

| <b>Vorlage</b><br><br>Federführende Dienststelle:<br>FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und<br>Mobilitätsinfrastruktur<br>Beteiligte Dienststelle/n:   | <b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0192/WP18<br><br><b>Status:</b> öffentlich<br><br><b>Datum:</b> 04.08.2021<br><b>Verfasser/in:</b> Dez. III / FB 61/200 |                     |         |               |            |                                |                     |            |                   |              |
|--|--|---------------------|---------|---------------|------------|--------------------------------|---------------------|------------|-------------------|--------------|
| <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 992 - Roermonder Straße / Rütcher Straße -</b><br><b>hier:</b><br><b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB</b><br><b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB</b><br><b>- Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</b>   |  |                     |         |               |            |                                |                     |            |                   |              |
| <b>Ziele:</b> Klimarelevanz<br>nicht eindeutig   |  |                     |         |               |            |                                |                     |            |                   |              |
| <b>Beratungsfolge:</b><br><br><table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="181 1048 347 1077">Datum</th> <th data-bbox="355 1048 975 1077">Gremium</th> <th data-bbox="983 1048 1414 1077">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="181 1088 347 1117">25.08.2021</td> <td data-bbox="355 1088 975 1117">Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td data-bbox="983 1088 1414 1117">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="181 1117 347 1146">26.08.2021</td> <td data-bbox="355 1117 975 1146">Planungsausschuss</td> <td data-bbox="983 1117 1414 1146">Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table> |  | Datum               | Gremium | Zuständigkeit | 25.08.2021 | Bezirksvertretung Aachen-Mitte | Anhörung/Empfehlung | 26.08.2021 | Planungsausschuss | Entscheidung |
| Datum  | Gremium  | Zuständigkeit       |         |               |            |                                |                     |            |                   |              |
| 25.08.2021   | Bezirksvertretung Aachen-Mitte   | Anhörung/Empfehlung |         |               |            |                                |                     |            |                   |              |
| 26.08.2021   | Planungsausschuss  | Entscheidung        |         |               |            |                                |                     |            |                   |              |

**Beschlussvorschlag:**

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

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

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 992 - Roermonder Straße / Rütcher Straße - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

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

Er beschließt 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. 992 - Roermonder Straße / Rütcher Straße - in der vorgelegten Fassung.

## Finanzielle Auswirkungen

|  |    |      |  |
|--|----|------|--|
|  | JA | NEIN |  |
|  |    | X    |  |

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

| konsumtive<br>Auswirkungen                     | Ansatz<br>20xx  | Fortgeschrieb<br>ener Ansatz<br>20xx | Ansatz<br>20xx ff.  | Fortgeschrieb<br>ener Ansatz<br>20xx ff. | Folge-<br>kosten (alt) | Folge-<br>kosten<br>(neu) |
|--|---|--------------------------------------|---|--|------------------------|---------------------------|
|  | Ertrag  | 0                                    | 0   | 0  | 0                      | 0                         |
| Personal-/<br>Sachaufwand                      | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                      | 0                         |
| Abschreibungen                                 | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                      | 0                         |
| Ergebnis                                       | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                      | 0                         |
| <i>+ Verbesserung /<br/>- Verschlechterung</i> | 0   |                                      | 0   |  |                        |                           |
|  | Deckung ist gegeben/ keine<br>ausreichende Deckung<br>vorhanden |                                      | Deckung ist gegeben/ keine<br>ausreichende Deckung<br>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 **CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

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

## **Erläuterungen:**

### **1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens /Beschlusslage**

Im Bereich zwischen Roermonder Straße und Rütscher Straße soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für insgesamt 142 Wohneinheiten zu schaffen. Ziel ist die Errichtung eines Wohngebäudes an der Roermonder Straße mit überwiegend Studierendenappartements, vier Punkthäusern (Häuser am Park) und sechs Reihenhäuser im rückwärtigen Bereich sowie einer Tiefgarage zur Unterbringung der Stellplätze. Das Plangebiet ist heute mit einem Gewerbebetrieb (ehemaliges Autohaus), bestehend aus einem von der Straße zurückgesetzten Ausstellungsgebäude und mehreren Werkstattgebäuden und Lagerhallen im rückwärtigen Bereich bebaut.

Entsprechend dem Beschluss des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 08.05.2018 findet der Baulandbeschluss keine Anwendung, es soll hier der Quotenbeschluss angewendet werden. Im Rahmen des abzuschließenden Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Vorhabenträger verpflichtet werden, einen Anteil von mindestens 30 % der Wohnungen, also 43 Wohnungen, als öffentlich geförderte Wohneinheiten zu realisieren.

Die Programmberatung erfolgte am 06.12.2018 im Planungsausschuss mit anschließender Beratung in der Bezirksvertretung Aachen Mitte am 09.01.2019 (siehe Vorlage FB61/1078/WP17). Die Verwaltung wurde einstimmig beauftragt, für das Plangebiet auf Basis des vorgestellten Entwurfes einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB zu erarbeiten.

Die Planung wurde erstmalig am 07.11.2018 im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Im Wesentlichen wurde die Gebäudetypologie und Adressbildung der rückwärtigen Stadtvillen kritisiert. Es wurde vorgeschlagen, die Baukörper schlanker und variantenreicher zu gestalten, auch um einen höheren Freiflächenanteil zu erhalten. Infolgedessen wurde die Planung dahingehend angepasst, dass die Baukörper nunmehr schlanker und höher sind und dadurch qualitätsvollere Grün- und Freiflächen zwischen den Gebäuden realisiert werden können. Zudem wurden die Hauseingänge von den rückwärtigen an die Gebäudeseiten verlegt.

Nach Überarbeitung der Planung wurde der Entwurf am 24.02.2021 erneut im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Es wurde eine Überarbeitung der Fassaden zur Roermonder Straße angeregt sowie Kritik zur Gestaltung der Häuser am Park geäußert. Insgesamt wurde der städtebauliche Ansatz des Entwurfes grundsätzlich in Frage gestellt. Die Fassaden der Bebauung Roermonder Straße und der Stadtvillen wurde anschließend nochmals überarbeitet. Der städtebauliche Entwurf wurde jedoch nicht mehr geändert, da dieser im Rahmen der Programmberatung und der erstmaligen Vorstellung im Gestaltungsbeirat nicht in Frage gestellt wurde. Aufgrund der bereits langen Verfahrensdauer und der mehrmaligen Überarbeitung wäre es aus Sicht der Verwaltung nicht verhältnismäßig, hier einen neuen städtebaulichen Ansatz zu erarbeiten. (Protokolle Gestaltungsbeirat, siehe Anlage 9)

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

In der Zeit vom 11.02.2019 bis 15.03.2019 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt. Am 12.02.2019 wurde zudem eine Anhörungsveranstaltung im Foyer des Verwaltungsgebäudes an der Lagerhausstraße durchgeführt. Die Bürger\*innen hatten die Möglichkeit, sich schriftlich und mündlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar. Die betroffenen Behörden wurden ebenfalls beteiligt.

## 2. **Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation**

Zu der Anhörungsveranstaltung am 12.02.2019 waren 11 Bürger\*innen erschienen. Hauptsächlich wurden seitens der Anwesenden Bedenken hinsichtlich einer Lärm- und Geruchsbelastung der geplanten Bebauung durch vorhandene Gewerbebetriebe, der Dichte und Höhe der geplanten Bebauung in Verbindung mit Umweltbelangen (Durchlüftung, Baumschutz), der verkehrlichen Erschließung sowie hinsichtlich der Belichtungssituation durch eine ca. 9,0 m hohe Grenzmauer geäußert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgten vier schriftliche Eingaben. Inhalt der Stellungnahmen sind im Wesentlichen die bereits genannten Themen der Anhörungsveranstaltung. Zusätzlich wurden Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Emissionen und hinsichtlich der Entwässerung in Bezug auf angrenzende Grundstücke vorgebracht.

Obwohl es sich hier um eine freiwillige Bürgerinformation handelt, werden die eingegangenen Anregungen dennoch in die Abwägung aufgenommen. Die Niederschrift der Informationsveranstaltung und die Eingaben der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind in der Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung) beigefügt. Die Eingaben aus der Öffentlichkeit führten nicht zu einer Änderung der Planung.

## 3. **Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung**

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt, von denen vier Anregungen zur Planung vorgebracht haben. Zentraler Inhalt der Stellungnahmen sind folgende Themen: Hinweise zu Bodendenkmälern und Kampfmitteln, Entwässerung und Hochwasserschutz sowie notwendige Mindestabstände zu vorhandenen Versorgungsanlagen.

Die Eingaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind ebenfalls in der Anlage (Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung) beigefügt. Die Eingaben aus der Behördenbeteiligung führten nicht zu einer Änderung der Planung.

## 4. **Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

### Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Es sieht eine straßenbegleitende Bebauung an der Roermonder Straße vor, die direkt an die Brandwand des Hauses Nr. 78 anschließt. In seiner Höhenentwicklung orientiert sich das 6-geschossige Gebäude mit zurückspringendem Staffelgeschoss an der stadteinwärts anschließenden 7-geschossigen Bebauung. Geplant sind hier 43 geförderte und 33 frei finanzierte Wohneinheiten. Durch die Schließung der Straßenrandbebauung entsteht ein weitgehend ruhiger Rückbereich. Hier sind die vier sogenannten „Häuser am Park“ mit 60 Wohneinheiten geplant sowie eine Hausgruppe mit sechs Wohneinheiten. Die Häuser am Park sind mit vier Geschossen sowie zwei Staffelgeschossen geplant. Negative

Auswirkungen durch die Höhenentwicklung auf die Bebauung der Rütcher Straße sind nicht zu erwarten, da diese topographisch deutlich oberhalb des Plangebietes liegt. Die Rütcher Straße liegt ca. 9,0 m höher als die Roermonder Straße und ca. 5,0 m höher als die Eingangsebene der Häuser am Park. Durch die Planung von Punkthäusern im rückwärtigen Bereich sollen Sichtbezüge auf die angrenzende Grünanlage soweit wie möglich gewahrt und die hinreichende Durchlüftung gewährleistet werden.

Die Gebäudeplanung einschließlich Aussagen zu Materialien und zur Wohnungsaufteilung (s. Anlage 9 Hochbauplanung) wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

#### Erschließung / Ruhender Verkehr

Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt von der Roermonder Straße aus neben der bereits bestehenden Fußweganbindung zur Rütcher Straße. Die Einfahrt der Tiefgarage liegt in der Verlängerung dieser Zufahrt, sodass das übrige Plangebiet überwiegend vom Autoverkehr befreit ist. Insgesamt sind 65 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Um das Stellplatzkonzept an die aktuellen Anforderungen anzupassen, wird derzeit durch einen Fachplaner ein Mobilitätskonzept erstellt, dessen Ergebnisse im Durchführungsvertrag verankert werden. Damit wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für CarSharing, Elektrofahrzeuge und Pedelecs (einschließlich Ladestationen) angeboten werden. Nach derzeitigem Planungsstand können 3 Carsharing Stellplätze, 30 Stellplätze für Elektrofahrzeuge und 10 Pedelec Stellplätze geschaffen werden.

Das an das Plangebiet angrenzende private Stellplatzgrundstück (Flurstück 1717) wird über eine Baulast für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für die sechs Reihenhäuser vorgesehen. In den Freianlagen werden 132 Fahrradstellplätze entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze sowie im Bereich der Hauseingänge der Häuser am Park untergebracht. Weitere Fahrradstellplätze werden im Vorderhaus im Erdgeschoss und im Kellergeschoss in Fahrradräumen angeordnet. Insgesamt werden 254 Fahrradstellplätze nachgewiesen.

Die geplante Erschließung wurde aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Roermonder Straße vom Büro BSV (Juni 2020) begutachtet. Nach Aussage des Gutachtens erhöhen sich die Quell- und Zielverkehre im Planfall im Vergleich zum Bestand nur geringfügig. Durch den Versatz der Kühlwetterstraße zur geplanten Grundstückszufahrt ist eine Signalisierung der Zu- und Ausfahrt mit einer zusätzlichen Signalphase notwendig. Aufgrund des geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist bei einer Signalisierung (Rot/Dunkel-Schaltung) eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre an dem Knoten möglich. Die dafür notwendigen Kosten werden von dem Vorhabenträger übernommen mit einer entsprechenden Absicherung über den Durchführungsvertrag.

Die vorhandene öffentliche Wegeverbindung im Südosten ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Aufwertung der heute sehr unattraktiven Wegeführung durch den Vorhabenträger soll vertraglich gesichert werden, so dass für Fußgänger und Radfahrer eine verbesserte, freundlich gestaltete Verbindung zwischen Roermonder Straße und Rütcher Straße entsteht.

#### Frei- / Grünflächen

Um der Zielsetzung eines familienfreundlichen Wohnumfeldes nachzukommen, wird das Plangebiet weitestgehend von Individualverkehr freigehalten und hochwertig mit Grünelementen ausgestattet.

Dominierende Elemente sind die höhergelegten privaten Gartenbereiche der Häuser am Park, die als Gräsermeer gestaltet werden. Nicht überbaute Tiefgaragenflächen werden dafür mit 60 cm Erdreich bzw. Substratschicht überdeckt und bis auf Zuwegungen und Terrassen begrünt.

Neben der Freiraumbegrünung sind auf den Gebäuden auf allen Flächen, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, extensive Dachbegrünungen vorgesehen. So wird das Mikroklima verbessert und der durchgrünte Charakter gestärkt.

Die rückwärtige Bebauung wird derart auf dem Grundstück platziert, dass der Baumbestand auf der nordöstlich angrenzenden Grünfläche nicht beeinträchtigt wird. Innerhalb des Baumbilanzplanes werden der komplette Baumbestand und die zu fällenden Bäume dargestellt.

Aufgrund des vorhandenen, gut fußläufig erreichbaren Spielplatzes wird auf die Herstellung eines neuen öffentlichen Spielplatzes verzichtet. Der durch das Bauvorhaben ausgelöste zusätzliche Bedarf soll finanziell abgelöst werden.

Die Umsetzung der Freianlagenplanung (siehe Anlage 13) sowie der finanzielle Beitrag zur Aufwertung des Kinderspielplatzes werden über den Durchführungsvertrag gesichert.

### Bebauungsplan

Die Baugebiete im Bebauungsplan sollen als „Fläche für Wohnen“ (W) festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach dem städtebaulichen Konzept auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Entlang der Roermonder Straße einschließlich des Eckbereichs ist eine Baulinie festgesetzt, um die Fortsetzung der straßenbegleitenden Bebauung und die Raumkante zu sichern. Durch eine differenzierte Festsetzung der Gebäudehöhen wird gewährleistet, dass die Bebauung entsprechend der Hochbauplanung umgesetzt wird. Die Dichte im Plangebiet wird durch die GRZ (Grundflächenzahl) bestimmt. Im Bereich Roermonder Straße orientiert sie sich mit einer GRZ von 0,6 eher an der Gebietskategorie eines Urbanen Gebietes (Grenzwert 0,8), im rückwertigen Bereich mit 0,4 bzw. 0,45 an einem Allgemeinen Wohngebiet (Grenzwert 0,4). Eine Überschreitung ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig, da dieser von den Obergrenzen der BauNVO abweichen darf.

Eine erhebliche Überschreitung der maximal zulässigen Versiegelung entsteht jedoch durch die Tiefgaragen. Dies ist vertretbar, da die Tiefgaragen mit 60 cm Erdreich zu überdecken sind und durch die vollständige Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen eine hohe Qualität der Freibereiche erzielt werden kann.

Die bestehende Fußwegverbindung wird über die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche gesichert.

### Umweltbelange

Da der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Ebenso entfällt die Ausgleichspflicht für den ökologischen Eingriff. Dennoch wurden im Verfahren alle relevanten Umweltbelange untersucht.

- **Lärm**

Einwirkende Hauptlärmquellen auf das Plangebiet sind der Straßenverkehrslärm der Roermonder Straße und der Freizeitlärm des nahegelegenen Bendplatzes. Des Weiteren befinden sich in

unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet drei Gewerbebetriebe, welche in den Immissionsberechnungen zum Gewerbelärm berücksichtigt wurden. Alle Immissionsquellen wurden gutachterlich betrachtet (Schallimmissionsgutachten, ifas Aachen, Juli 2021).

Insbesondere im Bereich der Roermonder Straße gibt es eine starke Belastung durch den Straßenverkehrslärm. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden weit überschritten. Durch die abschirmende Wirkung der vorderen Baukörper werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im Bereich der rückwärtigen Bebauung überwiegend eingehalten. In den Bereichen, in denen die Orientierungswerte überschritten werden, kann der Straßenlärm durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden. Entsprechende Lärmschutzfestsetzungen werden in den schriftlichen Festsetzungen inklusive Anlagen getroffen.

Bezüglich des Freizeitlärms ist während des Tagzeitraums nur mit einer moderaten Lärmbelastung des Plangebietes durch die Nutzung des Bendplatzes zu rechnen. Die Richtwerte für den Nachtzeitraum werden jedoch in weiten Teilen des Plangebietes deutlich überschritten. Um dennoch die gewünschte Wohnnutzung zu ermöglichen, wäre die Festsetzung eines aktiven Lärmschutzes erforderlich. Aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen, aber auch aufgrund der Lärmausbreitung, ist eine Lärmschutzwand um den Bendplatz nicht realisierbar. Die Festsetzung von nicht zu öffnenden Fenstern im Bereich der betroffenen Fassaden würde die Wohnqualität erheblich einschränken. Das Architekturbüro hat in Zusammenarbeit mit dem Lärmgutachter konkrete Maßnahmen entwickelt, die über den Bebauungsplan bzw. über den Vertrag gesichert werden. Es ist vorgesehen, vor dem zu öffnenden Fenster in dem notwendigen Abstand von 0,5 m eine sogenannte Prallscheibe vorzusehen, die einen ausreichenden Lärmschutz gewährleistet (siehe Hochbauplanung, Anlage 10).

In Bezug auf die Geräuschimmissionen aus den benachbarten Gewerbebetrieben konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nach TA Lärm eingehalten werden. Es sind deshalb keine besonderen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Plangebiet erforderlich.

- **Bodenschutz**

Das Plangebiet wird im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen unter der AS 380 geführt. Der Eintrag beruht auf den Nutzungen als Kfz-Reparaturwerkstatt (u.a. mit Lackierereien) seit den 1960er Jahren und einer ehemaligen Tankstelle aus den 1950er bis 1960er Jahren. Eine Kennzeichnung wurde in die Schriftlichen Festsetzungen aufgenommen. Bei Eingriffen in den Boden bzw. im Rahmen der Bodensanierung ist eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen zum Bodenschutz werden vertraglich gesichert.

- **Wasser / Entwässerung**

Da der Versiegelungsgrad im Plangebiet gegenüber dem heutigen Zustand abnimmt, ist durch die Baumaßnahme von keiner Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Die Entwässerung erfolgt über den Mischwasserkanal an der Roermonder Straße.

- **Bäume / Grün**

Innerhalb des Plangebietes steht lediglich eine zweistämmige Birke, die nicht unter die Baumschutzsatzung fällt. Die Birke kann aufgrund der geplanten Baumaßnahmen nicht erhalten

werden. Ein Ausgleich zu fallender Bäume ist somit nicht erforderlich. Im Bereich der angrenzenden Grünfläche befinden sich 63 teilweise großkronige Laubbäume, von denen 14 teilweise geringfügig in das Plangebiet ragen. Aufgrund einer bestehenden Mauer ist gewährleistet, dass das Wurzelwerk dieser Bäume durch die anstehenden Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird. Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 1714 ein weiterer großkroniger Laubbaum, dessen Krone in das Plangebiet hineinragt. Zum Schutz des Baumes ist im Bereich der Krone künftig eine Grünfläche vorgesehen.

#### Durchführungsvertrag

Zum Satzungsbeschluss wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der im Wesentlichen Folgendes beinhalten soll:

- Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel nach Abriss der Bestandsgebäude
- Gestaltung der Hochbauplanung entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- die Umsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen
- 30 % aller Wohnungen sollen öffentlich gefördert werden
- zeitliche Reihenfolge der Realisierung und des Bezuges der Gebäude (die rückwärtige Bebauung kann erst bezogen werden, wenn die Bebauung an der Roermonder Straße errichtet und ein entsprechender Lärmschutz gewährleistet ist)
- die Überdeckung der nicht überbauten Tiefgarage mit 60 cm Erdreich bzw. Substrat und einer Begrünung der Fläche bis auf Zuwegungen und Terrassen
- die Anlage von Gründächern mit einer mindestens extensiven Begrünung
- Umsetzung von Photovoltaikanlagen
- Hochbaustandard (KfW Effizienzhaus 55, Energieberatung)
- die Umsetzung der Freiraumgestaltung entsprechend des Freianlagenplanes
- Erhaltung und Instandsetzung der vorhandenen Böschungsmauer
- Schutz des angrenzenden Baumbestandes
- Maßnahmen zur Bodensanierung
- der Fußweg an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist aufzuwerten
- Abriss der Bebauung nordöstlich des Geltungsbereichs in der öffentlichen Grünfläche
- die öffentliche Verkehrsfläche unmittelbar südwestlich des Geltungsbereichs an der Roermonder Straße ist an das Bauvorhaben anzupassen und entsprechend dem Standard der Stadt Aachen herzustellen
- Anpassung der Signalanlage Kühlwetterstraße / Roermonder Straße

Der oben genannte Abriss bezieht sich auf ein baufälliges, leer stehendes Gebäude, das sich noch in der öffentlichen Grünanlage Rütcher Straße befindet. Es bietet sich an, dass der bereits vorgesehene Abbruch dieses Gebäudes im Rahmen der gesamten Abbruchmaßnahmen vom Vorhabenträger mit übernommen wird.

#### **5. Klimanotstandsbeschluss**

Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um die Gremien bei der Entscheidungsfindung zu unterstützen. Das Plangebiet ist bereits heute zu einem hohen Anteil

versiegelt und bebaut. Durch die Wiedernutzbarmachung der Fläche für dringend benötigten Wohnraum können ökologisch wertvolle Flächen in Randbereichen der Stadt Aachen erhalten werden.

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich des Lousbergs, der als Kaltluftentstehungsgebiet zu werten ist und von dem aus die Frischluft in die Siedlungsbereiche eindringt. Um diese Funktion zu erhalten und eine Durchlüftung des Plangebietes zu gewährleisten, ist für die rückwärtigen Flächen eine aufgelockerte Baustruktur vorgesehen, die eine geringe Barrierewirkung gegenüber den Luftbewegungen entfaltet. Zudem soll durch die Festsetzung der Dachbegrünung und der Begrünung der Freiflächen der sommerlichen Aufheizung der Flächen entgegengewirkt werden.

Die im Energiekonzept vorgesehene Gasversorgung mit Blockheizkraftwerk (BHKW) soll eine effiziente Energienutzung ermöglichen. Durch eine kompakte und flächensparende Bebauung soll der Energiebedarf der Gebäude minimiert werden.

Im Rahmen der weiteren Detaillierung des Hochbaus wird ein Energieberater eingeschaltet, der ein umfassendes energetisches Konzept erstellen und die Entwicklung der thermischen Gebäudehülle gutachterlich begleiten wird. Es wird angestrebt, die Gebäude als KfW Effizienzhaus 55 zu entwickeln. Die Gebäude würden somit einen sehr hohen energetischen Standard aufweisen und lediglich 55 Prozent der Energie eines konventionellen Neubaus benötigen. Diese Effizienzhaus-Klasse soll dahingehend erweitert werden, dass erneuerbare Energien (EE) mit einem Anteil von mindestens 55 Prozent des für die Wärme- und Kälteversorgung der Gebäude erforderlichen Energiebedarfs zum Einsatz kommen sollen. Weiterhin wird die Installation von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung durch den Bebauungsplan ermöglicht. Innerhalb des Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger, eine noch abzustimmende Anzahl von Photovoltaikanlagen zu installieren.

## 6. **Beschlussempfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 992 - Roermonder Straße / Rütcher Straße - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

### **Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung
7. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung
9. Protokolle Gestaltungsbeirat
10. Hochbauplanung
11. Grünordnungsplan (Bestand/Planung)
12. Baumbilanzplan
13. Freiraumplanung