

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0511/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35050-2014
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	01.08.2016
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 972 - Rombachstraße / Wolferskaulwinkel - hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
31.08.2016	B-1	Anhörung/Empfehlung	
01.09.2016	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

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

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

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 972 -Rombachstraße/Wolferskaulwinkel- in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

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

Darüber hinaus beschließt er gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 972 –Rombachstraße /Wolferskaulwinkel- in der vorgelegten Fassung.

finanzielle Auswirkungen

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens	Datum	Allris-Nr.
- Programmberatung PLA:	14.01.2016	FB 61/0324/WP17
- Programmberatung Bezirk:	17.02.2016	FB 61/0324/WP17
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	vom 04.04. bis 15.04.2016	
- Anhörungsveranstaltung	06.04.2016	
- Beteiligung der Behörden u. TöB	vom 08.04. bis 13.05.2016	

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

In der Zeit vom 04.04.2016 bis 15.04.2016 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Am 06.04.2016 wurde eine Anhörungsveranstaltung durchgeführt, um die Öffentlichkeit zu informieren und um Fragen und Anregungen aufzunehmen. Von dieser Möglichkeit haben ca. 30 Bürger und Bürgerinnen Gebrauch gemacht. Darüber hinaus hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich schriftlich zu den Planungen zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar. Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben 3 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht.

Es wurden 16 Behörden an der Planung beteiligt. Es wurden Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Der Planungsausschuss hatte die Programmberatung ohne Diskussion einstimmig beschlossen. Die Bezirksvertretung hat sich bei dem Beschluss der Programmberatung intensiv mit der Stellplatzproblematik auseinandergesetzt und hatte die zu geringe Anzahl der Besucherstellplätze bemängelt.

2. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation

Mit ca. 30 Bürgerinnen und Bürgern war die Informationsveranstaltung sehr gut besucht. Es gab eine rege Teilnahme und es wurden zahlreiche Fragen gestellt. Insbesondere zu folgenden Themen bestand Informationsbedarf bzw. wurde Kritik an der Planung vorgetragen:

- Es wird die Durchführung einer Umweltprüfung gefordert
- Nach der Schilderung von Anwohnern gibt es erhebliche Probleme mit schlecht abfließendem Oberflächenwasser. Durch die Realisierung des Bauvorhabens wird eine weitere Verschärfung befürchtet.
- Durch den Ziel- und Quellverkehr, ausgelöst durch das Vorhaben sowie die benachbarten Nutzungen Wohngebiet (B-Plan 943) und VennbahnCenter (VEP 953) werden erhebliche Beeinträchtigungen gegenüber dem derzeitigen Zustand befürchtet.
- Weiterhin wird befürchtet, dass sich das Vorhaben bezüglich seiner Form, der baulichen Dichte und Höhe nicht in das Ortsbild einfügen wird.
- Die Anzahl der geplanten Besucherstellplätze ist zu gering.

Die Niederschrift der Informationsveranstaltung sowie die Eingaben und Stellungnahmen der Verwaltung sind als Anlage beigefügt.

Innerhalb der Eingabefrist sind drei schriftliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Ein Nachbar hat einen Rechtsanwalt mit der Wahrung seiner Interessen beauftragt. In der Stellungnahme des Rechtsanwaltes wird das gewählte Verfahren zur Durchführung des Bebauungsplans infrage gestellt. Der Anwalt definiert das Plangrundstück als Außenbereich. Danach wäre ein Bebauungsplan der Innenentwicklung unzulässig. Dies wird in der Stellungnahme der Verwaltung entkräftet, da das Plangrundstück als nahezu letztes Grundstück im Umfeld nicht mit einem Bebauungsplan überdeckt ist und die Frage einer Zulässigkeit gem. § 34 BauGB bereits vorher zu einem anderen Anlass bestätigt worden ist. Weiterhin wird bemängelt, dass das geplante Bauvolumen in der Umgebung beispiellos ist und zukünftig eine Gebäudewand von 60 m Länge und 14 m Höhe zu dem Grundstück der Mandanten entstehen wird, die –so befürchtet - die Privatsphäre auf dem unmittelbar angrenzenden Gartengrundstück einschränken wird. Die Verwaltung führt hierzu aus, dass das Grundstück der Beschwerdeführer sehr tief geschnitten ist und ein Abstand zwischen den Wohnhäusern von mehr als 50 m besteht.

Zwei weitere Interessierte haben sich darüber beschwert, dass das Bezirksamt nicht zu den veröffentlichten Zeiten geöffnet war und größere Umstände erforderlich waren, um die ausgestellte Planung besuchen zu können. Die Fachverwaltung hat diese Beschwerde an das Bezirksamt weitergeleitet. Die Beschwerden wurde genutzt, um neue Öffnungszeiten der Bezirksämter zu Planauslagen einzuführen. Nach der Vereinbarung aller Bezirksamtsleiter wurden die Zeiten auf Mo – Fr. 8-12 Uhr, Mi zusätzlich 14 – 17:30 Uhr festgelegt. Die bisherigen Öffnungszeiten gehen auf eine Abstimmung sämtlicher Bezirksamtsleiter aus dem Jahre 2008 zurück. Danach galten die Zeiten von Mo – Fr. 8-15 Uhr, Mi 8-17:00 Uhr und Fr. 8-12 Uhr.

Die weiteren Kritikpunkte entsprechen im Wesentlichen den Bedenken, die in der Bürgeranhörung geäußert wurden. Sämtliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit und die Abwägungsvorschläge der Verwaltung hierzu sind als Anlage beigefügt.

Der Forderung der Öffentlichkeit und der Politik nach mehr Besucherstellplätzen wurde entsprochen. Die Anzahl wurde von ursprünglich 3 geplanten auf 9 Besucherstellplätze erhöht. Zudem wird das Vorhaben über eine eigene Rückhaltung verfügen, um die Niederschlagswassermengen gedrosselt an den öffentlichen Mischwasserkanal abzugeben. Die sonstigen Anregungen haben zu keiner Anpassung der Planung geführt.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Von den 16 Beteiligten Behörden haben zwei Stellungnahmen abgegeben. Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf die verliehenen Bergwerksfelder der EBV GmbH hingewiesen und eine Beteiligung der Bergwerksgesellschaft empfohlen. In der öffentlichen Auslegung soll die EBV GmbH um Stellungnahme gebeten werden, ob und inwieweit der Bergbau Auswirkungen auf das Vorhaben hat. Bei den unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanverfahren wurde die EBV GmbH ebenfalls beteiligt

und hatte keinerlei Einwände gegen die Planung. Das Risiko von Auswirkungen auf die Planung ist diesbezüglich als sehr gering einzustufen.

Die Polizei hat in ihrer Stellungnahme auf die vielfältigen Bauvorhaben in Brand hingewiesen und eine Koordinierung der Einzelmaßnahmen gefordert. Den entsprechenden Fachabteilungen wurde die Stellungnahme zugeleitet.

4. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Die Hochbauplanung wurde im Verlauf des Planverfahrens weiter konkretisiert und die Außenanlagen geplant. Die Anzahl der Besucherparkplätze wurde von 3 auf 9 erhöht. Je Wohneinheit ist ein Tiefgaragenstellplatz vorgesehen. Zusätzlich ist vorgesehen, ca. 130 Fahrradstellplätze in der Tiefgarage unterzubringen. Nach dem Beschluss des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses (19.05.2015) soll der Baulandbeschluss bei der Grundstücksentwicklung nicht angewendet werden. Stattdessen sollen 30 % der Wohneinheiten den Voraussetzungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaues entsprechen. In der Programmberatung wurde davon ausgegangen, dass die Obergrenzen der Grundflächenzahl für ein Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) eingehalten werden. Im Zuge der Planungskonkretisierung durch das Architekturbüro wurde festgestellt, dass zur Umsetzung des Vorhabens eine Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl notwendig ist. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf sieht eine GRZ I von 0,5 und eine GRZ II von 0,7 vor. Die Überschreitung in diesem Ausmaß ist in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan jedoch unproblematisch. Die Hochbauplanung ist hinsichtlich der Grundrissplanung noch nicht vollends durchgeplant, so dass derzeit noch keine konkreten Aussagen zu der Lage der Balkone gemacht werden kann. Die Festsetzungen eröffnen die Möglichkeit einer allgemeinen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Balkone bis zu einem Maß von 2,00 m. Die Fassaden in Richtung der Rombachstraße und zu dem Innenhof werden von dieser Überschreitungsregel explizit ausgenommen, um einerseits die Straßenfassade des Gebäudes zur Rombachstraße – so wie in der vorliegenden Ansicht dargestellt – klar zu definieren und andererseits die Großzügigkeit des Innenhofes nicht einzuschränken. Bis zum Abschluss des Durchführungsvertrages muss im Vorhaben- und Erschließungsplan eine Definition der Außenbauteile erfolgen, die ggf. die Gebäudekubatur beeinflussen.

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan . 972 - Rombachstraße/Wolferskaulwinkel- den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

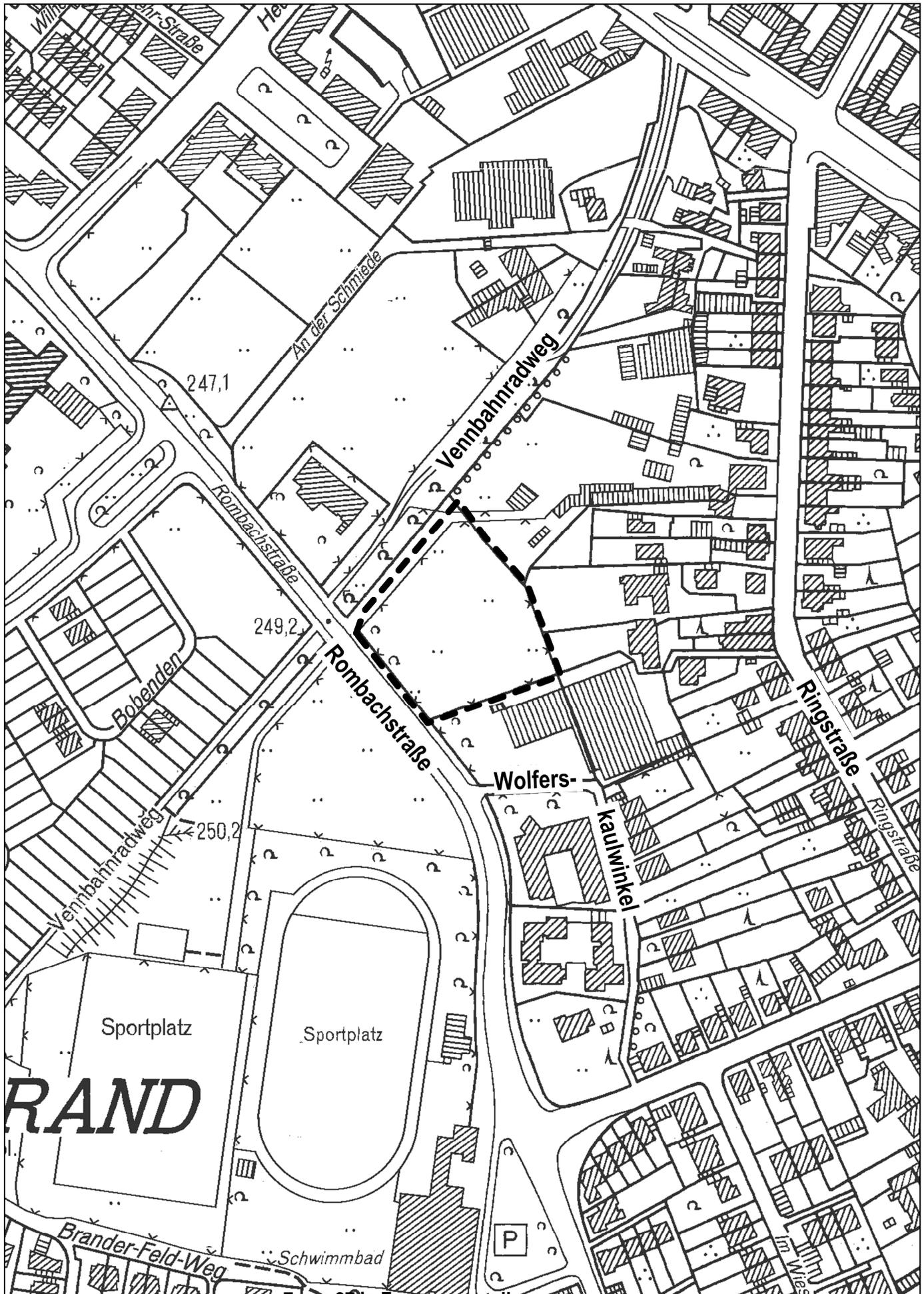
5. Finanzielle Auswirkungen

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mit keinen finanziellen Auswirkungen für die Stadt Aachen verbunden. Sämtliche Kosten zur Umsetzung des Vorhabens, einschließlich der Aufwendungen für die geforderte Rückhaltung und Drosselung der Niederschlagswasser, gehen zulasten des Vorhabenträgers.

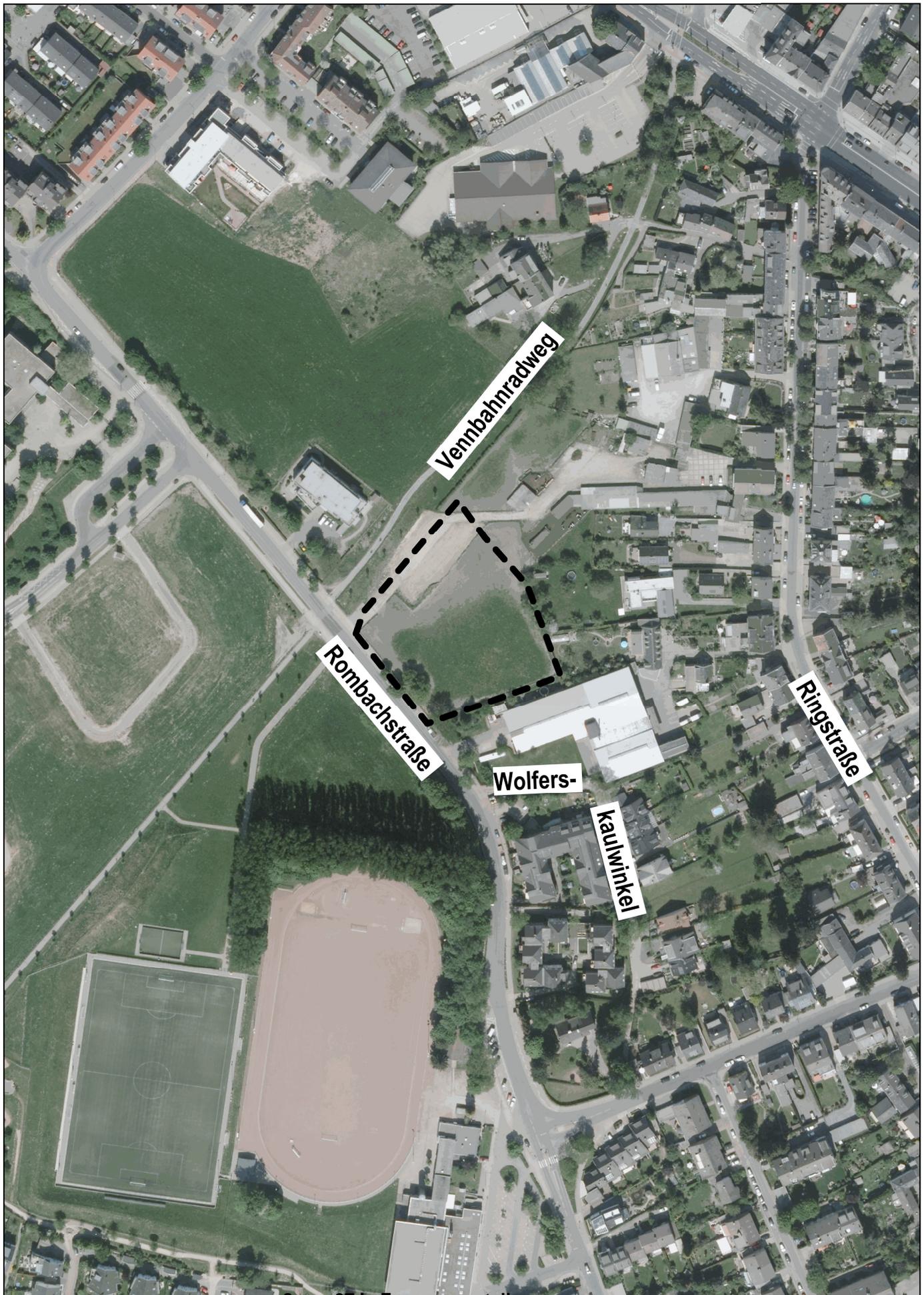
Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes
7. Grundrisse und Ansichten des Vorhabens
8. Außenanlagenplan
9. Stellungnahmen frühzeitige Behördenbeteiligung
10. Abwägungsvorschlag frühzeitige Behördenbeteiligung
11. Stellungnahmen frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
12. Abwägungsvorschlag frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Rombachstraße/ Wolferkaulwinkel



Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Rombachstraße/ Wolferkaulwinkel

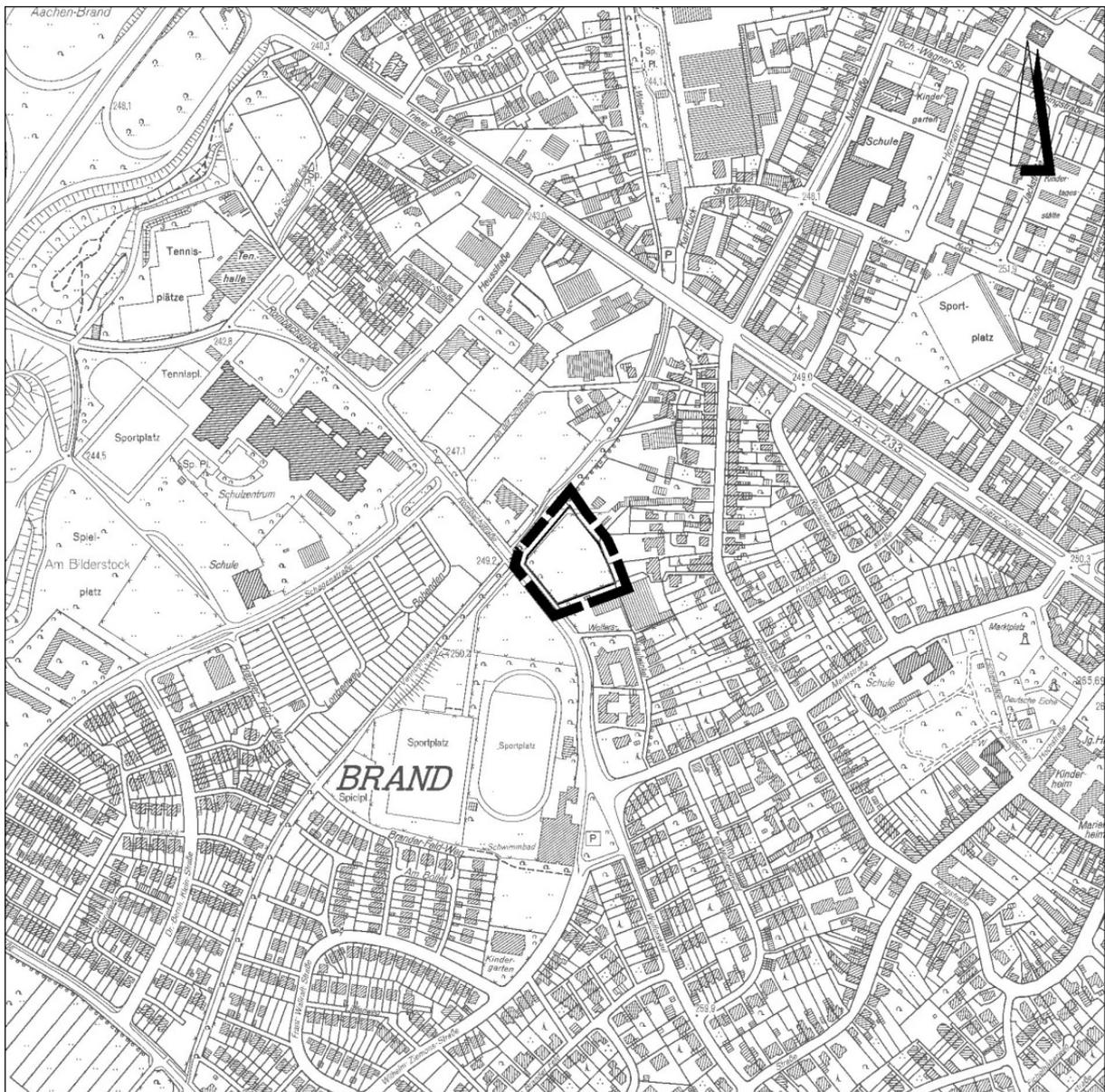


Schriftliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 972 - Rombachstraße / Wolferskaulwinkel -

im Stadtbezirk Aachen-Brand

für den Planbereich zwischen Rombachstraße, Vennbahnweg und Wolferskaulwinkel
zur öffentlichen Auslegung

(Stand 27.07.2016)



Lage des Plangebietes

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

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt:

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

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 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen der Grundflächenzahl auf GRZ 0,5 allgemein zulässig.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch Tiefgaragen, Regenrückhaltebecken, gepflasterte Hof- und Grundstücksflächen, Spielflächen und Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Oberkante der baulichen Anlage (OK) darf die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) in Meter über NHN nicht überschreiten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante First bzw. Attika der baulichen Anlagen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäude- bzw. Firsthöhen dürfen durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden:

1. nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen) bis zu einer Höhe von max. 1,50 m,
2. Lüftungs- und Klimaanlage bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
3. Aufzugsmaschinen / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von max. 2,50 m,
4. Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m,

Die unter 1. bis 3. genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Für Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie Balkone ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m unter Berücksichtigung der Abstandflächenregelung der BauO NRW zulässig. Davon ausgenommen sind die parallel zur Rombachstraße verlaufende Baugrenze sowie die zum Innenhof ausgerichteten Baugrenzen. An den vorgenannten Gebäudeseiten sind Überschreitungen jeglicher Art durch Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie Balkone nicht zulässig.

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

4.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

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

4.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

5.1 Schallimmissionen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 * zu erfüllen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es ist für alle Fassaden ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden wie folgt einzuhalten:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume
- innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 35 dB

Für Büroräume

- innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 30 dB

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

Im Einzelfall sind im Baugenehmigungsverfahren die Korrekturwerte für das erforderliche Schalldämmmaß gemäß 5.2 der DIN 4109 in Verbindung mit Tabelle 9 anzuwenden. Ausnahmen von diesen Festsetzungen 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 Juli 2016.*

6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der Rombachstraße sind entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte 4 Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm) anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Darüber hinaus sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 10 weitere Laubbäume (Pflanzqualität: mind. 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm) und 4 Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, mind. 2x verpflanzt, 80-100 cm) auf dem Grundstück anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

6.2 Dachbegrünung

Eine Fläche von rd. 1610 qm der Dachfläche ist extensiv zu begrünen. Dies wird im Durchführungsvertrag gesichert.

7 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 9 Abs. 2 BauGB)

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 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

8.1 Kampfmittel

Für das Plangebiet existiert kein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des zweiten Weltkrieges. Erfolgen zusätzlich Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Es ist Kontakt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland, Außenstelle Kerpen, Heinrich-Hertz-Straße 12, 50170 Kerpen, Tel: 0211/4759753 aufzunehmen.

8.2 Bodendenkmäler

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor. Diese sind auf Grund fehlender Erfassungen jedoch nicht auszuschließen. 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 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 90 39-0, Fax: 02425 / 90 39-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Der Beginn der Bauarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen anzuzeigen.

8.3 Kriminalprävention

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

Diese Schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 972 – Rombachstraße/ Wolferskaulwinkel – beschlossen hat.

Aachen, den

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

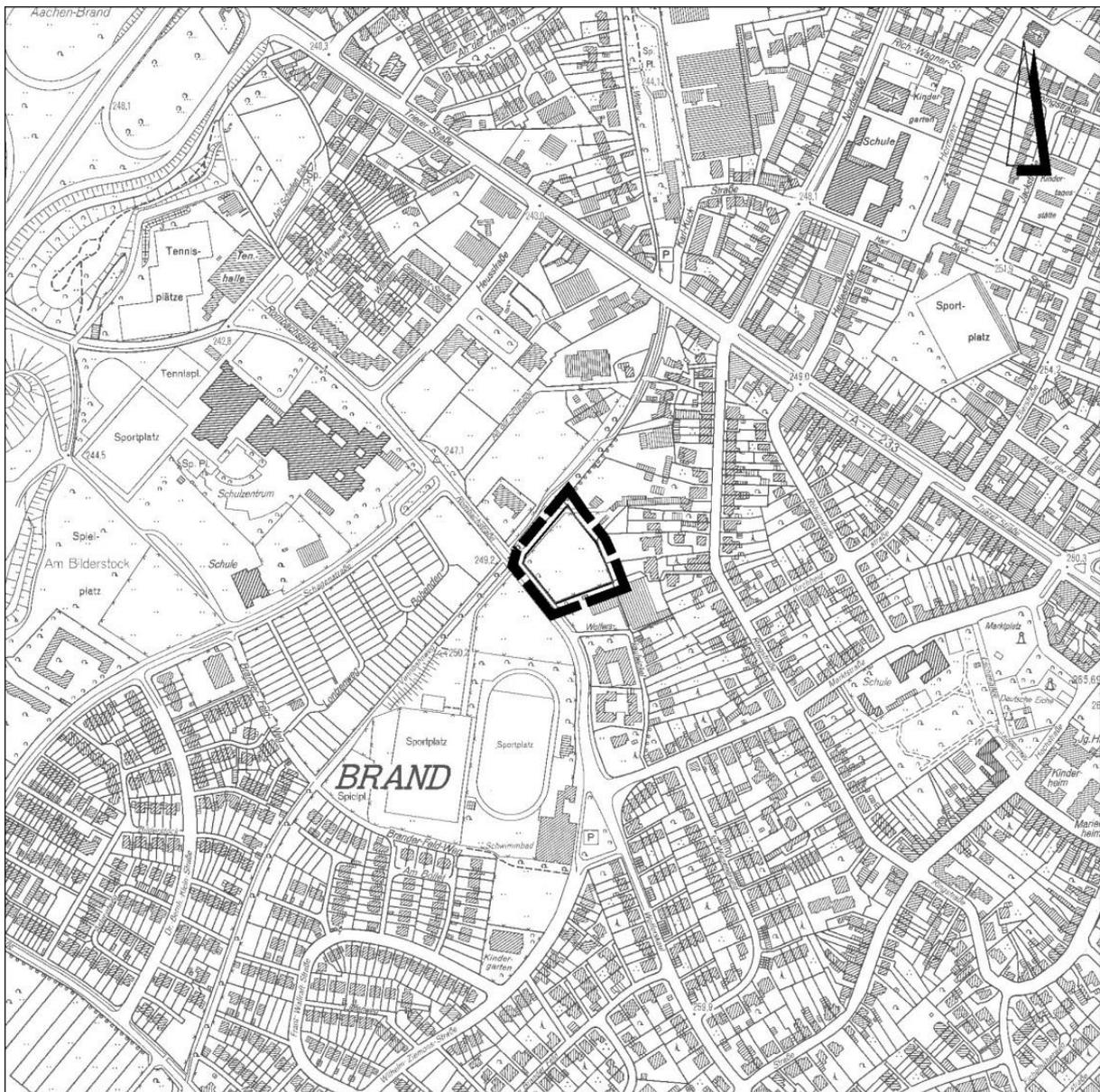
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 972

- Rombachstraße / Wolferskaulwinkel -

im Stadtbezirk Aachen-Brand

für den Planbereich zwischen Rombachstraße, Vennbahnweg und Wolferskaulwinkel
zur öffentlichen Auslegung

(Stand 27.07.2016)



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	1
1.1	Lage, Begrenzung und Beschreibung des Plangebiets	1
1.2	Regionalplan.....	1
1.3	Flächennutzungsplan (FNP).....	1
1.4	Landschaftsplan	2
1.5	Masterplan Aachen*2030	2
1.6	Rahmenplan Brand.....	2
1.7	Bestehende und benachbarte Bebauungspläne.....	3
1.8	Sonstige Planungen	4
2	Anlass der Planung	5
3	Inhalt, Ziel und Zweck der Planung.....	5
3.1	Ziel der Planung	5
3.2	Beschreibung des Vorhabens (Vorhaben- und Erschließungsplan).....	5
3.3	Erschließung.....	7
3.4	Gebäude- und Wohnungstypologien	7
3.5	Freiraumkonzept.....	7
3.6	Soziale Infrastruktur.....	8
3.7	Jugend- und Familienfreundlichkeit.....	8
3.8	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	8
3.8.1	Mindestanforderung	8
3.8.2	Standortwahl der Bebauung	9
3.8.3	Städtebaulicher Entwurf / Kubatur des Gebäudes.....	9
3.8.4	Umgang mit Niederschlagswasser.....	9
3.9	Entwässerungsplanung	9
4	Umweltbelange	10
4.1	Schutzgut Mensch / Gesundheit des Menschen	10
4.2	Schutzgut Landschaft.....	12
4.3	Schutzgut Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt.....	12
4.4	Schutzgut Wasser	14
4.5	Schutzgüter Luft und Geruchsimmissionen	15
4.6	Schutzgut Klima.....	16
4.7	Schutzgut Boden	16
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	17

5	Begründung der Festsetzungen	17
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	18
5.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	19
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	19
5.5	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO).....	19
5.6	Nebenanlagen (§14 BauNVO).....	19
5.7	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	19
5.8	Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	20
5.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	21
6	Auswirkungen der Planung	21
6.1	Städtebauliche Auswirkungen	21
6.2	Verkehrliche Auswirkungen	21
6.3	Umweltauswirkungen	21
6.4	Planungsrechtliche Auswirkungen.....	21
7	Kosten	22
8	Durchführungsvertrag	22
9	Plandaten	22

1 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Lage, Begrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Aachen-Brand und liegt nordöstlich der Rombachstraße zwischen Vennbahnweg und Wolferskaulwinkel. Es ist derzeit unbebaut und wird als Grünland genutzt. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 1172 der Gemarkung Brand, Flur 23 und weist eine Größe von rd. 5.890 qm auf. Der Geltungsbereich wird im Nordwesten vom Vennbahnweg, im Südwesten von der Rombachstraße, im Süden von der benachbarten Tischlerei, Zimmerei und Maschinenbaubetrieb und im Osten von der gemischt genutzten Bebauung an der Ringstraße bzw. im Nordosten von einer Grünfläche begrenzt. Das Plangebiet weist an der Rombachstraße eine Geländehöhe von rd. 250 m ü. NHN auf. In Richtung Norden fällt das Gelände auf eine Höhe von rd. 248 m ü. NHN und in Richtung Osten auf rd. 249 m ü. NHN ab.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Rombachstraße an und ist damit an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

1.2 Regionalplan

Der **Regionalplan** (ehemaliger Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen 2003, Stand 2015, stellt für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

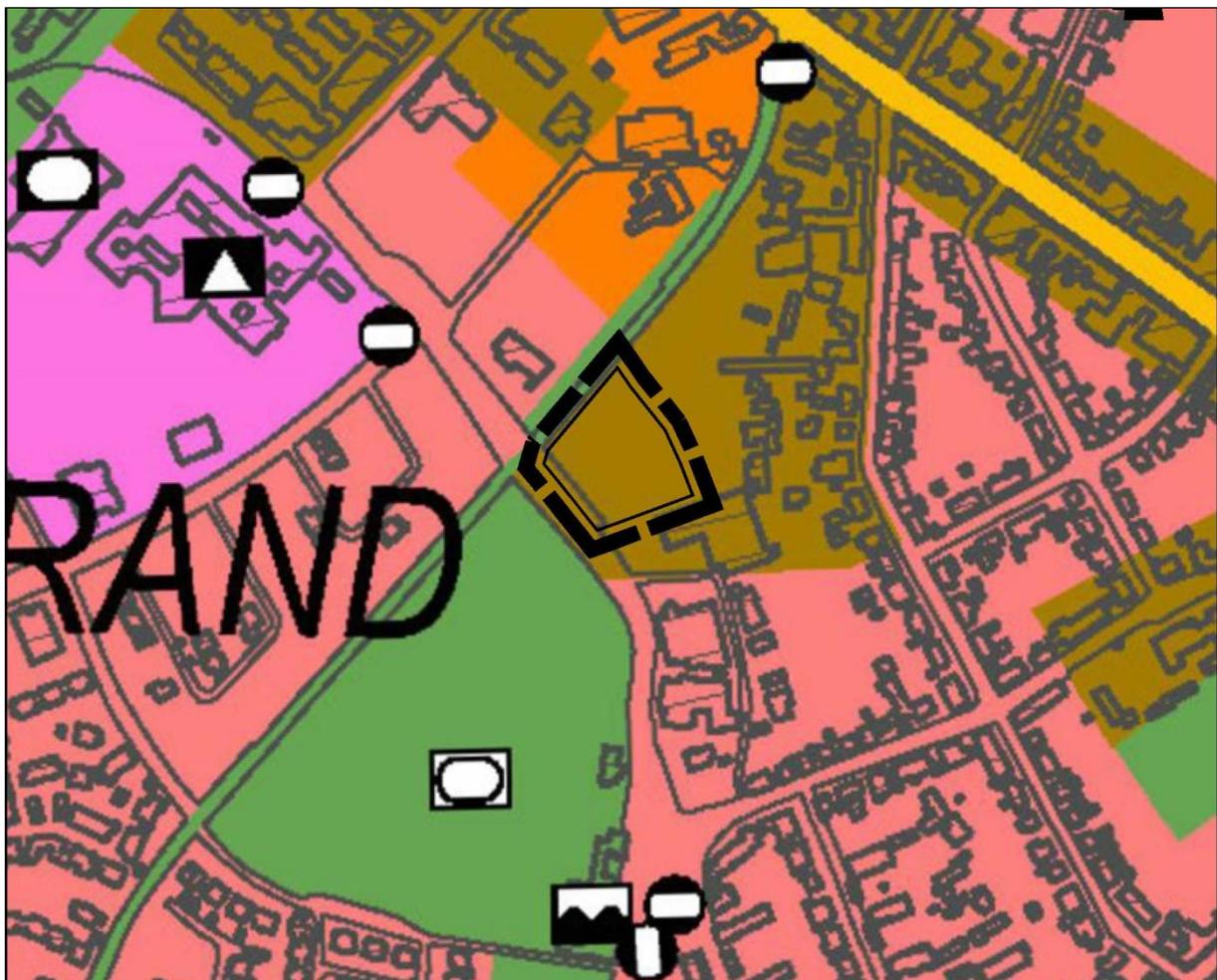


Abbildung 1: Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen, Stand 26.05.2014

Quelle: BKR Aachen

Das Plangebiet ist Teil einer südlich der Trierer Straße, östlich des Vennbahnwegs und nördlich der Rombachstraße ausgewiesenen 'Gemischten Baufläche' des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1980.

Der Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen stellt das Plangebiet ebenfalls als Gemischte Baufläche dar. Diese umfasst jedoch nur einen kleineren Bereich zwischen Trierer Straße, Vennbahnweg, Ringstraße und entlang der Rombachstraße bis zum Wolferskaulwinkel.

Das Vorhaben lässt sich aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans 1980 entwickeln.

1.4 Landschaftsplan

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

1.5 Masterplan Aachen*2030

Der Masterplan für die Stadt Aachen ist am 19.12.2012 vom Rat der Stadt Aachen als gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen worden. Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren ist diese daher gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliche Entwicklungskonzeption zu berücksichtigen.

Der Masterplan Aachen 2030 soll mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen aufzeigen. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung absteckt.

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

- Handlungsfeld Wohnen – Qualitätsoffensive Wohnen:

Im Hinblick auf die Wohnungsmarktoffensive ist die Mobilisierbarkeit vorhandener FNP – Bauflächenreserven zu prüfen. Bezüglich der Qualitätsoffensive im Wohnungsbestand ist ein Generationswechsel im Wohnungsbestand zu unterstützen.

- Handlungsfeld Wirtschaft – moderne Wirtschaft auf erprobten Standorten

Dieses Handlungsfeld betrifft den Planbereich nicht unmittelbar, unterstützt aber die Planung in ihren Grundzügen unter Betrachtung der unmittelbaren Umgebung. Als innovativer Wirtschaftsstandort entlang der Trierer Straße ist die Sicherung und Entwicklung gemischt genutzter Gebiete zu forcieren.

- Handlungsfeld Lebensumfeld – Lebensvielfalt

Als 'Sozial gerechte Stadt' besteht für den Bereich als Lebensraum ein vorrangiger Handlungsbedarf hinsichtlich der Verbesserung der Lebensqualität aller Menschen, der Sicherstellung der sozialen Infrastruktur im Stadtteil sowie bezüglich einer zielgruppen-gerichteten Integration vor Ort und der Förderung einer altengerechten Stadt.

- Handlungsfeld Stadt-Bau-Kultur – Tradition der Baukultur

Unter dem Gesichtspunkt einer 'kompakten und gemischten Stadt' sind neue Nutzungsmischungen zu fördern, einer Entflechtung ist entgegen zu wirken. Der hier vorgesehenen Innenentwicklung ist Vorrang zu gewähren vor einer Außenentwicklung unter Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen, einer kompakten und energieeffizienten Raum- bzw. Siedlungsstruktur und eines damit anzustrebenden ökologisch tragfähigen Siedlungsraumes.

- Handlungsfeld Natur und Umwelt – lebenswürdige Umwelt und Lebensraumvielfalt

Vor dem Hintergrund der Berücksichtigung und Sicherung intakter natürlicher Ressourcen ist der Erhalt der schutzwürdigen Böden an besagter Stelle bei der Planung zu beachten und mit dem Fachbereich 36 der städtischen Verwaltung abzustimmen.

1.6 Rahmenplan Brand

Durch das Büro scheuvens + wachten aus Dortmund ist in Zusammenarbeit mit der Stadt Aachen und unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger aus Brand im Jahr 2009 eine Rahmenplanung für den Stadtbezirk Brand erarbeitet und veröffentlicht worden. Brand wird auf Grund der guten Infrastrukturausstattungen und der attraktiven Landschaftsräume

als hervorzuhobender Wohnstandort im Süden Aachens charakterisiert. Um diese Qualitäten zu sichern und weiterzuentwickeln gilt es, auf weiteres Siedlungsflächenwachstum an den Rändern des Stadtbezirks zu verzichten. Aus diesem Grund wird die Entwicklung kleinteiliger und bereits durch eine gute Infrastrukturausstattung gekennzeichnete Standorte fokussiert. Ein ausdrückliches hohes kurz- bis mittelfristiges Entwicklungsziel ist die Schaffung neuer Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen. Dazu zählt 'familienfreundliches Wohnen', das 'Wohnen im Alter' wie auch das 'Mehrgenerationenwohnen'. Darüber hinaus sollen Dienstleistungseinrichtungen für die verschiedenen Nachfragegruppen, wie bspw. Familienzentren und weitere soziale Einrichtungen, nachfragegerecht realisiert werden.

Die Rahmenplanung erkennt den Bereich zwischen Trierer Straße und Rombachstraße als einen wesentlichen Entwicklungspunkt für zentrales Wohnen und Einzelhandel und Nahversorgung. Als Rahmenbedingungen werden an die einzelnen Nutzungen die folgenden Anforderungen gestellt, um eine städtebauliche und architektonische Qualität zu schaffen:

- Stärkung der Trierer Straße als Zentrumsfunktion und Einzelhandelsstandort
- Kombination von Einzelhandel und Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft
- Verschiedene verdichtete Wohnformen entwickeln

1.7 Bestehende und benachbarte Bebauungspläne

Bestehendes Planungsrecht innerhalb des Plangebiets

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Lediglich der südwestliche Teil des Plangebiets angrenzend an die Rombachstraße ist im Bebauungsplan Nr. 678 'Brander Feld' - Teil 2, rechtskräftig seit 27.09.1979, als Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Verkehrsfläche wurde aus dem Vorgänger-Bebauungsplan Nr. 648 übernommen (vgl. hierzu BP 678).

BP 678 – Bereich südlich Rombachstraße, inkl. Teilfläche des Grundstücks für Verkehrsfläche nördlich Rombachstraße

Westlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 678. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1979 setzt eine 'Öffentliche Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Sportanlage mit den zugehörigen Einrichtungen wie Umkleieräume, Schwimmhalle usw.' und zwischen Rombachstraße und Sportanlage 'Fläche für Stellplätze' fest. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 678 liegt teilweise im Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, diese Teilfläche ist als 'Verkehrsfläche' festgesetzt. Ursprünglich war eine Aufweitung der Rombachstraße geplant, um diese in Form einer Brücke über die Vennbahn zu führen. Auf Grund der Stilllegung der Bahntrasse ist der Ausbau nicht mehr erforderlich und die Fläche kann überplant werden.

Benachbarte Bebauungspläne

BP 932 – südwestlich Rombachstraße

Westlich des Plangebietes und südlich der Rombachstraße liegt der seit dem 24.07.2014 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 932 vor. Südöstlich wird der Geltungsbereich durch den Vennbahnweg begrenzt. Der Bebauungsplan setzt ein 'Allgemeines Wohngebiet' mit einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Neben einer offenen Bauweise werden Pultdächer und eine Firsthöhe von ca. 10 Meter über derzeitigem Gelände festgesetzt. Die Erschließung der Grundstücke wird nicht über die Rombachstraße sichergestellt, sondern über die aus Süden kommende, bestehende Straße 'Bobenden', die sich in zwei Stichstraßen fortsetzt, welche zu den Grundstücken führen. Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Wohnstraße 'Bobenden' und dem Vennbahnweg fest. Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht auf einer Fläche von 0,4 ha 14 Einfamilienhäuser in Reihenhausform vor. Stellplätze und Garagen befinden sich in südöstlicher Ausrichtung auf den Grundstücken.

BP Nr. 943 – Satzungsbeschluss am 11.05.2016 inkl. Gestaltungssatzung

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich eine 1,3 ha große Fläche, für welche erst kürzlich der Satzungsbeschluss gefasst wurde. Der Bebauungsplanes Nr. 943 schafft Planungsrecht zur Ansiedlung von Wohnnutzung. Nördlich wird das Gebiet durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 953, im Nordwesten durch die Heussstraße, im Südwesten durch die Rombachstraße und im Südosten durch eine öffentliche Grünfläche am Vennbahnweg begrenzt. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an der Rombachstraße, westlich des Vennbahnweges, das Heinrich-Sommer-Haus, welches ein karitatives Wohnhaus für Menschen mit körperlichen Behinderungen ist. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 943, sondern ist als Mischgebiet im Bebauungsplan 678 II festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 943 sieht ein 'Allgemeines Wohngebiet' vor, welches sich in drei Abschnitte unterteilt. Das 'Allgemeine Wohngebiet' WA 1 befindet sich an der Ecke Rombachstraße / Heussstraße und sieht in einer geschlossenen Bauweise drei Vollgeschosse vor. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12,50 Meter, die Grundflächenzahl ist mit 0,45 und die Geschossflächenzahl mit 1,25 festgesetzt. Die geplante Bebauung schließt entsprechend der geschlossenen Bauweise an das vorhandene Gebäude Heussstraße 43 an. Die 'Allgemeinen Wohngebiete' WA 2 und 3 sehen eine offene Bebauung vor. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10 Meter mit maximal drei Vollgeschossen, wobei das obere Geschoss als einseitig zurückspringendes Vollgeschoss festgesetzt ist. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die Verkehrserschließung soll von der Rombachstraße erfolgen und in einer Sackgasse mit Wendeanlage enden. Der städtebauliche Entwurf sieht an der Heussstraße und der Rombachstraße Geschosswohnungsbau in zwei- und dreigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss bzw. einseitig zurückversetztem Obergeschoss vor. Im Innenbereich des Wohngebiets (WA 2) sollen Einfamilienhäuser in Hausgruppen entstehen.

BP Nr. 953 – Satzungsbeschluss am 11.05.2016

Nördlich des Plangebiets befindet sich das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 953, welcher parallel zum Bebauungsplan Nr. 943 aufgestellt wurde und 11.05.2016 der Satzungsbeschluss gefasst wurde. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Einzelhandelsflächen zur Stärkung des Stadtteilzentrums Aachen-Brand zu schaffen. Bereits durch den Bebauungsplan Nr. 678 II gesicherte Grundstücke sollen neu geordnet und die Ausdehnung der Einzelhandelsnutzung gesichert werden. Der Geltungsbereich besteht aus vier 'Sondergebieten'. SO 1 sieht einen Drogeriemarkt vor. Die Grundflächenzahl beträgt 0,9 und sieht eine maximale Gebäudehöhe von 6 Metern vor. SO 2 sieht einen Lebensmittel-Discounter vor. Die Grundflächenzahl beträgt 0,9 und die maximale Gebäudehöhe 12 Meter. SO 3 sieht einen Lebensmittel-Verbrauchermarkt vor. Die Grundflächenzahl beträgt 0,9 und die maximale Gebäudehöhe ist auf 12 Meter begrenzt. SO 4 sieht ein Fachmarktzentrum für Büros vor. Die Grundflächenzahl beträgt 0,9 und die maximale Gebäudehöhe 8,5 Meter. Die Erschließung erfolgt über die Trierer Straße. Für diesen Zweck wird eine neue Kreuzungssituation geplant. Die Kundenparkplätze befinden sich abgeschirmt durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen im Zentrum des Plangebiets.

BP 783 – Südöstlich angrenzend

Südöstlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 783 an das Plangebiet an, welcher am 25.03.1993 rechtskräftig wurde. Neben 'Allgemeinen Wohngebieten' setzt der Bebauungsplan ein 'Mischgebiet' fest, welches unmittelbar an das Plangebiet grenzt. Die Grundflächenzahl im Mischgebiet beträgt 0,6 und die Geschossflächenzahl 0,9. Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig und die maximale Gebäudehöhe ist auf 12 Meter begrenzt. Im Mischgebiet befindet sich derzeit eine Schreinerei mit Zimmerei und Maschinenbaufirma.

1.8 Sonstige Planungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes 'Aachen-Brand'. Eine Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB besteht nicht. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb der Stellplatzsatzung von Aachen.

2 Anlass der Planung

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Fläche und plant die Erstellung einer Mehrgenerationen-Wohnanlage nordöstlich der Rombachstraße. Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.

Der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 678 beinhaltet Festsetzungen für einen kleinen Teil im Südwesten des Plangebiets. Hier wird die Rombachstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit einer größeren Aufweitung festgesetzt. Die spätere Straßenplanung hat die Rombachstraße geringer dimensioniert, da die Querung der damals noch als Güterbahntrasse genutzten Vennbahn in Form eines Brückenbauwerks wegen der Umnutzung in einen Rad- und Fußweg nicht mehr erforderlich war. Insofern ist die Festsetzung des BP 678 nicht mehr erforderlich und kann durch den BP 972 überplant werden.

3 Inhalt, Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von attraktivem Wohnraum in Form des 'Mehrgenerationenwohnens', untergebracht in einer attraktiven Wohnanlage in Hof-Form mit einem geschützten Innenhof für ihre Bewohner.

Da der Stadtteil Brand einen attraktiven Wohnstandort mit zahlreichen Standortvorteilen, wie z.B. eine gute Infrastruktur, Nahversorgung, Freizeiteinrichtungen und der Nähe zum Freiraum, darstellt, sind hier weitere Entwicklungen bevorzugt gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB als sog. 'Maßnahmen der Innenentwicklung' zu vollziehen.

Die Rahmenplanung Brand formuliert entsprechend folgende städtebauliche Ziele, die innerhalb des Plangebiets durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt werden sollen:

- Kombination von Einzelhandel und Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft
- Verschiedene verdichtete Wohnformen entwickeln

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet entsteht in den nächsten Jahren der neue Nahversorgungsbereich 'Vennbahn-center'. Somit bietet das Plangebiet eine optimale Nahversorgung, die fußläufig erreichbar ist. In Ergänzung zum zukünftig entstehenden Einzelhandel wird innerhalb des Plangebiets eine verdichtete Wohnanlage als Hof für ein Mehrgenerationen-Wohnen geplant. Das Angebot mit verschiedenen Wohnungsgrößen und -formen soll insbesondere für verschiedene Nachfragegruppen entstehen, um eine gewünschte Mischung von Bewohnergruppen (Familien, Singles, Senioren) in der Wohnanlage zu fördern. Um auch einen Anteil an öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau zu gewährleisten, werden mindestens 30 % als geförderter Wohnungsbau realisiert und über Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

Die Ziele der übergeordneten informellen Rahmenplanung Brand werden durch die Bauleitplanung umgesetzt.

3.2 Beschreibung des Vorhabens (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Das geplante Vorhaben wurde vom Architekturbüro kadawittfeldarchitektur entworfen. Die Planung sieht die Erstellung einer kompakten Wohnanlage vor, die als Mehrgenerationen-Wohnanlage konzipiert ist. Hierfür wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der das konkrete Vorhaben bauplanungsrechtlich umsetzt.

Die städtebauliche Leitidee stellt die Schaffung eines Mehrgenerationen Wohnhofes dar, um das 'Wohnen in Gemeinschaft für Jung und Alt' umzusetzen.

Geplant sind ca. 50 Wohneinheiten mit verschiedenen Wohnungsgrößen. In dem Wohnhof sollen unterschiedliche Wohnungstypen für unterschiedliche Nutzergruppen angeboten werden. Je nach Bedarf können hier Wohnungen für Singles, Paare bis hin zu großen Familien umgesetzt werden. Das Vorhaben sieht einen Anteil von 30% gefördertem Wohnungsbau vor.

Das direkt am Vennbahnweg angrenzende Grundstück bietet optimale Bedingungen für eine Wohnbebauung. Die städtische Gesamtschule befindet sich in unmittelbarer Nähe, des Weiteren ist mit dem benachbarten in Planung befindlichen 'Vennbahncenter' sowie den Einzelhandelseinrichtungen an der Trierer Straße eine optimale Nahversorgung gewährleistet. Das Plangebiet ist darüber hinaus sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Das Zentrum der Wohnanlage wird durch einen nach außen geschützten Innenhof gebildet und bietet den zukünftigen Bewohnern einen ruhigen Aufenthaltsort. Der Wohnhof liegt, sich an den Nachbarbebauungen orientierend, zurückgesetzt vom öffentlichen Straßenraum, auf dem Grundstück und staffelt sich in den Gebäudehöhen.



Abbildung 2: Vorhaben- und Erschließungsplan zum B-Plan Nr. 972 'Rombachstraße / Wolferskaulwinkel'
Quelle: kadawittfeldarchitektur, Stand 05.07.2016

Die Gebäudehöhen werden von einem städtebaulich markanten Gebäudeteil mit vier Geschossen entlang der Rombachstraße in Richtung Norden über drei auf zwei Geschosse abgestuft. Damit bildet der westliche Gebäudeteil eine konsistente Raumkante durch eine viergeschossige Fassade zur Rombachstraße und bietet den Bewohnern des gesamten Objektes Schutz vor der vorhandenen Verkehrslärbelastung auf der Rombachstraße. Zum Vennbahnweg hin, Richtung Nordwesten, staffelt sich das Gebäude auf drei Geschosse herab, und stuft sich schließlich zur südöstlichen hinteren Riegelseite auf zwei Geschosse. Entlang der Südseite entwickelt sich der Wohnhof dreigeschossig und bildet so eine Abgrenzung zu der benachbarten Tischlerei Korr.

Die Erschließung der Wohnbebauung und der Tiefgarage erfolgt über eine südlich der Bebauung gelegene Zufahrt von der Rombachstraße aus. Der Hof ist über einen behindertengerecht gestalteten großzügigen Vorplatz zu erreichen.

Durch den natürlichen Geländeverlauf des Grundstückes befindet sich der Wohnhof auf einem durchgehenden Plateau und überbaut die sich im Untergeschoss befindende Tiefgarage.

Im Erdgeschoss öffnet sich der Wohnhof durch einen geschosshohen Durchgang in Richtung Norden und lässt so Blickbeziehungen zwischen Vennbahnweg und Hof zu, ohne die Intimsphäre der Bewohner zu stören. Im südöstlichen Bereich des Hofes befindet sich eine weitere Öffnung als Durchgang zum dahinter gelegenen Spielbereich.

Die Auflockerungen im Erdgeschoss führen zu differenzierten räumlichen Übergängen zwischen dem öffentlichen Vennbahnweg, dem Innenhof für die Bewohner, der das Gebäude einfassenden Gemeinschaftsgrünfläche und den den Wohnungen direkt zugeordneten Privatterassen und Balkonen. Die räumlich klaren Zonierungen der Freiräume sorgen für ein hohes Maß an Orientierung und Übersicht, ohne die Privatsphäre der Bewohner zu beeinträchtigen.

Die Fassade greift bewusst eine Horizontalität auf. Diese soll durch einen angemessenen Anteil von offenen und geschlossenen Fassadenelementen den Eindruck eines offenen und einladenden Bauwerks vermitteln. Mineralisches Fassadenmaterial sowie vertikal stehende Fensterformate werden das Bild der Fassade prägen. Das Dach wird als Flachdach, teils mit begehbaren Dachterrassen und teils mit einer extensiven Dachbegrünung, ausgeführt werden.

3.3 Erschließung

Die Verkehrserschließung ist über die südwestlich des Plangebiets verlaufende Rombachstraße gesichert. Diese ist bereits ausreichend leistungsfähig ausgebaut, um die zusätzliche Verkehre der Wohnanlage aufzunehmen. Von der Rombachstraße führt eine südlich des Gebäudes verlaufende Zufahrt in eine unterhalb des nordöstlichen Gebäudeteils liegenden Tiefgarage mit ca. 50 Pkw-Stellplätzen. Damit wird je Wohneinheit ein Stellplatz zur Verfügung gestellt. Weiterhin befinden sich im Keller ca. 130 Fahrradstellplätze und Kellerräume für die Bewohner des Hauses. Unter der Hofzufahrt sind weitere Fahrradstellplätze vorgesehen. Der Standort für die Müllcontainer wird sich innerhalb des Gebäudes befinden. Die Tiefgarage soll barrierefrei ausgeführt werden.

Es ist geplant, die Tiefgarage, durch die natürlich abfallende Topographie des Geländes nach Norden hin, natürlich zu belüften. Um von dem Vennbahnweg kommend das Ortsbild weiterhin zu erhalten, ist eine Abpflanzung des sichtbaren Teiles der Tiefgarage geplant.

Weitere Stellplätze entstehen zwischen Rombachstraße, Baukörper und Tiefgaragenzufahrt im südöstlichen Teil des Plangebiets. Hier werden 9 Stellplätze für Besucher angeordnet, da im Bereich der Rombachstraße nur begrenzt Stellplätze im Straßenraum zur Verfügung stehen.

3.4 Gebäude- und Wohnungstypologien

Die Planung sieht die Erstellung einer Wohnanlage für Mehrgenerationen-Wohnen vor. Dabei sollen Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen für verschiedene Nutzergruppen entstehen. Es sind Single-Wohnungen, größere Wohnungen für Familien und barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen geplant.

Die Wohnanlage bietet überwiegend gemeinschaftlich zu nutzende Grün- und Freiflächen, die zur Kommunikation zwischen den Bewohnern beitragen. Des Weiteren werden Dachterrassen und begrünte Dachflächen vorgesehen.

Baulandbeschluss / sog. 'Quotenbeschluss'

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.05.2015 auf die Anwendung des Baulandbeschlusses verzichtet, wenn der Vorhabenträger sich vertraglich zu einem Anteil von mindestens 30 % öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau verpflichtet. Dabei ist ein Drittel der Grundstücksfläche als Grün- und Freifläche vorzusehen.

3.5 Freiraumkonzept

Der Wohnhof wird von einem Grünsaum, der als Gemeinschaftsgrünfläche für alle Bewohner zugänglich ist, umschlossen. Der zentrale Ort der Wohnanlage ist der Innenhof. Er bildet einen Treffpunkt und ist gleichzeitig ein Ort der Kommunikation für die zukünftigen Bewohner.

Um diesen Aspekt zu unterstützen, wird im Innenhof mittig ein großes Hochbeet angelegt, das umlaufend Sitzgelegenheiten bietet. Die erdgeschossigen Wohneinheiten werden keine einzeln abgetrennten Terrassen zum Innenhof haben. Stattdessen wird der gesamte umlaufende Grünraum als gemeinschaftlich zu nutzender Grün- und Freiraum gestaltet. Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks ist eine großzügige Spielfläche für Kinder geplant. Das gesamte Grundstück um das Gebäude herum soll großzügig in einem Grünsaum aus Baum-Neupflanzungen und Klein- und Großsträuchern eingebettet werden. Die Freiflächengestaltung wird als Anlage zum Durchführungsvertrag festgelegt (Vgl. Abbildung 3).

3.6 Soziale Infrastruktur

Auf Grund der geringen Größe des Plangebiets und der vorhandenen guten Infrastruktur in der Umgebung des Plangebiets sind keine sozialen Einrichtungen im Plangebiet vorgesehen.

3.7 Jugend- und Familienfreundlichkeit

Der Bartholomäus-Hof stellt ein Wohnhofkonzept zur sozialen Integration verschiedener Nutzergruppen durch Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen (z.B. altengerechtes Wohnen, kindgerechtes Wohnen) dar. Das Plankonzept sieht einen ruhigen Innenhof vor, welcher den Bewohnern für verschiedene Aktivitäten (bspw. spielen, erholen, lesen, sonnen etc.) dienen soll. Durch eine Öffnung im Norden des Wohnhofs (Erdgeschoss-Ebene) und einen Durchgang im Osten werden die Verbindungen zu den umliegenden Grün-, Frei- und Spielflächen vom Hof aus gewährleistet. Im ruhigen Innenhof werden ein Hochbeet mit einer umlaufenden Einfassung, welche als Sitzgelegenheit genutzt werden kann, und Bänke für den Aufenthalt der Bewohner vorgesehen. Nordöstlich schließt sich eine große Kinderspielfläche an, die über einen Durchgang im Osten vom Innenhof aus erreicht werden kann.

Das Plangebiet ist als Wohnstandort für Kinder und Jugendliche gut geeignet, da es eine gute Erreichbarkeit des freien Landschaftsraums sowie auch des Brander Zentrums aufweist. Die unmittelbare Nähe zum Vennbahnweg (Fuß- und Radweg) mit seinen zugehörigen Spielflächen bietet die Möglichkeit für Freizeitaktivitäten, aber auch eine fußläufige Verbindung zu benachbarten Nahversorgungseinrichtungen an der Trierer Straße ist gegeben.

Auf Grund der geringen Größe des Plangebiets werden im Plangebiet keine öffentlichen Grünflächen oder öffentliche kinder- und jugendspezifische Einrichtungen ausgewiesen. In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befinden sich jedoch Schulen (Gemeinschaftsgrundschule Schagenstraße, Gesamtschule Brand), Sport- und Spielflächen (z.B. Spielplatz Franz-Walraff-Straße, Sportanlage 'Wolferskaul') sowie die Schwimmhalle Brand. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 943 'Rombachstraße / Vennbahnweg' westlich des Vennbahnwegs wird eine öffentliche Spielfläche mit Fahrradstation (Rastplatz) und Aufenthaltsfläche für alle Altersgruppen festgesetzt, der auch von den Kindern der Wohnanlage Bartholomäushof genutzt werden kann. Im Rahmen des Durchführungsvertrags soll mit dem Vorhabenträger eine Ablösezahlung gem. Ratsbeschluss vereinbart werden. Diese Ablösesumme wird zweckgebunden zur Aufwertung von Kinderspielplätzen verwendet.

Das Plangebiet ist fußläufig über Haltestellen in der Rombachstraße selbst bzw. an der Trierer Straße an das Busnetz in Richtung Zentrum bzw. in Richtung Brand-Zentrum / Eifel angeschlossen.

3.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

3.8.1 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.

3.8.2 Standortwahl der Bebauung

Das Plangebiet stellt auf Grund seiner Lage und guten Anbindung einen gut geeigneten Standort für weitere Wohnbauentwicklungen dar. Als Maßnahme der Innenentwicklung wird durch die Planung der Nachfrage nach Wohnraum in attraktiven Lagen innerhalb des Siedlungsbestands entsprochen und damit stadt- oder lokalklimatisch nachteiligen Flächenausweisungen sowie der zusätzlichen Erstellung von Infrastruktur (Straßenbau, soziale Infrastruktur) im Außenbereich vorgebeugt.

3.8.3 Städtebaulicher Entwurf / Kubatur des Gebäudes

Die geplante Bebauung wird als kompaktes Gebäude mit Innenhof ausgeführt. Dies dient der Einsparung von Energie. Der viergeschossige Teil und Teile der dreigeschossigen Bebauung sind in Richtung Süden ausgerichtet. Dies ermöglicht die Reduzierung des Bedarfs an Heizenergie. Die Planung sieht zwar eine kompakte Bebauung mit einer starken Versiegelung durch den Innenhof vor, ausgleichend werden jedoch die Dachflächen begrünt und im Hof ein Hochbeet angelegt. Die Hofform stellt klimatisch gesehen nicht die geeignete Bauform dar, ist jedoch auf Grund der sozialen Aspekte zur Förderung des Mehrgenerationen-Wohnens gewählt worden. Durch größere Öffnungen in der Erdgeschossenebene in Richtung Süden, Norden und Osten wird eine ausreichende Belüftung des Hofes gewährleistet. Lokalklimatisch sind keine maßgeblichen Auswirkungen (wie bspw. Überhitzung o.ä.) durch die Planung zu erwarten. (vgl. Kap. 4.6)

3.8.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW (in der Fassung vom 16.07.2016) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten. Da aufgrund der Bodenverhältnisse des Plangebiets eine Versickerung nicht wirtschaftlich umsetzbar ist und im Umfeld kein Gewässer vorhanden ist, wird im Plangebiet eine Rückhaltung vorgesehen und das Niederschlagswasser gedrosselt in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet (s. auch Kap. 3.9 und Kap 4.4).

3.9 Entwässerungsplanung

Laut Aussage der STAWAG bestehen aus hydraulischer Sicht keine Bedenken, das Schmutzwasser aus dem Plangebiet (Flurstück Nr. 1172) an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Rombachstraße anzuschließen, somit ist die Erschließung gesichert. Für die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt eine Rückhaltung innerhalb des Plangebietes.

Der Vorhabenträger hat eine Nachweisrechnung für den Hochwasserschutz durchführen lassen. Das Fachgutachten der Rur-Wasser-Technik GmbH (RWTG) Düren (Stand Februar/März 2016) kommt zu folgendem Ergebnis: Im Lastfall HQ100-Fall beträgt die Füllung des HRB Debyestraße nun 20.160 m³. Dies entspricht einer zusätzlichen Füllung von 60 m³ und damit der zulässigen Mehrbelastung. Das aus Sicht des Hochwasserschutzes erforderliche Rückhaltevolumen für das Plangebiet beläuft sich für den Lastfall HQ100 auf ein Volumen von rd. 134 m³ bei einer zulässigen Drosselwassermenge von 4,5 l/s.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht ein Rückhaltebecken mit einem Volumen von 134 m³ zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der Tiefgarage vor.

4 Umweltbelange

Da das Planungsrecht für das Vorhaben im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) hergestellt wird, sind keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Allerdings sind auch im beschleunigten Verfahren die Umweltbelange in den planerischen Abwägungsprozess einzustellen.

Im Vorfeld des Planverfahrens wurde der Fachbereich Umwelt der Stadt Aachen in der UVP-Runde an der Planung beteiligt und erstellte daraufhin in seiner Stellungnahme vom 05.10.2015 ein Anforderungsprofil für die Berücksichtigung relevanter Umweltbelange.

Weil die Grundfläche weniger als 20 000 Quadratmetern umfasst, kann auf die Anwendung der Eingriffsregelung verzichtet werden. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Vorgaben des Artenschutzrechtes (vgl. §§ 44 und 45 BNatSchG) werden hiervon nicht berührt und sind zu beachten.

Nachfolgend werden die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltschutzgüter und den Menschen dargestellt:

4.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit des Menschen

Das Schutzgut Mensch ist insbesondere im Hinblick auf die Aspekte Nutzungen, Immissionsschutz (Lärm, Luftschadstoffe und Geruchsimmissionen) und Erholungseignung zu betrachten.

Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt und befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Südlich grenzt das Gelände an eine Tischlerei an. Südwestlich verläuft die Rombachstraße. Nordwestlich grenzt der Vennbahnweg an, an den sich das Heinrich-Sommer-Haus (Rombachstraße 60) anschließt. Zwischen der Bebauung an der Heussstraße, der Trierer Straße und dem Vennbahnweg wurde für den Bebauungsplan Nr. 943 'Rombachstraße / Vennbahnweg' am 11.05.2016 der Satzungsbeschluss gefasst. Das städtebauliche Konzept sieht entlang der Rombachstraße eine mehrgeschossige Wohnbebauung und im rückwärtigen Bereich eine Einfamilienhausbebauung in Form von Reihen- und Doppelhäusern vor. Im Blockinnenbereich soll bis zur Trierer Straße der Einzelhandelsstandort neu geordnet werden und ein Discounter, ein Lebensmittelmarkt mit Drogerie und Bäckerei sowie ein Fachmarktzentrum angesiedelt bzw. umgesiedelt werden. Zwischen den Einzelhandelseinrichtungen ist ein zentraler großer Parkplatz für das gesamte Nahversorgungszentrum, das sog. 'Vennbahncenter', geplant.

Südwestlich des Plangebiets (zwischen Schagenstraße und Vennbahnweg) entsteht derzeit ein neues Wohngebiet (vgl. hierzu Bebauungsplan Nr. 932 'Rombachstraße/Bobenden') mit Einfamilienhausbebauung in Form von Reihenhäusern. Südlich der Rombachstraße befinden sich die Sportanlagen 'Wolferskaul' mit zwei Fußballplätzen, Leichtathletikeinrichtungen sowie einem Sport- und Schwimmhallenkomplex (Schwimmhalle Brand) in ca. 65 m Entfernung zum Plangebiet.

Erholungseignung / Freianlagenplan

Das Plangebiet selbst ist zurzeit abgezaunt und steht der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung. Westlich des Plangebiets befindet sich der regional bedeutsame Fuß- und Radweg 'Vennbahnweg', damit ist das Plangebiet auch zur freien Landschaft orientiert. Die nächstgelegenen öffentlichen Spiel- und Grünflächen liegen im Bereich des Brander Walls und an der Schagenstraße.

Westlich des Vennbahnwegs in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 943 zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Vennbahnweg nördlich des Heinrich-Sommer-Hauses ein neuer Spielplatz und ein Aufenthaltsbereich für Radfahrer geplant. Dieser befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und kann von den Bewohnern genutzt werden, so dass kein öffentlicher Spielplatz innerhalb des Plangebiets erforder-

lich ist. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan im Maßstab 1:200 erstellt. Dieser stellt die Ausgestaltung der Freiflächen sowie die entfallenden und neu zu pflanzenden Bäume dar.

Lärm

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Zur Beurteilung der Lärmsituation werden die folgenden Emissionsquellen im näheren Umfeld betrachtet:

- Verkehrslärm nach DIN 18005 / RLS-90 (Rombachstraße und insbes. Autobahnlärm der A 44)
- Gewerbelärm nach DIN 18005 / TA Lärm (benachbarte Schreinereien/ Zimmerei/ Maschinenbaufirma)
- Sportlärm nach DIN 18005 / 18. BImSchV (südlich der Rombachstraße gelegene Sportanlage 'Wolferskaul')

Lärmimmissionen Verkehr

Die schalltechnische Untersuchung ermittelt als Belastung durch die Rombachstraße sowie die Autobahn 44 je nach Lage der Fassaden Verkehrslärmimmissionen am Tag (6-22 Uhr) zwischen 41 und 61 dB(A). Daraus ergibt sich eine Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 (55 dB(A)) von bis zu 6 dB(A). Nachts (22-6 Uhr) betragen die Verkehrslärmimmissionen je nach Lage der Fassaden zwischen 35 und 53 dB(A), so dass sich eine Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes von 45 dB(A) um bis zu 8 dB(A) ergibt. Die Überschreitungen ergeben sich insbesondere an den zur Rombachstraße bzw. zur Autobahn 44 ausgerichteten Fassaden (Südwest, Südost und Nordwest). Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden / Wällen aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht sind, wird der Immissionskonflikt durch sogenannte passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzmaßnahmen am Gebäude) durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gelöst. Hierzu werden im Bebauungsplan abhängig vom festgesetzten Lärmpegelbereich Schallschutzanforderungen an die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' gestellt.

Lärmimmissionen Tiefgarage

Für die Ermittlung der Lärmemissionen der Tiefgarage wurden die Berechnungsansätze der Parkplatzlärmstudie bezüglich der Bewegungen je Stellplatz zu verschiedenen Tageszeiten angewendet. Zur Tagzeit verursacht die Tiefgarage nebst Rampe nach Aussage des Gutachtens keine nachteiligen Störungen. Maßgeblich für die Beurteilung ist die lauteste Nachtstunde, da zu dieser Zeit die größte Schutzwürdigkeit besteht. Für die Lärmimmissionen der Tiefgarage gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (nachts 40 dB(A)). Die offene Rampe mit einer maximalen Neigung der Längsachse von 10% verursacht zur Nachtzeit Überschreitungen des geltenden Immissionsrichtwertes von bis zu 4 dB(A) in einem Teilbereich der Südostfassade. Aus Sicht des Gutachters ist trotz dieser Überschreitung des Richtwertes ein gesundes Wohnen möglich, da der entsprechende Richtwert für Mischgebiet von 45 dB(A) um 1 dB(A) unterschritten wird. Die auf das südöstlich angrenzende Mischgebiet einwirkenden Belastungen liegen ebenfalls unterhalb des maßgeblichen Richtwertes für Mischgebiet von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A), so dass keine schädlichen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die benachbarte Bebauung zu erwarten sind.

Lärmimmissionen Gewerbe

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass von der unmittelbar angrenzenden Schreinerei und den weiteren auf dem Betriebsgrundstück ansässigen Firmen keine Lärmimmissionen ausgehen, die die Vorgaben der TA Lärm überschreiten. Die Gesamt-Beurteilungspegel liegen mit Werten zwischen 34,4 und 48,3 dB(A) deutlich unter dem Immissionsrichtwert von 55 dB(A). Die Spitzenpegel überschreiten den Richtwert um weniger als 30 dB(A) und entsprechen somit den geltenden Vorgaben der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen.

Die zukünftig durch das geplante 'Vennbahncenter' nördlich des Vennbahnwegs entstehenden Lärmimmissionen sind nach Einschätzung des Gutachtens mit einer Belastung von < 45 dB(A) lärmtechnisch für das Plangebiet ohne Bedeutung.

Lärmimmissionen Sportanlage 'Wolferskaul'

Für das Plangebiet sind innerhalb der Sportanlage 'Wolferskaul' insbesondere die zwei Fußballplätze des DJK Rasensport Brand sowie eine geplante Stellplatzanlage südlich der Rombachstraße maßgeblich, die Leichtathletikeinrichtungen sowie die Sport- und Schwimmhalle sind lärmtechnisch ohne Bedeutung. Für die Nutzung der Fußballplätze wurden sowohl der Trainingsbetrieb als auch offizielle Spiele, die im Wesentlichen an den Wochenenden stattfinden, berücksichtigt, im Rahmen derer Lärm durch die Spieler selbst, die Schiedsrichterpfeife, die Zuschauer sowie die Lautsprecherdurchsagen verursacht wird. Darüber hinaus werden die Lärmimmissionen der geplanten Stellplatzanlage zwischen Rombachstraße und Sportanlage betrachtet. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die südlich des Plangebiets gelegene Sportanlage inkl. der geplanten Stellplatzanlage mit max. 135 Stellplätzen keine nachteiligen Störungen auf das Plangebiet zu erwarten sind. Die relevanten Immissionsrichtwerte werden eingehalten.

4.2 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im unbebauten Innenbereich zwischen der südöstlich angrenzenden Tischlerei, der Rombachstraße im Südwesten sowie dem Vennbahnweg im Nordwesten, der durch eine neu gepflanzte Baumreihe begleitet wird. Nordöstlich grenzen Gärten mit Obstbaumbestand an. Südwestlich jenseits der Rombachstraße befinden sich Sportanlagen, die zum Plangebiet hin durch eine hohe Pappelreihe und zur Vennbahn u.a. durch einen Wall abgeschirmt werden. Westlich und nordwestlich liegen weitere Grünlandflächen, für die ebenfalls eine Bebauung geplant ist. Auf der nördlichen Seite der Rombachstraße befinden sich vereinzelt ortsbildprägende Baumreihen. Die Bebauung (z.B. Heinrich-Sommer-Haus sowie die geplante Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 943) tritt zum Erhalt der Bäume an diesen Stellen von der Rombachstraße zurück.

Durch das Vorhaben geht eine von zwei Seiten von Bebauung umgebene Grünlandfläche als Freiraum verloren. Blickbeziehungen auf das Plangebiet bestehen von der Rombachstraße, der Vennbahntrasse und den angrenzenden privaten Gärten. Ein Verlust von maßgeblichem Baumbestand ist mit dem Vorhaben nicht verbunden. Vier mittelalte Hainbuchen im Plangebiet und ein Spitzahorn im Straßenraum an der Rombachstraße gehen verloren. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden insofern nicht erwartet. Durch zukünftige Baumpflanzungen im Plangebiet und im Straßenraum (Eingrünung zur Vennbahntrasse und Rombachstraße) wird das Plangebiet zukünftig begrünt.

4.3 Schutzgut Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt

Naturraum und potenzielle natürliche Vegetation

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der naturräumlichen Haupteinheit 'Aachener Hügelland' (NR-561) im Übergang zur 'Vennfußfläche' (NR 560). Als potenziell natürliche Vegetation würde sich in diesem Raum ein Hainsimsen-Buchenwald mit Rasenschmiele entwickeln.

Landschaftsplan, Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans der Stadt Aachen und weist keine Schutzgebiete oder geschützte Biotope auf.

Biotope / Baumschutz

Das Plangebiet wird derzeit als Grünland (artenarmes, frisches Intensivgrünland) genutzt. An der südwestlichen Seite parallel zur Rombachstraße befindet sich eine Baumreihe mit vier Hainbuchen (Stammumfänge 0,75 m, 0,9 m, 0,9 m, 1,1 m). Der südöstliche Baum weist einen Stammriss auf. Durch die vorherige Nutzung des Plangebietes als Viehweide wurden die bestehenden Bäume in ihrem natürlichen Wuchs beeinträchtigt.

An der nordwestlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein ca. 4 m breiter asphaltierter Weg, der als Erschließung des nördlich angrenzenden Grundstücks dient. Der Weg schließt an die Rombachstraße an.

Im Straßenraum der Rombachstraße stocken außerhalb des Plangebietes zwei Spitzahorne mit Stammumfängen von 0,65 und 0,9 m. Für das Vorhaben wurde der in Abbildung 3 gezeigte Grünordnungsplan mit Baumbilanzplan erstellt¹. Das Grünland, vier mittelalte Hainbuchen im Plangebiet und ein Straßenbaum an der Rombachstraße gehen in der Bauphase verloren. Nach Abschluss der Bauphase werden die Freiflächen im Plangebiet auf einer Fläche von rd. 1.750 m² mit Rasenflächen, Stauden, Baum- und Strauchpflanzungen begrünt. Der Bebauungsplan setzt die Anpflanzung von 14 Laubbäumen fest (4 Bäume mit zeichnerischer Festsetzung und 10 Bäume mit textlicher Festsetzung). Eine extensive Dachbegrünung erfolgt auf einer Fläche von rd. 1.610 m². Für das Plangebiet findet die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen² Anwendung. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben gehen 4 geschützte Bäume und 1 nicht geschützter Baum verloren.



Abbildung 3: Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 972 'Rombachstraße / Wolferskaulwinkel'

Quelle: Greenbox, Stand 27.06.2016

¹ Greenbox Landschaftsarchitekten Köln / Düsseldorf, Hubertus Schäfer / Rudolf Tuczec: B-Plan Rombachstraße / Wolferskaulwinkel, Grünordnungsplan, Stand 27.06.2016

² Stadt Aachen (2001): Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Aachen (Baumschutzsatzung) vom 31.01.2001

Artenschutzrecht

Gem. VV-Artenschutz und Leitfaden 'Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben' ist zu klären, ob artenschutzrechtliche Belange durch die Planung betroffen sind, bzw. inwieweit Konflikte durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden können. Dies wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP, Stufe 1) beurteilt³.

Im Plangebiet befinden sich bis auf einen Stammriss in einer der Hainbuchen keine Nester oder Höhlen. Den Stammriss könnten potenziell einzelne Exemplare der Großen Bartfledermaus als Zwischenquartier nutzen, eine Besiedlung ist aber auf Grund der Lage des Plangebietes und der Seltenheit der Art äußerst unwahrscheinlich. Eine Nutzung des Plangebietes zur Nahrungssuche durch die Fledermausarten Große Bartfledermaus, Zwerg-, Breitflügel- und Zweifarbfledermaus sowie die Vogelarten Mäusebussard, Turmfalke, Sperber, Schleiereule, Mehl- und Rauchschwalbe ist möglich. Eine essenzielle Bedeutung der Grünlandflächen sowie eine erhebliche vorhabensbedingte Störung auf möglicherweise im Umfeld vorkommende planungsrelevante Arten können aber ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Tötungen einzelner Individuen sowie der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz sind Fällarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vogelarten im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.

Diese artenschutzrechtliche Minderungsmaßnahme wird über Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

4.4 Schutzgut Wasser

Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich ist bisher unbebaut und wird als Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt.

Der Untergrund wird dominiert von den bis in größere Tiefen reichenden Verwitterungsbildungen des Kohlenkalkes, die eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit besitzen. Überlagert wird diese Schicht von den Deckschichten aus gering wasserdurchlässigen Lößlehmen, die im gesamten Plangebiet bis in eine Tiefe von gut zwei Metern reichen und einen gewissen Schutz vor Verschmutzungen bilden.

Der Boden ist überwiegend als gering wasserdurchlässig einzustufen. Wegen der vorgenannten Eigenschaften trägt der Boden kaum zur örtlichen Grundwasserneubildung bei. Eine gezielte Versickerung ist kaum möglich.

Somit ist verbreitet mit kapillar gebundener starker Staunässe und vereinzelt mit unbeweglichem Schichtenwasser zu rechnen. Bei extremen Witterungsverhältnissen kann Stauwasser bis kurz unter die Grasnarbe ansteigen. Der Grundwasserflurabstand (Stauwasserspiegel) lag zum Zeitpunkt der Bohrerkundung zwischen 1,1 m und 2,5 m unter Flur bei einem Grundwassergefälle von Süden nach Norden⁴. Die Grundwasserflurabstandskarte der Stadt Aachen aus 1993 gibt Flurabstände zwischen 2,5 m und 4 m an.

Die Sohle der geplanten Tiefgarage liegt etwa bei rd. 246 m ü. NHN. Bei Geländehöhen zwischen 250,33 m und 248,04 m ü. NHN bindet die Tiefgarage somit in das Grundwasser ein. Insofern besteht in der Bauphase ein hohes Risiko für eine Verschmutzung des Grundwassers. Neben einer druckwasserdichten Abdichtung der erdberührenden Bauwerke, zum Schutz vor hohem Grundwasser, wird ggf. eine Umleitung des Grundwasserstromes um den Baukörper herum erforderlich.

Gem. § 49 WHG ergeben sich beim Bauen im Grundwasser erhöhte Anforderungen an die Genehmigung im Rahmen der Bauphase. Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, sind der Unteren Wasserbehörde einen Monat vor Beginn anzuzeigen. Ggf. wird eine was-

³ BKR Aachen (2015): Stadt Aachen Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Rombachstraße / Wolferskaulwinkel' Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung), Stand 08.09.2015

⁴ Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH, Geotechnischer Bericht über die geohydrologischen und geotechnische Beschaffenheit des Grundstücks im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung, 05.12.2014

serrechtliche Erlaubnis (ggf. verbunden mit Auflagen zum Schutz des Grundwassers und einem hydrogeologischen Gutachten) erforderlich. Sollte eine Umleitung des Grundwasserstromes erforderlich werden, ist bei der Unteren Wasserbehörde eine Erlaubnis zu beantragen.

Zu Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser werden Schutzmaßnahmen für das Grundwasser empfohlen. Eine Festlegung der Maßnahmen erfolgt im nachfolgenden Genehmigungsverfahren.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich derzeit nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes. Die Wasserschutzzone 3 des festgesetzte Wasserschutzgebietes 'Eicher Stollen' liegt südwestlich in mehr als 800 m Entfernung⁵.

Die Wasserschutzgebietsabgrenzung 'Eicher Stollen' und die zugehörige Verordnung werden auf der Basis neuer hydrogeologischer Berechnungen überarbeitet. Geplant ist eine Ausweitung der Wasserschutzzone, so dass zukünftig rd. 30% im Westen des Plangebietes innerhalb der geplante Wasserschutzgebietszone IIa liegen.

Sobald die zugehörige Verordnung Rechtskraft erlangt, sind ihre Vorgaben im Rahmen der Bauleitplanung und der Baugenehmigung zu berücksichtigen. Diesbezügliche Genehmigungspflichten und Auflagen entstehen insbesondere für die Entwässerung und den Leitungsbau.

Oberflächengewässer / Hochwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder hochwassergefährdete Bereiche. Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind mit der Planung insofern nicht verbunden.

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet des Haarbaches bzw. der Wurm, an deren Unterlauf Hochwassergefahr besteht. Zur Vermeidung einer Verschärfung des Hochwasserrisikos für die Unterlieger wurde ein Hochwassernachweis⁶ erstellt.

Entwässerung

Die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal. Der Mischwasserkanal entwässert über das RÜB Weiern in Richtung Kläranlage Eilendorf. Das RÜB Weiern entlastet direkt in das HRB Debyestraße. Eine gezielte Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers ist auf Grund der Bodenbeschaffenheiten sowie der Lage innerhalb einer geplante WSZ nicht möglich (vgl. Dieler + Partner GmbH).

Maßgeblich für den Hochwasserschutz nachweis sowie die Dimensionierung einer ggf. erforderlichen Rückhaltung sind die Belastung des Hochwasserrückhaltebeckens HRB Debyestraße und die Auswirkungen auf den gesamten Gewässerlauf des Haarbaches bis zur Mündung in die Wurm. Gem. Hochwasserschutz nachweis ist eine Rückhaltung erforderlich. Das notwendige Rückhaltevolumen beläuft sich auf 134 m³ bei einer maximal zulässigen Drosselwassermenge von 4,5 l/s (vgl. RWTG⁶). Das geplante Rückhaltebecken befindet sich im Untergeschoss des Gebäudes.

4.5 Schutzgüter Luft und Geruchsimmissionen

Luft

Die lufthygienische Situation im Plangebiet (Rombachstraße) mit deutlicher Entfernung von der überaus stark frequentierten und daher lufthygienisch hoch belasteten Trierer Straße (B 258) kann im gesamtstädtischen Vergleich als moderat bewertet werden. Durch die geplante Wohnbebauung und die damit einhergehenden zusätzlichen Kfz-Verkehre werden die relevanten Luftschadstoffgrenzwerte (für Stickstoffdioxide und Feinstaub) unter Berücksichtigung der örtlichen Vorbelastung sowie der guten Austauschbedingungen aller Voraussicht nach deutlich unterschritten.

⁵ Ordnungsbehördliche Verordnung zur vorläufigen Anordnung von Verboten, Beschränkungen sowie Duldungs- und Handlungspflichten für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Eicher Stollen der Stadtwerke Aachen AG (Vorläufige Anordnung Eicher Stollen) vom 14. Januar 2016, Sonderbeilage zum Amtsblatt Nr. 3 für den Regierungsbezirk Köln, Ausgegeben in Köln am 25. Januar 2016.

⁶ RWTG - Rur-Wasser-Technik GmbH (2016): Bauvorhaben 'Bartholomäushof' Hochwassernachweise für Mischwassereinleitung, Kurzbericht, Stand Februar/März 2016.

Für das Stadtgebiet besteht seit dem Jahr 2009 ein Luftreinhalteplan, der derzeit fortgeschrieben wird (BEZIRKSREGIERUNG KÖLN Entwurf Stand 1/2015). Zur Verringerung der Schadstoffimmissionen wurde ab 1. Februar 2016 eine Umweltzone innerhalb des Aachener Außenrings eingerichtet (STADT AACHEN 2015). Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone.

Lüftungstechnische Bewertung der Tiefgarage

Die geplante Tiefgarage soll eine natürliche Belüftung erhalten. Zur Beurteilung der natürlichen Lüftung der unterirdischen Garage wurde eine gutachterliche Stellungnahme von BFT Cognos GmbH eingeholt. Diese empfiehlt den Einbau von Nachströmöffnungen und zur Unterstützung der Luftströmung den Einbau von Jetventilatoren, die zu den täglichen Verkehrsspitzen eingeschaltet werden. Damit kann eine lufthygienische Belastung von schutzwürdigen Nutzungen wie Kinderspielflächen, Terrassen, Fenster von Wohnungen und Balkone vermieden werden. Diese Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

Betrachtung der Geruchsmissionen der zwei benachbarten Schreinereien

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei holzverarbeitende Betriebe mit Lackieranlagen, von denen Geruchsemissionen ausgehen können. Es handelt sich um eine Schreinerei auf dem benachbarten Grundstück sowie eine weitere Schreinerei in mehr als 100 m Entfernung zum Plangebiet. In einem Gutachten⁷ (ANECO 2016) wurde untersucht, ob und in welchem Umfang durch die Lackieranlagen hervorgerufene Immissionen im Plangebiet auftreten. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die maßgeblichen Immissionswerte der Geruchsmissions-Richtlinie NRW im Plangebiet eingehalten werden. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche können daher ausgeschlossen werden.

4.6 Schutzgut Klima

Das Plangebiet wird im gesamtstädtischen Klimagutachten der Stadt Aachen aus dem Jahr 2000 dem Klimatotyp 'Siedlungsklima' zugeordnet. Nach den Ergebnissen des Klimagutachtens resultieren aus der überwiegend locker bebauten und gut durchgrünten Wohnsiedlung nur schwache Wärmeinseln, ein ausreichender Luftaustausch und insgesamt gute Bioklimate. Das Plangebiet profitiert von einer großräumigen, nordwärts gerichteten Kaltluftströmung in Richtung Trierer Straße (Kaltluftzielgebiet in der Bebauung). Der Kaltluftabfluss setzt sich kleinräumig auch innerhalb der Bebauung fort.

Durch das Vorhaben kommt es zu einer vergleichsweise kleinflächigen Verdichtung lockerer, gut durchlüfteter Siedlungsbereiche. Die Bebauung hat für sich betrachtet keine nennenswerten lokalklimatischen Auswirkungen.

4.7 Schutzgut Boden

Relief

Insgesamt fällt das Gelände von der Rombachstraße von 250,33 m auf 248,04 m ü. NHN an der nördlichen Grenze ab. Unmittelbar an der Rombachstraße besteht eine Böschung mit einem Gefälle von rund 0,9 m.

Vorsorgender Bodenschutz

Das Plangebiet wurde im Rahmen der Bodenfunktionskartierung erfasst⁸. Die Bodenfunktionskarte (BK 5) stellt im Plangebiet Pseudogley dar, der aufgrund seiner Funktion im Naturhaushalt eine mittlere Bedeutung aufweist. Die Böden werden landwirtschaftlich (Grünland) genutzt und weisen überwiegend eine sehr geringe anthropogene Überprä-

⁷ Aneco (2016): Abschätzung der maximalen Geruchshäufigkeiten im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rombachstraße/ Wolferskaulwinkel, Stand 11.07.2016

⁸ Ingenieurbüro Feldwisch (2009): Erstellung von Bodenfunktionskarten für das Stadtgebiet Aachen.

gung auf. Im nördlichen Bereich sind die natürlichen Böden durch Aufschüttungen (schwach schluffige Sandkiese) anthropogen überprägt⁹.

In der Bauphase werden die Böden im Plangebiet voraussichtlich durch Bodenauftrag oder -abtrag überprägt, nehmen aber zukünftig wieder Bodenfunktionen wahr. Der Bebauungsplan ermöglicht eine dauerhafte Bebauung oder Versiegelung auf rd. 70 % des Plangebietes. In diesem Bereich können die Böden nicht erhalten werden; die Bodenfunktionen gehen dauerhaft vollständig verloren.

Mit der dauerhaften Flächeninanspruchnahme von Böden mit mittlerer Bedeutung in einer Größenordnung von rd. 4.100 m² sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden. Die Anwendung der Eingriffsregelung sowie ein Ausgleich sind rechtlich nicht erforderlich (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Durch die geplante extensive Dachbegrünung auf einer Fläche von rd. 1.610 m² werden Beeinträchtigungen in Bezug auf die Bodenfunktion 'Ausgleichskörper im Wasserhaushalt' (Verdunstung und Wasserrückhaltung) vermindert.

Altlasten

Nach derzeitigem Planungsstand befinden sich sowohl in dem B-Plangebiet als auch in der unmittelbaren Umgebung keine Eintragungen von Altlastenverdachtsflächen im Kataster. Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen ebenfalls nicht vor. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken im Hinblick auf die geplante zukünftige Wohnnutzung.

4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet selbst befinden sich keine eingetragene Bau- oder Bodendenkmäler. Östlich des Plangebietes befinden sich mehrere Baudenkmäler. Es handelt sich um Hofanlagen mit zugehörigen Nebengebäuden, die in der dort anschließenden gemischten Bebauung liegen.

Direkte Auswirkungen auf Bau- oder Bodendenkmäler sind mit der Planung nicht verbunden. Geringfügige Auswirkungen bestehen durch eine Veränderung des Umfeldes der Baudenkmäler.

5 Begründung der Festsetzungen

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

Das Plangebiet wird als 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt werden. Damit ist es aus den Darstellungen des derzeit geltenden Flächennutzungsplanes, welcher gemischte Baufläche darstellt - insbesondere wegen der geringen Flächengröße, als entwickelt anzusehen. Das Plangebiet ist insbesondere für die Entwicklung von dringend benötigtem Wohnraum im Stadtteil Brand sehr gut geeignet. Es bietet eine gute verkehrliche Anbindung an den ÖPNV und an das öffentliche und übergeordnete Verkehrsnetz (Anbindung über die Trierer Straße an die Autobahn 44). Die Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen, Schulen und Kindergärten, Sport- und Freizeitangeboten gewährleistet einen attraktiven Wohnstandort. In Anlehnung an die bereits in der Umgebung umfangreich entstandenen Wohnbauentwicklungen (Geschosswohnungsbau- und Einfamilienhausbau) soll innerhalb des Plangebietes eine Wohnanlage für verschiedene Nutzergruppen entstehen und wird daher ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die westlich, südlich und östlich bereits bestehende Wohnbebauung ein. Die Verträglichkeit mit den nördlich und östlich vorhandenen gemischten Nutzungen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft (vgl. hierzu Kapitel 4.1 u. 4.5).

Damit wird mit Schaffung von weiterem, qualitativ hochwertigem und innenstadtnahem Wohnraum dem Bedarf insbesondere im Stadtteil Brand entsprochen. Darüber hinaus sollen einzelne ergänzende, nicht störende Nutzungen im Sin-

⁹ Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH (2014): Geotechnischer Bericht über die geohydrologischen und geotechnische Beschaffenheit des Grundstücke im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung, Stand 5.12.2014

ne einer lebendigen und nachhaltigen Nutzungsmischung (z.B. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zugelassen werden.

Die gemäß BauNVO § 4 Abs. 2 BauNVO innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets allgemein zulässigen Nutzungen wie der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften werden auf Grund der geringen Plangebietsgröße ausgeschlossen, da sie auf Grund ihrer Flächengröße die gewünschte Wohnnutzung verdrängen und die damit verbundenen Immissionen die vorhandene und geplante Wohnnutzung stören würden.

Nicht störende Handwerksbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen, um im Einzelfall prüfen zu können, ob ein verträgliches Einfügen in das Wohngebiet möglich ist.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - 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; diese würden die gewünschte Wohnnutzung verdrängen. Zudem gibt es für flächenintensive Nutzungen besser geeignete Stellen im Stadtgebiet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 geringfügig überschritten. Darüber hinaus dürfen bis zu einer GRZ von 0,7 weitere Flächen entsprechend der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO durch Zufahrten, die Unterbauung durch eine Tiefgarage, Wege und Spielflächen, Stellplätze und den Vorplatz versiegelt bzw. unterbaut werden. Diese Überschreitungen werden zugelassen, um dem städtebaulichen Ziel 'Schaffung von attraktivem Wohnraum in zentralen Lagen' und einer verträglichen Verdichtung nachzukommen.

Insbesondere gut angebundene Flächen im Innenbereich, für die der Flächennutzungsplan bereits eine bauliche Nutzung (hier: gemischte Nutzung) vorsieht, und die sich in der Nähe von Nahversorgungseinrichtungen sowie sozialer Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Sportflächen und Naherholungsflächen) befinden, sind vorrangig zu entwickeln und entsprechend zu verdichten. Dieses Ziel ist bereits in § 1 Abs. 5 BauGB verankert.

Die geringe Überschreitung der in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete um 0,1 wird als städtebaulich verträglich eingestuft werden. Dabei sind insbesondere die städtebaulichen Gründe einer gewünschten Verdichtung im Innenbereich und ausgleichende Faktoren, wie umliegende Freiflächen (z.B. Sportanlage 'Wolferskaul' mit umliegenden Grünflächen, der Vennbahnweg mit angrenzenden Freiflächen) in die Betrachtung einbezogen worden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Durch die Anlage von großzügigen Gründächern und weiteren Grün- und Freiflächen im Hof der Wohnanlage können erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Für eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung wird durch die Abtreppung des Gebäudekörpers von vier über drei auf zwei Geschosse und drei Öffnungen in der Erdgeschossenebene gesorgt. Der Sozialabstand bleibt gewahrt, da ein ausreichender Abstand zu den Nachbarbebauungen eingehalten wird. Die Hofform soll insbesondere den sozialen Kontakt der Bewohner (Mehrgenerationen-Wohnen) fördern und zur Kommunikation beitragen.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet. Durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird die Geschossfläche ausreichend begrenzt. Die realisierbare Geschossfläche liegt unterhalb der für ein Allgemeines Wohngebiet vorgeschriebenen GFZ von 1,2.

Die Anzahl der Vollgeschosse variiert von vier Vollgeschossen entlang der Rombachstraße (Südwesten) zu drei Vollgeschossen in Richtung Norden und Süden sowie zwei Vollgeschossen in Richtung Südosten.

Das realisierbare Bauvolumen wird darüber hinaus durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe begrenzt. Diese sichert die Abstufung der einzelnen Flügel der Hofbebauung und ermöglicht aus den oberen Geschossen Blickbeziehungen in die Umgebung. Gleichzeitig garantiert die Höhenfestsetzung die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Um die technische Umsetzung des Gebäudes nicht zu stark einzuschränken, wird festgesetzt, dass bestimmte Aufbauten und Anlagen (wie Auslassöffnungen, Lüftungs- und Klimaanlage, Aufzugmaschinen und Treppenhäuser sowie Brüstungen und Absturzsicherungen) die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten dürfen.

5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit ist zwingend innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grenzständig zu bauen. Dies unterstützt das Ziel der Schaffung einer in sich geschlossenen Hofanlage und verhindert die Auslösung von Abstandsflächen in diesem Bereich.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Wird eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten, wohl aber von diesen zurückspringen. Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Balkone, Wintergärten, Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 2 m wird zugelassen. Diese Regelung gilt nicht für die zur Rombachstraße ausgerichtete Südwestfassade sowie die Fassaden, die in Richtung Hof ausgerichtet sind, um die Hoffläche aus Gründen der Belichtung und Besonnung nicht weiter zu verkleinern und zur Rombachstraße eine klare bauliche Fassung zu erhalten. Für diese Seiten ist auch eine geringe Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen nicht zulässig. Die Baugrenzen ermöglichen ein angemessenes Einfügen der Planung in die umliegende Bebauung und berücksichtigen die benachbarten Baustrukturen sowie durch das Zurückspringen der vorderen Baugrenze von der Rombachstraße die Schaffung einer ortstypischen Begrünung in Form einer Baumreihe zwischen Straße und Baukörper. Die Festsetzung trägt zu einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Baugebiets bei.

5.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze 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 (geplant sind rd. 50 Stellplätze) befindet sich in der Tiefgarage. Des Weiteren sind 9 Stellplätze im Bereich zwischen Rombachstraße, der vorderen Baugrenze und der Tiefgaragenzufahrt u.a. für Besucher angesiedelt, um die wenigen Parkplätze im öffentlichen Straßenraum nicht in Anspruch zu nehmen. Durch die geplante Zufahrt zu den ebenerdigen Stellplätzen im Bereich des Vorplatzes zur Wohnanlage entfällt ein bestehender Straßenbaum, der jedoch etwas westlich durch eine Baumpflanzung ersetzt wird. Dies wird als Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

5.6 Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Auf Grund der festgesetzten Ausnutzung der Grundstücksfläche mit einer GRZ von 0,45 sollen die außerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen nicht durch weitere Gebäude in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung dient der Sicherung der verbleibenden Grundstücksfläche als Frei- und Grünflächen, die für die Mehrfamilienwohnanlage von besonderer Bedeutung ist. Insbesondere auch aus städtebaulichen Gründen sollen die das Gebäude umgebenden Freiflächen nicht durch Gartenhäuser und Schuppen verbaut werden.

5.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zur Vermeidung verkehrlicher Konflikte im Bereich der Kreuzung Rombachstraße / Vennbahnweg und um aus Gründen der Verkehrssicherheit die Zahl der Grundstückseinfahrten zu begrenzen, wird entlang der Rombachstraße, abgesehen

von der Zufahrt zur Tiefgarage und der Zufahrt zum Vorplatz (über den auch die ebenerdigen Stellplätze an der Rombachstraße erschlossen werden), die Schaffung von Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

5.8 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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 wird durch die unmittelbar südwestlich angrenzende Rombachstraße und die weiter westlich verlaufende Autobahn 44 durch Lärmimmissionen belastet. Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde zur Ermittlung der einwirkenden Schallimmissionen ein schalltechnisches Gutachten durch die Schall- und Wärmemesstelle Aachen GmbH (SWA GmbH, Stand Juli 2016) erstellt. Dieses kommt zu dem Schluss, dass in Teilbereichen des Plangebiets die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' um zur Tagzeit bis zu 6 dB(A) und zur Nachtzeit bis zu 8 dB(A) überschritten werden (vgl. hierzu Kap. 4.1). 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 die erforderlichen Lärmpegelbereiche (LPB II und III) für die Bebauung fest. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche II und III für die einzelnen Gebäudeteile sind der Planzeichnung zu entnehmen. Es wurde für die Bestimmung der Lärmpegelbereiche eine freie Schallausbreitung zugrunde gelegt.

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Schallimmissionen ist daher innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche III bzw. II (LPB) für die Fassaden im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen für Außenbauteile von Gebäuden ein Schalldämmmaß von erf. R'_w,res. nach DIN 4109¹⁰ von mind. 35 dB bzw. 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Unterrichtsräume sowie von mind. 30 dB bzw. 25 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 und werden daher nicht explizit festgesetzt.

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. Die Außenbereiche (z. B. Gärten, Terrassen und Balkone) werden weiterhin durch Lärmimmissionen beeinträchtigt.

Ein aktiver Lärmschutz zur Rombachstraße hin ist nicht möglich, da sich aus städtebaulichen Gründen eine Lärmschutzwand hier nicht umsetzen lässt. Das bedeutet, dass die zur Rombachstraße hin orientierten Außenwohnbereiche weiterhin durch Lärmimmissionen der angrenzenden Straße beeinträchtigt werden.

Durch die Wahl der Gebäudeform mit einer viergeschossigen Bebauung entlang der Rombachstraße und durch die Anlage eines Innenhofs wird jedoch ein großer Teil der Bebauung, der Innenhof und Teile des Außenbereichs durch bauliche Abschirmung vor Lärm geschützt.

Die auf die Außenwohnbereiche einwirkende 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 Schaffung von Wohnraum als Maßnahme der Innenentwicklung zurückgestellt. Eine Gesundheitsgefährdung ist auf Grund der geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 nicht gegeben. Des Weiteren werden die Außenbereiche der Wohnanlage nur zeitweise von den Bewohnern genutzt, so dass hier die vorhandene Lärmbelastung während dieses Zeitraums hinzunehmen ist.

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

¹⁰ DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Juli 2016

lichkeit verlärmte Außenbereiche wie Terrassen, Balkone und Außenwohnbereiche durch bauliche Maßnahmen (z.B. seitliche Plexiglas-Wände) zu schützen.

5.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb des Plangebiets 14 Bäume anzupflanzen. Davon werden zur Sicherung der ortstypischen Eingrünung auf der nördlichen Straßenseite der Rombachstraße vier Bäume mit ihren Standorten zwischen Rombachstraße und dem Baukörper festgesetzt. Weitere 10 Bäume sollen zur Eingrünung der Wohnanlage auf den verbleibenden Grün- und Freiflächen (westliches, nördliches und östliches Plangebiet) angepflanzt werden. Die Lage der jeweiligen Bäume wird nicht festgesetzt, um die zukünftige Gestaltung des Plangebiets nicht einzuschränken.

Darüber hinaus wird aus gestalterischen Gründen sowie zur Sicherung eines guten Mikroklimas und eines geordneten Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser (Verdunstung und Rückhaltung) die Begrünung der Dachflächen auf einer Fläche von 1.610 m² festgesetzt. Genaue Regelungen zur Dachbegrünung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die Nachverdichtung im Bereich Rombachstraße entspricht den städtebaulichen Zielen, die in der Rahmenplanung Brand verankert sind. Die Nachverdichtung im Innenbereich insbesondere im Bereich gut angebundener innenstadtnaher Flächen mit einer guten Erreichbarkeit von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der Nahversorgung ist städtebaulich gewollt. Die bauliche Weiterentwicklung des attraktiven Wohnstandortes Brand ist der Entwicklung von Flächen im Außenbereich vorzuziehen. Die Wohnanlage orientiert sich mit ihrer baulichen Dichte an der umgebenden Bebauung.

6.2 Verkehrliche Auswirkungen

Insgesamt werden durch den Neubau der Mehrfamilienwohnanlage rd. 50 Wohneinheiten neu geschaffen, die eine Zunahme des Pkw- Verkehrs auf der Rombachstraße und den umliegenden Straße verursachen wird. Das vorhandene Straßennetz ist ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.

Die Festsetzungen sehen die Unterbringung des überwiegenden Teils der erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage vor. Als ebenerdige Stellplätze werden weitere 9 Stellplätze für Besucher im südlichen Teil des Plangebiets zwischen Rombachstraße und Wohnanlage erstellt. Davon werden drei Stellplätze von der Zufahrt zur Tiefgarage und sechs über den Vorplatz der Wohnanlage erschlossen. Der überwiegende Teil der in der Rombachstraße vorhandenen Stellplätze bleibt erhalten und wird durch die Wohnanlage nicht in Anspruch genommen.

6.3 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan sieht die Errichtung einer Mehrfamilienwohnanlage zur Schaffung von Mehrgenerationen- Wohnen auf einer bisher nahezu unversiegelten Fläche vor. Der vorhandene Baumbestand (vier Hainbuchen) entfällt, wird jedoch durch 14 Neupflanzungen ersetzt. Durch die Planung ist nicht mit einer erheblichen 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 erforderlich.

6.4 Planungsrechtliche Auswirkungen

Das Bebauungsplanverfahren wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im sog. beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen des § 13a BauGB 'Bebau-

ungsplan der Innenentwicklung' und kann ohne Umweltprüfung / Umweltbericht durchgeführt werden. Darüber hinaus kann auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und damit auf die Kompensation möglicher vorhabensbedingter Eingriffe verzichtet werden. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange sind jedoch trotzdem in die Abwägung der berührten Belange einzubeziehen. Diese Begründung befasst sich daher in Kapitel 4 mit den durch die Planung berührten Umweltbelangen und damit verbundenen Auswirkungen.

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 rd. 50 Stellplätzen innerhalb einer Tiefgarage sowie der erforderlichen Fahrradstellplätze
- Verpflichtung zur Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau
- Investorenausgleichszahlung zur Verbesserung/Neubau eines benachbarten Spielplatzes
- Entwässerungskonzept zur Einleitung des im Plangebiet anfallenden nicht verschmutzten Niederschlagswassers
- Freiflächengestaltung (entsprechend Grünordnungsplan)
- Neupflanzungen von Bäumen
- Nebenbestimmungen aus dem Schallgutachten zum schallminimierten Betrieb der Tiefgarage
- Lage, Art und Maß der Dachbegrünung
- Lage, Art und Maß der Besucherparkplätze

Der Vertrag wird spätestens zum Satzungsbeschluss unterschrieben vorliegen.

9 Plandaten

Größe des Plangebiets	rd. 5.890 qm
Allgemeines Wohngebiet	rd. 5.890 qm
Gebäudegrundfläche	rd. 2.370 qm
Hoffläche	rd. 810 qm
Zufahrt Tiefgarage	rd. 220 qm
Vorplatz inkl. ebenerdige Stellplätze	rd. 270 qm
Versickerungsanlage	rd. 135 cbm

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

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss am die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 972 - Rombachstraße / Wolferskaulwinkel - beschlossen hat.

Aachen, den

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

STADT AACHEN

Bebauungsplan Nr. 972

vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

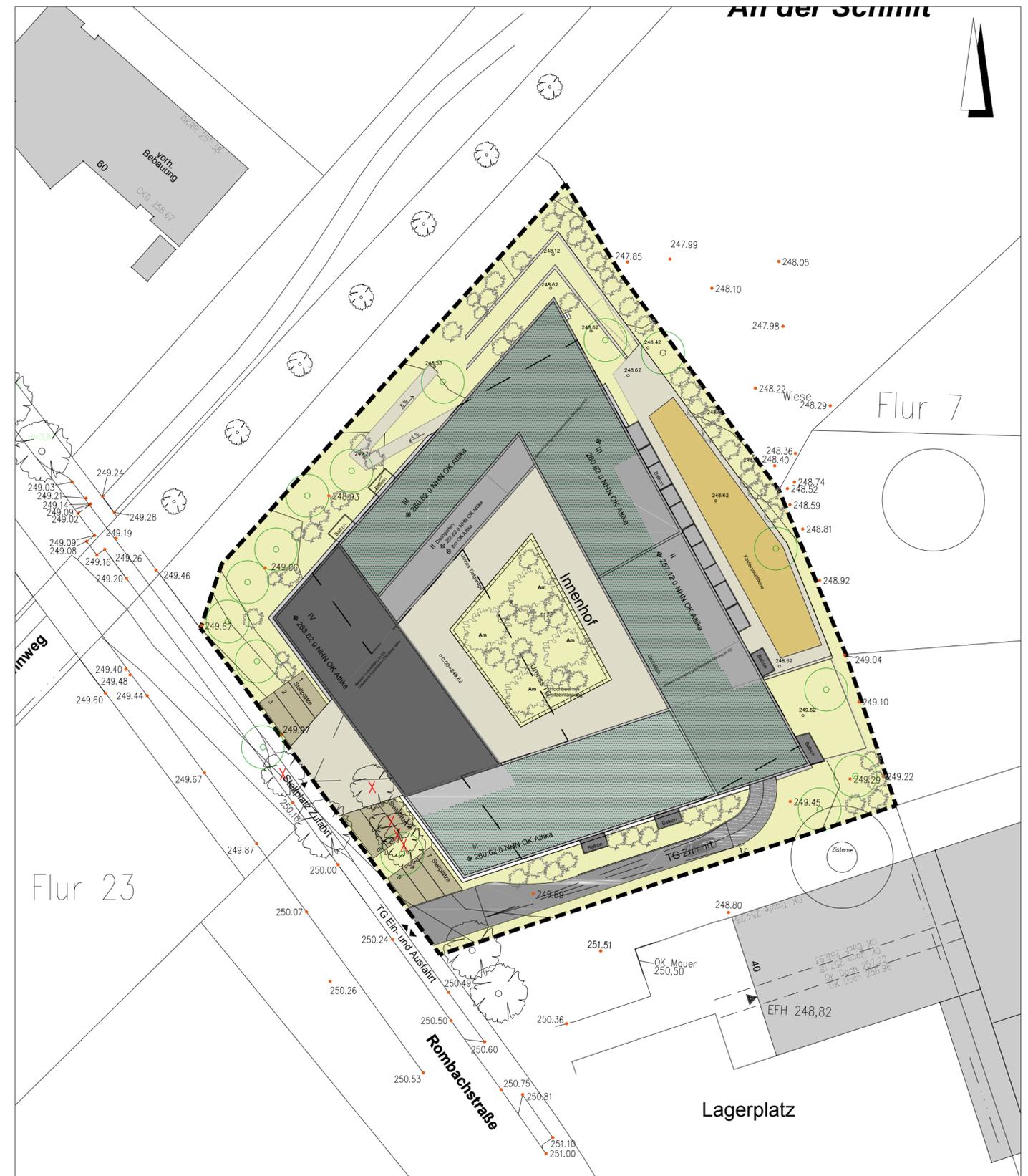
Rombachstraße/ Wolferskaulwinkel

Vorhaben- und Erschließungsplan

Legende

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | befestigte Flächen, unterbaut |  | Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 972 nach §12 BauGB |
|  | befestigte Flächen (Pflaster/Asphaltbeläge) |  | Baum Bestand |
|  | Parkplätze |  | Baum Neupflanzung |
|  | Rasen / Wiesenfläche |  | Bäume, die zur Realisierung der Maßnahme gefällt werden |
|  | Sand/ Spielefläche |  | Groß- und Kleinsträucher |
|  | mögliche Fläche für Dachbegrünung |  | Geländehöhe Bestand im m ü.NHN. |
|  | Kies | | Hinweis: Alle Attikahöhen beziehen sich auf m ü.NHN. |

1 : 500
GEMARKUNG Brand
FLUR 23



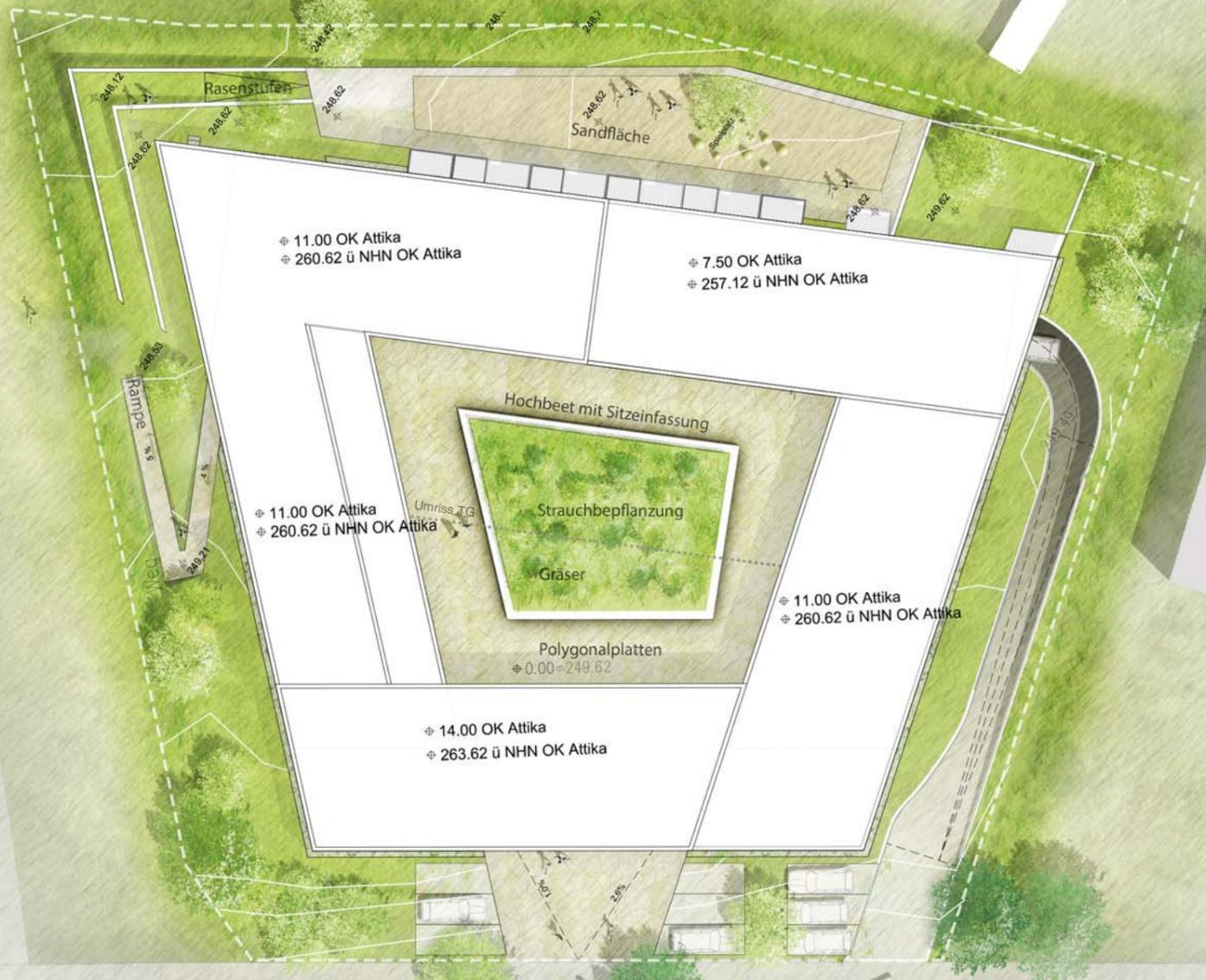
Dieser "Vorhaben- und Erschließungsplan" ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen am den Bebauungsplan Nr. 972 als Satzung beschlossen hat.
Es wird bestätigt, dass der oben genannte "Vorhaben- und Erschließungsplan" den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den

Oberbürgermeister

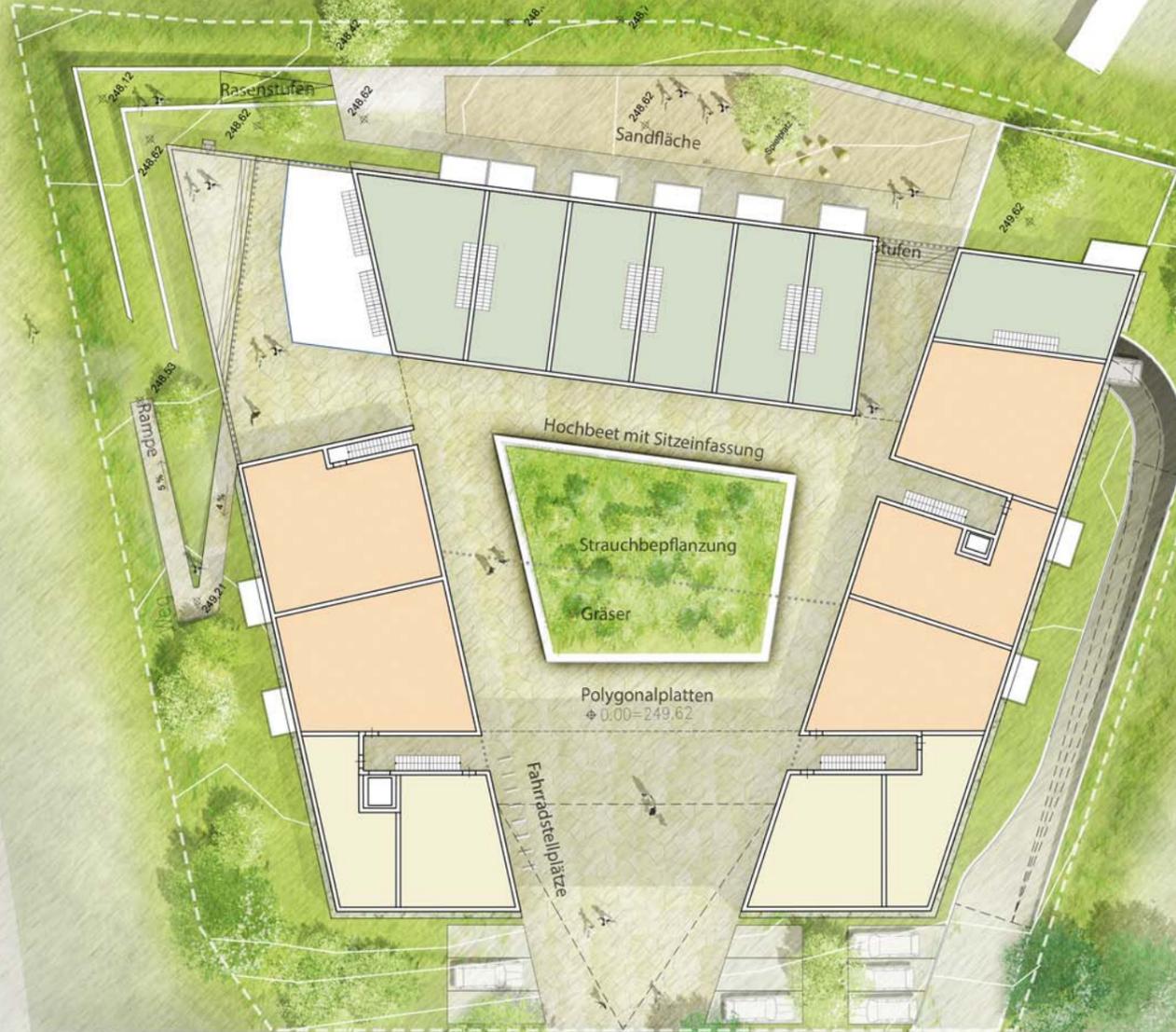
BEBAUUNGSPLAN NR.
972
Rombachstraße /
Wolferskaulwinkel

Vennbahnweg



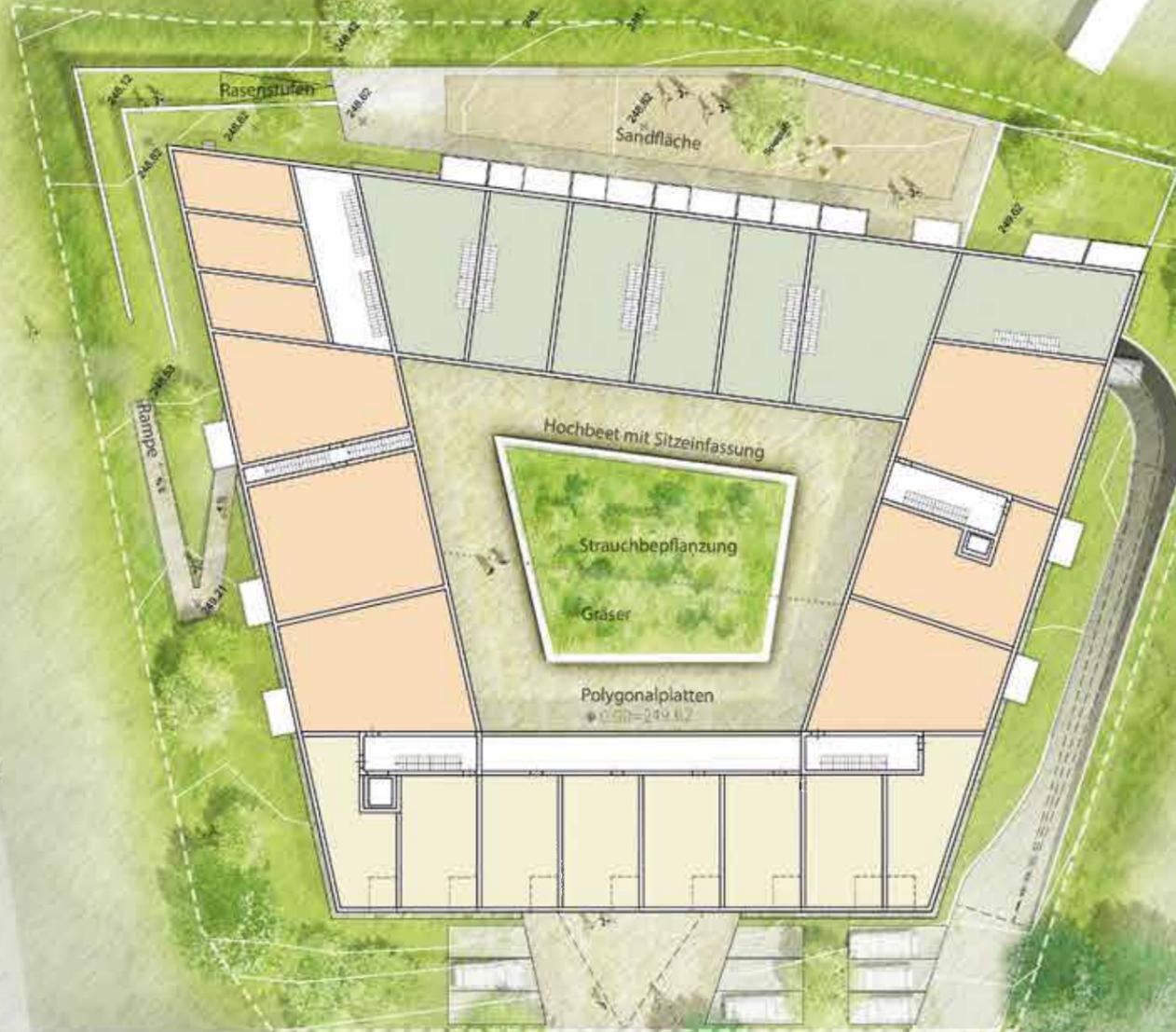
Rombachstraße

Vennbahnweg

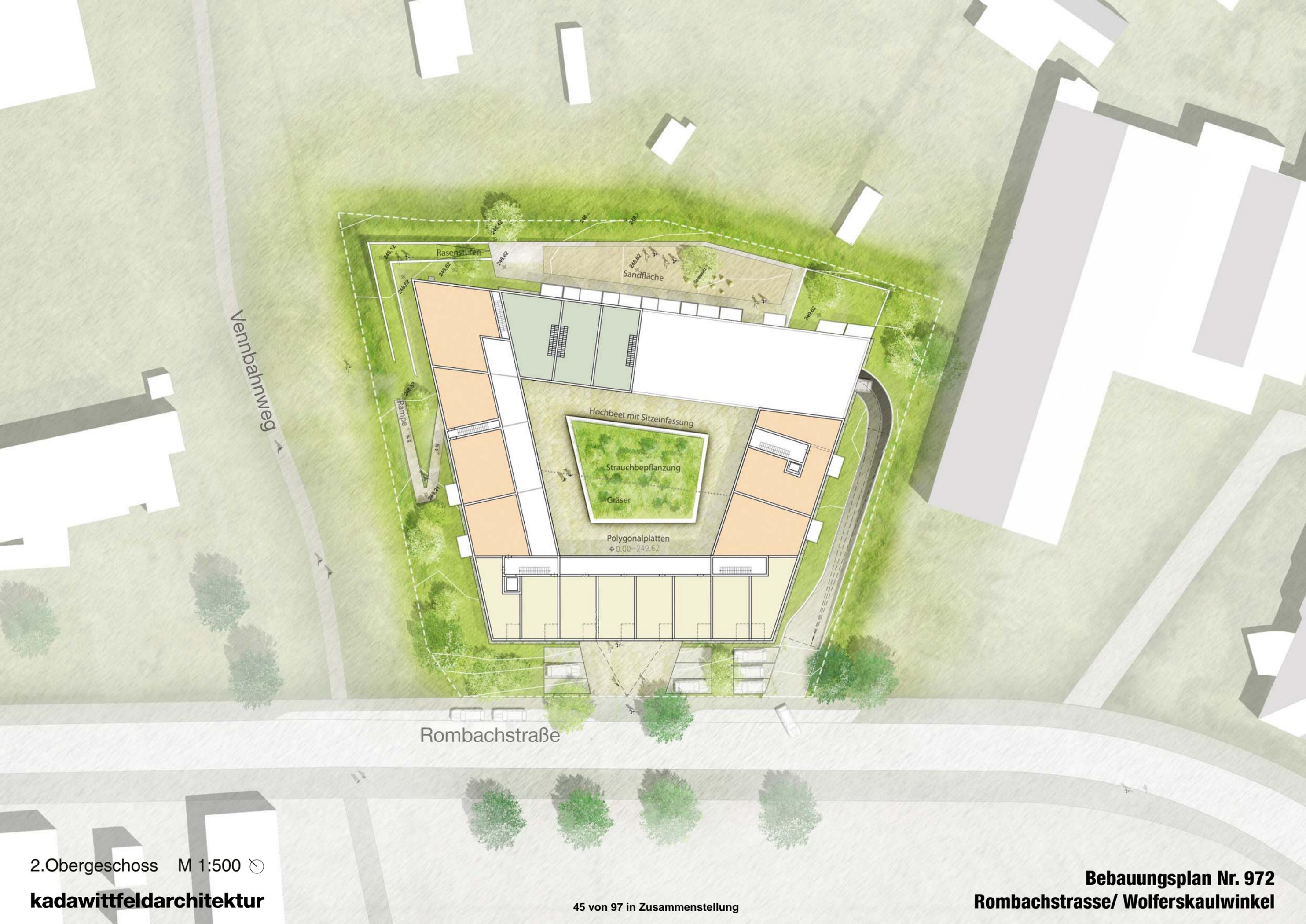


Rombachstraße

Vennbahnweg



Rombachstraße



Vennbahnweg

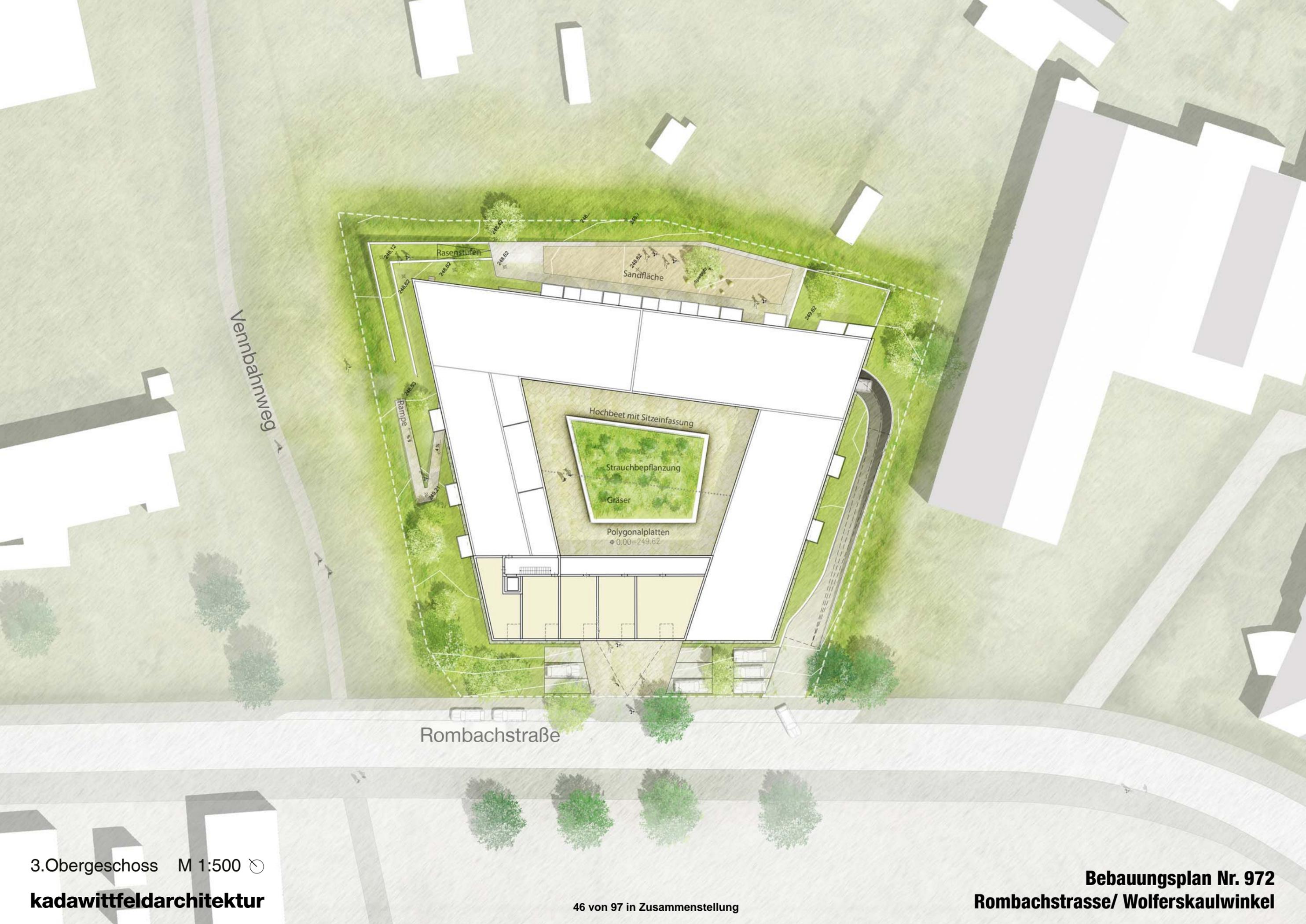
Rombachstraße

2.Obergeschoss M 1:500

kadawittfeldarchitektur

45 von 97 in Zusammenstellung

Bebauungsplan Nr. 972
Rombachstrasse/ Wolferskaulwinkel



Vennbahnweg

Rombachstraße

Rasenstufen

Sandfläche

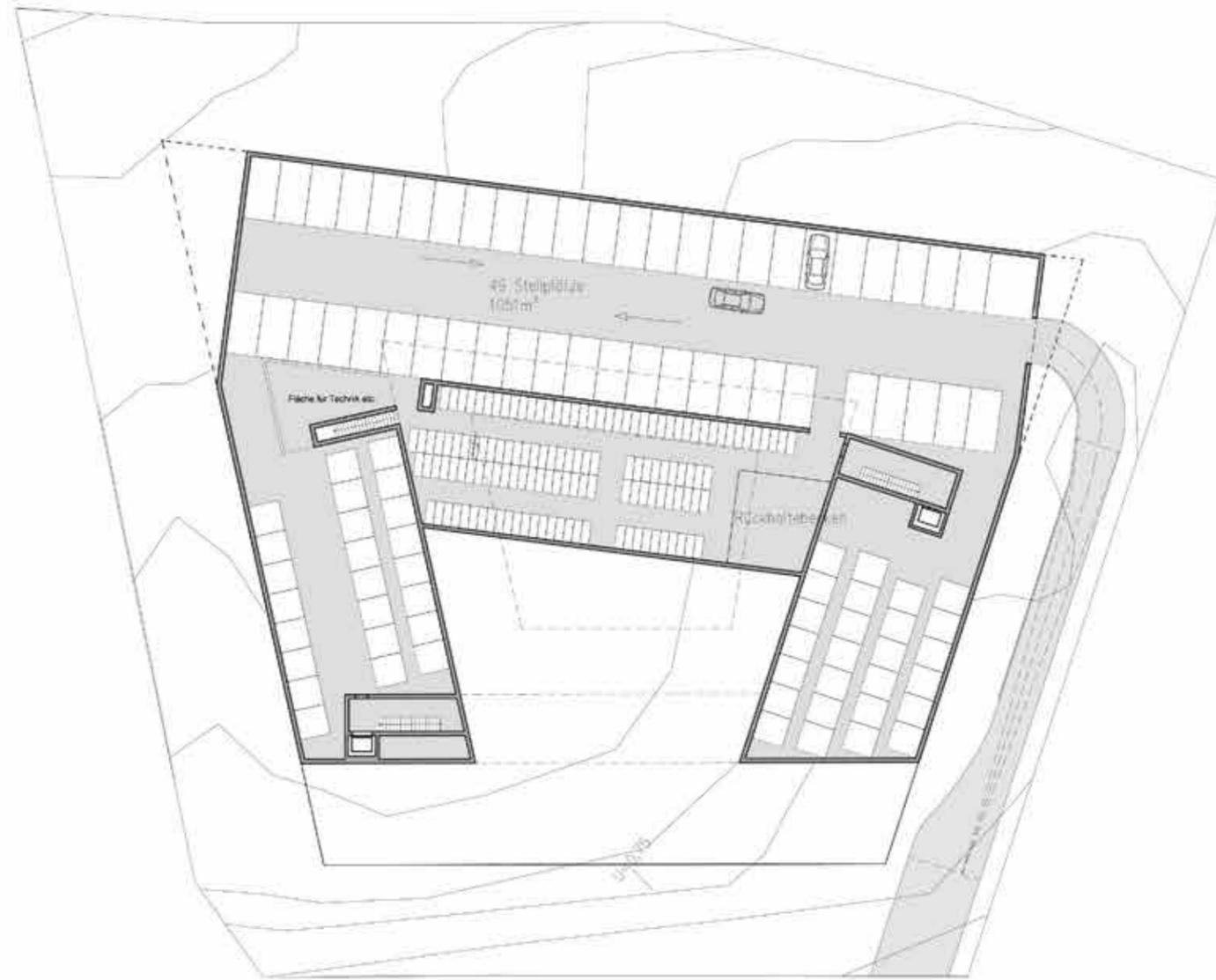
Hochbeet mit Sitzeinfassung

Strauchbepflanzung

Gräser

Polygonalplatten
± 0,00 = 249.62

Rampe
5%
4%



Rombachstraße



Ansicht Südwest M 1:200

kadawittfeldarchitektur

Bebauungsplan Nr. 972
Rombachstrasse/ Wolferskaulwinkel



Ansicht Nordwest M 1:200

kadawittfeldarchitektur



Ansicht Südost M 1:200

kadawittfeldarchitektur

Bebauungsplan Nr. 972
Rombachstrasse/ Wolferskaulwinkel



Ansicht Nordost M 1:200

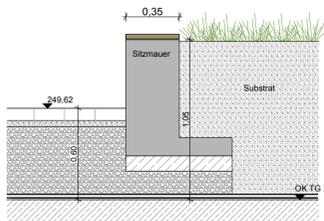
kadawittfeldarchitektur

51 von 97 in Zusammenstellung

Bebauungsplan Nr. 972
Rombachstrasse/ Wolferskaulwinkel



Schnitt Pflanzbeet Innenhof



Schnitt A-A
M 1:20



Bäume entfallen

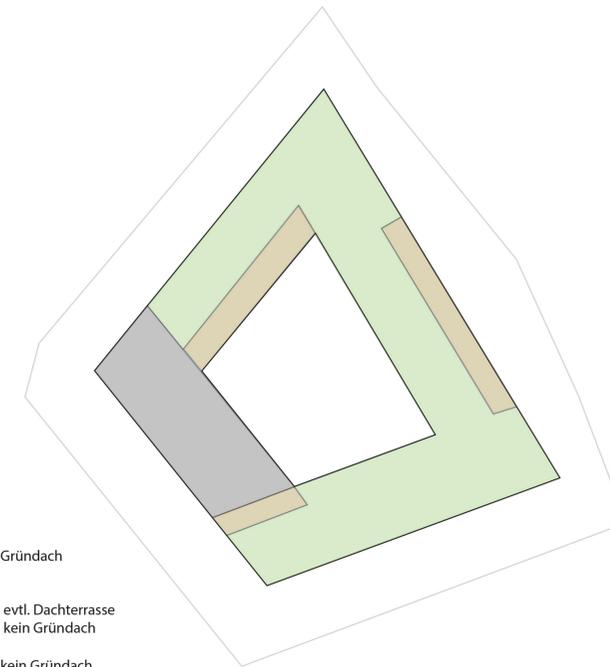
Nr.	Art	Umfang (cm)	Kronendurchmesser (m)	Baumschutzsatzung
1	Acer platanoides	65	6	nein
2	Carpinus betulus	75	6	nein
3	Carpinus betulus	90	8	ja
4	Carpinus betulus	90	6	ja
5	Carpinus betulus	110	8	ja

Bäume Neupflanzung

Stk.	Name	Pflanzgröße
6	Ac Acer campestre 'Elsrijk'	Sol. Baum 4xvmDB STU. 25/30
4	Am Amelanchier lamarckii	Sol. 4xvmDB B 150-200, H 200-250, mehrstämmig
2	Cr Crataegus prunifolia	Sol. 4xvmDB B 150-200, H 300-350
3	Fo Fraxinus ornus	H 4xvmDB STU. 25/30
3	Gt Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Sol. 4xvmDB STU. 25/30
1	Apc Acer platanoides 'Cleveland'	H 4xVmDB STU. 25/30 H 400-500 cm, B 150-200 cm
1	Ap Acer platanoides	H 4xVmDB STU. 20/25

extensive Dachbegrünung 1610 m²

- Gründach
- evtl. Dachterrasse kein Gründach
- kein Gründach



LEGENDE

- offen gepflasterte Wege, Zufahrten, Stellplätze
- Gebäude
- Freiflächen mit Rasenflächen
- Stauden, Gehölze und Gräser
- Spielplatz
- Stützmauer/Sichtbeton
- Traufe
- Wegfall von Bäumen
- Erhalt von Bäumen
- Neupflanzung von Bäumen
- Groß- und Kleinsträucher

04					
03					
02					
01					
Index	Bauherr	Architekt	Statik	TGA	Verteiler
Änderungen/Ergänzungen		Datum			

greenbox
Landschaftsarchitekten
Köln / Düsseldorf
Hubertus Schäfer / Rudolf Tuccok

Bauvorhaben
B-Plan Rombachstraße/Wolferskaulwinkel

Bauherr/Auftraggeber

Stand Architektur Planm. Architektur

Planungsstufe Inhalt
Grünordnungsplan

Planbezeichnung
15-25_VE_LA_EG_100_00

Bearbeiter Tu, Ba	Blattgröße DIN A1
Datum 27.06.2016	Maßstab 1:200

Unterschrift/ Stempel greenbox

Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

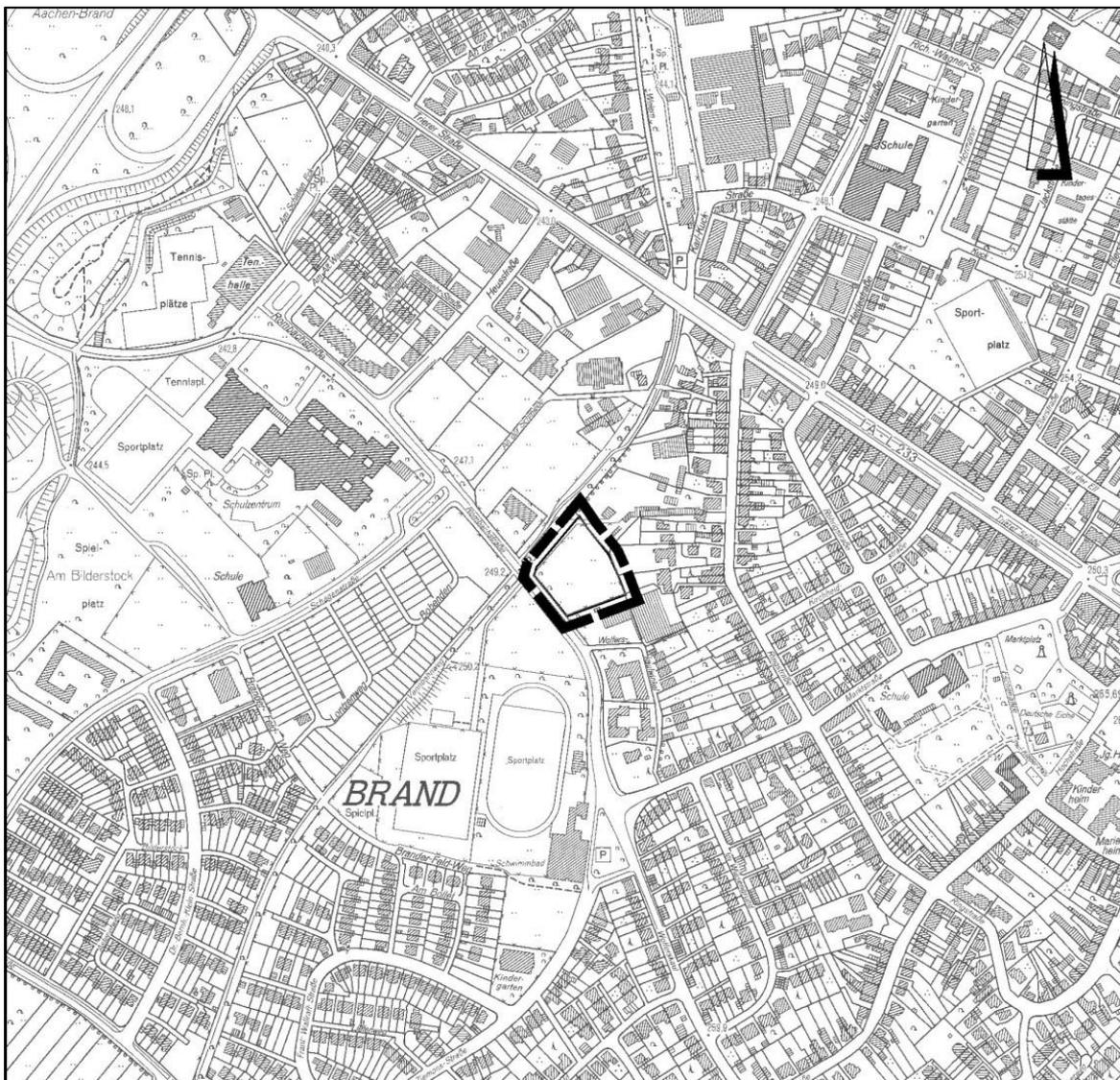
Bebauungsplan Nr. 972

- Rombachstraße / Wolferskaulwinkel -

im Stadtbezirk Aachen-Brand

für den Planbereich zwischen Rombachstraße, Vennbahnweg und Wolferskaulwinkel
zur öffentlichen Auslegung

(Stand 15.07.2016)



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund, Schreiben vom 28.04.2016	1
2.	Polizeipräsidium Aachen, Hubert-Wienen-Straße 25, 52070 Aachen, Schreiben vom 03.05.2016.....	3

1. **Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund, Schreiben vom 28.04.2016**

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Stadtverwaltung Aachen
FB 61

D-52058 Aachen



Datum: 28. April 2016
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1-2016-236
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Schneider
peter.schneider@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3685
Fax: 02931/82-3624

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan –
Rombachstraße/Wolferskaulwinkel**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 06.04.2016 FB 61/620-35050-2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus bergbehördlicher Sicht werden zu dem Bebauungsplan keine Bedenken vorgetragen. Zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise und Anregungen:

Die von Ihnen dargestellte Planfläche liegt über dem auf Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Minerva“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Alexander“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Minerva“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Die letzte Eigentümerin der erloschenen Bergbauberechtigung „Alexander“ ist heute nicht mehr erreichbar.

In den hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planfläche kein Bergbau verzeichnet.

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

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

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

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

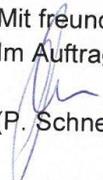
Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW



Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen ist hier nichts bekannt.
Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, die o. a. Bergwerkseigentümerin
ebenfalls an der Planungsmaßnahme zu beteiligen.

Seite 2 von 2

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(P. Schneider)

2. Polizeipräsidium Aachen, Hubert-Wienen-Straße 25, 52070 Aachen, Schreiben vom 03.05.2016

|| "Kaefer, Stephan" <Stephan.Kaefer@polizei.nrw.de> Dienstag, 3. Mai 2016 16:02 >>>
Sehr geehrter Herr Willen,

aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn die erschlossene Fläche unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und hier insbesondere StVO und RAST an das öffentliche Straßennetz angebunden wird.

Die Wohnungs- und Straßenbaumaßnahmen in Brand haben in Anzahl und Umfang das erträgliche Maß weit überschritten.

Es wird u.a. gebaut im Bereich

- Markt, Park
- Münsterstraße Richtung Bau
- Münsterstraße / Vennbahnweg
- Rombachstraße
- Bobenden
- Grauenhofer Weg
- Niederforstbacher Straße
- Ringstraße.....

Es wird daher dringend angeraten, die Maßnahmen zu koordinieren, um die Belastung für Verkehr und Bevölkerung zu reduzieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Stephan Kaefer, Polizeihauptkommissar
Polizeipräsidium Aachen
Direktion Verkehr
Führungsstelle
Hubert-Wienen-Straße 25
52070 Aachen

Telefon: +49-241-9577-40110 CN-Pol: 07-342-40110

Telefax: +49-241-9577-40105 CN-Pol: 07-342-40105

E-Mail:

stephan.kaefer@polizei.nrw.de<<mailto:stephan.kaefer@polizei.nrw.de>>

Funktionspostfach:

VerkehrsraumStadt.Aachen@polizei.nrw.de<<mailto:VerkehrsraumStadt.Aachen@polizei.nrw.de>>

— Anhänge: —

doc (002) (002).pdf	244 KB
Header	3,5 KB

Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

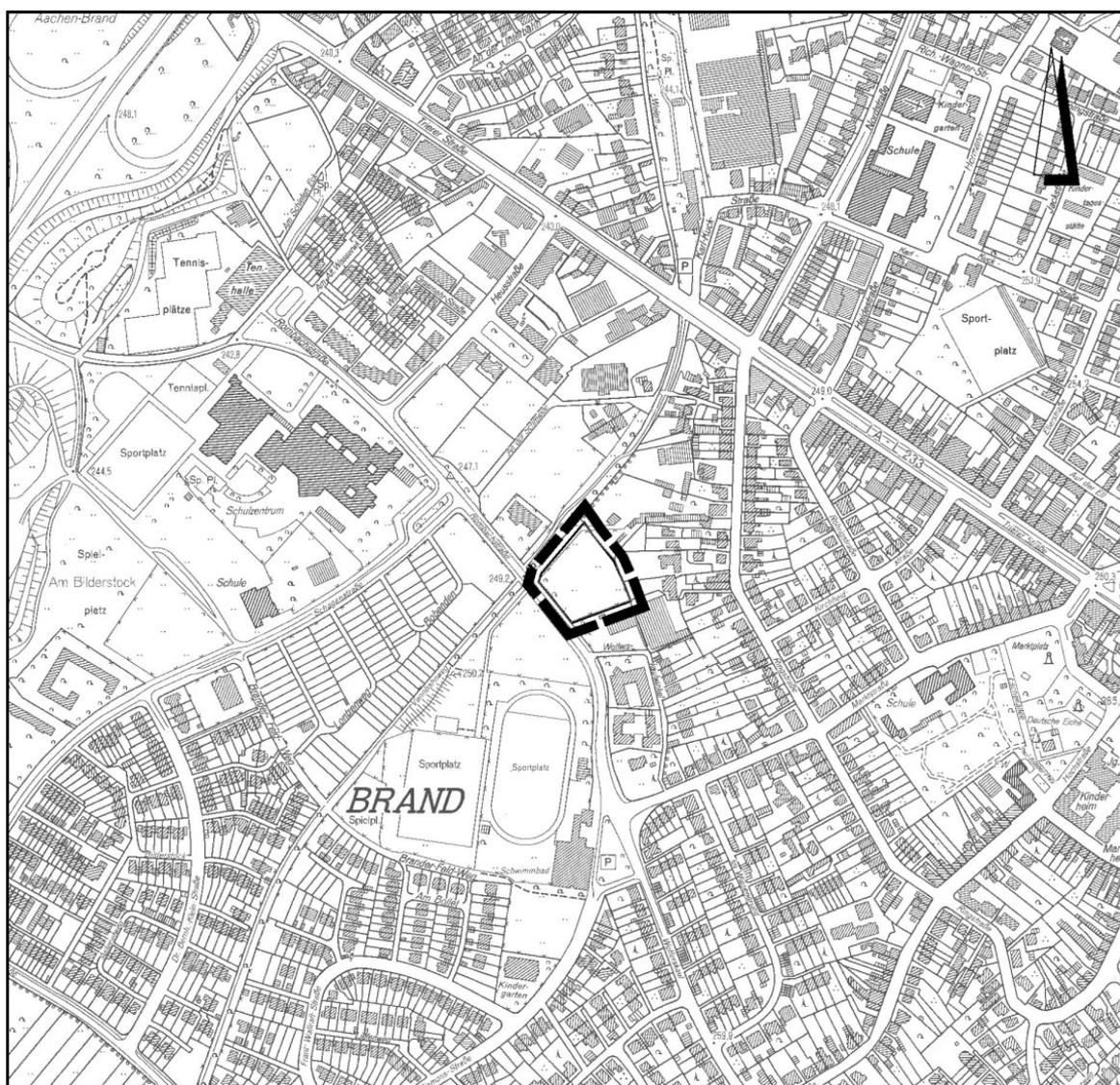
Bebauungsplan Nr. 972

- Rombachstraße / Wolferskaulwinkel -

im Stadtbezirk Aachen-Brand

für den Planbereich zwischen Rombachstraße, Vennbahnweg und Wolferskaulwinkel
zur öffentlichen Auslegung

(Stand 27.07.2016)



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1. Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25,
44135 Dortmund, Schreiben vom 28.04.2016 1
2. Polizeipräsidium Aachen, Hubert-Wienen-Straße 25, 52070 Aachen, Schreiben vom
03.05.2016..... 1

Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Verwaltung zu den Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 972

- 1. Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund, Schreiben vom 28.04.2016**

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung der EBV Gesellschaft als Eigentümerin des Bergwerkfeldes 'Minerva' erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- 2. Polizeipräsidium Aachen, Hubert-Wienen-Straße 25, 52070 Aachen, Schreiben vom 03.05.2016**

Stellungnahme der Verwaltung

Das Plangebiet wird unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften (StVO und RAST) an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Der Bebauungsplan setzt das städtebauliche Ziel der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in zentralen gut erschlossenen Lagen der Stadt Aachen um. Die zeitweise Beeinträchtigung im Stadtteil Brand durch vermehrte Baumaßnahmen ist hinzunehmen.

Darüber hinaus ist die Koordination des Baustellenverkehrs im Stadtteil Brand nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Diese wird nachgelagert von der Abteilung Straßenverkehr und Sondernutzungen in Zusammenarbeit mit der Abteilung Straßenbau bearbeitet und abgestimmt.

Voraussichtlich wird es jedoch beim vorliegenden Bebauungsplanverfahren erst ab dem Jahr 2017 zu Baumaßnahmen kommen, so dass bis dahin ein großer Teil der in der Stellungnahme genannten Baumaßnahmen bereits abgeschlossen sein werden.

Abwägungsvorschlag

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und an die zuständige Abteilung der Stadt Aachen weitergegeben.

Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit

gem. § 3 Abs. 1 BauGB

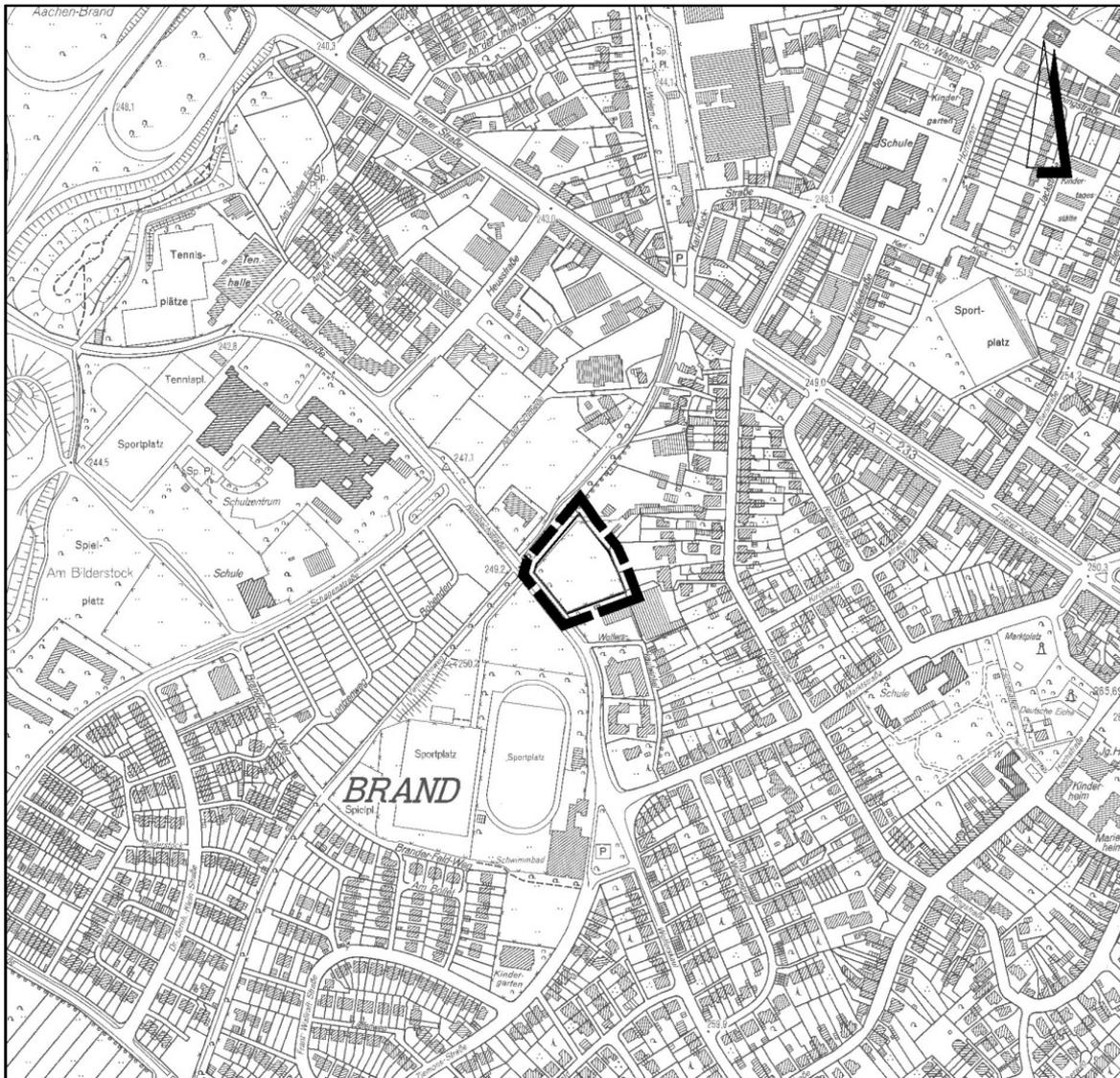
Bebauungsplan Nr. 972

- Rombachstraße / Wolferskaulwinkel -

im Stadtbezirk Aachen-Brand

für den Planbereich zwischen Rombachstraße, Vennbahnweg und Wolferskaulwinkel
zur öffentlichen Auslegung

(Stand 15.07.2016)



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Niederschrift der Anhörungsveranstaltung im Bezirksamt Aachen-Brand vom 06.04.2016.....	1
2.	Schreiben vom 15.04.2016	5
3.	Schreiben vom 12.04.2016	8
4.	Schreiben vom 04.04.2016, 05.04.2016, 14.04.2016 und 15.04.2016	14

1. Niederschrift der Anhörungsveranstaltung im Bezirksamt Aachen-Brand vom 06.04.2016

FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Der Oberbürgermeister



Aachen, den 14.04.2016

NIEDERSCHRIFT

**über die Durchführung der Anhörungsveranstaltung zur
Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB
- Rombachstraße / Wolferskaulwinkel -**

Bericht über die Bürgeranhörung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand statt in der Zeit vom 04.04.2016 bis 15.04.2016 im Bezirksamt Brand, Paul-Küpper-Platz 1, Aachen-Brand, mit einer Ausstellung der Planunterlagen und der darin dargestellten Planungsziele und den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Die Bürgeranhörung wurde am Mittwoch, dem 06.04.2016, in der Zeit von 18.00 bis ca. 19:10 Uhr, im Bezirksamt durchgeführt. An der Veranstaltung nahmen ca. 30 Bürger teil.

Ausgestellt waren folgende Texte und Pläne:

- | | |
|---|-----------------|
| • Übersichtsplan mit der Eintragung des Geltungsbereiches | ohne Maßstab |
| • Luftbild mit Eintragung des Geltungsbereiches | ohne Maßstab |
| • Städtebauliches Konzept | Maßstab 1:1.000 |
| • Ansicht und Schnitt des Vorhabens | ohne Maßstab |
| • Erläuterungsbericht | |

Ergänzt wurden die Unterlagen durch ein Ablaufschema zum Bebauungsplanverfahren.

Auf dem Podium waren vertreten:

- Herr Willen, Stadt Aachen / Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
- Frau Steffens, Planungsbüro BKR Aachen
- Frau Wieneke, Stadt Aachen / Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen (Moderation)

Frau Wieneke begrüßte im Namen der Verwaltung die Teilnehmer und erläuterte den Anlass der Veranstaltung. Neben der Information der Bürgerinnen und Bürger über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für eine Wohnbauentwicklung nordöstlich der Rombachstraße sollte allen Interessierten auf diesem Wege die Gelegenheit gegeben werden, Fragen zu stellen sowie Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Ablauf der Veranstaltung:

1. Begrüßung
2. Vorstellung Podium
3. Kurzvorträge (Anlass / Planung; Verfahren BP)
4. Anregungen / Bedenken / Hinweise sammeln und beantworten
5. Ausblick Bebauungsplanverfahren

Stand 14.04.2016

Kurzvorträge:

Von Frau Steffens wurden kurz die Inhalte der Planung und Informationen zum Plangebiet vorgetragen.

Herr Willen erläuterte das Ziel, den Ablauf und die Inhalte des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung und damit ohne Durchführung einer Umweltprüfung erstellt.

Hauptthemen der Veranstaltung waren Umweltthemen, wie die zusätzliche Versiegelung und Inanspruchnahme von weiteren Freiflächen für eine Bebauung, das Einfügen ins Ortsbild, die Auswirkungen auf den Kaltluftstrom, die Ableitung des Niederschlagswassers, sowie die verkehrliche Situation im Umfeld des Plangebiets.

Von den Teilnehmern wurden folgende **Anregungen und Bedenken** vorgebracht:

Umweltprüfung / Umweltbericht

- Warum wird keine Umweltprüfung durchgeführt?
- Forderung, eine Umweltprüfung durchzuführen!

Kaltluftschneise

- Warum wird in einen Kaltluftstrom gebaut? Entsteht durch die Stellung des geplanten Baukörpers eine Kaltluftsperrre?
- Bereits heute besteht schon eine Erwärmung in der Umgebung des Plangebiets wegen umfangreicher Bautätigkeit!
- Die Kaltluftbahn übernimmt eine wichtige Funktion für die Belüftung im Bereich der Trierer Straße und für das geplante Vennbahncenter mit seinen versiegelten Parkplätzen.
- Negative Auswirkungen auf den Abfluss der Kaltluft durch den geplanten Baukörper sollen im Rahmen einer Umweltprüfung geprüft werden!

Entwässerung / Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers

- Beschwerden von Anwohnern der Ringstraße und nahe des Vennbahnweges über Überflutung ihrer Grundstücke bei Starkregen
- Wie soll die Entwässerung des Plangebiets erfolgen?
- Ist die Kanalisation ausreichend dimensioniert für weitere 50 Wohneinheiten?
- Welche Auswirkungen durch eine weitere Versiegelung des Plangebiets sind auf die Umgebung zu erwarten?
- Ein Vorfluter mit Biotop vorsehen.

Verkehr

- In der Umgebung des Plangebiets bestehen schon heute verkehrliche Konflikte – Rückstau Knotenpunkt Heussstraße / Rombachstraße teilweise bis zur Schagenstraße.
- Anzahl der Besucherstellplätze (geplant sind 3 Stellplätze) sind bei weitem nicht ausreichend.
- Ist eine fußläufige Anbindung des Plangebiets rückwärtig über den Vennbahnweg an das Vennbahncenter geplant? Gibt es eine Wegeverbindung zwischen dem geplanten Innenhof und dem Vennbahnweg?
- Wie soll der Verkehrsfluss nach der Fertigstellung fließen?

Maßstab der geplanten Bebauung / Einfügen ins Ortsbild

- Warum weist die Planung vier Geschosse auf?
- Der geplante Baukörper ist nicht ortstypisch – es fehlt die Kleinteiligkeit der Bebauung wie sie für die Umgebung prägend ist.

Stand 14.04.2016

Sonstiges

- Wie groß ist der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen? Ab wann sind Informationen zum öffentlich geförderten Wohnungsbau verfügbar?
- Entstehen Miet- oder Eigentumswohnungen?
- Wann ist die Fertigstellung des Bauvorhabens zu erwarten?
- Befindet sich das Grundstück in städtischem Besitz oder Privatbesitz?
- Wer ist der Vorhabenträger?
- Wie soll die Gestaltung der Außenanlagen aussehen? Die Gestaltung soll den Bürgern vorgestellt werden.
- Ist eine Dachbegrünung vorgesehen bzw. gefordert von der Stadt? Dachbegrünung ist erwünscht.

Stellungnahme der Verwaltung

Die gestellten Fragen wurden von der Verwaltung und dem beauftragten Planungsbüro, soweit der frühe Verfahrensstand dies erlaubt, beantwortet. Zu den zuvor aufgeführten Bedenken und Anregungen wurde vom Podium Stellung genommen.

Ausblick auf das weitere Verfahren

Zuletzt wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen auf verschiedene Weise vorgebracht werden können: Noch heute im Rahmen dieser Bürgerinformation durch Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme in den bereitgestellten Briefkasten, ansonsten noch bis zum 15.04.2016 über die Homepage der Stadt Aachen, per Post oder durch Abgabe einer Stellungnahme in der Ausstellung der Planunterlagen im Bezirksamt. Es wird eine Niederschrift zu dieser Veranstaltung angefertigt und veröffentlicht. Die weitere Zeitschiene sieht die öffentliche Auslegung für Oktober 2016 vor. Der Satzungsbeschluss soll voraussichtlich im Frühjahr 2017 gefasst werden.

Gegen 19:10 Uhr beendete Frau Wieneke die Veranstaltung und bedankte sich bei den Bürgerinnen und Bürgern für das Interesse und die rege Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Im Auftrag

(Jan Willen)

(Mechthild Wieneke)

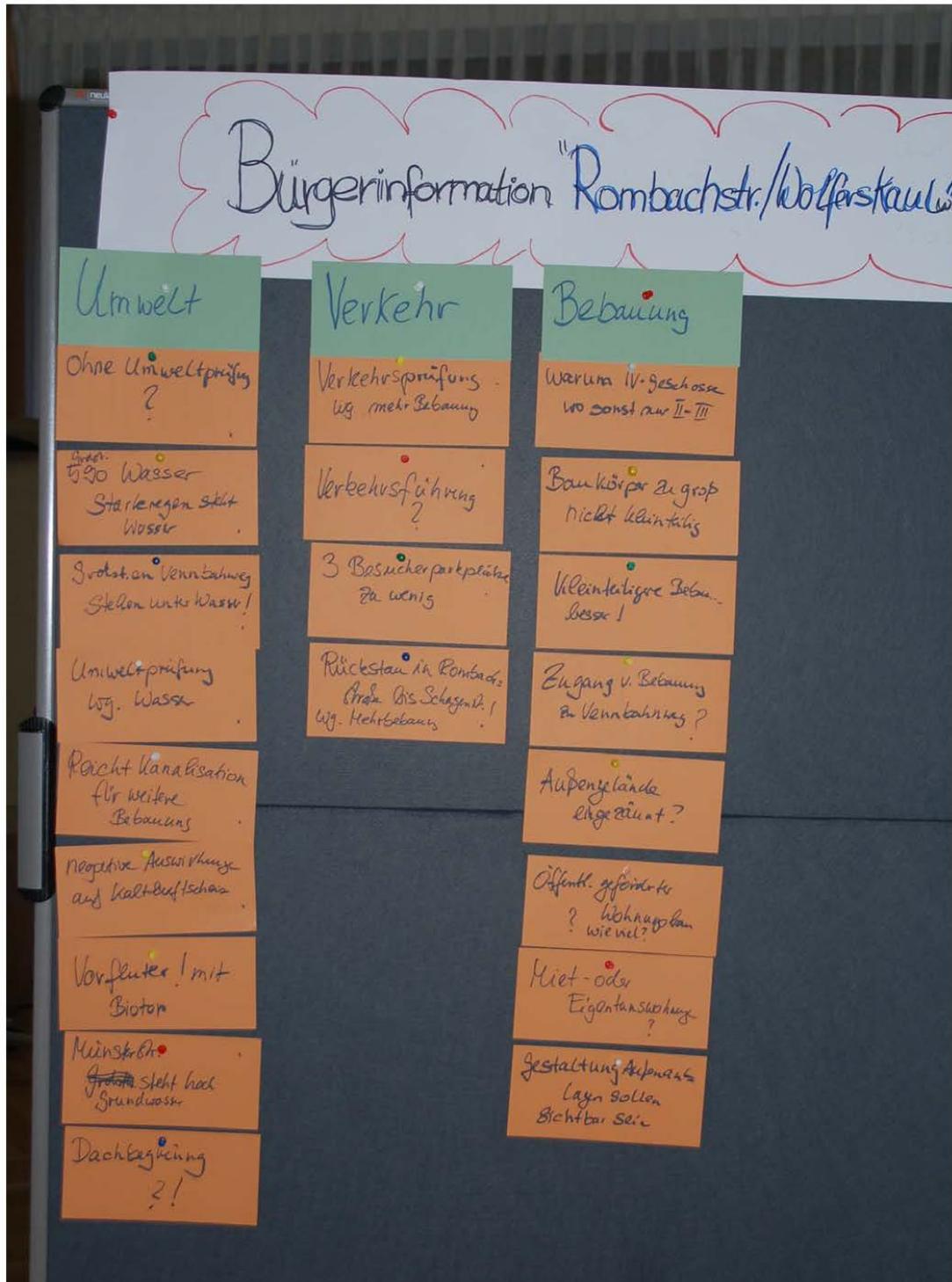
Nachrichtlich:

Ausstellung im Bezirksamt Brand

Die Pläne und Texte lagen von Montag, 04.04.2016 bis Freitag, 15.04.2016, im Foyer des Bezirksamts Aachen-Brand, Paul-Küpper-Platz 1, öffentlich aus. Die Ausstellung war Montag, Dienstag und Donnerstag von 8.00 bis 15.00 Uhr sowie Mittwoch von 8.00 bis 17.00 Uhr und Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr geöffnet.

Stand 14.04.2016

Anlage 'Moderationswand'



Stand 14.04.2016

2.

Schreiben vom 15.04.2016



35050-2014

Der Oberbürgermeister der Stadt Aachen
FB: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen

FB61

Per Telefax: 0241 4135416310

Datum:
15. April 2016

**Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans – Rombachstraße / Wolferskaulwinkel -
Öffentlichkeitsbeteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

haben mich mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt.

Gegenstand meiner Beauftragung ist die geplante Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Rombachstraße/Wolferskaulwinkel-. Das Wohngrundstück meiner Mandanten gemäß obiger Adresse grenzt östlich an den Planbereich an. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB geplant. Im Rahmen der Offenlage noch bis zum 15.04.16 nehme ich zu der vorliegenden Planung für meine Mandanten wie folgt Stellung:

1.
Zunächst einmal liegen nach hiesiger Auffassung die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB nicht vor. Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 BauGB dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Grundsätzlich ist ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB nicht zulässig, um im Außenbereich (§ 35 BauGB) Bauland zu schaffen (Battis/Krautzberger/Löhr § 13 a Randziffer 4).

Das hiesige Vorhabengrundstück stellt alleine schon wegen seiner eigenen Ausdehnung mit einer Fläche von knapp 6.000 m² mindestens eine sogenannte Außenbereichsinsel im Innenbereich dar. Hinzu kommt, dass auch die Umgebung insbesondere die gegenüberliegende Seite auf der Rombachstraße weitläufig un bebaut ist. Entsprechendes gilt zumindest überwiegend auch für die Flächen jenseits des Vennbahnweges. Insgesamt ist das Vorhabengrundstück mithin dem Außenbereich zuzuordnen. Insofern ist auch nicht nachvollziehbar, wie in Ziffer 3 des Erläuterungsberichtes angenommen werden kann, dass das Plangebiet im unbeplanten Innenbereich liegt.

Insgesamt folgt hieraus, dass schon das gewählte Verfahren nicht statthaft ist.

2.

In materieller Hinsicht sticht heraus, dass das geplante Bauvolumen in der Umgebung beispiellos ist. In unmittelbarer Nachbarschaft gibt es zwar einen Handwerksbetrieb mit zumindest ähnlichem Gebäudevolumen, sämtliche in der näheren und weiteren Umgebung vorhandenen Wohnhäuser und auch Mehrfamilienhäuser erreichen demgegenüber aber nicht einmal ansatzweise das Volumen der vorliegenden Planung. Das gilt zum einen für die überbaute Fläche, zum anderen aber auch für die geplante Höhe des Bauvorhabens. Schon jetzt lässt sich dementsprechend festhalten, dass das geplante Objekt in der Umgebung ein eklatanter Fremdkörper sein wird.

Dies betrifft meine Mandanten insbesondere, weil das Ende des Wohngrundstücks meiner Mandanten, mithin der Garten, unmittelbar an den Planbereich angrenzt. Der Abstand zwischen der rückwärtigen Fassade des Wohnhauses meiner Mandanten und dem geplanten Objekt beträgt maximal etwa 50 m. Meine Mandanten werden bei Realisierung des Objektes zukünftig den (Aus-)Blick auf eine ca. 12 m bis 14 m hohe und etwa 60 m breite Wand haben. Dieser optische „Eindruck“ wird noch dadurch massiv gesteigert, dass das Gelände in Richtung des Vorhabengrundstücks nicht unerheblich ansteigt. Umgekehrt wird aus den in dieser Fassade angeordneten Fenstern zukünftig ein mehr oder weniger völlig ungehinderter Einblick in den Garten- und damit den Erholungsbereich des Wohngrundstücks meiner Mandanten eröffnet werden. Es liegt auf der Hand, dass unter solchen Umständen eine Nutzung des Gartens unter angemessener Berücksichtigung der Privatsphäre nur noch sehr eingeschränkt möglich sein wird.

All dies gilt im Übrigen nicht nur für meine Mandanten bzw. deren Grundstück, sondern auch für die jeweils unmittelbar benachbarten Grundstücke. Es wird mithin durch das geplante Vorhaben unter den beschriebenen Gesichtspunkten eine ganze Reihe von Grundstückseigentümern erheblich in Mitleidenschaft gezogen werden.

Das geplante Volumen überrascht im Übrigen nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund, dass – wie gezeigt – der Erläuterungsbericht von einer Lage des Plangebietes in unbeplanten Innenbereich ausgeht. Den insoweit maßgeblichen Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB zum Maß der baulichen Nutzung entspricht das Vorhaben aus den dargelegten Gründen ersichtlich nicht einmal ansatzweise.

Vorsorglich:

Meinen Mandanten ist durchaus bewusst, dass sie nicht auf einer „Insel“ leben und grundsätzlich mit entstehender und durchaus auch heranrückender (Wohn-)Bebauung in der Umgebung, d. h. auch auf dem Vorhabengrundstück, rechnen mussten. Das geplante Vorhaben hat indes aus den

genannten Gründen mit dem, womit vernünftigerweise gerechnet werden muss, nichts mehr zu tun.

Ich danke für Beachtung des Vorstehenden im Rahmen des weiteren Verfahrens.

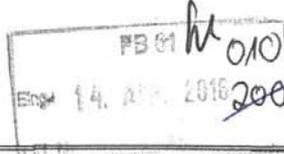
Mit freundlichen Grüßen

3.

Schreiben vom 12.04.2016

13. April 2016

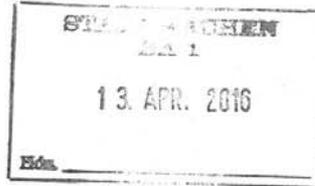
Gescannt



35050-2014

W. J. P.

An die
Stadt Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung
und Verkehrsanlagen
Lagerhausstraße 20



52064 Aachen

Bebauungsplan Rombachstraße / Wolferskaulwinkel;

Veröffentlichung vom 23.03.2016 AN und AZ Nr. 70

Öffentliche Anhörung der Bürger vom 06.04.2016

Hier: Stellungnahme zur beabsichtigten Änderung / Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer der Immobilie und liegen somit in unmittelbarer Nachbarschaft des von der Neuplanung betroffenen Grundstückes.

Zunächst dürfen wir unsere Verwunderung darüber zum Ausdruck bringen, dass bereits Mitte 2015 ein Planmodell und eine Plastik für die beabsichtigte Bebauung fertig waren, uns aber bei einem Besuch beim Bauamt der Stadt Aachen zwischen Weihnachten und Neujahr 2014 noch die Auskunft erteilt wurde, dass über viele Jahre hinweg hinter der entlang unserer Häuserrückfront verlaufenden Bebauungsgrenze mit einer Bebauung nicht zu rechnen sei. Dies würde dann auch das Grundstück, welches nunmehr bebaut werden soll, mit einschließen. In diesem Zusammenhang wurde unserer beabsichtigten Verlängerung der vorhandenen Garage um 2m nach hinten mündlich eine Absage erteilt und von einem entsprechenden Antrag abgeraten. Hier muss wohl davon ausgegangen werden, dass das Bauamt entweder nicht

informiert war oder gezielt falsche Informationen erteilt hat; beides ist extrem ärgerlich und lässt das jetzige Vorhaben im beschleunigten Verfahren und ohne Umweltverträglichkeitsprüfung bereits in einem schlechten Licht erscheinen. In diesem Kontext bekommt man auch den Eindruck, dass eine Beteiligung der Bürger und eine entsprechende Stellungnahme tatsächlich nicht erwünscht seien, da wir am Montag, den 04.04.2016 um 13h00 bei der Bezirksvertretung entgegen der Veröffentlichung in der Zeitung vor verschlossenen Türen standen. Erst auf eine Nachfrage beim Bürgerservice (Frau Gehlen, übrigens sehr, sehr freundlich und hilfsbereit!!!) bekamen wir dann um 14h00 einen Rückruf von der Bezirksvertretung, dass wir auf Klingeln wohl eingelassen würden..... Um 14:15 waren wir dann wieder vor Ort, wurden aber zunächst mit jemandem verwechselt, der einen Termin in anderer Sache hatte und sollten wieder des Gebäudes verwiesen werden. Erst ein Verweis auf das im Foyer hängende Plakat, aus dem die Öffnungszeiten bis 15:00 zu entnehmen waren, ermöglichte uns eine Einsichtnahme nach dem Rückzug einer Mitarbeiterin vor Ort mit den Worten ".....dafür bin ich nicht zuständig!" – Eine Einsichtnahme, wie angekündigt, war jedenfalls so nicht möglich!- Wir haben dabei auch Bürger beobachten können, die sich von der verschlossenen Tür wieder abgewandt haben und gegangen sind!

Sicherlich nicht gerade ein rechtlich gelungener Start in so ein Verfahren!

Zu den vorgestellten Änderungen nehmen wir wie folgt Stellung:

1 Geschoßanzahl

Ausweislich des derzeit bestehenden Bebauungsplanes handelt es sich um baureifes Land, für das eine Geschosshöhe von 1-2 Geschossen vorgesehen ist. Für uns ist nicht ersichtlich, dass nun dort ein 4-geschossiges Gebäude entstehen muss. Städteplanerisch passt ein solches Gebäude sicherlich nicht dort ins Gesamtbild. Im gesamten Umfeld sind die Gebäude maximal 2-3 geschossig. Eine entsprechend hohe Schließung der Flucht zwischen Behindertenwohnheim und Schreinerei würde sicherlich besser passen.

Wir schlagen daher eine maximal 3-geschossige Bebauung entlang der Rombachstraße vor! – Dahinter sollte es in jedem Falle bei der bislang vorgesehenen Geschosshöhe von 1 - 2 Geschossen für alle Arten der Bebauung bleiben.

2 Art des beabsichtigten Baukörpers

Nach dem Modell und der Präsentation bei der Bürgeranhörung ist ein komplexer Vierkanthof geplant. Dieser ist in seiner Wuchtigkeit nur mit dem Gebäude der Gesamtschule zu vergleichen. Er passt keinesfalls zur ansonsten im Viertel vorherrschenden aufgelockerten Bebauung und würde sicherlich wie ein Fremdkörper wirken, ähnlich dem Hochhaus an der Freunder Landstraße in Brand! Städteplanerisch ist dieser Entwurf daher insgesamt abzulehnen und wohl nur der Intention geschuldet, zwecks Gewinnmaximierung möglichst viele Wohneinheiten auf diesem Grundstück unterzubringen. Aufgabe der Stadt wird es hier sein, nachvollziehbar darauf zu achten, dass das Gesamtbild nicht gestört wird. Mehrere kleinere Gebäude, ggfls. mit einzelnen Flach- und Spitzdächern wären dem Gesamtbild wohl eher zuträglich.

Wir bitten Sie daher, einen solchen Klotz keinesfalls zu genehmigen; dieser hätte eher Kasernencharakter und würde Brand sicherlich nicht gut tun!

3 Luftströmungsverhältnisse

Aufgrund vorwiegender südwestlicher Luftströmung würde Richtung Brand Mitte /Trierer Straße ein massives Bauwerk entstehen, welches die Luftströmungen ggfls. unterbrechen würde. Im Hinblick auf das geplante neue Einkaufszentrum „Aldi u.a.“ wird dort aber eine entsprechende Entlüftung (Abgase und Hitze) benötigt.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Höhe des Baukörpers eine entsprechende Belüftung nicht verhindert wird.

4 Kanalisation

Im Rahmen der Bürgerbefragung habe ich die anwesenden städtischen Beschäftigten gefragt, ob der vorhandene Kanal für die Abführung des Niederschlags- und Brauchwassers überhaupt bei so vielen Einheiten noch ausreichend ist. Eine Antwort hierauf habe ich nicht erhalten. Dies müsse wohl noch geprüft werden. Wir gehen dabei davon aus, dass der Kanalverlauf über die Rombachstraße, Heussstraße, Trierer Straße weitergeführt wird. Noch sind nicht alle Gebäude des Bauvorhabens „Bausch“ schräg gegenüber fertiggestellt und bezogen. Zudem sollen hinter dem Behindertenwohnheim auch noch weitere Einfamilienhäuser entstehen. Diese müssten wohl an den gleichen Kanal angeschlossen werden. Beim Bauprojekt „Bausch“ ist schon wegen Wasserproblemen ein Gebäude wieder bis zur Sohle abgetragen worden und wird neu errichtet. Zudem berichteten am 07.04.2016 die Presse und die lokalen Nachrichtensender, dass der Neubau des Polizeipräsidiums Aachen an der Debeyestraße /Trierer Straße wohl in Frage gestellt sei, da der Kanal (der gleiche!?) wohl bereits dafür nicht mehr ausreichende Entwässerungskapazitäten hätte.

Wir bitten um Erläuterung, wie die Entwässerung des Wohngebietes sichergestellt werden soll.

Ggfls. wird man zumindest für Starkregen /Niederschläge ein Rückhaltebecken seitens der Stadt Aachen einplanen und die nötigen Flächen dafür vorhalten müssen.

5 Grundwasser

Nach unseren Informationen ist der Grundwasserstand in diesem Bereich sehr hoch. Die Aufnahmekapazität für Niederschlagswasser ist daher insbesondere in den regenreichen Monaten über einen längeren Zeitraum hinweg stark eingeschränkt

6 Wasserläufe

Soweit uns bekannt ist, verläuft / verlief im Bereich des betroffenen Grundstückes ein Bach, der zwar grundsätzlich ausgetrocknet ist, aber immer noch zu sehr nassen Wiesen führt. Wir bitten um Erläuterung / Berücksichtigung der ggfls. dort vorhandenen Wasserläufe.

7 Wasserführende Schichten

Aus unserer Bauzeit 2001/2002 wissen wir, dass im gesamten Bereich nur wenig Mutterboden aufliegt und danach direkt eine mehrere Meter starke, fast wasserundurchlässige Lehmschicht folgt. Je mehr Fläche versiegelt wird, desto mehr muss an die Kanalisation angeschlossen werden, da diese Flächen dann auch nicht mehr als Ausgleichsfläche zur Verfügung stehen.

Wir bitten, dies entsprechend zu berücksichtigen.

8 Bislang bereits bekannte Versickerungsprobleme

Seit die Baugebiete „Bobenden“ weitestgehend bebaut sind, ist eine zunehmende Versickerungsproblematik zu beobachten; sicherlich waren die letzten Jahre insbesondere in den Wintern sehr niederschlagsreich. Es ist aber nicht anzunehmen, dass die Niederschläge zurückgehen werden. Auf der Wiese unseres Nachbargrundstückes ist letzten Winter das Wasser in einzelnen Bereichen erstmals über längere Zeit nicht abgelaufen. Im Bereich hinter dem Neubau „Grieff“ entstand ein See von etlichen Quadratmetern, auf dem sich Wildgänse tummelten.....Mitten im Winter erschien eine Baufirma und legte einen Graben / Drainage an.offensichtlich gab es also auch dort Probleme mit dem Wasser, da das gesamte Gelände ja vom Grundstück, für das der Bebauungsplan erstellt werden soll, zur Trierer Straße hin stetig abfällt. Von einem weiteren betroffenen Bürger, haben wir erfahren, dass auch weiter zur Trierer Straße hin die Probleme mit dem Wasser stark zugenommen haben. Dort müssen wohl regelmäßig nach starken Regenfällen die Kanäle geöffnet werden, um den Wassermassen Herr zu werden.

Wir bitten daher, für die bestehenden Entwässerungsprobleme eine Lösung durch die Stadt herbeizuführen!

9 Verkehrssituation des fließenden Verkehrs

Bereits derzeit ist die morgendliche Verkehrssituation im Wohngebiet unbefriedigend. Ein Verlassen des Wohngebietes rechts der Trierer Straße (Stadtauswärts betrachtet) ist derzeit, wenn man in die Stadt oder zur Autobahn möchte, nur über den Grauenhofer Weg, die Heussstraße, den Markt oder die Hochstraße möglich, da an allen anderen Einmündungen ein Abbiegen stadteinwärts nicht möglich ist oder gar die Ausfahrt (untere Ringstraße) wegen Einbahnstraßenregelung nicht erfolgen kann. Mangels Ampelanlage ist die obere Ringstraße ebenfalls als letzte Alternative keine wirkliche Option, zumal es sicherlich nicht im Sinne des Erfinders ist, den morgendlichen Berufsverkehr erst durch das gesamte Wohngebiet zu leiten. Derzeit kommt es morgens in der Heussstraße bereits zu erheblichem Rückstau, da die Ampelanlage an der Trierer Straße offensichtlich nicht für dieses Verkehrsaufkommen ausgelegt ist. Seitens der Verwaltung wurde in der Bürgeranhörung darauf verwiesen, dass es hierzu wohl eine Untersuchung zum Rückstau gegeben habe und dieser noch zumutbar wäre. Dem kann so aber nicht zugestimmt werden. Da durch die laufenden und noch beabsichtigten Baumaßnahmen wohl noch mindestens 300 – 400 KFZ oder noch mehr im Berufsverkehr hinzukommen werden. Dann ist von einem Rückstau bis zum Schulzentrum auszugehen – ein paar Mal habe ich schon ab dort gestanden – und die Abgasbelastungen der dort wohnenden Bürger werden stark steigen. Im Zusammenhang mit der nachfolgend noch geschilderten Parkplatzsituation wird unseres Erachtens dort ein verkehrstechnisches Nadelöhr entstehen,

welches dann auch zu erheblichen Gefährdungen für den Schulweg der Kinder an der Gesamtschule und der Grundschule Schagenstraße sowie des dortigen Kindergartens führen wird, zumal eine Durchfahrtsmöglichkeit beim Einkaufscenter „Aldi u.a.“ ausdrücklich nicht gewünscht und daher nicht geplant ist.

Wir bitten daher, den Verkehrsfluss städteplanerisch sicherzustellen.

10 Verkehrssituation des ruhenden Verkehrs

Anhand des Vortrages zum Bauprojekt sind 50 Stellplätze für 50 Wohneinheiten vorgesehen; dazu kommen 3 Besucherstellplätze. Aufgrund der geplanten Baudichte ist in der heutigen Zeit nicht davon auszugehen, dass dies ausreichend ist, da heute regelmäßig Haushalte über mehr als ein KFZ verfügen. Zudem ist zu beachten, dass durch den Bau der Zufahrt zur Tiefgarage und zum Innenhof mehrere Parkplätze entlang der Rombachstraße wegfallen werden. Da weiter unten ebenfalls noch mehrgeschossige Gebäude entlang der Rombachstraße sowie eine Einmündung einer Straße aus dem noch zu erschließenden Wohngebiet dahinter geplant sind, fallen dort weitere Parkplätze weg. Damit wird die Parkplatzsituation dort prekär, insbesondere in den Morgenstunden, wenn viele Eltern ihre Kinder zur Schule bringen, die Parkplätze Richtung Schwimmhalle noch durch Frschwimmer belegt sind und die Rombachstraße als eine Hauptausfallstraße des Neubaugebietes stark frequentiert ist. Parken in zweiter Reihe und starke Verkehrsbehinderungen sowie eine Gefährdung des Schulweges (siehe oben) werden die Folge sein. Der von der ASEAG eingesetzte „Long Waggon“ wird die Situation dann zusätzlich verschärfen.

Wir bitten seitens der Stadt, hier ein Gesamtkonzept zu erstellen, das dann ausreichend Parkraum in vertretbarer Nähe berücksichtigt. Denkbar wäre hier ein Parkplatz (versickerungsoffen!!!) gegenüber dem geplanten Objekt, welcher dann auch von den Besuchern des Sportplatzes benutzt werden könnte.

11 Umweltverträglichkeitsprüfung

Vor dem Hintergrund der geschilderten Probleme halten wir auch die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für unerlässlich.

Wir bitten diese daher seitens der Stadt Aachen durchzuführen.

Abschließend ist es uns wichtig, herauszustellen, dass wir nicht grundsätzlich gegen die Bebauung des Grundstückes sind, sondern uns an der beabsichtigten Art und Weise stören. Dabei können wir sehr gut verstehen, dass die betroffenen Eigentümer ihr Grundstück bestmöglich nutzen wollen.

Wir bitten daher, unsere Einwendungen bei der Beschließung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Dabei würden wir uns über eine Mitteilung Ihrerseits sehr freuen und stehen gerne auch zu einem oder auch mehreren persönlichen Gesprächen zur Verfügung, da wir sehr an einer konstruktiven Mitwirkung interessiert sind!

Anderenfalls bleiben Rechtsmittel bei der Beschließung des Bebauungsplanes sowie ggfls. entstehende Schadensersatzansprüche insbesondere aus der Entwässerungsproblematik ausdrücklich vorbehalten.

Wir bitten insoweit um Ihr Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen.

4. Schreiben vom 04.04.2016, 05.04.2016, 14.04.2016 und 15.04.2016

Gescannt

Fachbereich Stadtentwicklung
und Verkehrsanlagen
Fax 0241 / 432-6899
Verkehrsanlagen@mail.aachen.de
Lagerhausstr. 20
52064 Aachen

AZ:
FB 01
- 5. APR. 2016
d. Nr. ... Abt. ...
35050-2014
010
200
7.4.

den 05.04.2016

Betr.: **Bebauungsplan Rombachstr. Wolferskaulwinkel**

1. Erinnerung

Gesendet: Montag, 04. April 2016 um 21:42 Uhr

Sehr geehrte Damen u. Herrn!

Eine Einsichtnahme des Bebauungsplan war um 14:30 h nicht möglich, da das Bezirksamt geschlossen war.

Ich bitte um Zusendung der Unterlagen per e-Mail bzw. einen Link zum einsehen auf ihrer Website.

MfG.

Von: Jan Willen
An:
Datum: Mittwoch, 6. April 2016 08:01
Betreff: Antw: AW: Bekanntmachung

Sehr geehrter

eine individuelle Versendung von Unterlagen zu den Bauleitplanverfahren ist grundsätzlich nicht möglich.

Zur Information können Sie sich die Ausstellungsunterlagen im Bezirksamt Brand ansehen und natürlich Notizen machen.

Darüber hinaus können Sie sich -wie gesagt - die Unterlagen im Internet ansehen und bei Bedarf ausdrucken.

Folgender Link führt Sie zu den Unterlagen:

http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/planen_bauen/bauleitplanung/verfahren/m_8_bplaene/rombachstr_wolferskaulwinkel/index.html

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jan Willen
(Fachbereich Stadtentwicklung und
Verkehrsanlagen der Stadt Aachen)

Tel.: 0241/432-6124
Fax.: 0241/432-6199
e-mail: jan.willen@mail.aachen.de

Sehr geehrter Herr Willen,

nicht die Bekanntmachung in der Tageszeitung sondern ich bitte um Zusendung der Planungsunterlagen mit Darstellung der voraussichtlichen Auswirkungen wie sie im Bezirksamt Brand mit einer Kordel Diebstahlsicher aufhängen und eine Einsichtnahme so verhindern. Ein abscheiden wurde untersagt. Ich bitte um umgehende Erledigung da Äußerungen zur Planung nur bis zum 15.4.16 erfolgen können.

Von Samsung Mobile gesendet

----- Ursprüngliche Nachricht -----

Von: Jan Willen <Jan.Willen@mail.aachen.de>

Datum: 05.04.2016 16:09 (GMT+01:00)

Gesamt

FB 01
Eing: 15. APR. 2016
I.f.d. Nr. Abt.
010
200

K. Wild

ZU IHRER INFORMATION 35050 - 2014

An: AC Fachbereich Stadtentwicklung
Faxnummer: 0 241 4326899

*Das hat schon
was*

Von:
Faxnummer:
Tel. privat:
Tel. geschäftlich:

Datum/Uhrzeit: 15.04.2016 08:19:56

Gesendete Seiten: 3

Betr.: Bekanntmachung Bebauungsplan Rombachstr. Wolferskaulwinkel

Retour faxen nicht möglich.

Ihr Schreiben vom:
AZ:

Fachbereich Stadtentwicklung
und Verkehrsanlagen
Fax 0241 / 432-6899
Verkehrsanlagen@mail.aachen.de
Lagerhausstr. 20

52064 Aachen

den 15.04.2016

Betr.: Einsichtnahme vorhabenbezogenen Bebauungsplan –
Rombachstraße/Wolferskaulwinkel vom 4.3.2016
Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Aachen
in der AN + AZ Nr. 70 vom 23.3.2016

Hier: Einsichtnahme für jedermanns.

Die Planung mit Darstellung der voraussichtlichen Auswirkungen im Foyer des
Bezirksamtes Aachen-Brand zu jedermanns Einsicht in 1,60 m Höhe aufgehängt
(muss ausliegen) und fest verknötete Bekanntmachung entspricht nicht den Vorgaben
des BauGB.

Hier heißt es:

**Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach
Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen
Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.**

Beweis: Foto.

Die Bekanntmachung ist nicht rechtens und daher unwirksam.

Mit freundlichen Grüßen



FB 01 *W 010*
Empf: 14. APR. 2016 *2016*
Lfd. Nr. _____ Abt. _____
35050 - 2014 *Wid*

Gescannt

ZU IHRER INFORMATION

An: **AC Fachbereich Stadtentwicklung**
Faxnummer: 0 241 432-6899

Von:
Faxnummer:
Tel. privat:
Tel. geschäftlich:

Datum/Uhrzeit: 14.04.2016 14:49:00
Gesendete Seiten: 4
Betr.: **Bebauungsplan Rombachstr./Wolferskaulwinkel**

Widerspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
Antrag auf durchführung einer Umweltprüfung

Retour faxen nicht möglich.

Ihr Schreiben vom:
AZ:

Fachbereich Stadtentwicklung
und Verkehrsanlagen
Fax 0241 / 432-6899
Verkehrsanlagen@mail.aachen.de
Lagerhausstr. 20

52064 Aachen

den 14.04.2016

Betr.: Widerspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan –
Rombachstraße/Wolferskaulwinkel vom 4.3.2016
Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Aachen
in der AN + AZ Nr. 70 vom 23.3.2016

Hier: Antrag auf Durchführung einer Umweltprüfung.

Begründung:

1.) Wasser

Wie Sie in der Erläuterungsexpertise zutreffend beschreiben, steigt Stauwasser in dem Gebiet zwischen Rombachstr./ Vennbahnweg / Wolferskaulwinkel und Ringstr. bis unter der Grasnarbe an. **Heißt es auf Seite 10 unter Grundwasserschutz** Zwischenzeitlich sind die westlich vom Planbereich, Rombach/Wolferskaulwinkel liegende Bauabschnitte, Brander Feld, Rombachstr. und Bobenden realisiert. Jetzt steht aber bei extremen Witterungsverhältnissen das Wasser nicht mehr unter der Grasnarbe, sondern knöchelhoch darüber. Es entstehen in- und außerhalb des Plangebietes kleine Oberflächengewässer und größere Überschwemmungsflächen. Wildenten fühlen sich hier schon sichtlich wohl. Bei einer Versiegelung von weiteren ca. 3500 qm = 1,4 Morgen ist dann in Zukunft, immer Land unter, bei Regen?.

Auf Seite 9 unter Biotop heißt es:

An der nordwestlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein ca. 4 m breiter asphaltierter Weg, der als Erschließung des nördlich angrenzenden Grundstücks dient., Hier stehen weitere ca. 4700 qm zur Versiegelung an
Wohin mit dem Wasser, Richtung Trierer Str. Verteilen auf den Parzellen 586, 590, 423 usw.

Aus dem Erläuterungsbericht geht klar hervor, dass keine großräumigen Maßnahmen zur Entlastung der Wassersituation geplant sind, sondern die Empfehlung, umleiten von Stau- und Grundwasser um den Baukörper (Bartholomäus Hof) herum.

Auf Seite 10 Grundwasserschutz ist zu lesen:

Wegen der vorgenannten Eigenschaften trägt der Boden kaum zur örtlichen Grundwasserneubildung bei. Eine gezielte Versickerung ist damit kaum möglich. Bei Erstellung von Kellergeschossen ist das Einbinden ins Grundwasser zu erwarten. Sollten Bauwerke ins Grundwasser einbinden, sind auf Maßnahmen, wie z.B. eine druckwasserdichte Abdichtung der erdberührenden Bauwerke, zum Schutz vor hohem

Grundwasser oder Umleitungen des Grundwasserstromes um den Baukörper herum, erforderlich. Nach uns die Sintflut.

Das hier bereits bestehende Feuchtgebiet ist zudem schützenswert und erhöht die Lebensqualität, besonders in dicht besiedelten Bebauungsgebieten, die hier bereits abgeschlossen sind, wo die GRZ Werte viel zu hoch und falsch veranschlagt bzw. den Bodenverhältnissen nicht entsprechend angepasst wurden.
Soweit bekannt - ohne Umweltgutachten

Da bereits Beeinträchtigungen mehrfach auftraten, ist BauGB „§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung“ anzuwenden.

Hier heißt es:

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Vorhabenträger nicht auf Wasser bauen lassen.

Hochwasserschutz/ Entwässerung Seite 11

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet des Haarbaches bzw. der Wurm, an deren Unterlauf, unterhalb des Aachener Stadtgebietes, immer noch Hochwassergefahr besteht.

Empfehlung an die Stadtverwaltung / Volksvertreter
hier ein Regenrückhaltebecken / Vorfluter mit Überschwemmungsbereiche und Feuchtbiotop zu planen und zu realisieren, um weitere Umweltschäden zu vermeiden und entstandene zu minimieren. Diese Maßnahme wird auch den Haarbach, wo noch immer Hochwassergefahr besteht, entlasten. Die Bodenbeschaffenheit für ein Biotop, ist laut Erläuterungsbericht optimal und passt auch landschaftlich zur RAVeLroute Vennbahnradweg.

2.) Luft und Klima

Auf Grund der großklimatischen Lage überwiegt in Aachen eine Windrichtung aus Süd bis West in 70 % aller Fälle aus diesen Richtungen. Abweichungen von dieser Häufigkeitsverteilung sind Baukörper.

Klimagutachten der Stadt Aachen aus 2000.

Der Bartholomäus Hof mit einer Seitenlänge von ca. 55,67 m (quadratisch) und einer Pultdachhöhe von 13 m (Kasernenblock) unterbricht hier die nordöstliche Kaltluftschneise herkommen vom gegenüberliegenden Sportplatz aus südwestlicher Richtung, den so wichtigen Kaltluftstrom. Im Sommer fehlt hier der wichtige Luftaustausch, der Hitze von den Wohn- Park- und Flachdächern der Bebauungspläne Nr. 943 und 953 (neues Wohn- und Einkaufszentrums), entsorgt.
Der geringe Gebäudeabstand von ca. 40 m zwischen den beiden Bebauungspläne Nr. 943/953 mit Einkaufszentren und dem Bartholomäus Hof, und den dazwischenliegenden asphaltierten Vennbahnweg, führt noch zu einer weiteren Verschlechterung des Luftaustausches.
Daher sind im Rahmen des Bebauungsplans Wolferskaulwinkel die lufthygienischen Auswirkungen des Projekts auf die Nachbarschaft bzw. auf den Bebauungsplan **BP Nr.**

943 + 953 in Planung mit Einkaufszentren, Wohnbauten und großen Parkflächen, die zum Aufheizen wie geschaffen sind, sowie die Trierer Str. mit hohem Verkehrsaufkommen, bedingt noch zunehmend durch das Einkaufszentrum, und die Einwirkungen auf das Projekt selbst, mit zu untersuchen.

Hier sind auch

a) die Emissionen des neu hinzukommenden Quell- und Zielverkehrs auch im Vennbahn-Center

b) die 13 m hohe Hinderniswirkung des viergeschossigen Bartholomäus Hofes mit einer Flächenversiegelung von ca. 4330 qm. Dabei sind auch Zufahrten und Tiefgaragenentlüftungen zu berücksichtigen.

Um weitere Schäden, die durch den Bebauungsplan Rombachstraße /Wolferskaulwinkel, die zu **Lasten andere schon entstanden sind, abzuwenden**, beantrage ich eine Umweltprüfung zum Schutze von Natur, Umwelt und Mensch. Einzubeziehen sind auch die BP 943 + 953, die Trierer Str. mit Zu- und Abfahrt zum Einkaufszentrum sowie die Grundstücke Ringstr., von der Trierer Str. bis zur Rombachstr. südöstlich vom Vennbahnweg gelegen, mit einzubeziehen.

Das Vorhaben erfüllt Nicht die Voraussetzungen des § 13a BauGB 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' und kann ohne Umweltprüfung / Umweltbericht nicht durchgeführt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Verteiler

Akte

Bezirksvertreter AC-Brand

Auszug aus dem Klimafolgen-Anpassungskonzept Frühjahr 2014.

Die große Bedeutung der Kaltluftentstehungsgebiete ist spätestens seit dem gesamtstädtischen Klimagutachten aus dem Jahr 2000 bekannt. Ein spezielles Klimafolgen-Anpassungskonzept haben die politischen Gremien im Frühjahr 2014 beschlossen. Darin sind relevante soziale, gesundheitsbezogene und stadtplanerische Aspekte berücksichtigt. Ferner sind die aktuelle stadtklimatische und lufthygienische Situation beschrieben. Die Auswirkungen durch die Aufheizung der Luft, den fehlenden Luftaustausch und starke Regenfälle werden als Indikatoren des Klimawandels charakterisiert. Die notwendigen Maßnahmen können daraus abgeleitet werden. Alle Aspekte sollen zum Beispiel im zukünftigen Flächennutzungsplan der Stadt berücksichtigt werden.

Der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz und Planungsausschuss beschäftigen sich in ihren Sitzungen am 23. Juni und 20. August 2015 nochmals mit dem Thema Klimafolgen-Anpassungskonzept mit besonderem Blick auf die Einbindung der Ergebnisse in den zukünftigen Flächennutzungsplan der Stadt Aachen. Alles Makulatur

Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

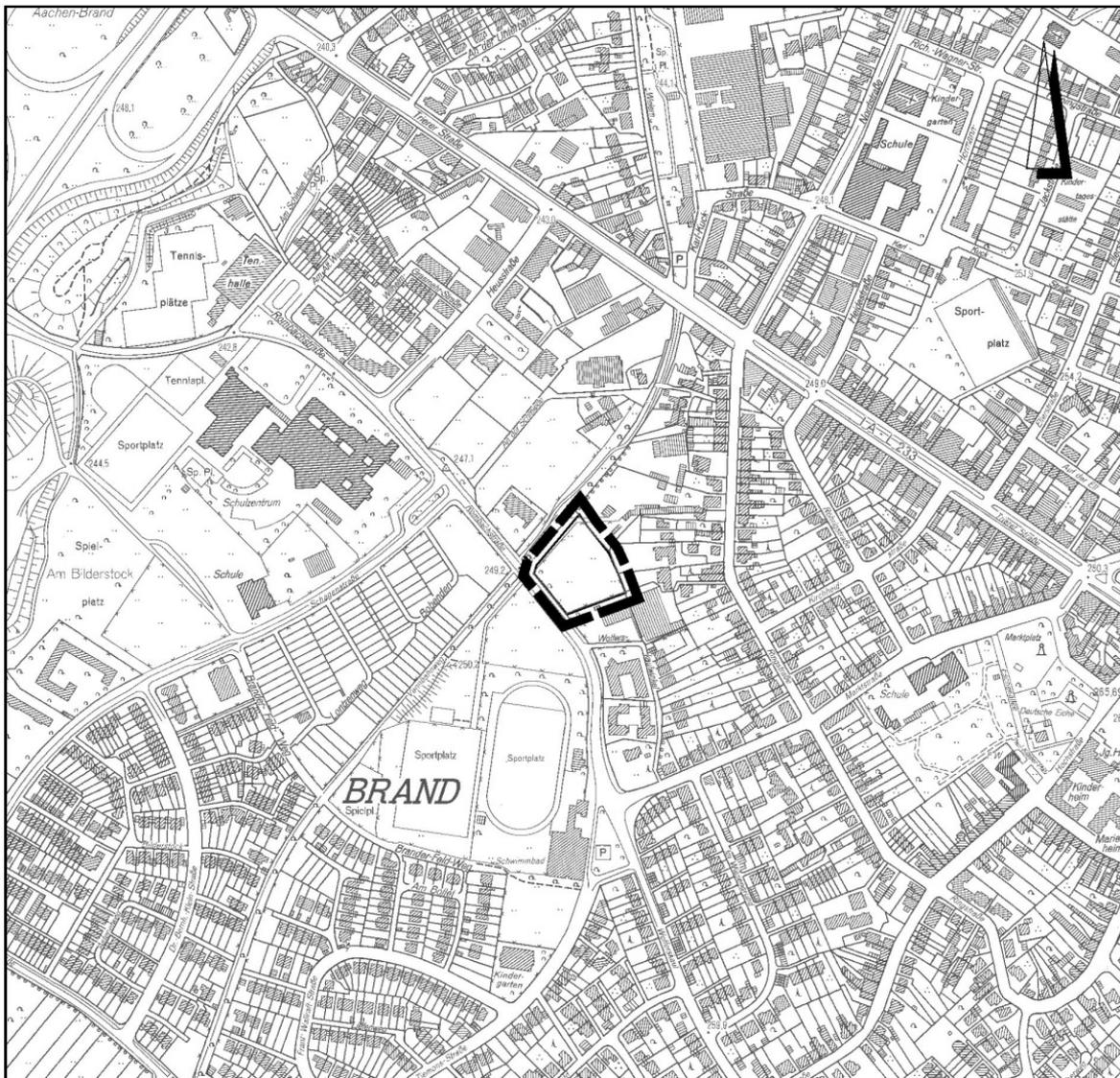
Bebauungsplan Nr. 972

- Rombachstraße / Wolferskaulwinkel -

im Stadtbezirk Aachen-Brand

für den Planbereich zwischen Rombachstraße, Vennbahnweg und Wolferskaulwinkel
zur öffentlichen Auslegung

(Stand 27.07.2016)



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1. Niederschrift der Anhörungsveranstaltung im Bezirksamt Aachen-Brand vom 06.04.2016	1
1.1 Umweltprüfung / Umweltbericht	1
1.2 Klima / Kaltluftschneise.....	1
1.3 Entwässerung / Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers	2
1.4 Verkehr / Wegeverbindungen	2
1.5 Maßstab der geplanten Bebauung / Einfügen ins Ortsbild	2
1.6 Sonstiges	3
2. Schreiben vom 15.04.2016	3
2.1 Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	3
2.2 Einfügung in die Umgebung	4
3. Schreiben vom 12.04.2016	5
3.1 Geschossanzahl	5
3.2 Art des beabsichtigten Baukörpers	5
3.3 Luftströmungsverhältnisse	6
3.4 Kanalisation	6
3.5 Grundwasser	7
3.6 Wasserläufe.....	7
3.7 Wasserführende Schichten.....	7
3.8 Bislang bereits bekannte Versickerungsprobleme	7
3.9 Verkehrssituation des fließenden Verkehrs	7
3.10 Verkehrssituation des ruhenden Verkehrs.....	8
3.11 Umweltverträglichkeitsprüfung.....	8
4. Schreiben vom 04.04.2016, 05.04.2016, 14.04.2016 und 15.04.2016	8
4.1 Einsichtnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung	8
4.2 Entwässerung / Wasser / Hochwasserschutz.....	9
4.3 Luft / Klima.....	9
4.4 Umweltprüfung / Umweltbericht	10

Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Verwaltung zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 972

1. Niederschrift der Anhörungsveranstaltung im Bezirksamt Aachen-Brand vom 06.04.2016

1.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemäß § 13a BauGB können Bebauungsplanverfahren als Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dabei muss es sich um eine Nachverdichtung im Bestand oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handeln. Darüber hinaus sind folgende Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB zu erfüllen:

- der Bebauungsplan setzt weniger als 20.000 bzw. 70.000 qm als Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO fest,
- es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Da die vorgenannten Bedingungen erfüllt sind, kann das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB verkürzt und auf die Durchführung nur einer Offenlage beschränkt werden. Des Weiteren kann auf die Umweltprüfung inkl. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung (Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft) verzichtet werden. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Vorgaben des Artenschutzrechtes (vgl. §§ 44 und 45 BNatSchG) werden hiervon nicht berührt und sind zu beachten.

Gleichwohl sind auch im beschleunigten Verfahren die Umweltbelange zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Entsprechend wurden im Zuge des Planverfahrens die erforderlichen Fachgutachten (z.B. Schalltechnische Untersuchung, artenschutzfachliche Vorprüfung, Hochwasserschutznachweis für das geplante Bauvorhaben sowie eine gutachterliche Abschätzung der maximalen Geruchshäufigkeiten der benachbarten Handwerksbetriebe) durch qualifizierte Fachbüros erarbeitet; die Ergebnisse sind in das Bebauungsplanverfahren eingeflossen. Des Weiteren beinhaltet die Begründung zum Bebauungsplan die Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange.

1.2 Klima / Kaltluftschneise

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer großräumigen Kaltluftbahn, die zur Versorgung der klimatisch überprägten Stadtbereiche wie dem Vennbahncenter und des Bereichs Trierer Straße dienen. Diese verlaufen südwestlich und nordöstlich des Siedlungsbereichs von Brand. Eine Barrierewirkung / Kaltluftsperrung durch den neuen Baukörper ist somit nicht gegeben. Das Gebiet ist aber Bestandteil eines Bereichs mit kleinräumigem und relativ geringmächtigen Kaltluftabfluss innerhalb der Bebauung, der im Plangebiet und im Umfeld des geplanten Vorhabens wirksam ist. Das Plangebiet wird im Klimagutachten der Stadt Aachen zugleich dem 'Siedlungsklima' zugeordnet. Aufgrund der lockeren Bebauung und Durchgrünung sind aber Wärmeinseleffekte nur schwach ausgeprägt. Das Plangebiet liegt insofern in einem gut durchlüfteten Siedlungsklimatop, das von den umgebenden Kaltluftströmen profitiert. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den lokalen Kaltluftabfluss sind von untergeordneter Bedeutung. Zugleich wird mit den festgelegten Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Dachbegrünung) ein klimatisch wirksamer Ausgleich geschaffen. Jedwede Art der Bebauung und Versiegelung führt grundsätzlich zu einer lokalklimatischen Veränderung. Aufgrund der guten Ausgangsbe-

dingungen werden diese, auch im Zusammenwirken mit benachbarten Vorhaben, im Plangebiet aber als verträglich angesehen. Relevante Auswirkungen auf einen Kaltluftstrom werden durch das Vorhaben nicht verursacht.

1.3 Entwässerung / Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers

Das Plangebiet wird an den Mischwasserkanal in der Rombachstraße angeschlossen. Die Auswirkungen auf die Hochwassergefahr durch die Einleitung von weiteren Abwassermengen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die Rur-Wasser-Technik GmbH (RWTG) gutachterlich sowie durch die STAWAG geprüft. Ergebnis der Untersuchung ist, dass im Bereich des Plangebiets das anfallende Niederschlagswasser teilweise zurückgehalten werden muss. Aus Sicht des Hochwasserschutzes beläuft sich das notwendige Rückhaltevolumen für das geplante Bauvorhaben auf 134 m³ bei einer maximal zulässigen Drosselwassermenge von 4,5 l/s. Eine darüber hinausgehende Rückhaltung ist nicht erforderlich. Aus Sicht der STAWAG und aus Gutachtersicht bestehen keine Bedenken gegen den Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Rombachstraße.

Da entsprechend der versiegelten Flächen das anfallende Niederschlagswasser, welches abgeleitet werden muss, berechnet wird, sind durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Eine Überflutung von Grundstücken bei Starkregenereignissen kann nicht auf die geplante Bebauung zurückgeführt werden.

Die Schaffung eines Biotops mit Rückhaltebecken wird auf Grund der geringen Größe des Plangebiets nicht erfolgen.

1.4 Verkehr / Wegeverbindungen

Die Wohnanlage wird über eine im südöstlichen Bereich des Plangebiets gelegene Zufahrt zur Tiefgarage mit etwa 50 Stellplätzen an die Rombachstraße und weiter über die Heussstraße in Richtung Westen bzw. über die Straße Wolferskaul / Marktstraße in Richtung Osten an die Trierer Straße angebunden.

Die durch weitere 50 Wohneinheiten ausgelösten Verkehrsmengen können durch das das Plangebiet umgebende Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden. Nach Fertigstellung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass der weit überwiegende Teil der zusätzlichen Verkehre über den kürzesten Weg über Rombach- und Heussstraße zur Trierer Straße fließen wird. Es besteht kein Erfordernis, Änderungen am bestehenden Verkehrsnetz vorzunehmen. Im Rahmen der benachbarten Bebauungspläne (Nr. 943 / Nr. 953) ist die Verkehrssituation ausreichend gutachterlich untersucht worden und die Leistungsfähigkeit auch des Knotenpunkts Heussstraße / Trierer Straße bestätigt worden. Nichtsdestotrotz kommt es im Bereich der Heussstraße in Fahrtrichtung Trierer Straße in der morgendlichen Spitzenstunde zu einer höheren Belastung. Vor der Lichtzeichenanlage kommt es zu Wartezeiten der Linksabbieger, da ein Rückstau auf der Trierer Straße bis zur Autobahnauffahrt besteht und nicht alle Autofahrer die Grünphase von der Heussstraße nutzen können. Ein Ausbau des Straßennetzes, insbesondere der Trierer Straße, zur Abdeckung des nur sehr begrenzt in den Morgenstunden auftretenden Maximalaufkommens ist jedoch weder verkehrs- noch stadtplanerisch sinnvoll. Daher sind gelegentliche Belastungsspitzen im städtischen Verkehrsnetz unvermeidbar.

Die Anzahl der Besucherstellplätze wurde von 3 Stellplätzen auf 9 Besucher-Stellplätze erhöht, um die Inanspruchnahme der vorhandenen Stellplätze innerhalb des öffentlichen Raums zu minimieren.

Es gibt eine Wegeverbindung zwischen dem Innenhof und den die Wohnanlage umgebenden Grün- und Freiflächen. Die Flächen zwischen dem Flurstück 1172 (geplantes Bauvorhaben) und dem Vennbahnweg / Vennbahncenter befinden sich in Privateigentum. Daher ist eine direkte Wegeverbindung in Richtung Norden zum Vennbahnweg / Vennbahncenter nicht vorgesehen.

1.5 Maßstab der geplanten Bebauung / Einfügen ins Ortsbild

Der höhere Bauteil mit vier Geschossen soll die Wohnanlage u.a. gegen die Lärmimmissionen der Rombachstraße abschirmen und hierdurch einen ruhigen Innenhof und abgeschirmte Außenbereiche (z.B. Terrassen) gewährleisten. Gestalterisch soll eine klare Kante mit dem viergeschossigen Bauteil zur Rombachstraße gebildet werden und die Wohnan-

lage in Richtung Norden durch ein Abstufen der Gebäudehöhen aufgelockert werden. Mit dem Vorhaben wird das planerische Ziel einer Verdichtung im erschlossenen Innenbereich und einer dadurch möglichen Schonung des Außenbereichs verfolgt.

Die Umgebung ist durch vielfältige Gebäudeformen wie gewerblich genutzte Hallen, kompakte Schulgebäude, das neu entstehende Vennbahncenter, durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie die Blockrandbebauung an der Ring- und Heussstraße geprägt. Diese vielfältigen Baustrukturen der Umgebung ermöglichen das städtebauliche Einfügen der Mehrgenerationen-Wohnanlage. Diese soll an die Bauform des Vierkanthofs erinnern. Im Bereich Rombachstraße findet sich keine prägende kleinteilige ortstypische Struktur, sondern es liegt ein Nebeneinander verschiedenster Bauformen und -größen vor, das insbesondere durch aktuelle Planungsvorhaben weiter entwickelt wird.

1.6 Sonstiges

Es wird ein Anteil von voraussichtlich 30% als öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert. Dieser Anteil wird in den zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrag aufgenommen und darüber vertraglich gesichert. Es entstehen Mietwohnungen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus. Das Grundstück befindet sich im Eigentum eines privaten Vorhabenträgers. Eine Benennung des Vorhabenträgers ist derzeit nicht vorgesehen. Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist nach heutigem Planungsstand für das Frühjahr 2017 vorgesehen. Der Zeitplan für die Umsetzung des Bauvorhabens ist derzeit noch nicht bekannt. Jedoch wird der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen Zeitpunkt benennen, bis zu dem das Vorhaben nach Satzungsbeschluss realisiert sein muss.

Die Gestaltung der Außenanlagen ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung dem Grünordnungsplan als Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen. Auf einer Fläche von 1.610 qm wird eine Dachbegrünung vorgesehen.

2. Schreiben vom 15.04.2016

Stellungnahme der Verwaltung

2.1 Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine unbebaute Fläche in dem ansonsten flächendeckend beplanten Innenbereich nordöstlich der Rombachstraße. Die nordwestlich angrenzenden Bauleitplanverfahren B-Plan Nr. 943 'Rombachstraße / Vennbahnweg' und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 953 'Trierer Straße / Vennbahnweg' sind abgeschlossen. Die Satzungsbeschlüsse beider Bebauungspläne wurden in der Sitzung des Rates am 11.05.2016 gefasst. Eine Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungen steht nach dem Inkrafttreten der Bebauungspläne unmittelbar bevor. Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vertraglich geregelt und die Erschließung der städtischen Grundstücke ist im Haushalt der Stadt Aachen bereits für das Jahr 2016 vorgesehen. Insoweit ist die Umgebung nicht nur 'beplant', sondern wird auch zeitnah faktisch einer baulichen Entwicklung zugeführt werden. Westlich der Rombachstraße ist bereits das Wohngebiet Bobenden entwickelt worden. Auch die Sportanlagen südwestlich des Plangebiets sind als bauliche Anlagen zu werten, so dass der Planbereich mit der Entwicklung nördlich des Vennbahnwegs allseitig von Siedlungsbereichen umgeben sein wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich – nach Beurteilung der zuständigen Fachabteilungen – um ein Grundstück innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Eine Schließung der sog. 'Baulücke' durch ein straßenbegleitendes Bauvorhaben wird für zulässig erachtet. Durch die beabsichtigte Bauform und die Höhe des Vorhabens besteht jedoch ein Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans.

Bei dem Plangebiet und der beabsichtigten Nutzung handelt es sich um einen klassischen Fall eines Bebauungsplans der Innenentwicklung. Die Ausschlusskriterien des § 13a Abs. 1 u. 2 BauGB greifen nicht. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Rombachstraße / Wolferskaulwinkel' sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Vorhaben mit einer Grundfläche von ca. 2.400 m² geschaffen werden; der Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 wird demnach weit unterschritten. Auch eine Kumulation mit den benachbarten Bauleitplanverfahren Nr. 943 und 953 kommt nicht in Betracht, da diese Bauleitplanverfahren im 'Normalverfahren' mit Umweltprüfung und ökologischer Ausgleichspflichtung durchgeführt wurden und eine missbräuchliche 'Zerstückelung' in Einzelverfahren der Innenentwicklung – zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens – nicht zu unterstellen ist.

Aus den Umweltprüfungen der benachbarten Bauleitplanungen sind die Auswirkungen auf die zu prüfenden Schutzgüter sehr genau bekannt und erhebliche Auswirkungen grundsätzlich nicht zu befürchten. Dennoch werden die Umweltbeläge und die Auswirkungen auf die Schutzgüter in dem Bauleitplanverfahren 'Rombachstraße / Wolferskaulwinkel' im Hinblick auf eine umfassende Erfassung der betroffenen Belange untersucht und nach Möglichkeiten der Vermeidung oder nach Minderungsmaßnahmen gesucht und in der Begründung dargestellt. Die Umweltbelange werden in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung möglicher FFH- und Vogelschutzgebiete sind nach Prüfung des Fachbereichs Umwelt nicht gegeben. Das Ausschlusskriterium des § 1 Abs. 1 Satz 5 trifft daher auf das vorliegende Verfahren nicht zu.

Einer Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB steht daher nichts entgegen.

2.2 Einfügung in die Umgebung

Hinsichtlich der Kritik am vorgesehenen Bauvolumen ist darauf hinzuweisen, dass das Vorhaben im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB zu beurteilen ist. Der Verwaltung und dem Vorhabenträger ist bewusst, dass das Vorhaben insbesondere von seiner Anordnung und der Gebäudeform her von der Typologie der Wohnbebauung im Umfeld abweicht. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat gerade zum Ziel, dieses besondere Bauvorhaben planungsrechtlich vorzubereiten und seine Umsetzbarkeit zu sichern.

Das bauliche Umfeld ist insbesondere durch die Sportanlagen auf der anderen Seite der Rombachstraße, die südöstlich angrenzende gewerbliche Nutzung, das geplante Vennbahncenter und das Schulzentrum im Westen als inhomogen anzusehen. Ein eindeutiges Vorherrschen bestimmter Gebäudetypologien und -volumina kann in dem Bereich nicht festgestellt werden. Daher wird die Einschätzung der Einwender, dass es sich bei dem Vorhaben um einen eklatanten Fremdkörper handele, nicht geteilt. Die Bezugnahme auf das allerngste Umfeld ist für die Beurteilung hier nicht angebracht.

Den Einwendern kann in der Einschätzung zugestimmt werden, dass die Wohngebäude in der näheren Umgebung eine kleinteiligere Typologie aufweisen. Allerdings handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um ein 'normales' Wohngebäude, sondern um einen Gebäudekomplex mit einem besonderen Wohnkonzept (gemeinschaftliches Mehrgenerationen-Wohnen), für dessen Funktionieren die Anordnung in Form eines gemeinschaftlich genutzten Hofes explizit gewählt wurde. Wollte man für Wohnnutzungen stets kleinteilige Einfamilienhaustypologien als absoluten Maßstab anlegen, wären in Aachen besondere Wohnformen und neue Konzepte des Wohnens und Zusammenlebens praktisch nicht umsetzbar. Insbesondere im Hinblick auf den demografischen und sozialen Wandel erscheint es sinnvoll und zielführend, andere Bebauungsformen zu ermöglichen und zu erproben, um Aachen als zukunftsfähigen Wohnstandort weiter zu entwickeln.

Die von den Einwendern befürchteten Beeinträchtigungen für ihr Grundstück werden von der Verwaltung nicht in gleicher Weise gesehen. Der Abstand zwischen dem Wohnhaus der Einwender und dem geplanten Gebäude beträgt deutlich über 50 m. Im der Grundstücksgrenze der Einwender direkt gegenüberliegenden Bereich weist das geplante Vorhaben zwei Geschosse auf, etwas weiter nördlich sind 3 Geschosse vorgesehen, jeweils mit Flachdach. Die Gebäudehöhen gehen in diesem Bereich daher nicht über die üblichen Höhen von Wohngebäuden hinaus. Daher ist das Grund-

stück der Einwender auch nicht stärker einsehbar, als es im Falle bspw. einer normalen Reihenhausbauung wäre. Die in der ersten Baureihe errichteten Wohngebäude entlang der Ringstraße sind durch die in zweiter Reihe errichteten Wohngebäude wesentlich stärker einsehbar, als es das Grundstück der Einwender durch die geplante Wohnbauung sein wird. Zudem sind entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, die den Blick auf eine durchgehende Wand nicht entstehen lassen (vgl. Grünordnungsplan).

Im städtischen Umfeld kann eine vollkommene Abgeschirmtheit von den Blicken anderer weder erreicht, noch erwartet werden. Die Einschätzung der Einwender, dass eine Nutzung des Gartens aufgrund der geplanten Bauung nicht mehr in adäquater Weise möglich sein wird, kann daher nicht nachvollzogen werden. Diese potenzielle Einsehbarkeit für einen begrenzten Personenkreis (die Bewohner des Mehrgenerationenhofes) muss angesichts des bedeutenden Ziels der 'Schaffung von attraktivem Wohnraum in zentralen Lagen' hingenommen werden.

Abwägungsvorschlag

Der Forderung, den Bebauungsplan im 'Normalverfahren' mit Umweltbericht aufzustellen, wird nicht gefolgt.

Der Forderung, das Bauvolumen zu reduzieren bzw. die bauliche Ausformung des Vorhabens zu ändern, wird nicht gefolgt.

3. Schreiben vom 12.04.2016

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden. Die Stadt Aachen hat sich bewusst zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung entschieden, um frühzeitig über die Planungsziele zu informieren und damit ihrer Informationspflicht nachzukommen. Die Fachverwaltung bedauert die Umstände beim Versuch der Einsichtnahme. Der Vorfall wurde von allen Bezirksämtern zum Anlass genommen, die Öffnungszeiten neu zu regeln. Aufgrund dieser Vereinbarung und der Zusicherung des freien Zutritts zu den Aushangzeiten werden zukünftig derartige Öffnungsschwierigkeiten vermieden.

Neben der öffentlichen Auslage der Bebauungsplanunterlagen im Bezirksamt Brand waren diese Unterlagen innerhalb der 14-tägigen Frist zu jeder Tageszeit auf der Internetseite der Stadt Aachen einzusehen.

3.1 Geschossanzahl

Entlang der Heussstraße finden sich dreigeschossige Gebäude, die ein Staffelgeschoss bzw. ein Satteldach und damit Gebäudehöhen vergleichbar mit einer viergeschossigen Bauung aufweisen. Darüber hinaus ist die Umgebung durch zwei- bis dreigeschossige Gebäude geprägt.

Ziel der Planung ist u.a., durch den viergeschossigen Gebäudeteil entlang der Rombachstraße eine bauliche Abschirmung der dahinterliegenden Bauteile und insbesondere des Innenhofs gegen die Verkehrslärmimmissionen von der Rombachstraße zu erhalten. Dieses Ziel wird durch die Schaffung eines höheren Gebäudeteils zur Rombachstraße erreicht. Des Weiteren soll eine Wohnanlage für das Mehrgenerationen-Wohnen entstehen, die eine bauliche Verdichtung umfasst, um auch dem vorhandenen Bedarf an dieser Wohnform entsprechen zu können.

3.2 Art des beabsichtigten Baukörpers

Durch Herabtreppen des Baukörpers in Richtung Norden und Osten wird der Baukörper aufgelockert und eben nicht ein gleichförmiger einheitlich hoher Wohnhof geplant. Der überwiegende Teil des Gebäudes weist eine dreigeschossige in Teilen auch nur zweigeschossige Bauweise auf. Im Bereich der Rombachstraße erstreckt sich ein viergeschossiger Gebäudeteil mit einer Länge von rd. 50 m und ist mit dieser Länge gegenüber dem verbleibenden Baukörper als untergeordnet einzustufen. Der viergeschossige Gebäudeteil ist zur südwestlich der Rombachstraße gelegenen Freifläche vor

der Sportanlage Wolferskaul ausgerichtet und beeinträchtigt somit keine gegenüberliegende Bebauung durch Schattenwurf etc. Eine Beeinträchtigung der Umgebung durch den viergeschossigen Gebäudeteil entlang der Rombachstraße ist auf Grund der umliegenden Freiflächen nicht zu erwarten.

Die Bauform ist insbesondere auf Grund der Ausrichtung auf verschiedenen Nutzergruppen als Mehrgenerationen-Wohnhaus gewählt worden und daher so in der Umgebung nicht vorzufinden. Der Verwaltung und dem Vorhabenträger ist bewusst, dass das Vorhaben insbesondere von seiner Anordnung und der Gebäudeform her von der Typologie der Wohnbebauung im Umfeld abweicht. Daher wurde zur planungsrechtlichen Umsetzung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Das bauliche Umfeld ist insbesondere durch die Sportanlagen auf der anderen Seite der Rombachstraße, die südöstlich angrenzende gewerbliche Nutzung, das geplante Vennbahncenter, das Schulzentrum und der Geschosswohnungsbau entlang der Heussstraße im Westen als inhomogen anzusehen. Ein eindeutiges Vorherrschen bestimmter Gebäudetypologien und -volumina kann in dem Bereich nicht festgestellt werden. Daher wird die Einschätzung der Einwender, dass der geplante Baukörper als Fremdkörper wirken wird, nicht geteilt. Die Bezugnahme auf das allerengste Umfeld ist für die Beurteilung hier nicht angebracht.

Es wird das städtebauliche Ziel einer Verdichtung im Innenbereich mit der Planung umgesetzt und damit eine kompakte, größere Wohnanlage mit dem Schwerpunkt Mehrgenerationen-Wohnen geplant. Ein- und Zweifamilienhäuser sind in der näheren Umgebung des Plangebiets ausreichend vorhanden. Der Nachfrage nach Wohnungen im Bereich gut erschlossener Standorte soll mit der Planung von Geschosswohnungsbau innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 972 entsprochen werden. Mehrere kleinere Gebäude würden dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung und der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Wohnungsbausegment Geschosswohnungsbau nicht gerecht.

3.3 Luftströmungsverhältnisse

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer großräumigen Kaltluftbahn, die zur Versorgung der klimatisch überprägten Stadtbereiche wie dem Vennbahncenter und des Bereichs Trierer Straße dienen. Diese verlaufen südwestlich und nordöstlich des Siedlungsbereichs von Brand. Eine Barrierewirkung / Kaltluftsperrung durch den neuen Baukörper ist somit nicht gegeben. Das Gebiet ist aber Bestandteil eines Bereichs mit kleinräumigem und relativ geringmächtigen Kaltluftabfluss innerhalb der Bebauung, der im Plangebiet und im Umfeld des geplanten Vorhabens wirksam ist. Das Plangebiet wird im Klimagutachten der Stadt Aachen zugleich dem 'Siedlungsklima' zugeordnet. Aufgrund der lockeren Bebauung und Durchgrünung sind aber Wärmeinseleffekte nur schwach ausgeprägt. Das Plangebiet liegt insofern in einem gut durchlüfteten Siedlungsklimatop, das von den umgebenden Kaltluftströmen profitiert. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den lokalen Kaltluftabfluss sind von untergeordneter Bedeutung. Zugleich wird mit den festgelegten Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Dachbegrünung) ein klimatisch wirksamer Ausgleich geschaffen. Jedwede Art der Bebauung und Versiegelung führt grundsätzlich zu einer lokalklimatischen Veränderung. Aufgrund der guten Ausgangsbedingungen werden diese, auch im Zusammenwirken mit benachbarten Vorhaben, im Plangebiet aber als verträglich angesehen. Relevante Auswirkungen auf einen Kaltluftstrom werden durch das Vorhaben nicht verursacht.

3.4 Kanalisation

Der vorhandene Mischwasserkanal ist nach Aussage der STAWAG ausreichend, um das Schmutzwasser der geplanten Wohnanlage mit rd. 50 Wohneinheiten abzuleiten. Das Vorhaben erhält ein Rückhaltebecken, um die Niederschlagswassermenge gedrosselt an den Kanal abgeben zu können und die Hochwassergefahr in den umliegenden Bachläufen nicht zu erhöhen. Das Rückhaltebecken wird zulasten des Vorhabenträgers auf dem privaten Baugrundstück erstellt.

Die Herstellungs- und Betriebsgewährleistung des Rückhaltevolumens und der Drosselwassermenge wird vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Aachen geregelt. Insoweit ist nach dem vorliegenden Entwässerungskonzept von einer schadlosen Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers auszugehen. Dieses Entwässerungskonzept wurde zwischen allen verantwortlichen Stellen abgestimmt und als umsetzbar eingestuft.

3.5 Grundwasser

Für das Vorhaben wurde ein geohydrologisches Gutachten (Dieler + Partner GmbH) erstellt, welches den Untergrund als gering wasserdurchlässig beschreibt. Bereits heute versickert nur ein geringer Anteil des Niederschlagswassers und der Boden trägt kaum zur Grundwasserneubildung bei. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser ist aufgrund dieser Untergrundverhältnisse und aufgrund der Lage in einer geplanten Wasserschutzzone nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird insofern in den Kanal eingeleitet.

Um eine Überlastung des Kanals und eine Hochwassergefahr am Haarbach zu vermeiden, wird das Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten und gedrosselt eingeleitet. Die Dimensionierung des Rückhaltevolumens wurde in einem Hochwassernachweis speziell für das Vorhaben berechnet (RWTG - Rur-Wasser-Technik GmbH). Eine Verschärfung der Hochwassergefahr für die Unterlieger wird dadurch vermieden.

Flankierend werden durch die Anlage von großflächigen Gründächern Verdunstungsmöglichkeiten geschaffen und eine gewisse Rückhaltung erzielt.

3.6 Wasserläufe

Das Plangebiet weist keine dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässer auf. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes, verbunden mit einem gering durchlässigen Untergrund, erklärt sich die temporär auftretende Staunässe in den Wiesen des Gebietes.

3.7 Wasserführende Schichten

Jedwede Flächenversiegelung greift in den Wasserkreislauf ein und führt zu einer Verminderung von Flächen, die für die Versickerung oder Verdunstung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens versickert bereits heute nur ein geringer Anteil des Niederschlagswassers, sodass der Boden kaum zur Grundwasserneubildung und Niederschlagswasserabführung beiträgt. Durch die geplanten Gründächer werden Verdunstungsflächen sowie eine gewisse Rückhaltung erzielt, um die negativen Auswirkungen auf den Wasserkreislauf zum vermindern.

3.8 Bislang bereits bekannte Versickerungsprobleme

Die Erschließung des Plangebietes über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Rombachstraße ist gesichert, laut Aussage der STAWAG bestehen aus hydraulischer Sicht keine Bedenken, das Plangebiet (Flurstück Nr. 1172) anzuschließen. Die im Plangebiet vorhandenen Böden sind für eine Versickerung ungeeignet, so dass die Planung die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den vorhandenen Kanal vorsieht. Die bereits heute in Teilbereichen auftretenden Versickerungsprobleme sind auf die Boden- und Niederschlagsverhältnisse zurückzuführen, können allerdings im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens nicht gelöst werden.

3.9 Verkehrssituation des fließenden Verkehrs

Auf Grund der ausreichenden Begutachtung der Verkehrssituation im Rahmen der Aufstellung der benachbarten Bebauungspläne Nr. 943 und 953 kann für den Bebauungsplan Nr. 972 festgestellt werden, dass das bestehende Verkehrsnetz für die Aufnahme der zusätzlichen Verkehrsmengen der geplanten rd. 50 Wohneinheiten ausreichend leistungsfähig ist. Vor der Lichtzeichenanlage der Heussstraße/Trierer Straße kommt es zu Wartezeiten der Linksabbieger, da ein Rückstau auf der Trierer Straße bis zur Autobahnauffahrt besteht und nicht alle Autofahrer die Grünphase von der Heussstraße nutzen können. Ein Ausbau des Straßennetzes, insbesondere der Trierer Straße, zur Abdeckung des nur sehr begrenzt in den Morgenstunden auftretenden Maximalaufkommens ist jedoch weder verkehrs- noch stadtplanerisch sinnvoll. Daher sind gelegentliche Belastungsspitzen im städtischen Verkehrsnetz unvermeidbar.

3.10 Verkehrssituation des ruhenden Verkehrs

Auf Grund der Schaffung von zwei Zufahrten auf das Grundstück können einzelne Parkplätze im öffentlichen Straßenraum entfallen. Dies kann sich jedoch nicht erheblich auf die Stellplatzsituation im Bereich der Rombachstraße auswirken. Durch die Schaffung einer Tiefgarage mit rd. 50 Stellplätzen und weiteren 9 ebenerdigen Stellplätzen (u.a. für Besucher) im Bereich zwischen Wohnanlage und Rombachstraße wird ausreichend Platz für den ruhenden Verkehr im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens geschaffen. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch verschiedene Buslinien gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen, so dass – auch angesichts der angesprochenen Bewohnerklientel – nicht davon auszugehen ist, dass die geplante Anzahl an Stellplätzen nicht ausreichend ist.

3.11 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt und besonders die Auswirkungen auf das Grundwasser und den Hochwasserschutz werden für das Vorhaben durch Fachgutachten untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Eine formale Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder ein Umweltbericht sind im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Ergänzend hierzu wird auf Punkt 2.1 verwiesen.

Ein Entwässerungskonzept wird zum Bebauungsplan zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser aufgestellt. Es wird keine negativen Auswirkungen durch die geplante Bebauung geben, da das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Bebauung und der versiegelten Flächen – nach Rückhaltung in einem Regenrückhaltebecken – gedrosselt in den Kanal der Rombachstraße eingeleitet wird.

Abwägungsvorschlag

Der Forderung, auf den viergeschossigen Gebäudeteil zu verzichten, wird nicht gefolgt.

Der Forderung, das Bauvolumen zu reduzieren und eine kleinteilige Bebauung vorzusehen, wird nicht gefolgt.

Der Anregung, die Luftströmungsverhältnisse zu berücksichtigen, wird gefolgt.

Der Anregung, die Entwässerung sicherzustellen und ein Rückhaltebecken für das Vorhaben vorzusehen, wird gefolgt.

Der Anregung, die Versickerungsverhältnisse, das hoch anstehende Grundwasser etc. zu berücksichtigen, wird gefolgt.

Der Forderung, weitere Stellplätze nachzuweisen, wird nicht gefolgt.

Der Forderung, eine Umweltprüfung durchzuführen, wird nicht gefolgt.

4. Schreiben vom 04.04.2016, 05.04.2016, 14.04.2016 und 15.04.2016

Stellungnahme der Verwaltung

4.1 Einsichtnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Die Fachverwaltung bedauert die Umstände beim Versuch der Einsichtnahme. Der Vorfall wurde von allen Bezirksämtern zum Anlass genommen, die Öffnungszeiten neu zu regeln. Aufgrund dieser Vereinbarung und der Zusicherung des freien Zutritts zu den Aushangzeiten werden zukünftig derartige Öffnungsschwierigkeiten vermieden. Mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat der Gesetzgeber keine formalen Regelungen verbunden. Die Stadt Aachen hat im Sinne einer möglichst frühzeitigen Information der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung sowohl eine Anhörungsveranstaltung, eine Ausstellung der Planunterlagen im Bezirksamt Brand durchgeführt sowie die Einstellung der Planunterlagen im Internet vorgenommen. Insoweit wurden die Anforderungen des Baugesetzbuches absolut ausreichend erfüllt. Die "Auslegung" der Unterlagen ist im Wortsinn nicht wörtlich zu nehmen. Aufgrund der Vielzahl an Unterlagen und Offenlagen ist es unmöglich für die Stadt Aachen, die Bauleitplanungen auf einem Tisch zu präsentieren. Infolge dessen ist es gängige Praxis bei der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die Pläne aufzu-

hängen und den Textteil auf einem Tisch zu präsentieren. Entgegen der Möglichkeit, im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu verzichten, hat die Stadt Aachen im Zeitraum vom 04.04. bis 15.04.2016 eine frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 972 'Rombachstraße/Wolferskaulwinkel' inkl. Anhörungsveranstaltung am 06.04.2016 durchgeführt. Weiterhin konnten die Informationen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 972 während dieses Zeitraums auf der Internetseite der Stadt Aachen zu jeder Zeit eingesehen werden. Darüber hinaus wurde dem Einwender mit Mail vom 06.04.2016 der Link zu den BP-Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Aachen zugeschickt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine öffentliche Auslegung als zweiter Beteiligungsschritt der Öffentlichkeit. Hier sind die Unterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Der Einwender erhält somit erneut die Möglichkeit, zur Planung Stellung zu nehmen.

4.2 Entwässerung / Wasser / Hochwasserschutz

Die Entwässerung des Plangebiets wird im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes geprüft und ist nicht Bestandteil der Umweltprüfung. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über die Einleitung in den Mischwasserkanal in der Rombachstraße. Laut Aussage der STAWAG bestehen aus hydraulischer Sicht keine Bedenken, das Plangebiet (Flurstück Nr. 1172) an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Rombachstraße anzuschließen. Für die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt eine entsprechende Rückhaltung innerhalb des Plangebietes. Eine Versickerung ist nicht geplant, da die Boden- und Grundwasserverhältnisse eine wirtschaftlich tragbare Versickerung nicht zulassen.

Hierzu wurde eine Nachweisrechnung für den Hochwasserschutz durch die Rur-Wasser-Technik GmbH (RWTG) durchgeführt. Das Fachgutachten (Stand Februar/März 2016) kommt zum Ergebnis, dass aus Sicht des Hochwasserschutzes ein Rückhaltevolumen von rd. 134 m³ bei einer zulässigen Drosselwassermenge von 4,5 l/s geschaffen werden muss, damit im Lastfall HQ100 das Hochwasserrückhaltebecken Debyestraße nicht überlastet wird.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht ein Rückhaltebecken mit einem Volumen von 134 m³ zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der Tiefgarage vor.

Des Weiteren enthält die Begründung zum Bebauungsplan ein Kapitel zu den Umweltbelangen, in dem die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt dargestellt werden. Somit werden auch im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB die in die Abwägung einzustellen Belange – hier: Betrachtung der Umweltbelange (Thema Wasser) – untersucht und in die Abwägung eingestellt.

4.3 Luft / Klima

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer großräumigen Kaltluftbahn, die zur Versorgung der klimatisch überprägten Stadtbereiche wie dem Vennbahncenter und des Bereichs Trierer Straße dienen. Diese verlaufen südwestlich und nordöstlich des Siedlungsbereichs von Brand. Eine Barrierewirkung / Kaltluftsperrung durch den neuen Baukörper ist somit nicht gegeben. Das Gebiet ist aber Bestandteil eines Bereichs mit kleinräumigem und relativ geringmächtigen Kaltluftabfluss innerhalb der Bebauung, der im Plangebiet und im Umfeld des geplanten Vorhabens wirksam ist. Das Plangebiet wird im Klimagutachten der Stadt Aachen zugleich dem 'Siedlungsklima' zugeordnet. Aufgrund der lockeren Bebauung und Durchgrünung sind aber Wärmeinseleffekte nur schwach ausgeprägt. Das Plangebiet liegt insofern in einem gut durchlüfteten Siedlungsklimatop, das von den umgebenden Kaltluftströmen profitiert. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den lokalen Kaltluftabfluss sind von untergeordneter Bedeutung. Zugleich wird mit den festgelegten Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Dachbegrünung) ein klimatisch wirksamer Ausgleich geschaffen. Jedwede Art der Bebauung und Versiegelung führt grundsätzlich zu einer lokalklimatischen Veränderung. Aufgrund der guten Ausgangsbedingungen werden diese, auch im Zusammenwirken mit benachbarten Vorhaben, im Plangebiet aber als verträglich angesehen. Relevante Auswirkungen auf einen Kaltluftstrom werden durch das Vorhaben nicht verursacht.

4.4 Umweltprüfung / Umweltbericht

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine unbebaute Fläche in dem ansonsten flächendeckend beplanten Innenbereich nordöstlich der Rombachstraße. Die nordwestlich angrenzenden Bauleitplanverfahren B-Plan Nr. 943 'Rombachstraße / Vennbahnweg' und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 953 'Trierer Straße / Vennbahnweg' sind abgeschlossen. Die Satzungsbeschlüsse beide Bebauungspläne wurden in der Sitzung des Rates am 11.05.2016 gefasst. Eine Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungen steht nach dem Inkrafttreten der Bebauungspläne unmittelbar bevor. Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vertraglich geregelt und die Erschließung der städtischen Grundstücke ist im Haushalt der Stadt Aachen bereits für das Jahr 2016 vorgesehen. Insoweit ist die Umgebung nicht nur 'beplant', sondern wird auch zeitnah faktisch einer baulichen Entwicklung zugeführt werden. Westlich der Rombachstraße ist bereits das Wohngebiet Bobenden entwickelt worden. Auch die Sportanlagen südwestlich des Plangebiets sind als bauliche Anlagen zu werten, so dass der Planbereich mit der Entwicklung nördlich des Vennbahnwegs allseitig von Siedlungsbereichen umgeben sein wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich – nach Beurteilung der zuständigen Fachabteilungen – um ein Grundstück innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Eine Schließung der sog. 'Baulücke' durch ein straßenbegleitendes Bauvorhaben wird für zulässig erachtet. Durch die beabsichtigte Bauform und die Höhe des Vorhabens besteht jedoch ein Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans.

Bei dem Plangebiet und der beabsichtigten Nutzung handelt es sich um einen klassischen Fall eines Bebauungsplans der Innenentwicklung. Die Ausschlusskriterien des § 13a Abs. 1 u. 2 BauGB greifen nicht. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Rombachstraße / Wolferskaulwinkel' sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Vorhaben mit einer Grundfläche von ca. 2.400 m² geschaffen werden; der Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 wird demnach weit unterschritten. Auch eine Kumulation mit den benachbarten Bauleitplanverfahren Nr. 943 und 953 kommt nicht in Betracht, da diese Bauleitplanverfahren im 'Normalverfahren' mit Umweltprüfung und ökologischer Ausgleichspflicht durchgeführt wurden und eine missbräuchliche 'Zerstückelung' in Einzelverfahren der Innenentwicklung – zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens – nicht zu unterstellen ist.

Aus den Umweltprüfungen der benachbarten Bauleitplanungen sind die Auswirkungen auf die zu prüfenden Schutzgüter sehr genau bekannt und erhebliche Auswirkungen grundsätzlich nicht zu befürchten. Dennoch werden die Umweltbeläge und die Auswirkungen auf die Schutzgüter in dem Bauleitplanverfahren 'Rombachstraße / Wolferskaulwinkel' im Hinblick auf eine umfassende Erfassung der betroffenen Belange untersucht und nach Möglichkeiten der Vermeidung oder nach Minderungsmaßnahmen gesucht und in der Begründung dargestellt. Die Umweltbelange werden in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung möglicher FFH- und Vogelschutzgebiete sind nach Prüfung des Fachbereichs Umwelt nicht gegeben. Das Ausschlusskriterium des § 1 Abs. 1 Satz 5 trifft daher auf das vorliegende Verfahren nicht zu.

Einer Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB steht daher nichts entgegen.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis zur ungenügenden Einsichtnahme in die Bebauungsplanunterlagen wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, die Entwässerung sicherzustellen, eine Rückhaltung vorzusehen, die Grundwasser- und Versickerungsverhältnisse sowie den Hochwasserschutz zu prüfen und zu berücksichtigen, wird gefolgt.

Der Anregung, die lufthygienischen und klimatischen Verhältnisse und die Auswirkungen der Planung zu berücksichtigen, wird gefolgt.

Der Forderung, eine Umweltprüfung durchzuführen, wird nicht gefolgt.