

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0749/WP17 Status: öffentlich AZ: 35050-2014 Datum: 01.08.2017 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 972 -Rombachstraße / Wolferskaulwinkel- hier: - Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB - Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB - Empfehlung zum Beschluss erneuter Änderungen gemäß § 4a (3) - Empfehlung zum Satzungsbeschluss										
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13.09.2017</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Brand</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>05.10.2017</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	13.09.2017	Bezirksvertretung Aachen-Brand	Anhörung/Empfehlung	05.10.2017	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
13.09.2017	Bezirksvertretung Aachen-Brand	Anhörung/Empfehlung								
05.10.2017	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen. Weiterhin empfiehlt sie den Änderungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 BauGB sowie den Bebauungsplan Nr. 972 –Rombachstraße /Wolferskaulwinkel- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen. Weiterhin empfiehlt er den Änderungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 BauGB sowie den Bebauungsplan Nr. 972 –Rombachstraße /Wolferskaulwinkel- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

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	
- Aufstellungs- und Offenlagebeschluss Bezirk:	31.08.2016	FB 61/0511/WP17
- Aufstellungs- und Offenlagebeschluss PLA:	01.09.2016	FB 61/0511/WP17
- öffentliche Auslegung	vom 04.10.2016 bis 04.11.2016	
- erneuter Offenlagebeschluss Bezirk	29.03.2017	FB 61/0646/WP17
- erneuter Offenlagebeschluss PLA	06.04.2017	FB 61/0646/WP17
- erneute öffentliche Auslegung	vom 08.05. bis 09.06.2017	

2. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Anlässlich der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit hat sich ausschließlich der Rechtsanwalt der Eigentümer, Ringstraße 39, gemeldet und eine Stellungnahme abgegeben. In der Stellungnahme werden die Bedenken der ersten Stellungnahmen wie die Beeinträchtigung der Wohnqualität (Außenwohnbereich) und die ortsuntypische Massivität des Bauvorhabens wiederholt. Aufgrund des Abstandes von ca. 60 m zwischen der Terrasse der Nachbarn und dem Bauvorhaben sieht die Verwaltung hierin eine zumutbare Betroffenheit und schlägt vor das Vorhaben wie vorgesehen planungsrechtlich zu sichern. Auch die Bedenken bezüglich der unterstellten ortsuntypischen Bauweise des Vorhabens kann angesichts der örtlichen Situation und dem dringenden Wohnbedarf bei der Abwägung nicht überzeugen.

Nach Ablauf der Eingabefrist (04.10.2016 bis 04.11.2016) der I. Offenlage, ist am 20.11.2016 eine weitere Stellungnahme eines Anliegers der Ringstraße eingegangen. Aufgrund des verspäteten Eingangs nach Redaktionsschluss und aufgrund bereits eingegangener inhaltsähnlicher Bedenken des Einwenders, wurde die Stellungnahme nicht in den Abwägungsvorschlag der Verwaltung (allris FB 61/0646/WP17) aufgenommen. Zum Zeitpunkt des Eingangs des Schreibens war absehbar, dass eine erneute öffentliche Auslegung notwendig wurde. Um dennoch die vorgetragenen Argumente des Anliegers gebührend zu berücksichtigen hat sich die Verwaltung entschlossen, die Stellungnahme in die Abwägung der II. öffentlichen Auslegung aufzunehmen.

Den Anlieger beschäftigen insbesondere die hoch anstehende Grundwassersituation und die mutmaßlichen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke. Die Verwaltung führt hierzu aus, dass eine Vorsorge hinsichtlich des auf das Vorhabengrundstück fallenden Niederschlagswassers und die damit verbundene verbindliche Herstellung eines privaten Niederschlagwasserrückhaltebeckens auf der Ebene des Bebauungsplans geregelt werden soll. Eine konkrete Regelung zum Umgang mit dem hoch anstehenden Grundwasser ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sondern wird

im Baugenehmigungsverfahren durch die Untere Wasserbehörde geprüft und ggf. durch Auflagen sanktioniert.

Die Eingaben der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigefügt.

3. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 2 BauGB

Parallel wurden 11 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Vier Behörden- bzw. Träger öffentlicher Belange davon haben eine Anregung zur Planung abgegeben. Von den Eingaben haben drei Stellungnahmen einen Einfluss auf die Bauleitplanung und wurden in den Abwägungsvorgang aufgenommen.

Sowohl der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW als auch der Landschaftsverband, LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, haben Stellungnahmen abgegeben, die als Hinweis in die schriftlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Die Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde der Stadt Aachen wurden zur Kenntnis genommen und werden bei der Bauleitplanung berücksichtigt oder werden bei der Vorhabenumsetzung beachtet.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt.

4. Empfehlung zur erneuten Änderung

Während der erneuten Offenlage wurde die Hochbauplanung durch das beauftragte Architekturbüro konkretisiert. Beim Abgleich mit dem Stand der Festsetzungen des Bebauungsplans wurde ersichtlich, dass die Konkretisierung in der Konsequenz zu einer Überschreitung der getroffenen Festsetzungen führt. Die Anpassung des Vorhabens bezieht sich zum einen auf unverbindliche Planinhalte, wie die Neuplatzierung der Pflanzbeete im Innenhof, die Anlage unterirdischer Luftschächte für die Tiefgarage und zum anderen auf Festsetzungen des Bebauungsplans, die eines Änderungsbeschlusses bedürfen. So beabsichtigt der Vorhabenträger das III. Obergeschoss des nordwestlichen Flügels um ca. 0,80 m auf der gesamten Länge zu verbreitern. Die Verbreiterung des Geschosses führt zu einer Überschreitung der bislang festgesetzten Baugrenze. Die Überschreitung in der beabsichtigten Größenordnung ist nicht genehmigungsfähig und bedeutet in der Konsequenz eine Änderung des Rechtsplans. Weitere Änderungen sind bei der Höhe der Lärmschutzwand an der Tiefgaragenzufahrt um 0,30 m und bei dem nördlichen Hofausgang vorgesehen. Ursprünglich war an dieser Stelle ein breiter Ausgang vorgesehen, in dem nun ein Gebäudeteil für Freiberufler vorgesehen werden soll.

Die Änderungen sind untergeordnet und die Grundzüge der Planung nicht betroffen, so dass ein Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden kann, bei dem ausschließlich die betroffenen Öffentlichkeit als auch die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden sollen. Eine Prüfung der betroffenen Belange ergab eine derartige Geringfügigkeit sowohl für die betroffene Öffentlichkeit als auch der Behörden, dass von einer Beteiligung abgesehen

werden kann. Einzig der südöstliche Nachbar wurde wegen der Erhöhung der Lärmschutzwand beteiligt, da die Lärmschutzwand unmittelbar dem Grundstück des Nachbarn gegenüberliegt und einen Abstand von ca. 9.00 m zum Nachbargebäude aufweist. Der Nachbar hat eine Stellungnahme abgegeben in der er sich mit der geringfügigen Erhöhung einverstanden erklärt. Die Gebäude der übrigen Nachbarn liegen ≥ 60.00 m vom Neubauvorhaben entfernt und werden durch die Geringfügigkeit der Änderungen in ihren Belangen nicht berührt, so dass auf eine erneute Beteiligung verzichtet werden kann. Eine erneute Beteiligung mit einer Beschränkung auf die geänderten Teile hätte in der Sache keine neuen Erkenntnisse ergeben. Die Änderungen nach der zweiten öffentlichen Auslegung sind in der Anlage 15 dargestellt.

5. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Durch den Wechsel des Vorhabenträgers während des Planverfahrens und Änderungen der Vorhabenplanung hat sich das Bauleitplanverfahren hingezogen und wurden zwei öffentliche Auslegungen notwendig. Leider hat sich herausgestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans nach der zweiten öffentlichen Auslegung erneut geändert werden müssen. Da die Änderungen jedoch marginalen Einfluss auf die Gesamtplanung haben und die Grundzüge der Planung hierdurch nicht berührt werden, empfiehlt die Verwaltung den Änderungsbeschluss mit dem Satzungsbeschluss zu fassen.

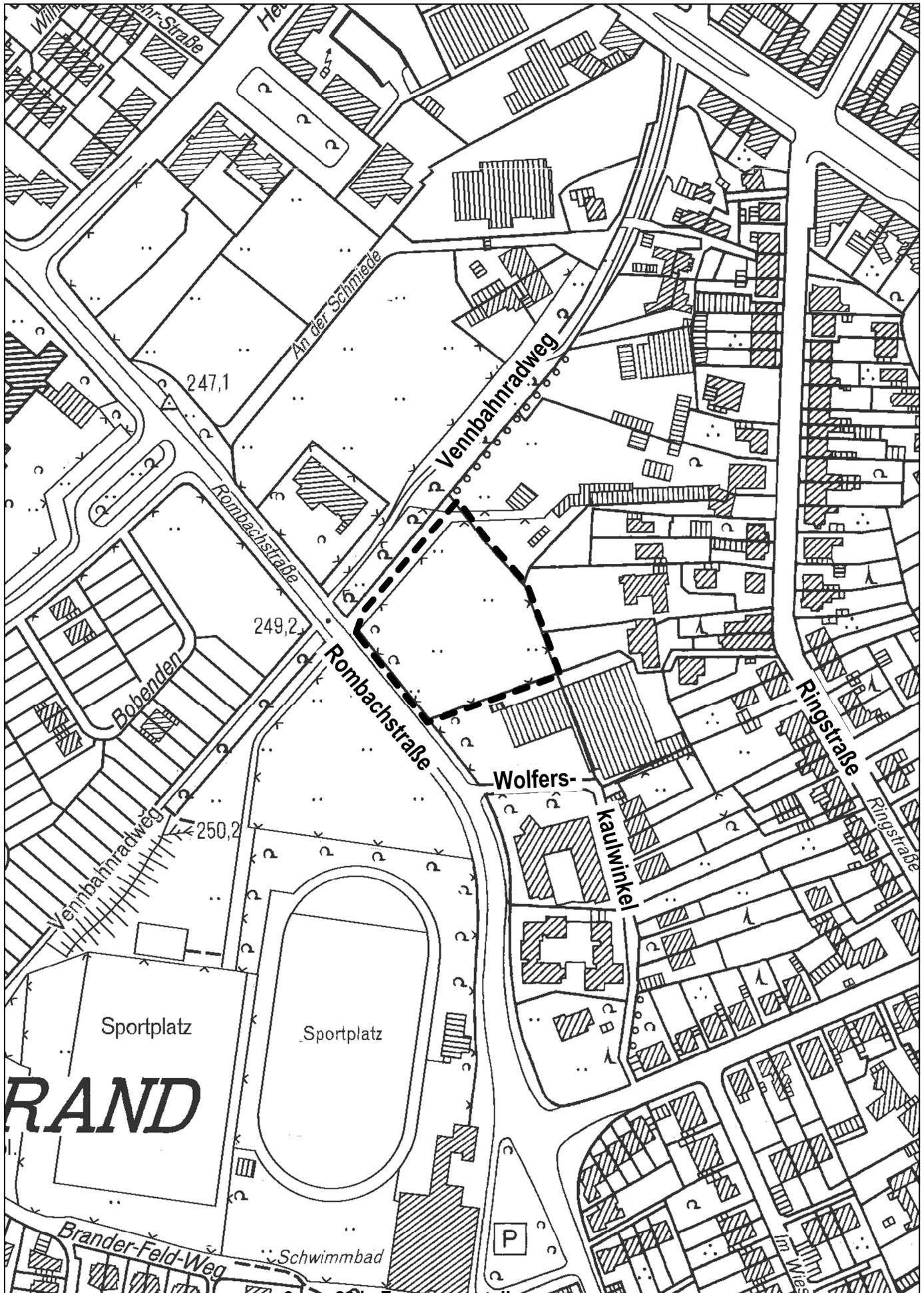
6. Finanzielle Auswirkungen

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

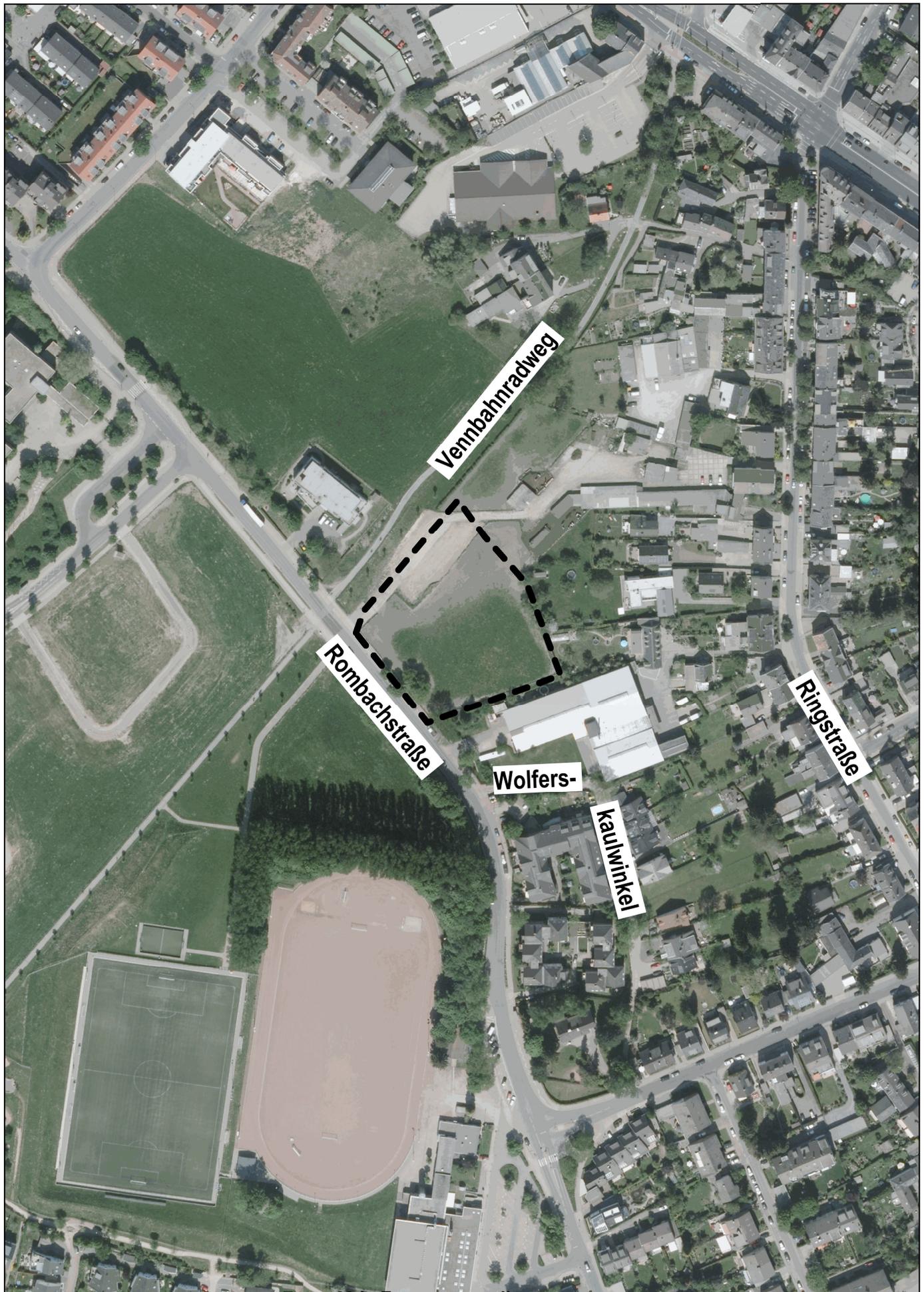
Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Rechtsplan
4. Schriftlichen Festsetzungen
5. Begründung
6. Vorhaben- und Erschließungsplan
7. Schnitt und Ansichten des Vorhabens
8. Außenanlagenplan
9. Grundrisse des Vorhabens
10. Visualisierung des Vorhabens
11. Stellungnahmen der Behördenbeteiligung
12. Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung
13. Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung
14. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
15. Darstellung der Änderungen zum Satzungsbeschluss

Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Rombachstraße/ Wolferkaulwinkel



Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Rombachstraße/ Wolferkaulwinkel



STADT AACHEN

Bebauungsplan Nr. 972

vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

Rombachstraße / Wolferskaulwinkel Lageplan

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

Beigefügt ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan:
 - Begründung
 - Durchführungsvertrag

Hinweis: Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stelle, an der der Bebauungsplan auf Dauer ausliegt, zur Einsicht bereitgehalten.

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

Aachen, den

Der Oberbürgermeister

Baudezernat Fachbereich Stadtwicklung Öffentl. bestellter
 In Vertretung und Verkehrsanlagen Vermessungsingenieur
 Im Auftrag Im Auftrag

ZEICHENERKLÄRUNG

- I. Festsetzungen**
- WA** Räumlicher Geltungsbereich - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (schwarze Blöcke)
 - GRZ 0,4 g** Allgemeines Wohngebiet Grundflächenzahl Geschlossene Bauweise
 - II** GH 260,0 St. Stützplätze
 - OK TGA 250,0 LFB III LFB II Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche
 - Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Flächenbegrenzungslinie (nähere Bezeichnung der Fläche siehe Angabe im Plan) Einfahrtbereich
 - Flächen für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (nähere schriftliche Festsetzungen Nr. 5.2) Anpflanzen: Bäume
 - Flächen für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (nähere schriftliche Festsetzungen Nr. 5.2) Lärmpegelbereiche (siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 5.1)
- Die Bestimmungslinien sind die Mitte der Strichstärke maßgebend.

II. Nachrichtliche Übernahmen

keine

III. Bestandsangaben

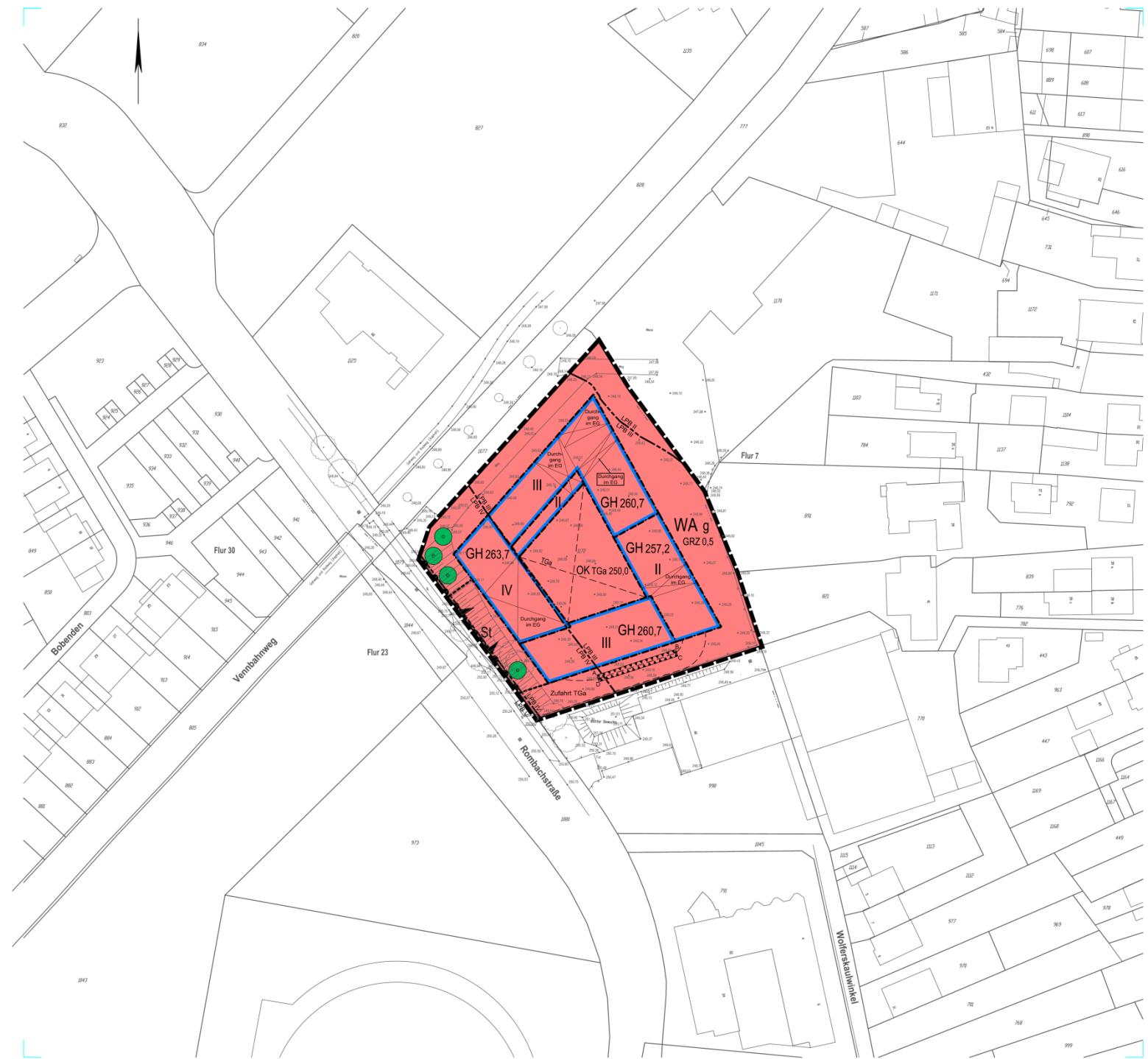
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flüßgrenze
- Flurückengrenze
- Flurückengrenze
- Wohnhaus mit Hausnummer
- Wohnhaus ohne Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude
- Durchfahrt
- 3 Vollgeschosse, Flachdach
- 3 Vollgeschosse, Satteldach
- 3 Vollgeschosse, ausgebauter Dachgeschoss
- Naturdenkmal
- Höhe in Meter über NN
- Böschung
- Gartenland
- Grünland
- Nutzungsartengrenze
- Topographische Umrisslinie
- Baum
- Hecke
- Zaun
- Wasserleitung
- Oberrdeiche Leitung
- Kanaltracht
- Aufnahmepunkt
- Trigonometrischer Punkt

IV. Unverbindliche Planung

- Zufahrt zur Tiefgarage
- geplanter Durchgang

1 : 500
 GEMARKUNG Brand
 FLUR 23

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



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

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister
 Im Auftrag

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

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister
 Im Auftrag

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

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister
 Im Auftrag

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

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister
 Im Auftrag

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

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister
 In Vertretung

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

Aachen, den
 Oberbürgermeister

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

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister
 Im Auftrag

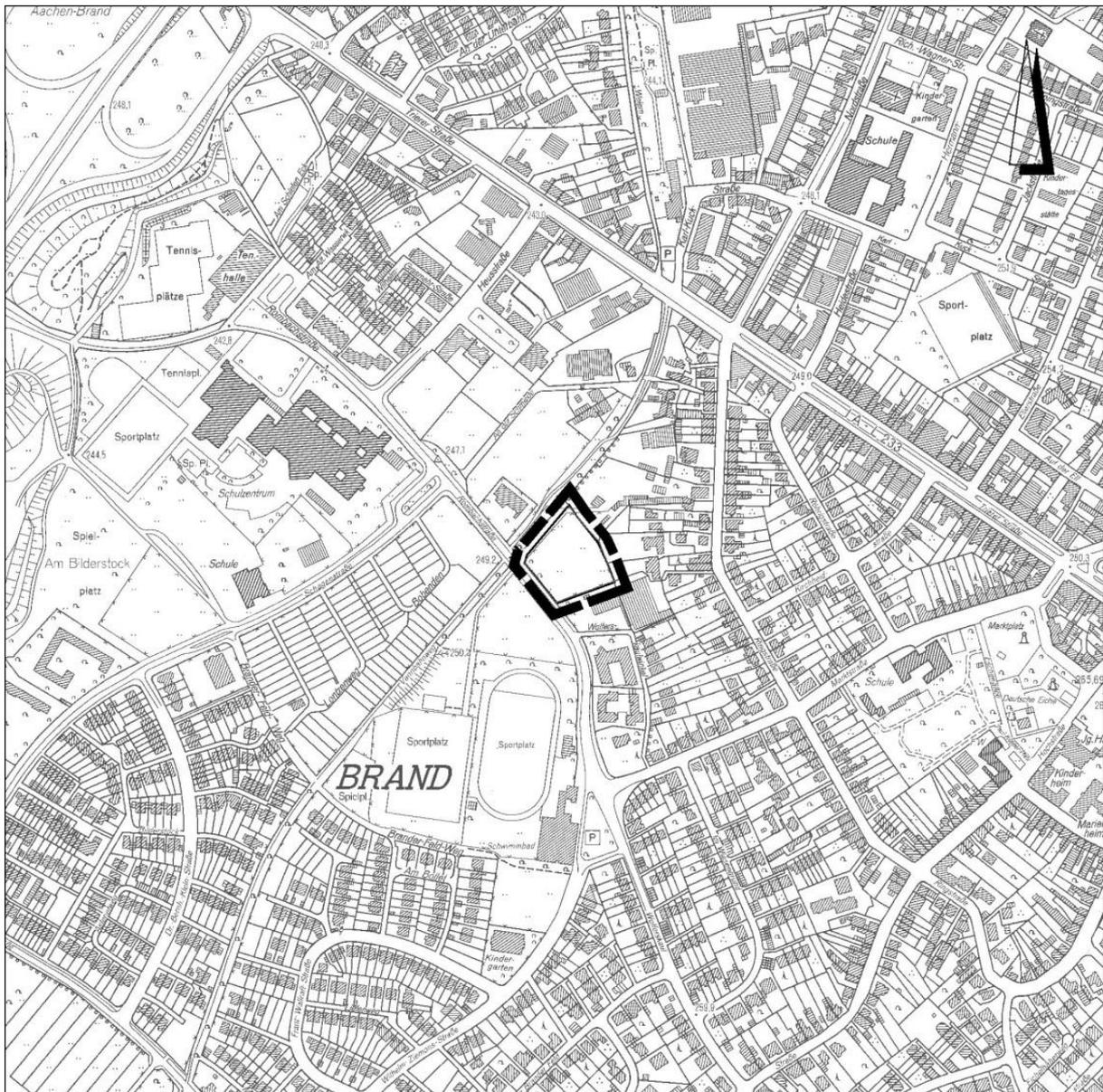
BEBAUUNGSPLAN NR.
972
 Rombachstraße/Wolferskaulwinkel

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

im Stadtbezirk Aachen-Brand

für den Planbereich zwischen Rombachstraße, Vennbahnweg und Wolferskaulwinkel

(Stand 12.07.2017)



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. Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m,
4. Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,

Die unter 1. bis 4. 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. Grundsätzlich sind technische Aufbauten einzuhausen. Die Einhausung ist optisch in die Fassadengestaltung einzubinden.

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
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 40 dB

Für Büroräume

- innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 35 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.

5.2 Abschirmwand

Auf der mit den Buchstaben – ABCD – abgegrenzten Fläche ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schalldimissionen) über die gesamte Länge eine Abschirmwand mit einer Mindesthöhe von 250,94 m ü. NHN parallel zur Tiefgaragenzufahrt zu errichten. Das erforderliche Schalldämmmaß der Abschirmwand beträgt erf. $R'_{w} > 15$ dB.

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.

Aachen, den

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

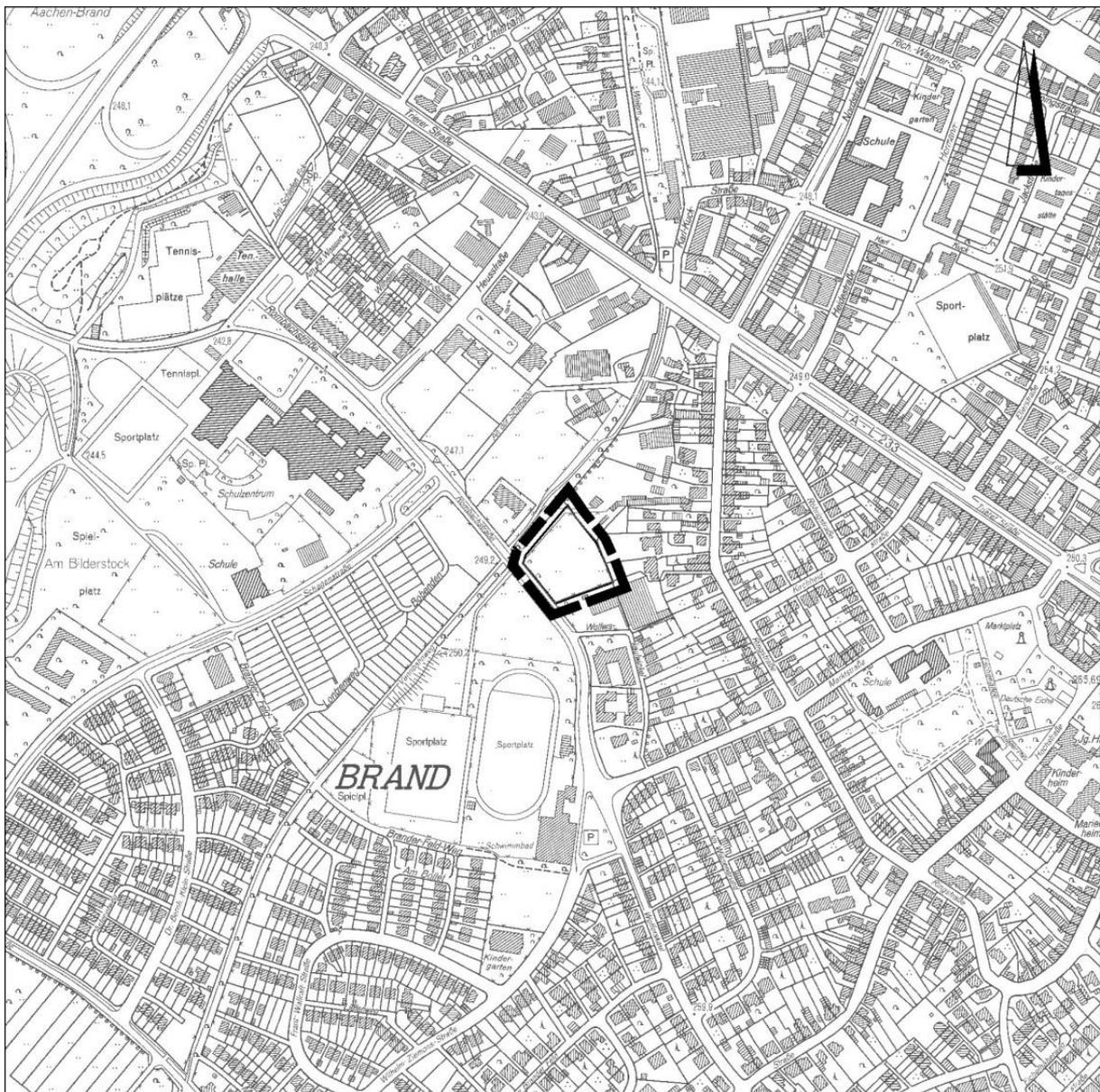
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 972

- Rombachstraße / Wolferskaulwinkel -

im Stadtbezirk Aachen-Brand

für den Planbereich zwischen Rombachstraße, Vennbahnweg und Wolferskaulwinkel

(Stand 12.07.2017)



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.....	8
3.6	Soziale Infrastruktur.....	8
3.7	Jugend- und Familienfreundlichkeit.....	8
3.8	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	9
3.8.1	Mindestanforderung	9
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	15
4.5	Schutzgüter Luft und Geruchsimmissionen	16
4.6	Schutzgut Klima.....	17
4.7	Schutzgut Boden	17
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	18

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

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)

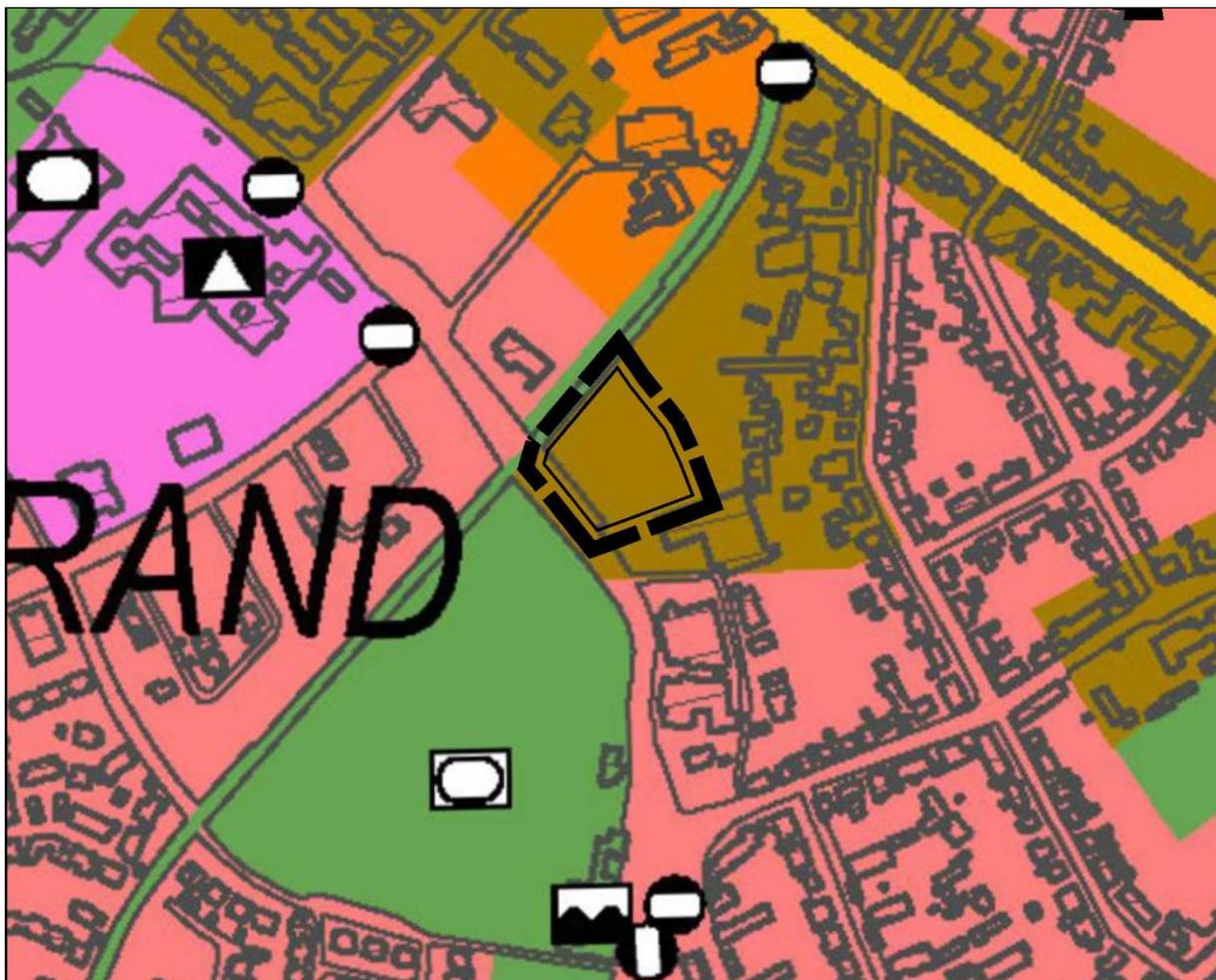


Abbildung 1: Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen, Stand 26.05.2014

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 scheuven + wachen 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 – nordwestlich des Plangebietes

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan Nr. 943 mit einem 1,3 ha großen Geltungsbereich. Dieser 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.

BP Nr. 953 – nördlich des Plangebietes

Nördlich des Plangebiets befindet sich das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 953, welcher parallel zum Bebauungsplan Nr. 943 aufgestellt 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 62 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 06.07.2017

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 Verkehrslärmbelastung 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 Korrr.

Die Erschließung der Wohnbebauung und der Tiefgarage erfolgt über eine südlich der Bebauung gelegene Zufahrt von der Rombachstraße aus. Der Hof ist über einen barrierefrei 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 Privatterrassen 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 Gebäudes liegenden Tiefgarage mit 64 Pkw-Stellplätzen (davon sind 2 Stellplätze für Besucher vorgesehen). Damit wird je Wohneinheit ein Stellplatz zur Verfügung gestellt. Weiterhin befinden sich im Keller ca. 130 Fahrradstellplätze und Kellerräume für die Bewohner des Hauses. 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.

Über einen großen Hofdurchgang erreicht man den zentralen Bewohner-Hof. Dieser wird durch eine mittige Baumpflanzung akzentuiert und erhält durch eine zonierte Begrünung der Randbereiche vor den Wohneinheiten eine ausgewogene Gliederung. Die Grünbereiche werden mit Sitzgelegenheiten ausgestattet, die zum Verweilen im Innenhof einladen und damit sowohl die Idee der Gemeinschaftszone unterstützen als auch als Ruhezone dienen können."

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 und als gemeinschaftlich zu nutzender Grün- und Freiraum gestaltet 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. 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 Kinderspielflächen 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 Grünflächen im Hof 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 Erdgeschosebene 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, ortsnah 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 abgezäunt 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 Land-

schaft 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 erforderlich 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 Mischgebiete von 45 dB(A) eingehalten bzw. um 1 dB(A) unterschritten wird. Die auf das südöstlich angrenzende Mischgebiet einwirkenden Belastungen liegen ebenfalls unterhalb des maßgeblichen Richtwertes für Mischgebiete 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.

Laut schalltechnischem Gutachten (Stand Januar 2017) wird eine Abschirmwand mit einer Mindesthöhe von 1 m in Bezug zum angrenzenden Erdgeschossniveau von 249,94 m über NHN als Absturzsicherung entlang der geplanten Tiefgaragen-Zufahrt erforderlich, um die angrenzenden Wohnungen vor möglichen Lärmemissionen der Zufahrt zur Tiefgarage zu schützen.

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.

¹ Greenbox Landschaftsarchitekten Köln / Düsseldorf, Hubertus Schäfer / Rudolf Tuczek: B-Plan Rombachstraße / Wolferskaulwinkel, Grünordnungsplan, Stand 10.07.2017

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



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

Quelle: Greenbox, Stand 10.07.2017

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

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

Plangebietes zur Nahrungssuche durch die Fledermausarten Große Bartfledermaus, Zwerg-, Breitflügel- und Zweifarbfledermaus sowie die Vogelarten Mäusebussard, Turmfalke, Sperber, Schleiereule, Mehl- und Rauchschnalbe 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 wasserrechtliche 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.

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

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. 40% im Westen des Plangebietes innerhalb der geplanten 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 Geruchsmissionen

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.

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

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.

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 Geruchsimmissionen 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 Geruchsimmissions-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 durchgrünter 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 Überprägung 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.

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.

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

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 (Geschosswohnungs- 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 Sinne 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 64 Stellplätze, davon 2 Besucher-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 0,5 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, überarbeitet Januar 2017) 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 III und IV) für die Bebauung fest. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV 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 IV bzw. III (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. 40 dB bzw. 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Unterrichtsräume sowie von mind. 35 dB bzw. 30 dB für Büroräume einzuhalten. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile bis zum Lärmpegelbereich III werden in der Regel durch die aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) resultierenden Vorgaben mit der üblichen Massivbauweise und dem Einbau von Isolierglasfenstern als Wärmeschutz nach dem heutigen Stand der Technik bereits eingehalten 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. Da diese nicht zum dauernden Aufenthalt vorgesehen sind, ist hier eine geringfügige Überschreitung hinnehmbar.

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 sowie der Festsetzung einer Abschirmwand (Fläche ABCD) mit einer Höhe von 1,0 m über Erdgeschossniveau (Mindesthöhe von 250,94 m ü. NHN) auf einer Länge von rund 24 m entlang der nördlichen Seite der Tiefgaragenzufahrt in Form einer Absturzsicherung wird dem Ziel gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen und die vorhandene Lärmbelastung planungsrechtlich berücksich-

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

tigt. Weiterhin besteht die Möglichkeit 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. Mit der Planung wird insbesondere der Nachfrage nach Wohnraum in Wohnungen entsprochen.

6.2 Verkehrliche Auswirkungen

Insgesamt werden durch den Neubau der Mehrfamilienwohnanlage 62 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 Bebauungsverfahren 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 62 Stellplätzen und 2 Besucher-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.

Aachen, den

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

STADT AACHEN

Bebauungsplan Nr. 972

vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

Rombachstraße/ Wolferskaulwinkel

Vorhaben- und Erschließungsplan

Legende

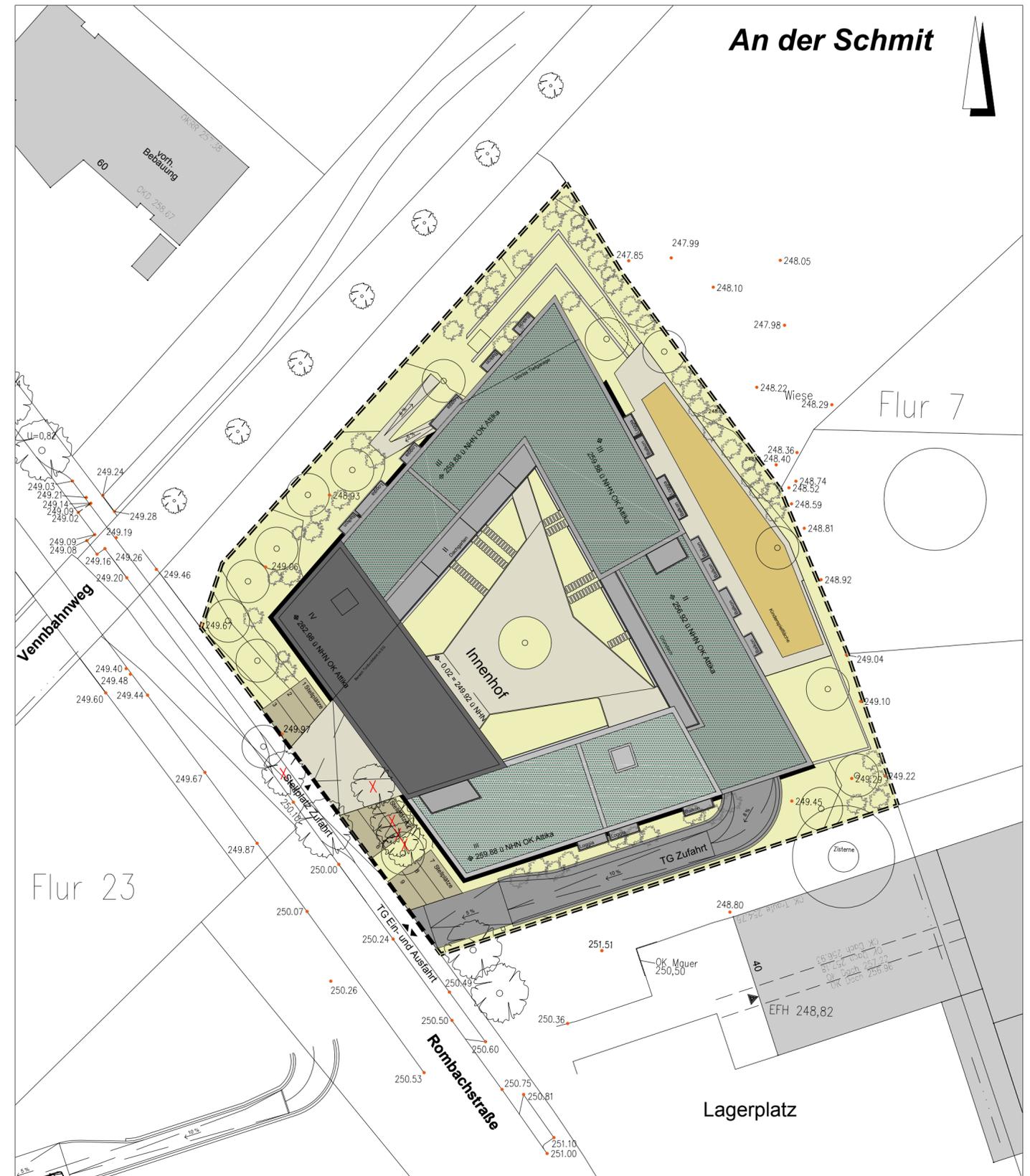
- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | befestigte Flächen, unterbaut |  | Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 972 nach §12 BauGB |
|  | befestigte Flächen (Pflaster/Asphaltbeläge) |  | Baum Bestand |
|  | Parkplätze |  | Baum Neupflanzung |
|  | Rasen / Wiesenfläche |  | Bäume, die zur Realisierung der Maßnahme gefällt werden |
|  | Sand/ Spielfläche |  | 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

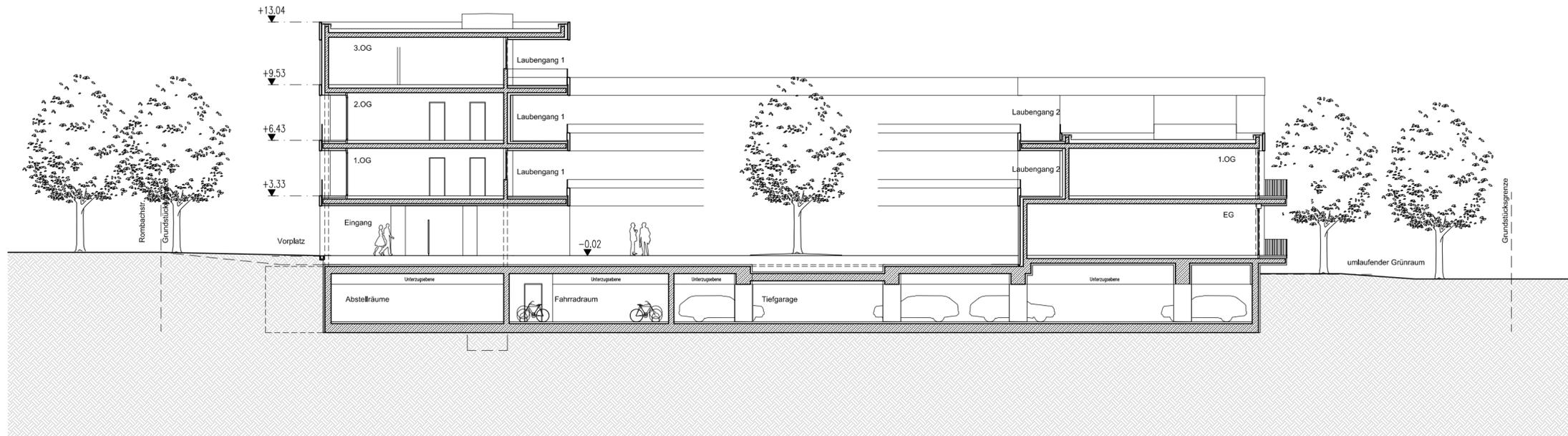


BEBAUUNGSPLAN NR.

972

Rombachstraße /
Wolferskaulwinkel

Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum von kadawittfeldarchitektur. Jede Vervielfältigung, Verwertung oder Weitergabe an dritte Personen ist ohne unser Einverständnis untersagt.





kadawittfeldarchitektur

Bauvorhaben Rombachstraße
Bauvorhaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Planart / Phase

Ansicht Südwest
Planinhalt

12.07.2017 A3
Datum

Format

Maßstab



kadawittfeldarchitektur			
Bauvorhaben Rombachstraße			
<small>Bauvorhaben</small>			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan			
<small>Planart / Phase</small>			
Ansicht Südost	12.07.2017	A3	
<small>Planinhalt</small>	<small>Datum</small>	<small>Format</small>	<small>Maßstab</small>



kadawittfeldarchitektur

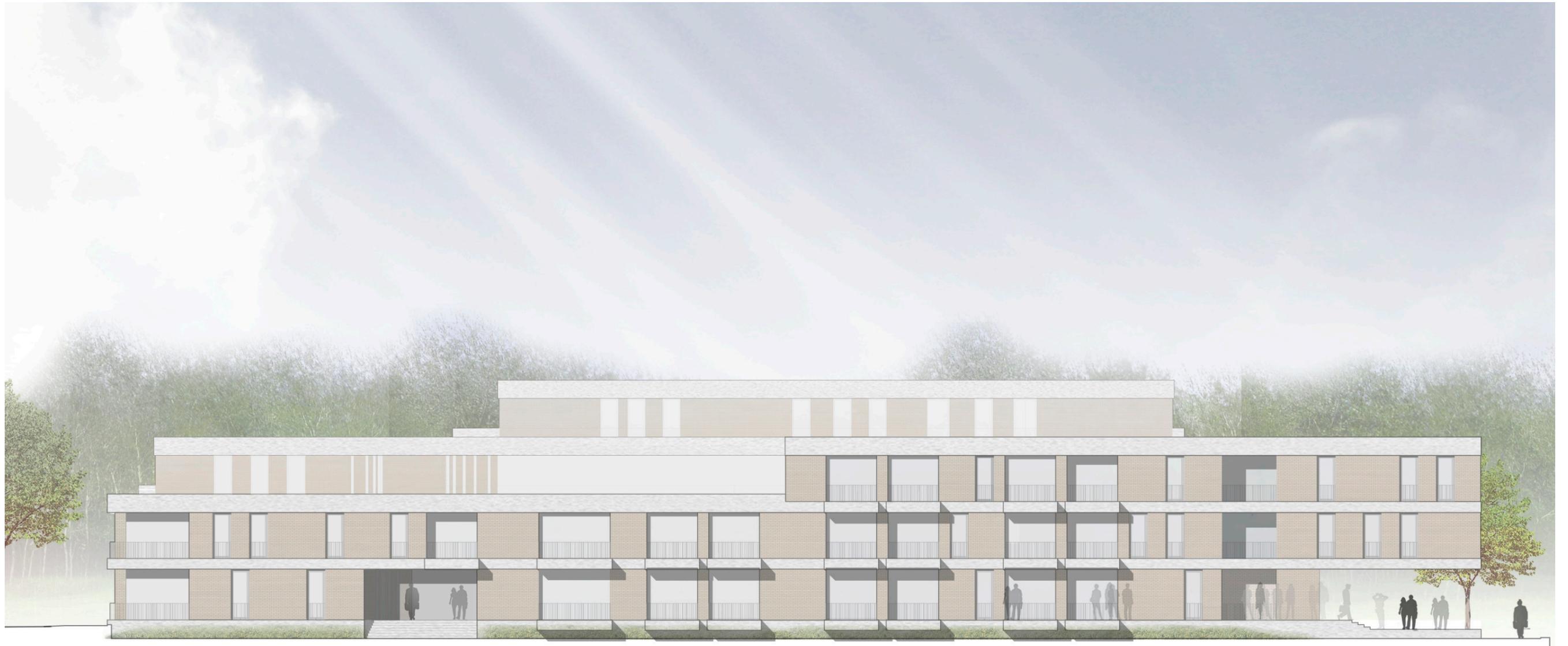
Bauvorhaben Rombachstraße
Bauvorhaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Planart / Phase

Ansicht Nordwest
Planinhalt

12.07.2017 A3
Datum

Maßstab



kadawittfeldarchitektur

Bauvorhaben Rombachstraße
Bauvorhaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Planart / Phase

Ansicht Nordost
Planinhalt

12.07.2017 A3
Datum Format

Maßstab



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
5	Ac Acer campestre 'Elsrijk'	Sol. Baum 4xvmDB STU. 25/30
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
2	Ap Acer platanoides	H 4xVmDB STU. 20/25

extensive Dachbegrünung 1610 m²

- Gründach
- evtl. Dachterasse, kein Gründach
- kein Gründach



LEGENDE

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

Änderungen/Ergänzungen	Datum	Index	Bauherr	Architekt	Statik	TGA	Verteiler
Anpassung Garagenzufahrt	10.07.2017	04					
Anpassungen Höhen und Innenhofgestaltung	04.07.2017	03					
Anpassungen an Grundrisse	30.01.2017	02					
		01					

greenbox
Landschaftsarchitekten
Köln / Düsseldorf
Hubertus Schäfer / Rudolf Tuccak

Bauherr/Auftraggeber
Schlun Wohnen GmbH
St.-Vith Str. 25
52066 Aachen

Büro Köln
Grafstr. 35
50823 Köln
Tel.: 0221/94977-10
Fax: 0221/94977-11
www.greenbox.la
info@greenbox.la

Büro Düsseldorf
Breisacher Str. 14
40468 Düsseldorf
Tel.: 0211/34 40 61

Büro Stuttgart
Alexandersstr. 92
70182 Stuttgart
Tel.: 0711/566126-00
Fax.: 0711/2391-220

Stand Architektur: 28.06.17
Planungsstufe: Vorentwurf
Inhalt: Grünordnungsplan

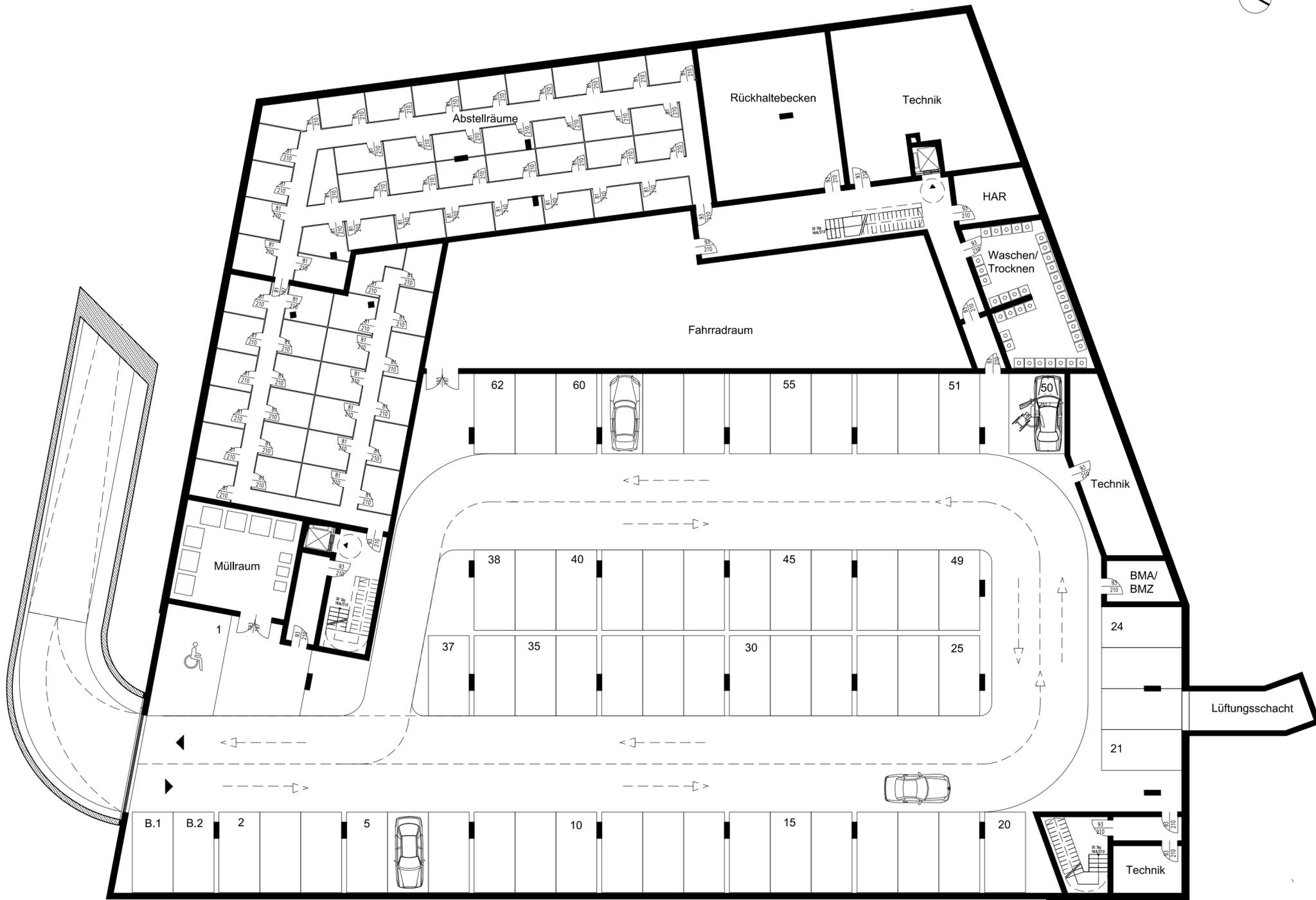
Planbezeichnung: 15-25_VE_LA_EG_100_03

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

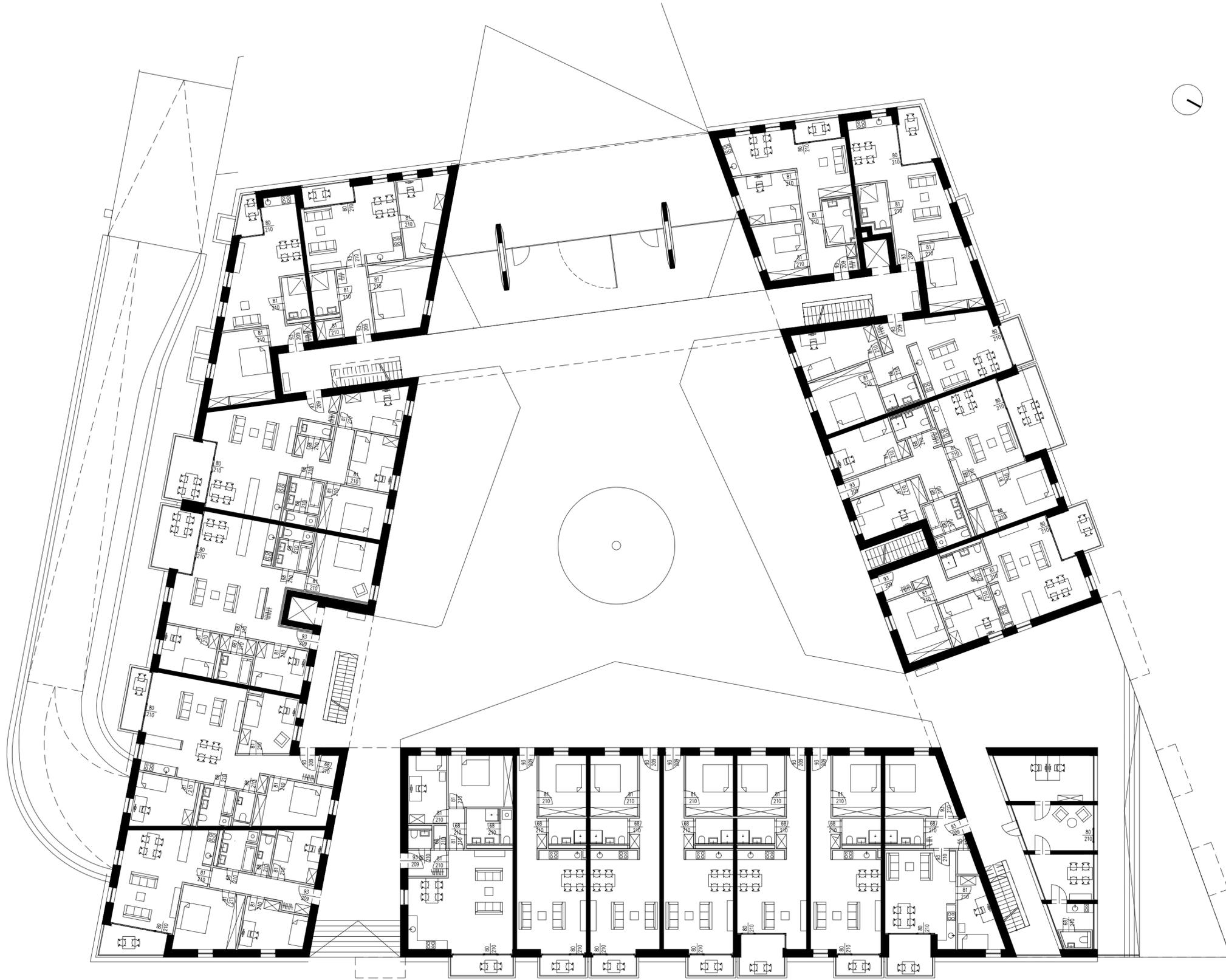
Unterschrift Bauherr/Auftraggeber

Unterschrift / Stempel greenbox

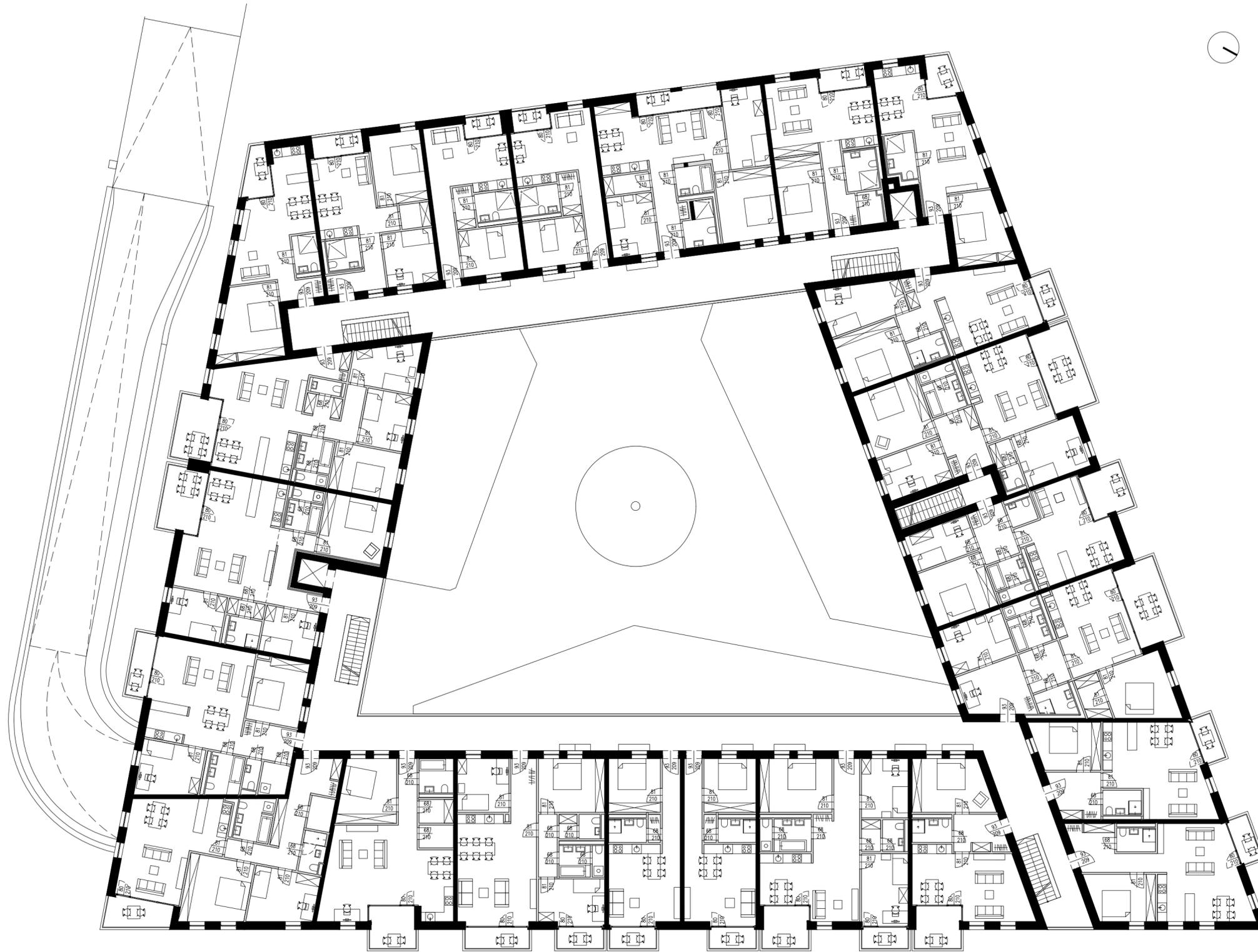
Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum von kadawittfeldarchitektur. Jede Vervielfältigung, Verwertung oder Weitergabe an dritte Personen ist ohne unser Einverständnis untersagt.



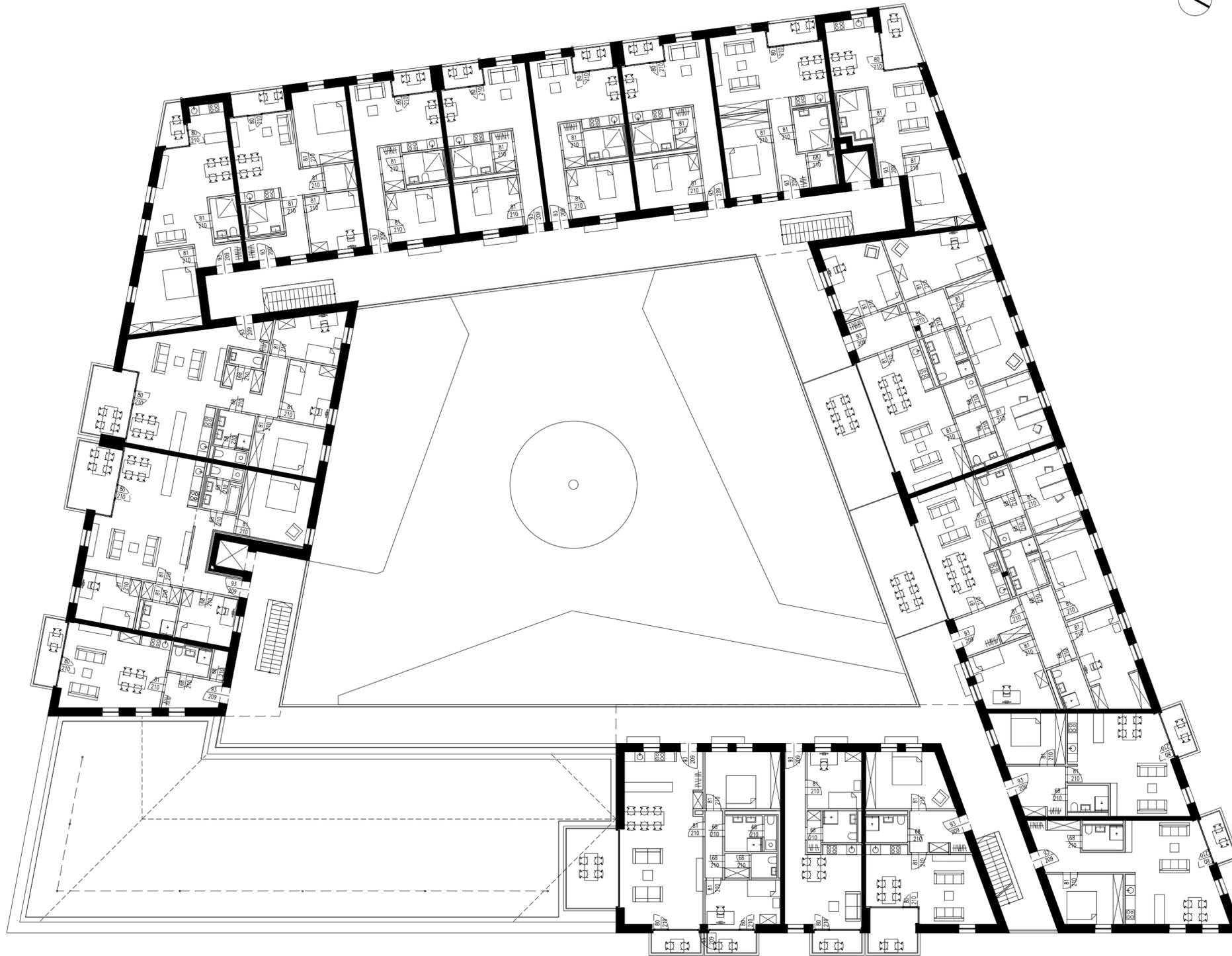
Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum von kadawittfeldarchitektur. Jede Vervielfältigung, Verwertung oder Weitergabe an dritte Personen ist ohne unser Einverständnis untersagt.



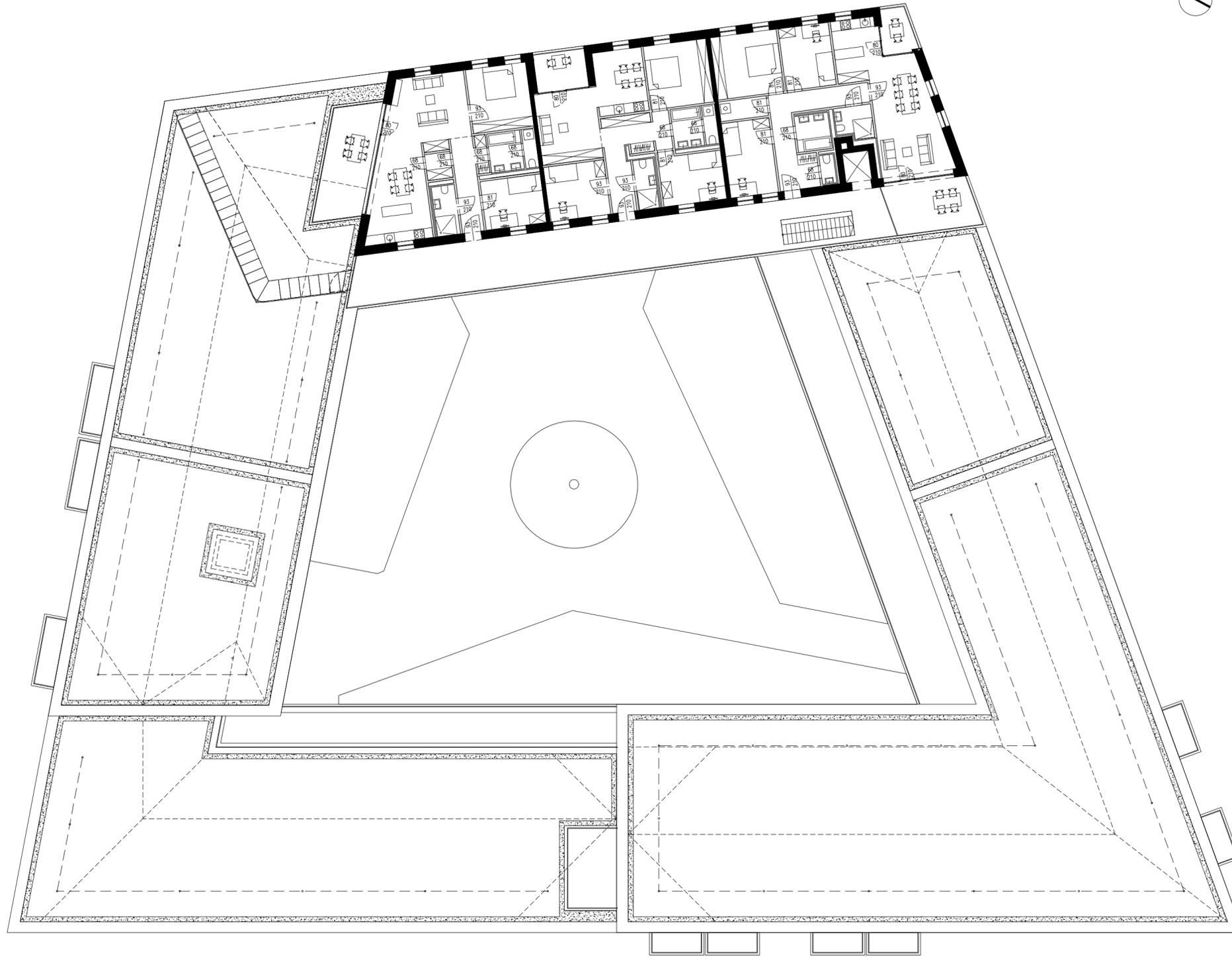
Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum von kadawittfeldarchitektur. Jede Vervielfältigung, Verwertung oder Weitergabe an dritte Personen ist ohne unser Einverständnis untersagt.



Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum von kadawittfeldarchitektur. Jede Vervielfältigung, Verwertung oder Weitergabe an dritte Personen ist ohne unser Einverständnis untersagt.



Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum von kadawittfeldarchitektur. Jede Vervielfältigung, Verwertung oder Weitergabe an dritte Personen ist ohne unser Einverständnis untersagt.







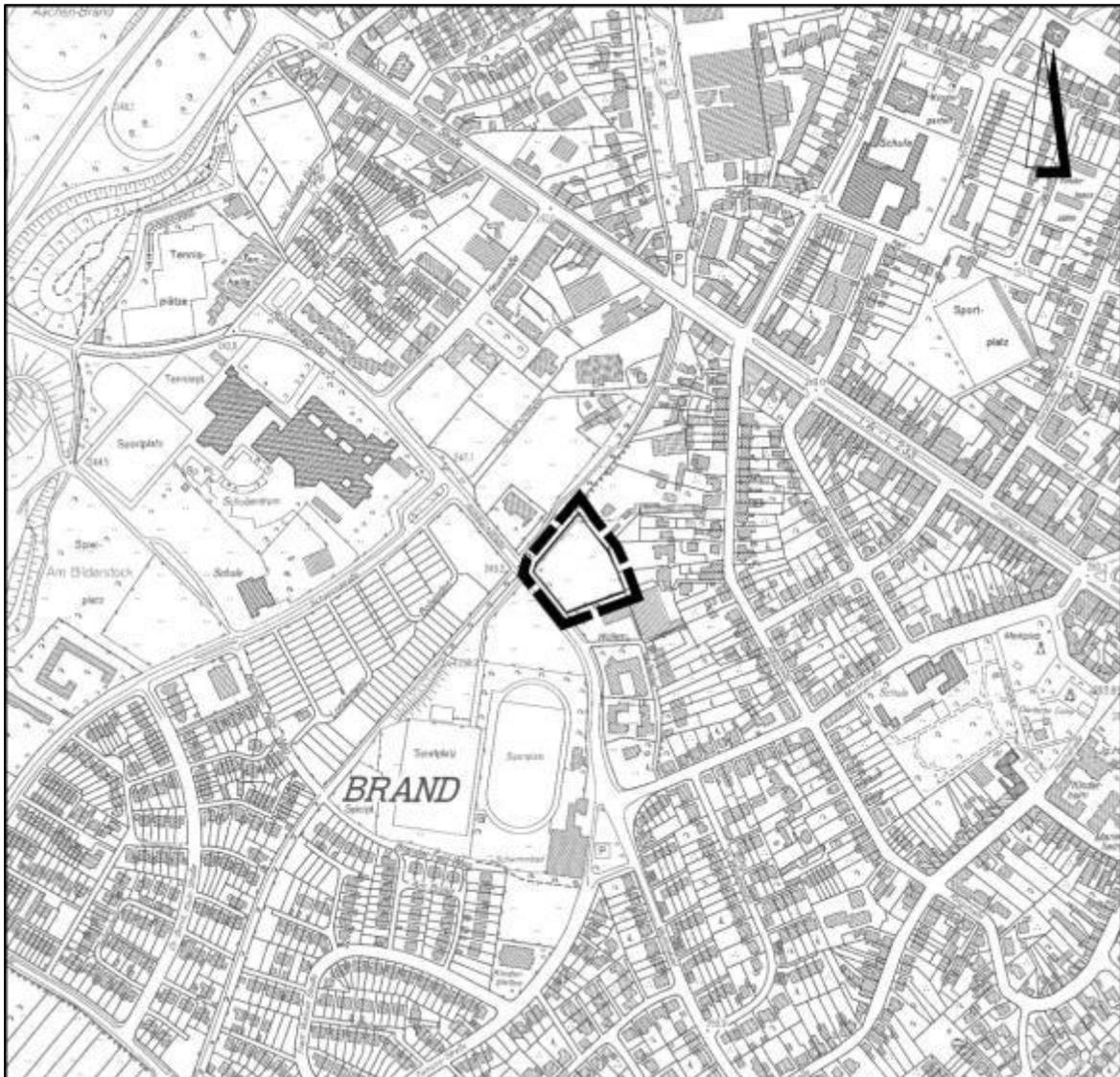
**Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB (erneute Offenlage)**

Bebauungsplan Nr. 972

- Rombachstraße / Wolferskaulwinkel -

im Stadtbezirk Aachen-Brand

für den Planbereich zwischen Rombachstraße, Vennbahnweg und Wolferskaulwinkel



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1	Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW (KBD), Schreiben vom 17.05.2017	1
2	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 10.06.2017	5
3	Stadt Aachen, Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde (FB 61/20), Schreiben vom 23.05.2017	6

Zusammenstellung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB (erneute Offenlage) zum Bebauungsplan.

1 Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW (KBD), Schreiben vom 17.05.2017

Bauverwaltung

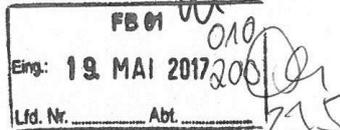
Der Oberbürgermeister



Gescannt

Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen - B 03 - 52058 Aachen

Stadt Aachen
FB 61/201 Herr Willen
Lagerhausstraße 20
52058 Aachen



Auskunft Frau Braun
Gebäude Lagerhausstraße 20
Telefon 0241 / 432-6012
Telefax 0241 / 432-6099
e-mail bauverwaltung@mail.aachen.de
Internet www.aachen.de
Aktenzeichen B 03/10-2015-9292
Kassenzeichen
Datum 17.05.2017

**Kampfmittelbeseitigung: Ergebnis der Luftbildauswertung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 972 -Rombachstraße/Wolferskaulwinkel- im Stadtbezirk Aachen-
Brand, im Bereich zwischen Rombachstraße, Vennbahnweg und Wolferskaulwinkel (AZ: FB61/620-35050-
2014)
Aktenzeichen des KBD: 22.5-3-5313000-159/15**

Sehr geehrter Herr Willen,

in dem o. a. Bebauungsplanverfahren wurde zur Feststellung einer eventuellen Belastung des Grundstückes mit Kampfmitteln eine Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW (KBD) veranlasst. Der KBD hat hierzu am 02.09.2015 wie folgt Stellung genommen:

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern **keine Hinweise** auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich.

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

Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Bauverwaltung der Stadt Aachen oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall wird auf das als Anlage beigefügte „Merkblatt für Baugründeingriffe“ verwiesen.

Gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Bauverwaltung als örtlich zuständige Ordnungsbehörde der Stadt Aachen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Wichmann)

Konto der Stadtkasse:
IBAN: DE09 3905 0000 0000 0000 34
BIC: AACSD33

Servicezeiten
Montag bis Donnerstag 08.00 – 15.00 Uhr
Freitag 08.00 – 13.00 Uhr

Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland — Merkblatt für Baugrundeingriffe

Merkblatt für Baugrundeingriffe

Bei bestimmten Baumaßnahmen empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst KBD die beschriebene Vorgehensweise.

Zwingend zu beachten ist dabei:

- Der Baugrundeingriff ist sofort einzustellen, wenn sich ein Verdacht auf ein Kampfmittel ergeben hat. In diesem Fall ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu informieren.
- Der Abstand der durchzuführenden Baumaßnahme zu einem konkreten Verdacht aus der Luftbildauswertung muss mindestens 10 m betragen.

1. Spezialtiefbaumaßnahmen - Sicherheitsdetektion:

Vor der Ausführung von Spezialtiefbaumaßnahmen empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere:

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten
- sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Durchführung der Sicherheitsdetektion:

- Das Abteufen der Sondierbohrungen erfolgt **durch den Bauherrn/Eigentümer**.
- Die Sondierbohrungen dürfen nur **drehend mit Schnecke** und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt.
- Die Bohrlöcher sind mit Kunststoff-Rohr (frei von Ferrometallen) zu verrohren (Innen-Durchmesser mindestens 60mm; Rohrunterseite mit Stopfen gegen Aufspülen von Erdreich verschlossen, Wasser im Rohr ist belanglos; Rohr 0,3m über GOK abgeschnitten).
- Die Fertigstellung der Bohrungen ist dem KBD **mindestens 3 Werktage** vorher per Fax oder Email mit dem Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ anzumelden. **Es sind alle Bohrungen, die detektiert werden sollen, gleichzeitig anzumelden.**

Stand: 30.03.2016

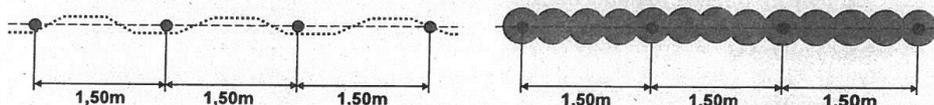
1

Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland — Merkblatt für Baugrundeingriffe

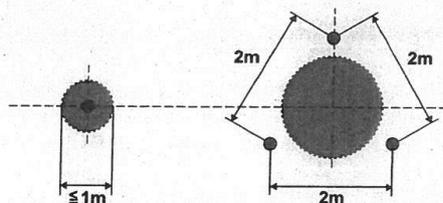
- Die Detektion der Sondierbohrungen wird durch den KBD oder durch ein von ihm beauftragtes Vertragsunternehmen durchgeführt.
- Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD bzw. dem beauftragten Vertragsunternehmen ein **Bohrplan**, auf dem die Lage und die Bezeichnung aller Bohrungen zu entnehmen ist, zur Verfügung zu stellen. Dieser **Bohrplan ist zwingend vor der Detektion** dem KBD bzw. dem beauftragten Vertragsunternehmen zu übergeben.
- Zwischen Detektion und Vorliegen der Ergebnisse können **bis zu vier Wochen** liegen. Dies sollte bei der Planung der weiteren Baumaßnahmen berücksichtigt werden.

Beispiele für Bohrraster bei der Sicherheitsdetektion

- Bei Spundwänden, Bohrpfehlwänden, Schlitzwänden, Verankerungen und ähnlichen, linienförmigen Eingriffsarten sind die Sondierbohrungen senkrecht entlang der Mittelachse im Abstand von 1,5m einzubringen. Kann im Bereich von Ankern nicht senkrecht in der Ebene der Ankerachse gebohrt werden, so ist eine Schrägbohrung ab der Ankerstelle in Achsenrichtung des Ankers durchzuführen.



- Bei Einzelpunkten (Bohrpfählen, Rüttelstopfverfahren usw.) mit einem Durchmesser von bis zu 1 m ist je Ansatzpunkt mittig eine senkrechte Sondierbohrung einzubringen. Bei Stützpfehlwänden mit einem Durchmesser von größer 1 m sind drei senkrechte Bohrungen einzubringen. Die Bohrungen sind die Eckpunkte eines gleichseitigen Dreiecks mit 2m Seitenlänge; der Ansatzpunkt des Stützpfehls liegt im Mittelpunkt dieses Dreiecks.

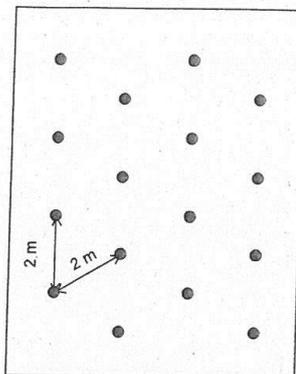


- Beim „Berliner Verbau“ sind die Sondierbohrungen an den Stellen der Träger einzubringen.



- Bei der Überprüfung einer gesamten Fläche sind die Sondierbohrungen auf einem Raster mit einem Abstand von jeweils 2 m auf einem Profil einem Abstand von ca. 1,7m Abstand zwischen zwei Profilen versetzt einzubringen. Drei Bohrungen ergeben jeweils die Eckpunkte eines gleichseitigen Dreiecks mit 2m Seitenlänge.

Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland — Merkblatt für Baugrundeingriffe



2. Bodengutachten / Untergrunderkundungen:

Folgende Untergrunderkundungen können ohne vorherige Kampfmitteluntersuchung durchgeführt werden:

- Es können Schlitz- und Rammkernsondierungen bis zum Durchmesser von 80mm sowie Rammsondierungen nach DIN 4094 durchgeführt werden. Beim Auftreten von plötzlichen, ungewöhnlichen Widerständen im Gefährdungsband, bei denen erkennbar ist, dass ein weiteres Vortreiben der Sonde nicht mehr möglich ist (z.B. bei einem Springen des Fallgewichts der Rammsonde), ist die Sondierung sofort aufzugeben. Der neue Ansatzpunkt muss einen Abstand von mindestens 2m haben.
- Es können Bohrungen bis zu einem Durchmesser von 120mm durchgeführt werden. Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen, ungewöhnlichen Widerständen im Gefährdungsband (bis 8m), ist die Bohrung sofort aufzugeben. Der neue Ansatzpunkt muss einen Abstand von mindestens 2m haben.
- Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.
- Schürfungen können mit der gebotenen Vorsicht (z.B. schichtweiser Abtrag) durchgeführt werden, wobei der Boden ständig zu beobachten ist (Metallteile, Verfärbungen, Geruch, Hindernisse, Widerstände, usw.).

2 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 10.06.2017

Bebauungsplan Bebauungsplan - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 972 - Rombachstraße/Wolferskaulwinkel-

Von: "Becker, Oliver" <Oliver.Becker@lvr.de>
An: ""bebauungsplan@mail.aachen.de"" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: Mittwoch, 10. Mai 2017 14:13
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 972 -Rombachstraße/Wolferskaulwinkel-

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199**, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Oliver Becker

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Endenicher Straße 133
53115 Bonn
Tel 0228/9834-187
Fax 0221/8284-0778

oliver.becker@lvr.de
www.lvr.de

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 18.000 Beschäftigten für die 9,6 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 19 Museen und Kultureinrichtungen, drei Heilpädagogischen Netzen, vier Jugendhilfeeinrichtungen und dem Landesjugendamt erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. „Qualität für Menschen“ ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitglieds Körperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten Politikerinnen und Politiker aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

3 Stadt Aachen, Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde (FB 61/20), Schreiben vom 23.05.2017

Fachbereich Umwelt
Untere Wasserbehörde



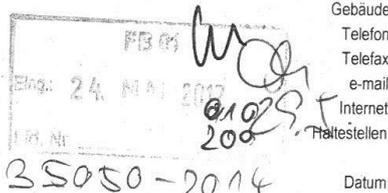
Der Oberbürgermeister



Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen -FB36/30- 52058 Aachen

Auskunft Rolf Deigmann

An
-FB 61/20 -



Gebäude Reumontstr. 1 / Zimmer 106
Telefon +49 (0) 241 / 432-3689
Telefax +49 (0) 241 / 432-3699
e-mail rolf.deigmann@mail.aachen.de
Internet www.aachen.de
Haltestellen Reumontstraße, Hauptbahnhof,
Misereor, Burtscheid Hauptstraße
Datum 23.05.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.972- Rombachstraße / Wolferskaulwinkel- im Stadtbezirk Aachen-Brand, im Bereich, Rombachstraße, Vennbahnweg und Wolferskaulwinkel

**Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 3 BauGB
Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde als Träger öffentlicher Belange**

Die Stellungnahme der UWB als Träger öffentlicher Belange befasst sich mit folgendem Themenkatalog:

- I.1. Grundwasserschutz / Allgemein (§ 49 WHG)
- I.2. Grundwasserschutz / Messstellen
- I.3. Grundwasserschutz / festgesetzte und geplante Wasserschutzgebiete (§ 52 WHG)
- I.4. Grundwasserschutz / Thermalquellenschutz (§ 53 WHG)

- II.1. Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz (§ 5 (1) 1. WHG i.V.m. § 6 (1) 6. WHG)
- II.2. Oberirdische Gewässer / Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG)
- II.3. Oberirdische Gewässer / Ausbau (§ 27 WHG)
- II.4. Oberirdische Gewässer / Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG)

- III. Entwässerung / Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 55 (2) WHG)

Konto der Stadtkasse: Konto Nr. 34
Sparkasse Aachen BLZ 390 500 00
IBAN: DE 09 3905 0000 0000 0000 34
BIC: AACSDE 33

Öffnungszeiten Fachbereich Umwelt
Montag bis Donnerstag 8:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Freitag 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Meine Stellungnahme vom 03.11.2016 wird durch die hier vorliegende ersetzt. Die Änderung wurde erforderlich, da durch die Neuplanung möglicherweise die Flächenversiegelung auf dem Plangelände zunehmen wird. Bei einer Erhöhung der Flächenversiegelung ist das erforderliche Rückhaltevolumen der Niederschlagswasserrückhaltung entsprechend zu erhöhen, da der erlaubte Drosselwasserabfluss von 4,5 l/s nicht überschritten werden darf.

Nach Prüfung aller vorgelegten Unterlagen nehme ich zu der o.g. Planung wie folgt Stellung:

Für das untersuchte B-Plangebiet sind die Punkte I.1. Grundwasserschutz / Allgemein (§ 49 WHG), I.3. Grundwasserschutz / festgesetzte und geplante Wasserschutzgebiete (§ 52 WHG i. V. m. Verordnung), sowie II.1. Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz (§5(1)1. WHG i.V.m. § 6(1) 6.WHG) zu thematisieren.

I.1. Grundwasserschutz / Allgemein (§ 49 WHG):

Hinweis:

Das Bebauungsplangebiet ist bisher unbebaut und besteht aus Grünland. Der anstehende Boden 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 wasserdurchlässigem Lößlehm, die im gesamten Plangebiet bis in eine Tiefe von gut zwei Metern reichen.

Resümierend kann festgehalten werden, dass der Boden überwiegend als gering wasserdurchlässig zu charakterisieren ist. Dadurch bedingt ist verbreitet mit kapillar, gebundener starker Staunässe und vereinzelt mit unbeweglichem Schichtenwasser zu rechnen. Wegen der vorgenannten Eigenschaften trägt der Boden kaum zur örtlichen Grundwasserneubildung bei. Eine gezielte Versickerung ist damit kaum möglich und erst recht nicht wirtschaftlich.

Der Grundwasserflurabstand liegt gemäß Baugrunderkarte im gesamten Planbereich unter drei Metern. Ein kürzlich aufgestelltes Gutachten des Büros Dieler ermittelte 2014 einen Flurabstand zwischen 1,1 und 2,5 Meter bei einem Grundwassergefälle von Süden nach Norden und Stauwasser bis kurz unter die Grasnarbe bei extremen Witterungsverhältnissen.

Damit ist ein Einbinden von Bauwerken (Tiefgeschosse wie z.B. Tiefgaragen) ins Grundwasser sehr wahrscheinlich, besonders wegen der durch die Hanglage bedingten erforderlichen Geländeeinschnitte.

Anforderung:

Sollten Bauwerke ins Grundwasser einbinden, sind ggf. Maßnahmen, wie z.B. eine druckwasserdichte Abdichtung der erdberührenden Bauwerke, zum Schutz vor hohem Grundwasser oder Umleitungen des Grundwasserstromes um den Baukörper herum, erforderlich. Diese Maßnahmen sind dann durch einen Gutachter zu benennen und Lösungsansätze zu ermitteln und zu beschreiben.

Die Anforderungen ergeben sich aus den vorhandenen wasserrechtlichen Bestimmungen (§ 49 WHG). Danach sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, der UWB einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Ggf. wird dann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die möglicherweise an Auflagen, wie zum Beispiel das Erstellen von hydrogeologischen Gutachten und das Umsetzen der darin ermittelten Schutzmaßnahmen, gebunden ist. Sollte gemäß Gutachten eine Umleitung des Grundwasserstromes erforderlich werden, ist bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) eine Erlaubnis zu beantragen.

Kommentar:

Damit ist der allgemeine Grundwasserschutz grundsätzlich geregelt und vom Planer entsprechend der erforderlichen Schutzmaßnahmen und der anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Wird dies umgesetzt, bestehen seitens der Abteilung Gewässerschutz keine Bedenken zum allgemeinen Grundwasserschutz.

Die Umsetzung der Auflagen und Schutzmaßnahmen, die in der wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. in den erforderlichen Gutachten benannt sind, können jedoch im Bebauungsplanverfahren nicht direkt gesichert werden, sondern sind bereits durch die Gesetzgebung (hier § 49 WHG) vorgeschrieben.

Eine zusätzliche Sicherung über den „städtebaulichen Vertrag“ mit einer Abdeckung über Bürgschaften ist möglich.

I.3. Grundwasserschutz / festgesetzte und geplante Wasserschutzgebiete (§ 52 WHG i.V.m. Verordnung):

Hinweis:

Das Plangebiet liegt zwar momentan nicht innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes, der Entwurf der überarbeiteten Wasserschutzgebietsverordnung Eicher Stollen sieht jedoch vor, die Wasserschutzzone II a bis auf den südlichen Teil des Plangebietes zu erweitern, sodass ca. 40 % des Gesamtgebietes davon betroffen sind. Mit Einsetzen der Rechtskraft der neuen Wasserschutzgebietsverordnung (voraussichtlich spätestens am 22.12.2018) wird diese dann für den betroffenen Bereich des Plangebietes zu berücksichtigen sein.

Diese Verordnung besagt unter anderem, dass

- das „Aufstellen neuer Bebauungspläne, die bauliche Nutzungen zulassen oder das Erweitern sowie Ändern bestehender Bebauungspläne, die Art oder Maß der baulichen Nutzung ändern“, **„verboten“** ist, bzw. **„genehmigungspflichtig“** ist, *„wenn die Bebauungspläne aufgrund von entsprechenden Bauflächenausweisungen in einem Flächennutzungsplan aufgestellt oder geändert werden und wenn die Bebauungspläne vorschreiben, dass die baulichen Anlagen an eine Sammelkanalisation angeschlossen werden und der Flächennutzungsplan vor In-Kraft-Treten dieser Verordnung bereits rechtskräftig genehmigt war“.*
- das „Errichten, Erweitern, wesentliche Ändern“ von baulichen Anlagen **„verboten“** ist, bzw. **„genehmigungspflichtig“** ist, *wenn „die außerhalb von Gebäuden verlegten Anschlussleitungen wasserschutzgebietstauglich und doppelwandig bzw. mit vergleichbarer Sicherheit verlegt werden“,*
- das „Errichten, Erweitern oder wesentliche Ändern“ von Kanalisationsanlagen **„verboten“** ist bzw. **„genehmigungspflichtig“** ist, *„wenn sie wasserschutzgebietstauglich und doppelwandig bzw. mit vergleichbarer Sicherheit verlegt werden“.*
- das „Anlegen / Errichten Erweitern oder wesentliche Ändern“ von Verkehrsanlagen (z.B. Straßen, Wege ...) **„genehmigungspflichtig“** ist,
- das „Verlegen oder Unterhalten von Versorgungsleitungen, Telekommunikationsleitungen und Stromkabeln ist **„genehmigungspflichtig“** ist,
- „Bohrungen **„verboten“** sind (z.B. zur Gewinnung von Erdwärme) und
- „Grabungen, durch die das Grundwasser freigelegt oder angeschnitten wird oder Grabungen, die Tiefer als drei Meter gehen (auch bei denen das Grundwasser nicht freigelegt oder angeschnitten wird), **„verboten“** sind.

Anforderung:

Die erforderlichen Anforderungen zum Schutz eines Wasserschutzgebietes ergeben sich dabei aus den vorhandenen wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß § 52 WHG in Verbindung mit der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung. Danach sind bereits bei der Planung die Aussagen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung vom Planer zu berücksichtigen und der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Da das Plangebiet **momentan** außerhalb eines Wasserschutzgebietes liegt, gelten auch **momentan keine** der im Entwurf formulierten Anforderungen. Dies ändert sich jedoch unverzüglich mit Beginn der Rechtskraft des Entwurfs (s.o.).

Folgende Forderungen der dann rechtskräftigen Wasserschutzgebietsverordnung sind gemäß der im Entwurf vorliegenden Verordnung dann voraussichtlich für die betroffene Gebietsfläche zu erfüllen:

- Das Aufstellen des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes ist genehmigungspflichtig. Der Bebauungsplan ist genehmigungsfähig, wenn für den betroffenen Bereich Bauflächenausweisungen in einem rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits erfolgt sind, was bereits geschehen ist, und wenn der Anschluss von baulichen Anlagen im betroffenen Bereich an

eine angemessene Sammelkanalisation im B-Plan („Schriftliche Festsetzungen“) festgeschrieben wird, was noch erfolgen muss.

- Das Errichten, Erweitern oder wesentliche Ändern von baulichen Anlagen (auch Kanalisationsanlagen) ist genehmigungspflichtig. Es ist genehmigungsfähig, wenn für die betroffenen Gebietsflächen die außerhalb von Gebäuden verlegten Anschlussleitungen wasserschutzgebietstauglich und doppelwandig bzw. mit vergleichbarer Sicherheit verlegt werden.
- Das Anlegen / Errichten / Erweitern oder wesentliche Ändern von Verkehrsanlagen sowie das Verlegen oder Unterhalten von Versorgungsleitungen, Telekommunikationsleitungen und Stromkabeln ist genehmigungspflichtig. Es ist genehmigungsfähig, da für die betroffenen Gebietsflächen der zur Wassergewinnung genutzte Grundwasserleiter nicht gefährdet wird.
- Bohrungen (z.B. zur Gewinnung von Erdwärme) sind generell genehmigungspflichtig und bei der UWB zu beantragen.
- Grabungen, tiefer als drei Meter oder bis ins Grundwasser sind grundsätzlich unzulässig. Zu dieser Forderung kann jedoch von der UWB auf Antrag eine Befreiung erteilt werden, wenn sie dem Zweck zur Erstellung von Kanalisationsanlagen oder Tiefgaragen dienen und geringfügig sind; z.B. als Ausgleich von Topographieschwankungen. Die Befreiung wird durch die UWB in Aussicht gestellt, da der zur Wassergewinnung genutzte Grundwasserleiter nicht gefährdet sein wird.

Kommentar:

Wird der Bebauungsplan ordnungsgemäß zur Genehmigung vorgelegt, wird eine wasserwirtschaftliche Prüfung vorgenommen und der Bebauungsplan kann gegebenenfalls an gesetzliche Bestimmungen angepasst werden. Damit bestehen keine Bedenken gegen die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens.

Erhält die Entwurfsfassung der Wasserschutzgebietsverordnung Rechtskraft, können die erforderlichen Auflagen im Baugenehmigungsverfahren, unter Beteiligung der Unteren Wasserbehörde, sichergestellt werden.

Eine Absicherung über den städtebaulichen Vertrag durch geeignete Auflagen wird empfohlen.

II.1. Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz (§ 5 (1) 1. WHG i.V.m. § 6 (1) 6. WHG)

Hinweis:

Das Plangelände gehört zum Einzugsgebiet des Haarbaches und damit auch der Wurm, an deren Unterlauf, unterhalb des Stadtgebietes Aachen immer noch Hochwassergefahr besteht.

Bei weiteren Versiegelungen in vor genanntem Einzugsgebiet wird der notwendige Hochwasserschutz für die gefährdeten Bereiche durch die Umsetzung aller Maßnahmen aus dem aufgestellten Hochwasserrisikomanagementplan (HWRM-Plan) nach § 75 WHG erreicht werden. Die Umsetzung der Vielzahl an Maßnahmen wird nach derzeitigem Wissensstand noch viele Jahre in Anspruch nehmen. Basis für den zu gewährleistenden Hochwasserschutz ist das 100-jährliche Niederschlagsereignis.

Bis zur Verwirklichung dieser Maßnahmen zur Abflachung der Hochwasserwelle müssen bei neuen Baumaßnahmen, die eine zusätzliche, maßgebliche Flächenversiegelung mit sich bringen (können), örtliche, dezentrale Maßnahmen zum Hochwasserschutz bezogen auf das 100-jährliche Ereignis ergriffen werden, um die bestehende, bereits kritische Situation, nicht weiter zu verschärfen. (Verursacherprinzip)

Anforderung:

Da die Umsetzung aller Maßnahmen aus dem HWRM-Plan noch nicht erfolgt ist, muss im Rahmen der Baumaßnahme, vor Nutzungsbeginn, ein Niederschlagswasserrückhaltebecken errichtet sein, dessen maximaler Drosselwasserabfluss von 4,5 l/s, nicht überschritten wird. Das erforderliche Volumen des Rückhaltebeckens ist durch den Wasserverband Eifel Rur (WVER) zu ermitteln oder, falls ein anderes geeignetes Ingenieurbüro die Berechnung durchführt, zu bestätigen. Eine Abstimmung diesbezüglich mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen der Stadt (FB 61/702) ist zwingend erforderlich.

Fachbereich Umwelt

Seite 5

stadt aachen

Ob das erforderliche Rückhaltevolumen im Plangebiet oder auf städtischem Gelände geschaffen wird, liegt in der Entscheidung von FB 61/702.

Kommentar:

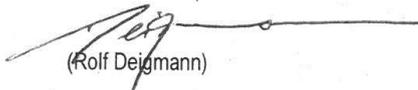
Damit ist der Hochwasserschutz gesetzlich geregelt. Die Sicherstellung erfolgt durch die Beteiligung des Abwasserbeseitigungspflichtigen (FB 61/702) bei der Abnahme der Entwässerungsanlagen.

Die Umsetzung des Hochwasserschutzes kann im Bebauungsplanverfahren nicht direkt gesichert werden, sondern ist lediglich durch die Gesetzgebung vorgeschrieben. Eine zusätzliche Sicherung über den „städtebaulichen Vertrag“ mit einer Abdeckung über eine Bürgschaft ist daher empfehlenswert.

Fazit:

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde kann das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden. Es wird jedoch empfohlen, die o.g. Maßnahmen (Anforderungen an den Vorhabenträger) im städtebaulichen Vertrag möglichst durch Bürgschaften abzusichern.

Im Auftrag



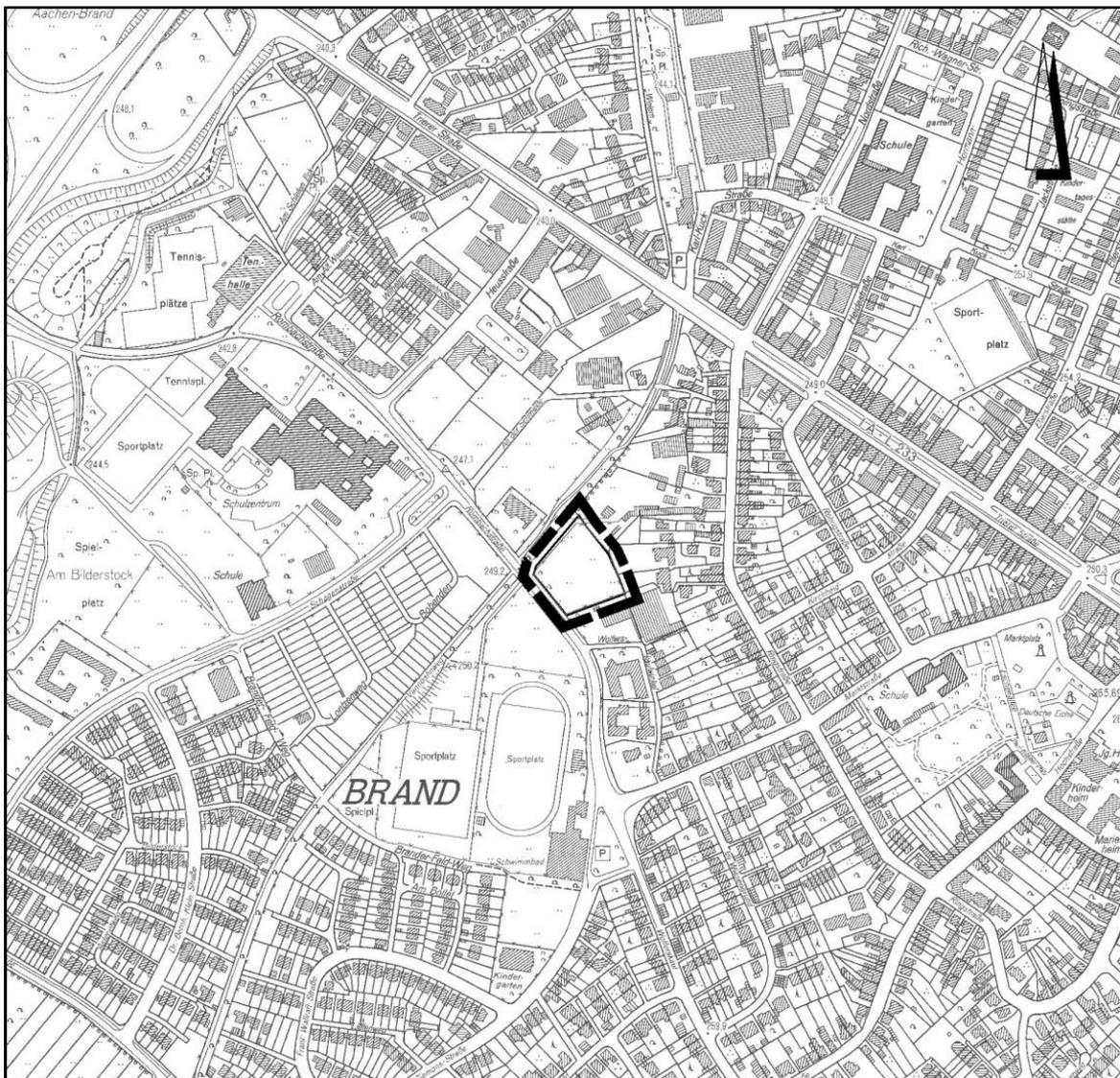
(Rolf Deigmann)

**Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB (erneute Offenlage)
Bebauungsplan Nr. 972**

- Rombachstraße / Wolferskaulwinkel -

im Stadtbezirk Aachen-Brand

für den Planbereich zwischen Rombachstraße, Vennbahnweg und Wolferskaulwinkel



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1	Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW (KBD), Schreiben vom 17.05.2017	1
2	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 10.06.2017	1
3	Stadt Aachen, Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde (FB 61/20), Schreiben vom 23.05.2017	1
1.1	Grundwasserschutz allgemein.....	1
1.2	Grundwasserschutz – festgesetzte und geplante Wasserschutzgebiete	2
1.3	Hochwasserschutz.....	2

Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden gem. § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

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

1 Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW (KBD), Schreiben vom 17.05.2017

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden zur Kenntnis genommen und in die schriftlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt.

2 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 10.06.2017

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand nicht stattgefunden haben, wird zur Kenntnis genommen und ein gewünschter Hinweis in die schriftlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt.

3 Stadt Aachen, Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde (FB 61/20), Schreiben vom 23.05.2017

Stellungnahme der Verwaltung

1.1 Grundwasserschutz allgemein

Die Hinweise und Anforderungen der Unteren Wasserbehörde werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens werden die genannten Belange – insbesondere bei Einbindung des Baukörpers in das Grundwasser - nach den Regeln der Technik umgesetzt und entsprechende Schutzvorkehrungen getroffen. Eine zusätzliche Sicherung der Maßnahmen zum Grundwasserschutz wird im Durchführungsvertrag erfolgen.

Abwägungsvorschlag

Die Anforderungen und Hinweise der Unteren Wasserbehörde werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Planumsetzung beachtet. Der Stellungnahme wird somit gefolgt.

1.2 Grundwasserschutz – festgesetzte und geplante Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt mit rund 40% seiner Fläche im Bereich der geplanten Erweiterung der Wasserschutzgebietsverordnung Eicher Stollen (geplante Rechtskraft: spätestens 22.12.2018). Eine Ausweisung als Wasserschutzzone IIa ist geplant. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit Inkrafttreten der Erweiterung des Wasserschutzgebietes differenzierte Verbots- bzw. Genehmigungstatbestände – bspw. bei wesentlichen Änderungen von Baukörpern und Bebauungsplänen - gelten werden. Diese ggf. erforderlichen Auflagen werden im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens sichergestellt. Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass derzeit keine im Entwurf der geplanten Wasserschutzgebietsverordnung formulierten Anforderungen zu erfüllen sind, da das Plangebiet momentan außerhalb des Schutzgebiets liegt. Bedenken gegen die Fortführung des Bebauungsplans bestehen insofern seitens der Unteren Wasserbehörde nicht.

Abwägungsvorschlag

Die Anforderungen und Hinweise der Unteren Wasserbehörde werden zur Kenntnis genommen.

1.3 Hochwasserschutz

Die Anforderungen des Hochwasserschutzes wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Die Erstellung eines Niederschlagswasserrückhaltebeckens wird über Regelungen im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist entsprechend im nachfolgenden Genehmigungsverfahren sicherzustellen.

Abwägungsvorschlag

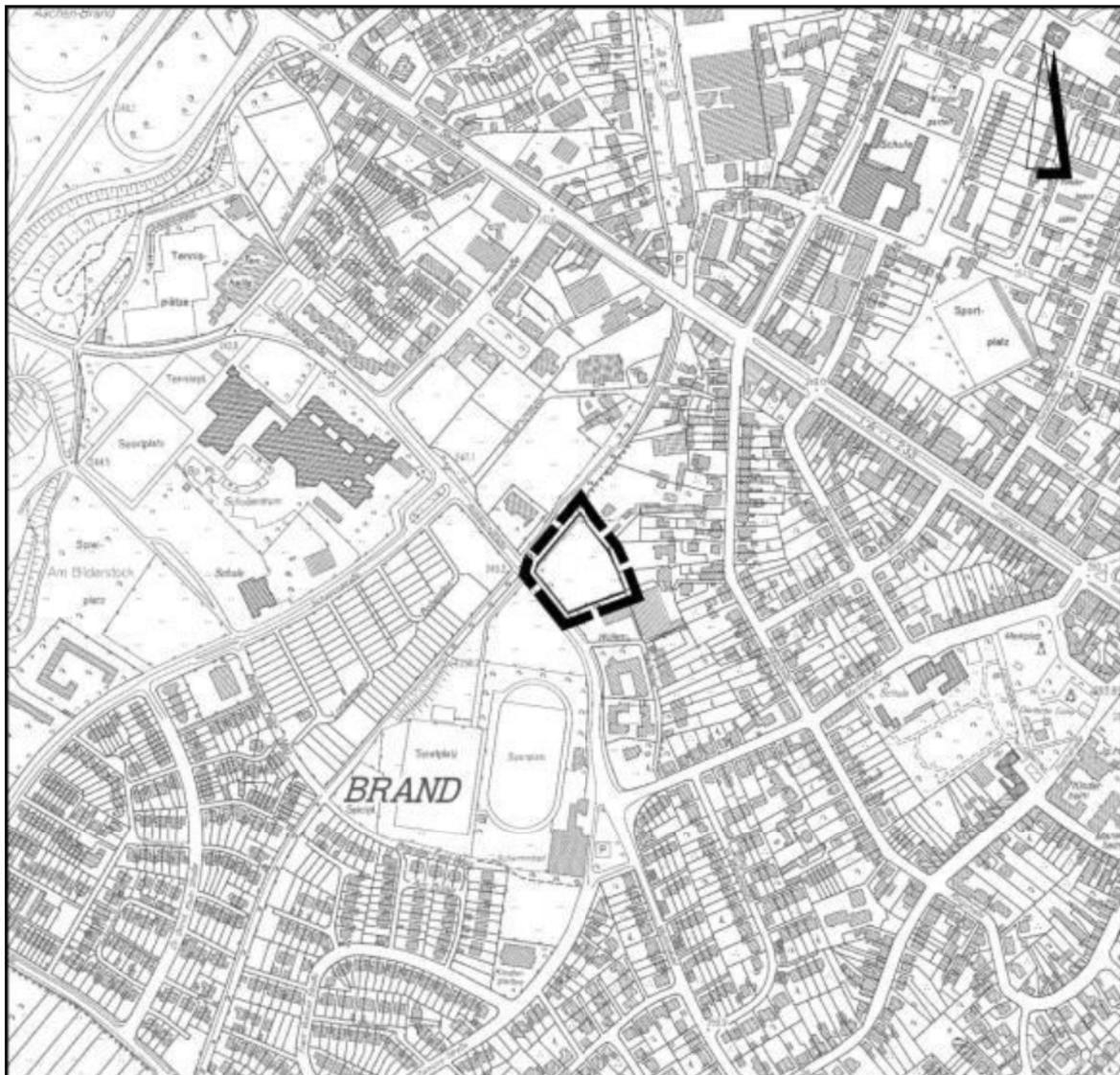
Die Anforderungen des Hochwasserschutzes sind geprüft worden und die Hinweise der Unteren Wasserbehörde werden zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 4a Abs. 3 BauGB (erneute Offenlage)
Bebauungsplan Nr. 972**

- Rombachstraße / Wolferskaulwinkel -

im Stadtbezirk Aachen-Brand

für den Planbereich zwischen Rombachstraße, Vennbahnweg und Wolferskaulwinkel



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1	Schreiben vom 09.06.2017, eingegangen am 12.06.2017	1
2	Schreiben vom 03.11.2016 und 20.11.2016, eingegangen am 20.11.2016	3

Zusammenstellung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (erneute Offenlage) zum Bebauungsplan.

1

Schreiben vom 09.06.2017, eingegangen am 12.06.2017

Der Oberbürgermeister der Stadt Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung Verkehrsanlagen
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen

35050-2014

Per Telefax: 0241/432 6899

per Mail: stadtentwicklung.verkehrsanlagen@mail.aachen.de *al. X*

Datum:
9. Juni 2017

Aktenzeichen:
1005/16 TH09/vo
dl/d31239

Sekretariat:
Fr. N. Vogel

Durchwahl:
0241-94621-134

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 972
Rombachstraße / Wolferskaulwinkel
Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 08.05. bis 09.06.17**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Auch im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung werden die für meine Mandanten bereits mit meinem Schreiben vom 15.04. und 04.11.16 vorgetragene Einwände uneingeschränkt aufrechterhalten. Insbesondere bleibt es dabei, dass das auf der Rückseite des Grundstücks meiner Mandanten angeordnete und damit dem Garten, konkret dem Erholungsbereich des Grundstücks meiner Mandanten zugewandte Objekt mit seinen geplanten Dimensionen unzumutbar ist. Nach nochmaligen Berechnungen meiner Mandanten beträgt der Abstand von der Terrasse des Grundstücks meiner Mandanten zu der nord-östlich ausgerichteten Fassade des Objekts rund 60 m. Die Nord-Ost-Fassade selbst weist eine Breite von knapp 74 m auf. In der nunmehr vorliegenden Abwägung ist sogar von einer Breite von 75 m die Rede. Die Höhe des dem Grundstück meiner Mandanten zugewandten Riegels bewegt sich bei 2 bis 3 Geschossen zwischen über 8 m bzw. über 11 m. Insgesamt entsteht mithin eine großflächige Wand, die eine massive optische Beeinträchtigung des Grundstücks meiner Mandanten darstellt. Hinzu kommt, dass von den in diesem Riegel angeordneten Wohnungen ungehindert und vielfach Einsicht in das Grundstück meiner Mandanten genommen werden kann, konkret in den Garten und damit in den Erholungsbereich.

Nicht verständlich ist in diesem Zusammenhang die Argumentation in der Abwägung, wonach die Wohnanlage entsprechend der Anregung meiner Mandanten in Richtung Nord-Osten in der Höhe reduziert und auf ein zweigeschossiges Bauteil abgetrept worden sei. So wie ich es sehe, ist die ursprüngliche, im vergangenen Jahr offengelegte Planung insoweit gerade nicht geändert worden.

Abschließend ist auch noch einmal hervorzuheben, dass man bei der Betrachtung der maßgeblichen Umgebung zweifelsfrei zu dem Ergebnis kommen muss, dass der geplante Baukörper im Hinblick auf seine Dimensionen einen eklatanten Fremdkörper in der Umgebung darstellt. Einen derart massiven Wohnkomplex gibt es in der maßgeblichen näheren Umgebung nicht ansatzweise.

Ich bitte daher zusammenfassend nochmals darum, die Planung mit Rücksicht auf die berechtigten und schützwürdigen Interessen meiner Mandanten zu überdenken.

Mit freundlichen Grüßen

2

Schreiben vom 03.11.2016 und 20.11.2016, eingegangen am 20.11.2016

ZU IHRER INFORMATION

An: **Stadt Aachen Fachbereich Stadtentwicklung**
Faxnummer: 0 241 4135416310

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

Datum/Uhrzeit: 20.11.2016 23:10:26
Gesendete Seiten: 6
Betr.: Widerspruch BP 972 Rombachstr. Wolferskaulwinkel

Antrag auf Erstellung eines Umweltverträglichkeitsgutachtens wegen bereits bestehender Flurabstandsprobleme.
Gesamter Vorgang bereits per e-Mail zugesandt da eine Übertragung per Fax scheiterte.
MfG.

Retour faxen nicht möglich.

regio iT: 6 Seite(n) empfangen von <Nummer unterdrückt> am 20.11.2016 um 23:10 Uhr

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

52064 Aachen

Stolberg, den 20.11.2016

Betr.: **Widerspruch**
gegen den 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) **ohne Umweltgutachten**. Fassung vom 27.07.2016

Hier: Antrag auf Erstellung eines Umweltverträglichkeitsgutachtens wegen
bereits bestehender Flurabstandsprobleme (Land unter Wasser) auf
den Flurstücken 1172, 1077, 1170, und 586 usw.

Begründung:

Bereits auf der am 6.4.2016 stattgefundenen Beteiligungsversammlung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Rombachstr. / Wolferskaulwinkel wurden die Wasserproblematik bzw. Überflutungen von
oben genannten Flurstücken vorgetragen. Siehe auch Schreiben vom 12.4. und
14.4.2016 der Stellungnahmen.

Jetzt ist festzustellen, dass statt eines Umweltgutachtens mit Wasserhaltung ein Bassin
von 134 cbm zum Auffangen von Regenwasser am Bauobjektes Bartholomäus Hof die
Lösung sein soll. Dieses Auffangbecken beseitigt nicht den Zustand von Stauwasser die
zu Überschwemmungen in diesem Gebiet führen.

Unter Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung- Rombachstraße /
Wolferskaulwinkel - Fassung vom 27.07.2016 Seite 8, ist zu lesen.

**„Der Anregung, die Versickerungsverhältnisse und das hoch anstehende
Grundwasser etc. zu berücksichtigen, wird gefolgt.“**

Eine Befolgung konnte im Bebauungsplan nicht festgestellt werden.

Im Punkt 4.4 Schutzgut Wasser steht, dass der jetzige Stauwasserspiegel zwischen
1,1 m und 2,5 m liegt,. Im Jahre 1993 aber noch in einer Tiefe zwischen 2,5 m und 4 m
lag. Im Jahre 1993 waren die westlich und südwestlich gelegenen Flächen vom jetzigen
Bebauungsplan Rombachstr. / Wolferskaulwinkel noch nicht bebaut. Dies ist in der
Zwischenzeit aber geschehen, nach meinem Sachstand auch ohne Umweltgutachten.
Ein weiterer Beweis, dass versiegelte Flächen und Keller, die im Erdreich eingebunden
sind, bei Böden, die kaum zur Grundwasserneubildung beitragen, wie hier, einen Anstieg
des Grundwasserspiegels bis **über** die Grasnarbe verursacht.

Folge ist, dass die am Vennbahnweg gelegenen Grundstücke Richtung Trierer Str. zum Vorfluter werden und das Wasser über die private Parzelle 586, wo ein Gully vorhanden ist, mit Mutterboden und samt der Anpflanzung in Richtung Haaren verschwindet.

Am 12.4.2016 stand das Wasser, in zwei angelegt Kopflöchern für Versorgungsleitungen ca. 50 cm unter Oberkante Boden und das bei **nicht** extremer Witterung. Siehe Foto mit einem Auto im Hintergrund entstanden Vennbahnweg / Trierer Str., die anderen zwei Bilder neben Vennbahnweg Höhe des jetzt geplanten Bartholomäus Hof.

Nach Beschreibung des Bebauungsplans liegt die Kellersohle des Bartholomäus Hofes bei 246 m ü NHN. Die Geländehöhen zwischen 250,33 m und 248,04 m ü. NHN. Dies bedeutet, dass die Tiefgarage und der Keller im Mittel 3,365 m tief ins Erdreich eingebunden sind und dabei im Stauwasser stehen. In diesem Bereich können die Böden lt. Bebauungsplan nicht erhalten werden und die Bodenfunktionen gehen dauerhaft vollständig verloren.

Mit der dauerhaften Flächeninanspruchnahme in einer Größenordnung von rd. 4.100 m² werden dem Stauwasser bzw. Grundwasser ein dauerhaftes Ausdehnungsvolumen von ca.

13.796 cbm

Boden entzogen, die dauerhafte hydraulische Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. Stauwasser für die Hinterlieger haben und mit weiteren Folgen für diese verbunden sind. Seit 2013 erreichte hier das Grundwasser mehrfach eine über Jahrzehnte unbekannte Höhen. Der Flurabstand ging entsprechend zurück. Hier tritt das Grundwasser zeitweise offen zu Tage.

Unter Punkt 3.8 Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung - Rombachstraße / Wolferskaulwinkel - Fassung vom 27.07.2016 heißt es auf Seite 7.

Die bereits heute in Teilbereichen auftretenden Versickerungsprobleme sind auf die Boden- und Niederschlagsverhältnisse zurückzuführen, können allerdings im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens nicht gelöst werden.

Diese Darstellung ist irreführend. Sie sind im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens lösbar. Hier ist das Verfahren der Wasserhaltung anzuwenden, das dem Zweck dient, den natürlichen Grundwasserspiegel abzusenken und abzuleiten. (Wenden sie sich an den Lehrstuhl für Wasserbau/Wasserwirtschaft der RWTH Aachen.) Beim Erstellen der Bebauungspläne Richtung Münsterstr. haben sie die Wasserhaltung außer Acht gelassen. Warum, ist nicht nachvollziehbar. Wo doch im Jahre 1993 diesbezüglich Messungen der Flurabstände durchgeführt wurden und sie bestens über die Beschaffenheit der Böden bezüglich Wasserundurchlässigkeit bescheid wussten. Jetzt sollen die Hinterlieger die bestehende Wasserproblematik die durch Fehlplanungen der Stadt im Bereich der Wasserhaltung entstanden, ausbaden.

In den letzten Jahren ich habe wegen Anstieg des Grundwasser und die damit verbunden Durchfeuchtung der Außenmauern, beträchtliche Mittel in die Sanierung der Grundmauern investiert. Jetzt nach Veröffentlichung des Bebauungsplans Rombachstr. / Wolferskaulwinkel steht eindeutig fest, dass die Bebauungspläne in der Umgebung der Rombachstr. auch ohne Umweltgutachten das jetzige **Sumpfland** entstehen ließen. Sollten sie den Bebauungsplan 972 ohne Umweltgutachten beschließen werde ich zur Schadensbegrenzung Rechtsmittel einlegen.

Unerklärlich ist, warum der Bebauungsplan Rombachstr. / Wolferskaulwinkel ohne Umweltgutachten durchgeführt werden soll da hier Beeinträchtigungen klar auf der Hand liegen.

Plant der Investor auch den Bebauungsplan oder bauen sie dem Investor auf Kosten der Hinterlieger eine goldene Brücke?

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

**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
Lehrstuhl für Wasserwirtschaft

P. S. Empfehlungen

1.) Planen sie für den Bartholomäus Hof einen ebenerdigen Parkplatz. Erhöhen sie die Geschosßzahl, dann werden die hydraulischen Zustände sehr wahrscheinlich abnehmen. Die Rohbaukosten werden um 1/3 niedriger für den Investor ausfallen. Der Anteil der gewünschten Sozialwohnungen könnte aufgestockt werden.

2.) In der Erläuterung zur frühzeitigen Beteiligung Rombachstraße / Wolferskaulwinkel - Fassung vom 10.12.2015 heißt es:

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

Es ist nicht nachvollziehbar, dass Sie für ein einzelnes Objekt auf dem Flurstück 1172 so einen **Planungskostenaufwand** betreiben wo doch die hinterliegenden Flurstücke 1170 + 644 mit weiteren 6000 qm zur Erschließung anstehen.

Ein Umweltgutachten. Ein Abwasch. Eine Lösung.

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.

Diese Angabe, die Internetseite einsehen zu können, ist falsch!!!

Beweis: Die Empfangsdame im Foyer vor der Anhörungsveranstaltung konnte nicht weiterhelfen.

Am 4.4.2016 habe ich nach dem Link in der Bezirksvertretung Brand gefragt, weil ich im Internet nichts fand.

Hier hieß es: Es war schon jemand da, wollte auch die Adresse haben. Ich hab sie nicht finden können, schaute aber vorsichtshalber noch mal nach, aber auch da ohne Erfolg. Am 5.4.2016 winkte Sie gleich lächelnd ab, nicht zu finden. Nette freundliche Dame.

Nach mehrmaligen schriftlichen Anfragen an den Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen erhielt ich die

Bekanntmachung der Zeitungsveröffentlichung vom 23.3.2016

übermittelt. Stellungnahme vom 15.7.2016 unter 4. Seite 14,15,16

Es ist eine Unverschämtheit, wie hier mit betroffenen Bürgern umgegangen wird.

Dies ist ein Beweis dafür, dass die angekündigten Unterlagen ab dem 4.4.2016 bis 5.4.2016 im Internet nicht verfügbar waren. Nach nochmaliger Anfrage wurde mir dann der Link zum vorhabenbezogenem Bebauungsplan – Rombachstraße/Wolferskaulwinkel am 6.4.2016 zugesandt. Erst danach waren die Unterlagen teilweise und später nach meiner Ansicht, komplett im Internet verfügbar.

Die hier aufgezeigten Verfahrensfehler zeugen von einer unfähigen Verwaltung oder dass die Beteiligung der Bürger nicht gewollt war.

Die Bekanntmachung war so nicht rechtens und daher unwirksam.

Wegen dieser Verfahrensfehler lt. BauGB beantrage ich eine

neue frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

für den Bebauungsplan Nr. 972 - Rombachstraße / Wolferskaulwinkel - zur öffentlichen Anhörung und Auslegung.

Mit freundlichen Grüßen

Verteiler
Akte

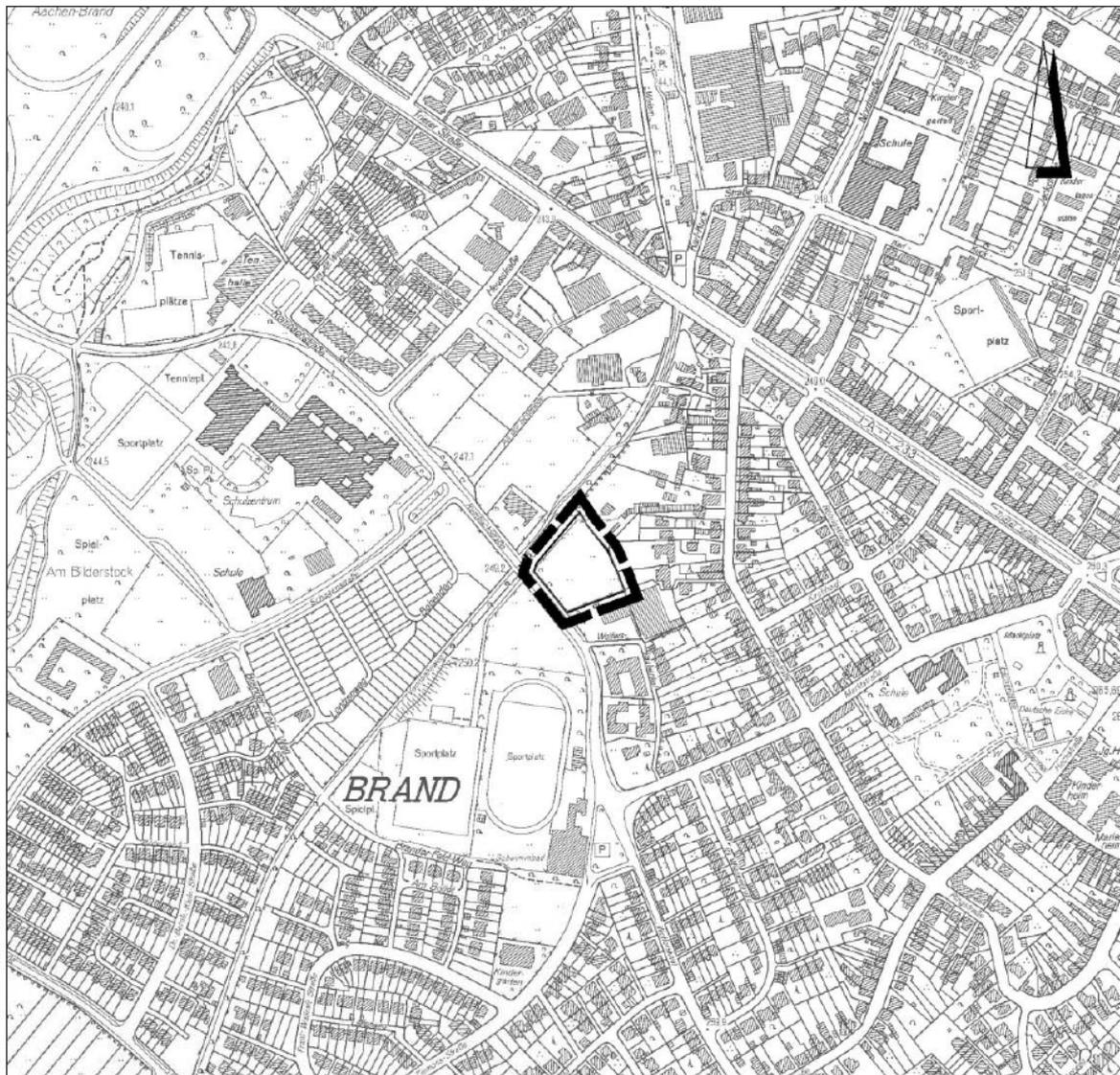
Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB (erneute Offenlage)

Bebauungsplan Nr. 972

- Rombachstraße / Wolferskaulwinkel -

im Stadtbezirk Aachen-Brand

für den Planbereich zwischen Rombachstraße, Vennbahnweg und Wolferskaulwinkel



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1	Schreiben vom 09.06.2017, eingegangen am 12.06.2017	1
1.1	Verweis auf die vorangegangenen Stellungnahmen vom 15.04.2016 und 04.11.2016.....	1
1.2	Zumutbarkeit des Vorhabens – Blick auf eine Wand.....	1
1.3	Einfügung in die Umgebung – Fremdkörper.....	2
2	Schreiben vom 03.11.2016 und 20.11.2016, eingegangen am 20.11.2016	2
2.1	Problematik mit hoch anstehendem Grundwasser / Antrag auf Erstellung eines Umweltverträglichkeitsgutachtens	2
2.2	Umgestaltung des Vorhabens	3
2.3	Erweiterung der Planung auf die Flurstücke 1170 und 644	4
2.4	Antrag auf Eröffnung einer neuen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	4

Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

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

1 Schreiben vom 09.06.2017, eingegangen am 12.06.2017

Stellungnahme der Verwaltung

1.1 Verweis auf die vorangegangenen Stellungnahmen vom 15.04.2016 und 04.11.2016

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und im Rahmen der ersten Offenlage mit den Schreiben vom 15.04.2016 und 04.11.2016 eingebrachten Einwendungen werden aufrechterhalten. Diese Stellungnahmen wurden im Rahmen des Abwägungsvorschlags zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und im Rahmen der ersten Offenlage bereits behandelt. Im weiteren Verfahren ergaben sich keine wesentlichen neuen Erkenntnisse oder Rahmenbedingungen, die zu einem anderen Ergebnis führen würden. Insofern wird auf den Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur ersten Offenlage und die dort aufgeführten Antworten verwiesen.

Abwägungsvorschlag

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

1.2 Zumutbarkeit des Vorhabens – Blick auf eine Wand

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich gem. § 1 Abs. 5 BauGB. Dabei liegt der Standort des Bebauungsplans in einem Bereich, der bereits durch mehrere großflächige oder großvolumige Baukörper vorgeprägt ist. Die Anzahl der Wohneinheiten und die Größe des Baukörpers sind insofern im Hinblick auf die zukünftig in der Umgebung entstehenden und bereits über Bebauungspläne abgesicherten Planungen als verträglich einzustufen. Die Schaffung einer kompakten Hofform mit einem ausreichend großen Innenhof, der auch als Aufenthaltsfläche genutzt werden kann, erfordert die entsprechenden Längen der Außenfassaden (z.B. rd. 75 m Länge der Außenfassade in Richtung Nordosten). Um diese zu gliedern, wurde die Hofanlage in der Gebäudehöhe gestaffelt und von einem hohen viergeschossigen Bauteil entlang der Rombachstraße über die dreigeschossigen Seitenflügel auf zwei Geschosse (nordöstliches Bauteil) zur südlichen Bebauung entlang der Ringstraße hin reduziert. Die geplante Eingrünung des Gebäudes sichert ein behutsames Einfügen in Richtung Nordosten und schafft einen Übergang zur angrenzenden Grünfläche. Abschließend wird die Deckung des bestehenden Wohnflächenbedarfs und damit dem städtebaulichen Ziel 'Schaffung von attraktivem nachfragegerechten Wohnformen' höher gewichtet als die Sicherung eines freien Blicks einzelner Privatpersonen. Um eine entsprechende Nachverdichtung zu ermöglichen, sind in zentralen und gut erschlossenen Lagen in der Nähe von Nahversorgungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur kompakte und damit auch größere Baukörper als Ein- und Zweifamilienhäuser zu entwickeln. Damit werden die bereits entwickelten Strukturen entlang der Heussstraße und die zukünftig entlang der Rombachstraße entstehenden Wohngebäude fortgeführt. Auch im Plangebiet des BP 943 besteht die Möglichkeit der Entwicklung von zum Teil vier Wohngeschossen an der Heussstraße und drei Wohngeschossen an der Rombachstraße.

Mit der Realisierung des Vennbahncenters wird die Umgebung städtebaulich stark verdichtet und erhält einen neuen Charakter als Nahversorgungszentrum mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, so dass sich zukünftig die Gebäudeform des sog. 'Bartholomäushofs' in die Umgebung einfügen wird. In der Summe der genannten Aspekte und in Anbetracht des Abstands der geplanten Bebauung zur Bestandsbebauung wird das Vorhaben als zumutbar eingestuft.

Abwägungsvorschlag

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

1.3 Einfügung in die Umgebung – Fremdkörper

Es wird auf die Antwort zu Ziffer 1.2 verwiesen. Demnach fügt sich das Vorhaben auch in Anbetracht seiner modernen Architektursprache in angemessener Form in seine vorhandene Umgebung ein. Die Bedenken werden insoweit nicht geteilt.

Abwägungsvorschlag

Die Bedenken werden nicht geteilt.

2 Schreiben vom 03.11.2016 und 20.11.2016, eingegangen am 20.11.2016

Stellungnahme der Verwaltung

2.1 Problematik mit hoch anstehendem Grundwasser / Antrag auf Erstellung eines Umweltverträglichkeitsgutachtens

Für das Vorhaben wurde ein geohydrologisches Gutachten (Dieler + Partner GmbH, Stand 2014) 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 Niederschlagswassers ist aufgrund dieser Untergrundverhältnisse und aufgrund der Lage in einer geplanten Wasserschutzzone nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird insofern in den Mischwasserkanal in der Rombachstraße eingeleitet. Um eine Überlastung des Kanals und eine Hochwassergefahr am Haarbach zu vermeiden, wird das Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten und gedrosselt eingeleitet. 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 Fall eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100) das Hochwasserrückhaltebecken Debyestraße nicht überlastet wird. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht dementsprechend ein Rückhaltebecken mit einem Volumen von 134 m³ zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der Tiefgarage vor. Eine Verschärfung der Hochwassergefahr für die Unterlieger wird dadurch vermieden. Flankierend werden durch die Anlage von großflächigen Gründächern Verdunstungsmöglichkeiten geschaffen und eine gewisse Rückhaltung von Niederschlagswasser erzielt. Laut Aussage der Stadtwerke Aachen (STAWAG) bestehen aus hydraulischer Sicht keine Bedenken, das Plangebiet (Flurstück Nr. 1172) an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Rombachstraße anzuschließen. Die abwassertechnische Erschließung des Plangebiets ist damit gesichert. Das Plangebiet weist keine dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässer auf. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes greift jedwede Flächenversiegelung 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, so dass der Bo-

den kaum zur Grundwasserneubildung und Niederschlagswasserabführung beiträgt. Verbunden mit einem gering durchlässigen Untergrund, erklärt sich die temporär auftretende Staunässe in den Wiesen des Gebietes. Bei Einbindung des Baukörpers in das anstehende Grundwasser werden entsprechend den Regeln der Technik und in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Aachen bei Durchführung des Vorhabens Schutzvorkehrungen gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) umgesetzt. Diesbezügliche Regelungen werden zudem in dem den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan flankierenden Durchführungsvertrag geregelt. 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.

Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird im Rahmen der Entwässerungsplanung auf der nachfolgenden Genehmigungsebene gelöst. Die erforderliche Rückhaltung des Niederschlagswassers wird auf Ebene des Bebauungsplanes im Rahmen von Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert. 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.

Die vom Einwender befürchteten Auswirkungen auf sein Grundstück durch ein mögliches Einbinden der Tiefgarage / Kellerräume in das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Im Rahmen des dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens wird bei einem Einbinden des Vorhabens in das Grundwasser die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde erforderlich. Im Rahmen dieses Verfahrens werden die Auswirkungen durch die Untere Wasserbehörde abschließend geprüft. Falls es zu Auswirkungen auf die Nachbarschaft auf Grund der Errichtung des geplanten Vorhabens kommen kann, werden Maßnahmen als Auflagen im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis verlangt, die negative Auswirkungen auf die Umgebung ausschließen. In der Summe der Belange sind im Sinne der Einwendung notwendige Umweltgutachten erstellt worden und sind in die Abwägung eingeflossen.

Abwägungsvorschlag

Der Anregung, für den Bebauungsplan Umweltgutachten zu erstellen und zu berücksichtigen, ist gefolgt. Die Bedenken hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung werden infolgedessen nicht geteilt. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich und würde nicht zu einem anderen Ergebnis führen, da die relevanten Umweltbelange im Rahmen der Abwägung geprüft werden.

2.2 Umgestaltung des Vorhabens

Der vorgebrachten Anregung anstelle des derzeitigen Vorhabens mit Tiefgarage einen ebenerdigen Parkplatz zu errichten und die Geschosszahl zu erhöhen, wird aus städtebaulichen Gründen nicht gefolgt. Städtebaulich ist die Errichtung eines flächenintensiven ebenerdigen Parkplatzes für das Ortsbild unverträglich. Mit der Errichtung einer Tiefgarage können demgegenüber die Autos aus dem Stadtbild verbannt werden. Überdies besteht kein Erfordernis auf eine Tiefgarage zugunsten ebenerdiger Stellplätze zu verzichten, da auch beim Einbinden des Gebäudes ins Grundwasser keine negativen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten sind. Dies wird im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens durch Auflagen in der wasserrechtlichen Erlaubnis abgesichert. Vgl. hierzu auch unter Punkt 2.1. Die mit einem ebenerdigen Stellplatz verbundene Erhöhung der Geschosszahl wäre gleichfalls städtebaulich nicht vertretbar. Mit Blick auf die Umgebungsbebauung würde sich eine gebündelte, möglicherweise bis zu ca. 5-geschossige Bauweise an diesem Standort nicht mehr adäquat in die Umgebung einfügen. Auch wäre bei einer Erhöhung der Geschossigkeit der kommunikative Charakter des Vorhabens mit seiner prägnanten Hofform nicht mehr möglich. Insofern

misst die Stadt Aachen dem geplanten städtebauliche Ensemble und der Gestaltung des Stadtbildes ein höheres Gewicht bei, als den Verzicht auf die Tiefgarage mit der damit einhergehenden Schaffung ebenerdiger Parkplätze mit hohem Flächenverbrauch.

Abwägungsvorschlag

Der Anregung, einen ebenerdigen Parkplatz anstelle einer Tiefgarage zu errichten, wird aus städtebaulichen Gründen nicht gefolgt.

Der Anregung, die Geschosshöhe zu erhöhen, wird mit Blick auf die Umgebungsbebauung aus städtebaulichen Gründen nicht gefolgt.

2.3 Erweiterung der Planung auf die Flurstücke 1170 und 644

Die vorgebrachte Anregung, weitere Flächen in das Planverfahren einzubeziehen, wurde auf Grund der Eigentumsverhältnisse und der Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht verfolgt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der insbesondere ein bestimmtes Bauvorhaben planungsrechtlich umsetzt und von einem Vorhabenträger durchgeführt wird, wurden die nördlichen Freiflächen nicht in das Plangebiet einbezogen. Für die Flurstücke 1170 und 644 besteht derzeit kein Planungserfordernis, da diese weiterhin als Grünlandfläche bestehen bleiben können.

Generell ist durch die Anbindung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen an die Rombachstraße zukünftig jedoch eine Entwicklung möglich. Diese würde dann zum Inhalt eines eigenen Plan- oder Genehmigungsverfahrens, wenn hier ein Entwicklungsinteresse besteht.

Abwägungsvorschlag

Der Anregung weitere angrenzende Flächen in das Planverfahren einzubeziehen, wird nicht gefolgt.

2.4 Antrag auf Eröffnung einer neuen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Fachverwaltung bedauert die Umstände beim Versuch der Einsichtnahme. Der Vorfall wurde von allen Bezirksämtern zum Anlass genommen, die Öffnungszeiten neu zu regeln. Auf Grund 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. Auf Grund der Vielzahl an Unterlagen und Offenlagen ist es für die Stadt Aachen unmöglich, die Bauleitplanungen auf einem Tisch zu präsentieren. Infolge dessen ist es gängige Praxis bei der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die Pläne aufzuhängen 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 erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine erste öffentliche Auslegung als zweiter Beteiligungsschritt der Öffentlichkeit. Hier wurden die Unterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Nunmehr erfolgt eine erneute Auslegung, so dass der Einwender in einer dritten Stufe die Möglichkeit erhält, zur Planung Stellung zu nehmen.

Abwägungsvorschlag

Der Anregung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erneut durchzuführen, wird nicht gefolgt.

Ausführung vorher



Außenanlagenplan - II. Offenlage

- zentrale Grüninsel Innenhof

Ausführung nachher



Außenanlagenplan – Satzungsbeschluss

- dezentrale Grünanlagen Innenhof vor Wohnungen
- Gebäudeteil für Freiberufler