

Vorlage	
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur	Vorlage-Nr: FB 61/0186/WP18
Beteiligte Dienststelle/n: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement	Status: öffentlich
FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration	Datum: 15.10.2021
FB 36 - Fachbereich Klima und Umwelt	Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
"Richterlicher Dell zügig vorantreiben"	
hier: Ratsantrag Nr. 156/18 der Fraktion der Grünen im Rat und der SPD-Fraktion vom 23.06.2021	
Ziele:	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
04.11.2021	Planungsausschuss
11.11.2021	Mobilitätsausschuss
30.11.2021	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz
14.12.2021	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss
	Zuständigkeit
	Kenntnisnahme
	Kenntnisnahme
	Kenntnisnahme
	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis

Der Mobilitätsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis

Der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Damit gilt der Ratsantrag Nr. 156/18 als behandelt.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

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

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
<input checked="" type="checkbox"/>	nicht bekannt

Erläuterungen:

1. Antragsbegründung, Aufgaben und Aufträge:

„In dem anstehenden Planungsstart für die Bebauung der Richtericher Dell sollen die Erkenntnisse der Vergangenheit -verdichteter, mehrgeschossiger Wohnungsbau, auch in genossenschaftlicher Form, Stadthäuser, verstärkter Quartiersbezug, u. a. auch Schaffung von Einfamilienhäusern, klimaneutrales Bauen (u.a. Geothermie mit Fernwärme), sowie das aktuell vorliegende Wohnungsmarktgutachten der RWTH, Lehrstuhl Planungstheorie und die Bestätigung der Beschlusslage in der BV Richterich („kein Beginn der Bauphase ohne Nutzung der Trasse der neuen Erschließungsstraße“ berücksichtigt werden.

Der Umgang mit dem örtlich vorhandenen Lössboden hat nachhaltig zu erfolgen.

Die Verwaltung wird beauftragt, zu dem Bereich Richtericher Dell in den zuständigen Fachausschüssen eine Übersicht über den bisherigen Planungs- und Bearbeitungsstand zu geben.

Aufträge:

- a. Die vorliegende städtebauliche Rahmenplanung überarbeiten, insbesondere unter den Aspekten Ressourcenknappheit, dringender Wohnbedarf (vor allem von Familien) zu angemessenen Preisen, Klimanotstand.*
- b. Abschnittweise Bebauungspläne (Angebotsbebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne mit Konzeptvergabe) aufstellen und die Abschnitte so bearbeiten, dass die Baugebiete von der neuen Erschließungsstraße aus erreichbar sind.*
- c. Die Anbindung an bestehende Ortslagen und Strukturen berücksichtigen.*
- d. Die Planungen zur Neugestaltung von Alt-Richterich zügig vorantreiben.*
- e. Die Besonderheiten der ehemaligen Bergbauflächen sollen beachtet werden und es soll untersucht werden, ob sich Möglichkeiten zur Gewinnung von Geothermie erschließen lassen.“*

2. Stellungnahme der Verwaltung

2.1. Übersicht über den bisherigen Planungs- und Bearbeitungsstand

Rahmenplanung (Masterplan)

- Erarbeitung und Beschluss 2004 / 2005 (Vorlage A 61/0149/WP15)
- Überarbeitung der Planung 2017 / 2018 (Vorlage FB 61/0931/WP17)

Verfahrensstand Bauleitplanung (Lageplan dazu in der Anlage)

- Bebauungsplan (BP) Nr. 950 -Richtericher Dell, Vetschauer Weg Süd-: frühzeitige Beteiligung 2012 (I. BA Wohnen)
- BP Nr. 955 -Richtericher Dell, Hauptschließung-: frühzeitige Beteiligung 2012
- BP Nr. 970 -Roermonder Straße, Amstelbach-: frühzeitige Beteiligung 2017 und erneut 2018 (Recyclinghof)
- BP Nr. 985 -Banker-Feld-Straße, Amstelbachstraße-: frühzeitige Beteiligung Nov. 2020 (Seniorenwohnen)

Verfahrensstand Straßenplanung Haupterschließung

- Planung "Radschnellweg Euregio Roder Weg bis Küppershofweg" mit Unterquerung der geplanten Haupterschließung
- europaweite Ausschreibung für die Planung der Straße, der Querungen und der Entwässerung hat stattgefunden, Bewerbungstermin hat Anfang September 2021 stattgefunden, Abschluss des Verfahrens im November 2021

Gutachterliche Untersuchungen, teilweise für ausgewählte Bereiche des Gesamtkonzeptes

- Masterplan Wasser aus 2007,
- Verkehrskonzept aus 2007,
- Untersuchung von Energieversorgungsvarianten aus 2012
- Umweltverträglichkeitsstudie zur Linienbestimmung der Haupterschließung mit Betrachtung sämtlicher Umweltmedien aus 2013,
- Geruchsemissionsgutachten aus 2014,
- diverse Bodengutachten,
- Archäologische Untersuchungen im I. Bauabschnitt und im Bereich der Haupterschließung,
- Prüfung auf Kampfmittel aus 2014 bzw. 2017,
- Schallgutachten aus 2014,
- Variantenvergleich Entwässerungsmöglichkeiten aus 2019,
- teilweise werden für die Teilplangebiete inzwischen Aktualisierungen vorgenommen.

2.2. Aufträge

Zu a) „Rahmenplanung überarbeiten“:

Die städtebauliche Rahmenplanung für die Richtericher Dell ist aus einem konkurrierenden Verfahren aus dem Jahr 2004 hervorgegangen, das bereits mit einem zukunftsweisenden Anforderungsprofil versehen war. Die Stadt Aachen hatte und hat das Ziel, mit der Bebauung der Richtericher Dell eine zeitgemäße Siedlungserweiterung zu ermöglichen, die aber auch flexibel genug sein muss, um auf zukünftige Anforderungen reagieren zu können. Von den teilnehmenden Büros wurden kreative Lösungen gefordert, um verschiedenste Formen des Wohnens und die Durchmischung der Wohnformen im Gesamtgebiet zu ermöglichen, so dass für unterschiedliche Nutzer*innengruppen Wohnangebote geschaffen werden können. Noch sehr allgemein formuliert wurde damals schon verlangt, dass in dem Entwurf Aussagen zum ökologischen Städtebau getroffen werden. Neben verschiedenen konkreten Anforderungen an die zukünftigen Flächennutzungen wurden auch bereits ein Quartiersparkplatz und ein integriertes Fuß- und Radwegenetz gefordert. Nicht zuletzt war in der damaligen Ausschreibung betont worden, dass eine abschnittsweise Umsetzung des Konzeptes möglich sein muss.

Die Regenwasserbewirtschaftung war bereits frühzeitig ein wichtiges Thema in der Planung; zunächst, weil die Kapazitäten der Infrastrukturanlagen dies erfordern. Mit zunehmenden Erkenntnissen über den Klimawandel und Starkregenereignisse wurde die Rückhaltung des Niederschlagswassers mehr und mehr zum städtebaulichen Thema für den Entwurf. Der Planungsausschuss hat im Jahr 2010 den Beschluss gefasst, dass die Richtericher Dell ein Ortsteil mit minimierter CO₂ – Emission werden soll. Wenn auch in den vergangenen Jahren bereits Überarbeitungen zu der Rahmenplanung vorgenommen wurden, lag der Fokus der planerischen

Arbeiten in der Richtericher Dell in dieser Zeit auf den Planungen für die Haupterschließungsstraße und die Querungsbauwerke, die weiterhin Voraussetzung für den Bau von Wohngebäuden in der Richtericher Dell sind.

Die Rahmenbedingungen für städtebauliche Planungen, insbesondere für große Siedlungserweiterungen, haben sich im Laufe der vergangenen Jahre verändert. So müssen z. B. die Anforderungen, die der Klimawandel an die Planung stellt, neue Mobilitätsansprüche oder aber der zunehmende Bedarf an neuen Formen des Gemeinschaftslebens bei städtebaulichen Planungen Berücksichtigung finden, um zeitgemäße Wohnangebote schaffen und ein in geeigneter Weise gemischtes, identitätsstiftendes urbanes Quartier entwickeln zu können. Der Beschluss des Klimanotstandes und die notwendigen Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel müssen auch bei der Richtericher Siedlungserweiterung umfassender berücksichtigt werden, ebenso der bewusste Umgang mit dem hochwertigen Boden im Plangebiet.

Durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie wurde deutlich, dass eine Wohnung auch Arbeits- und Freiraum sein kann und dass den funktionalen wie gestalterischen Qualitäten des öffentlichen Raums noch mehr Bedeutung und in der Flächenbilanz auch mehr Platz beizumessen ist. Die Mobilitätsbedarfe der Quartiere der Zukunft sind mithin durch eine zukunfts zugewandte Mobilitätsinfrastruktur (basierend auf dem Umweltverbund aus ÖPNV, Fuß- und Radverkehr, ergänzt und gestärkt durch emissionsfreie Angebote der Mikro- und Shared Mobility) zu adressieren. Dies sind nur Beispiele für gesellschaftliche Veränderungen, die bei einer Überarbeitung der Rahmenplanung Richtericher Dell berücksichtigt werden müssen.

Die Verwaltung ist sich dieser Aufgabe bewusst und arbeitet während der Vorbereitungen für den Bau der Haupterschließung auch intensiv an der Transformation der Rahmenplanung aus dem Jahr 2004 einschließlich der zwischenzeitlichen Überarbeitungen in ein Planungskonzept, das das Wohnen unter den neuen Herausforderungen ermöglicht. Vorgesehen ist hierfür, in 2022 einen Leitbildprozess zu initiieren.

Zu a) Aktuelle Wohnbedarfe

Die Richtericher Dell ist die zentrale, letzte große Wohnbaureserve der Stadt Aachen. Eine Entwicklung des Gebietes muss daher in den Gesamtkontext der allgemeinen Wohnungsmarktsituation Aachens eingebettet werden – bei gleichzeitiger Betrachtung besonderer Faktoren des umgebenden Lebensraumes.

Die Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung identifiziert in ihren Wohnungsmarktberichten der letzten Jahre einen angespannten Wohnungsmarkt für Aachen, welcher aus einem anhaltenden Bevölkerungszuwachs in Verbindung mit der Endlichkeit zur Verfügung stehender Wohnbauflächen resultiert. Diese Entwicklung führt zu deutlichen Preissteigerungen in allen Wohnungsmarkt-Segmenten, was insbesondere bei Familien, Geringverdiener*innen und Senior*innen im Stadtgebiet Aachen zu deutlichen Belastungen führt. Die Einflussmöglichkeit der Kommune auf diese Entwicklung ist gering, umso wichtiger ist es, insbesondere über die Vergabe der eigenen Wohnbauflächen den Trend abzumildern. Um diese Dynamik zu minimieren, sind vermehrt Konzepte zu entwickeln und

umzusetzen, die im Neubaubereich auf den zur Verfügung stehenden Flächen mehr Wohnraum als bisher schaffen. Dabei muss den unterschiedlichen Bedarfslagen – z.B. denen nach mehr Wohnfläche für Familien – Rechnung getragen werden durch eine Vielfalt der angebotenen Wohnformen.

Auch auf die soziale Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte muss ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Aktuell sind nur noch 7 % des Aachener Wohnungsmarktes öffentlich gefördert und unterliegen damit einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Bis 2029 werden über 5.500 dieser Wohneinheiten aus den Bindungen fallen. Damit gehen rund 56 % des derzeitigen Gesamtbestandes an öffentlich geförderten Wohnungen in den freien Wohnungsmarkt über, der zugleich durch die oben beschriebene Preisdynamik gekennzeichnet ist. Zugleich ist der Druck auf preisgünstige Wohnungssegmente in Aachen zusätzlich durch die große Zahl Studierender als Nachfragegruppe geprägt – auch dies muss in die Betrachtung der Wohnbauplanung einbezogen werden.

Aus Sicht der Sozialplanung ist die demografische Entwicklung Aachens – aber auch des Lebensraums Richterich im Besonderen – bei der Entwicklung der Richtericher Dell in den Fokus zu nehmen. Richterich ist stark geprägt von einem demografischen Alterungsprozess, der zunehmende Bedarfslagen an generationengerechten und barrierefreien Wohnformen nach sich zieht. Gerade im Alter ist die Bereitschaft, den eigenen, vertrauten Lebens- und Sozialraum zu verlassen gering. Das Neubaugebiet eröffnet die Möglichkeit, hier entsprechende Wohnraumoptionen in unmittelbarer Nachbarschaft des Quartiers zu generieren und damit Bedarfe und persönliche Bedürfnisse ansässiger Bevölkerung zu verzahnen. Zugleich befördern solche Angebote überhaupt erst die Umzugswilligkeit von älteren Bewohner*innen. Mit Blick darauf, dass in vielen Einfamilienhäusern in Richterich bei den Eigentümer*innenstrukturen ein Generationenwechsel bevorsteht, bieten alternative Wohnformen die Möglichkeit, diesen selbst aktiv zu gestalten. Frei werdende Bestandsobjekte im Einfamilienhaussegment würden wiederum Familien in Aachen die Möglichkeit geben, diesen Wohnraum zu erwerben oder zu mieten. Dies wäre auch im Sinne einer effizienten Nutzung von Bestandsressourcen und der nachhaltigen, zukunftsorientierten Entwicklung des Quartiers. Solche als Rochaden bezeichneten Vorgänge sind freiwillig stattfindende Prozesse - sie überhaupt in Gang setzen zu können, bedingt immer entsprechend passende Wohnraumalternativen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Richtericher Dell aufgrund der dargelegten Wohnungsmarktsituation in Kombination mit Flächenknappheit, dem Wachstum einer hochschulaffinen Nachfrage und demografischen Herausforderungen einen Wohnraummix für die oben beschriebenen Bedarfslagen benötigt.

- Bei der Konzentration auf den flächeneffizienten Geschosswohnungsbau muss der Fokus auf der Herstellung vielfältiger Angebote liegen, die unterschiedlichen Bedarfslagen gerecht werden - dazu gehören barrierefreie und generationengerechte Wohnraumoptionen ebenso wie großflächige Angebote für Familien.
- Im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung und Sicherung einer vielfältigen Wohnbevölkerung im Plangebiet kann es zielführend sein, einen kleineren Anteil der Flächen

für studentische Wohnprojekte vorzuhalten, bevorzugt gefördert über die Landesfördermittel für studentisches Wohnen. Dies bietet sich insbesondere durch die räumliche Nähe zu den beiden Campusgebieten „Melaten“ und „West“ an, die zukünftig über öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV, hier: neuer Haltepunkt der Euregiobahn in Richterich) und Radverkehrsinfrastruktur (Radschnellweg Euregio) sehr schnell für diese Zielgruppe erreichbar sein werden. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, den studentischen Nachfragedruck in der Innenstadt etwas abzumildern.

- Bei der Vergabe der städtischen Flächen ist der Quotenbeschluss für öffentlich geförderten Wohnraum konsequent umzusetzen, um zur Kompensation wegfallender Bindungen beizutragen
- Zudem ist zur Sicherstellung der Wohnversorgung von Haushalten mit mittlerem Einkommen analog zum Quotenbeschluss die Bereitstellung preisgedämpfter Wohnungen anzudenken. Im Workshop „Bezahlbarer Wohnraum“ im Rahmen des Partizipationsprozesses zum Handlungskonzept Wohnen wurde das Instrument von den teilnehmenden Akteur*innen mehrfach als zukunftsweisender wichtiger Baustein einer Wohnraumentwicklung identifiziert. Die Ausgestaltung von entsprechenden Vorgaben und Richtlinien und der Diskurs hierzu werden parallel zum Entwicklungsprozess der Richtericher Dell im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen vorangetrieben und in den weiteren Planungsprozess eingespielt.
- Die bestehende Nachfrage nach Eigenheimen durch Familien mit Kindern muss ressourcenschonend im Baugebiet umgesetzt werden; Erfahrungen aus anderen Aachener Baugebieten zeigen, dass flächensparende Hausvarianten z.B. mit unter 200 m² Grundstücksfläche stark nachgefragt werden und zudem gut in den finanziellen Rahmen der Zielgruppe passen. Die Gebäudetypologie kann dabei auch von attraktiven Geschossvarianten zu Reihenhausbebauung reichen; Daneben sollte die Nachfragesituation nach Eigenheimen auch in Verbindung mit den oben beschriebenen Rochaden betrachtet werden – die Schaffung altersgerechter, barrierefreier Wohnungen und eine aktive begleitende Öffentlichkeitsarbeit müssen bei den entsprechenden Planungen integriert erfolgen.
- Eine besondere Rolle, u.a. zur Bereitstellung von alternativen Wohnformen, könnte gemeinschaftlichen Wohnprojekten in der Richtericher Dell zukommen. Vorteile dieser gemeinwohlorientierten Wohnform insbesondere in selbstorganisierter oder genossenschaftlicher Form sind langfristig bezahlbares Wohnen mit zukunftsfähigen, bedarfsgerechten Lösungen für die aktuellen Fragen beim Wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte bieten häufig kreative Lösungen für klimafreundliches, ressourcenschonendes Bauen, alternative Mobilität, soziale Mischung im Projekt, bezahlbares Wohnen und Mehrwerte, die ins Quartier hinein wirken. Durch die gemeinsame Projektentwicklung entsteht die Nachbarschaft schon vor dem Einzug und bringt besondere soziale und kulturelle Qualitäten mit.

- Zur Sicherung der Vorteile, die diese Wohnform für das Plangebiet mit sich bringen würde, sollte eine Quote für gemeinschaftliche Wohnprojekte im Plangebiet etabliert werden. Genossenschaftlich organisierte/wirtschaftende Projekte sollten dabei besonders gefördert werden. Das Instrument der Konzeptvergabe könnte hierzu einen wertvollen Beitrag leisten.
- Die Konzeptvergabe als Instrument bietet sich auch an, um qualitative Standards abseits von Anforderungen an Klimaschutz zu definieren und zielgerichtet die oben beschriebenen Bedarfslagen und daraus abgeleiteten Anforderungen an Wohnraum abzubilden – im Verbund der beteiligten Fachbereiche (Immobilienmanagement, Wohnen, Umwelt, städtebauliche Planung) könnten hier gemeinsame Wege einer verzahnten Planungsgestaltung besprochen werden. Die Aufgaben für die Bewerber*innen sollten auf den Bedarf abgestimmt sein und so niederschwellig sein, dass sich auch neue Akteur*innen wie z.B. Initiativen für genossenschaftliche Wohnprojekte ohne großen finanziellen Aufwand aber mit guten, zukunftsweisenden Ideen bewerben können.
- Für mittlere und einkommensschwache Haushalte sollte ein Anteil an Miet-Einfamilienhäusern mitgedacht werden.

Zu a) „Ressourcenschonung“, „Klimanotstand“

Die Stadt Aachen hat sich bereit im Jahr 2013 mit einem Teil des ersten Bauabschnittes beim Land als Klimaschutzsiedlung.NRW beworben. Das Bewerbungsverfahren wurde nicht weiter durchlaufen, weil sich die weitere Planung auf die Erschließung der Ortsumgebung fokussierte. Inzwischen ist das Landesprogramm mit der 100sten Klimaschutzsiedlung in Minden abgeschlossen. Zwei Nachfolgeprojekte zur NRW-Klimaschutzsiedlung werden derzeit landesseitig vorbereitet: KlimaQuartiere.NRW und KlimaQuartierePLUS.NRW, wobei das PLUS für eine ambitioniertere Umsetzung steht. Vom NRW-Wirtschafts- und Energieministerium wurden diese Programme am 24. Juni 2021 auf dem NRW-Kommunalkongress angekündigt.

Gemäß den bislang vorliegenden Informationen zielen die Programme auf die Entwicklung CO₂-neutraler Quartiere ab.

Die Quartierslösungen umfassen energieeffiziente Gebäude mit einer innovativen Energieversorgung, die lokale klimafreundliche Energiequellen einbindet. Potenziale von erneuerbaren Energien im Wohngebiet sollen ausgeschöpft werden.

Die Kopplung der Sektoren Strom, Wärme, Kälte und Mobilität soll mit Hilfe der Digitalisierung erfolgen. Den Aspekten der Nachhaltigkeit soll durch ressourcenschonende Materialien und Kreislaufwirtschaft Rechnung getragen werden. Zudem soll das Förderprogramm progres.NRW weiterentwickelt werden hin zu „Klimaschutztechnik“-Förderung, die in den KlimaQuartiere.NRW- und KlimaQuartierePLUS.NRW-Siedlungen abgerufen werden kann.

Die angekündigte Weiterentwicklung der Klimaschutzsiedlung.NRW im Sinne CO₂-neutraler Quartiere lässt vermuten, dass die Programme KlimaQuartiere.NRW und KlimaQuartierePLUS.NRW mit dem am 22.1.2020 vom Rat verabschiedeten Klimaschutzziel der Stadt Aachen, Klimaneutralität ab 2030, in Einklang stehen dürften. Es ist zu erwarten, dass die Anwendung des entsprechenden, vom Land

voraussichtlich in 2022 herausgegebenen Leitfadens auf die weitere Planung von Richtericher Dell den Belangen des Beschlusses zum Klimanotstand entspricht. Daher wird es als zielführend angesehen, die Kriterien von KlimaQuartiere(PLUS).NRW abzuwarten und in die Entwicklung des Plangebietes Richtericher Dell einzubeziehen.

zu b) „Abschnittweise Bearbeitung“, „Erschließung von der neuen Straße“

Die abschnittsweise Bearbeitung ist bereits seit Beginn der Planungen der vorgesehene Weg der Umsetzung. Auch wenn dieser Bereich ist von der neuen HAUPTerschließungsstraße nicht unmittelbar erreichbar ist, wurde dieser Bereich damals für den Beginn der Umsetzung ausgewählt, weil die Flächen fast vollständig im Eigentum der Stadt Aachen sind und weil geplant war, die Baustellenerschließung über den Autobahnanschluss und den Vetschauer Weg abzuwickeln. Mit der Überarbeitung der Rahmenplanung können die Umsetzungsreihenfolge und die Abgrenzung der einzelnen Bauabschnitte entsprechend dem Antrag festgelegt werden.

Es bietet sich dabei an, den Detaillierungsgrad der Überarbeitung der Rahmenplanung umso höher anzusetzen, je zeitiger der jeweilige Abschnitt zur Umsetzung kommen soll. Vorteil dieser Vorgehensweise ist es, dass mit dem Konzept auf geänderte Anforderungen, die noch in der Zukunft liegen, besser reagiert werden kann.

Welche Art von Verfahren in den einzelnen Bauabschnitten angewendet werden soll, wird später entsprechend der jeweiligen Rahmenbedingungen festgelegt. Da die Flächen größtenteils im städtischen Eigentum sind, ist davon auszugehen, dass im Wesentlichen Angebotsbebauungspläne erstellt werden und die Sicherung der Qualitäten in den unterschiedlichen Themenfeldern über die Konzeptvergabe und die anschließenden Erbbaurechtsverträge erfolgt. Vorhabenbezogene Bauungspläne kommen nur dann in Betracht, wenn entschieden wird, dass eine größere Fläche an einen Vorhabenträger vergeben wird, mit dem dann ein Qualitätssicherungsverfahren mit anschließendem Bauungsplan durchgeführt wird.

Die Verwaltung schlägt vor, wie es auch der politischen Beschlusslage entspricht, alle zusammenhängenden Wohnbauflächen mit nicht unerheblicher Bedeutung, somit außer Grundstücken, die z.B. für eine Einzelvermarktung vorgesehen werden, alle Wohnbauflächen im Wege der Konzeptvergabe zu vermarkten. Die Bildung sinnvoller Vergabeabschnitte nach städtebaulichen, ökologischen und sozialen Kriterien ebenso wie unter Berücksichtigung wirtschaftlich sinnvoll umzusetzender Einheiten wird auf Basis des fortzuschreibenden Rahmenplanes bzw. der Entwürfe zu den Bauungsplänen erfolgen.

In welchen Bereichen Angebotsbebauungspläne oder vorhabenbezogenen Bauungspläne aufgestellt werden, und wo Regelungen für die Bebauung zusätzlich mit einer Konzeptvergabe festgeschrieben werden, soll im Laufe der weiteren Bearbeitung festgelegt und beschlossen werden.

Bei der abschnittswisen Realisierung sollte zu jeder Zeit in den Teilgebieten eine gute soziale Mischung und Quote für den geförderten Wohnungsbau berücksichtigt werden (gleichmäßige Verteilung), Quartiersankerpunkte mit besonderen Qualitäten im Gesamtquartier sollten übergeordnet definiert werden und in die weiteren Anforderungen der Vergabeverfahren eingebunden werden.

Zu c) „Anbindung“:

Die Siedlungserweiterung in der Richtericher Dell schließt an einen alten Dorfkern an der Horbacher Straße an, der in den siebziger und achtziger Jahren des letzten Jahrhunderts durch den Bau von Einfamilienhausquartieren stark in westliche und östliche Richtung gewachsen ist. Die Banker-Feld-Straße und der Vetschauer Weg stellen heute die räumliche Grenze dar. Durch die Siedlungserweiterung in der Richtericher Dell werden zukünftig einerseits Menschen in Richterich eine Heimat finden, die einen neuen, eigenen Bezug zu Richterich herstellen müssen. Andererseits bietet die Siedlungserweiterung die Möglichkeit für Richtericher*innen, die ihre Wohnsituation verändern möchten, innerhalb ihres Stadtbezirkes umzuziehen und entsprechend der Lebensumstände angemessenen Wohnraum zu finden. Darüber hinaus soll die Planung in der Richtericher Dell für alle Bewohner*innen Richtersich Einrichtungen und Anlagen bieten, die den Ortsteil attraktiver machen. Für alle Gruppen ist es wichtig, dass wechselseitig gute Verbindungen aus ihrem Wohnquartier in andere Teile des Siedlungsraumes entstehen. Diese Verbindungen können durch die Anordnung von Erschließungsanlagen oder Freiflächen erfolgen, so dass Wegebeziehungen / Querungen der Bahnanlage gut angenommen werden. Hier seien beispielhaft der Weinweg, die Dellstraße und die Bahnquerung durch den sog. „Kleinen Tunnel“ genannt. Beziehungen oder Verbindungen können aber auch durch Nutzungsverteilungen erfolgen, wenn z. B. Nutzungen, die dem gesamten Stadtbezirk dienen, in der Richtericher Dell angeordnet werden. Beispielhaft seien hier Kindergärten, Spielplätze, Erholungsanlagen genannt, die nicht nur für die Bewohner der Richtericher Dell geplant und gebaut werden, sondern für den gesamten Ortsteil.

Zu d) „Neugestaltung von Alt-Richterich“

In seinem Beschluss vom 06.05.2021 hat der Planungsausschuss die Verwaltung beauftragt, die Ortsmitte von Alt-Richterich entsprechend dem Leitbild „Begegnungsraum / Dritter Ort / Bildungsraum“ mit den Schwerpunkten Sport, Gemeinschaft, Bildung und Freiraum sowie den im Rahmenkonzept formulierten Zielsetzungen und Handlungsansätze zur Umsetzung des Leitbildes weiter zu entwickeln. Weitere Bestandteile des Beschlusses waren:

- über das Rahmenkonzept "Ortsmitte Alt-Richterich" und die darin erarbeiteten Entwicklungsszenarien einen Bürger*innendialog durchzuführen und die Hinweise und Anregungen der Bürger*innen für die weitere fachliche Bearbeitung auszuwerten;
- zum Zwecke einer dauerhaften Lösung der örtlichen Raumdefizite die Szenarien S1, S2 und M weiterzuverfolgen und auf ihre Realisierbarkeit zu prüfen. Dies betrifft insbesondere die Grundstücksverfügbarkeit, die planungsrechtliche Zulässigkeit, das Raumprogramm und die Finanzierung;
- das Szenario Z als möglichen Prozessbaustein „Zwischennutzung“ aufrecht zu erhalten;
- darauf aufbauend eine Entscheidungsgrundlage über die weiter zu verfolgende Variante in Abstimmung mit der Entwicklung des Bebauungsplanverfahrens „Grünenthaler Str. / Gierstraße“ (Hühnerwiese) vorzubereiten.

Die Verwaltung ist derzeit damit befasst, die o.g. Themen zu bearbeiten. In enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Richterich wurde am 02.10.2021 unter Federführung des Fachbereichs Stadtentwicklung,- planung und Mobilitätsinfrastruktur ein Bürger*innen-Dialog durchgeführt.

Ziel der Veranstaltung war neben der Unterrichtung über Bebauungsplanverfahren (Beteiligung gemäß §3 BauGB) und der Aufnahme von Bürger*innen-Anliegen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Vernetzung von Akteur*innen im Quartier, die Abstimmung zu Raumbedarfen, sowie die Konsultation zu Handlungsfeldern, Zielen und Entwicklungsszenarien der Rahmenplanung.

Parallel dazu werden die verschiedenen Prüfaufträge Grundstücksverfügbarkeit, planungsrechtliche Zulässigkeit, Raumprogramm sowie Finanzierung bearbeitet.

Im Hinblick auf die Grundstücksverfügbarkeit gibt es aktuell keinen neuen Sachstand.

Die bauliche Zulässigkeit der Entwicklungsszenarien S1, S2 und M wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens betrachtet, das für die in der Sitzung des Planungsausschusses am 26.08.2021 stattfindende Programmberatung eine Erweiterung des Geltungsbereiches auf das Grundstück der Peter-Schwarzenberg-Halle vorsieht und die baulichen Rahmenbedingungen der Szenarien entsprechend berücksichtigen wird.

Im Hinblick auf die Entwicklung des Raumprogramms wurde mit dem Gebäudemanagement der Stadt Aachen (E 26) vereinbart, nach Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Machbarkeitsstudie zur Konkretisierung der Raumbedarfe unter Einbeziehung der dann bekannten Akteur*innen zu beginnen. Perspektivisch ist die Durchführung eines qualifizierenden Planungsverfahrens für die Hochbau- und Freiraumplanung vorgesehen.

In Bezug auf die Finanzierung sind Abstimmungen zwischen den an der Planung und Entwicklung beteiligten Abteilungen und Fachbereichen, den für die Finanzen zuständigen Gremien der Stadt Aachen sowie dem Bezirk vorgesehen.

Die Weiterentwicklung der Rahmenplanung und Entwicklungsszenarien wird in enger Abstimmung mit dem parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens „Grünenthaler Str. / Gierstraße“ (Hühnerwiese) geführt.

Das Bebauungsplanverfahren muss wegen der laufenden Veränderungssperre bis Frühjahr 2023 abgeschlossen werden.

Zu e): Geothermie:

Die Energieversorgung des geplanten Wohngebietes ist seit Beginn der Planung in engem Kontakt mit der STAWAG diskutiert worden. Da zunächst die Planungen für die Haupterschließung vorgebracht werden sollen, und die Umsetzung der Wohnbebauung anschließend erfolgen wird, können derzeit noch keine konkreten Aussagen zur Wärme- bzw. Kälteversorgung getroffen werden. Die Stadtwerke Aachen AG (STAWAG) plant aktuell, eine Machbarkeitsstudie zu beauftragen, mit der untersucht werden soll, in wie weit z. B. Grubenwasser zur Wärmebereitstellung genutzt werden kann.

Erforderlich ist noch eine entsprechende Förderkulisse, die STAWAG ist aber optimistisch, dass diese Förderung auf Landes - oder Bundesebene erfolgen wird.

In der Antragsbegründung wird auch darauf hingewiesen, dass der Umgang mit dem örtlich vorhandenen Lössboden nachhaltig zu erfolgen hat.

In dem Plangebiet Richtericher Dell sind gemäß der Aachener Bodenfunktionskarte besonders und sehr schutzwürdige Böden mit der Bodenfunktion Naturhaushalt ausgewiesen, die auf die dort vorkommenden Parabraunerden (Lössböden) zurückzuführen sind. Böden sind ein bedeutender Bestandteil des Naturhaushaltes. Mit seinen natürlichen Funktionen ist der Boden Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen und übt als zentrales Umweltmedium vielfältige Funktionen im Ökosystem aus. Böden benötigen Jahrtausende um sich aus dem Gestein durch physikalische, chemische und biologische Verwitterungs- und Umwandlungsprozesse unter dem Einfluss von Klima und Vegetation zu bilden und können in nur wenigen Augenblicken zerstört oder geschädigt werden. Aufgrund der langsamen Bodenentwicklung sind solche Veränderungen praktisch irreversibel.

Der Schutz von Böden und Bodenfunktionen (§ 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)) wird durch das gesetzlich geregelt. Jeder, der auf Böden einwirkt, hat Vorsorge gegen schädliche Veränderungen zu treffen, um die natürlichen Bodenfunktionen zu sichern. Soweit wie möglich sind Beeinträchtigungen zu vermeiden, Schäden zu beheben und natürliche Bodenfunktionen wiederherzustellen (§§ 1, 4 und 7 BBodSchG).

Durch die vorgesehene Planung für das Neubaugebiet sowie für die Umgehungs- und Erschließungsmaßnahme erfolgen z.T. irreversible Eingriffe in das Schutzgut Boden. Bei den nachfolgenden Baumaßnahmen kommt es zu Abgrabungen, Bodenumlagerungen, Wiedereinbau, Auftrag und Versiegelung von Bodenmaterial. Die größte Gefahr für den Boden ist neben Schadstoffeinträgen vor allem die Verdichtung des Untergrundes, so dass den Belangen des Bodenschutzes durch eine bodenschonende Ausführung der Baumaßnahmen Rechnung zu tragen ist.

Der Schutz von Ober- bzw. Mutterboden ist in § 202 BauGB bereits seit Langem verankert. Zusätzlich bietet die DIN 19639 entsprechende Grundlagen zur Planung und Umsetzung des baubegleitenden Bodenschutzes mit dem Schwerpunkt der Vermeidung und Minderung physikalischer Bodenbeeinträchtigungen und des Verlustes an Bodenfunktionen durch mechanische Einwirkungen. Sie stellt Kriterien zur Erstellung und zur Umsetzung eines Bodenschutzkonzeptes bereit und gibt Hinweise, wie die Planung und Umsetzung bei Bauvorhaben fachkundig begleitet und dokumentiert werden kann. In der DIN 19693, gemeinsam angewendet mit den DIN-Normen 18915 und 19731, finden sich auch Vorgaben für eine hochwertige Verwendung von Bodenmaterial.

Die Untere Bodenschutzbehörde wird im Rahmen der Bauleitplanverfahren (Wohngebiet Richtericher Dell und die Umgehungs- und Erschließungsmaßnahme) die Erstellung und Umsetzung eines Bodenschutzkonzeptes, einschließlich eines Bodenschutzplanes gem. den oben genannten bodenschutzrechtlichen Vorgaben und den DIN-Normen durch ein entsprechendes Sachverständigenbüro fordern.

Das zu erstellende Bodenschutzkonzept mit dem dazugehörigen Bodenschutzplan bildet für alle Phasen der Bauvorhaben von der Planung bis zum Bauabschluss die notwendigen Daten, Auswirkungen und Maßnahmen zum baubegleitenden Bodenschutz ab. In dieses Bodenschutzkonzept sollen Vorgaben für eine hochwertige Verwendung von Bodenmaterial aufgenommen und eingearbeitet werden.

Die spätere Umsetzung der in dem Bodenschutzkonzept geforderten Maßnahmen erfolgt durch eine bodenkundliche Baubegleitung. Ein bodenkundlich ausgebildeter Sachverständiger übernimmt die Planung und Kontrolle von Maßnahmen zum Schutz des Bodens auf den Baustellen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Übersicht der Bauleitplanverfahren
4. Antragsschreiben



Die „Richtericher Dell“



Die „Richtericher Dell“

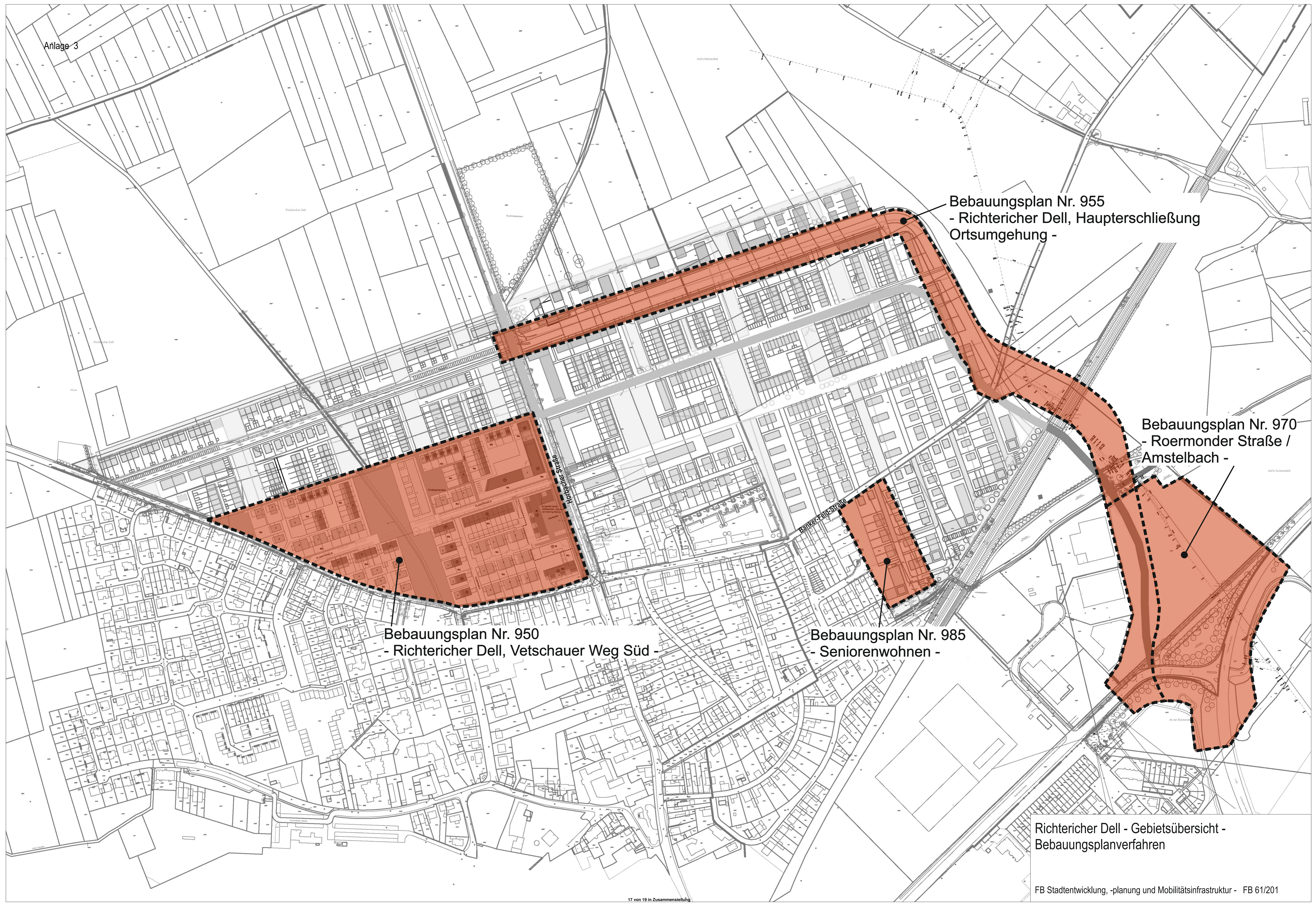
„Hühnerwiese“

St. Martinus-Kirche

Rathausplatz

200 m

© siehe Copyrightinweise



Bebauungsplan Nr. 955
- Richtericher Dell, HAUPTerschließung
Ortsumgehung -

Bebauungsplan Nr. 970
- Roermonder Straße /
Amstelbach -

Bebauungsplan Nr. 950
- Richtericher Dell, Vetschauer Weg Süd -

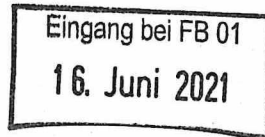
Bebauungsplan Nr. 985
- Seniorenwohnen -

Richtericher Dell - Gebietsübersicht -
Bebauungsplanverfahren



Fraktionen von Grünen und SPD im Rat der Stadt - 52062 Aachen

Frau Oberbürgermeisterin
Sibylle Keupen
Rathaus/Markt
52058 Aachen



Nr. 156/18

Geschäftsstellen

Verwaltungsgebäude Katschhof
Johannes-Paul-II.-Straße 1
52062 Aachen

Grüne 0241 / 432 -7217

Antrag Nr. AT 34/2021

SPD 0241 / 432 -7215

Antrag Nr. AT 85/21

16.06.2021

RATSANTRAG

Richtericher Dell zügig vorantreiben

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

die Fraktionen von GRÜNE und SPD beantragen im Rat der Stadt Aachen folgenden Beschluss zu fassen:

Die Verwaltung wird beauftragt, zu dem Bereich Richtericher Dell in den zuständigen Fachausschüssen eine Übersicht über den bisherigen Planungs- und Bearbeitungsstand zu geben.

Die Verwaltung wird darüber hinaus beauftragt, die bisher vorliegende städtebauliche Rahmenplanung zu überarbeiten, insbesondere unter den Aspekten von Ressourcenknappheit, dem dringenden Wohnungsbedarf – vor allem von Familien – zu angemessenen Preisen, sowie dem vom Rat der Stadt ausgerufenen Klimanotstand.

Auf Grundlage einer überarbeiteten Rahmenplanung sollen in der Folge abschnittsweise Bebauungspläne (Angebotsbebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne mit Konzeptvergaben) aufgestellt werden. Die Bereiche der zu erarbeitenden B-Pläne sind so zu wählen, dass zukünftige Baugebiete bereits von Beginn ihrer Bauphase von jeweils einer Richterich entlastenden Erschließungsstraße aus erreicht werden können.

Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt, besonderes Augenmerk auf die zukünftige Anbindung von Richtericher Dell an die bestehenden Ortslagen und Strukturen zu legen, sowie die angestoßenen Planungen zur Neugestaltung von Alt Richterich zügig voranzutreiben.

Zudem sollen bei der Planung die Besonderheiten der ehemaligen Bergbauflächen beachtet und untersucht werden, ob sich hier Möglichkeiten zur Gewinnung von Geothermie erschließen lassen.

Begründung:

Richtericher Dell ist seit Jahrzehnten Gegenstand von Diskussionen in Politik und Bürgerschaft. Der geplanten Ortserweiterung liegt ein einstimmiger Ratsbeschluss für eine erfolgte Ausweisung im FNP zu Grunde. Vor allem vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes ist ein weiteres Zuwarten nicht mehr zu vertreten.

Bei dem nunmehr anstehenden Planungsstart für Richtericher Dell sollen die Erkenntnisse der Vergangenheit – verdichteter mehrgeschossiger Wohnungsbau, auch in genossenschaftlicher Form, Stadthäuser, verstärkter Quartiersbezug, u.a. auch Schaffung von Einfamilienhäusern, klimaneutrales Bauen (u.a. Geothermie mit Fernwärme), sowie das aktuell vorliegende Wohnungsmarkgutachten der RWTH Aachen, Lehrstuhl Planungstheorie und die Bestätigung der Beschlusslage in der BV Richterich („kein Beginn der Bauphase ohne Nutzung der Trasse der neuen Erschließungsstraße“) – berücksichtigt werden. Der Umgang mit dem örtlich vorhandenen Lößboden hat nachhaltig zu erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen



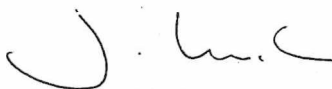
Michael Servos
Fraktionsvorsitzender
SPD-Fraktion



Monika Wenzel
Fraktionsvorsitzende
Grünen-Fraktion



Norbert Plum
planungspol. Sprecher
SPD-Fraktion



Johannes Hucke
planungspol. Sprecher
Grünen-Fraktion