

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0373/WP17-1
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35014-2012
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	25.05.2016
		Verfasser:	FB 61/010 // Dez. III
<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 967 -Wildbacher Mühle- für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg zwischen Wildbacher Mühle, Wildbach und der Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach hier: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB</p>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
29.06.2016	Rat	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 967 – Wildbacher Mühle – sowie den Durchführungsvertrags zustimmend zur Kenntnis.

Der Rat weist nach Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange die zu sämtlichen Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zurück.

Er beschließt darüber hinaus den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 967 -Wildbacher Mühle- für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg zwischen Wildbacher Mühle, Wildbach und der Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlage FB61/0373/WP17 – Aufstellungs- und Offenlagebeschluss – einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.11.2014 die Verwaltung beauftragt, für das Gebiet zwischen Wildbacher Mühle, Wildbach und der Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB zu erarbeiten.

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg hat sich am 17.12.2014 diesem Beschluss aus bezirklicher Sicht angeschlossen.

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.

Der Planungsausschuss hat sich am 17.03.2016 mit dem Ergebnis der Bürgerinformation sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung beschäftigt und auf Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg folgenden Beschluss gefasst:

„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.“

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 05.04.2016 bis einschließlich 06.05.2016 statt. Parallel dazu wurden nochmals die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Während dieser Zeit sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit bzw. der Behörden eingegangen, so dass die Bauleitplanung gegenüber dem Beschluss der öffentlichen Auslegung unverändert fortgeführt werden soll.

Aus diesem Grund ist weder in der Bezirksvertretung noch im Planungsausschuss eine erneute Beratung notwendig. Dem Rat der Stadt Aachen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 967 – Wildbacher Mühle – hiermit zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Anlage/n:

Entwurf des Durchführungsvertrags

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Freiflächenplan als Anlage zur Begründung

Schriftliche Festsetzungen

zur Abstimmung; Stand 07.06.2016

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 967 – Wildbacher Mühle-

zwischen der
Stadt Aachen
- vertreten durch
Herrn Oberbürgermeister Marcel Philipp
und Herrn Stadtbaurat Werner Wingenfeld -
(nachfolgend)

- Stadt –

und der
von Helden Grundbesitz GbR
- vertreten durch Herrn Matthias von Helden - ??????
Wildbacher Mühle 67
52074 Aachen
(nachfolgend)

- Vorhabenträgerin –

sowie
Frau Antonette von Helden
und Matthias von Helden
Wildbacher Mühle 67
52074 Aachen
(nachfolgend)

- Grundstückseigentümer -

über die Ausarbeitung und Durchführung der städtebaulichen Planung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 967 – Wildbacher Mühle –

Präambel

Der Verfahrensbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 967 – Wildbacher Mühle - liegt im Stadtbezirk Laurensberg zwischen der Rathausstraße, dem Wildbach und dem Bahndamm der Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach. Er umfasst mit einer Größe von 2.870 m² die Grundstücke Gemarkung Laurensberg, Flur 21, Flurstücke 831 und 832 (Stand 18.04.2016). Das Flurstück 831 steht im Eigentum der Vorhabenträgerin. Mit notariellem Einbringungsvertrag vom 21. März 2016 haben die Grundstückseigentümer eine ca. 465 m² große Teilfläche des Flurstücks 832 (ausgehend von der westlichen Grundstücksgrenze in östlicher Richtung) in Erfüllung einer weiteren Einlagepflicht der Vorhabenträgerin übertragen, da diese Fläche zur Realisierung des Vorhabens benötigt wird. Die Vermessung, die Fortschreibung der Flurstücke und die Eintragungen im Grundbuch stehen noch aus. *Darüber hinaus haben sich die Grundstückseigentümer durch die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit dauerhaft sichergestellt*, dass die Vorhabenträgerin die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen und Einsaaten auf ihrem Grundstück (Flurstück 832) realisieren und dauerhaft erhalten kann.

Das Plangebiet ist Bestandteil der Wohnanlage „Wildbacher Mühle“, welche in den 80er Jahren errichtet wurde. Hierbei handelt es sich um eine verdichtete Wohnanlage mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern mit überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden, die durch die schleifenförmige Straße „Wildbacher Mühle“

sowie zwei gleichnamige Sackgassen erschlossen werden. Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens soll das zzt. brachliegende Gelände nördlich des bestehenden Wohnhauses Wildbacher Mühle 67, auf dem sich noch das Stahlbetonbecken einer nicht mehr betriebenen Fischzucht befindet, einer neuen Wohnnutzung zugeführt werden. Beabsichtigt ist die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit Wohnungsgrößen von 75 m² bis 170 m², zwei Treppenhäusern und Tiefgarage.

Mit städtebaulichem Vertrag vom 21.0/25.05.2012 hat die Vorhabenträgerin der Stadt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens angetragen und sich bereits zur Übernahme aller durch ihr Vorhaben entstehenden Kosten verpflichtet. Ausgenommen sind lediglich die Kosten, die der Stadt durch die Wahrnehmung ihrer hoheitlichen Aufgaben entstehen. Sie hat einen entsprechenden Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeiten lassen. Die Stadt hat den Planentwurf geprüft und festgestellt, dass dieser mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Sie hat dem Antrag stattgegeben und das Satzungsverfahren gem. § 12 BauGB in der derzeit geltenden Fassung eingeleitet.

Dies vorausschickend schließen die Vertragspartner gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) folgenden öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag:

§ 1 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 967 einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der schriftlichen Festsetzungen und der Begründung (Anlagen 2a-d),
- c) Entwurfsplanung „Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit zwei Treppenhäusern und Tiefgarage Wildbacher Mühle Laurensberg“ der Kaspar und Hans Lennartz Architekten, Aachen vom 29.01.2016 einschl. Ansichten und Visualisierung (Anlage 3),
- d) Freiflächenplan „Projekt: Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit zwei Treppenhäusern u. Tiefgarage der Kaspar und Hans Lennartz Architekten, Aachen vom 25.01.2016 (Anlage 4),
- e) Entwässerungslageplan der Kaspar und Hans Lennartz Architekten, Aachen vom 7. Nov.-13 (Anlage 5),
- f) Schalltechnisches Gutachten der Schall- und Wärmemeßstelle Aachen GmbH vom 25.03.2015,
- g) Geotechnischer Bericht orientierende Altlastenuntersuchung und Bewertung des Baugrubenaushaubs hinsichtlich Verwertung/Entsorgung des Ingenieurbüro Dieler und Partner, Aachen vom 09.07.2014,
- h) Bericht „Entnahme und Untersuchung von Oberflächenmischproben auf dem Flurstück 832“ der Kramm Ingenieure GnbH & Co. KG, Aachen vom 14.03.2016,
- i) Einbringungsvertrag vom 21. März 2016, UR-Nr. 288/E/2016, Notar Ralf Ersfeld, Aachen
- j) Notarielle Bestellung einer Grunddienstbarkeit.....

§ 2 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist
 - a) die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 967 – Wildbacher Mühle –,
 - b) die Realisierung des geplanten Vorhabens,
 - c) die Fristenregelung,
 - d) die Umsetzung weiterer mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele,
 - e) die Vereinbarung von Vertragsstrafen sowie die Stellung von Sicherheiten,
 - f) die Regelung der Kostentragung.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 967 besteht seitens der Vorhabenträgerin und des Grundstückseigentümers nicht und kann auch nicht durch diesen Vertrag begründet werden.

§ 3 Vorhaben

Das Vorhaben umfasst die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit Wohnungsgrößen von 75 m² bis 170 m² und gemeinsamer Tiefgarage. Die Häuser 1 und 2 sowie 2 und 3 sind jeweils mit einem Treppenhaus verbunden, so dass die Häuser insgesamt eine Wohnanlage bilden. 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 fügt sich das Vorhaben harmonisch in die vorhandene Wohnbebauung ein. Entsprechend der benachbarten Bebauung erhält die Wohnanlage zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss. Dieses ist kein Vollgeschoss, sodass zur besseren Nutzbarkeit in Teilbereichen Pultdächer ausgebildet werden.

Die Fassade des Vorhabens wird unterschiedlich gestaltet. Nach der Entwurfsplanung (Anlage 3) wird diese in großen Teilen hell verputzt. In anderen Bereichen, insbesondere im Bereich der Dachgeschosse der Baukörper mit Pultdach, wird eine Vorhangfassade mit dezenter farblicher Verkleidung aus Keramik, Holz, Zementfaser o. ä. erstellt. Der Materialwechsel unterstreicht die klare Gliederung der Gebäudeteile und spiegelt die Maßstäblichkeit der Umgebung wieder. Die Dachflächen nehmen die Farbsprache der Umgebungsbebauung auf und erhalten eine Eindeckung aus roten Betondachsteinen. Um helle freundliche Wohnräume zu schaffen, sind an allen Fassadenseiten großzügige Fensteröffnungen vorgesehen, die je nach Himmelsrichtung ggf. einen außenliegenden Sonnenschutz erhalten.

Das Vorhaben umfasst dreizehn Wohneinheiten, von denen zwei Mietwohnungen in Anwendung der Wohnraumförderungsbestimmungen NRW (WFB NRW) in der jeweils aktuell gültigen Fassung als öffentlich geförderte Mietwohnungen errichtet werden (vgl. § 6). Jede Wohneinheit verfügt über eine Terrasse oder einen Balkon mit südlicher Orientierung. Diese werden mit einem Holz- oder Natursteinbelag versehen. Die Hauptaufenthaltsräume sind ebenfalls nach Süden ausgerichtet. Die Wohnanlage ist vollständig unterkellert und verfügt über Abstellflächen, Aufstellflächen für Technik sowie Wasch- und Trockenraum und eine Tiefgarage.

Die 22 für die Bewohner und Besucher erforderlichen Stellplätze sowie die Fahrradstellplätze werden in einer überwiegend unter dem Gebäudekörper liegenden Tiefgarage errichtet, die über eine Zufahrt an der östlichen Grundstücksgrenze von der Straße „Wildbacher Mühle“ erschlossen wird. Der nicht überbaute Teilbereich wird vollständig begrünt und steht den Bewohnern als nutzbare Freifläche zur Verfügung.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Wildbacher Mühle“. Die Häuser werden fußläufig über einen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufenden privaten Weg mit der öffentlichen Verkehrsfläche verbunden. Das Bauvorhaben und das Baugrundstück werden entsprechend § 51a Landeswassergesetz im Trennsystem entwässert. Das Abwasser wird dem Mischwasserkanal der „Wildbacher Mühle“ zugeführt, während das nicht verschmutzte Niederschlagswasser durch die bereits vorhandene Rohrleitung in den an der südlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Wildbach eingeleitet werden soll.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich aufgrund des von ihr vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Planes zur Durchführung des in § 3 genannten Vorhabens nach den Regelungen des Bebauungsplanes sowie dieses Vertrages.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Sinne der Verordnung über bautechnische Prüfung (BauPrüfVO) einen vollständigen prüf- und genehmigungsfähigen Bauantrag für das in § 3 genannte Vorhaben bei der Stadt – Fachbereich Bauaufsicht – einzureichen. Darüber hinaus darf die Stadt im laufenden Baugenehmigungsverfahren weitere Unterlagen einfordern, die Voraussetzung für eine evtl. Erteilung der Baugenehmigung sind.
- (3) Die Stadt verpflichtet sich, den im Zusammenhang mit dem Vorhaben durch die Vorhabenträgerin nach Wirksamwerden dieses Vertrages gestellten und im Sinne der Verordnung über bautechnische Prüfung (BauPrüfVO) vollständigen, prüf- und genehmigungsfähigen Bauantrag entgegenzunehmen. Sie verpflichtet sich, innerhalb von drei Monaten eine Entscheidung zu treffen. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass

die Frist erst mit Vorlage sämtlicher Unterlagen einschließlich von der Behörde berechtigterweise nachgeforderter Unterlagen zu laufen beginnt. Die Frist wird gehemmt, wenn höhere Gewalt oder sonstige unvorhersehbare bzw. von der Stadt nicht zu vertretende Umstände vorliegen, soweit die Verzögerungen einen zusammenhängenden Zeitraum von zwei Wochen überschreiten.

- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von drei Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung für das in § 3 bezeichnete Vorhaben, mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von weiteren sechsunddreißig Monaten fertig zu stellen.
- (5) Werden die jeweiligen Fristen nach Abs. 2 und 4 nicht eingehalten, wird die Stadt im Sinne des § 12 Abs. 6 BauGB eine evtl. Aufhebung des Bebauungsplanes prüfen und ggf. von diesem Recht Gebrauch machen.

§ 5

Anforderungen an das Vorhaben

(1) **Leitdetails/architektonische Gestaltung des Gebäudes**

Grundlage für die Fassadengestaltung des Vorhabens ist die Entwurfsplanung „Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit zwei Treppenhäusern und Tiefgarage Wildbacher Mühle Laurensberg“ der Kaspar und Hans Lennartz Architekten, Aachen vom 29.01.2016 einschl. Ansichten und Visualisierung (Anlage 3).

(2) **Umweltbelange/Ausgleich**

a) Schutzgut Tier

Zur Vermeidung von Tötungen einzelner Individuen sowie der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) war der bestehende Schuppen am südlichen Rand des Plangebietes kurz vor Abriss auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren zu überprüfen. Sofern bei dieser Untersuchung Hinweise auf Fledermäuse festgestellt wurden, war die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Aachen (Tel. 0241/432-3640 oder -3644) unverzüglich zu verständigen.

Der vorgenannten Schuppen wurde bereits abgerissen und die Zufahrt entsiegelt.

b) Schutzgut Pflanzen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung der in Ziffer 6 der schriftlichen Festsetzungen festgesetzten Maßnahmen nach den Vorgaben des Freiflächenplans „Projekt: Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit zwei Treppenhäusern u. Tiefgarage der Kaspar und Hans Lennartz Architekten, Aachen vom 25.01.2016 (Anlage 4) in enger Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Umwelt - nach folgenden Maßgaben:

- aa) Auf der im Rechtsplan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an dieser Stelle gleichwertig zu ersetzen.
- bb) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich darüber hinaus, in der vorgenannten Fläche zwei Obstbäume der Pflanzqualität Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an dieser Stelle gleichwertig zu ersetzen. Die vorhandene Rotbuchenhecke entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen ist durch Anpflanzung einer zweiten Reihe in der Pflanzqualität Strauch, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 80-100 cm, 3-4 Pflanzen/m zu einer freiwachsenden zweireihigen Hecke zu ergänzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- cc) Auf der im Rechtsplan festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze die bestehende Hecke aus standortgerechten, heimischen Straucharten zu erhalten und als freiwachsende zweireihige Hecke zu ergänzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- dd) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sie übrigen Freiflächen des Plangebietes ebenfalls nach den Vorgaben des Freiflächenplanes (Anlage 4) zu begrünen und die Pflanzungen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- ee) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Neupflanzung und Pflege von Pflanzungen und Ansaaten die FLL-Gütevorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) einzuhalten. Die Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Gehölze muss den Gütebestimmungen des BdB (Bund Deutscher Baumschulen) entsprechen.
- ff) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Pflanz- und Pflegearbeiten auf ihre Kosten fach- und sachgerecht nach DIN Normen 18915-18919 (Gärtnerische Arbeiten mit Fertigstellungs- und

- Entwicklungspflege) ausführen zu lassen. Die Herstellung der Pflanzungen ist der Stadt – Fachbereich Umwelt -rechtzeitig anzuzeigen und ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Je eine weitere Abnahme ist nach Abschluss der einjährigen Anwachspflege und der weiteren zweijährigen Entwicklungspflege vorzunehmen.
- gg) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Während der Bauphase sind entsprechende fachgerechte Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronentraufbereich sind unzulässig. Die Bäume sind während der Bauphase durch einen 1,80 m hohen Zaun, im Kronenbereich zuzüglich 1,50 m, zu schützen. Die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP4) und die zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien zur Baumpflege (ZTV Baumpflege) sind zu beachten. Die Bäume sind insbesondere vor mechanischen Beschädigungen durch Baufahrzeuge, Bodenverdichtungen, Materiallagerungen usw. zu schützen.
- hh) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die festgesetzten Pflanzungen spätestens in der auf die Schlussabnahme des Gebäudes folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
- ii) Sollte die Vorhabenträgerin entgegen der Regelungen der lit. bb) bis dd) aus Gründen, die sie zu vertreten hat, keine oder weniger Anpflanzungen realisieren, verpflichtet sie sich zur Zahlung einer angemessenen Vertragsstrafe bis zur einer Höhe von insgesamt 10.000,00 € an die Stadt - Bauverwaltung -. Die Höhe der Vertragsstrafe wird von der Stadt – Bauverwaltung – nach pflichtgemäßem Ermessen festgesetzt. Die Vertragsstrafe ist fällig vier Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt - Bauverwaltung -. Die Vorhabenträgerin unterwirft sich hinsichtlich ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).
- c) Schutzgut Boden
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung der im Baugenehmigungsverfahren zu formulierenden Auflagen in enger Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Umwelt -.
- d) Schutzgut Wasser
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zeitgleich mit Stellung des Bauantrages – mithin vor Baubeginn – einen Antrag auf Einleitung des nicht verschmutzten Niederschlagswassers (inkl. des Dachflächenwassers) in den Wildbach bei der Stadt – Fachbereich Umwelt/Untere Wasserbehörde - zu stellen.
- e) Schutzgut Mensch
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gem. Ziffer 5 der schriftlichen Festsetzungen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für alle mit der Planbezeichnung – AAAAAA – gekennzeichneten Fassaden sowie davon zurücktretende parallel zu diesen oder in einem Winkel von 90° schräg zu diesen stehenden Fassaden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von November 1989 zu erfüllen. Sie wird für alle Fassaden das erforderliche Schalldämmmaß (R'w,res. nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden wie folgt einhalten:
- aa) Für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Unterrichtsräume ist ein Schalldämmmaß (erf. R'w,res.) innerhalb des Lärmpegelbereichs III von mindestens 35 dB einzuhalten.
- bb) Für Büroräume ist ein Schalldämmmaß (erf. R'w,res.) innerhalb des Lärmpegelbereichs III von mindestens 30 dB einzuhalten.
- cc) Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III) aufweisen, sind zusätzlich raumlufttechnische Einrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten.
- dd) Ausnahmen von den in lit. aa) und bb) festgesetzten Schalldämmmaßen können zugelassen werden, wenn die Vorhabenträgerin im Baugenehmigungsverfahren durch ein Gutachten eines anerkannten Sachverständigen nachweist, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile ausreichend sind.
- f) Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
aa) Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor. Gemäß §§ 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 der

Landschaftsverband Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Bodendenkmal und Entdeckungsstätte zunächst unverändert zu erhalten und die Weisung des Landschaftsverbands Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege – für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten. Die Vorhabenträgerin wird darauf hingewiesen, dass ein Verstoß gegen die Meldepflicht mit einem Bußgeld geahndet wird (§ 41 DSchG NW). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich des Weiteren, den Beginn der Bauarbeiten der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen anzuzeigen.

- bb) Für das Plangebiet 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 Stadt – Bauverwaltung – oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.
- cc) 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-Straße 160, 34119 Kassel. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene befristete Berechtigung zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen zu gewerblichen Zwecken. Einschränkungen für eine Bebauung ergeben sich hierdurch nicht. Bisher sind innerhalb des Plangebietes keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und zukünftig nicht geplant.
- dd) 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.

§ 6

Öffentlich geförderter Wohnraum

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zwei Mietwohnungen in Anwendung der Wohnraumförderungsbestimmungen NRW (WFB NRW) in der jeweils aktuell gültigen Fassung als öffentlich geförderte Mietwohnungen zu errichten. Die mit der Stadt, Fachbereich Wohnen, abgestimmten Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss des Hauses 2 und sind ca. 93 qm und ca. 79 qm groß. Die Wohnungen werden entsprechend dem dringenden Bedarf an preiswertem familien-/kindgerechten Wohnraum geplant und gebaut. Sie werden barrierefrei nach DIN 18040 Teil 2 in der Erschließung sowie im Inneren gestaltet. Sie erhalten nicht mietwirksam jeweils eine direkt zugeordnete Terrasse und zusätzlich einen vorgelagerten gemeinsamen Gartenbereich als besonderes Element der Kinderfreundlichkeit.
- (2) Der Antrag auf Förderung nach den WFB NRW ist spätestens gleichzeitig mit dem Bauantrag bei der Stadt – Fachbereich Wohnen – und parallel bei der StädteRegion Aachen einzureichen. Bei der Bauantragstellung ist besonders auf die öffentliche Förderung der bezeichneten Wohnungen hinzuweisen.
- (3) Sollte die Vorhabenträgerin entgegen der Regelungen des Absatzes 1 aus Gründen, die sie zu vertreten hat, keinen oder weniger öffentlich geförderten Wohnraum realisieren, verpflichtet sie sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt - Bauverwaltung - nach folgenden Maßgaben:
 - a) Grundlage für die Berechnung der Vertragsstrafe ist das mit der Stadt - Fachbereich Wohnen - abgestimmte Wohnungsgemenge, aus der sich die Menge des zu erstellenden Wohnraums in m² ergibt. Insgesamt sind 172 m² öffentlich geförderter Wohnraum zu erstellen.
 - b) Je m² nicht realisierter Wohnfläche für öffentlich geförderten Wohnraum nach der Wohnflächenverordnung (i. d. F. v. 25.11.2003) zahlt die Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe i. H. v. 1.146,00 €. Die Vertragsstrafe ist fällig vier Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt - Bauverwaltung –.
 - c) Die Vorhabenträgerin unterwirft sich hinsichtlich ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe nach lit. a)-b) der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).

§ 7

Ausgleichszahlung (Ablösezahlung) für fehlende Kinderspielfläche

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zum Ausgleich der nicht zu realisierenden Spielplatzfläche (130 m²) gem. des Ratsbeschlusses vom 18.09.2013 zur Zahlung eines Pauschalbetrages in Höhe von 120,00 €/m², mithin insgesamt 15.600,00 € (in Worten: fünfzehntausendsechshundert EURO).
- (2) Der Pauschalbetrag wird fällig und zahlbar innerhalb von 4 Wochen nach Satzungsbeschluss und Zahlungsaufforderung durch die Stadt - Bauverwaltung -.
- (3) Die Stadt verpflichtet sich, den Pauschalbetrag zur Aufwertung des Spielplatzes „Wildbacher Mühle“ zu verwenden.
- (4) Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gemäß den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an wohnungsnahen Spielflächen auf dem privaten Baugrundstück eine entsprechende Spielfläche für Kleinkinder anzulegen.

§ 8

Grunddienstbarkeit

Die Grundstückseigentümer haben mit notariellem..... (ergänzen)

§ 9

Sicherheitsleistung/Vertragserfüllungsbürgschaft

- (1) Die Vorhabenträgerin leistet zur Sicherung der sich für sie aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen eine Sicherheit in Höhe von insgesamt 124.200,00 € (in Worten: einhundertvierundzwanzigtausendzweihundert EURO) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse.
- (2) Der vorgenannten Bürgschaft liegt folgende Kostenkalkulation zugrunde:

a) Vertragsstrafe für fehlende Anpflanzungen nach § 5 Abs. 2 lit. b)	10.000,00 €
b) Ausgleichszahlung Kinderspielplatz	15.600,00 €
c) Vertragsstrafe für nicht realisierten öffentlich geförderten Wohnraum	<u>98.556,00 €</u>
insgesamt	124.156,00 €
rund	124.200,00 -€
- (3) Die Bürgschaft ist unaufgefordert innerhalb von vier Wochen nach Wirksamwerden dieses Vertrages bei der Stadt – Bauverwaltung – einzureichen.
- (4) Die Sicherheit nach Abs. 2 lit. a) wird nach Abnahme der hergestellten Pflanzungen und einer evtl. erforderlichen Mängelbeseitigung von der Stadt – Bauverwaltung angemessen reduziert. Sie wird nach erfolgter Abnahme nach erfolgter Entwicklungspflege und einer evtl. erforderlichen Mängelbeseitigung von der Stadt – Bauverwaltung – zurückgereicht. Alternativ wird die Sicherheit zurückgereicht, wenn die nach § 5 Abs. 2 lit. a) lit. ii) festgesetzte/n Vertragsstrafe/n von der Stadt – Bauverwaltung – vereinnahmt wurde/n.
- (5) Die Sicherheit nach Abs. 2 lit. b) wird von der Stadt – Bauverwaltung – unverzüglich zurückgereicht, nachdem die Ausgleichszahlung zur Aufwertung des Kinderspielplatzes „Wildbacher Mühle“ bei der Stadt – Fachbereich Kinder, Jugend und Schule – vereinnahmt wurde.
- (6) Die Sicherheit nach Abs. 2 lit. c) wird von der Stadt – Bauverwaltung - um 50 v. H. reduziert, nachdem die Vorhabenträgerin der Stadt – Fachbereich Wohnen – die Fertigstellung des Rohbaus des öffentlich geförderten Wohnraums angezeigt hat. Die Fertigstellung des Rohbaus ist dadurch nachzuweisen, dass die NRW-Bank die nach Fertigstellung des Rohbaus auszahlende Darlehensrate vollständig an die Vorhabenträgerin ausgezahlt hat. Die verbliebene Sicherheit wird von der Stadt – Bauverwaltung - unverzüglich zurückgereicht, nachdem die Vorhabenträgerin der Stadt – Fachbereich Wohnen – die Bezugsfertigkeit oder Fertigstellung des öffentlich geförderten Wohnraums angezeigt hat. Die Bezugsfertigkeit oder Fertigstellung ist dadurch nachzuweisen, dass die NRW-Bank die nach abschließender Bezugsfertigkeit oder Fertigstellung auszahlende Darlehensrate vollständig an die Vorhabenträgerin ausgezahlt hat. Ebenso wird die Sicherheit unverzüglich von der Stadt – Bauverwaltung – zurückgereicht, nachdem die Zahlung der Vertragsstrafe gem. § 6 Abs. 3 erfolgt ist.

§ 10 Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt alle durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 967 sowie durch die Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen entstehenden Kosten einschließlich ev. Gutachterkosten ausschließlich der Kosten, die durch die Erfüllung von hoheitlichen Aufgaben durch die Stadt entstehen.

§ 11 Haftungsausschluss der Stadt

Eine Haftung der Stadt für Entschädigungen und etwaige sonstigen Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes getroffen hat, wird durch diese Vereinbarung nicht begründet. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

§ 12 Abtretung von Forderungen

Forderungen der Vorhabenträgerin gegen die Stadt aus diesem Vertrag können an Dritte nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt – Bauverwaltung – abgetreten werden.

§ 13 Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträgerin und die Grundstückseigentümer verpflichten sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem/r evtl. Rechtsnachfolger/in in rechtsverbindlicher Form mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Die Vorhabenträgerin und die Grundstückseigentümer haften der Gemeinde neben einem/r etwaigen Rechtsnachfolger/in als Gesamtschuldner für die Erfüllung ihrer jeweiligen Verpflichtungen aus diesem Vertrag, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 14 Rücktrittsrecht

- (1) Die Parteien sind berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn einer der Vertragspartner so schwer gegen die vertraglichen Verpflichtungen verstößt, dass ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zumutbar ist.
- (2) Die sich aus den gesetzlichen Bestimmungen ergebenden Rücktrittsrechte bleiben unberührt.
- (3) Die beabsichtigte Ausübung des Rücktrittsrechts ist vom jeweiligen Vertragspartner mit einer Frist von mindestens vier Wochen anzukündigen, damit für beide Vertragsparteien Gelegenheit zur Prüfung besteht, ob die Ausübung des Rücktrittsrechts vermieden werden kann.

§ 15 Salvatorische Klausel

- (1) Vertragsänderungen und/oder Ergänzungen sowie das Abweichen von dieser Formvorschrift bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (2) Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. In einem solchen Fall ist die ungültige Bestimmung möglichst so umzudeuten oder zu ergänzen, dass mit ihr der beabsichtigte rechtliche und wirtschaftliche Zweck erreicht wird.
- (3) Die Vertragspartner sichern sich insoweit gegenseitig eine loyale Erfüllung dieses Vertrages zu.

§ 16
Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam.

Aachen, den

Aachen, den

Vorhabenträgerin

Stadt Aachen

In Vertretung

.....
(Matthias von Helden)

.....
(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

.....
(Werner Wingefeld)
Stadtbaurat

Grundstückseigentümer

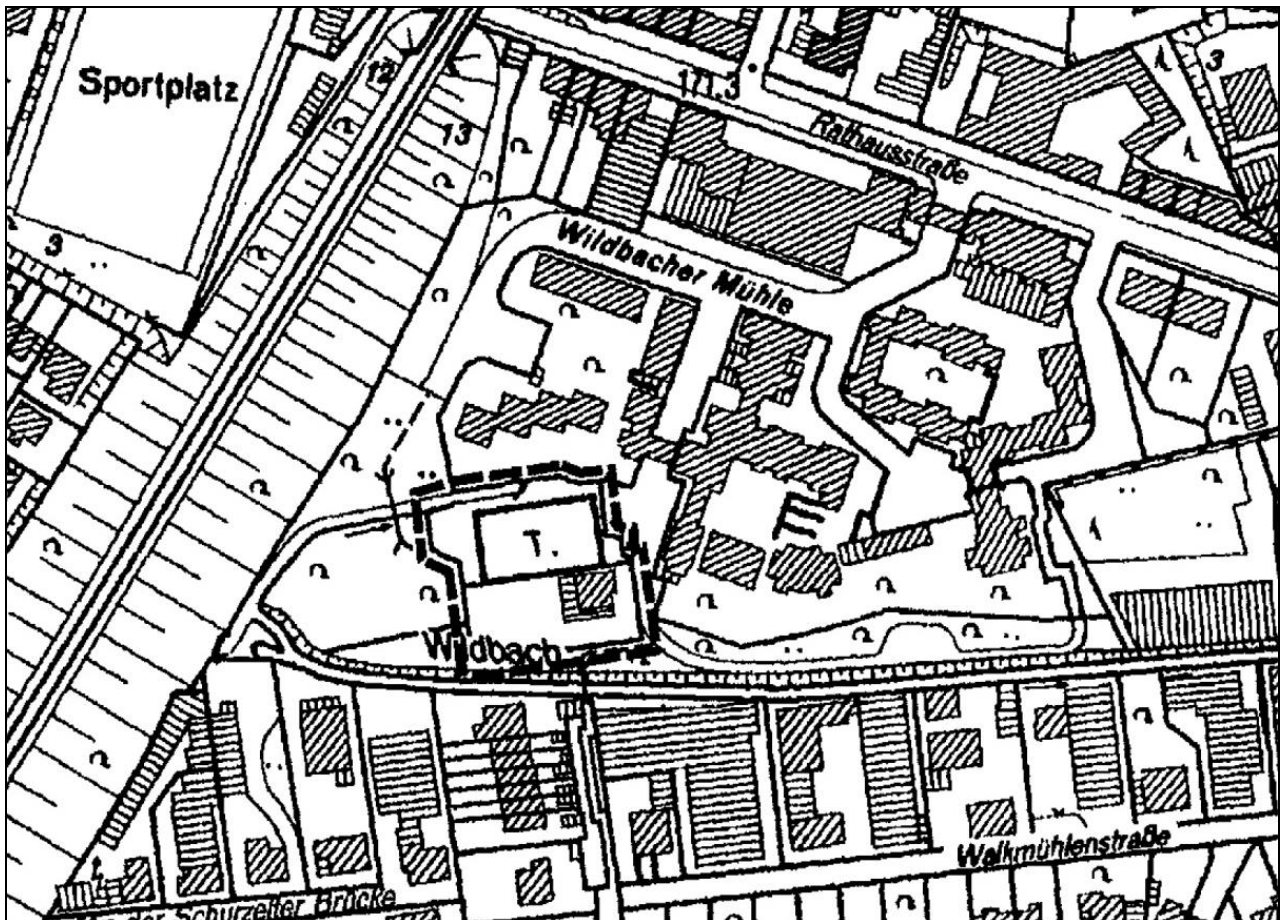
.....
(Antonette von Helden)

.....
(Matthias von Helden)

Begründung
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 967
- Wildbacher Mühle -

im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg

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



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	1
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	Masterplan AACHEN*2030 der Stadt Aachen	2
2	Anlass der Planung	2
3	Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung.....	3
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
4	Begründung der Festsetzungen.....	7
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
5	Umweltbelange	10
6	Auswirkungen der Planung	13

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

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. Besucherverkehre und bewohnerbezogene Wirtschaftsverkehre die Straße Wildbacher Mühle frequenzieren 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, ergänzt und ist bei Abgang zu ersetzen. 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 Mehrfamilienwohngebäude 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'_{w,res} nach DIN 4109¹ 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-

¹ 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 Sportanlagenlärm-schutzverordnung (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 Baumsubstanz 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 Breitflügelfledermaus 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.

Anlage 1

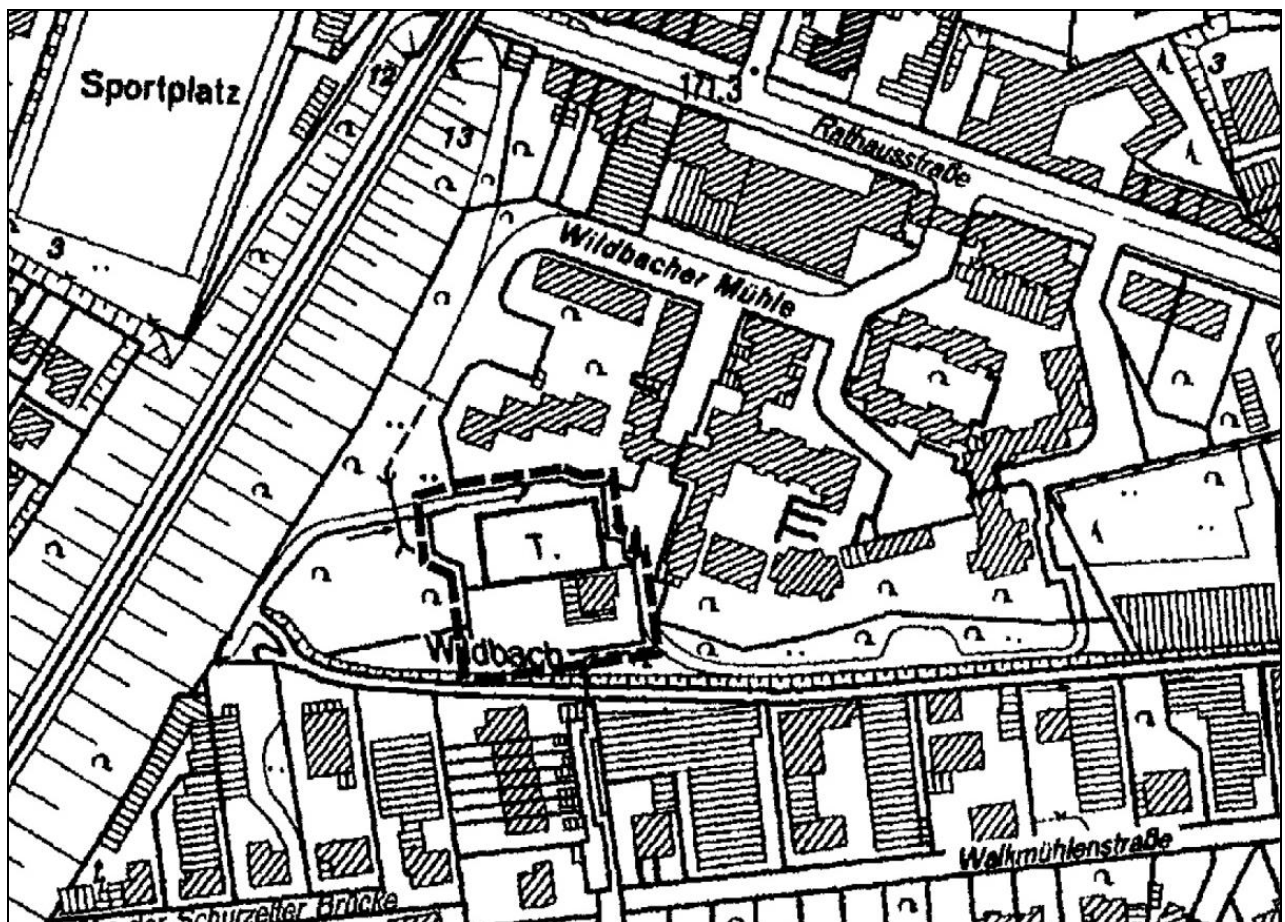
Freiflächenplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 967
– Wildbacher Mühle –

Schriftliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 967

- Wildbacher Mühle -

im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg

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



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_{w,res.} 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_{w,res.} von mind. 35 dB und für Büroräume ein Schalldämmmaß von erf. R_{w,res.} 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 bergbaulichen 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.