

| | | | |
|--|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Vorlage | | Vorlage-Nr: | FB 61/0749/WP17-1 |
| Federführende Dienststelle: | | Status: | öffentlich |
| Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen | | AZ: | 35050-2014 |
| Beteiligte Dienststelle/n: | | Datum: | 27.09.2017 |
| | | Verfasser: | FB 61/010 // Dez. III |
| Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 972 - Rombachstraße / Wolferskaulwinkel - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Brand zwischen Rombachstraße, Vennbahnweg und Wolferskaulwinkel | | | |
| hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB | | | |
| Beratungsfolge: | | | |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit | |
| 18.10.2017 | Rat der Stadt Aachen | Entscheidung | |

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 972 sowie den Durchführungsvertrag zur Kenntnis.

Er fasst den Änderungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 BauGB zu den in der Anlage aufgeführten Punkten und beschließt nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die zu sämtlichen Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Der Rat der Stadt beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 972 – Rombachstraße/ Wolferskaulwinkel – für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Brand zwischen Rombachstraße, Vennbahnweg und Wolferskaulwinkel gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

FB61/0511/WP17 – Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

FB61/0646/WP17 – Ergebnis der öffentlichen Auslegung

FB61/0749/WP17 – Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Der Planungsausschuss hat die Verwaltung am 14.01.2016 beauftragt, für das Gebiet zwischen Rombachstraße, Vennbahnweg und Wolferskaulwinkel einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB zu erarbeiten. Die Bezirksvertretung Aachen-Brand hat sich diesem Beschluss in ihrer Sitzung am 17.02.2016 angeschlossen.

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

In der Zeit vom 04.04.2016 bis 15.04.2016 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden unterrichtet. Am 06.04.2016 wurde eine Anhörungsveranstaltung durchgeführt, um die Öffentlichkeit zu informieren und um Fragen und Anregungen aufzunehmen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand hat am 31.08.2016 über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung beraten und dem Planungsausschuss empfohlen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 972 – Rombachstraße/ Wolferskaulwinkel – zu beschließen.

Der Planungsausschuss ist dieser Empfehlung in seiner Sitzung am 01.09.2017 gefolgt. Beide Gremien empfahlen zudem, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 04.10.2016 bis 04.11.2016, zeitgleich wurden die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Am 29.03.2017 beriet die Bezirksvertretung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung, am 06.04.2017 folgte der Planungsausschuss. Beide Gremien empfahlen dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Darüber hinaus beschloss der Planungsausschuss auf Empfehlung der Bezirksvertretung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 972 –Rombachstraße /Wolferskaulwinkel.

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.05.2017 bis 09.06.2017 statt. Parallel dazu wurden 11 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 05.10.2017 mit dem Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung befasst und dem Rat empfohlen, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen. Weiterhin empfahl er den Änderungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 BauGB sowie den Bebauungsplan Nr. 972 –Rombachstraße /Wolferskaulwinkel- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand hatte am 13.09.2017 aus bezirklicher Sicht einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

Anlage/n:

Entwurf des Durchführungsvertrags

Begründung zum Bebauungsplan

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Darstellung der Änderungen zum Satzungsbeschluss

D U R C H F Ü H R U N G S V E R T R A G

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 972 – Rombachstraße / Wolferskaulwinkel

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

- **Stadt** -

und der
SCHLUN Wohnen GmbH
(Amtsgericht Aachen, HRB 20042)
- vertreten durch den Geschäftsführer Christian Wego -
Oppenhoffallee 37
52066 Aachen
(nachfolgend)

- Vorhabenträgerin -

über die Ausarbeitung und Durchführung der städtebaulichen Planung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 972 – Rombachstraße/Wolferskaulwinkel –

Präambel

Der Verfahrensbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 972 – Rombachstraße/Wolferskaulwinkel - befindet sich im Stadtbezirk Aachen-Brand und liegt nordöstlich der Rombachstraße zwischen Vennbahnweg und Wolferskaulwinkel. Der Geltungsbereich umfasst mit einer Größe von rd. 5.890 m² das Grundstück der Gemarkung Brand, Flur 23, Flurstück 1172. 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. Derzeit wird die zu überplanende Fläche als Grünland genutzt.

Die Vorhabenträgerin hat mit notariellem Kaufvertrag vom 30. Mai 2016 das Flurstück 1172 erworben. Zu ihren Gunsten wurde am 23.06.2016 eine Eigentumsübertragungsvormerkung im Grundbuch von Brand, Blatt 4401 eingetragen. Die Vorhabenträgerin plant im Verfahrensbereich die Erstellung einer Mehrgenerationen-Wohnanlage in Hof-Form („Bartholomäushof“) mit ca. 62 Wohneinheiten in verschiedenen Wohnungsgrößen sowie einem geschützten Innenhof und einer Tiefgarage.

Die verkehrliche Erschließung des Bauvorhabens erfolgt ausschließlich über die Rombachstraße und ist somit gesichert. Das anfallende Schmutzwasser kann in den bestehenden Mischwasserkanal der Rombachstraße eingeleitet werden, der auch das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt aufnehmen kann.

Mit städtebaulichem Vertrag zur Übernahme von Planungskosten vom 12./21.10.2015 hat die Rechtsvorgängerin der Vorhabenträgerin der Stadt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) angetragen und sich bereits zur Übernahme aller durch ihr Vorhaben entstehenden Kosten verpflichtet. Ausgenommen sind lediglich die Kosten, die der Stadt durch die Wahrnehmung ihrer hoheitlichen Aufgaben entstehen. Die Vorhabenträgerin hat

alle Rechte und Pflichten dieses Vertrages mit Abschluss des o. g. notariellen Kaufvertrages übernommen. Sie hat einen entsprechenden Entwurf für den Bebauungsplan erarbeiten lassen und ist bereit und in der Lage, den Bebauungsplan umzusetzen. Die Stadt hat den Planentwurf geprüft und festgestellt, dass dieser mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Sie hat dem Antrag stattgegeben und das Satzungsverfahren gem. § 12 BauGB in der derzeit geltenden Fassung eingeleitet.

Dies vorausschickend schließen die Vertragspartner nach § 12 BauGB folgenden öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag:

§ 1 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 972 einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der schriftlichen Festsetzungen und der Begründung (Anlagen 2a-d),
- c) Planung Bauvorhaben Rombachstraße der kadawittfeldarchitektur, Aachen
 - aa) Visualisierung des Vorhabens (Anlage 3a),
 - bb) Ansichten des Vorhabens vom 12.07.2017 (Anlagen 3b-e),
 - cc) Schnitt B-B vom 10.07.2017 (Anlage 3f),
 - dd) Grundrisse Untergeschoss, Erdgeschoss und 1.-3. Obergeschoss vom 10.07.2017 (Anlage 3g-k).
- d) Grünordnungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 972 – Rombachstraße/Wolferskaulwinkel - von greenbox Landschaftsarchitekten Köln/Düsseldorf, Planbezeichnung 15-25_VE_LA_EG_100_03 vom 27.06.2016, zuletzt angepasst am 10.07.2017 (Anlage 4),
- e) Bauvorhaben `Bartholomäushof` Hochwassernachweise für Mischwassereinleitung, Kurzbericht, der Rur-Wasser-Technik GmbH (2016) (RWTG) Düren von Februar/März 2016,
- f) Schalltechnisches Gutachten der Schall- und Wärmemessstelle Aachen GmbH (SWA GmbH), Stand 31. Januar 2017,
- g) Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) Stadt Aachen Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Rombachstraße/Wolferskaulwinkel`, BKR Aachen vom 08.09.2015,
- h) Geotechnischer Bericht über die geohydrologischen und geotechnische Beschaffenheit des Grundstücks im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung, Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH, Aachen vom 05.12.2014,
- i) 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,
- j) gutachterliche Stellungnahme BFT Cognos GmbH , Aachen,
- k) Abschätzung der maximalen Geruchshäufigkeiten im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rombachstraße/Wolferskaulwinkel der Aneco (2016), Stand 11.07.2016,
- l) Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf, Stand 30.03.2016 (Anlage 5).

§ 2 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist
 - a) die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 972 – Rombachstraße/Wolferskaulwinkel –,
 - b) die Realisierung des geplanten Vorhabens,
 - c) die Fristenregelung,
 - d) die Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnraum,
 - e) die Freiflächengestaltung entsprechend Grünordnungsplan,
 - f) die Umsetzung weiterer mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele,
 - g) die Stellung von Sicherheiten und die Vereinbarung von Vertragsstrafen,

- h) die Regelung der Kostentragung.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 972 besteht seitens der Vorhabenträgerin nicht und kann auch nicht durch diesen Vertrag begründet werden.

§ 3 Vorhaben

Das Vorhaben umfasst die Erstellung einer kompakten Mehrgenerationen-Wohnanlage in Hof-Form („Bartholomäushof“) mit ca. 62 Wohneinheiten in verschiedenen Wohnungsgrößen sowie einem geschützten Innenhof und einer Tiefgarage. Es werden Single-Wohnungen, größere Wohnungen für Familien sowie barrierefreie Wohnungen gebaut. Mindestens 30 v. H. der insgesamt vorgesehenen Wohneinheiten werden in Anwendung der Wohnraumförderungsbestimmungen NRW (WFB NRW) in der jeweils aktuell gültigen Fassung als öffentlich geförderte Mietwohnungen errichtet. Der Wohnhof liegt, sich an den Nachbarbebauungen orientierend, zurückgesetzt vom öffentlichen Straßenraum der Rombachstraße, über die die verkehrliche Erschließung der Wohnanlage und der Tiefgarage erfolgt.

Die Gebäudehöhen der Wohnanlage werden gestaffelt. Entlang der Rombachstraße entsteht ein städtebaulich markanter Gebäudeteil mit vier Geschossen. Dieser westliche Gebäudeteil bildet eine konsistente Raumkante zur Rombachstraße und bietet den Bewohnern der Hofanlage Schutz vor der Belastung durch den von dieser Straße ausgehenden Verkehrslärm. Zum Vennbahnweg hin, Richtung Nordwesten, staffelt sich das Gebäude auf drei Geschosse herab und erhält schließlich zur südöstlichen hinteren Riegelseite zwei Geschosse. Entlang der Südseite wird der Gebäudeteil dreigeschossig und bildet so eine Abgrenzung zur benachbarten Tischlerei.

Die Fassade des Bauvorhabens greift bewusst eine Horizontalität auf. Diese soll durch einen angemessenen Anteil an offenen und geschlossenen Fassadenelementen den Eindruck eines offenen und einladenden Bauwerks vermitteln. Mineralisches Fassadenmaterial sowie vertikal stehende Fensterformate sind prägend für die Fassade. Das Dach wird als Flachdach ausgebildet, welches teils als begehbare Terrassen und teils mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet wird.

Der Innenhof ist von der Rombachstraße über einen barrierefrei gestalteten großzügigen Vorplatz und einen geschosshohen Durchgang im Erdgeschoss des Gebäudes zu erreichen. Im südöstlichen Bereich des Hofes befindet sich ein Durchgang zum großzügigen Spielbereich, der hinter dem östlichen Gebäudeteil im nordöstlichen Bereich des Grundstücks errichtet wird. Durch den natürlichen Geländeverlauf des Grundstücks befindet sich der Wohnhof auf einem durchgehenden Plateau und überbaut die sich im Untergeschoss befindende Tiefgarage. 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 tragen zu einem hohen Maß an Orientierung und Übersicht bei, ohne die Privatsphäre der Bewohner zu beeinträchtigen.

Der Innenhof ist der zentrale Ort der Wohnanlage. Er bildet einen Treffpunkt und ist gleichzeitig ein Ort der Kommunikation für die Bewohner. Um diesem Aspekt Rechnung zu tragen wird im Innenhof 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 einladen und somit sowohl die Idee der Gemeinschaftszone unterstützen als auch als Ruhezone dienen können. Das Gebäude wird großzügig in einen Grünsaum eingebettet, der als gemeinschaftlich zu nutzender Grün- und Freiraum gestaltet wird. Die Freiflächengestaltung erfolgt nach den Vorgaben des Grünordnungsplanes von greenbox Landschaftsarchitekten Köln/Düsseldorf (Anlage 4).

Von der Rombachstraße führt eine südlich des Gebäudes verlaufende Zufahrt in eine unterhalb des nordöstlichen Gebäudeteils liegende Tiefgarage mit 64 PKW-Stellplätzen (davon 2 Stellplätze für Besucher), die natürlich belüftet und barrierefrei wird. Um vom Vennbahnweg kommend das Ortsbild weiterhin zu erhalten, ist eine Abpflanzung des sichtbaren Teils der Tiefgarage vorgesehen. Im Keller des Gebäudes befinden sich neben den Kellerräumen der Bewohner ca. 130 Fahrradstellplätze. Für Besucher werden (weitere) 9 Stellplätze zwischen

der Rombachstraße, dem Baukörper und der Tiefgaragenzufahrt im südöstlichen Teil des Plangebietes angelegt. Der Standort der Müllcontainer wird sich innerhalb des Gebäudes befinden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Rombachstraße. Während das Schmutzwasser uneingeschränkt eingeleitet werden kann, ist das Einleiten des Niederschlagswassers nur gedrosselt möglich. Daher ist der Bau einer Regenrückhaltung erforderlich, die im Bereich der Tiefgarage errichtet wird.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich aufgrund des von ihr vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Planes zur Durchführung des in § 3 genannten Vorhabens nach den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 972 und dieses Vertrages.
- (2) Die Vorhabenträgerin hat bereits einen Bauantrag für das Vorhaben gestellt, der bei der Stadt – Bauaufsicht – unter dem Aktenzeichen 63/404-02996-2017 geführt wird. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diesen innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vollständig, prüf- und genehmigungsfähig im Sinne der Verordnung über bautechnische Prüfung (BauPrüfVO) zu machen. Darüber hinaus darf die Stadt im laufenden Baugenehmigungsverfahren weitere Unterlagen einfordern, die Voraussetzung für eine evtl. Erteilung der Baugenehmigung sind.
- (3) Die Stadt verpflichtet sich, nach Wirksamwerden dieses Vertrages über den im Sinne der Verordnung über bautechnische Prüfung (BauPrüfVO) vollständigen, prüf- und genehmigungsfähigen Bauantrag innerhalb von drei Monaten eine Entscheidung zu treffen. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass die Frist erst mit Vorlage sämtlicher Unterlagen einschließlich von der Behörde berechtigterweise nachgeforderter Unterlagen zu laufen beginnt. Die Frist wird gehemmt, wenn höhere Gewalt oder sonstige unvorhersehbare bzw. von der Stadt nicht zu vertretende Umstände vorliegen, soweit die Verzögerungen einen zusammenhängenden Zeitraum von zwei Wochen überschreiten.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von zehn Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung für das in § 3 bezeichnete Vorhaben, nicht jedoch vor Erteilung der Förderzusage für den öffentlich geförderten Wohnraum mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von weiteren neunundzwanzig Monaten fertig zu stellen.
- (5) Werden die jeweiligen Fristen nach Abs. 2 und 4 nicht eingehalten, wird die Stadt im Sinne des § 12 Abs. 6 BauGB eine evtl. Aufhebung des Bebauungsplanes prüfen und ggf. von diesem Recht Gebrauch machen.

§ 5 Anforderungen an das Vorhaben

- (1) **Leitdetails/architektonische Gestaltung des Gebäudes**
Grundlage für die Kubatur des Vorhabens und die Fassadengestaltung des Gebäudes ist die Planung der kadawittfeldarchitektur, Aachen vom 10. bzw. 12.07.2017 (Anlagen 3a-k).
- (2) **Umweltbelange/Ausgleich**
 - a) Schutzgut Tier
Zur Vermeidung von Tötungen einzelner Individuen sowie der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Fäll- und Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vogelarten in den Wintermonaten (Oktober bis Februar) vorzunehmen.
 - b) Schutzgut Pflanzen
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung der in der Ziffer 6 der schriftlichen Festsetzungen festgesetzten Maßnahmen sowie der Vorgaben des Grünordnungsplanes von greenbox Landschaftsarchitekten Köln/Düsseldorf (Anlage 4) in enger Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Umwelt - nach folgenden Maßgaben:
 - aa) Entlang der Rombachstraße sind entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte vier Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 4 x verpflanzt, Stammumfang

- mind. 18-20 cm) anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- bb) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind darüber hinaus zehn weitere Laubbäume (Pflanzqualität: mind. 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm) und vier Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, mind. 2 x verpflanzt, 80-100 cm) auf dem Grundstück anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 - cc) Die weiteren im Grünordnungsplan (Anlage 4) dargestellten Pflanzungen/Ansaaten sind entsprechend der aufgeführten Pflanzqualitäten anzupflanzen/einzusäen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 - dd) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Dachflächen in einem Umfang von rd. 1.610 m² extensiv zu begrünen. Der Substrataufbau (Schichthöhe der Boden- bzw. Vegetationsschicht) muss mindestens 8 cm betragen. Das Gründach ist so zu bepflanzen, dass eine geschlossene Vegetationsfläche dauerhaft gewährleistet ist. Diese muss auf Dauer erhalten werden.
 - ee) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Neupflanzung und Pflege von Pflanzungen und Ansaaten die FLL-Gütevorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) einzuhalten. Die Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Gehölze muss den Gütebestimmungen des BdB (Bund Deutscher Baumschulen) entsprechen.
 - ff) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Pflanz- und Pflegearbeiten auf ihre Kosten fach- und sachgerecht nach DIN Normen 18915-18919 (Gärtnerische Arbeiten mit Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) ausführen zu lassen. Die Herstellung der Pflanzungen ist der Stadt – Fachbereich Umwelt – unter uvp@mail.aachen.de spätestens vierzehn Tage vor der Pflanzung anzuzeigen und ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Der Ablauf der 1-jährigen Entwicklungspflege für die Dachbegrünung nach lit. dd) sowie der 3-jährige Anwuchspflege für die Bäume nach lit. aa) und bb) ist ebenfalls der Stadt – Fachbereich Umwelt – unter uvp@mail.aachen.de spätestens vierzehn Tage vor Fristablauf anzuzeigen und ein Abnahmetermin zu vereinbaren.
 - gg) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Während der Bauphase sind entsprechende fachgerechte Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronentraufbereich sind unzulässig. Die Bäume sind während der Bauphase durch einen 1,80 m hohen Zaun, im Kronenbereich zuzüglich 1,50 m, zu schützen. Die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP4) und die zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien zur Baumpflege (ZTV Baumpflege) sind zu beachten. Die Bäume sind insbesondere vor mechanischen Beschädigungen durch Baufahrzeuge, Bodenverdichtungen, Materiallagerungen usw. zu schützen.
 - hh) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die festgesetzten sowie die sonstigen Pflanzungen nach dem Grünordnungsplan (Anlage 4) spätestens in der auf die Schlussabnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
- c) Schutzgut Wasser
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung folgender Maßnahmen bzw. Beachtung der folgenden Auflagen in enger Abstimmung mit der Stadt – Fachbereiche Umwelt/Untere Wasserbehörde und Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen/Koordinierungsstelle Abwasser -:
- aa) Erdberührte Bauteile (z.B. Tiefgeschosse, Bodenplatten) sind druckwasserdicht laut DIN 18195-6 auszubilden.
 - bb) Tiefgeschosse und sonstige unterirdische Anlagen sind nur zulässig, wenn sowohl die Arbeitsräume als auch eine mindestens 20 cm dicke Schicht unter den Bauwerkssohlen mit einem gut wasserdurchlässigen Sand-Kies-Schottergemisch verfüllt werden.
 - cc) Um Zeitverzögerungen bei der Bauausführung zu verhindern sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, der Stadt - Fachbereich Umwelt/Untere Wasserbehörde - einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die Anzeige muss jedoch spätestens dann erfolgen, wenn das Grundwasser aufgegraben wird. 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.
 - dd) Sollte während der Bauphase Grundwasser aufgegraben werden, ist unverzüglich die Stadt - Fachbereich Umwelt/Untere Wasserbehörde - zu informieren.

- ee) Es dürfen keine über die Bauphase hinaus dauernde Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen vorgenommen werden. Darüber hinaus müssen Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen während der Bauphase vorher bei der Stadt - Fachbereich Umwelt/Untere Wasserbehörde - beantragt werden.
- ff) Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auf dem Grundstück nicht möglich und damit auch nicht genehmigungsfähig.
- gg) Die Grundstücksentwässerung ist an die Mischwasserkanalisation in der Rombachstraße anzuschließen.
- hh) Aus Gründen der eingeschränkten hydraulischen Leistungsfähigkeit der öffentlichen Kanalisation muss auf dem Baugrundstück eine Rückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 134 m³ errichtet werden. Diese sollte vorzugsweise als Rückhaltebecken im Bereich der Tiefgarage hergestellt werden. Der Abfluss in den öffentlichen Abwasserkanal muss auf $Q_{ab} \leq 4,5$ l/s begrenzt werden. Die Einhaltung der maximal zulässigen Einleitungsmenge ist durch eine geeignete Drosseleinrichtung mit definierter Leistung sicherzustellen. Das Fabrikat (Hersteller, Typenbezeichnung) des Drosselorgans ist der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen/Koordinierungsstelle Abwasser – vor dem Ausführungsbeginn mitzuteilen. Planung, Bau und laufender Betrieb/Unterhaltung der Rückhaltung obliegen der Vorhabenträgerin. Alle damit verbundenen Aufwendungen gehen zu ihren Lasten. Die vorgenannten Anlagen sind Bestandteil der privaten Grundstücksentwässerungsanlage.
- ii) Die Entwässerungsplanung für das Baugrundstück muss den allgemeinen Regeln der Technik (einschlägige Normen, Kanalanschlusssatzung der Stadt Aachen, DIN EN, DWA-Arbeits- und Merkblättern usw.) entsprechen.
- jj) Um eine hydraulische Überlastung des öffentlichen Abwasserkanals aber auch Sachschäden durch Rückstau auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin auszuschließen, ist eine einwandfreie Funktion des Drosselorgans und der Rückhaltung sicherzustellen. Die Wartungsempfehlungen des Drosselherstellers sind daher zwingend einzuhalten. Ein Wartungsvertrag über eine Drosselwartung wie auch der Rückhaltung wird empfohlen. Die Stadt behält sich im Falle von hydraulisch überlasteten Abwasserkanälen im Unterlauf vor, von der Vorhabenträgerin Nachweise über die Durchführung der Wartungen anzufordern.
- kk) Der Grundstücksentwässerungsanschluss an den öffentlichen Abwasserkanal in der Rombachstraße ist bei der Stadtwerke Aachen AG (STAWAG) zu beantragen und wird durch diese zu Lasten der Vorhabenträgerin hergestellt.
- ll) Hinweis
Nach Inkrafttreten der neuen Wasserschutzgebietsverordnung Eicher Stollen (voraussichtlich ab dem 23.12.2018) gelten deren Anordnungen ausnahmslos für alle Planungs- sowie Bautätigkeiten innerhalb des betroffenen Wasserschutzgebietes. Unter anderem werden dann voraussichtlich folgende Anordnungen der im Entwurf bereits vorliegenden Verordnung für die betroffenen südlichen Grundstücksflächen des Plangebietes zu erfüllen sein:
 - aaa) 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.
 - bbb) 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.
 - ccc) Bohrungen (z.B. zur Gewinnung von Erdwärme) sind generell genehmigungspflichtig und bei der Stadt – Fachbereich Umwelt/Untere Wasserbehörde - zu beantragen.
 - ddd) Grabungen tiefer als drei Meter oder bis ins Grundwasser sind grundsätzlich unzulässig. Zu dieser Forderung kann jedoch von der Stadt – Fachbereich Umwelt/Untere Wasserbehörde - 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 Stadt – Fachbereich Umwelt/Untere Wasserbehörde - in Aussicht gestellt, da der zur Wassergewinnung genutzte Grundwasserleiter nicht gefährdet sein wird.

d) Schutzgut Mensch

aa) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gem. Ziffer 5 der schriftlichen Festsetzungen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereiche die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Juli 2016 zu erfüllen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Vorhabenträgerin wird für alle Fassaden das erforderliche Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden wie folgt einhalten:

aaa) Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume ist ein Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) innerhalb des Lärmpegelbereichs III von mindestens 35 dB und innerhalb des Lärmpegelbereichs IV von mindestens 40 dB einzuhalten.

bbb) Für Büroräume ist ein Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) innerhalb des Lärmpegelbereichs III von mindestens 30 dB und innerhalb des Lärmpegelbereichs IV von mindestens 35 dB einzuhalten.

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

ddd) 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 den festgesetzten Schalldämmmaßen gemäß dem jeweiligen Lärmpegelbereich aus der Planzeichnung können zugelassen werden, wenn die Vorhabenträgerin im Baugenehmigungsverfahren durch ein Gutachten eines anerkannten Sachverständigen nachweist, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile gem. DIN 4109 ausreichend sind.

bb) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bezüglich der Tiefgarage sowie der Tiefgaragenzufahrt zur Umsetzung der folgenden Maßnahmen:

aaa) Auf der im Rechtsplan mit den Buchstaben –ABCD- abgegrenzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen) über die gesamte Länge parallel zur Tiefgaragenzufahrt eine Abschirmwand zu errichten, die eine Mindesthöhe von 250,94 m ü. NHN und ein erforderliches Schalldämmmaß von erf. $R'_{w} > 15$ dB aufweisen muss. Die Abschirmwand ist als flächiges, geschlossenes Lärmschutzelement (z. B. Glasbrüstung) und Absturzsicherung der Tiefgaragenrampe auszuführen. Die erforderliche Mindestlänge ist Bild 4 des Lärmgutachtens zu entnehmen.

bbb) Der Personenkreis der Nutzer der Tiefgarage ist auf die Eigentümer, Mieter und Besucher der Wohnanlage zu beschränken.

ccc) Die Tiefgarage ist über ein Tor in der Südostfassade von Bauteil 4 zu erschließen.

ddd) Innerhalb der Tiefgarage sind mindestens 60 v. H. der Deckenflächen schallabsorbierend auszubilden. Die Absorber müssen mindestens einen Absorptionsgrad $\alpha_w = 0,60$ aufweisen.

e) Schutzgut Luft

Die Tiefgarage wird natürlich belüftet. Gemäß der Anforderungen aus der gutachterlichen Stellungnahme BFT Cognos GmbH verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zum Einbau von Nachströmöffnungen und zur Unterstützung der Luftströmung zum Einbau von Jetventilatoren, die zu den täglichen Verkehrsspitzen einzuschalten sind.

f) Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

aa) Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor. Diese sind auf Grund fehlender Erfassungen jedoch nicht auszuschließen. Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Bauarbeiten unverzüglich zu stoppen und die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder der Landschaftsverband Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Bodendenkmal und Entdeckungsstätte zunächst unverändert zu erhalten und die Weisung des Landschaftsverbands Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege – für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten. Die Vorhabenträgerin wird darauf hingewiesen, dass ein

Verstoß gegen die Meldepflicht mit einem Bußgeld geahndet wird (§ 41 DSchG NW). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich des Weiteren, den Beginn der Bauarbeiten der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen anzuzeigen.

- bb) 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 in diesem Bereich.

Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Stadt – Bauverwaltung – oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall wird auf das als Anlage 5 beigefügte „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ verwiesen.

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

§ 6

Öffentlich geförderter Wohnraum

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mind. 30 v. H. der insgesamt vorgesehenen Wohneinheiten (mind. 19 Wohneinheiten) in Anwendung der Wohnraumförderungsbestimmungen NRW (WFB NRW) in der jeweils aktuell gültigen Fassung als öffentlich geförderte Mietwohnungen zu errichten. Erforderlich ist hierbei eine Förderung für Einkommensgruppe A oder eine Aufteilung der Förderung für die Einkommensgruppen A und B. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diesbezüglich wie auch über das Wohngemenge und die Lage der öffentlich geförderten Wohnungen die Abstimmungen mit der Stadt - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration - zu treffen.
- (2) Der Antrag auf Förderung nach den WFB NRW ist spätestens zehn Wochen nach dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 972 bei der Stadt – Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration – und parallel bei der StädteRegion Aachen einzureichen.
- (3) Sollte die Vorhabenträgerin entgegen der Regelungen des Absatzes 1 aus Gründen, die sie zu vertreten hat, keinen oder weniger öffentlich geförderten Wohnraum realisieren, verpflichtet sie sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt - Bauverwaltung - nach folgenden Maßgaben:
 - a) Grundlage für die Berechnung der Vertragsstrafe ist das mit der Stadt - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration - abgestimmte Wohnungsgemenge, aus der sich die Menge des zu erstellenden Wohnraums in m² ergibt. Insgesamt sind 1.127 m² öffentlich geförderter Wohnraum zu erstellen. Ist eine Abstimmung nicht erfolgt, setzt die Stadt - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration - das Wohnungsgemenge fest.
 - b) Je m² nicht realisierter Wohnfläche für öffentlich geförderten Wohnraum nach der Wohnflächenverordnung (i. d .F. v. 25.11.2003) zahlt die Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe i. H. v. 1.146,00 €. Die Vertragsstrafe ist fällig vier Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt - Bauverwaltung –.
 - c) Der Höchstbetrag der Vertragsstrafe (1.291.542,00 €) ist in Höhe von 50 v. H. (645.771,00 €) durch Bürgschaft zu sichern (vgl. § 8). Die Vorhabenträgerin unterwirft sich hinsichtlich ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe nach lit. a)-b) in Höhe des Restbetrages von 645.771,00 € der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).

§ 7

Ausgleichszahlung (Ablösezahlung) für fehlende Kinderspielfläche

- (1) Durch die Baumaßnahme mit 52 familieneeigneten Wohnungen wird ein Bedarf an öffentlicher Spielfläche von 1.040 m² ausgelöst, der um 50 v. H. reduziert werden kann, weil in 500 m Entfernung des Plangebietes mehrere Spielplätze für verschiedene Altersgruppen in ausreichender Größe vorhanden sind. Aus diesem Grund ist die Neuanlage eines Spielplatzes innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zum Ausgleich der nicht zu realisierenden Spielplatzfläche (520 m²) gem. des Ratsbeschlusses vom 18.09.2013 zur Zahlung eines Pauschalbetrages in Höhe von 49.920,00. € (in Worten: neunundvierzigtausendneuhundertzwanzig EURO). Dieser errechnet sich wie folgt:
$$520 \text{ m}^2 \times 120,00 \text{ €/m}^2 \times 80 \% = 49.920,00 \text{ €}$$
- (2) Der Pauschalbetrag wird fällig und zahlbar innerhalb von 6 Wochen nach Satzungsbeschluss und Zahlungsaufforderung durch die Stadt - Bauverwaltung -.
- (3) Die Stadt verpflichtet sich, den Pauschalbetrag zur Aufwertung von bereits vorhandenen Kinderspielplätzen im Umfeld zu verwenden.
- (4) Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gemäß den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an wohnungsnahen Spielflächen auf dem privaten Baugrundstück eine entsprechende Spielfläche für Kleinkinder anzulegen.

§ 8

Sicherheitsleistung

- (1) Die Vorhabenträgerin leistet zur Sicherung der sich für sie aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen eine Sicherheit in Höhe von insgesamt 838.491,00 € (in Worten: achthundertachtunddreißigtausendvierhunderteinundneunzig EURO) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Vertragserfüllungsbürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse.
- (2) Der vorgenannten Bürgschaft liegt folgende Kostenkalkulation zugrunde:

| | |
|--|--------------|
| a) Ausgleichszahlung Kinderspielplatz | 49.920,00 € |
| b) Pflanzung von 14 Bäumen (§ 5 Abs. 2 lit. b) lit. aa) u. bb)) einschl. 3-j. Anwuchspflege | 14.000,00 € |
| c) extensive Dachbegrünung (§ 5 Abs. 2 lit. b) lit. dd)) einschl. 1-j. Entwicklungspflege | 128.800,00 € |
| d) Vertragsstrafe für nicht realisierten öffentl. gef. Wohnraum | 645.771,00 € |

Die Bürgschaft ist unaufgefordert innerhalb von vier Wochen nach Satzungsbeschluss des vorgenannten Bebauungsplanes bei der Stadt – Bauverwaltung – einzureichen.
- (3) Die Bürgschaft nach Abs. 2 lit. a) wird nach Eingang der Ausgleichszahlung bei der Stadt – Fachbereich Kinder, Jugend und Schule – unverzüglich zurückgegeben.
- (4) Die Bürgschaften nach Abs. 2 lit. b) und c) werden von der Stadt – Bauverwaltung – nach erfolgter Abnahme nach der Entwicklungs- bzw. Anwuchspflege und ggf. durchgeführter Mängelbeseitigung zurückgereicht.
- (5) Die Sicherheit nach Abs. 2 lit. d) wird von der Stadt – Bauverwaltung - um 50 v. H. reduziert, nachdem die Vorhabenträgerin der Stadt – Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration – die Fertigstellung des Rohbaus des öffentlich geförderten Wohnraums angezeigt hat. Die Fertigstellung des Rohbaus ist durch Vorlage des Nachweises der Rohbauabnahme durch die Stadt – Fachbereich Bauaufsicht – sowie der Bescheinigung der StädteRegion – Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung – über die Rohbauaufstellung zu belegen. Die verbliebene Sicherheit wird von der Stadt – Bauverwaltung - unverzüglich zurückgereicht, nachdem die Vorhabenträgerin der Stadt – Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration – die Bezugsfertigkeit oder Fertigstellung des öffentlich geförderten Wohnraums angezeigt hat. Die Bezugsfertigkeit oder Fertigstellung ist dadurch nachzuweisen, dass die NRW-Bank die nach abschließender Bezugsfertigkeit oder Fertigstellung auszahlende Darlehensrate vollständig an die Vorhabenträgerin oder einen berechtigten Dritten ausgezahlt hat. Ebenso wird die Sicherheit unverzüglich von der Stadt – Bauverwaltung – zurückgereicht, nachdem die Zahlung der Vertragsstrafe gem. § 6 Abs. 3 erfolgt ist.

**§ 9
Erschließungsbeitrag**

Das Grundstück der Gemarkung Brand, Flur 23, Flurstück 1172 unterliegt noch der Beitragspflicht gem. §§ 127 ff BauGB zu den Kosten der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlage „Rombachstraße“. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 972 im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ein entsprechendes Heranziehungsverfahren durchführen wird.

**§ 10
Kostentragung**

Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten für die nach diesem Vertrag durchzuführenden Maßnahmen.

**§ 11
Haftungsausschluss der Stadt**

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

**§ 12
Abtretung von Forderungen**

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

**§ 13
Rechtsnachfolge**

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

**§ 14
Rücktrittsrecht**

- (1) Die Parteien sind berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn einer der Vertragspartner so schwer gegen die vertraglichen Verpflichtungen verstößt, dass ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zumutbar ist.
- (2) Die sich aus den gesetzlichen Bestimmungen ergebenden Rücktrittsrechte bleiben unberührt.

**§ 15
Salvatorische Klausel**

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

(3) Die Vertragspartner sichern sich insoweit gegenseitig eine loyale Erfüllung dieses Vertrages zu.

§ 16
Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam.

Aachen, den

Aachen, den

Vorhabenträgerin

Stadt Aachen

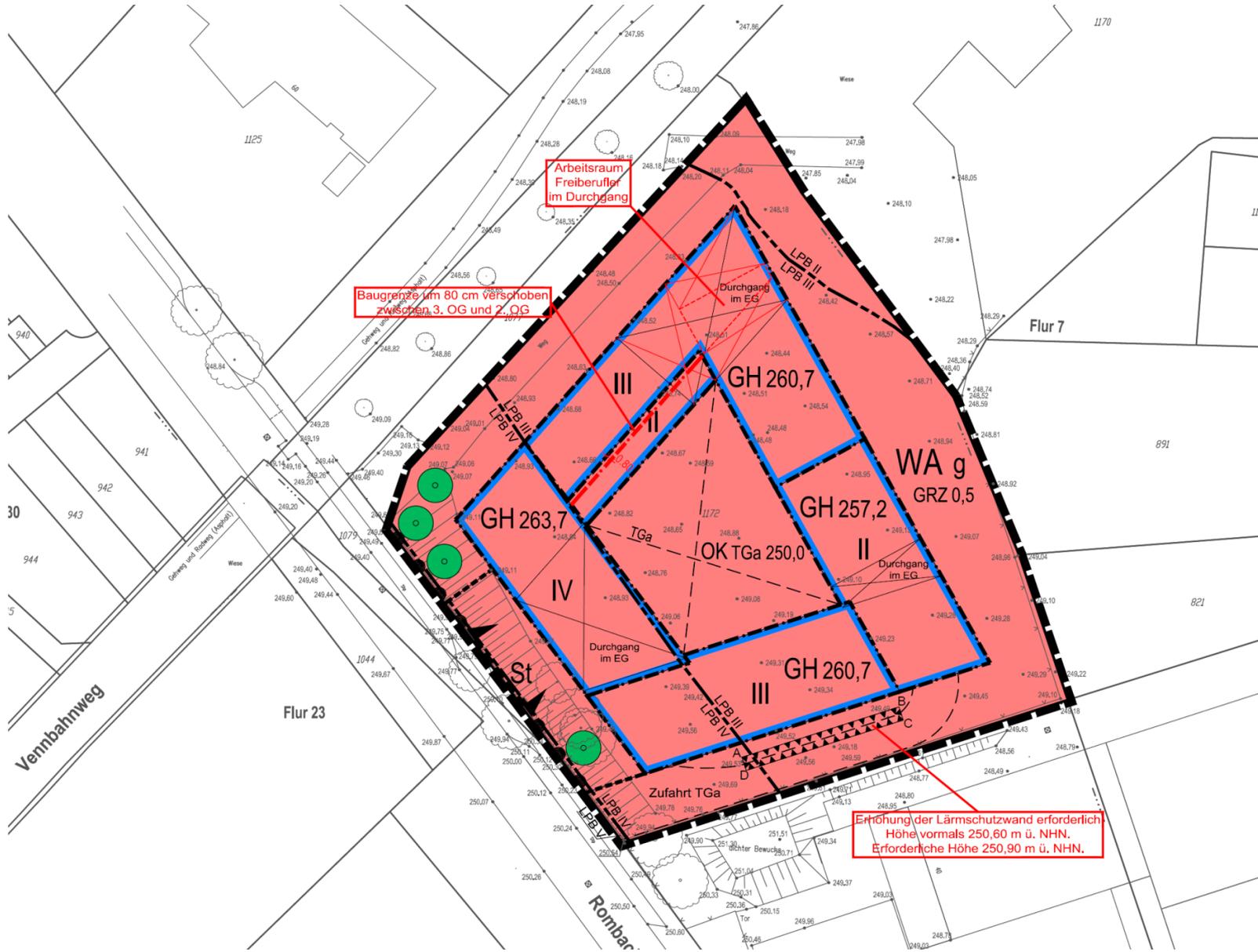
In Vertretung

.....
(Christian Wego)
Geschäftsführer

.....
(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

.....
(Werner Wingenfeld)
Stadtbaurat

Änderungen zum Satzungsbeschluss VEP 972 –Rombachstraße / Wolferskaulwinkel -



Ausführung vorher



Außenanlagenplan - II. Offenlage

- zentrale Grüninsel Innenhof

Ausführung nachher



Außenanlagenplan – Satzungsbeschluss

- dezentrale Grünanlagen Innenhof vor Wohnungen
- Gebäudeteil für Freiberufler

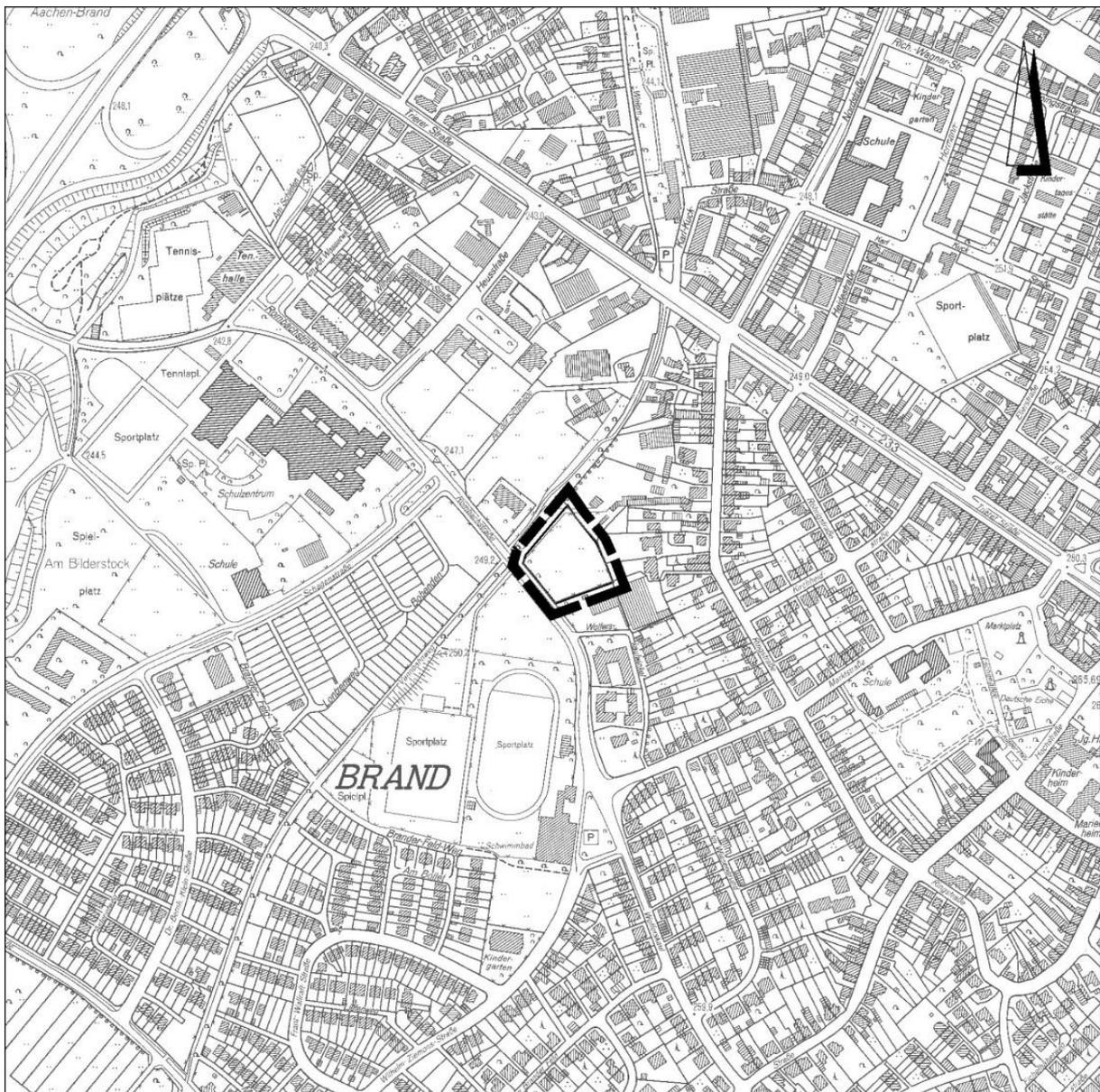
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 972

- 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)

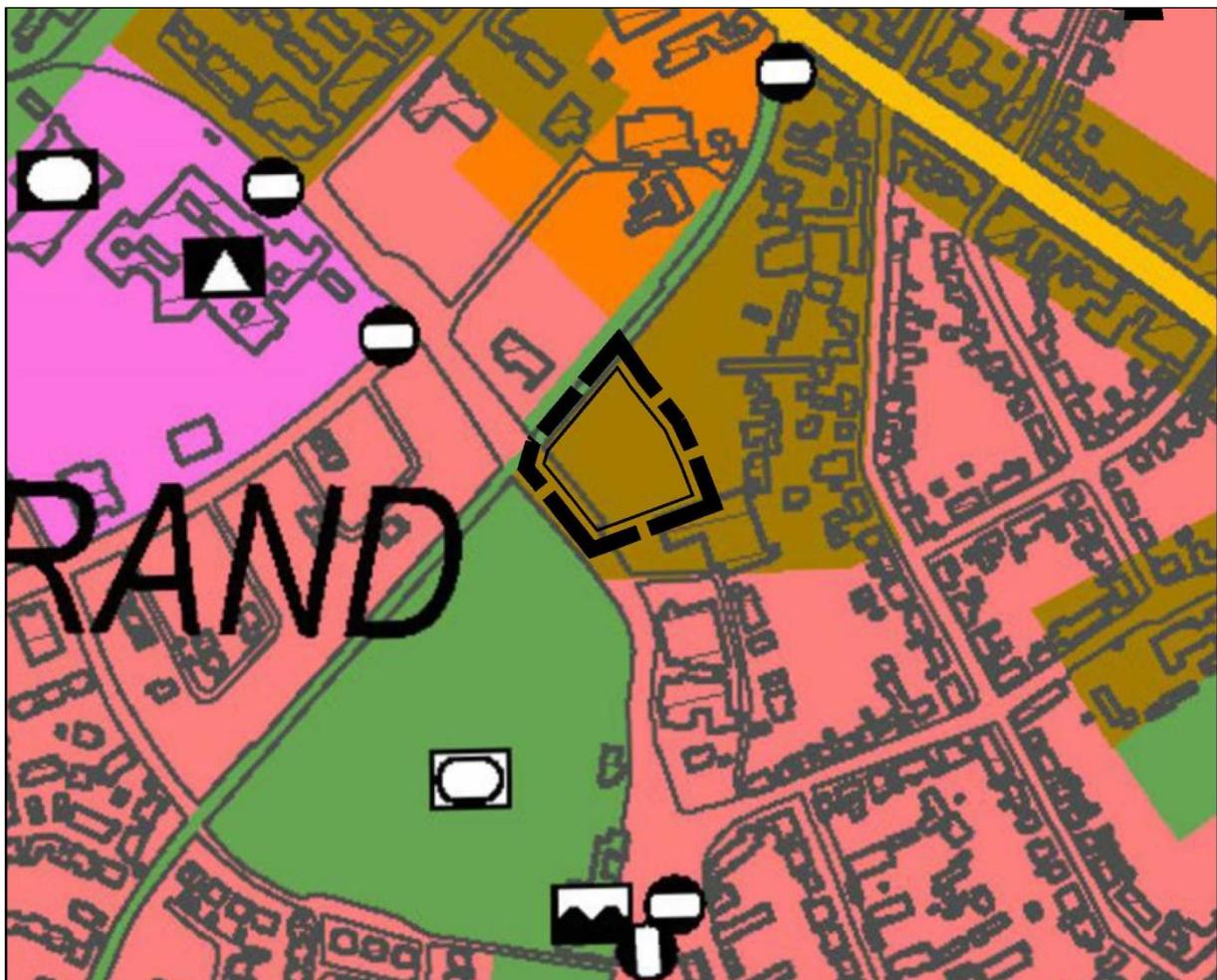


Abbildung 1: Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Aachen, Stand 26.05.2014

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 Korr.

Die Erschließung der Wohnbebauung und der Tiefgarage erfolgt über eine südlich der Bebauung gelegene Zufahrt von der Rombachstraße aus. Der Hof ist über einen 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 Erdgeschoßebene 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 Tuczec: 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 Bebauungsplanverfahren wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im sog. beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen des § 13a BauGB 'Bebau-

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

7 Kosten

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

8 Durchführungsvertrag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Aachen und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird. Dieser Vertrag wird alle zuvor genannten Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung der Maßnahme sicherstellen. Außerdem trägt der Vertrag der gesetzlichen Vorgabe Rechnung, die Frist für die Realisierung des Vorhabens festzulegen. Werden die festgelegten Termine nicht eingehalten, so soll die Stadt Aachen entsprechend den gesetzlichen Regelungen die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben. In dem Durchführungsvertrag werden zum Satzungsbeschluss zudem auch Gestaltungsvorgaben für das Vorhaben, Kostenübernahmen durch den Vorhabenträger u.a. geregelt. Dem Willen der Stadt Aachen, das vorliegende Entwurfskonzept des geplanten Gebäudes auch umzusetzen, wird damit Rechnung getragen.

Voraussichtliche Inhalte:

- Schaffung von 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

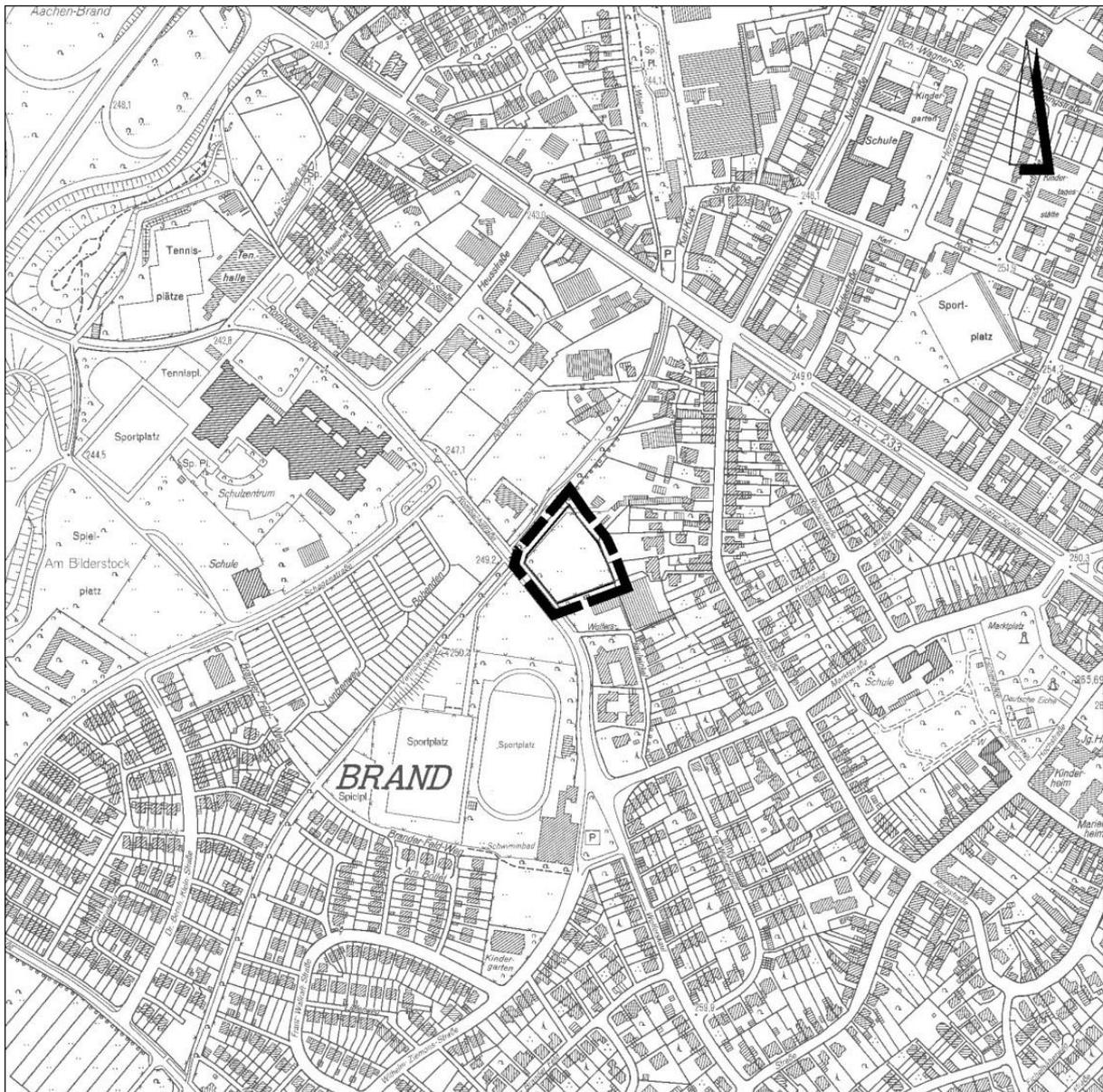
(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

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