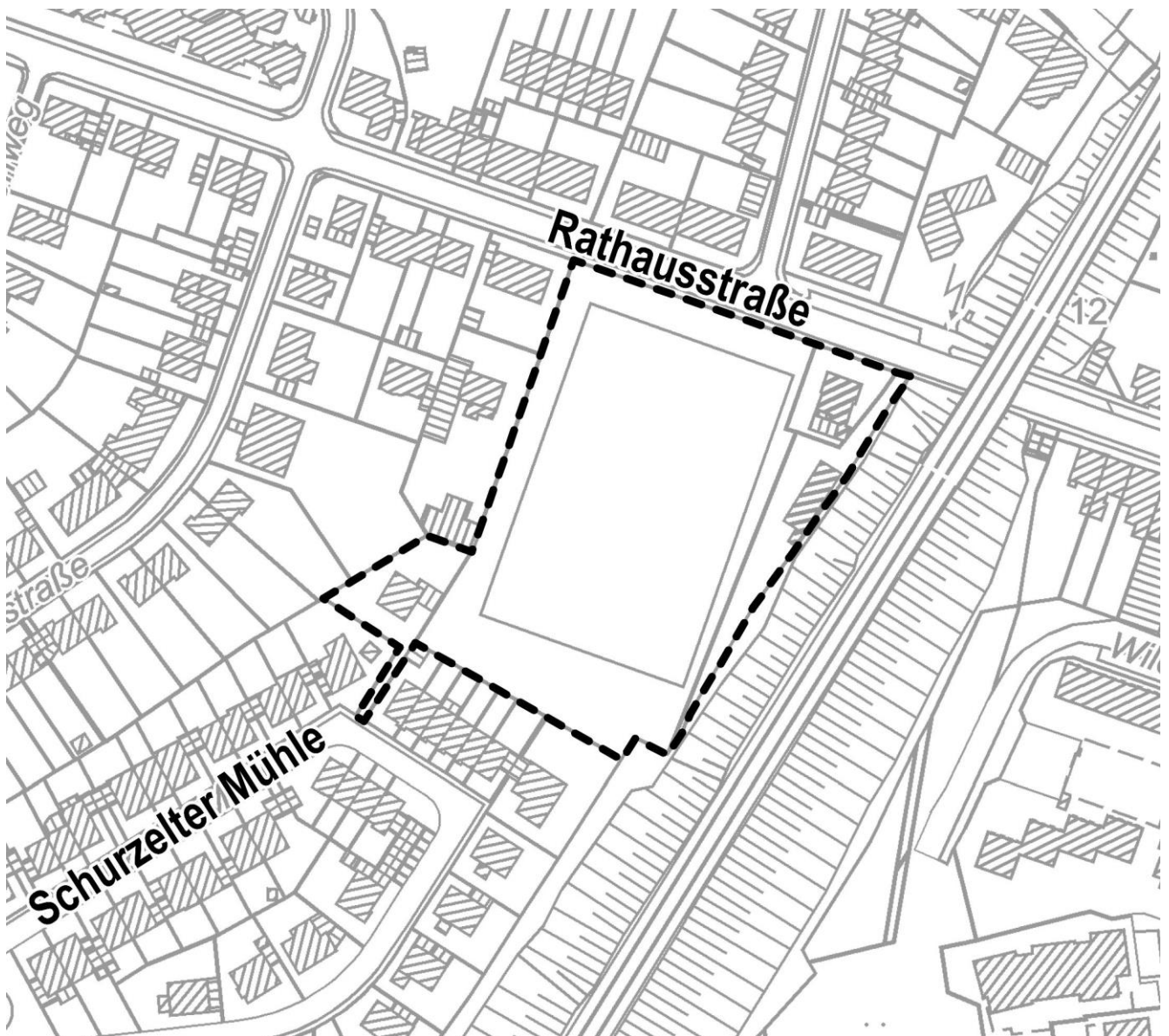


Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan - Rathausstraße / Schurzelter Mühle –

im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg

für den Bereich zwischen Schurzelter Mühle, Rathausstraße und der Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach
zur Programmberatung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.2	Regionalplan	3
1.3	Flächennutzungsplan (FNP)	3
1.4	Bestehendes Planungsrecht	3
2.	Anlass der Planung	4
3.	Ziel und Zweck der Planung	4
3.1	Städtebauliches Konzept	5
3.2	Städtebauliche Konzeptstudie.....	6
3.3	Architekturkonzept	9
3.4	Erschließung	9
3.5	Freiraumkonzept	10
3.6	Soziale Infrastruktur	10
4.	Umweltbelange	10
5.	Plandaten	15

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst das Gelände des Vereins für Jugendspiele 1919 e.V. Laurensberg (VfJ Laurensberg) an der Rathausstraße in Aachen-Laurensberg in direkter Nachbarschaft der Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach. Hierzu gehört die Parzelle Gemarkung Laurensberg, Flur 21, Flurstück 837, auf der sich derzeit der Sportplatz befindet sowie das Flurstück 836, auf der sich das Vereinsheim befindet.

Die benachbarte Parzelle 791 direkt am Bahndamm gehört ebenfalls zum Plangebiet. Dort befindet sich das Vereinsgebäude der Schützenbruderschaft St. Laurentius. Im Gebäude und auf dem südlich angrenzenden Außengelände befinden sich Schießstände. Das Außengelände wird darüber hinaus für Vereinsfeste genutzt. Das bebaute Flurstück 382 wird in den Geltungsbereich einbezogen, da hier eine öffentliche Wegeverbindung geschaffen werden soll.

Übersicht über die Flurstücke:

Flurstück 837	9628 m ²
Flurstück 836	542 m ²
Flurstück 791	1009 m ²
Flurstück 382	783 m ²

Das Plangebiet hat eine Größe von 11.962 m².

Während der natürliche Geländeverlauf von Nordwesten nach Südosten abfallend ist, ist das Plangebiet selbst aufgrund der Sportplatznutzung ohne Höhenunterschiede. Auch die angrenzende Rathausstraße verläuft in dem Abschnitt am Plangebiet nur mit etwas Gefälle in Richtung Osten. Im Plangebiet befindet sich bedeutsamer Baumbestand direkt an der Rathausstraße, hier stehen einige größere Bäume, die erhaltungswürdig sind. Der südliche Rand weist Gehölzbestand in dem Hang Richtung Baugebiet Schurzelter Mühle auf. Östlich grenzt der ca. 13 m hohe gehölzbestandene Bahndamm an. Östlich des Bahndamms beginnt das Ortsteilzentrum Laurensbergs mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie Gewerbebetrieben entlang der Rathausstraße. In der Umgebung befinden sich überwiegend Wohnhäuser mit Gartengrundstücken. Die Wohnhäuser sind zum Teil ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser (Schurzelter Mühle und Ackerstraße) und zum Teil zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser an der Rathausstraße.

1.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt im Bereich des Plangebiets „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die freiwerdende Fläche eignet sich aufgrund ihrer zentralen Lage und ihrer Umgebung für eine Wohnnutzung. Entsprechend wurde die Fläche auf ihre Eignung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030 (FNP) geprüft. Im FNP ist die Fläche des Sportplatzes, die bisher als Grünfläche dargestellt war, als Wohnbaufläche dargestellt. Es ist zusätzlich die überlagernde Darstellung „Belüftungsbahn Stadtklima“ vorhanden.

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 2 der ehemaligen Gemeinde Laurensberg. Er ist rechtskräftig seit dem 17.03.1961 und setzt im Bereich des Plangebiets „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ fest. Für das Flurstück 382 gilt der Bebauungsplan Nr. 13 der ehemaligen Gemeinde Laurensberg, rechtskräftig seit dem 19.06.1970 und mit der Festsetzung Reines Wohngebiet und einer I-geschossigen Bauweise. Durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplans sollen die Festsetzungen des Durchführungsplans Nr. 2 und des Bebauungsplanes Nr. 13 überlagert werden und damit außer Kraft treten.

2. Anlass der Planung

2015 begannen in Laurensberg die Überlegungen, den Spielbetrieb des VfJ Laurensberg von dem Platz an der Rathausstraße zu den Sportanlagen am Hander Weg zu verlegen. Am Hander Weg wurde ein Kunstrasenplatz gebaut und in den nächsten Jahren wird auch ein Umkleidegebäude errichtet, sodass der Sportverein dorthin umziehen kann.

Das Plangebiet bietet sich somit als städtische Potenzialfläche für eine Wohnbauentwicklung zur Deckung des hohen Wohnbedarfs in Aachen besonders an.

Der Aufstellungsbeschluss vom 20.08.2020 (FB 61/1524/WP17) diene zunächst dazu, die allgemeinen Planungsziele zu definieren und somit Sicherungsinstrumente des Baugesetzbuches zur Sicherung der Bauleitplanung anwenden zu können (z.B. Zurückstellungen, Veränderungssperren, Vorkaufsrechtssatzung).

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit unterschiedlichen Wohnformen (Ein- und Mehrfamilienhäuser), gemäß den städtischen Vorgaben mit mind. 40 % gefördertem Wohnungsbau. Erste Planungsüberlegungen wurden vor dem Hintergrund von ersten Bodenuntersuchungen, einer Verkehrs- und Gewerbelärbetrachtung (Schützenverein) und einer Kaltluftuntersuchung durch die Abteilung Stadtplanung im Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur angestellt. Diese städtebaulichen Konzepte können im Rahmen der Programmberatung und der frühzeitigen Beteiligung ein Bild vermitteln, welche Art von Bebauung für die Lösung der Planungsaufgabe denkbar ist.

Die Vergabe der Grundstücke soll im Rahmen eines vom Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschlossenen Konzeptverfahrens erfolgen. Die Anwendung des Konzeptverfahrens soll mit der Vorgabe qualitativer und inhaltlicher Rahmenbedingungen dazu beitragen, dass den Ideen potenzieller Investierender Spielraum für Kreativität bleibt und gleichzeitig wenige, aber prägnante Themen und Kriterien vorgegeben werden.

Die städtebaulichen Konzepte liefern auch Erkenntnisse für die Formulierung der Vorgaben des Konzeptverfahrens. Die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf sollen eine möglichst hohe Flexibilität erhalten, da im Konzeptverfahren erst über das konkrete Bebauungskonzept entschieden wird.

Für die bessere fußläufige Verknüpfung der südlichen Baugebiete mit dem Zentrum von Laurensberg ist ein weiteres Ziel die Schaffung einer fußläufigen Wegeverbindung zwischen der Rathausstraße und der Straße Schurzelter Mühle über das neue Baugebiet.

Das Gelände des Schützenvereins Schützenbruderschaft St. Laurentius, die an dem Standort verbleiben sollen, soll planungsrechtlich gesichert werden, damit ein verträgliches Miteinander zwischen der Nutzung Schützenverein und Wohngebiet gewährleistet ist.

Es wird ein beschleunigtes Verfahren gemäß 13 a Baugesetzbuch (BauGB) angestrebt. Das Plangebiet ist ringsum umgeben von Bebauung und stellt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB dar. Es handelt sich daher um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung, das im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt werden kann. Da die geplante Grundfläche geringer als 20.000 qm ist, ist keine Vorprüfung der Umweltauswirkungen erforderlich. Im beschleunigten Verfahren kann auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden.

Einbindung in das Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Aachen (IKSK)

Das Integrierte Klimaschutzkonzept (IKSK) der Stadt Aachen knüpft an die im Jahr 2014 erarbeitete Strategie zur Reduzierung der CO₂-Emissionen in zwei Zeithorizonten, von 1990 bis 2020 um 40 % und von 1990 bis 2030 um 50 %, an. Zwischenzeitlich hat sich die Stadt Aachen mit Beschluss vom 11.05.2022 das Ziel gesetzt, die Klimaneutralität bis 2030 zu erreichen. Dies bedeutet eine aktuelle Überarbeitung des IKSK. Ziel des IKSK ist es einerseits, die Bereiche mit den

höchsten Reduktionspotenzialen zu ermitteln und andererseits die hierfür erfolgversprechendsten Maßnahmen - auch unter Kosten-Nutzen-Betrachtung – aufzuzeigen.

Zum Handlungsprogramm bis 2025 gehört das Handlungsfeld Städtebauliche Planung; hier wurde als eine Maßnahme die Planung und Umsetzung einer Klimaneutralen Mustersiedlung beschlossen. Die Entwicklung des Quartiers an der Rathausstraße wurde nachfolgend für geeignet gehalten. Gleichzeitig kann hier als Maßnahme des Handlungsprogramms die Erstellung von Energieversorgungskonzepten im Rahmen von Bebauungsplänen umgesetzt werden.

Das geplante Baugebiet soll als klimaneutrales Quartier entwickelt werden. Somit sind besondere Anforderungen bereits bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Die städtebaulichen Anforderungen aus Gründen des Klimaschutzes ergeben sich bereits aus vielfältigen Quellen, z.B. aus der Klimacheckliste der Stadt Aachen und dem vom Land NRW 2022 veröffentlichten Leitfaden für das KlimaQuartier NRW. Dazu gehören:

- Hohe Anforderungen an die Gebäudehülle und städtebauliche Verdichtung
- Berücksichtigung der Sonnenausrichtung und Vermeidung von Verschattungen
- Nutzungsmöglichkeiten von Dachflächen für Sonnenenergienutzung und parallel zur Dachbegrünung
- die lokale Nutzung von erneuerbaren Energien
- Technische Infrastruktur zur Bereitstellung von Wärme und Strom
- Schaffung von alternativen und gemeinschaftlichen Mobilitätsangeboten (insbesondere mit Elektromobilität)
- Erstellung eines effizienten Energieversorgungsmodells durch ein externes Ingenieurbüro
- Hohe Energieeffizienz der Gebäude
- Begleitung des Konzeptverfahrens durch ein externes Ingenieurbüro hinsichtlich energetischer und ggf. ökologischer Anforderungen

Die Anforderungen für die Planung sollen durch das zu erarbeitende Energieversorgungskonzept und die Anforderungen an eine Klimaneutralität noch geschärft werden.

Neben den Vorgaben für die Planung dient es auch der Definition der Vorgaben im Konzeptverfahren.

3.1 Städtebauliches Konzept

Grundsätzlich soll ein verdichtetes Baukonzept mit einer starken Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung entwickelt werden. Im Städtebau sind dabei Vorgaben der Verdichtung, Mindestgebäudehöhen, Kompaktheit der Gebäude, Orientierung zur Sonne, Dachgestaltung zur solaren Energiegewinnung etc. zu definieren. Energiestandards werden sich unter Berücksichtigung des Energieversorgungskonzeptes im Konzeptverfahren ergeben.

Die geplante Nutzung für das Wohngebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet. Das Gelände des Schützenvereins ist in den Geltungsbereich einbezogen und wird voraussichtlich als sportliche Anlage im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt werden. Die Gebäude- und Wohnungstypologien soll sich nicht nur an den klassischen Wohnformen von Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern orientieren, sondern abweichende Gebäudetypologien in Form von gemischten Wohnungsangeboten – beispielsweise Familienwohnungen mit eigenem Hausgarten oder Dachgarten in einem Mehrfamilienhaus - ermöglichen. Es ist aufgrund des hohen Bedarfs ein Mindestanteil von 40 % gefördertem Wohnungsbau unterzubringen.

Die Höhenentwicklung soll sich an der Umgebung mit zwei- und dreigeschossigen Gebäuden orientieren, punktuell ist jedoch durchaus eine viergeschossige Bebauung z.B. durch ein Staffelgeschoss denkbar. In der Rathausstraße sind zum einen im unteren Teil viergeschossige Gebäude vorhanden und zum anderen ist eine teilweise Viergeschossigkeit aus Gründen der Verdichtung und zudem als aktiver Lärmschutz gegenüber dem Straßen- und Schienenverkehr sinnvoll.

Anforderungen Lärmschutz und Schießsportanlage

Sowohl von Verkehrslärm (Rathausstraße und Bahnstrecke) als auch von Lärm durch das Schützensportgelände ist das Grundstück stark vorbelastet. Es werden an der Rathausstraße tagsüber Werte von über 60 dB(A) erreicht, nachts Werte

von über 55 dB(A). Die Nachtsituation verschlechtert sich, je mehr man in die höheren Geschosse geht, weil dann der Bahnlärm vom Bahndamm aufgrund von dessen Hoehlage zunimmt. Diese prognostizierten Werte liegen wesentlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 (tags 55 dB(A) und nachts 45 dB (A)). Hier werden angepasste Gebäudestellungen, Gebäudegrundrisse und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Der Lärm durch die Nutzung Schießsportanlage und Vereinsheim ergibt sich in erster Linie durch die Stellplätze, die auch nach 22 Uhr genutzt werden. Sollte eine Verlagerung der Stellplätze nicht gelingen, ist ein entsprechender Abstand zwischen Stellplätzen und Wohnbebauung einzuhalten.

Die Nutzung der Schießsportanlage zum einmal im Jahr stattfindenden Vogelschießen beim traditionellen Schützenfest gilt als außergewöhnliches Ereignis und stellt daher keine Einschränkung der Wohnbauplanung dar.

Eine Flächenbeschränkung erfolgt jedoch beim Schützenfest mit dem Vogelschießen, da die polizeiliche Genehmigung mit einer Schutzfläche verbunden ist. Diese Fläche muss zu dem Ereignis freigehalten werden und darf nicht betreten werden. In der Planung ist entsprechend eine nicht zu bebauende Freifläche vorzusehen.

Anforderungen Stellplätze

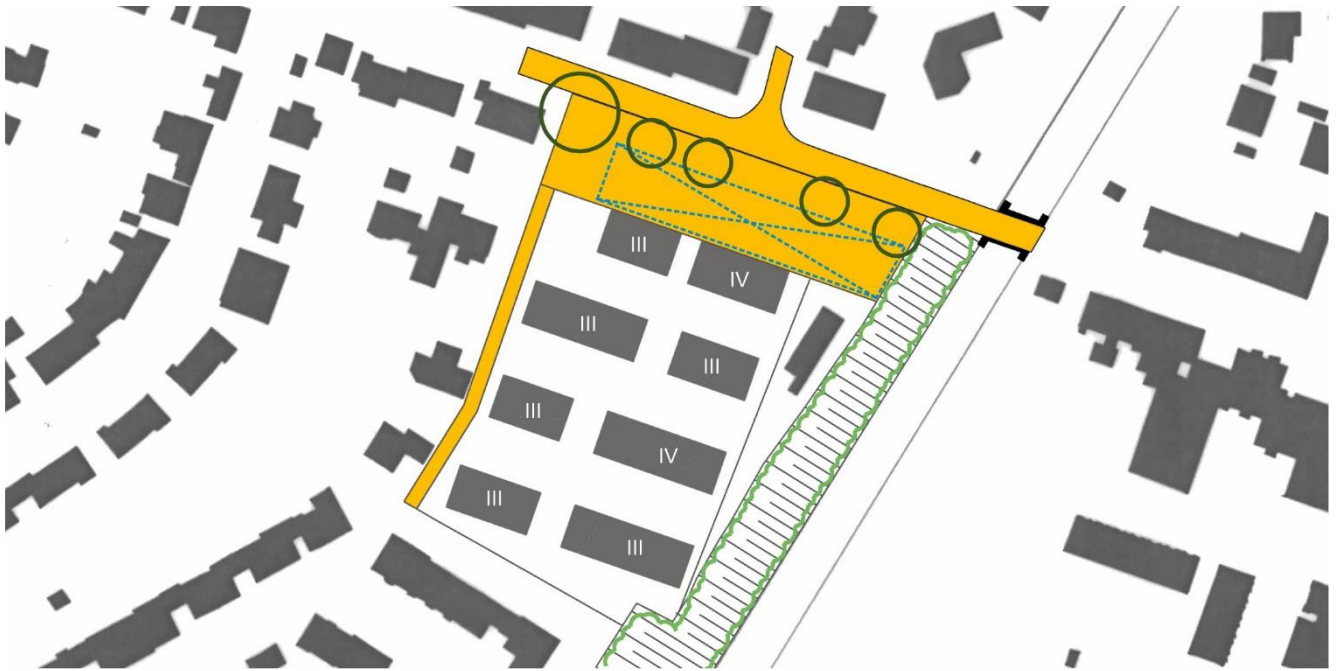
Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die Wohnbauvorhaben ist derzeit noch in verschiedenen Varianten denkbar. Sinnvoll erscheint aufgrund der Bodenbelastungen eine Lösung, die möglichst wenig in den Boden eingreift, so dass Bodenaushub- und Entsorgungskosten eingespart werden. Es soll eine Reduzierung von Stellplätzen erfolgen durch mehr Fahrradstellplätze in Kombination mit öffentlichen und innovativen Mobilitätsangeboten. Derzeit wird von einem reduzierten Stellplatzbedarf von ca. 40 Stellplätzen ausgegangen, einschließlich Besucherparkplätze summiert sich die Zahl auf ca. 50 Stellplätze. Gleichzeitig sind nach erster, grober Kalkulation ca. 230 Fahrradstellplätze sind zu schaffen.

Anforderungen öffentlicher Platz / Fuß- und Radweg

Darüber hinaus ist ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes die Unterbringung eines öffentlichen Platzes, der für kleine Veranstaltungen auf Bezirksebene geschaffen werden soll. Dieser soll neben der Aufenthaltsfunktion multifunktional gestaltet werden und mit einem Mobilitätsangebot für Carsharing und E-Bike-Leihstation verknüpft werden. Von der Rathausstraße soll der Fuß- und Radweg in möglichst direkter Verbindung, in ausreichender Breite und mit kleinen schattigen Aufenthaltsbereichen in Richtung Süden weitergeführt werden.

3.2 Städtebauliche Konzeptstudie

Die Entwurfselemente der vier Varianten werden nachfolgend zeichnerisch und textlich erläutert.



Variante A - Zeilenbauweise mit langgestrecktem Platz an der Rathausstraße

In vier Bauzeilen mit gleicher Ausrichtung können unterschiedliche Höhen, Längen und Formen von Neubauten gesetzt werden. Der Lärmschutz gegenüber Straße, Bahn und Schützengelände wird durch aktive Lärmschutzbebauung / Wände und passiven Lärmschutz gelöst. Der Stellplatzbedarf soll in einer Tiefgarage, die sich unter den öffentlichen Platz schiebt, abgedeckt werden.

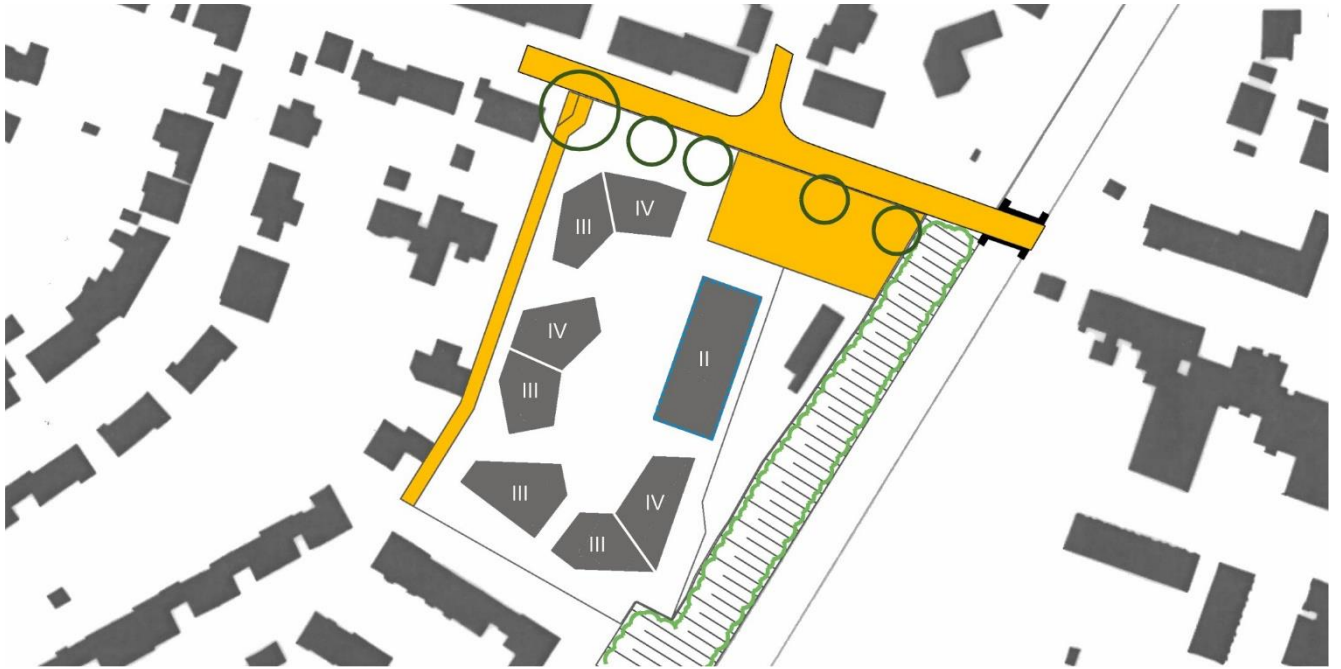
Der öffentliche Platz entsteht durch eine Aufweitung der Rathausstraße auf voller Länge des ehemaligen Sportplatzgeländes von dem auch die Wegeverbindung an der Neubebauung vorbeigeführt wird.



B – Zwei Höfe mit Dreiecksplatz

Die Baukörper werden zu zwei Höfen gruppiert, die sich nach Nordosten zum Bahndamm und zur Straße abwenden und nach Westen zum Siedlungsbestand öffnen. Durch die Bauweise und den Abstand kann der Lärmschutz bewältigt werden. Parken findet ebenerdig am und im Erdgeschoss des nördlich liegenden Wohngebäudes statt.

Der öffentliche, dreieckige Platz schiebt sich in das Plangebiet hinein und verbindet an jeweils einer seiner drei Seiten den Neubau, das Schützenheim und die Öffentlichkeit miteinander. Die Wegeverbindung teilt das Plangebiet in zwei gleich große Wohnbereiche.



C – Solitäre, kompakte Baukörper an einem kleinen Platz am Viadukt

Der Wohnungsbau wird in vier Gebäuden um einen zentralen Hof angeordnet, wodurch viel Freiraum entsteht, der zusammen mit dem Parkdeck zu unterschiedlichen Gemeinschaftsflächen gestaltet werden kann. Durch Abstand und durch das 2-geschossige Parkdeck können die Lärmbelastungen von Bahn und Schützenverein abgeschottet werden.

Der öffentliche Platz orientiert sich zur Rathausstraße im Blickfeld des Viaduktes, an dem sowohl das Schützenvereinsheim als auch das neue Baugebiet lediglich seitlich angrenzen. Die Wegeverbindung verläuft unabhängig von der Platzfläche zwischen der Neubausiedlung und dem Bestand.



D - Kompaktes Karree und langgestreckter Platz entlang der Bahntrasse

Die Neubauten bilden mit drei kleinteiligen Clustern hinter einem kompakten Riegel ein eigenes Siedlungskarree. Der Schallschutz wird durch den Abstand der Wohnbebauung zur Bahn und zum Schützengelände erreicht. Der Stellplatzbedarf wird unter das nördliche Wohngebäude an der Rathausstraße in 2 Geschossen untergebracht.

Der öffentliche Platz schiebt sich entlang der Neubebauung und parallel zum Bahndamm in den neuen Siedlungsraum hinein und leitet den öffentlichen Weg durch das neue Baugebiet.

Es wurden vier grundsätzlich unterschiedliche Ansätze für alle drei Aspekte – Baustruktur, Stellplätze und Platz - gefunden werden. Die Varianten sollen weniger auf die Umsetzung einer Variante zielen, sondern vielmehr als Diskussionsgrundlage für folgende wesentlichen Fragestellungen dienen:

- a) Welche Baustruktur soll hinsichtlich der Integration in das Quartier und hinsichtlich einer klimaschonenden Neubebauung weiterverfolgt werden?
- b) Wie kann der erforderliche Stellplatzbedarf (Pkw und Fahrräder) möglichst verkehrsarm angeboten werden?
- c) Wie öffentlich soll der Platz werden und welche Orientierung (Siedlung, Schützenverein, Bezirk) soll er bekommen?

Im weiteren Verlauf soll anhand der genaueren Bestimmung der Baustruktur, der Form und Lage des Platzes sowie die Art des Parkens der städtebauliche Entwurf bestimmt werden, um darauf den Bebauungsplan aufzubauen. Die Festsetzungen sollen möglichst flexibel bleiben, zum Beispiel keine detaillierte Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, aber dennoch ein Mindestmaß an Bestimmtheit beinhalten. Bei dem nachgelagerten Konzeptverfahren soll den Bewerber*innen möglichst viel Spielraum gegeben werden, um die Ziele einer klimaneutralen bzw. möglichst klimaschonenden Bauweise erfüllen zu können.

3.3 Architekturkonzept

Der Verwaltungsvorstand hat beschlossen, dass die Errichtung einer klimaneutralen Siedlung Themenschwerpunkt im Konzeptverfahren Rathausstraße sein soll. Sowohl das Städtebau- als auch das Architekturkonzept leisten dabei einen wichtigen Beitrag. Neben den gestalterischen Kriterien wird auch das klimaneutrale Energiekonzept als Qualität eine wichtige Rolle spielen. Das Konzeptverfahren erfolgt nach dem Satzungsbeschluss.

3.4 Erschließung

Es ist die Erschließung des Gebiets durch eine Zufahrt gegenüber der Ackerstraße vorgesehen. Es kann zukünftig ein Knoten ausgebildet werden. An dieser Stelle ist die Lücke zwischen den erhaltenswerten Bäumen ausreichend groß. Die öffentliche Erschließung soll so gering wie möglich ausfallen, sie muss jedoch eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge beinhalten; diese könnte jedoch auch mit dem öffentlichen Platz kombiniert werden. Bei einer zentralen Unterbringung der Stellplätze nahe der Zufahrt entfällt ein Fahrzeugverkehr im Baugebiet und führt zu mehr Aufenthaltsqualität für die anderen Nutzer*innen (Fußgänger*innen / Radfahrer*innen).

Die Planung sieht darüber hinaus eine Fuß- und Radwegeverbindung zur südlich angrenzenden Straße Schurzelter Mühle vor. Diese würde die Erreichbarkeit der südwestlich angrenzenden Wohngebiete, des dort vorhandenen Kinderspielplatz und der freien Landschaft um Seffent aus dem Plangebiet wesentlich verbessern. Auch die Bewohner im Bereich Schurzelter Mühle und Forellenweg würden von der Wegeverbindung profitieren durch die bessere Erreichbarkeit des Ortszentrums Laurensberg zu Fuß oder mit dem Rad. Diese neue Verbindung soll über die private Zufahrt des Grundstücks Schurzelter Mühle 39 verlaufen. Die Stadt hat sich für die Fläche ein Wegerecht gesichert.

Die Anbindung an Buslinien ist über die Rathausstraße (Haltestelle Laurensberg Rathaus) und weiter östlich in der Roermonder Straße (Haltestelle Laurensberg) vorhanden. Neben der Anbindung an den ÖPNV sind weitere Mobilitätsangebote vorgesehen (Car-Sharing, Ladestation, E-Bike-Verleihstation). Dies soll Teil eines Mobilitätskonzeptes sein. Die Ver- und Entsorgung und die Anschlüsse an die Kanalisation sollen über die Rathausstraße erfolgen. Es ist eine Entwässerung ohne eine Rückhaltung im Plangebiet möglich.

Öffentlicher Platz

Als Teil der Erschließung soll ein kleiner Quartiersplatz für örtliche Veranstaltungen vorgesehen werden. Vorgesehen ist eine Fläche von ca. 600 -800 m², die möglichst multifunktional genutzt werden soll. Hier können neben Aufenthalt, Begrünung und Veranstaltungen eine Carsharing-Station, eine Leihstation für Elektrofahrräder und eine Ladestation für E-

Fahrzeuge integriert werden. Je nach geplanten Veranstaltungen sind Lärm Aspekte zu berücksichtigen. Zusätzliche Störungen der Wohnbebauung sind zu vermeiden.

3.5 Freiraumkonzept

Die Bebauungskonzepte sehen überwiegend private Freiflächen vor, die die Wohn- und Aufenthaltsqualität gewährleisten sollen. Die Freiflächen sollten so wenig versiegelt wie möglich gestaltet werden. Der öffentliche Platz soll in der Kombination mit der öffentlichen Erschließung und einer Mobilitätsstation entstehen. Grünstrukturen bleiben in Form der Baumreihe an der Rathausstraße erhalten und könnten zu einem grünen Band entlang der Rathausstraße entwickelt werden. Ein neuer öffentlicher Kinderspielplatz ist nicht erforderlich, da ein solcher im südwestlich angrenzenden Baugebiet Schurzelter Mühle sowie nördlich am Spielplatz „An der Rast“ vorhanden und ausreichend groß ist. Die Freiraumgestaltung bleibt einem noch zu erstellenden Grüngestaltungsplan vorbehalten. Dieses hat u.a. die Sicherungsmaßnahmen für die Altlasten zu berücksichtigen, da kein gewachsener Boden vorhanden ist und bisher nur ein neuer Bodenaufbau von ca. 60 cm vorgesehen ist.

3.6 Soziale Infrastruktur

Die Lage des Plangebiets unweit des Stadtteilzentrums von Laurensberg und die geplante Mischung verschiedene Wohnformen eignet sich sehr gut für die Nutzung durch junge Familien mit Kindern, aber auch für Singles. Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist im Baugebiet Schurzelter Mühle vorhanden, sodass kein zusätzlicher Spielplatz gebaut werden muss. Durch die geplante Mischung von unterschiedlichen Wohnformen ergibt sich eine soziale Mischung der Bewohner*innen im Plangebiet. Auch in der Umgebung des Plangebiets finden sich neben Einfamilienhäusern aus den 1960er- und 70er-Jahren auch Mehrfamilienhäuser an der Rathausstraße sowie ein jüngeres Baugebiet an der Wildbacher Mühle, so dass auch hier von einer durchmischten Sozial- und Altersstruktur auszugehen ist. In der Umgebung des Plangebiets befinden sich die städtische Kita Schurzelter Straße und die katholische Kita Laurentiusstraße. Darüber hinaus liegen die Grundschule an der Vetschauer Straße, die Gesamtschule, das Gymnasium und die Förderschulen am Hander Weg in fußläufiger Entfernung. Das Sportzentrum Hander Weg bietet vielfältige Möglichkeiten für Kinder und Jugendliche (Fußball, Rugby, Leichtathletik etc.).

Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt von Einfamilienhausgebieten mit Wohnstraßen. Das Naherholungsgebiet am Wildbach (südliche Brunnenstraße) ist für Kinder und Jugendliche fußläufig erreichbar. Sehr wichtig ist die Schaffung einer Fuß- und Radwegverbindung nach Süden zur Straße Schurzelter Mühle, um die Entfernung zu diesem Naherholungsgebiet zu verkürzen und die stärker befahrene Rathausstraße meiden zu können. In der Rathausstraße sowie im Zentrum von Laurensberg an der Roermonder Straße befinden sich Bushaltestellen mit häufigen Verbindungen in die Aachener Innenstadt und in die benachbarten Orte.

4. Umweltbelange

Die betroffenen Umweltbelange wurden bereits vom Fachbereich Klima und Umwelt betrachtet. Es liegt dazu eine Stellungnahme vom 23.04.2021 vor. Nachfolgend werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens anhand einzelner Schutzgüter dargestellt.

Altlasten/Bodenschutzrechtliche Bewertung

Auf dem Sportplatz sowie auf dem benachbarten Gelände des Schützenvereins wurden im Rahmen von durchgeführten Untersuchungen unter dem vorhandenen Mutterboden bis zu 5,50 m mächtige Aufschüttungen aus Trümmerschutt vorgefunden. Durch die hierbei nachgewiesenen Prüfwertüberschreitungen (zum Teil Bleiwerte, Benzo(a)-pyren, Arsen) für die Nutzungen „Wohnen“ und „Kinderspielflächen“, kann eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch nicht ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf die Realisierung der geplanten Wohnnutzung sind somit entsprechende Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen durchzuführen, gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Alle Eingriffe in den Boden im Rahmen der

geplanten Baumaßnahmen (u.a. Erschließungsmaßnahmen, Kanalbau, Aushub für Keller und Fundamente) sind ebenfalls durch einen Sachverständigen für Altlasten/Bodenschutz zu bewerten, zu überwachen und zu dokumentieren. Das gesamte Plangebiet ist entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen und alle erforderlichen Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen sowie die Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen müssen im weiteren Verfahren in der Begründung und in den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Hinweis aufgenommen werden. Da nach derzeitigem Kenntnisstand eine vollständige Dekontamination der Auffüllung auf dem Sportplatz (ca. 110.000 t) nur mit einem sehr hohen finanziellen Aufwand möglich wäre, sind auf den offenen Bodenflächen, insbesondere im Bereich der Hausgärten und Kinderspielflächen, eine Abdeckung mit mind. 35 cm unbelastetem Bodenmaterial und zusätzliche Grabesperren (Vlies, grober Schotter) als ausreichender Schutz für den Wirkungspfad Boden-Mensch vorzusehen. Zur Klärung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser wurden im Rahmen einer Detailuntersuchung auf dem Gelände des Sportplatzes Grundwassermessstellen errichtet. Aufgrund der hierbei nachgewiesenen Prüfwertüberschreitungen der Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) liegt ein Grundwasserschaden vor. Es handelt sich um einen kleinräumigen, lokal begrenzten Schaden und um ein nur gering ergebnisreiches Grundwasservorkommen. Sanierungsmaßnahmen wären nur mit einem hohen technischen und finanziellen Aufwand zu realisieren und würden dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht gerecht. Entsprechende Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen im Hinblick auf die nicht gegebene Nutzbarkeit des Grundwassers aufgrund der Schadstoffbelastung sind ebenfalls in die Begründung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufzunehmen. Wegen der enormen Entsorgungskosten soll ein Bodenaushub soweit wie möglich vermieden werden.

Wasser / Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt gemäß Baugrunderkennung 1,5 bis 4,0 m, von Süden nach Osten ansteigend. Ein Einbinden von Bauwerken (Tiefgeschosse wie z.B. Keller und Tiefgaragen) ins Grundwasser ist im südlichen Bereich sehr wahrscheinlich. Mit einem angenommenen Versiegelungsgrad von ca. 60 % („Worst case“) ist bereits eine Abstimmung mit dem Wasserverband Eifel-Rur (WVER) und der STAWAG im Jahr 2017 erfolgt. Gemäß Koordinierungsstelle Abwasser und STAWAG hat mindestens einer von mehreren vorhandenen Mischwasserkanälen in der Rathausstraße eine ausreichende Leistungsfähigkeit für das Abwasser aus dem Plangebiet. Gemäß der Stellungnahme des WVER sind auch aus hochwassertechnischer Sicht keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Insofern kann die Entwässerung für das Plangebiet als gesichert bescheinigt werden. Eine Rückhaltung / Drosselung der Einleitung ist nicht erforderlich.

Landschaft, Baumschutz, Grün- und Freiflächen

Landschaft

Die geplante Bebauung sollte sich in die Landschaft und damit in das Ortsbild einfügen. Eine begrenzte Baukörpergröße (max. 3 Vollgeschosse) sowie eine intensive Durchgrünung werden empfohlen, um die Beeinträchtigung des Ortsbilds zu beschränken.

Baumschutz und Grün- und Freiflächen

Durch die Umwandlung von Grünfläche in Wohnbauflächen geht eine Freifläche für die Freizeit und- Erholungsnutzung verloren. Die Umgebung ist durch Einfamilien-Reihenhäuser mit Gärten, aber auch Geschosswohnungsbau geprägt. Größere zusammenhängende öffentliche Grünflächen in der nahen Umgebung gibt es nicht. Der Bereich ist mit öffentlichen oder frei zugänglichen Grünflächen unterversorgt. Daher sollte das künftige Wohngebiet zumindest gut durchgrünt werden. Als Naherholungsgebiet liegen folgende landschaftliche Bereiche in der Umgebung: Das Landschaftsschutzgebiet Laurensberg/Richterich, das Naturschutzgebiet Seffent mit Wilkensberg (ca. 500 m), der Grünzug Alter Bahndamm (ca. 500 m), der Herzogweg (ca. 800 m) sowie die Soers (ca. 1000 m) in näherer Umgebung des Plangebiets. Ein öffentlicher Spielplatz kann jedoch aus Sicht der Freiraumplanung entfallen, sollte das geplante Wohngebiet an die Straße Schurzelter Mühle mit einem Gehweg verbunden werden. Hier liegt ein kleiner Spielplatz, der fußläufig in 160 m

Entfernung erreichbar ist und ggf. durch weitere attraktive Spielgeräte und Bepflanzung aufgewertet werden soll. Die aufzuwertenden Kinderspielplätze in Laurensberg sind z.B. „Schurzelter Mühle“ und/oder „An der Rast“.

Die Grün- und Gestaltungssatzung ist zu berücksichtigen, jedoch sollten auf Grund der klimatischen Situation auch Flachdächer mit weniger als 200 qm mindestens extensiv begrünt werden.

Im Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes stehen entlang der Rathausstraße gesunde vitale Bäume, die auf Grund ihres Stammumfanges teilweise der Baumschutzsatzung unterliegen. Die Vitalität der Bäume wird als gut eingestuft, so dass von einer hohen Lebenserwartung auszugehen ist. Der Baumbestand trägt erheblich zur Belebung des Straßenbildes bei und hat neben der ökologischen Bedeutung eine positive Wirkung auf das Kleinklima.

Der Baumbestand an der Rathausstraße ist zum Erhalt festzusetzen. Hiervon ausgenommen ist ein mehrstämmiger Ahorn, welcher sich an der Zufahrt zum Schützenheim befindet. Bei weiteren Planungen ist hier auf den vorhandenen Baumbestand Bezug zu nehmen. Auch der Höhenunterschied zwischen öffentlichem Gehweg und Sportplatz ist bei der Planung hinsichtlich Baumschutz zu berücksichtigen.

Angrenzend an das geplante Bebauungsplangebiet befindet sich östlich eine steile, hohe Böschung zur Bahn. Die Böschung weist einen alten Baum- und Strauchbestand auf, der ebenfalls wegen seiner ökologischen Funktion und als Sichtschutz zur Bahn hin zu erhalten ist.

Um die Standsicherheit der Bäume in der Böschung nicht zu gefährden, ist innerhalb eines Abstands von 1,50 m zum Kronentraufbereich jegliche Baumaßnahme wie Bodenauf- und -abtrag, Baugruben, das Anlegen von Wegen und Plätzen, das Verlegen von Leitungen unbedingt zu unterlassen.

Zum Bebauungsplan ist ein Baumbilanzplan aufzustellen, der alle Bäume mit Baumarten erfasst. Der Baumbilanzplan soll alle vorhandenen, wegfallenden und die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume darstellen.

Ein Grünkonzeptplan für das Plangebiet wird durch die Abteilung Grünplanung des Fachbereichs Klima und Umwelt im Maßstab 1:200 erarbeitet. Dieser beinhaltet folglich auch Vorgaben für das Konzeptverfahren.

Biologische Vielfalt / Artenschutz

Eine Nutzung des zum Abriss vorgesehenen Bestandsgebäudes als Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte planungsrelevanter Arten (insbesondere als Sommerquartier von Fledermäusen) sowie als Brutstätte von in Gebäude brütenden Vogelarten kann nicht mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die Abrissarbeiten sind deshalb außerhalb der Vogelbrutzeit und Wochenstubenzeit von Fledermäusen bzw. im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Vor Beginn der Abrissarbeiten ist eine Kontrolle des Gebäudes auf Fledermausquartiere und Niststätten planungsrelevanter Vogelarten erforderlich. Bei einem positiven Nachweis sind vor Beginn der nächsten Fortpflanzungsperiode Ersatzquartiere bzw. -niststätten in ausreichendem Umfang an geeigneten Stellen im näheren Umfeld anzubringen.

Der an das Plangebiet unmittelbar angrenzende Bahndamm mit einem umfangreichen Baum- und Gehölzbestand bietet ebenfalls Potential als Lebensraum und Fortpflanzungsstätte für Fledermäuse und Vögel. Um negative Auswirkungen durch baubedingte Störeffekte auf ein bereits erfolgendes Fortpflanzungs- und Brutgeschehen zu vermeiden, sollte der Beginn der Baumaßnahmen ebenfalls im Zeitfenster vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Stadtklima / Lufthygiene / Klimaschutz

Stadtklima in Verbindung mit Aspekten der Klimafolgenbewältigung

Das Plangebiet liegt stadtklimatisch in der äußeren Kaltluftabflusszone des Wildbachtals (nördlicher Randbereich), wobei die Kaltluft / Frischluft aus dem oberen Dorbach- und Wildbachtal bodennah mit positiver Wirkung in den Siedlungsbereich von Laurensberg und fortlaufend bis in die Soers strömt (auch als Klimasignatur „Belüftungsbahn Stadtklima“ im FNP*2030). Vor allem während austauschschwacher Witterung mit hoher Solareinstrahlung (windschwache Schönwetterperioden) bewirkt der Kaltluftstrom in dem zentralen und dichter bebauten Ortsteil Laurensberg eine merkliche Entlastung von den dortigen thermischen und lufthygienischen Belastungen.

Das Plangebiet sowie die nahe Umgebung sind entsprechend dem Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel (von 2014) als Mehrfachbelastungsbereich ab 2030 definiert. Im Plangebiet und Umfeld lebt ein hoher Anteil klimasensitiver Bevölkerung, d.h. ein hoher Anteil Kinder und ältere Menschen.

Eine Kaltluftsimulation des Geographischen Instituts der RWTH Aachen für den Aachener Talkessel (2016) hat eine Mächtigkeit der Kaltluftströmung von 25-30 m mit geringer Geschwindigkeit und mit einer Strömungsrichtung von West nach Ost ergeben. Die Kaltluftbahn findet ihre Verlängerung in dem östlich gelegenen Kaltluftsammlgebiet Soers.

Die bisherige Sportplatzfläche / Grünfläche soll überbaut werden, wodurch negative Effekte auf den o.g. Kaltluftstrom zu erwarten sind (+/- 10 % als Schwellwert).

Die Anlage neuer Bauflächen innerhalb von Belüftungsbahnen ist nur unter der Maßgabe möglich, dass keine erhebliche Verschlechterung der Kaltluftströme daraus resultiert (vgl. FNP 2030, Teil A Anlage 6). Der FNP 2030 gibt zusätzlich die Vorgabe einer geringstmöglichen Beeinträchtigung der Belüftungsbahn. Dementsprechende Modifikationen künftiger Baufelder, Bauweise, Baukörperstellung, Gebäudehöhe und Nutzungsintensität sowie Gebäudeabstände sind vorzunehmen. Die Höhe und die Anordnung der baulichen Anlagen müssen sich dabei an der Mächtigkeit und Richtung des Kaltluftstroms orientieren, um die Barrierewirkung zu mindern.

Eine Anforderung, die sich im Zuge der Planung durch den Fachbereich Klima und Umwelt hinsichtlich stadtklimatischer Rahmenbedingungen ergeben hat, ist eine Kaltluftsimulation, in der die Beeinflussung des Kaltluftstroms durch die Baukörper untersucht wird. Diese wurde durchgeführt, um genauere Aussagen hinsichtlich der Auswirkung und der Optimierung der Baukörper vorzunehmen.

Seit Anfang 2022 liegt das Ergebnis der Kaltluftsimulation des Geographischen Instituts der RWTH Aachen vor. Anhand eines städtebaulichen Beispielkonzeptes („Worst Case“) wurde eine Simulation der Auswirkungen auf die Kaltluftströme untersucht.

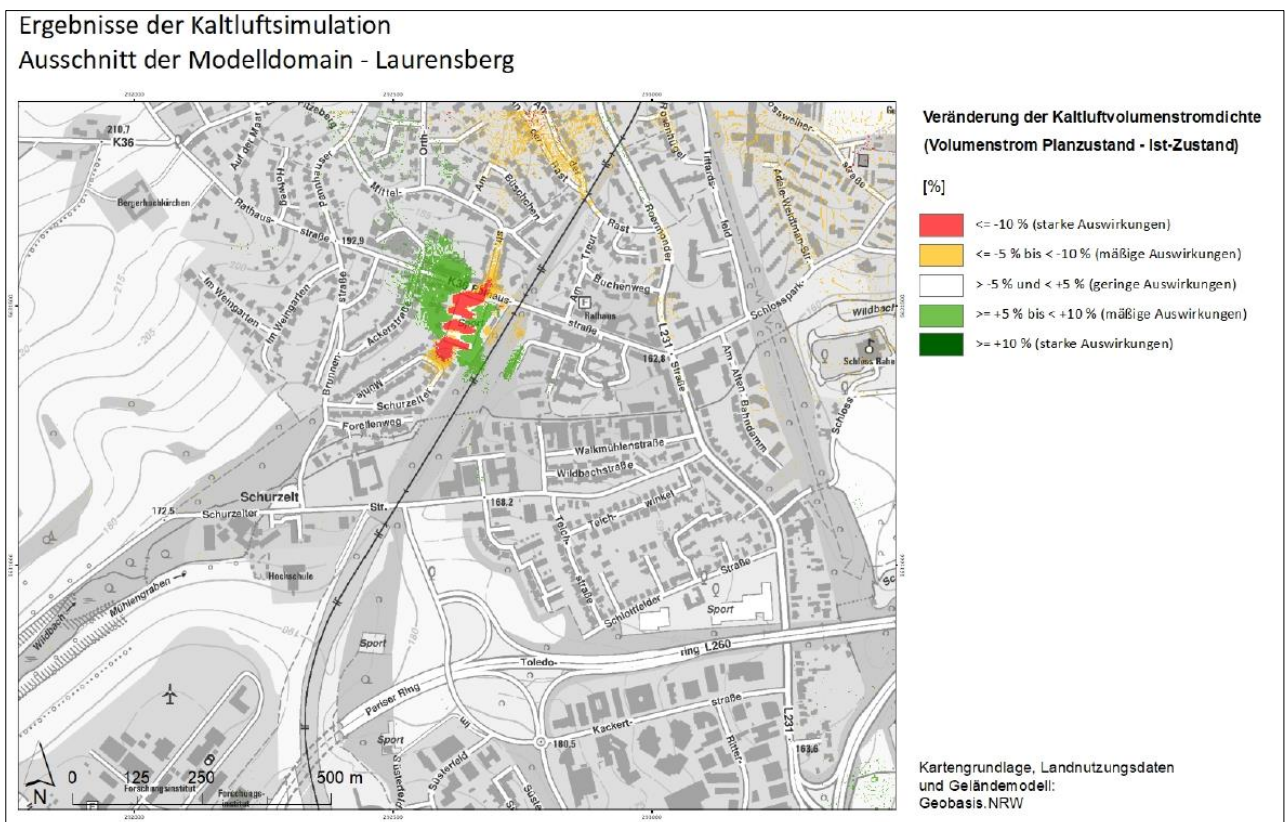


Abb. 1: Ergebnis der prozentualen Veränderung der Kaltluftvolumina durch Bebauung im Plangebiet und im Umfeld: Keine erheblichen Auswirkungen auf das Umfeld des Plangebiets zu erwarten.

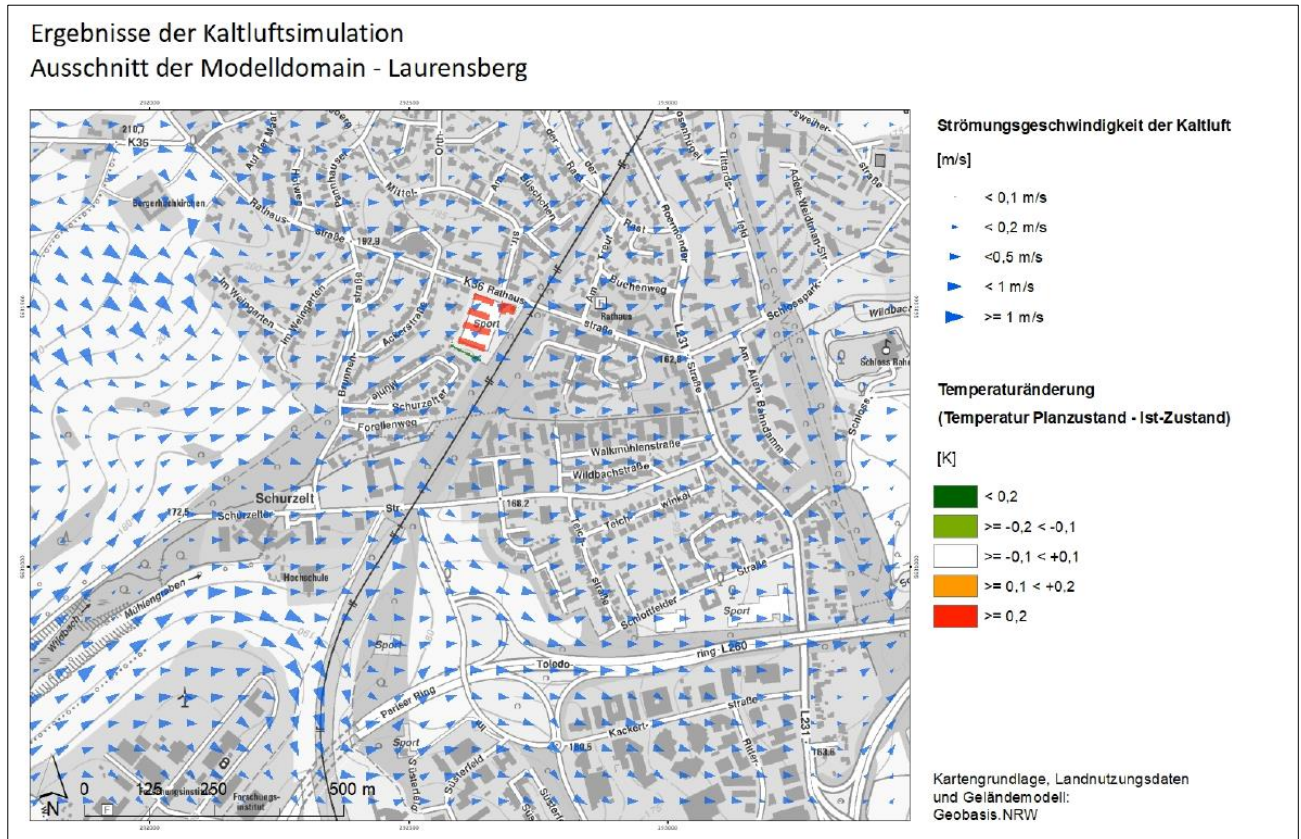


Abb. 2: Simulationsergebnis Kaltluftgeschwindigkeit und Strömungsrichtung sowie lokale Temperaturänderungen: Nur lokale Temperaturänderungen und Strömungsrichtung Süd-Ost nach Nord-West im Plangebiet

Insgesamt sind die stadtklimatischen Auswirkungen für das Umfeld als gering bzw. als nicht erheblich zu bewerten, auch weil die Bebauung nur dreigeschossig vorgesehen ist. Gleichzeitig empfiehlt das Gutachten, die Auswirkungen auf den Kaltluftstrom durch eine Auflösung der starken Riegelbildung quer zur Kaltluft (Süd-West nach Nord-Ost) zu verbessern. Punktuelle Integration von einem 4. Staffelgeschoss ist voraussichtlich auch ohne erhebliche Auswirkungen verträglich.

Immissionsschutz / Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Laurensberg und grenzt im Norden an die Lärmquelle Rathausstraße, im Süden an die Bestandsbebauung Schurzelter Mühle und im Osten an ein Schützenheim. Außerdem liegt im Osten in nur 50 m Entfernung in Hochlage die Schienenstrecke mit der Zugverbindung Aachen-Mönchengladbach.

Im nördlichen Teil des Plangebiets sind die höchsten Geräuschimmissionen durch den Gesamtverkehr (Straße und Schiene) zu erwarten. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden hier tags um bis zu 13 dB(A) und nachts um maximal 15 dB(A) überschritten.

Dementsprechend ist bei der Variantenbetrachtung darauf zu achten, dass direkt an der Straße vor allem keine Wohn-, Aufenthaltsbereiche oder sensible Nutzungen errichtet werden. Je nach Belastung muss aber auch im weiteren Plangebiet an den Gebäuden für passiven Schallschutz gesorgt werden. Sollte im östlichen Teil des Plangebiets Wohnbebauung an den Schützenverein heranrücken, würde diese den Verein in seinem Betrieb einschränken oder es müsste ein aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand erstellt werden. Das vorliegende Lärmgutachten ist für weitere Planungen / Variantenentwürfe zu aktualisieren bzw. zu überarbeiten.

Freizeit und Erholung

Die Durchquerung des Plangebiets als zukünftig wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Rathausstraße und der Schurzelter Mühle ist in einer ausreichend Ausbaubreite der Fuß- und Radwege (möglichst baulich separat) zu realisieren.

Ausreichend Aufenthaltsflächen und eine hohe Qualität an Grün- und Freiraumstrukturen werden empfohlen.

5. Plandaten

Die groben Flächenangaben erklären sich aus den unterschiedlichen Bebauungsvarianten.

Gesamtplangebiet ca. 11.960 m²

Bestandsgrundstück ca. 780 m²

Sportanlagen (Schützenverein) ca. 1.000 m²

Neues Baugebiet ca. 10.180 m²

davon:

Öffentliches Grün (Baumerhalt) ca. 500 – 1.000 m²

Neues Wohngebiet ca. 7.200 - 8.000 m²

Öffentliche Verkehrsfläche/Platz ca. 1.200 - 1.600 m²

(teilweise gleichzeitig halb unterirdische Stellplatzanlage)

Öffentliche Verkehrsfläche/Fußweg ca. 380 - 500 m²

Es wird die Umsetzung von 70-80 Wohneinheiten angestrebt.