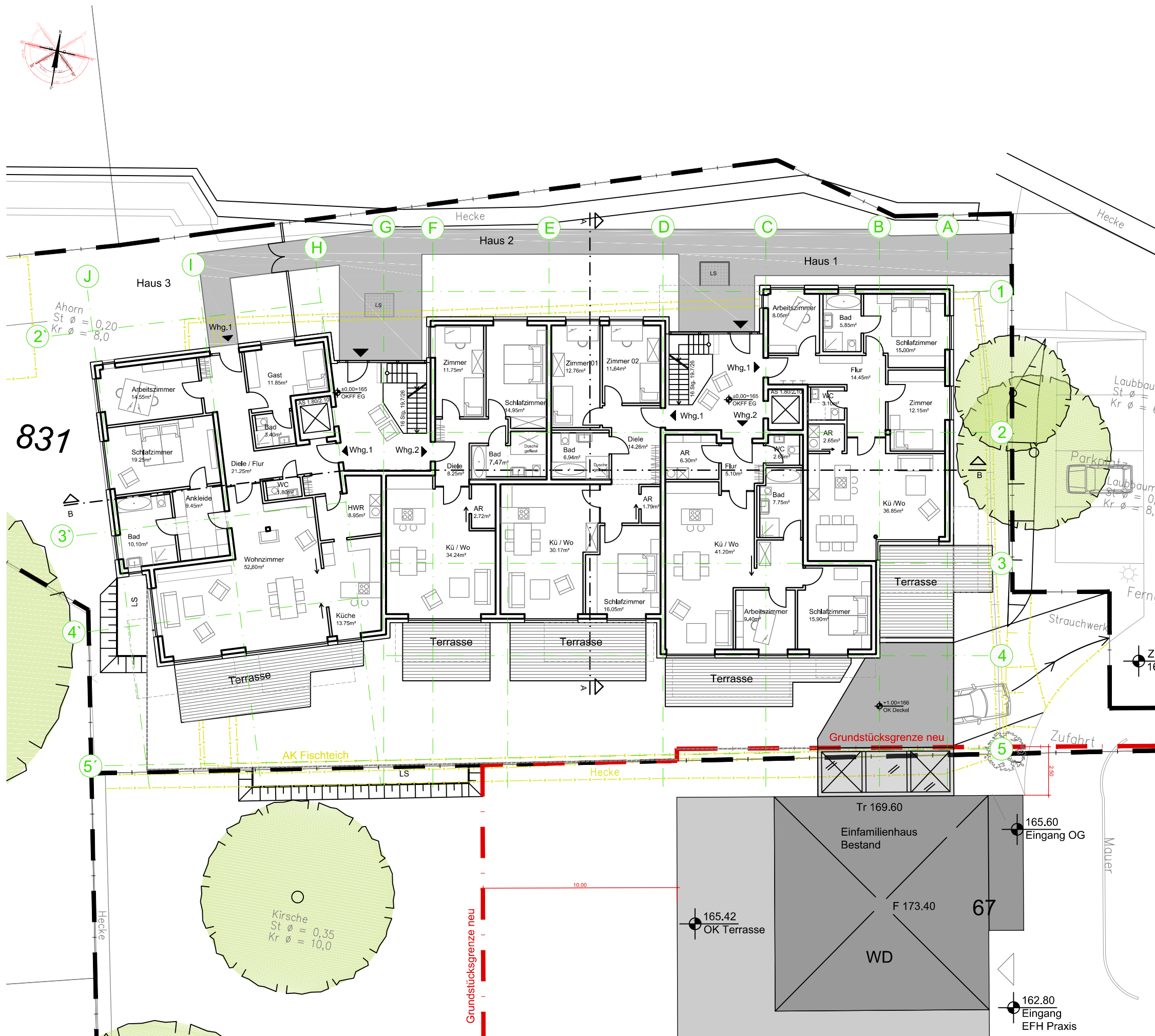
#### Haus 2

Wohnung 1 - 93,61m<sup>2</sup>  
Wohnung 2 - 79,38m<sup>2</sup>

#### Haus 3

Wohnung 1 - 166,95m<sup>3</sup>

Die Flächenangaben basieren auf der aktuellen Entwurfsplanung und sind ohne Berücksichtigung statischer und bauphysikalischer Berechnungen. Abweichungen sind in weiteren Planungsphasen nicht auszuschließen.



Projekt:  
Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern  
mit zwei Treppenhäusern u. Tiefgarage  
**Wildbacher Mühle**



# Entwurfsplanung

## Grundriss OG

Maßstab 1:200 29.01.2016

### Wohnflächenaufstellung Brutto ohne Terrassen und Balkone

#### Haus 1

Wohnung 3 - 98,10m<sup>2</sup>  
Wohnung 4 - 88,30m<sup>2</sup>

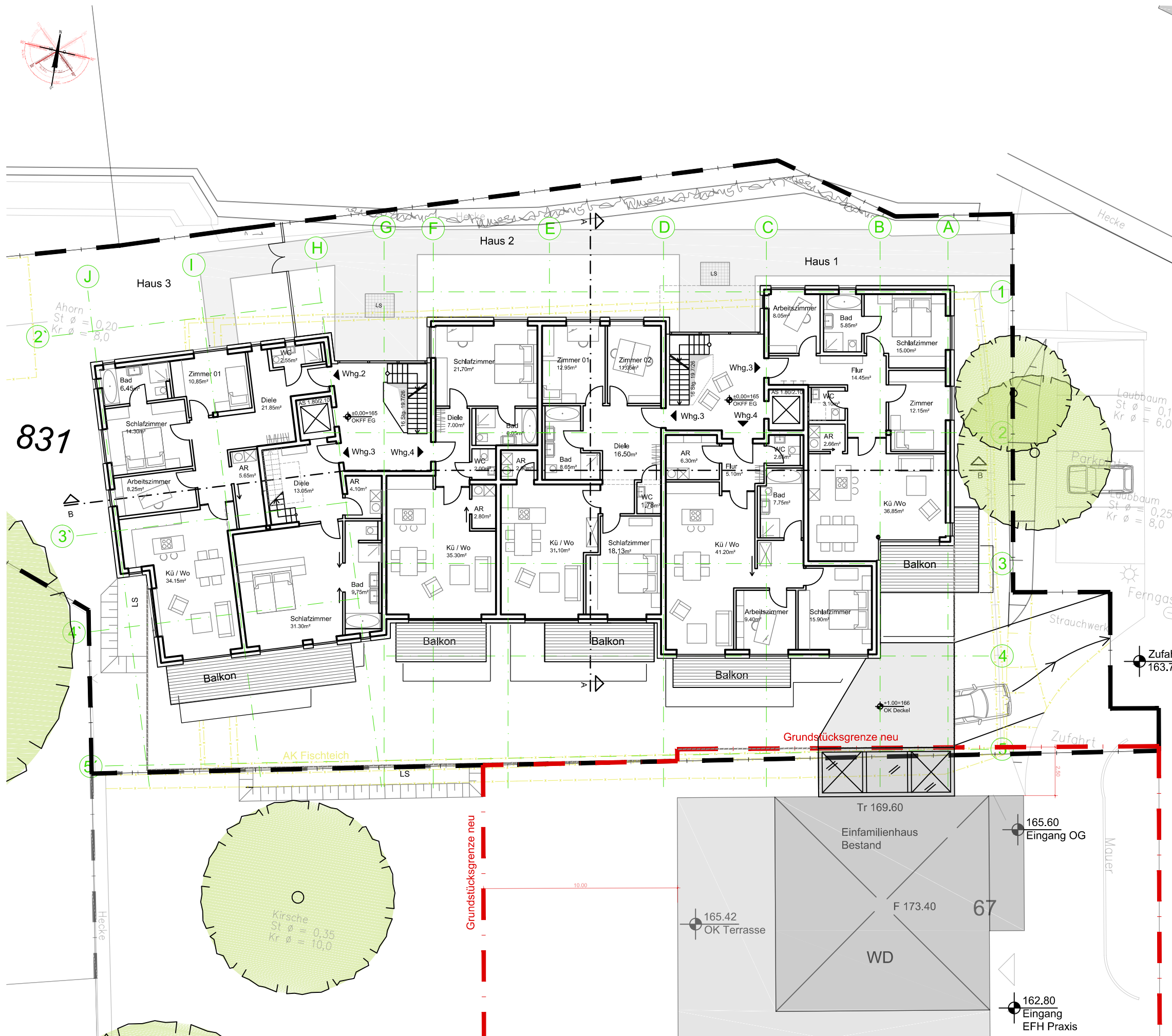
#### Haus 2

Wohnung 3 - 103,00m<sup>2</sup>  
Wohnung 4 - 74,85m<sup>2</sup>

#### Haus 3

Wohnung 2 - 104,05m<sup>2</sup>  
Wohnung 3 /Maisonette/ - 123,60m<sup>2</sup>

Die Flächenangaben basieren auf der aktuellen Entwurfsplanung und sind ohne Berücksichtigung statischer und bauphysikalischer Berechnungen. Abweichungen sind in weiteren Planungsphasen nicht auszuschließen.



Projekt:  
Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern  
mit zwei Treppenhäusern u. Tiefgarage  
**Wildbacher Mühle**



# Entwurfsplanung

## Grundriss DG

Maßstab 1:200 29.01.2016

### Wohnflächenaufstellung Brutto ohne Terrassen und Balkone

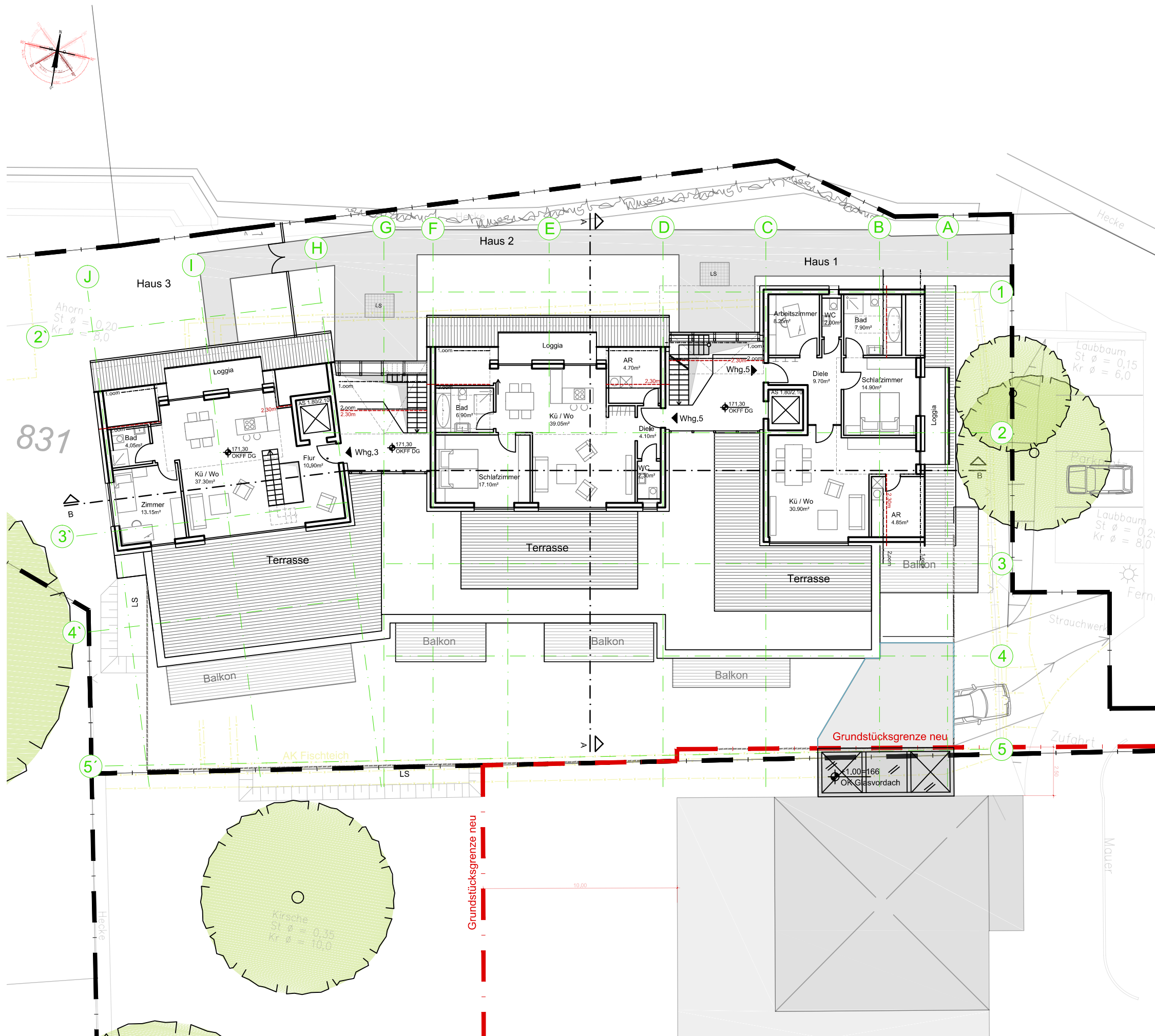
#### Haus 1

Wohnung 5 - 78,50m<sup>2</sup>

#### Haus 2

Wohnung 5 - 74,15m<sup>2</sup>

Die Flächenangaben basieren auf der aktuellen Entwurfsplanung und sind ohne Berücksichtigung statischer und bauphysikalischer Berechnungen. Abweichungen sind in weiteren Planungsphasen nicht auszuschließen.



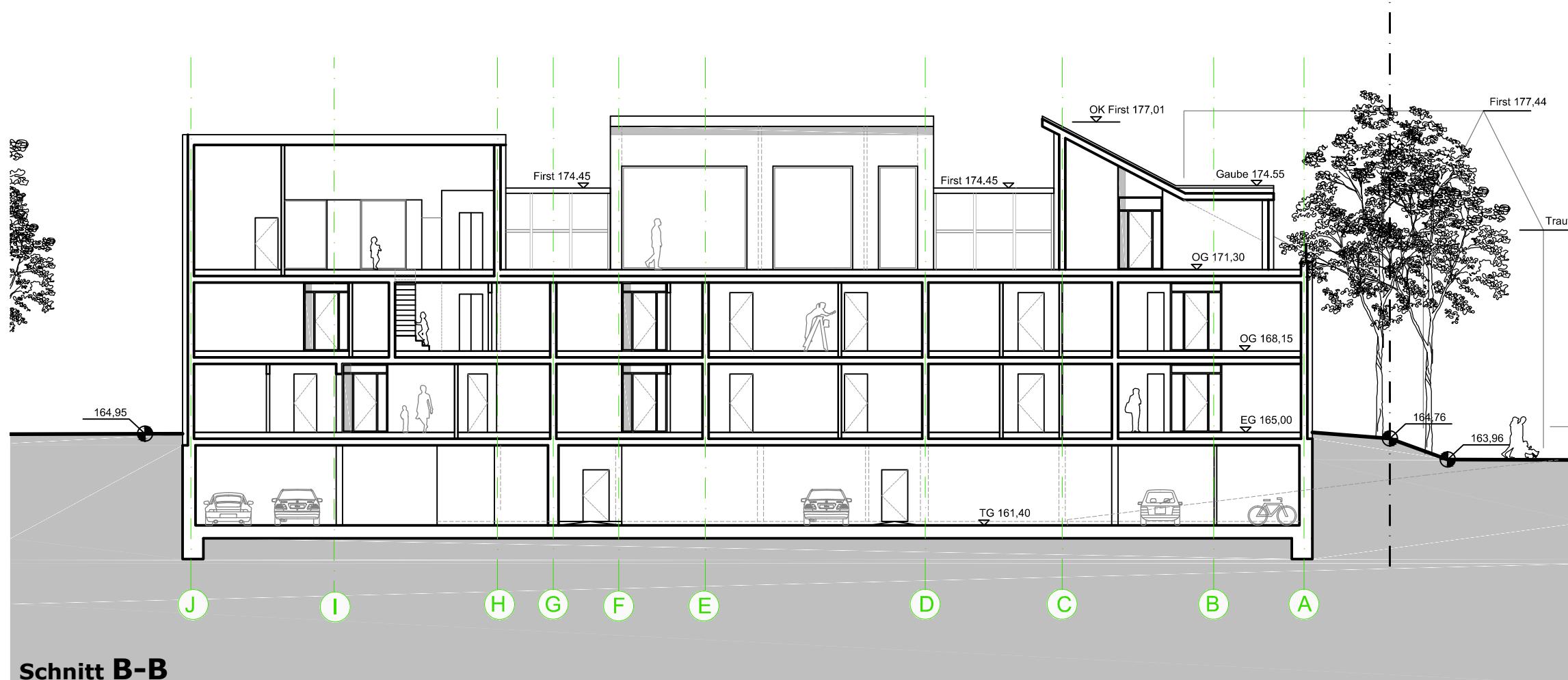
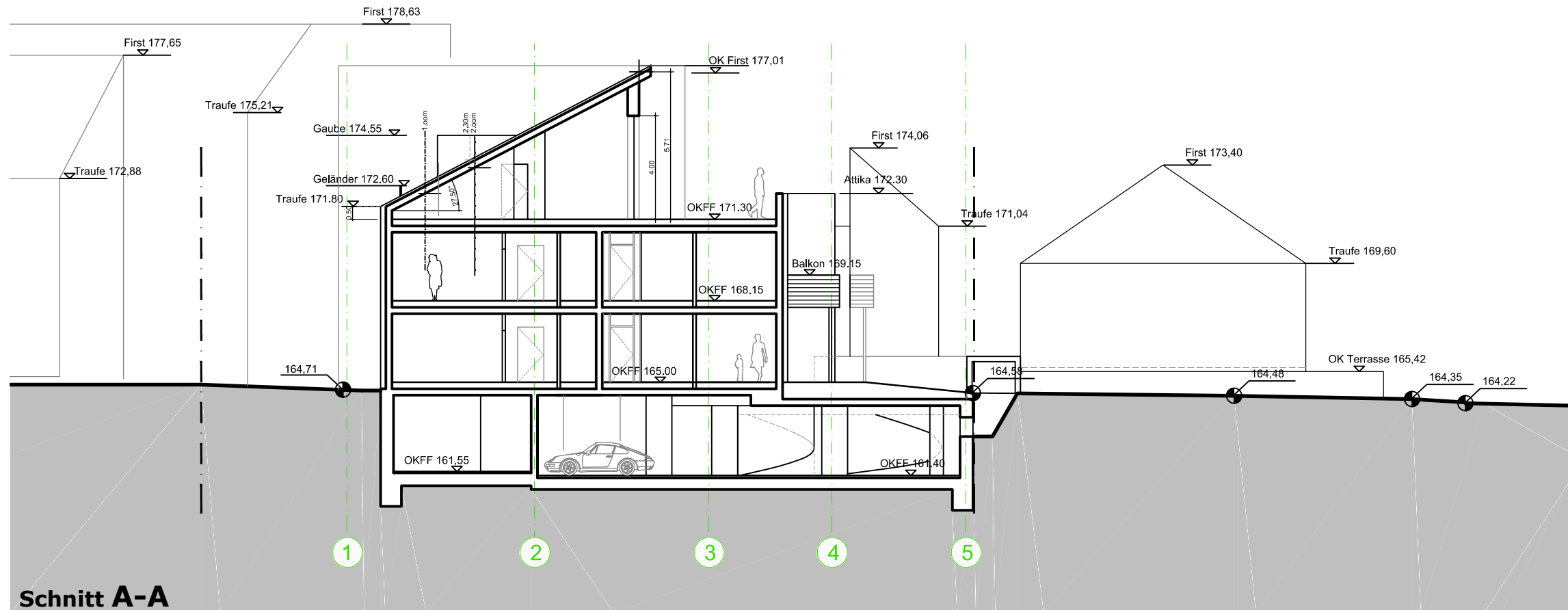
Projekt:  
Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern  
mit zwei Treppenhäusern u. Tiefgarage  
**Wildbacher Mühle**





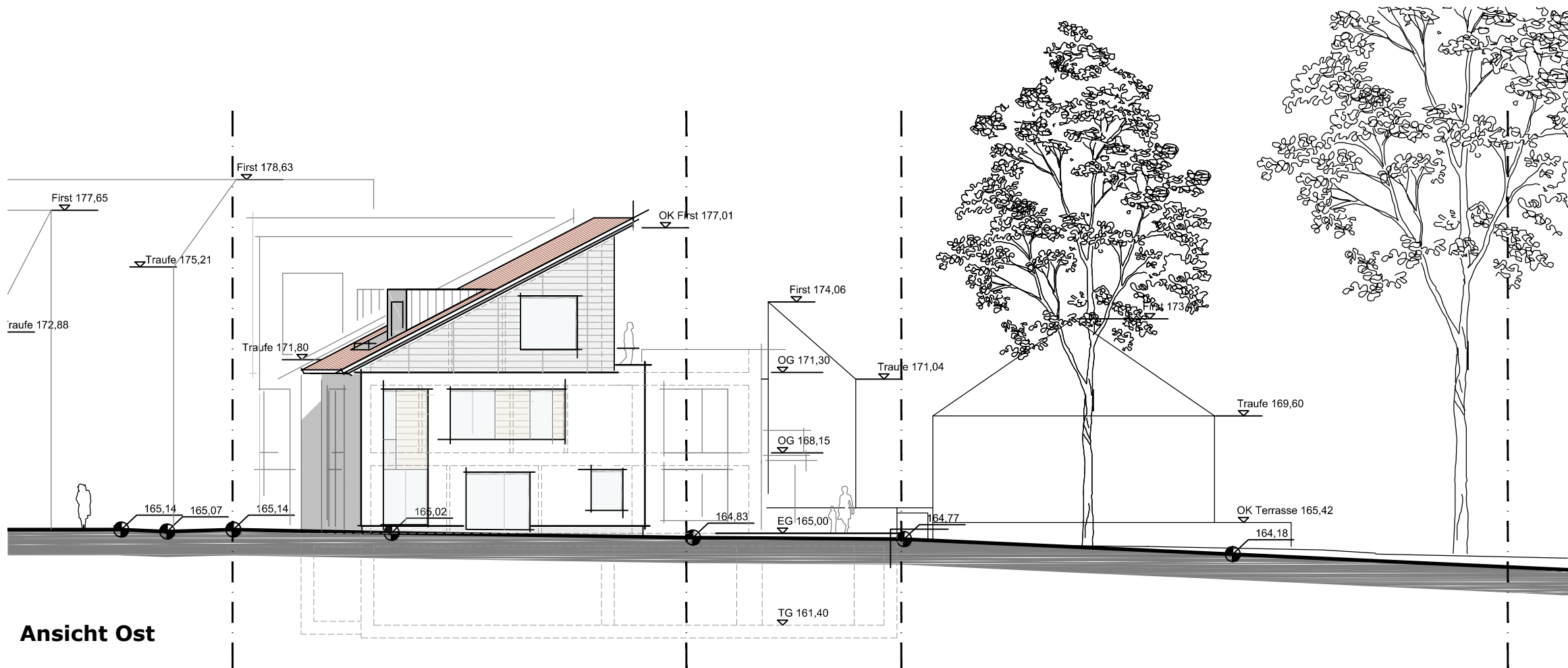
# Systemschnitte

Maßstab 1:200 29.01.2016

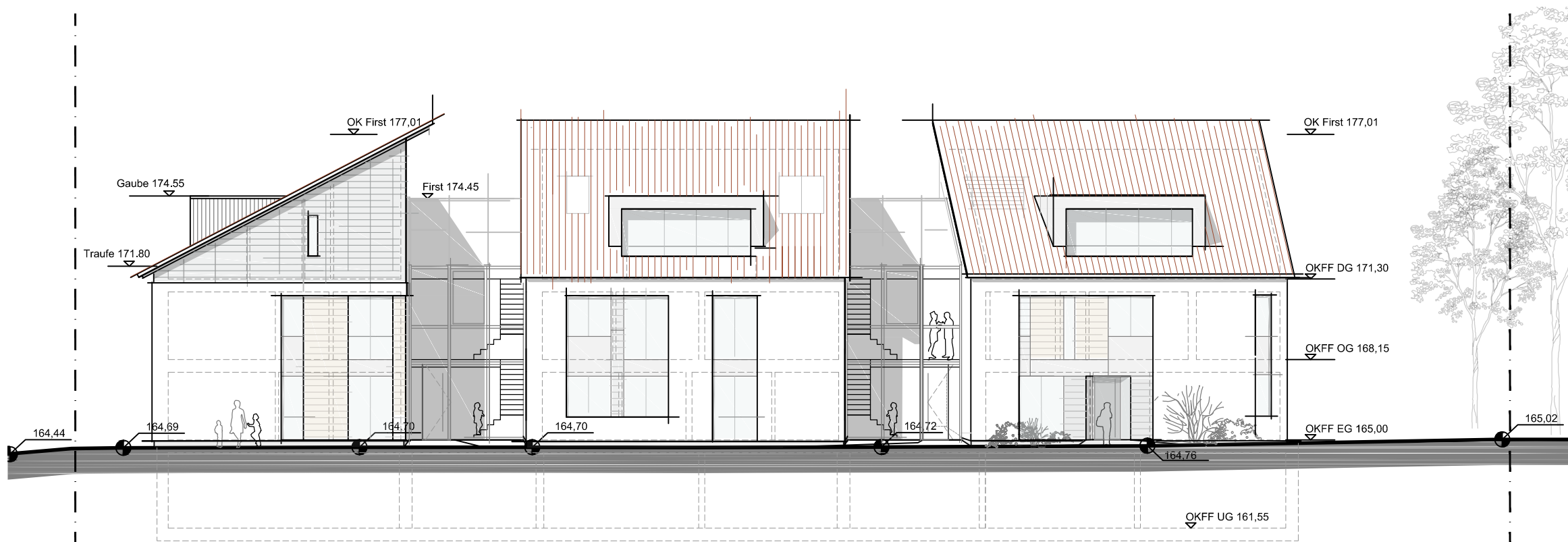


Projekt:  
Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern  
mit zwei Treppenhäusern u. Tiefgarage  
**Wildbacher Mühle**





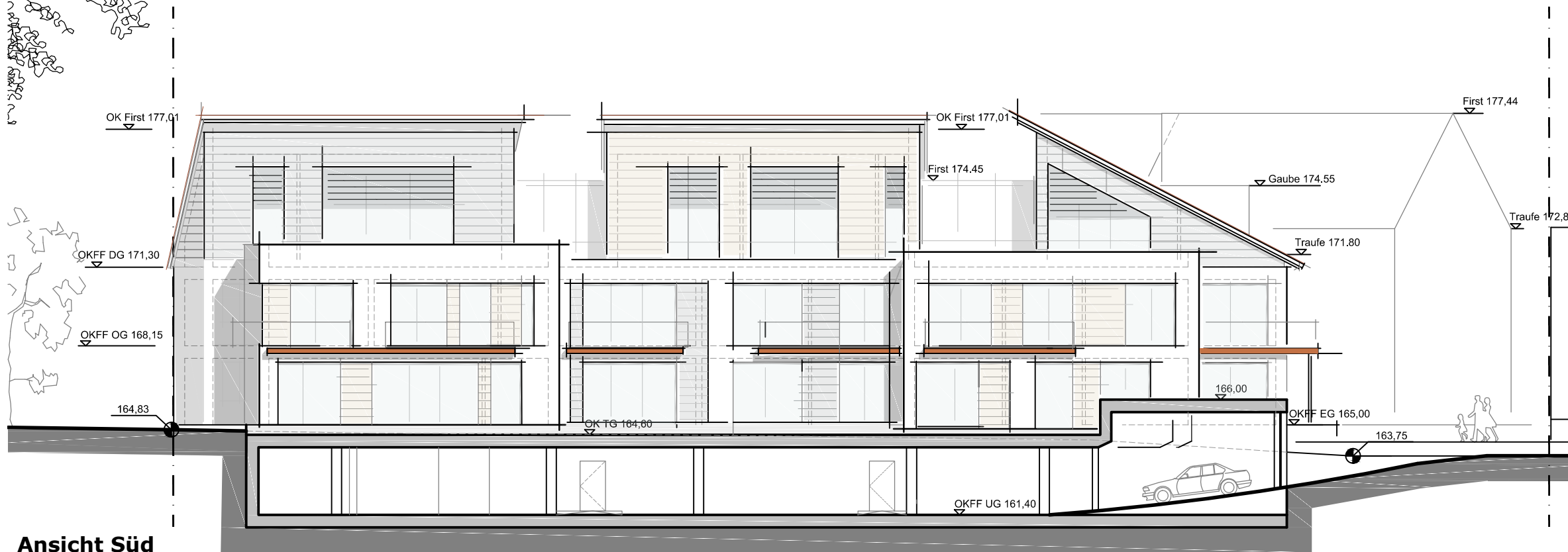
**Ansicht Ost**



**Ansicht Nord**

Projekt:  
Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern  
mit zwei Treppenhäusern u. Tiefgarage  
**Wildbacher Mühle**





**Ansicht Süd**



**Ansicht Ost**

Projekt:  
Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern  
mit zwei Treppenhäusern u. Tiefgarage  
**Wildbacher Mühle**





Projekt:  
Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern  
mit zwei Treppenhäusern u. Tiefgarage  
**Wildbacher Mühle**





Projekt:  
Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern  
mit zwei Treppenhäusern u. Tiefgarage  
**Wildbacher Mühle**





Projekt:  
Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern  
mit zwei Treppenhäusern u. Tiefgarage  
**Wildbacher Mühle**



**Eingaben:**

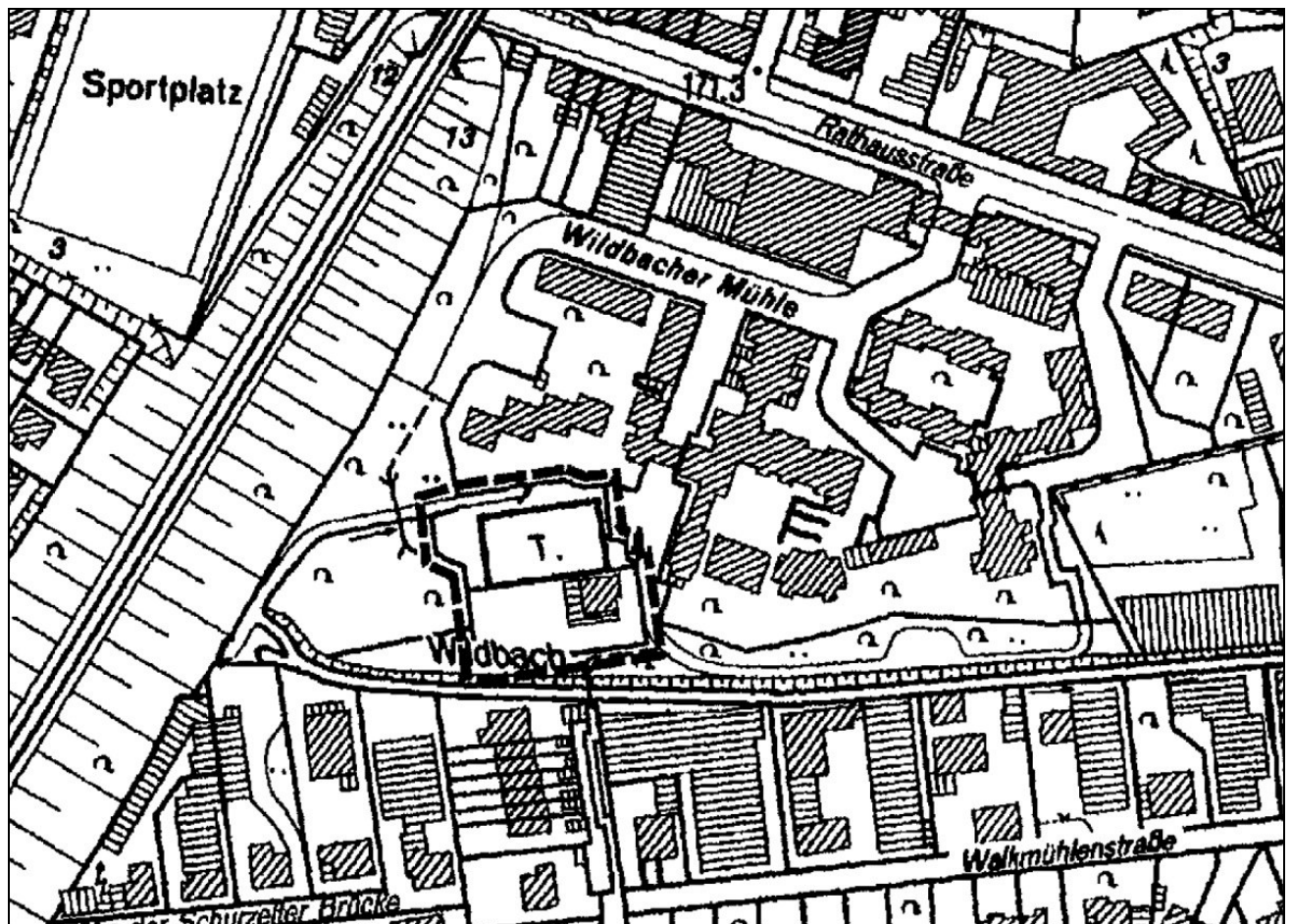
**Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 967**

**- Wildbacher Mühle -**

im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg

für den Planbereich zwischen Wildbacher Mühle, Wildbach und der Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach

(Stand 02.04.2015)



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

1.	Schreiben vom 15.02.2015 u. 19.02.2015.....	1
2.	Schreiben vom 18.02.2015 .....	4
3.	Email vom 18.02.2015 .....	7
4.	Schreiben vom 19.02.2015.....	8
5.	2 Schreiben vom 19.02.2015.....	9
6.	Schreiben vom 19.02.2015 .....	11
7.	, Schreiben vom 19.02.2015.....	13
8.	Schreiben vom 19.02.2015.....	15
9.	Schreiben vom 20.02.2015 .....	17
10.	Schreiben vom 20.02.2015.....	18
11.	Schreiben vom 20.02.2015 .....	19



1.

Schreiben vom 15.02.2015 u. 19.02.2015

FB 61  
Eing: -2. MRZ. 2015  
Lfd. Nr. Abt.  
010  
200  
35014-2012

Seite 1 von 1

**Bebauungsplan Bebauungsplan - Bebauungsplan Wildbacher Mühle (chem. Fischzucht)**

**An:** <bebauungsplan@mail.aachen.de>  
**Datum:** Sonntag, 15. Februar 2015 08:08  
**Betreff:** Bebauungsplan Wildbacher Mühle (chem. Fischzucht)

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist gut das in Aachen neue Wohnungen geschaffen werden.  
Hoffentlich werden bezahlbare Wohnungen gebaut.  
Eines möchte ich Ihnen aber gern mitteilen, haben Sie auch an  
genügend Parkplätze gedacht ?  
In der Wildbacher Mühle ist es nicht so einfach als Bewohner  
eine Parkplatz zu bekommen und deshalb wär es angebracht  
vor dem Haus ☐ genauso wie für die Häuser \_ \_ \_ ein Schild  
an zu bringen das hier das Parken nur für berechtigte Personen  
der Wildbacher Mühle \_ \_ halten bzw. parken dürfen.

Mit freundlichen Grüßen

Bitte Werden?

FB 61 010  
Eing: -2. MRZ. 2015 200  
Lfd. Nr. Abt.

Gescannt

An den  
Oberbürgermeister  
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -  
Postfach  
52058 Aachen

Aachen, den 19-02-2015  
Az. FB 61/620-35014-2012

### Bebauungsplan - Wildbacher Mühle - Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt: Die Grün-Anlagen und die Spielstraße.  
Es ist noch ein Stück Natur wo man früh  
morgens die Vögel zwitschern hört.

Was mir nicht gefällt: Es sollen 3 Häuser mit ins gesamt 13  
Wohneinheiten gebaut werden. Für 13 Wohnein-  
heiten werden 22 Tiefgaragen Stellplätze bereit-  
gestellt. Haben Sie sich schon mal die Parkgelegenheit  
angesehen? Es hapert jetzt schon an Parkgelegenheiten.  
Wenn jetzt noch 13 Wohneinheiten dazu kommen sind  
auch die 22 Tiefgaragenstellplätze viel zu wenig. Wir  
haben als Bewohner immer fremde Fahrzeuge vor dem Haus  
stehen und ganz ins besondere von der \*CRückseite

Meine Verbesserungsvorschläge: Die Höhe und Größe der Häuser  
ist ja schon festgelegt und ich denke das  
das auch schon abgeregnet ist. Wir von Haus  
hätten gern einen zu geteilten Stellplatz vor dem  
Haus

Ich wär auch bereit einen Obolus dafür zu zahlen

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.  
Eingaben auch unter: [www.aachen.de/bauleitplanung](http://www.aachen.de/bauleitplanung)  
oder

[bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)

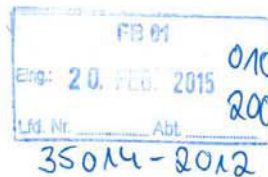
Name  
Straße  
Wohn  
Unter:

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

Krankengymnastik-Praxis. Sie sollten w  
über den Tellerrand hinaus schauen wie zum  
Beispiel im Ausland, da werden die Bewohner  
geschützt und bekommen einen Stellplatz vor  
dem Haus zugewiesen und wenn ein Fremder  
dort sein Fahrzeug abstellt, wird das  
Fahrzeug abgeschleppt.  
Sie gehen von einer Theorie aus aber in  
der Praxis ist das anders so das 22  
Tiefgaragenstellplätze zu wenig sind  
wo kommen übrigens die Container zu  
stehen?, z. B. stehen sie hinter einer  
Holz-Abschirmung und der Fahrstraße.

2.

Schreiben vom 18.02.2015



Verbindliche **Bauleitplanung**  
FB 61/201  
Verwaltungsgebäude am Marschierort  
Herrn **Willen**, Zi. 451  
**Lagerhausstraße 20**  
**52064 Aachen**

Aachen, 18.2.2015

#### **Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wildbacher Mühle**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme hiermit Bezug zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wildbacher Mühle, Wildbach und der Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach“ (vormalige Fischzucht); ich bin Eigentümerin des in meiner Adresse genannten Hauses und wohne somit im Plangebiet.

Die vorliegende Planung lehne ich ab und möchte das wie folgt im Rahmen verschiedener Themenbereiche begründen bzw. einige sehr wichtige Fragen aufwerfen, um deren Beantwortung ich freundlichst bitte:

#### **Umwelt, Grundwasser, Ab- und Regenwasser**

- Wurden die vorgenommenen Bohrungen ins Erdreich tiefgehend genug vorgenommen, als dass vormalige Kontaminationen (Färberei) definitiv auszuschließen sind?
- Wenn doch Schadstoffbelastungen festgestellt worden sein sollten: Wie wird das Erdreich entsorgt? Wurde das bereits vom Umweltamt geprüft?
- Wie würde die Stahlbetonbeckenanlage der Fischzucht entfernt werden? Könnte wirklich auf eine Sprengung verzichtet werden?
- Ich bezweifle sehr, dass die Planungen ausreichende Grünflächen vorsehen.
- Auch wenn es keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung gibt, bitte ich darum, eine solche vorzunehmen.
- Ich bezweifle stark die angebliche Notwendigkeit der bereits zwei (von fünf) gefälltten Bäume („schützenswerter Baumbestand“). Ich bitte dringend um Prüfung dieses Vorgangs (vor ca. 10 Tagen).

1

- Das Grundwasser wird abgesenkt werden müssen, um eine sog. Wanne tief genug einzusetzen. Damit würde Wasser verdrängt werden, das dann seinen natürlichen Weg suchen und in den Kellern angrenzender Häuser hochsteigen und somit Wasserschäden verursachen würde.
- Auch deshalb ist ein Beweissicherungsverfahren nötig, damit etwaige Schäden (ggf. auch Setzungsrisse in der Folge)nachgewiesen werden können.
- Es bestehen berechtigte Zweifel, dass die vor über 30 Jahren angelegten Kanalsysteme auf einen derartigen Zuwachs an Wohneinheiten ausgelegt sind. Auch hier bitte ich um Prüfung.
- Wenn die Regenwasser in dem Umfang in den Wildbach geleitet werden, steigt dieser unweigerlich an. Schon jetzt gibt es bei steigendem Regen-/Schmelzwasser Probleme mit aufsteigendem Wasser in unserer Tiefgarage.

#### **Höhe der Häuser, Größe des Projektes und seine Folgen**

- Die Höhe unserer Häuser in der Anlage beträgt maximal 11,50 m. Die Höhe der geplanten Häuser müsste diesem Maß unbedingt und uneingeschränkt angepasst werden. Die Firsthöhen wären unbedingt einzuhalten.
- Warum werden die Dachgeschosse nicht mit 50% der Wohnfläche berechnet, sondern gar nicht?
- Die so geplanten Häuser nehmen in ihrer vorgesehenen Höhe den nächstliegenden Häusern Licht, insbesondere in den Wintermonaten (Verschattung).
- Inwieweit kann man bei der Größe des Projektes von einer wirklich vorhandenen Eingliederung in das vorhandene Wohngebiet sprechen? Denn die geplante Zahl der Wohneinheiten bedeutet mindestens rund 40 Anwohner mehr.
- Das Wohngebiet ist nicht für so viele Wohneinheiten geplant worden. Wenn man pro Wohneinheit zeitgemäß 1 - 2 Autos berechnet, dann ist unter Berücksichtigung von Besuchern, Handwerkern u.a. von einer derartig größeren Nutzung der Straße auszugehen, dass die selbst im Plan beschriebene Ruhe stark beeinträchtigt sein wird.
- Die Straße ist nicht daraufhin angelegt. Es bestehen schon jetzt (reparierte) Straßenschäden.
- Zudem würde der zunehmende Verkehr die Kinder auf dieser ausgewiesenen Spielstraße sehr gefährden (erhöhte Unfallgefahr).

- Das Projekt mit vielen größeren (z.T. luxuriösen) Wohneinheiten entspricht nicht dem von der Stadt zitierten Wohnungsbedarf. Dieser Bedarf gilt eher kleineren, bezahlbaren Wohnungen. Das ist hier nicht der Fall. Jedoch würde eine noch größere Zahl an (kleineren) Wohneinheiten den Rahmen dieses Wohngebietes erst Recht sprengen.

#### **Beeinträchtigungen und Gefährdungen in der Bauphase**

- Die Zufahrtstraße zum Baugelände ist nicht für Baufahrzeuge ausgelegt, die hier notwendig würden (z.B. zum Abriss der Stahlbetonbecken).
- Die Höhe der Durchfahrten unter den beiden Torbögen (Einfahrt Wildbacher Mühle und Durchfahrt kurz vor dem geplanten Baugelände) lässt nicht jedes Baufahrzeug durchfahren. Eine Überprüfung und Beweissicherung wäre hier dringend erforderlich.
- Es würde zu einer massiven Lärmbelästigung auf längere Zeit kommen und die Wohnqualität der Wildbacher Mühle erheblich herabsenken.
- Die Wildbacher Mühle ist Weg für Kindergarten- und Schulkinder, die hier ihren Hin- und Rückweg (also morgens und mittags) zur Einrichtung entlang gehen. Es bestünde erhöhte Unfallgefahr durch die Baufahrzeuge, aber auch durch ihnen ausweichende PKWs.
- Rückwärtsfahrende Baufahrzeuge müssten unbedingt und immer durch zu Fuß gehende Personen (Verkehrspolizist morgens und mittags dringend erforderlich) geleitet werden, die z.B. auf Fußgänger, Radfahrer aufmerksam machen und diese schützen.
- Wurde (ggf. mit der WBV) geklärt, wohin die Müllcontainer der Anwohner während und nach der Bauphase gestellt würden, die sich jetzt direkt vor dem Zaun der vormaligen Fischzucht befinden?

Diese Vielzahl der genannten Bedenken führt zu meiner Ablehnung dieses Bauvorhabens. Für Nachfragen Ihrerseits zu meinen Ausführungen stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Einer Antwort auf meine Stellungnahme sehe ich gerne entgegen. Bitte bestätigen Sie mir den Eingang dieses Schreibens an meine o.g. Mailadresse. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

3.

Email vom 18.02.2015



**Datum:** Mittwoch, 18. Februar 2015 20:08  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Wildbacher Mühle

Kritik: Zu Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Seite 7: ...schützenswerter Baumbestand wird nicht von der Baumaßnahme betroffen...

Fakt ist, daß das Grundstück letzte Woche gerodet wurde und die großen alten Bäume entgegen dem Bebauungsplan gefällt wurden!!

Für große Luxuswohnungen ist in Aachen kein zusätzlicher Bedarf vorhanden. Es werden betahlbare Mietwohnungen u. a. für Studenten benötigt.

Entwurfsplanung:

Besonders während der Bauphase wird die Zugangsstraße (geplasterter Weg einer Spielstrasse) von dem Baustellenverkehr zur Gefahr für Kinder und alte Leute. Diese Straße wird morgens und Mittags von vielen Schulkindern auf den Weg zur und von der Schule benutzt.

Ferner ist mit massivem Schmutz und Lärm und Beschädigung der Pflaster zu rechnen.

Die Parkplatznot in diesem Bereich wird noch deutlich ansteigen, da tagsüber wohl niemand in die Tiefgarage fahren wird, schon gar nicht Besucher ohne Rolltorschlüssel.

Zum Bau der Tiefgarage wird massiv der Grundwasserspiegel absenkt, Risiko von Setzungsschäden an bestehenden Nachbargebäuden.

Die bisher ruhige Wohnlage wird durch zus. 13 Wohneinheiten beträchtlich verändert, was zur Wertminderung der bestehenden Häuser führt. Die zusätzliche Beschattung auf der Südseite reduziert ebenfalls den Wohnwert.

Der Aufbau dieser Seite ist (bewusst) so gestaltet, daß es schwierig ist eine ausführliche Stellungnahme zu verfassen ((viel zu kleines Schreibfeld). Ferner ist es nicht möglich sich eine Kopie der eigenen Stellungnahme herzustellen.

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

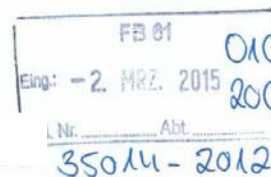
Wohnort: im Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

Datum des Mailversand: 18.02.2015 - 20:08:50

4.

Schreiben vom 19.02.2015



**Datum:** Donnerstag, 19. Februar 2015 17:10  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wildbacher Mühle

Kritik: In der der "Begründung zur Programmberatung" wird mehrfach als Grund für eine Bebauung der angespannte Wohnungsmarkt im Aachner Stadtgebiet genannt. Ich halte diesen Grund für vorgeschoben. Betrachtet man die Statistik (Wohnungsmarktberichte 2012 / 2013), so ist die Haushaltsgröße (also die Personen pro Haushalt) rückläufig und liegt derzeit bei 1,80 P/Haushalt. Außerdem sind mehr als die Hälfte der Wohnungssuchenden Geringverdiener oder Alleinerziehende. Was die Stadt also benötigt, sind kleine Wohneinheiten z.B. für Studenten oder 2-Personen-Haushalte. Betrachtet man allerdings die Baupläne für die Wildbacher Mühle, ist festzustellen, dass hier sehr große Wohnungen entstehen sollen, die (aufgrund der Quadratmetergrößen) für drei Personen und mehr gedacht sind. Der Stadt und den Wohnungssuchenden wird damit also keinesfalls abgeholfen.

Die Größen der geplanten Wohneinheiten führen mich zu einem weiteren Kritikpunkt: die Siedlung ist zurecht (wie auch unter 1. in der Begründung erwähnt) eine sehr ruhige Wohngegend, in der die Nachbarschaft sehr vielfältig ist: vom Ehepaar über Renter und Kleinfamilien bis hin zu Studenten. Die Wildbacher Mühle ist bereits eine sehr große Wohnanlage. Durch einen derartig großen neuen Wohnkomplex würde sich dies ändern. Die Wohnungen würden nur für wohlhabende Personen mit gutem Einkommen erschwinglich sein. Außerdem würden sehr viele neue Bewohner hinzuziehen: bei 13 geplanten Wohneinheiten dieser Größe sind bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von drei Personen mit fast 40 neuen Bewohnern zu rechnen. Dies bedeutet einen viel höheren Verkehr in der Wildbacher Mühle, der vor allem in der Spielstraße (die ja dann die Zufahrtsstraße werden würde) undenkbar ist! Schon jetzt kommt es zu Engpässen auf der Straße durch die Gewerbe der Fahrschule und Physiotherapie-Praxis und zu erheblichen Parkplatzproblemen. Die dafür entstehenden Tiefgaragenplätze können unmöglich das Problem beheben, da diese viel zu wenige sind! Grundsätzlich halte ich die Verwirklichung eines derart großen Bauvorhabens aufgrund der genannten Spielstraße für nicht möglich. Immer wieder ist zu beobachten wie viele Kinder tatsächlich hier spielen, darunter viele Kleinkinder. Große Baufahrzeuge wären viel zu gefährlich. Außerdem wird die Straße unter der Woche immer als Schulweg für Schüler der GGS Laurensberg und des Schulzentrums Laurensberg genutzt. Auch Kindergartengruppen des Montessori-Kinderhauses in der Schurzelterstraße benutzen häufig diese Straße. Des Weiteren ist die Straße nicht für schweres Baugerät ausgelegt, es handelt sich um eine gepflasterte Straße, die bereits jetzt immer wieder Schäden aufweist und zudem sehr schmal ist. Bei Umzügen ist die Straße durch einen LKW bereits komplett blockiert, somit sehe ich keine Möglichkeit für Baufahrzeuge hier entlang zu fahren.

Darüber hinaus sind die Wohnkomplexe in ihrer jetzigen Planung deutlich überdimensioniert. Abgesehen von den bereits erwähnten Größen der Wohneinheiten würde ein solcher Gebäudekomplex nicht in das Gesamtbild der Straße passen. Die Häuser wären schlichtweg zu hoch. Ich halte eine Gebäudegröße (inklusive First!) von maximal 11m für möglich, sodass sich neue Häuser dem Wohnblock optisch gut anpassen würden. Die Zeichnungen ergeben allerdings einen weitaus höheren Wert.

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: im Plangebiet

Rolle im Verfahren: Mieter/Pächter

Datum des Mailversand: 19.02.2015 - 17:10:29



5.

2 Schreiben vom 19.02.2015

FB 01	010
Estg. -2 MRZ. 2015	200
Nr. _____	Abt. _____
35044-2012	

**Datum:** Donnerstag, 19. Februar 2015 19:24  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Wildbacher Mühle

Kritik: Die Einhaltung der Prinzipien der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme, der Verträglichkeit mit vorhandener Bebauung und Umwelt, sowie der Sicherheit der Anwohner (speziell während der Bauphase) sind nicht ausreichend berücksichtigt bzw. nachgewiesen.

Im Einzelnen haben meine Familie und ich folgende Einwände gegen die Baumaßnahme:

- Bodenproben und potentielle Bodenbelastung im Baugebiet sind nicht gewissenhaft analysiert
- während der Bauphase soll der Bauverkehr über eine derzeit als Spielstraße ausgewiesene Straße geleitet werden
- allgemein ist nachzuweisen, dass die Zufahrt und Anlieger das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen verkraften können
- mögliche Setzungsschäden an den Nachbarhäusern durch Absenkung des Grundwasserspiegels müssen ausgeschlossen werden
- die zusätzliche Belastung des Kanalsystems muss genauer analysiert und offengelegt werden
- der Charakter der ruhigen und durch Reihenhäuser geprägten Wohngegend wird durch die Verdichtung und Größe der einzelnen Baukörper massiv gestört
- die Traufhöhen und Firsthöhen verursachen eine signifikante Verschattung der Nachbargrundstücke im Süden. Dieser Effekt wird durch die Drehung des Baukörpers auf der Westseite noch unnötig verstärkt. Eine Absenkung der Höhen, eine Vergrößerung des Abstands und eine Drehung des westlichen Baukörpers sind unabdingbar

Zustimmung:

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: sonstiger Betroffener

Datum des Mailversand: 19.02.2015 - 19:24:24

FB 61	010
Eing: -2. MRZ. 2015	200
Nr. ....	Akt. ....

**Datum:** Donnerstag, 19. Februar 2015 20:04  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

Nr. .... Akt. ....  
35014-2012

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Wildbacher Mühle

Kritik: Ergänzung bzw. Korrektur meines Schreibens heute um 19:24:

Die Verschattung betrifft natürlich vor allem die Nachbargrundstücke und -häuser auf der Nordseite, nicht der Südseite. Der gedrehte Baukörper befindet sich auf der Ostseite, nicht der Westseite

Zustimmung:

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: sonstiger Betroffener

Datum des Mailversand: 19.02.2015 - 20:04:51

6.

## Schreiben vom 19.02.2015

Seite 1 von 2

### Bebauungsplan Bebauungsplan - Anmerkungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wildbacher Muehle

FR 01	
Eing:	-2. MRZ. 2015
Lfd. Nr.	35014-2012
Abl.	010 200

**Datum:** Donnerstag, 19. Februar 2015 19:34

**Betreff:** Anmerkungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wildbacher Muehle

Sehr geehrter Herr Willen.

Im Rahmen der gewünschten frühzeitigen Beteiligung durch die Bürgerinnen und Bürger habe ich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wildbacher Mühle folgende Anmerkungen.

Mein Eindruck aus den Unterlagen und Skizzen ist, dass hier doch ein recht massiver Baukörper in das Areal der Wildbacher Mühle gesetzt werden soll.

Die perspektivischen Ansichten geben sich große Mühe, diesen ins rechte Licht zu setzen, eine genauere Betrachtung lässt aber sehr offensichtlich erscheinen, dass die Giebelhöhe der Gebäude (deutlich?) über denen der umliegenden Bebauung liegen wird. Das im Entwurf gewählte Pultdach erlaubt sicher bei Vorgabe einer zweieinhalbgeschossigen Bauweise die maximale Giebel-/Dachhöhe.

Ich habe große Sorge, dass das Erscheinungsbild des Komplexes Wildbacher Mühle nachhaltig gestört wird, was die Wohnqualität mindern würde, und bitte diesen Aspekt im nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen.

Dies auch unter dem Aspekt, dass jeder (vermeidbare) Meter Bauhöhe den Schattenwurf erhöht, die Wohnqualität auf den Nachbargrundstücken weiter mindert.

Die Wildbacher Mühle ist ein ruhiges Wohngebiet, speziell der Bereich, über den das neue Gelände erschlossen wird, ist sogar Spielstraße. Für die 13 Wohneinheiten sind 22 Stellplätze geplant. Ich begrüße ausdrücklich, dass hier endlich einmal in einer adäquaten Größenordnung geplant wurde! Gleichwohl müssen wir wohl mit einem deutlich steigenden Verkehrsaufkommen rechnen. Es ist auch zu vermuten, dass Besucher und Gäste unserer neuen Nachbarn nicht in der Tiefgarage Platz finden werden, sondern in Konkurrenz um die knappen Parkplätze treten werden. Ich befürchte also trotz der vielen Stellplätze für die Bewohner der neuen Häuser erhöhten Parkplatzmangel. Zusammen mit den prognostizierten höheren Verkehrsaufkommen sehe ich, dass die Wildbacher Mühle in Zukunft weniger ruhig sein wird, die Spielstraße vielleicht nicht mehr zu halten wäre. Eine solche Entwicklung ist unbedingt zu vermeiden!

In den Unterlagen zum Bebauungsplan wird mehrfach darauf hingewiesen, dass bestehender Baumbestand erhalten bleiben soll. Ohne dies im Detail zu verfolgen, sehe ich aber große Mengen gefällter Bäume auf dem Grundstück liegen. Ich hoffe, dass diese

Fällaktionen abgestimmt sind und hier nicht Fakten geschaffen werden.

Über die Historie des Bereiches der ehemaligen Fischzucht gibt es widersprüchliche Informationen. Es soll hier auch lange Zeit eine Färberei gegeben haben. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan, wurde tatsächlich eine leichte Kontamination des Bodens festgestellt. Ich gehe davon aus, dass kontaminiertes Erdreich fachgerecht entsorgt wird, so dass wir alle nach Abschluss der Bauarbeiten, weiterhin gesund in der Wildbacher Mühle leben können.

Schon immer gibt es im Bereich der Wildbacher Mühle, in dem unser Haus Nr. 1 steht, Probleme mit (Grund-)Wasser. Mehrfach hatten wir Wassereinträge unklarer Herkunft, die dann immer eine Renovierung des Treppenhauses nach sich zogen. Angeblich ist aber im Bereich der Fischteiche der Grundwasserspiegel erstaunlich niedrig. Ich kann mir das nicht recht vorstellen und tatsächlich ist der leitende Architekt darauf vorbereitet, die Baugrube leer zu pumpen. Sollte dies nötig sein, so befürchte ich Setzungsschäden an der umliegenden Bebauung. Ich bitte diesen Punkt bei den Planungen sehr ernst zu nehmen! Nicht alle Schäden sind reparabel, da hilft es dann auch nicht, wenn ein "Schuldiger" gefunden ist.

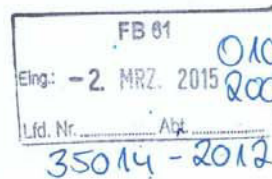
Nach Aussage des Architekten wird der ganze Komplex in etwas gesetzt, was er "weiße Wanne" nannte. Faktisch wird dieser Bereich dann für Regen- und sonstiges Oberflächenwasser nicht mehr zum Versickern zur Verfügung stehen. Auch wenn Oberflächenwässer in den Wildbach abgeleitet werden sollen, besteht die Sorge, dass der "Wasserdruck" (nicht im physikalischen Sinne) auf die umliegende Bebauung steigt.

Als Anwohner der Wildbacher Mühle 1 unter der der ganze Bauverkehr durchfahren wird, möchte ich bitten, dass Ruhezeiten eingehalten werden und der natürlich unvermeidliche Verkehr so abläuft, dass die Bausubstanz (Straße, Bäume, Baumscheiben, Durchfahrt(!)) nicht beschädigt wird.

Mit freundlichen Grüßen

7.

Schreiben vom 19.02.2015



**Datum:** Donnerstag, 19. Februar 2015 20:45  
**Betreff:** Bebauungsplan Wildbacher Mühle

Sehr geehrter Herr Willen.

Im Rahmen der gewünschten frühzeitigen Beteiligung durch die Bürgerinnen und Bürger habe ich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wildbacher Mühle folgende Anmerkungen.

Mein Eindruck aus den Unterlagen und Skizzen ist, dass hier doch ein recht massiver Baukörper in das Areal der Wildbacher Mühle gesetzt werden soll.

Die perspektivischen Ansichten geben sich große Mühe, diesen ins rechte Licht zu setzen, eine genauere Betrachtung lässt aber sehr offensichtlich erscheinen, dass die Giebelhöhe der Gebäude (deutlich?) über denen der umliegenden Bebauung liegen wird. Das im Entwurf gewählte Pultdach erlaubt sicher bei Vorgabe einer zweieinhalbgeschossigen Bauweise die maximale Giebel-/Dachhöhe.

Ich habe große Sorge, dass das Erscheinungsbild des Komplexes Wildbacher Mühle nachhaltig gestört wird, was die Wohnqualität mindern würde, und bitte diesen Aspekt im nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen. Dies auch unter dem Aspekt, dass jeder (vermeidbare) Meter Bauhöhe den Schattenwurf erhöht, die Wohnqualität auf den Nachbargrundstücken weiter mindert.

Die Wildbacher Mühle ist bisher ein ruhiges Wohngebiet gewesen. Dies war gewollt, da weite Teile der Anlage als "Spielstraße" ausgewiesen sind. Hier wohnen zahlreiche Familien mit ihren Kindern, die die Möglichkeiten einer Spielstraße gerne nutzen. Desweiteren befindet sich von der Wilbachstraße ausgehend hin zur Rathausstraße ein "Durchgang", der morgens und ab mittags von zahlreichen (!) Schulkindern für ihren Schulweg (Grundschule Laurensberg, Schulkomplex "Hander Weg") genutzt wird. Für die 13 Wohneinheiten sind 22 Stellplätze geplant. Ich begrüße ausdrücklich, dass hier endlich einmal in einer adäquaten Größenordnung geplant wurde! Gleichwohl müssen wir wohl mit einem deutlich steigenden Verkehrsaufkommen rechnen. Es ist auch zu vermuten, dass Besucher und Gäste unserer neuen Nachbarn nicht in der Tiefgarage Platz finden werden, sondern in Konkurrenz um die schon jetzt sehr knappen Parkplätze treten werden. Ich befürchte also trotz der vielen Stellplätze für die Bewohner der neuen Häuser erhöhten Parkplatzmangel. Zusammen mit den prognostizierten höheren Verkehrsaufkommen sehe ich die Gefahr, dass die Wildbacher Mühle in Zukunft weniger ruhig sein wird, und unsere Kinder nicht mehr gefahrenlos in der Spielstraße spielen können. Eine solche Entwicklung ist unbedingt zu vermeiden! Der Spielraum (und damit meine ich nicht die eingezäunten, kleinen Spielplätze) unserer Kinder hat sich in den letzten Jahren drastisch verkleinert. Dazu darf es in der Wildbacher Mühle nicht kommen.

In den Unterlagen zum Bebauungsplan wird mehrfach darauf hingewiesen, dass bestehender Baumbestand erhalten bleiben soll. Ich beobachte in den letzten Wochen allerdings mit Sorge, dass ein um den anderen Baum abgeholzt wurde aus Gründen, die mir "gewollt" erscheinen. Ich hoffe, dass hier nicht Fakten geschaffen werden, so dass später keine adäquate

Neubepflanzung mehr erfolgen muss?

Schon immer gibt es im Bereich der Wildbacher Mühle, in dem unser Haus Nr. steht, Probleme mit (Grund-)Wasser. Mehrfach hatten wir Wassereinbrüche unklarer Herkunft, die dann immer eine Renovierung des Treppenhauses nach sich zogen. Angeblich ist aber im Bereich der Fischteiche der Grundwasserspiegel erstaunlich niedrig. Ich kann mir das nicht recht vorstellen und tatsächlich ist der leitende Architekt darauf vorbereitet, die Baugrube leer zu pumpen. Sollte dies nötig sein, so befürchte ich Setzungsschäden an der umliegenden Bebauung. Ich bitte diesen Punkt bei den Planungen sehr ernst zu nehmen! Nicht alle Schäden sind reparabel.

Nach Aussage des Architekten wird der ganze Komplex in etwas gesetzt, was er "weiße Wanne" nannte. Faktisch wird dieser Bereich dann für Regen- und sonstiges Oberflächenwasser nicht mehr zum Versickern zur Verfügung stehen. Auch wenn Oberflächenwässer in den Wildbach abgeleitet werden sollen, besteht die Sorge, dass der "Wasserdruck" auf die umliegende Bebauung steigt.

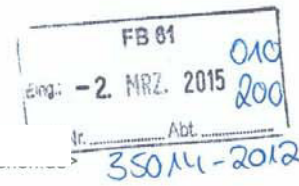
Als Anwohnerin der Wildbacher Mühle unter der der ganze Bauverkehr durchfahren wird, möchte ich bitten, dass Ruhezeiten eingehalten werden. Insbesondere ist bitte zu berücksichtigen, dass es zu den oben genannten "Schülerdurchzügen" am morgen zwischen 7:30 und 8:00 Uhr, sowie zwischen 12:00 und 14:00 Uhr kommt. Ich würde es erwarten, dass und natürlich unvermeidliche Verkehr so abläuft, dass die Bausubstanz (Straße, Bäume, Baumscheiben, Durchfahrt(!)) nicht beschädigt wird.

Ich sehe abschließend noch eine weitere große Gefahr durch die Baufahrzeuge: ich weiß, dass es dem Fahrer von seinem Fahrersitz aus unmöglich ist hinter seinem Fahrzeug befindliche Kinder zu wahrzunehmen (ich erinnere an die Spielstraße). Ich möchte Sie bitten, diese Bedenken sehr ernst zu nehmen und entsprechende Lösungen anzubieten.

Mit freundlichen Grüßen

8.

Schreiben vom 19.02.2015



**Datum:** Donnerstag, 19. Februar 2015 22:16  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Wildbacher Mühle

**Kritik: GEBÄUDEHÖHE**

Die Gebäudehöhe mit 177.24 m NHN übersteigt das benachbarte Einfamilienhaus im Süden um ca. 4 m und ist fast auf dem Niveau der Häuserzeile im Norden.  
Ein niedrigere Firsthöhe der Pultdächer wäre wünschenswert zumal eine Fassadenhöhe im DG von 6 m incl. Dach als nicht angemessen erscheint.

**ABSTANDSFLÄCHEN**

Die Tiefe der Abstandsflächen des Gebäudes zur nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze erscheint viel zu gering, vor allem in der nordöstlichen Ecke.  
Wir haben hier max. 12,50 m Wandhöhe und nur 3 m Grenzabstand ?  
Würde die Tiefe nach den Vorgaben der LBO NRW berechnet ?

**STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

In der Visualisierung wird deutlich wie ungleich die Gebäudevolumen auf dem vereinigten Grundstück platziert wurden. Der Neubau wird eher als ein Baukörper wahrgenommen und fügt sich nicht recht als vermittelnder Baukörper zw. Einfamilienhaus und Hauszeile im Norden. Er wirkt eher wie eine überhöhte Barriere.

**STELLPLÄTZE**

Der sehr begrenzte öffentliche Parkraum kann keine zusätzlichen Parker auffangen.  
Durch MedAix, Praxis, Fahrschule und Anwohner kommt die Parkfläche jetzt schon an Ihre Grenzen.

**ZUGÄNGE UND ZUFAHRTEN AUF DAS GRUNDSTÜCK**

Durch den zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehr zur neuen Tiefgarage werden die angrenzenden Bewohner beeinträchtigt. Die Straße ist eine wichtige Wegeverbindung von Schul- u. Kindergartenkindern und eine ausgewiesenen Spielstraße.

**MÜLLKONZEPT**

Eine Sammelstelle für Müll ist auf den Plänen nicht verortet. Wir gehen davon aus, dass diese auf dem eigenen Grundstück liegen wird.

**BAUSTELLE**

Die Andienung der Baustelle über die Spielstraße ist zu überdenken.  
Zwei Fahrzeuge (LKW-PKW) passen hier nicht aneinander vorbei.

**BÄUME**

Gemäß Bebauungsplan soll die Vegetationsfläche südl. erhalten bleiben. Hier wurden bereits Anfang der 70er Jahre große Bäume gefällt. War das im Sinne des Bebauungsplanes ?  
Lag hier eine Gefährdung vor ?

Zustimmung:

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: Mieter/Pächter

Datum des Mailversand: 19.02.2015 - 22:16:40



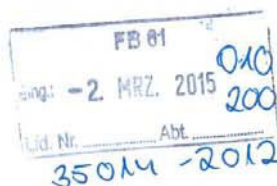
9.

Schreiben vom

20.02.2015

20. Februar 2015

Stadt Aachen  
Bezirksamt Laurensberg  
Rathausstraße 12  
52074 Aachen



Betr.: Aufstellung eines Bebauungsplanes – Wildbacher Mühle vom 26.01.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der im Betreff aufgeführten Aufstellung eines Bebauungsplanes „Wildbacher Mühle“ haben wir folgende Einwände:

Durch die vorgesehenen 13 zusätzlichen Wohneinheiten mit geplanten 22 Pkw-Stellplätzen wird es voraussichtlich zu einem erheblich höheren Verkehrsaufkommen im genannten Bereich kommen, der bekanntermaßen den **Status einer Spielstraße** hat.

Derzeit gibt es dort insgesamt 66 Pkw-Stellplätze (davon 24 Tiefgaragen-, 4 Garagen- und 38 offene Stellplätze), die bereits intensiv genutzt werden (auch missbräuchlich durch Besucher der MedAix Sportstätte), so dass eine Steigerung des Verkehrsaufkommens von mindestens 33 % zu erwarten ist.

Hinzu kommt erheblicher Verkehr durch ca. 7 Fahrschulfahrzeuge im 2-stündigen Rhythmus und die Besucher einer physiotherapeutischen Praxis, die bei gleichzeitiger halbstündiger Behandlung von 3 Patienten bereits jetzt stündlich zu 6 Pkw-Fahrten hin und 6 Fahrten zurück führen. Diese Besucher halten sich weitgehend nicht an das vorgegebene Schritt-Tempo.

Weiterhin sind durch das zu erwartende höhere Abfallaufkommen auch verstärkt Bewegungen durch Müll-Fahrzeuge zu erwarten.

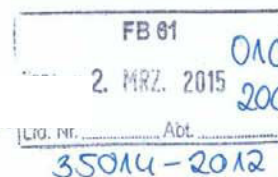
Wir erwarten daher eine deutliche Reduktion der geplanten Zahlen für Wohneinheiten und Stellplätze.

Mit freundlichen Grüßen

10.

Schreiben vom 20.02.2015

**Datum:** Freitag, 20. Februar 2015 00:22  
**Betreff:** Feedback Planverfahren



Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Wildbacher Mühle

Kritik: im Hinblick auf die Vorentwurfsplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wildbacher Mühle“ machen wir – neben den Bedenken, ob das funktionierende Wohngebiet Wildbacher Mühle in seiner Konzeption und Verkehrsinfrastruktur eine weitere Verdichtung in dieser Größenordnung verträgt - folgende Einwände geltend:

1. Die Nichteinhaltung der fallenden Höhenlinien der Bodenplatten und der Trauf- und Firsthöhen in der Wohnanlage der Wildbacher Mühle von Rathausstraße hin zum Wildbach verstößt gegen das Gebot der Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung. Das Bauvorhaben fügt sich optisch und konzeptionell nicht in zumutbarer Weise in die Nachbarbebauung ein.

Im konkreten Fall unseres Wohnhauses hat eine im vorgesehenen Abstand errichtete Giebelwand des „Hauses 1“ in Höhe von bis zu 13 Metern eine geradezu erdrückende Wirkung. Die Ausrichtung und Tiefe der vorhandenen Reihenhausbebauung verlangt eine Alltagsbelichtung genau von der Seite der hoch aufragenden Giebelwand; die Verschattung trifft nicht nur Garten und Terrasse, sondern auch die zentralen Wohnräume über Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss in ganzer Breite.

2. Die Planung der Abstände des „Hauses 1“ zur nördlichen Grundstücksgrenze geht einseitig und unzumutbar zu Lasten der dort gelegenen Nachbarbebauung. Größe und Volumen der geplanten Häuser sind wahrscheinlich überhaupt nur zulässig durch die Zusammenlegung beider Grundstücke in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Alle geplanten Gebäude sind aber nur in einem Areal untergebracht; sie werden zudem ohne jede Not auf die äußerste Grenze dieses Grundstücks genau gegen die Nachbarbebauung gedrückt.

Diese Plangestaltungsmerkmale addieren sich zu einer ernsthaften Beeinträchtigung der Wohnrechte in der betroffenen Nachbarschaft auf, die – bei aller Achtung der Eigentumsrechte des Grundstücksinhabers – so bürgerschaftlich nicht hingenommen werden kann.

Wir bitten um Berücksichtigung im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: im Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

11.

Schreiben vom

20.02.2015

FB 01	010
Datum: -2. MRZ. 2015 200	
Nr. ....	Abt. ....
35014-2012	

**Datum:** Freitag, 20. Februar 2015 14:54  
**Betreff:** Feedback Planverfahren

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Wildbacher Mühle

Kritik: Wir möchten folgende Punkte zu Bedenken geben:

- die Zufahrtsstraße zur Baustelle ist eine Spielstraße
- jeden Tag laufen viele Schulkinder in die eine Richtung und Kindergartenkinder in die andere Richtung diesen Weg entlang/ es muss dafür gesorgt werden, dass Baufahrzeuge keine Kinder verletzen können
- uns kommt das Bauvorhaben für die kleine Fläche sehr überdimensioniert vor
- wir haben die Sorge, dass die Bebauung zwar für 2 Flurstücke geplant ist, aber de facto nur auf dem einen Flurstück umgesetzt wird
- ist die Höhe der Häuser tatsächlich zulässig?
- ist sichergestellt, dass die Häuser die angrenzenden Gärten der Einfamilienhäuser nicht zu stark beschatten?
- wird durch den Bau der Tiefgarage Grundwasser verdrängt und kann dies eine erhöhte Gefahr für die Bestandshäuser darstellen?
- die Parkplatzsituation in der Zufahrtsstraße ist zur Zeit schon angespannt durch Fahrschulautos und Besucher der Physiotherapeutischen Praxis, dies wird durch 13 weitere Wohneinheiten unerträglich werden, weil keine freien Parkplätze für Besucher außerhalb der Tiefgarage vorgesehen sind?
- ist eine Straße in der Größe überhaupt für so viele Wohneinheiten als Zufahrtsstraße geeignet (Stichwort Fluchtwege, Feuerwehrzufahrt)?

Zustimmung: -die Wohnungen für Familien vorgesehen sind  
-die Gärten und Balkone Richtung Süden ausgerichtet sind

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

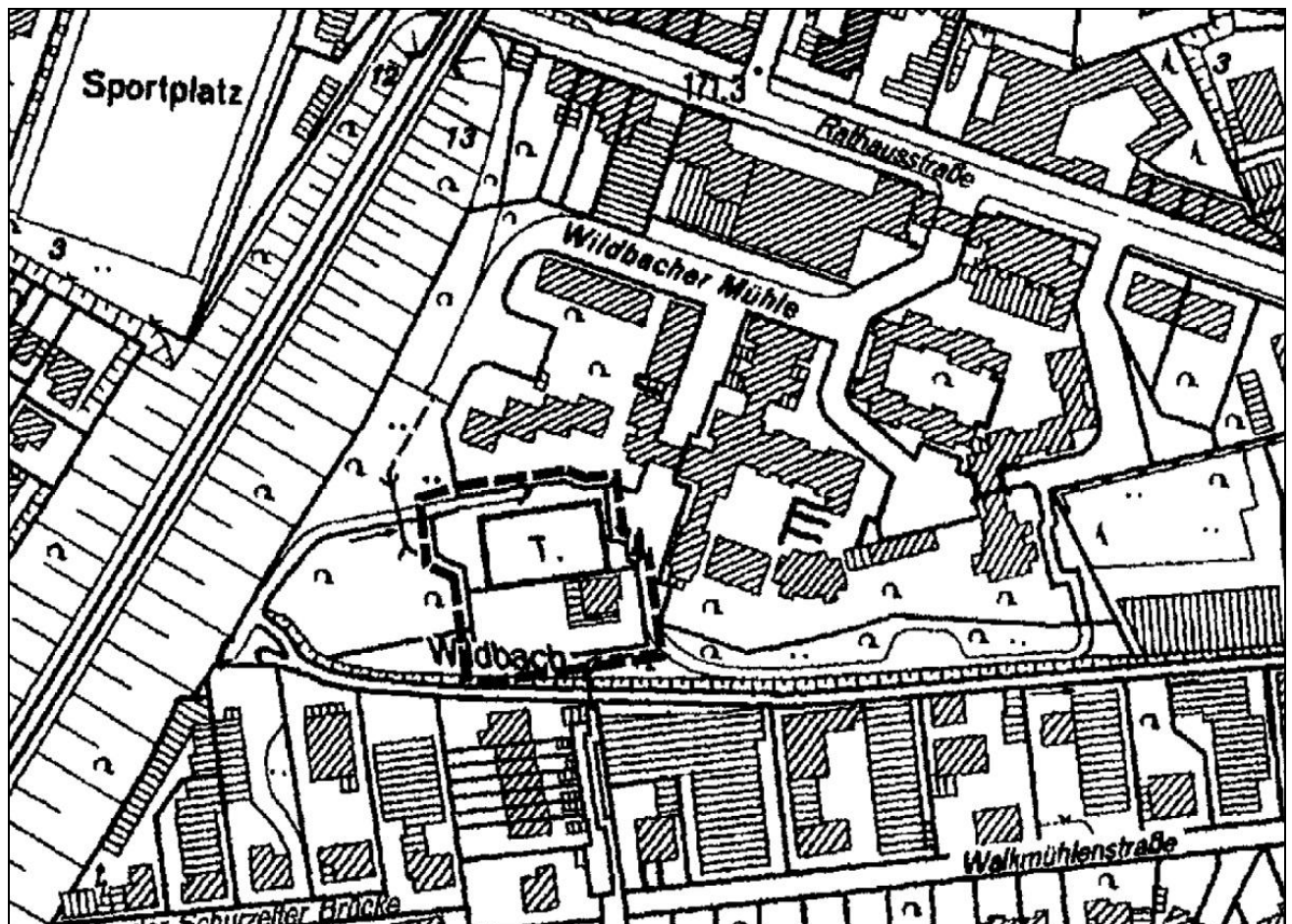
Datum des Mailversand: 20.02.2015 - 14:54:04

**Abwägungsvorschlag über die Öffentlichkeitsbeteiligung  
gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 967  
- Wildbacher Mühle -**

im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg

für den Planbereich zwischen Wildbacher Mühle, Wildbach und der Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach

(Stand 15.12.2015)



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

1.	<b>Schreiben vom 15.02.2015 u.</b>	
	19.02.2015.....	1
2.	<b>Schreiben vom 18.02.2015 .....</b>	1
3.	<b>Email vom 18.02.2015 .....</b>	5
4.	<b>Schreiben vom 19.02.2015.....</b>	6
5.	<b>2 Schreiben vom</b>	
	19.02.2015.....	8
6.	<b>Schreiben vom 19.02.2015 .....</b>	10
7.	<b>Schreiben vom 19.02.2015.....</b>	11
8.	<b>Schreiben vom</b>	
	19.02.2015.....	11
9.	<b>Schreiben</b>	
	vom 20.02.2015 .....	13
10.	<b>Schreiben vom 20.02.2015.....</b>	13
11.	<b>Schreiben vom 20.02.2015 .....</b>	14

## **Stellungnahmen der Verwaltung zu den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 967**

1.

**Schreiben vom 15.02.2015 u. 19.02.2015**

### **Stellungnahme der Verwaltung**

#### Schaffung von bezahlbaren Wohnungen

Grundsätzlich ist bei der Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen mindestens ein Anteil von 20% (maximal 40%) des Wohnbauvorhabens als öffentlich geförderter Wohnungsbau zu realisieren (vgl. hierzu Ratsbeschluss Stadt Aachen vom 10.12.2014). Der umzusetzende Anteil hängt von der sozialen Quartiersstruktur ab und wird im weiteren Verfahren im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan detailliert geregelt. Mit diesem Anteil wird der Forderung nach bezahlbaren Wohnungen entsprochen. Das Bebauungsplanverfahren berücksichtigt darüber hinaus die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Eigentumsbildung.

#### **Abwägungsvorschlag**

Der Anregung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wird gefolgt.

#### Schaffung von Stellplätzen

Laut Verwaltungsverordnung zur Bauordnung NRW ist bei Wohnnutzungen je Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen. Das Neubauvorhaben weist 13 Wohneinheiten auf, denen 22 Stellplätze in einer Tiefgarage im Untergeschoss zugeordnet werden. Mit 22 Stellplätzen ist somit für eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen gesorgt, so dass für einzelne Wohnungen auch zwei Stellplätze und ebenfalls ausreichend Besucherstellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung gestellt werden können.

Die bestehenden Stellplätze im öffentlichen Straßenraum werden erhalten und bleiben bei der Berechnung des Stellplatzbedarfs unberücksichtigt. Die vorhandene Stellplatzproblematik der Wohnanlage Wildbacher Mühle kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gelöst werden.

Die Zuordnung von Stellplätzen der Bestandsbebauung außerhalb des Plangebiets sowie die Containerstandorte gehören nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Der sehr allgemeine Hinweis zur Höhe der geplanten Gebäude wird zur Kenntnis genommen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Der Anregung, ausreichend Stellplätze einzuplanen, wird gefolgt.

2.

**Schreiben vom 18.02.2015**

### **Stellungnahme der Verwaltung**

#### Umwelt, Grundwasser, Ab- und Regenwasser

- Die Bohrungen im Rahmen der orientierenden Altlastenuntersuchung erfolgten bis zum gewachsenen Untergrund, aber mindestens bis zu einer Tiefe von 3 m, so dass mit dieser Untersuchung die weitergehende Kontamination des Bodens auf Grund der früheren Nutzung als Tuchfabrik und Färberei ausgeschlossen werden können.

- Es wurden 8 Rammkernbohrungen bis in den gewachsenen Untergrund außerhalb des Betonbeckens vorgenommen, aus denen 29 Proben entnommen wurden. Am nördlichen Rand des Beckens befindet sich eine geringmächtige Auffüllung mit weitgehend unbelastetem Auffüllungsmaterial. Dieses wird entsprechend der Vorschriften entsorgt. Am westlichen Beckenrand befindet sich eine mächtigere Auffüllung mit höherem Fremdstoffanteil (größer 10%), welches als Bauschutt unter gutachterlicher Begleitung zu entsorgen ist.
- Die Beseitigung des Betonbeckens ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der geregelte und vertragliche Abriss wird im Rahmen der Baugenehmigung vorbereitet. Eine Sprengung des Beckens ist nicht geplant.
- Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan wird die Festsetzung der Flächen zum Anpflanzen im südlichen und nördlichen Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 696 übernehmen. Darüber hinaus wird die gleiche Grundflächenzahl von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die auch für die bestehende Wohnanlage Wildbacher Mühle festgesetzt ist. Somit wird ein ausreichender Frei- und Grünflächenanteil für die geplante Wohnbebauung gewährleistet.
- Der Gesetzgeber hat insbesondere zur Stärkung des Innenbereichs das beschleunigte Verfahren (§13a Baugesetzbuch) ermöglicht, um Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung vor Bebauungsplänen im Außenbereich zu bevorzugen. Die Beschleunigung des Verfahrens sieht den Verzicht auf eine Umweltprüfung bzw. Umweltbericht vor. Gleichwohl werden alle relevanten Umweltbelange beachtet und in die Abwägung eingestellt. Die Ergebnisse hierzu werden in einem eigenen Kapitel in die Begründung aufgenommen. Im Rahmen der kleinflächigen Nutzungsänderung eines bereits derzeit stark versiegelten Bereichs, sind im Ergebnis keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.
- Innerhalb des Plangebiets wurden keine Bäume gefällt. Die bruchgefährdeten Bäume wurden aus Sicherheitsgründen im Bereich zwischen Plangebiet und Bahndamm gefällt (Beeinträchtigung der Sicherheit im Bereich des vorhandenen Grillplatzes) und lediglich im Bereich des ungenutzten Fischzuchtbeckens abgelegt. Das zuständige Fachamt der Stadt Aachen hat die Baumfällarbeiten außerhalb des Plangebiets begleitet.
- Die Absenkung des Grundwassers gehört nicht zu den Regelungsinhalten eines Bebauungsplanes. Erforderliche Regelungen zur Bauphase sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der zuständigen Behörde zu treffen. Eine Absenkung des Grundwassers ist zum derzeitigen Verfahrensstand nicht geplant. Von einer Gefahr der Bestandshäuser durch den Bau der Tiefgarage ist nicht auszugehen, da diese überwiegend die Fläche des jetzigen Fischzuchtbeckens in Anspruch nimmt.
- Vorgenanntes gilt für ein gewünschtes Beweissicherungsverfahren entsprechend.
- Die Überprüfung der Kapazität des Kanalnetzes hat ergeben, dass das anfallende Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße Wildbacher Mühle eingeleitet werden kann. Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist in den Wildbach einzuleiten.
- Das auf dem Gelände anfallende Regenwasser wird über eine Regenwasserleitung bereits derzeit schon in den Wildbach abgeleitet. Die zuständige Fachbehörde fordert weiterhin die Einleitung des nicht verschmutzten Regenwassers in den Wildbach. Die Hochwassersicherheit im Bereich des Wildbachs wird durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht negativ beeinträchtigt. Hierzu liegt der Nachweis durch den Wasserverband Eifel-Rur vor.

### **Fazit**

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft und sind in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf erläutert.

### Höhe der Häuser, Größe des Projektes und seine Folgen

- Das geplante Vorhaben besteht aus drei Mehrfamilienhäusern, die durch zwei Treppenhäuser und eine im Untergeschoss befindliche Tiefgarage miteinander verbunden sind. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) der Wohn-

gebäude beträgt 177 m ü. NHN, während die Traufhöhe bei 172 m ü. NHN liegt. Die geplante Höhe der Wohngebäude beträgt damit rd. 12,50 m über der vorhandenen Geländeoberfläche, während die Treppenhäuser und Dachgauben eine maximale Höhe von rd. 10 m aufweisen. Der geplante Baukörper weist keine durchgehende Höhe auf, sondern wird durch die niedrigeren Treppenhäuser gegliedert. So wirkt der geplante Baukörper nicht wie eine geschlossene Baureihe, sondern gestalterisch wie drei Einzelgebäude, die untereinander mit verglasten Treppenhäusern verbunden werden.

Die Firsthöhen der nördlich angrenzenden Bestandsgebäude (Hausnummern 99-109) betragen ebenfalls rd. 177 m ü. NHN. Nur das westlichste Gebäude (Nr. 111/113) weist eine geringere Firsthöhe von rd. 175 ü. NHN auf. Die Firsthöhen der nördlich und östlich angrenzenden Gebäude entlang der Straße Wildbacher Mühle variieren zwischen 174 m und 178 m ü. NHN. Somit fügt sich das geplante Gebäude in die bestehende Umgebung höhenmäßig ein.

Für das innerhalb des südlichen Geltungsbereichs gelegene Einfamilienhaus sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 696 II Vollgeschosse festgesetzt. Das Bestandsgebäude weist eine Firsthöhe von 173,40 m ü. NHN auf. Das Plankonzept des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht eine Abstufung der Gebäudehöhen zum Wildbach vor, so dass für das Baufenster des Gebäudes Wildbacher Mühle 67 eine geringere Gebäudehöhe festgesetzt wird. Die Festsetzung orientiert sich an der Höhe des vorhandenen Einfamilienhauses und sieht einen gewissen Spielraum für Erweiterungen, z.B. Dachaufbauten vor. Somit wird im Bereich des Einfamilienhauses die Gebäudehöhe bestandsorientiert festgesetzt. Die westlichen Baukörper (Haus 2 und 3) werden um ca. 2 m nach Süden verschoben, um einen größeren Abstand zu den nördlich angrenzenden Reihenhäusern zu erhalten. Damit ergeben sich Abstände zwischen 3 m und 5 m zu der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Die geforderten Abstandsflächen für Wohngebäude der Bauordnung NRW werden eingehalten und die geforderte Belichtung, Belüftung und Besonnung der nördlich angrenzenden Reihenhausbauung ausreichend gewährleistet.

- Die Anrechnung von Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen wurde seit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 696 geändert. Gemäß den derzeit geltenden Regelungen der Bauordnung NRW gelten Dachgeschosse nur als Vollgeschosse, wenn  $\frac{3}{4}$  seiner Grundfläche eine Höhe von 2,3 m aufweisen. Wenn das Dachgeschoss kein Vollgeschoss darstellt, sind diese Flächen auch nicht auf die Geschossfläche anzurechnen. Insofern entsprechen die Festsetzungen den gesetzlichen Regelungen des § 20 Abs. 3 BauNVO, wonach die Geschossfläche nur in Vollgeschossen zu ermitteln ist.
- Der Bebauungsplan legt mit den in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück fest. Diese gewährleisten mit einem Abstand von mind. 3 m bzw. 5 m einen ausreichend großen Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze und damit zum Nachbargrundstück. Einerseits entsteht hierdurch durchaus eine neue Nachbarschaft, die zu einer gewissen Verschattung der nördlichen Gärten beitragen wird. Gerade aber die Besonnung von Westen, also in den Nachmittags- und Abendstunden wird nicht beeinträchtigt. Die ausreichende Besonnung und Belichtung und auch der Sozialabstand werden über die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gemäß Bauordnung NRW für Wohngebäude gewährleistet. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Zudem wird der geplante Baukörper bestehend aus drei Wohnhäusern durch die niedrigeren Treppenhäuser gegliedert. Damit fügt sich die Bebauung in das vorhandene Gefüge ein und dient einer verträglichen Nachverdichtung im Innenbereich.
- Das geplante Vorhaben sieht 13 Wohneinheiten mit verschiedenen Wohnungsgrößen zwischen 70 und 170 qm vor. Damit ist bei einer Belegung von durchschnittlich 2,5 Einwohnern je Wohnung mit voraussichtlich rd. 32 zusätzlichen Einwohnern zu rechnen. Die bestehende Wohnanlage Wildbacher Mühle weist einen großen Anteil von Reihenhäusern und größeren Wohnungen auf, so dass derzeit davon auszugehen ist, dass mehr als 250 Einwohner die Wohnanlage bewohnen. Das bedeutet, die Anzahl der Bewohner der Wohnanlage erhöht sich um max. 10%. Dieser Zuwachs an Einwohnern ist für eine so große Wohnanlage mit einer gut erschlossenen zentralen Lage in einem sehr attraktiven Stadtteil von Aachen als verträglich einzustufen.



### Verkehr

- Es wird durch die geplanten 13 Wohneinheiten nur zu einer geringfügig höheren Verkehrsbelastung insbesondere während der Morgenstunden kommen. Die zusätzlichen Verkehrsbewegungen kann die Straße Wildbacher Mühle – auch im als Spielstraße ausgewiesenen Bereich – nach der fachlichen Einschätzung des zuständigen Fachbereichs Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen der Stadt Aachen leistungsfähig abwickeln.
- Die Straße ist ausreichend dimensioniert, um in den Morgen- und Abendstunden mit erhöhter Verkehrsbelastung die zusätzlichen Fahrten auf Grund der Nachverdichtung aufnehmen zu können. Zu dem entfällt die bisherige verkehrliche Belastung durch die gewerbliche Nutzung des Plangebiets als 'Fläche für die Fischzucht'. Die Ausweisung als Spielstraße wird beibehalten und sichert zu, dass die Wildbacher Mühle in diesem Abschnitt nur mit Schrittgeschwindigkeit befahren werden darf.
- Die Erhöhung der Verkehrsbelastung liegt in einem verträglichen Bereich, so dass nicht von einer erhöhten Unfallgefahr ausgegangen werden muss. Des Weiteren haben die zusätzlichen Fahrzeuge ebenfalls die Schrittgeschwindigkeit zu berücksichtigen, so dass die Kinder nicht zusätzlich gefährdet werden.

### Bedarf an Wohnungen

- Der Wohnungsbedarf in Aachen erstreckt sich nicht nur auf kleinere Wohnungseinheiten, sondern umfasst alle Segmente des Wohnungsbaus. Insbesondere große Wohnungen für Familien in ruhiger durchgrünter Lage sowie gut durch den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, werden stark nachgefragt. Die Bestandsbebauung weist darüber hinaus ebenfalls überwiegend großflächige Wohneinheiten auf, so dass sich die geplante Bebauung gut in die Umgebung bzw. Quartierstruktur einpasst.

### **Fazit**

Die geplanten Baukörper entsprechen in Bezug auf Trauf- und Firsthöhe überwiegend der Umgebungsbebauung. Des Weiteren werden die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 696 für die Wohnbebauung hinsichtlich GRZ, GFZ sowie Zahl der Vollgeschosse für das geplante Vorhaben übernommen. Die Bedenken hinsichtlich der Verschattung der nördlichen Grundstücke wird berücksichtigt und entsprechend die Baukörper im westlichen Teil um 2 m nach Süden verschoben.

### Beeinträchtigungen und Gefährdungen in der Bauphase

- Die Zufahrtsstraße ist schmal, jedoch für die Nutzung durch Lkw freigegeben und daher auch für Baustellenfahrzeug befahrbar. Insbesondere handelt es sich beim Baustellenverkehr nicht um eine dauerhafte Nutzung, sondern eine zeitlich befristete Nutzung der Straße.
- Die angesprochenen Durchfahrten lassen eine Durchfahrt von Lkw's (z.B. Müllfahrzeuge) und damit auch von Baufahrzeugen zu.
- Eine zusätzliche Lärmbelästigung verursacht durch die Baumaßnahme ist als Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnanlage für einen befristeten Zeitraum in die Abwägung einzustellen. Demgegenüber sind der Wohnungsbedarf sowie die Schaffung von Wohnraum in zentraler, gut erschlossener Lage als städtebaulicher Belang entgegenzusetzen. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Flächen) unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erfolgen und dem öffentlichen Belang 'Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum' ist im Rahmen der Abwägung in angemessener Weise Rechnung zu tragen (vgl. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

- Der Baustellenverkehr gehört nicht zu den Regelungsinhalten eines Bebauungsplanes. Hierzu können vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger, z.B. durch die Beschränkung von Anlieferzeiten während der Bauphase, getroffen werden.
- Die bestehende Straßengestaltung verlangt auf Grund der Ausgestaltung der Straße sowie der Ausweisung als Spielstraße eine geschwindigkeitsreduzierte Fahrweise. Von einer erhöhten Gefahr auf Grund der zusätzlichen Bebauung ist nicht auszugehen, da sich nur eine geringfügige Steigerung der Verkehrsbelastung ergibt. Die Geschwindigkeitsbegrenzung gilt auch für Baufahrzeuge, so dass die Gefahr für spielende Kinder soweit wie möglich beschränkt wird.
- Die Standorte für die Müllcontainer der geplanten Wohngebäude werden innerhalb des Plangebiets und nicht im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Nach derzeitigem Planungsstand werde diese im Bereich der geplanten Tiefgarage angeordnet. Neue Standorte für die derzeit vor dem Plangebiet abgestellten Container während der Bauphase und danach sind derzeit noch nicht festgelegt und auch nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.

### **Abwägungsvorschlag**

Den Anregungen zur Beachtung der Umweltbelange wird gefolgt. Den Anregungen zur Berücksichtigung angemessener Baukörperentwicklungen und ausreichender Besonnung und Belichtung wird weitgehend dadurch gefolgt, dass sich die Baukörperhöhen in die Umgebung einpassen. Die die Bauphase betreffenden Belange lassen sich weitgehend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens klären und sind nicht Thema des Bauleitplanverfahrens.

## **3.**

**Email vom 18.02.2015**

### **Stellungnahme der Verwaltung**

#### Baumbestand

- Innerhalb des Plangebiets wurden keine Bäume gefällt. Die bruchgefährdeten Bäume wurden aus Sicherheitsgründen im Bereich zwischen Plangebiet und Bahndamm gefällt (Beeinträchtigung der Sicherheit im Bereich des vorhandenen Grillplatzes) und lediglich im Bereich des ungenutzten Fischzuchtbeckens abgelegt. Das zuständige Fachamt der Stadt Aachen hat die Baumfällarbeiten außerhalb des Plangebiets begleitet.

#### Bedarf an Wohnungen

- Es werden Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 70 und 170 qm geschaffen. Da weiterhin auch ein Bedarf an größeren Wohnungen in der Stadt Aachen besteht, entspricht die Planung dem städtebaulichen Ziel, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

#### Bauphase / Baustellenverkehr

- Die gepflasterte Straße ist für die Nutzung durch Lkw freigegeben. Da es sich beim Baustellenverkehr nur um einen befristeten Nutzungszeitraum handelt, sind die Beeinträchtigungen, z.B. Lärmimmissionen und Schmutz hinzunehmen. Beschädigungen des Pflasters gehören nicht zu den Regelungsinhalten eines Bebauungsplanes. Für die Sicherheit der Schulkinder, spielender Kinder und älterer Leute wird durch die Ausweisung als Spielstraße ein ausreichender Schutz gewährleistet. Da diese Regelung auch für die zukünftigen Anwohner gilt, ist nicht von einer zusätzlichen Gefahr auszugehen.
- Der Baustellenverkehr gehört nicht zu den Regelungsinhalten eines Bebauungsplanes. Hierzu können vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger, z.B. durch die Beschränkung von Anlieferzeiten während der Bauphase, getroffen werden.

- Von einer erhöhten Gefahr durch die zusätzliche Bebauung ist nicht auszugehen, da nur von einer geringfügigen Steigerung der Verkehrsbelastung auszugehen ist.

#### Stellplatzproblematik

- Für die 13 Wohneinheiten werden mit der Schaffung von 22 Tiefgaragen-Stellplätzen ausreichend Stellplätze im Rahmen der Planung zur Verfügung gestellt. Somit wird die vorhandene Parkplatznot nicht durch die Planung verstärkt. Die vorhandene Stellplatzproblematik der Wohnanlage Wildbacher Mühle kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gelöst werden.

#### Grundwasser

- Zum Thema Grundwasserabsenkung wird auf die Antwort zur Stellungnahme Nr. 2 verwiesen

#### Einfügen in Wohnanlage / Anzahl der Wohneinheiten / Gebäudehöhen

- Es handelt sich bei der Wohnanlage Wildbacher Mühle um eine intakte ruhige Wohnanlage in zentraler, durchgrünter Lage, die mind. 250 Einwohner aufweist. Es ist davon auszugehen, dass eine Vergrößerung der Wohnanlage um 13 Wohneinheiten nicht zu einer beträchtlichen Änderung der ruhigen Lage führt und ein Einwohnerzuwachs von unter 10% als verträglich für die Wohnanlage eingestuft werden kann.
- Der als privater Belang vorgebrachten Einwendung, es käme zu einer Beeinträchtigung der eigenen Wohnruhe durch eine Nachbarbebauung, steht der von der Stadt Aachen als hoch gewichtete Belang der Innenentwicklung entgegen. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Flächen) zu erfolgen. Hiermit wird das im öffentlichen Interesse stehende städtebauliche Ziel 'Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum' mit der Entwicklung eines voll erschlossenen und bereits als Baufläche ausgewiesenen und versiegelten Bereichs umgesetzt, um die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu begrenzen. Somit werden die öffentlichen Belange, wie bspw. die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in zentraler gut erschlossener Lage in der Nähe von sozialer Infrastruktur, den privaten Belangen (z.B. Verschlechterung der Belichtungssituation) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens höher gewichtet. Hierbei wird auch in die Abwägung eingestellt, dass die Fortentwicklung der im Rahmen der Bauleitplanung bisher als gemischt genutzten Fläche mit der Möglichkeit, auch gewerbliche Nutzungen zu realisieren, zu Gunsten einer vergleichsweise ruhigeren Wohnnutzung nicht weiter verfolgt wird. Dies bringt wiederum positive Effekte für die benachbarte Wohnbebauung, wie bspw. die Reduzierung des gewerblichen Verkehrsaufkommens mit sich.

#### Aufbau der Internetseite

- Die Kritik am Aufbau der Internetseite zur Abgabe von Stellungnahmen im Rahmen von Bauleitplanverfahren wird zur Kenntnis genommen und mögliche Änderungen geprüft.

#### **Abwägungsvorschlag**

Den Anregungen wird überwiegend nicht gefolgt.

#### **4.**

**Schreiben vom 19.02.2015**

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

#### Bedarf an Wohnungen / Einfügen in Wohnanlage / Größe der Wohneinheiten

- Der Anteil der hinzukommenden Bewohner wäre bei einer Belegung von 2,5 Einwohnern je Wohneinheit mit 32 zusätzlichen Bewohnern zu beziffern. Wie in der Einwendung bereits erwähnt, handelt es sich bei der Wohnanlage

Wildbacher Mühle um eine große Wohnanlage, die einen Zuwachs von voraussichtlich unter 10% der derzeitigen Einwohnerzahl daher gut bewältigen kann.

- Laut dem Wohnungsmarktbericht der Stadt Aachen wird für das Segment Eigentumswohnungen weiterhin ein angespannter Markt festgestellt. Weiterhin werden auch große Wohnungen für Familien in unmittelbarer Nähe zur sozialen Infrastruktur (Schulen, Kitas, Sportvereine etc.) dringend benötigt. Die Wohnanlage Wildbacher Mühle ist insbesondere wegen ihrer grünen und ruhigen Lage in erster Linie für Familien geeignet. Für Studentenwohnungen gibt es geeignetere Standorte in Aachen.
- Das vorrangige städtebauliche Leitziel der Innenentwicklung und damit Schonung des Außenbereichs, Stärkung der vorhandenen sozialen und technischen Infrastruktur, des öffentlichen Personennahverkehrs sowie der Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel) wird durch das Vorhaben unterstützt.
- Derzeit ist das Plangebiet wie auch die gesamte Wohnanlage Wildbacher Mühle im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen, so dass gewerbliche Nutzungen neben einer Wohnnutzung zulässig sind. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 967 setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest, was zu einer Verbesserung führt, da gewerbliche Immissionen, wie z.B. durch gewerbliche Verkehre verhindert werden und so die Wohnruhe der Wohnanlage geschützt wird.
- Zu den bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belangen finden sich im § 1 Abs. 6 BauGB unter Ziffer 2, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Flächen) zu erfolgen. Diesem wichtigen städtebaulichen Ziel wird durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprochen.

#### Verkehr

- Die gewerbliche Nutzung des Einfamilienhauses durch die Fahrschule wurde bereits aufgegeben. Derzeit besteht nur noch die Physiotherapie-Praxis. Durch die Aufgabe der Fischzucht bzw. den Verzicht auf die Ansiedlung anderer gewerblicher Nutzungen innerhalb des derzeit noch als Mischgebiet ausgewiesenen Plangebiets wird darüber hinaus die verkehrliche Belastung der Wohnanlage insbesondere auch durch Lkw's verringern. Die als privaten Belang zu wertende Beeinträchtigung der Wohnruhe / Vergrößerung der Wohnanlage wird im Rahmen der Abwägung dem hoch gewichteten öffentlichen Belang der Innenentwicklung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in zentraler Lage sowie die Entwicklung eines voll erschlossenen und bereits als Baufläche ausgewiesenen und versiegelten Bereichs untergeordnet.
- Ergänzend wird zum Thema Verkehr auf die Antwort zur Stellungnahme Nr. 2 verwiesen.

#### Parkplatzproblematik

- Zum Thema Stellplatzproblematik wird auf die Antwort zur Stellungnahme Nr. 3 verwiesen

#### Bauphase / Baustellenverkehr

- Zu Thema Baustellenverkehr wird auf die Antwort zur Stellungnahme Nr. 3 verwiesen.
- Von der Wildbachstraße zur Rathausstraße wird die Wohnanlage von vielen Kindern für ihren Schulweg zur Grundschule Laurensberg und zum Schulkomplex 'Hander Weg' genutzt. Daher wird die Ausweisung der Wildbacher Mühle als Spielstraße beibehalten.
- Die gepflasterte Straße ist für die Nutzung durch Lkw freigegeben. Da es sich beim Baustellenverkehr nur um einen befristeten Nutzungszeitraum handelt, sind potenzielle Beeinträchtigungen hinzunehmen. Beschädigungen des Pflasters gehören nicht zu den Regelungsinhalten eines Bebauungsplanes.

#### Einfügen in Wohnanlage / Gebäudehöhen

- Besonderes Merkmal der bestehenden Wohnanlage ist eine Mischung verschiedener Bauformen wie Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Die Nachverdichtung in Form eines Mehrfamilienhauses entspricht den vorhandenen Baustrukturen und passt sich verträglich in die Wohnanlage ein. Bezüglich der Dimension der Baukörper ist zu erwähnen, dass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 696 'Wildbacher Mühle' aus dem Jahr 1981 übernommen werden, so dass die gleiche Verdichtung wie in der übrigen Wohnanlage zugelassen wird.
- Die Trauf- und Firsthöhen der geplanten Gebäude entsprechen dem überwiegenden Teil der Umgebungsbebauung. Die Firsthöhen der nördlich angrenzenden Bestandsgebäude weisen überwiegend die gleichen Firsthöhen wie die geplanten Baukörper von rd. 177 m ü. NHN auf. Während die nordöstlich gelegene Bebauung 178 m ü. NHN und die östlich angrenzenden Gebäude Firsthöhen rd. 174 m ü. NHN aufweisen. Die Verschlechterung der Belichtungssituation wird als privater Belang in die Abwägung eingestellt. Jedoch werden die öffentlichen Belange, wie bspw. die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in zentraler gut erschlossener Lage in der Nähe von sozialer Infrastruktur, den privaten Belangen (z.B. Verschlechterung der Belichtungssituation) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens höher gewichtet. Im Vordergrund steht die Entwicklung einer innerstädtischen voll erschlossenen Fläche für Wohnnutzung und damit verbunden der Schutz des Außenbereichs durch die Verringerung der Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich zur Realisierung von erforderlicher Wohnnutzung.
- Die geplante Bebauung hält einen ausreichend großen Abstand von mind. 3 m bzw. 5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze und damit zu den Nachbargrundstücken ein.

#### **Abwägungsvorschlag**

Den Anregungen wird überwiegend nicht gefolgt.

## 5.

## 2 Schreiben vom 19.02.2015

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

#### Einfügen in Wohnanlage / Anzahl der Wohneinheiten / Gebäudehöhen

- Das geplante Bauvorhaben fügt sich in die bestehende Wohnanlage Wildbacher Mühle ein. Die neuen Baukörper entsprechen mit ihrer Baumasse/Bauvolumen der vorhandenen Bebauung sowie den Festsetzungen zur städtebaulichen Dichte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 696 'Wildbacher Mühle', so dass von einem verträglichen Einfügen der geplanten Bebauung ausgegangen wird und die nachbarschaftliche Rücksichtnahme ausreichend gewährleistet wird. Mit der vorhandenen Bebauung vergleichbar wird auch das geplante Vorhaben als kompakter Baukörper auf einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet. Das Bauvolumen orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden. Neben etwas schmaleren Reihenhäusern befinden sich kompakte dreigeschossige Gebäude mit mehreren Wohnungen innerhalb der Wohnanlage (Hausnummern 49, 53 und 55). Auch die geplanten Trauf- und Firsthöhen entsprechen größtenteils den benachbarten Gebäudehöhen nördlich und östlich des Plangebiets.
- Die Verträglichkeit im Hinblick auf die Umweltbelange wird gewährleistet, da hier insbesondere durch Maßnahmen der Nachverdichtung in Form der Nutzbarmachung eines bereits überwiegend versiegelten Bereichs die Inanspruchnahme von Flächen des Außenbereichs reduziert wird. Das Bauvorhaben erstreckt sich größtenteils auf bereits durch das Betonbecken bzw. die Zufahrt zum Becken versiegelte Flächen, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf wird im Rahmen der Offenlage mögliche Auswirkungen auf die Umwelt konkreter ausführen.

### Boden

- Zum Thema Boden wird auf die Antwort zur Stellungnahme Nr. 2 verwiesen.

### Bauphase / Baustellenverkehr

- Zum Thema Baustellenverkehr wird auf die Antwort zur Stellungnahme Nr. 3 verwiesen.

### Grundwasser / Kanal / Entwässerung

- Zum Thema Grundwasserabsenkung wird auf die Antwort zur Stellungnahme Nr. 2 verwiesen.
- Die zusätzliche Belastung des Kanalsystems ist nach Aussage des zuständigen Versorgungsträgers möglich. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen, dabei wird das Abwasser in den Mischwasserkanal in der Straße Wildbacher Mühle und das unverschmutzte Niederschlagswasser in den Wildbach (erfolgte auch als die Nutzung 'Fischzucht 'noch bestand) eingeleitet. Weitere Ausführungen zur Entwässerung sind der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf während der Offenlage zu entnehmen.

### Einfügen in Wohnanlage / Anzahl der Wohneinheiten / Gebäudehöhen

- Besonderes Merkmal der bestehenden Wohnanlage ist eine Mischung verschiedener Bauformen wie Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Die Nachverdichtung erfolgt in Anlehnung an die vorhandenen Baustrukturen und passt sich daher verträglich in die Wohnanlage ein. Bezüglich des Bauvolumens bzw. der Größe der Baukörper ist zu erwähnen, dass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 696 'Wildbacher Mühle' aus dem Jahr 1981 übernommen werden, so dass die gleiche Verdichtung wie in der übrigen Wohnanlage zugelassen wird.
- Die Trauf- und Firsthöhen der geplanten Gebäude entsprechen dem überwiegenden Teil der Umgebungsbebauung. Die nördlich angrenzende Reihenbebauung weist bis auf die Hausnummern 111 und 113 entsprechende oder höhere First- und Traufhöhen auf. Die Hausnummern 69 und 55 inklusiver der die Straße überragende Baukörper weisen Firsthöhen 178 m bzw. 178,60 m ü. NHN auf. Die östlich angrenzenden zweigeschossigen Gebäude weisen lediglich Firsthöhen von 174 m ü. NHN und sind damit niedriger als die geplante Bebauung. Das Gleiche gilt für das Einfamilienhaus innerhalb des Plangebiets mit einer Firsthöhe von nur 173,40 m ü. NHN.
- Die geplante Bebauung hält einen ausreichenden Abstand zu der nördlich angrenzenden Reihenhausbauung ein. Entsprechend dem Charakter der gesamten Wohnanlage Wildbacher Mühle werden auch die geplanten Baukörper kompakt gebaut und halten entsprechend die überwiegend in der Wohnanlage üblichen Abstände von rd. 20 m zwischen den Baukörpern ein. Eine mögliche Verschattung der Gärten der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Reihenhausbauung durch die neue Bebauung zu bestimmten Jahreszeiten kann nicht ausgeschlossen werden. Hierbei wird jedoch im Rahmen des Abwägungsprozesses dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich und die Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum der Vorrang eingeräumt. Da die geplanten Baukörper einen ausreichenden Abstand zur nördlich angrenzenden Bebauung einhalten und die Situation nicht unzumutbar beeinträchtigt wird, werden diese negativen Auswirkungen der Planung hingenommen, um zusätzlichen Wohnraum in zentraler Lage zu ermöglichen.
- Die geplanten Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhen) orientieren sich an den Gebäudehöhen der angrenzenden Gebäude der bestehenden Wohnanlage.
- Die Drehung des östlichen Baukörpers würde für die Belichtungssituation für die nördlich angrenzende Bestandsbebauung nicht wesentlich verändern.

### **Abwägungsvorschlag**

Den Anregungen wird überwiegend nicht gefolgt.

## 6. Schreiben vom 19.02.2015

### Stellungnahme der Verwaltung

#### Einfügen in Wohnanlage / Anzahl der Wohneinheiten / Gebäudehöhen

- Das geplante Bauvorhaben fügt sich in die bestehende Wohnanlage Wildbacher Mühle ein. Die neuen Baukörper entsprechen mit ihrer Baumasse/Bauvolumen der vorhandenen Bebauung sowie den Festsetzungen zur städtebaulichen Dichte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 696 'Wildbacher Mühle', so dass von einem verträglichen Einfügen der geplanten Bebauung ausgegangen wird und die nachbarschaftliche Rücksichtnahme ausreichend gewährleistet wird. Mit der vorhandenen Bebauung vergleichbar wird auch das geplante Vorhaben als kompakter Baukörper auf einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet. Das Bauvolumen orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden. Neben etwas schmaleren Reihenhäusern befinden sich kompakte dreigeschossige Gebäude mit mehreren Wohnungen innerhalb der Wohnanlage (Hausnummern 49, 53 und 55). Auch die geplanten Trauf- und Firsthöhen entsprechen größtenteils den benachbarten Gebäudehöhen nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend. Von einer Minderung der Wohnqualität der vorhandenen Wohnanlage kann nicht ausgegangen werden, da sich insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aber auch die Gebäudehöhen an der Bestandsbebauung orientieren werden.
- Eine mögliche Verschattung der Gärten der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Reihenhausbauung durch die neue Bebauung zu bestimmten Jahreszeiten kann nicht ausgeschlossen werden. Hierbei wird jedoch im Rahmen des Abwägungsprozesses dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich und die Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum der Vorrang eingeräumt. Da die geplanten Baukörper einen ausreichenden Abstand zur nördlich angrenzenden Bebauung einhalten und die Situation nicht unzumutbar beeinträchtigt wird, werden diese negativen Auswirkungen der Planung hingenommen, um zusätzlichen Wohnraum in zentraler Lage zu ermöglichen.

#### Verkehr

- Zum Thema Verkehr wird auf die Antwort zur Stellungnahme Nr. 3 verwiesen.
- In der geplanten Tiefgarage wird auch ein Anteil an Besucherstellplätzen nachgewiesen werden.

#### Baumbestand

- Zum Thema Baumfällarbeiten wird auf die Antwort zur Stellungnahme Nr. 3 verwiesen.

#### Boden

- Zum Thema Boden wird auf die Antwort zur Stellungnahme Nr. 2 verwiesen.

#### Grundwasser

- Von einer Beeinträchtigung der Bestandsbebauung auf Grund der neuen Baukörper im Hinblick das Grundwasser ist nicht auszugehen. Das Plangebiet ist bereits jetzt überwiegend versiegelt, so dass derzeit schon das Niederschlagswasser in den Wildbach abgeleitet wird. Darüber hinaus weist das Fischzuchtbecken eine Bautiefe von rd. 2 m bis 2,50 m auf, welches durch die Planung durch den Bau der Tiefgarage ersetzt wird.

#### Bauphase

- Die Abwicklung der Baumaßnahme gehört nicht zu den Regelungsinhalten des Bebauungsplanes. Eine zusätzliche Lärmbelästigung verursacht durch die Baumaßnahme ist als Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnanlage für einen befristeten Zeitraum in die Abwägung einzustellen. Demgegenüber sind der Wohnungsbedarf sowie die Schaffung von Wohnraum in zentraler, gut erschlossener Lage als gewichtiger Belang entgegenzusetzen. Mögliche Ruhezeiten können mit dem Vorhabenträger vertraglich geregelt werden.

### **Abwägungsvorschlag**

Den Anregungen wird überwiegend nicht gefolgt.

## **7. Schreiben vom 19.02.2015**

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Überwiegend gleichlautend mit Einwendung Nr. 6 darüber hinaus werden folgende Aspekte aufgeführt:

- Die bestehende Straßengestaltung verlangt auf Grund der Ausgestaltung der Straße sowie der Ausweisung als Spielstraße eine geschwindigkeitsreduzierte Fahrweise. Von einer erhöhten Gefahr auf Grund der zusätzlichen Bebauung ist nicht auszugehen, da sich nur eine geringfügige Steigerung der Verkehrsbelastung ergibt. Die Geschwindigkeitsbegrenzung gilt auch für Baufahrzeuge, so dass die Gefahr für spielende Kinder und für Schulkinder soweit wie möglich beschränkt wird. Durch die Aufgabe der Fischzucht sowie durch den Verzicht auf die Ansiedlung anderer gewerblicher Nutzungen innerhalb des derzeit noch als Mischgebiet ausgewiesenen Plangebiets wird darüber hinaus die verkehrliche Belastung der Wohnanlage insbesondere auch durch Lkw's verringert. Ergänzend wird zum Thema Verkehr auf die Antwort zur Stellungnahme Nr. 4 verwiesen.
- Von der Wildbachstraße zur Rathausstraße wird die Wohnanlage von vielen Kindern für ihren Schulweg zur Grundschule Laurensberg und zum Schulkomplex 'Hander Weg' genutzt. Daher wird die Ausweisung der Wildbacher Mühle als Spielstraße beibehalten.
- Die Abwicklung der Baumaßnahme gehört nicht zu den Regelungsinhalten des Bebauungsplanes. In die Baugenehmigung oder über entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan können Auflagen zur Regelung des Baustellenverkehrs (z.B. Ruhezeiten, etc.) aufgenommen werden.
- Die Ausweisung als Spielstraße wird erhalten, so dass es durch die Bebauung des Plangebiets nicht zu einer Reduzierung des Spielraumes kommt, da das Plangebiet bereits zuvor privat genutzt wurde.
- Regelungen für die Sicherheit der spielenden Kinder und der Schulkinder während der Bauphase sind im Rahmen der Baugenehmigung oder über entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Form von Auflagen für die Bauphase möglich.

### **Abwägungsvorschlag**

Den Anregungen wird überwiegend nicht gefolgt.

## **8. Schreiben vom 19.02.2015**

### **Stellungnahme der Verwaltung**

#### Gebäudehöhe

- Die geplanten Gebäude weisen eine Traufhöhe von 172 m ü. NHN und eine Firsthöhe von 177 m ü. NHN auf. Diese entsprechen der nördlich angrenzenden Reihenhausbebauung. Somit liegt die Firsthöhe der geplanten Bebauung um 3,60 m höher als der First des Einfamilienhauses. Das Einfamilienhaus stellt jedoch eine Ausnahme in der ansonsten kompakt bebauten Wohnanlage Wildbacher Mühle mit überwiegend zwei- tlw. dreigeschossiger Bauweise dar. Der östliche Baukörper der geplanten Bebauung weist ein Pultdach mit einem in Richtung Westen ausgerichteten First auf. Darüber hinaus werden ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden eingehalten werden, so dass die Belichtungssituation des Einfamilienhauses nicht wesentlich verschlechtert wird.



### Abstandsflächen

- Die Überprüfung der Abstandsflächen erfordert ein Verschieben des mittleren und westlichen Baukörpers um 2 m in Richtung Süden. Durch die Überarbeitung der Planung werden die Abstandsflächen der BauO NRW eingehalten.

### Städtebauliches Konzept

- Die Wohnanlage Wildbacher Mühle stellt eine Mischung aus Reihenhausbebauung und größeren Geschosswohnungsbaukomplexen dar. Das Einfamilienhaus im Süden der Wohnanlage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wildbach weist auf Grund seiner Randlage eine besondere Bauform auf, die jedoch nicht prägend für die Wohnanlage ist.
- Die Nachverdichtung erfolgt in Anlehnung an die vorhandenen Baustrukturen und passt sich daher verträglich in die Wohnanlage ein. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,4 und eine Geschossflächenzahl 0,7) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 696 'Wildbacher Mühle' aus dem Jahr 1981 übernehmen, so dass die gleiche Verdichtung wie in der übrigen Bereichen der Wohnanlage zugelassen wird.
- Ein Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich ist es, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und bereits erschlossene Flächen im Innenbereich einer geeigneten Nutzung zuzuführen sowie die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt werden. Um dieses Ziel umzusetzen, sieht die Planung die Fortführung der kompakten Wohnbebauung als Geschosswohnungsbau mit einer zweigeschossigen Bauweise und ausgebautem Dachgeschoss vor. Dies entspricht der bereits vorhandenen Bebauung in der Wohnanlage Wildbacher Mühle. Zum benachbarten Einfamilienhaus werden die erforderlichen Abstände eingehalten und es sind keine unzumutbaren Auswirkungen auf das südlich gelegene Einfamilienhaus zu erwarten.

### Stellplätze

- Zum Thema Stellplatzproblematik wird auf die Antwort zur Stellungnahme Nr. 3 verwiesen
- Die Fahrschule befindet sich nicht mehr innerhalb der Wohnanlage Wildbacher Mühle.

### Zugänge und Zufahrten auf das Grundstück

- Es wird durch die geplanten 13 Wohneinheiten zu einer geringfügig höheren Verkehrsbelastung insbesondere während der Morgenstunden kommen. Die zusätzlichen Verkehrsbewegungen kann die Straße Wildbacher Mühle – auch im als Spielstraße ausgewiesenen Bereich – nach der fachlichen Einschätzung des zuständigen Fachbereichs Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen der Stadt Aachen leistungsfähig abwickeln.
- Die Erhöhung der Verkehrsbelastung liegt in einem verträglichen Bereich. Die zusätzlichen Fahrzeuge haben ebenfalls die Schrittgeschwindigkeit der Spielstraße einzuhalten, so dass die Schul- und Kindergartenkinder nicht zusätzlich gefährdet werden.

### Müllkonzept

- Eine Müllsammelstelle wird auf dem privaten Grundstück liegen.

### Baustellenverkehr

- Zum Thema Baustellenverkehr wird auf die Antwort zur Stellungnahme Nr. 3 verwiesen.

### Bäume

- Zum Thema Baumfällarbeiten wird auf die Antwort zur Stellungnahme Nr. 3 verwiesen.

### **Abwägungsvorschlag**

Den Anregungen wird überwiegend nicht gefolgt.

9.

**Schreiben vom**

**20.02.2015**

### **Stellungnahme der Verwaltung**

#### Verkehr

- Die Fahrschule befindet sich nicht mehr innerhalb der Wohnanlage Wildbacher Mühle. Der Besucherverkehr der physiotherapeutischen Praxis wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verändert. Zudem handelt es sich um eine im Allgemeinen Wohngebiet zugelassene Nutzung.
- Verstärkte Bewegungen durch Müllfahrzeuge sind nicht zu erwarten, da die Frequenz der Müllbeseitigung nicht durch die geplante Bebauung erhöht wird.
- Darüber hinaus wird zum Thema Verkehr ergänzend auf die Antwort zur Stellungnahme Nr. 2 verwiesen.

#### Stellplatzproblematik

- Zum Thema Stellplatzproblematik wird auf die Antwort zur Stellungnahme Nr. 3 verwiesen.

#### Einfügen in Wohnanlage / Anzahl der Wohneinheiten / Gebäudehöhen

- Ein Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich ist es, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und bereits erschlossene Flächen im Innenbereich einer geeigneten Nutzung zuzuführen sowie die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt werden. Um dieses Ziel umzusetzen, sieht die Planung die Fortführung der kompakten Wohnbebauung als Geschosswohnungsbau mit 13 zusätzlichen Wohnungen vor. Der geplante Gebäudekomplex entspricht mit seinem Bauvolumen der bereits vorhandenen Bebauung in der Wohnanlage Wildbacher Mühle.

### **Abwägungsvorschlag**

Den Anregungen wird überwiegend nicht gefolgt.

10.

**Schreiben vom 20.02.2015**

### **Stellungnahme der Verwaltung**

#### Einfügen in Wohnanlage / Anzahl der Wohneinheiten / Gebäudehöhen

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine verträgliche Verdichtung der bestehenden Wohnanlage 'Wildbacher Mühle' vor. Es werden bezogen auf die städtebaulichen Kennwerte (z.B. das Maß der baulichen Nutzung) die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 696 für das Plangebiet übernommen. Des Weiteren handelt es sich bei der Wohnanlage Wildbacher Mühle um ein funktionierendes Wohngebiet in zentraler, durchgrünter Lage, die im Minimum 250 Einwohner aufweist. Die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 696 geht von rd. 200-220 Wohneinheiten für die Wohnanlage Wildbacher Mühle aus, so dass eine Vergrößerung der Wohnanlage um 13 Wohneinheiten nicht zu einer beträchtlichen Änderung der ruhigen Lage führt und ein Einwohnerzuwachs von unter 10% als verträglich für die Wohnanlage eingestuft werden kann. Nach Einschätzung des zuständigen Fachbereichs Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen der Stadt Aachen ist die vorhandene Verkehrsinfrastruktur leistungsfähig, um weitere 13 Wohneinheiten mit ihren Verkehren aufzunehmen.

- Ziel einer Nachverdichtung im Innenbereich ist, eine optimale Ausnutzung der innerstädtischen Bauflächen sowie der vorhandenen Infrastruktur und der Versorgungseinrichtungen unter Wahrung der Nachbarbelange. Daher sieht das städtebauliche Konzept keine Abstufung der Gebäudehöhen vor, sondern orientiert sich mit seiner Gebäudehöhe an der nördlich und östlich angrenzenden Umgebungsbebauung. Somit werden die Belange der Nachbarn ausreichend gewürdigt und eine optimale Nutzung der innerstädtischen Bauflächen erreicht. Eine Ausnahme stellt nach des Wildbachs gelegene Einfamilienhaus innerhalb des Plangebiets dar, welches eine wesentlich geringere Gebäudehöhe aufweist.
- Das geplante Vorhaben besteht aus drei Mehrfamilienhäusern, die durch zwei Treppenhäuser und eine im Untergeschoss befindliche Tiefgarage miteinander verbunden sind. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) der Wohngebäude beträgt 177 m ü. NHN, während die Traufhöhe bei 172 m ü. NHN liegt. Die geplante Höhe der Wohngebäude beträgt rd. 12,50 m über der vorhandenen Geländeoberfläche, während die Treppenhäuser und Dachgauen eine maximale Höhe von rd. 10 m aufweisen. Der geplante Baukörper weist keine durchgehende Höhe auf, sondern wird durch die niedrigeren Treppenhäuser gegliedert. So wirkt der geplante Baukörper nicht wie eine geschlossene Baureihe, sondern gestalterisch wie drei Einzelgebäude, die untereinander mit verglasten Treppenhäusern verbunden werden. Die Firsthöhen der nördlich angrenzenden Bestandsgebäude (Hausnummern 99-109) betragen ebenfalls rd. 177 m ü. NHN. Die geplante Gebäudehöhe orientiert sich an den vorhandenen Trauf- und Firsthöhen und fügt sich verträglich in die Umgebung ein.  
Die geplanten Baukörper (Haus 2 und 3) werden im westlichen Teil des Plangebiets um ca. 2 m nach Süden verschoben. Damit werden die geforderten Abstandsflächen für Wohngebäude der Bauordnung NRW eingehalten und die geforderte Belichtung, Belüftung und Besonnung der nördlich angrenzenden Reihenhausbauung gewährleistet.
- Der Gesetzgeber hat die Innenentwicklung als durch die Städte vorrangig zu verfolgendes städtebauliches Ziel formuliert, um die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu begrenzen. Somit werden die öffentlichen Belange, wie die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in zentraler gut erschlossener Lage in der Nähe von sozialer Infrastruktur den privaten Belangen (z.B. Verschlechterung der Belichtungssituation, mögliche Wertminderung durch Verschattung) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens höher gewichtet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die erforderlichen Abstände der Bauordnung NRW überprüft und damit eine ausreichende Belichtung und Besonnung gewährleistet.

### **Abwägungsvorschlag**

Den Anregungen wird überwiegend nicht gefolgt.

11.

20.02.2015

**Schreiben vom**

### **Stellungnahme der Verwaltung**

#### Baustellenverkehr

- Zum Thema Baustellenverkehr wird auf die Antwort zur Stellungnahme Nr. 3 verwiesen.

#### Einfügen in Wohnanlage / Anzahl der Wohneinheiten / Gebäudehöhen

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine verträgliche Verdichtung der bestehenden Wohnanlage 'Wildbacher Mühle' vor. Es werden bezogen auf die städtebaulichen Kennwerte (z.B. das Maß der baulichen Nutzung) die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 696 für das Plangebiet übernommen. Des Weiteren handelt es sich bei der Wohnanlage Wildbacher Mühle um ein funktionierendes Wohngebiet in zent-

raler, durchgrünter Lage, die im Minimum 250 Einwohner aufweist. Die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 696 geht von rd. 200-220 Wohneinheiten für die Wohnanlage Wildbacher Mühle aus, so dass eine Vergrößerung der Wohnanlage um 13 Wohneinheiten nicht zu einer beträchtlichen Änderung der ruhigen Lage führt und ein Einwohnerzuwachs von unter 10% als verträglich für die Wohnanlage eingestuft werden kann. Vom südlichen Flurstück Nr. 832 wird eine rd. 400 qm große Fläche dem nördlichen Grundstück zugeteilt. Damit weist das Flurstück Nr. 831 die erforderliche Grundstücksgröße auf.

- Der Bebauungsplan setzt eine Firsthöhe von 177 m und eine Traufhöhe von 172 m ü. NHN fest. Das geplante Vorhaben besteht aus drei Mehrfamilienhäusern, die durch zwei Treppenhäuser und eine im Untergeschoss befindliche Tiefgarage miteinander verbunden sind. Der geplante Baukörper weist keine durchgehende Höhe auf, sondern wird durch niedrigere Treppenhäuser gegliedert. So wirkt der geplante Baukörper nicht wie eine geschlossene Baureihe, sondern gestalterisch wie drei Einzelgebäude, die untereinander mit verglasten Treppenhäusern verbunden werden. Die Höhe der Wohngebäude beträgt rd. 12,50 m über der vorhandenen Geländeoberfläche, während die Treppenhäuser und Dachgauben eine maximale Höhe von rd. 10 m aufweisen. Die Firsthöhen der nördlich angrenzenden Bestandsgebäude (Hausnummern 99-109) betragen im Mittel ebenfalls rd. 177 m ü. NHN. Nur das westlichste Gebäude (Nr. 111/113) weist eine geringere Firsthöhe von rd. 175 ü. NHN auf. Die Firsthöhen der nördlich und östlich angrenzenden Gebäude entlang der Straße Wildbacher Mühle variieren zwischen 174 m und 178 m ü. NHN. Die Gebäudehöhe der geplanten Baukörper orientiert sich an den vorhandenen Trauf- und Firsthöhen und fügt sich verträglich in die Umgebung ein.
- Der Bebauungsplan legt mit den in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück fest. Diese gewährleisten mit einem Abstand von mind. 3 m bzw. 5 m einen ausreichend großen Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze und damit zum Nachbargrundstück. Einerseits entsteht hierdurch durchaus eine neue Nachbarschaft, die zu einer gewissen Verschattung der nördlichen Gärten beitragen wird. Gerade aber die Besonnung von Westen, also in den Nachmittags- und Abendstunden wird nicht beeinträchtigt. Die ausreichende Besonnung und Belichtung und auch der Sozialabstand werden über die Einhaltung der erforderlichen Abstandflächen gemäß Bauordnung NRW für Wohngebäude gewährleistet. Die geplanten Baukörper (Haus 2 und 3) werden im westlichen Teil des Plangebiets um ca. 2 m nach Süden verschoben.

#### Grundwasser

- Zum Thema Grundwasserabsenkung wird auf die Antwort zur Stellungnahme Nr. 2 verwiesen

#### Stellplatzproblematik

- Zum Thema Stellplatzproblematik wird auf die Antwort zur Stellungnahme Nr. 3 verwiesen.
- Für die Besucher der physiotherapeutischen Praxis stehen Besucherstellplätze auf dem privaten Grundstück zur Verfügung.

#### Verkehr

- Zu Thema Verkehr wird auf die Antwort zur Stellungnahme Nr. 3 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Den Anregungen wird überwiegend nicht gefolgt.

Eingaben:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gem. § 4 Abs. 1 BauGB

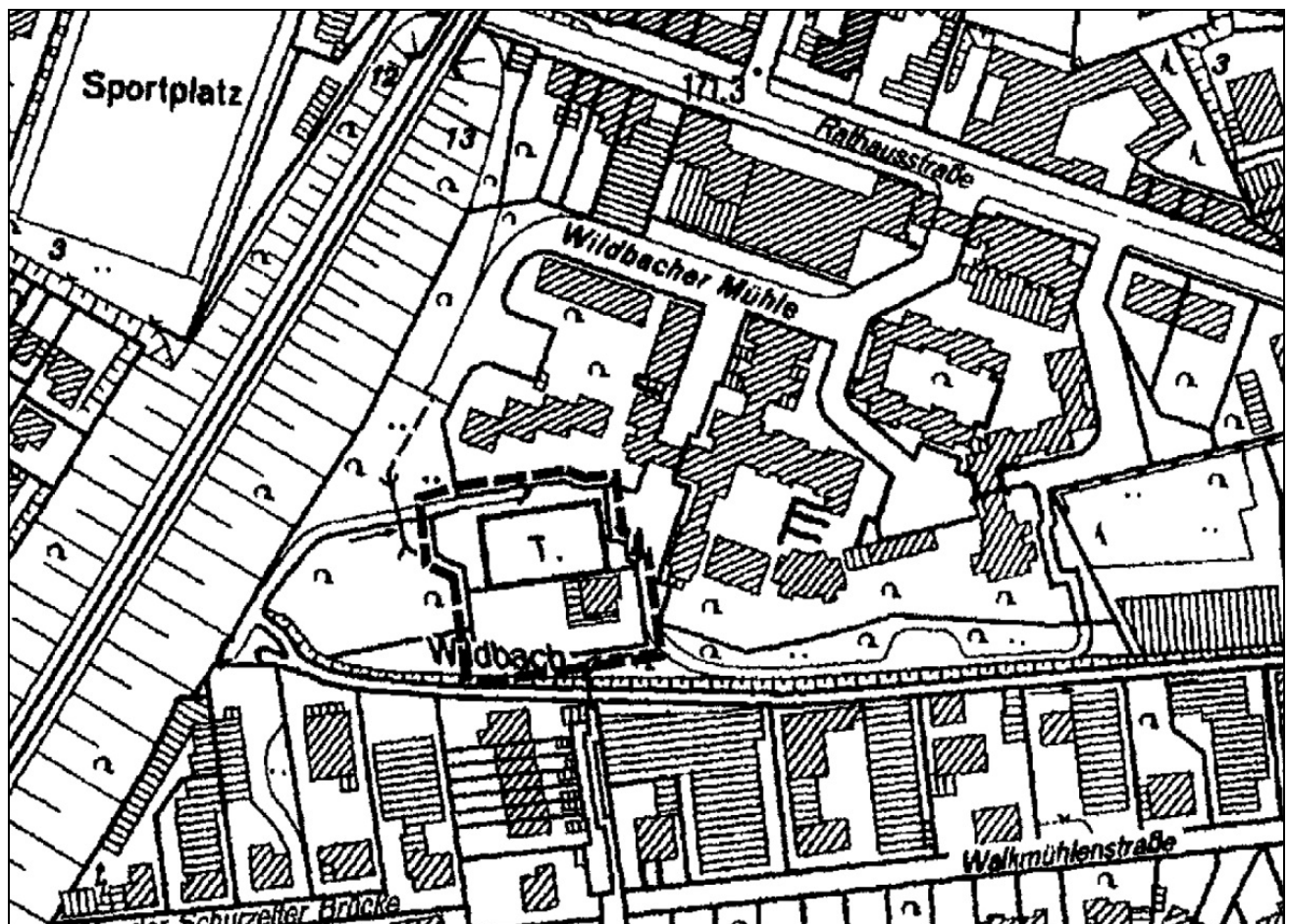
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 967

- Wildbacher Mühle -

im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg

für den Planbereich zwischen Wildbacher Mühle, Wildbach und der Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach

(Stand 30.04.2015)



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

1.	Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland (KBD), Schreiben vom 26.02.2015 .....	1
2.	Wasserverband Eifel-Rur (WVER), Postfach 102564, 52325 Düren, Schreiben vom 18.03.2015.....	3
3.	Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 - Bergbau und Energie in NRW, Postfach, 44025 Dortmund, Schreiben vom 23.03.2015 .....	4
4.	EBV GmbH, Postfach 6204, 41829 Hückelhoven, Schreiben vom 30.03.2015 .....	6

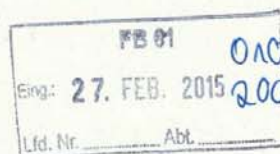
1. Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland (KBD), Schreiben vom 26.02.2015

Bauverwaltung  
- B 03/12 -



Aachen, 26. Februar 2015  
Hausruf: 6012  
Az.: 2014-8554

An  
- FB 61/20, z. H. Herrn Willen -



**Kampfmittelbeseitigung**  
**Aufstellung des Bebauungsplanes - Wildbacher Mühle - (Aktenzeichen FB 61/620-35014-2012)**  
**Aktenzeichen des KBD: 22.5-3-5313000-48/14**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (KBD), Bezirksregierung Düsseldorf, hat zur Belastung des o. g. Grundstückes mit Kampfmitteln am 21.03.2004 wie folgt Stellung genommen:

Die o.a. Fläche ist entweder bebaut oder aufgefüllt. Eine Testsondierung war nicht möglich.

Mit den Bauarbeiten kann aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Rheinland (KBD) begonnen werden.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. **Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Bombenblindgängern/Kampfmitteln gewertet werden.**

Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

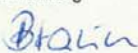
Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und unverzüglich die Bauverwaltung der Stadt Aachen oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

**Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des KBD eine Sicherheitsdetektion empfohlen (siehe Merkblatt Sondierbohrungen).**

Weitere Belange von B 03/10 sind nicht betroffen.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen die Unterzeichnerin gerne zur Verfügung.

Im Auftrag

  
(Braun)

Bezirksregierung Düsseldorf    Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland



### Merkblatt für das Einbringen von "Sondierbohrungen" im Regierungsbezirk Köln

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu den Arbeiten gehören insbesondere\*

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen - nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster - mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60mm) zu verrohren sind.

**Auflagen:** Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkannte (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

Bitte beachten Sie, dass Terminvorschläge bzgl. der Durchführung der Arbeiten nur per Fax oder per Email berücksichtigt werden können. Senden Sie dazu nachfolgende Seite ausgefüllt an die Faxnummer: 0211 - 475 90 40 oder an [kbd@brd.nrw.de](mailto:kbd@brd.nrw.de).

Im Auftrag  
gez. Daenecke



2. Wasserverband Eifel-Rur (WVER), Postfach 102564, 52325 Düren, Schreiben vom 18.03.2015



Körperschaft des öffentlichen Rechts

- Flussgebietsmanagement -

Auskunft erteilt:  
Herr Hoppmann

Verwaltungsgebäude:  
Eisenbahnstraße 5  
52353 Düren

Telefon: +49 (02421) 494 1312  
Telefax: +49 (02421) 494 1019  
E-Mail: [Arno.Hoppmann@WVER.de](mailto:Arno.Hoppmann@WVER.de)  
Internet: [www.wver.de](http://www.wver.de)

  
(Gewässer und Talsperren)

402.10-020-05  
BLPL\_11746

Wasserverband Eifel-Rur • Postfach 10 25 64 • 52325 Düren

Stadtverwaltung Aachen  
- FB 61 -  
52058 Aachen



Ihr Zeichen  
FB 61/620-35014-2012

Ihre Nachricht vom  
23.02.2015

Unser Zeichen  
4.02 Hop/NZ 11746

Datum  
18.03.2015

**Bebauungsplan - Wildbacher Mühle - in Aachen-Laurensberg  
hier: Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel - Rur**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie im Bebauungsplan erläutert, erfolgt die Abwasserbeseitigung getrennt nach Schmutz- und Regenwasser. Das vorhandene Schmutzwasser soll in das vorhandene öffentliche Kanalsystem geleitet werden. Das Regenwasser soll in den Wildbach eingeleitet werden.

Bei der Einleitung des Regenwassers in den Wildbach ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass das Vorhaben im Lastfall HQ<sub>100</sub> nicht zu einer signifikanten Verschärfung der Hochwassersituation am Wildbach führt. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das geplante Vorhaben zu einer Verschlechterung der Gewässersituation nach BWK M3/M7 führen kann.

Wegen der Nähe zum Wildbach ist die zu bepflanzende Fläche im Vorhinein mit dem Wasserverband Eifel – Rur (Herr Schulze-Büssing, Tel. 02421 / 494 – 3411, Email [thorsten.schulze-buessing@wver.de](mailto:thorsten.schulze-buessing@wver.de)) abzustimmen. Die Zugänglichkeit des Wildbaches für Gewässerunterhaltungsarbeiten muss gewährleistet bleiben.

Freundliche Grüße  
Im Auftrag


Arno Hoppmann

Verbandsrat: Paul Larue, Vorsitzender • Vorstand: Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Firk

Sparkasse Düren, Kto. 169 060, BLZ 395 501 10, IBAN DE66 3955 0110 0000 1690 60, Swift-Bic SDUEDE33XXX  
Commerzbank Aachen, Kto. 250420000, BLZ 390 800 05, IBAN DE02 3908 0005 0250 4200 00, Swift-Bic DRESDEFF390  
Deutsche Bank Düren, Kto. 811118900, BLZ 395 700 61, IBAN DE50 3957 0061 0811 1189 00, Swift-Bic DEUTDE33XXX

3. Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 - Bergbau und Energie in NRW, Postfach, 44025 Dortmund,  
Schreiben vom 23.03.2015

**Bezirksregierung Arnsberg**  
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW



Eing: 23. Mär. 2015  
Lfd. Nr. Abt.

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund  
Stadt Aachen  
Fachbereich 61  
52058 Aachen

Datum: 23. März 2015  
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:  
65.52.1-2015-124  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
Frau Baginski  
julia.baginski@bra.nrw.de  
Telefon: 02931/82-3581  
Fax: 02931/82-3624

Goebenstraße 25  
44135 Dortmund

**BP – Wildbacher Mühle – im Stadtbezirk Aachen –Laurensberg, im Bereich zwischen Wildbacher Mühle, Wildbach und der Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach**

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 23.02.2015                      -FB61/620-35014-2012-

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise:

Das o. a. Bebauungsplangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl Friedrich“, im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist im Planungsbereich kein heute noch einwirkungsrelevanter tages-/ oberflächennaher Bergbau umgegangen.

Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich der Planungsmaßnahme ist hier nichts bekannt. Zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen sollte der o. g. Feldeseigentümer grundsätzlich um Stellungnahme gebeten werden.

**Hauptsitz:**  
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg  
Telefon: 02931 82-0  
poststelle@bra.nrw.de  
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:  
Mo-Do 08.30 – 12.00 Uhr  
13.30 – 16.00 Uhr  
Fr 08:30 – 14.00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei der Helaba:  
IBAN:  
DE27 3005 0000 0004 0080 17  
BIC: WELADED3333

Umsatzsteuer ID:  
DE123878675

Wichtiger Hinweis (wegen weiterer digitaler Postbearbeitung):  
Unterlagen bitte nicht klammern, heften oder kleben und möglichst im DIN-A4-Format senden.

Bezirksregierung Arnsberg  
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW



Seite 2 von 2

Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Rheinland“. Inhaberin der Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH, in Kassel.

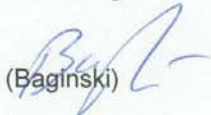
Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes.

Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln.

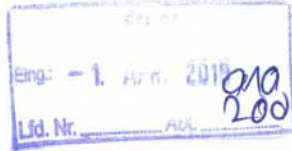
Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

  
(Baginski)

4. EBV GmbH, Postfach 6204, 41829 Hückelhoven, Schreiben vom 30.03.2015



EBV GmbH Postfach 6204 41829 Hückelhoven

Stadtverwaltung Aachen  
FB 61  
52058 Aachen

Ihr Zeichen  
FB 61/620-35014-2012  
Herr Willen  
v. 26.03.2015

Unser Zeichen  
VU/22e/  
Ba3277/Hu.

Telefon-Durchwahl  
02433 4440-25655

Datum  
30. März 2015

## Bauleitplanung der Stadt Aachen

**Bebauungsplan –Wildbacher Mühle – im Stadbezirk Aachen-Laurensberg,  
im Bereich zwischen Wildbacher Mühle, Wildbach und der Bahnlinie Aachen-  
Mönchengladbach**

**Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange  
gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Geltungsbereich liegt innerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle.

Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2. BauGB ist nicht erforderlich.

Zur o.g. Bauleitplanung werden unsererseits keine Bedenken erhoben.

Mit freundlichem Glückauf

EBV GmbH

EBV GmbH  
Myhler Straße 83  
41836 Hückelhoven

Telefon 02433 4440-0  
Telefax 02433 4440-25630  
info@EBV.de

Geschäftsführer:  
Thomas Hofmann  
Bernd-Michael Link  
Peter Porthöfer

Sitz der Gesellschaft:  
Hückelhoven  
Registergericht:  
Mönchengladbach B 12679

Commerzbank Aachen  
110977600 (BLZ 390 400 13)  
SWIFT-BIC: COBADEFFXXX  
IBAN: DE81390400130110977600

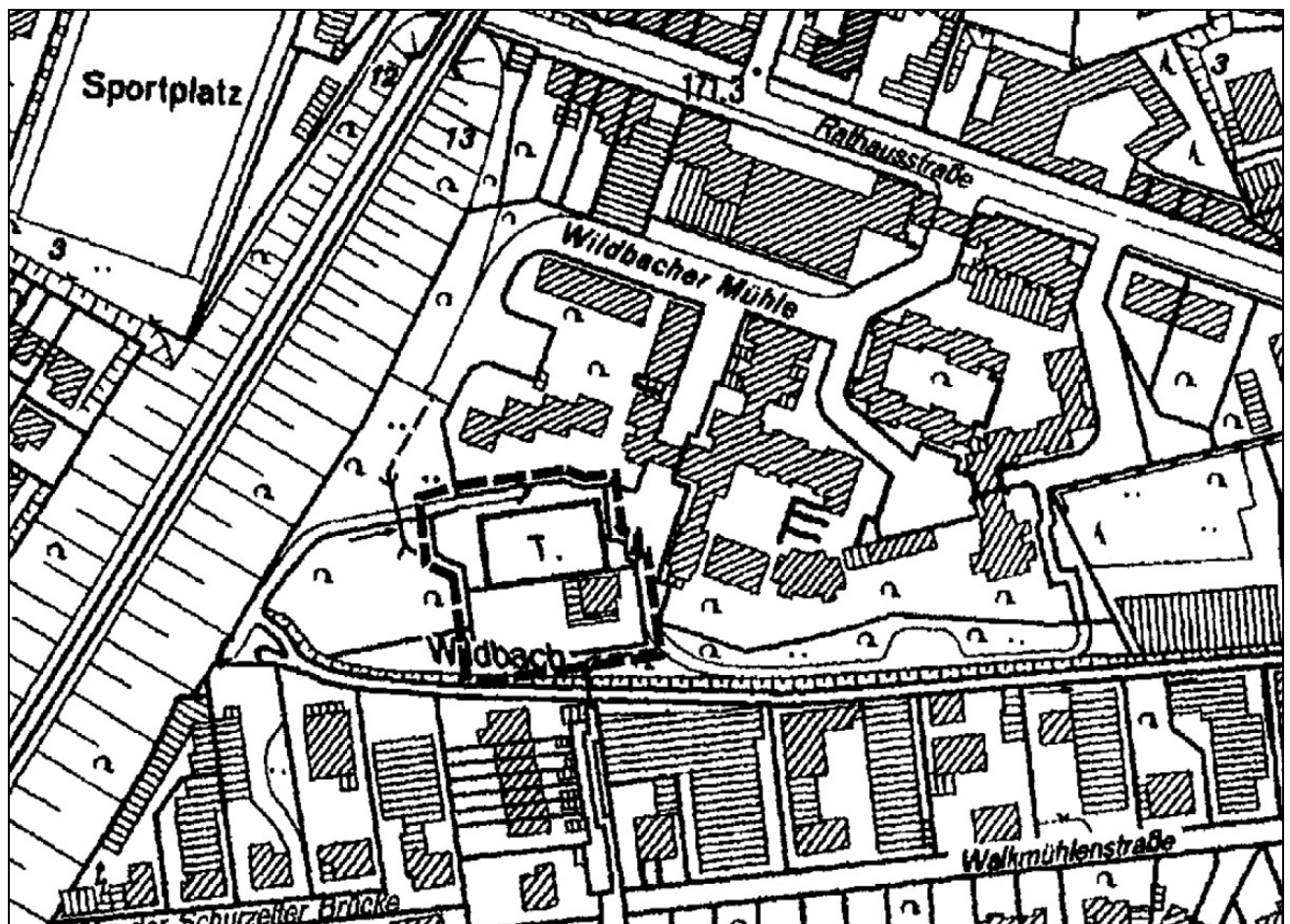
Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 967

- Wildbacher Mühle -

im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg

für den Planbereich zwischen Wildbacher Mühle, Wildbach und der Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach

(Stand: 15.12.2015)



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

1.	Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 26.02.2015 .....	1
2.	WVER - Wasserverband Eifel-Rur, Postfach 102564, 52325 Düren, Schreiben vom 18.03.2015.....	1
3.	Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, Postfach, 44025 Dortmund, Schreiben vom 23.03.2015 .....	1
4.	EBV GmbH, Postfach 6204, 41829 Hückelhoven, Schreiben vom 30.03.2015 .....	2

## **Stellungnahmen der Verwaltung zu den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 967**

### **1. Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 26.02.2015**

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Das Schreiben und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zum Verhalten beim Fund von Bombenblindgängern/Sprengmitteln wird als Hinweis in die schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin wird auf die Empfehlung zur Sicherheitsdetektion im Rahmen von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen hingewiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **2. WVER - Wasserverband Eifel-Rur, Postfach 102564, 52325 Düren, Schreiben vom 18.03.2015**

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Das Schreiben und die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es wurde der Nachweis durch den Wasserverband Eifel-Rur mit E-Mail vom 18.08.2015 geführt, dass es bei Einleitung des anfallenden nicht verschmutzten Niederschlagswassers in den Wildbach (Abfluss der abflusswirksamen Fläche von 1.782m<sup>2</sup>) nicht zu einer signifikanten Verschärfung der Hochwassersituation im Lastfall HQ<sub>100</sub> am Wildbach kommt. Das Vorhaben wurde mit dem Wasserverband abgestimmt. Da das Plangebiet nicht unmittelbar an den Wildbach angrenzt, ist die Zugänglichkeit weiterhin über die Öffentliche Verkehrsfläche und den anschließenden öffentlichen Grünzug gewährleistet.

#### **Abwägungsvorschlag**

Der Anregung wird gefolgt. Der entsprechende Nachweis zur Hochwassergefahr ist erbracht und die Bepflanzung abgestimmt worden.

### **3. Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, Postfach, 44025 Dortmund, Schreiben vom 23.03.2015**

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung der EBV GmbH als Eigentümerin des Bergwerkfeldes Carl Friedrich ist erfolgt. Es werden von der EBV GmbH keine Bedenken geäußert. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf das Erlaubnisfeld 'Rheinland' sowie die Inhaberin Wintershall Holding GmbH aufgenommen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan aufgenommen.

**4. EBV GmbH, Postfach 6204, 41829 Hückelhoven, Schreiben vom 30.03.2015**

**Stellungnahme der Verwaltung**

Eine Kennzeichnung des Bergwerksfeldes 'Carl Friedrich' gemäß § 9 Abs. 5 BauGB ist im Bebauungsplan nicht erforderlich.

**Abwägungsvorschlag**

Der Anregung wird gefolgt. Eine Kennzeichnung wird nicht erfolgen.