

TOURISMUS

KULTUR · FREIZEIT

WIRTSCHAFT

STADT · BÜRGER

STADTSEITEN



 Bürgerinfo

Home

 Rat der Stadt

Ausschüsse

 Bezirksvertretungen

Sonstige Gremien

 Fraktionen

Ämter

 Sitzungen

Kalender

 Übersicht

 Recherche

Textrecherche

 Sitzungsteilnehmer

 Gläserner Rat

Mandatsträger

 Aufwandsentschädigungen

 Kontakt

Impressum

Vorlage - FB 61/0990/WP16

Betreff: Entwicklung - Richtericher Dell -
hier: Sachstandsbericht, weiteres Vorgehen

Status: öffentlich **Vorlage-Art:** Kenntnisnahme

Verfasser: Dez. III / FB 61/50 / FB 61/20

Federführend: Stadtentwicklung und
Verkehrsanlagen



Beratungsfolge:

Planungsausschuss			Kenntnisnahme
05.12.2013	TO	PLA/39/WP.16 öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Planungsausschusses	
Bezirksvertretung Aachen-Richterich			Kenntnisnahme
04.12.2013	TO	B 6/31/WP.16 öffentliche/nichtöffentliche Sitzung der Bezirksvertretung Aachen-Richterich	

Erläuterungen:

Entwicklung - Richtericher Dell -
hier: Sachstandsbericht, weiteres Vorgehen

Anlass für den Sachstandsbericht

Die Rahmenplanung - Richtericher Dell - beinhaltet neben der Entwicklung neuer Wohnbauflächen und Wohnfolgeeinrichtungen auch – als Verbindung zwischen der Horbacher Straße und der Roermonder Straße – die geplante Haupterschließung/Ortsumfahrung um Alt-Richterich. Zur Umsetzung der Rahmenplanung - Richtericher Dell - sollen in unabhängigen Verfahren die (planungs-)rechtlichen Voraussetzungen zum Bau der Haupterschließung/ Ortsumfahrung und zur Bebauung des 1. Bauabschnittes (6,5 ha) zwischen Vetschauer Weg und Horbacher Straße (B-Plan Nr. 950) geschaffen werden.

Für den BP 950 und die FNP-Änderung Nr. 128 (im Parallelverfahren) hat im Januar 2013 die frühzeitige Bürgerbeteiligung stattgefunden. In der Sitzung des Planungsausschusses am 28.02.2013 und der Bezirksvertretung Richterich am 06.03.2013 wurde in Form eines Sachstandsberichtes über die Durchführung der Bürgerbeteiligung berichtet. Mit der entsprechenden Vorlage wurde ein Offenlagebeschluss für Herbst 2013 in Aussicht gestellt, die Offenlage war bislang für Ende 2013 / Anfang 2014 anvisiert.

Aus der aktuellen Projektbearbeitung ist absehbar, dass diese geplante Zeitschiene nicht zu halten ist. Hierfür sind im Wesentlichen zwei Themenbereiche ausschlaggebend:

Zum einen ist aus der Abstimmung der nächsten Schritte nach Abschluss der Umweltverträglichkeitsstudie zum Planungsverfahren für die Haupterschließung/Ortsumgehung absehbar, dass die Stadt Aachen nicht mit einer Mitwirkung der Bezirksregierung Köln rechnen kann (siehe auch Darstellung in Kap. 2.1.). Die BR Köln wäre die Behörde, die das seitens der Stadt Aachen (anvisierte) Planfeststellungsverfahren als Behörde durchführen müsste. Da das Verfahren bei der BR Köln keine Priorität genießt, lässt sich keine konkrete Zeitschiene für die Verfahrensdurchführung benennen. Im Ergebnis der Abstimmungen ist ein Wechsel des Plan-Verfahrens für die Haupterschließung/Ortsumgehung erforderlich, Planungsrecht soll über einen Bebauungsplan geschaffen werden.

Zum anderen haben nähere Untersuchungen möglicher Geruchsbelastungen durch das Regenrückhaltebecken Horbacher Straße und evtl. Maßnahmen zur Geruchseindämmung hervorgebracht, dass im geplanten Gesamtgebiet der städtebaulichen Entwicklung auf den nördlichen Bereich verzichtet werden sollte (siehe auch Darstellung in Kap. 2.2.). Denn mögliche technische oder bauliche Maßnahmen zur Eindämmung von Gerüchen hätten ein immenses, nicht verhältnismäßiges Investitionsvolumen. Infolge der Zurücknahme von Bauflächen ist eine veränderte Lage der Haupterschließung/Ortsumgehung zugrunde zu legen.

Die Ausarbeitung des Rechtsplanentwurfes ist abhängig von der genauen Lage der Haupterschließung/ Ortsumgehung und konnte daher bislang noch nicht im Detail erfolgen (siehe auch Darstellung in Kap. 3.2.).

Im vorliegenden Bericht sollen aktuelle Sachstände zum Projekt dargestellt werden. Diese untergliedern sich in zwei räumliche Ebenen: Das Gesamtgebiet zur Siedlungserweiterung und den Bereich des 1. Bauabschnittes (siehe Anlage 1: Übersicht Gebietsabgrenzung).

Aktueller Sachstand zur Bearbeitungsebene der Rahmenplanung (Gesamtgebiet)

Im September 2013 wurde die von der Stadt Aachen beauftragte Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zum Planungsverfahren durch das Büro Landschaft! aus Aachen fertig gestellt.

Die UVS ist ursprünglich ein vorläufiger Bestandteil des (angestrebten) Planfeststellungsverfahrens für eine Straßenbaumaßnahme, kann aber auch in anderen Planverfahren als Vorstudie zum Thema Umwelt verwendet werden. Im Fokus der Betrachtung steht eine fachliche Bewertung der von den Trassenvarianten ausgehenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

In diesem Falle wurden u.a. auch zwei unterschiedliche Varianten für den erforderlichen Anschluss an die Kohlscheider Straße untersucht (siehe Abbildung). Die Variante 1 verläuft näher am Gewerbegebiet Roder Weg und schließt am innerörtlichen Abschnitt der Roermonder Straße an das bestehende Straßennetz an. Variante 2 verläuft im Abschnitt zwischen Banker-Feld-Straße und der Anbindung an die Roermonder Straße weiter nordöstlich und schließt an die L 232 (Roermonder Straße außerorts) an (siehe Anlage 2: Untersuchte Trassenvarianten).

Im Ergebnis kommt die UVS zu folgendem Fazit:

„...Der Raumwiderstand der beiden untersuchten Varianten ist nahezu gleich. Eine Optimierung der Trassenvarianten zur Umgehung von Konfliktpunkten ist innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht möglich. Als Konfliktbereiche sind

- die geplante Wohnbebauung Richtericher Dell aufgrund der von der Straße ausgehenden Lärm- und Schadstoffimmissionen,

- die Querung der Amstelbachau und

- die beengte Lage mit den TENP-Gasleitungen

zu benennen.

Die sonstigen Konflikte im Verlauf der beiden zu untersuchenden Trassenvarianten erscheinen derzeit gut lösbar. (...) Im Rahmen einer schallimmissionstechnischen Voreinschätzung sind die Immissionen aus Verkehrsgläuschen entlang der beiden Varianten ermittelt und beurteilt worden. Eine Einschätzung der ermittelten Immissionswerte erfolgte anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Die für allgemeine Wohngebiete beschriebenen Werte von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts können entlang der Erschließungsstraße nicht eingehalten werden. In unmittelbarer Nähe zur geplanten Straße werden Immissionen von bis zu 63 dB(A) tags bzw. 53 dB(A) nachts erreicht. Für die weitere städtebauliche Planung wird empfohlen, die Schallschutzproblematik über ein Gutachten weiter zu spezifizieren.“

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für die geplante Bebauung entlang der Erschließungsstraße soll entsprechend gutachterlich erarbeitet werden, welche Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen sind.

„Aus lufthygienischer Sicht ist festzuhalten, dass mit den für den Prognosehorizont 2030 vorgesehenen Planungsumsetzungen zur

Erschließung des „Richtericher Dells“ und dem Neubau der L 231n sowie dem damit verbundenen zusätzlichen Beitrag des Kfz-Verkehrs entsprechend den Immissionsberechnungen an der beurteilungsrelevanten bestehenden und geplanten Bebauung im Untersuchungsgebiet im Prognosejahr 2030 keine Konflikte mit den Beurteilungswerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit zu erwarten sind.

Die Verkehrsentslastung in der Ortsdurchfahrt Richterich ist bei beiden Varianten nahezu gleich. Bei der Variante 2 verbleiben ca. 5.000 Kfz/24h und bei der Variante 1 ca. 5.150 Kfz/24h an Werktagen in der Ortsdurchfahrt. Im Prognose-Nullfall für das Jahr 2030 wird der Verkehrsdurchfluss auf ca. 8.650 Kfz/24h an Werktagen anwachsen. Eine Zunahme der Verkehrsbelastung ist auf der Banker-Feld-Straße östlich des geplanten Kreisverkehrs mit der L 231n zu verzeichnen. Bei der Variante 1 kommt es zu einer Zunahme der Verkehrsmengen von ca. 2.600 Kfz/24h auf 2.900 Kfz/24h. Bei der Variante 2 werden bis zu 3.050 Kfz/24h erwartet. Durch beide Varianten werden großräumig siedlungsnah Freiräume für die Naherholung durch Lärmbelastungen beeinträchtigt. Insbesondere die weiter östlich geführte Variante 2 zerschneidet den verbleibenden Freiraum zwischen Richterich und Uersfeld entlang des Amstelbaches.

Die beiden Varianten beanspruchen potentielle Lebensräume für Feldvögel. Weiterhin werden vorhandene Grünstrukturen entlang der Amstelbachaue zerschnitten und Wechselbeziehungen zwischen Teillebensräumen gestört.

Beide Varianten verlaufen im Bereich von besonders schutzwürdigen Böden und daher kommt es zu relevanten Verlusten im Trassenbereich und erheblichen Beeinträchtigungen im Umfeld der geplanten Straße. Die Variante 1 führt zu einer größeren Flächenbeanspruchung und Beeinträchtigungen von Böden.

Für das Schutzgut "Grundwasser" wirkt sich die Variante 2 aufgrund des geringeren Flächenverbrauches günstiger aus. Für das Schutzgut "Oberflächengewässer" wirkt sich die Querung des Amstelbaches nachteilig aus. Die beiden Varianten benötigen je nach Kreuzungswinkel und Höhenlage unterschiedlich lange Querungsbauwerke. Das Querungsbauwerk für die Variante 1 wird aller Voraussicht nach geringere Auswirkungen auf das Schutzgut haben. Die Führung der Variante 1 in enger räumlicher Lage zur Ortslage führt zu geringeren negativen Einflüssen auf das Landschaftsbild.

Die Flächen des Untersuchungsgebietes nördlich von Richterich sollen aufgrund von archäologischen Funden als Bodendenkmal ausgewiesen werden. Von daher sind alle Bodeneingriffe archäologisch zu begleiten entsprechend der gesetzlichen Vorgaben. Beide Varianten unterqueren die Eisenbahnlinie Aachen-Mönchengladbach. Aufgrund der beengten Lage zu den drei vorhandenen Gasleitungen der TENP-Pipeline sind im Rahmen der weiteren Planung die Schutzabstände mit dem Leitungsnetzbetreiber abzustimmen. Besondere Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, über das übliche Maß hinaus, bestehen für die verschiedenen Varianten nicht.

Der Variantenvergleich kommt zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung der Variante 1 geringere negative Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zu erwarten sind.

Die Variante 2 wird aufgrund der vom Ortsrand abgerückten Lage zu stärkeren negativen Veränderungen bei den Schutzgütern führen.“

Zur Einleitung des Planfeststellungsverfahrens muss der Verfahrensträger (Bezirksregierung Köln) diese Unterlagen prüfen, anschließend andere Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligen und die Planungsunterlagen öffentlich auslegen. Die Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln zur Verfahrensdurchführung hat ergeben, dass dort keine Kapazität bestehe, das Verfahren zu betreiben. Das Verfahren genieße dort keine Priorität. Die Verfahrensdauer sei damit ungewiss. Daher ist aus Sicht der Verwaltung ein Wechsel des Planverfahrens für die Haupterschließungsstraße/OU erforderlich. Das Planungsrecht für die Haupterschließung/OU soll über einen zusätzlichen Bebauungsplan geschaffen werden. Damit sollen der BP 950 (für den 1. Bauabschnitt) und der neue zusätzliche Bebauungsplan für die Haupterschließungsstraße/OU („Straßen-B-Plan“) als zwei parallele Verfahren betrieben werden.

Für die Querung der Bahnlinie ist eine Planfeststellung nach AEG erforderlich. Das Verfahren würde vorlaufend oder parallel zum „Straßen-B-Plan“ ablaufen. Verfahrensträger hierfür ist das Eisenbahnbundesamt. Die wasserrechtlichen Regelungen zur Querung des Amstelbaches sind vorab zu treffen und würden nachrichtlich in den B-Plan übernommen

2.2. Regenrückhaltebecken Horbacher Straße

Die geplante Bebauung des Rahmenplan-Gebietes Richtericher Dell (Masterplan „Richtericher Dell von 2006) rückt mit ihrer nördlichen Grenze sehr nah an das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB) an der Horbacher Straße (siehe Anlage 3: Lage des Regenrückhaltebeckens Horbacher Straße).

Das Rückhaltebecken liegt heute abseits des bestehenden Ortsrandes in der freien Landschaft und ist durch einen Saum von Bäumen/Büschen eingefasst. Das Becken ist Bestandteil der Entwässerung im Mischwasser-System. Es puffert Abflussspitzen ab und drosselt den Abfluss zur nachfolgenden Abwasserreinigungsanlage Horbach.

Im Zuge näherer Untersuchungen über eine mögliche Geruchsbelästigung im Wohngebiet durch das RRB stellte sich heraus, dass eine solche in einer Geruchsausbreitungsberechnung festgestellt wurde. Nicht unerhebliche Teile des geplanten Wohngebietes liegen in einer Zone, die an mehr als 10 % der Tage/Jahr von Geruch beeinträchtigt würde. Dies ist ein Wert, der nach der GIRL (Geruchs-Immissions-Richtlinie des Landes NRW) in Wohngebieten nicht hinzunehmen ist. Die seitens der Fachverwaltung ermittelte Geruchsbelastung soll durch ein externes Gutachten präzisiert und abgesichert werden.

Da das Rückhaltebecken auch zukünftig benötigt wird und zeitweise weiterhin sowohl mit (relativ geruchsfreiem) Regenwasser wie auch mit Abwasser gefüllt sein wird, wurden Wege gesucht, wie die Geruchsentwicklung verringert werden kann.

Da aufgrund des Mischwasser-Systems in Richterich keine Möglichkeit besteht, die Qualität des dort einzustauenden Wassers hinsichtlich einer Geruchsbelastung zu verbessern, wurden grundsätzlich alle Möglichkeiten diskutiert, das Thema Geruch einzudämmen:

Höhere Reinigungsfrequenzen	Damit die Reinigungsmaschinen arbeiten können, muss ein gewisser Trocknungsgrad der sedimentierten Substanzen erreicht sein. Dieser
-----------------------------	---

	Prozess ist nicht zu beschleunigen, zumal nicht alle Regenerereignisse ein eindeutiges Ende haben.
Einhausung	Aufgrund des enorm hohen technischen und finanziellen Aufwands wird diese Möglichkeit verworfen.
Verlagerung des Beckens	Eine vollständige Verlagerung des Beckens würde ca. 7,5 Mio € kosten lt. Angaben des Wasserverband Eifel-Rur (WVER)
Bepflanzung um das RRB	Eine zusätzliche Bepflanzung könnte zwar einen psychologischen Effekt haben, dass die Anwohner sich nicht mehr belästigt fühlen, führt aber unter den Windgegebenheiten des Aachener Nordens aller Voraussicht nach nicht zu einer verbesserten Situation. Darüber hinaus hat eine Bepflanzung keine Filterwirkung bei Geruch.
Änderung der Gebietskategorie	Da Wohnen (sowohl im Wohn- wie auch im MI-Gebiet) nicht belastet werden soll, ergibt sich keine sinnvolle Möglichkeit, durch eine andere Gebiets-Kategorie das Problem zu lösen, zumal z.B. eine Ausweisung als GE-Gebiet wieder eigene Abstandsansprüche entwickeln würde.

Da die o.g. – eher nur theoretischen – Möglichkeiten der Geruchseindämmung keine Lösung bieten, wurden in enger Abstimmung mit dem WVER, welcher das RRB bewirtschaftet, sämtliche Möglichkeiten technischer und bewirtschaftender Art beraten und neu berechnet. Dabei handelt es sich neben Veränderungen an der Anlage des RRB Horbacher Straße u.a. um ein mögliches zusätzliches RRB im Bereich der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Horbach.

Im Ergebnis der aktuellen Gespräche mit dem WVER besteht – unabhängig von den Planungen für Richterich Dell – seitens des WVER Handlungsbedarf, auf dem Terrain der ARA Horbach noch weitere Becken in naher Zukunft zu errichten, um zusätzliches Rückhaltevolumen zu schaffen. Hierfür stehen an der ARA Horbach aufgrund der dortigen betrieblichen, topografischen sowie landschaftlichen Gegebenheiten nur sehr begrenzte Flächen zur Verfügung. Für ein zusätzliches RRB am Standort ARA Horbach – auf Veranlassung der Stadt Aachen –, das zur Entlastung des RRB Horbacher Straße dienen könnte, sieht der WVER dort keine Möglichkeiten.

Sämtliche erörterten Maßnahmen wären mit erheblichen Kosten verbunden. Die Errichtung eines zusätzlichen Rückhaltevolumens im Bereich Richterich/Horbach wird mit Kosten in Höhe von ca. 6 Mio. Euro geschätzt. Da diese nicht im Verhältnis zum geschaffenen Bauland stehen, wird letztlich ein Zurückweichen des geplanten Wohngebietes (Rahmenplan-Gebiet) in den Bereich empfohlen, in dem weniger Geruch zu beklagen ist. Bei der weiteren Planung für die Hapterschließung/Ortsumgehung wäre demzufolge eine veränderte Trassenlage zugrunde zu legen. Außerdem ist ein veränderter Zuschnitt des Rahmenplan-Gebietes bei der Überarbeitung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Planung für das Gesamtgebiet zu berücksichtigen. Nach ersten

Schätzungen entfallen hierdurch mind. 150 Wohneinheiten. Somit ist das Verkehrsaufkommen entsprechend reduziert.

Bahnhaltepunkt Richterich

Bereits in den Jahren 2003 und 2008 wurde die Thematik eines Haltepunktes Richterich in den Gremien der Stadt Aachen beraten. Im Jahr 2011 wurden die Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie für einen Haltepunkt südlich der Brücke Horbacher Straße in der Bezirksvertretung und Richterich im Mobilitätsausschuss vorgestellt. Die Verwaltung wurde seinerzeit beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für einen alternativen Haltepunkt nördlich der Horbacher Straße in Auftrag zu geben, da dieser sowohl zentraler in Richterich als auch etwas näher am Planungsgebiet Richtericher Dell gelegen wäre.

Anfang des Jahres 2013 hat der AVV in Zusammenarbeit mit der Stadt Aachen, Nahverkehr Rheinland (NVR) und DB Station & Service den Auftrag für die Untersuchung einer Nordvariante vergeben. Ein wesentliches Ergebnis der Machbarkeitsstudie ist, dass aus eisenbahntechnischer Sicht sowohl die Nord- als auch die Südvariante machbar sind.

Beide Varianten (Nord- und Südvariante) wurden am 09.07.2013 im Rahmen einer Bürgerbeteiligung im Schloss Schönau vorgestellt. Bei der mit ca. 80 Bürgerinnen und Bürgern gut besuchten Veranstaltung konnten die Bürgerinnen und Bürger ihre Anmerkungen und Wünsche zur Planung äußern, die in den weiteren Planungsphasen berücksichtigt werden. Als Ergebnis der Bürgerbeteiligung kann festgehalten werden, dass eine große Mehrheit der anwesenden Bürgerinnen und Bürger die Nordvariante bevorzugte und sich für eine schnelle Realisierung des Projektes ausspricht.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung soll bis zum Ende des Jahres die Machbarkeitsstudie fertiggestellt und anschließend in der Politik vorgestellt werden. Ziel ist, einen Beschluss für eine Variante herbeizuführen, die dann in den weiteren Planungsphasen in Abstimmung mit DB, AVV, NVR weiter geplant werden soll. Die Stadt Aachen hat den Haltepunkt Richterich bereits beim NVR zur Förderung nach ÖPNVG NRW ab dem Jahr 2016 angemeldet.

2.3. Aktualisierung der „Aachen-Strategie-Wohnen“ und Ausdifferenzierung für Teilraum Richtericher Dell

Die „Aachen-Strategie-Wohnen“ wurde 2010 vom Rat der Stadt Aachen verabschiedet. Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss hat am 19.03.2013 beschlossen, die „Aachen-Strategie-Wohnen“ zu aktualisieren bzw. konkretisieren. Denn in den letzten Jahren sind neben dem studentischen Wohnen neue Bedarfe z.B. bedingt durch die Campus-Projekte, die erhöhte Nachfrage nach altersgerechtem Wohnen und neue Wohnformen entstanden. Das vorliegende Gutachten geht im Bereich eines zielgruppenorientierten Angebotes nicht qualitativ auf einzelne Bedarfe ein. Im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung bspw. für Richtericher Dell ist hierbei eine Konkretisierung erforderlich.

Die Aktualisierung des Gutachtens umfasst eine Analyse der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung in den letzten Jahren sowie eine Neuberechnung der Wohnungsnachfrage. Besonderer Fokus liegt dabei auf den Auswirkungen der Campuserwicklung. Aufbauend

die wohnungswirtschaftlichen Aspekte der Campuserwicklung näher beleuchtet werden.

Bei der teilräumlichen Ausdifferenzierung für Richtericher Dell sollen Aussagen zu geeigneten Wohnformen und Zielgruppen, der Entwicklungsgeschwindigkeit und Einteilung in Abschnitte getroffen werden. Die Aussagen zum Teilraum bilden eine wichtige Grundlage für die später zu entwickelnden Bauabschnitte. Der Auftrag an die Fa. Quaestio wurde im September 2013 erteilt. Ein Abschluss der Aktualisierung ist im I. Quartal 2014 zu erwarten.

Nach der BauGB-Novelle 2013 sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dieser Belang ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne in der Abwägung zu berücksichtigen. Für die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen fordert die Novelle eine ausführliche Begründung sowohl auf Flächennutzungsplan- sowie auf Bebauungsplanebene, da grundsätzlich die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen hat. Hierbei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden. Zu diesem Zweck soll in Aachen ein Baulandkataster erstellt werden, um vorhandene Wohnbauflächenpotenziale zu erfassen.

Die Ergebnisse der Aktualisierung und teilräumlichen Ausdifferenzierung des Gutachtens sowie des Baulandkatasters sollen eine wichtige Grundlage für die weitere Entwicklung des Gesamtgebietes Richtericher Dell und die zeitliche und inhaltliche Ausrichtung des konkreten Wohnbauflächenangebotes bilden.

Aktueller Sachstand zur Bearbeitungsebene des 1. Bauabschnittes

3.1. Stand der Flächennutzungsplanänderung

Der Bereich des 1. Bauabschnittes ist im Flächennutzungsplan 1980 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung Nr. 128 soll der Bereich als Wohnbaufläche und Grünfläche entlang des Weinweges analog zum städtebaulichen Konzept bzw. Bebauungsplanentwurf dargestellt werden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbaulandbereitstellung geschaffen werden. Die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Das Gesamtgebiet der Rahmenplanung Richtericher Dell ist im Regionalplan als Reservefläche für Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt. Die verbleibende Neudarstellung der Wohnbaufläche, die über den Bereich des 1. Bauabschnittes hinausgeht, wird im Rahmen des Verfahrens zur FNP-Neuaufstellung berücksichtigt.

In der Zeit vom 14.01. bis zum 25.01.2013 wurde im Schloss Schönau die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren (Nr. 950 für 1. Bauabschnitt) und zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Am 15.01.2013 hat eine Veranstaltung zur Bürgerinformation (Anhörungstermin) stattgefunden.

In der Sitzung des Planungsausschusses am 28.02.2013 hat die Verwaltung einen Bericht über die Durchführung der Bürgerbeteiligung und die wesentlichen Inhalte der Bürgereingaben gegeben. Der Planungsausschuss hat den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis genommen und diese beauftragt, zügig eine Bürgerveranstaltung zur Offenlage vorzubereiten.

Vorbereitung der Offenlage:

Wie bereits in Kap. Pkt. 2.4 erläutert, hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Es besteht daher eine erhöhte Anforderung an die Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen.

Da hierzu die Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden sollen, sind zur Vorbereitung der Offenlage für die weitere Abwägung und die Begründung der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen die Ergebnisse aus der Aktualisierung des Quaestio-Gutachtens und die Daten des in Arbeit befindlichen Baulandkatasters erforderlich.

3.2. Stand der Ausarbeitung Bebauungsplan***Verfahrensablauf, Besonderheiten des Entwurfs:***

Mit dem Bebauungsplan Nr. 950 -Richtericher Dell, Vetschauer Weg Süd- wird für ein Teilgebiet der Rahmenplanung Richtericher Dell Ortsrecht zur Erschließung und Bebauung geschaffen. Während bei herkömmlichen Bebauungsplanverfahren alternative Entwurfskonzepte (nach Abstimmung in der Verwaltung) im Planungsausschuss und anschließend in der jeweiligen Bezirksvertretung diskutiert und danach der Öffentlichkeit vorgestellt werden („Programmberatung“ und Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 BauGB), hat zur Entwicklung von Richtericher Dell im Jahr 2004 ein sog. „Qualifizierungsverfahren“ stattgefunden. Dabei wurden sechs renommierte Büros zur Abgabe eines Angebotes einschließlich einer ersten Entwurfsidee aufgefordert. Die Entwürfe wurden in einer Auswahlkommission, bestehend aus Mitgliedern der Fraktionen und der Fachverwaltung diskutiert. Ergebnis war, dass das Büro Spengler Wiescholek, Architekten Stadtplaner, aus Hamburg mit der weiteren Ausarbeitung des Entwurfs beauftragt wurde. In diesem Verfahrensschritt wurde bereits intensiv auch die Problematik der Erschließung thematisiert und eine Verbindungsstraße zwischen Horbacher Straße und Kohlscheider Straße ohne Umgehungscharakter gefordert.

Der Siegerentwurf zeichnet sich durch ein sehr streng rechtwinklig zur Horbacher Straße angeordnetes Erschließungssystem aus, in dem durch rechtwinklige Querverbindungen ein Raster aus Baublöcken („Cluster“) entsteht. Die gewählte Erschließungsform bildet ein stabiles Rückgrat des Entwurfes, mit dem in den einzelnen Clustern ein breites Spektrum an Haus- und Nutzungstypen verwirklicht werden kann. Die (städtebaulich bis zu einem bestimmten Maß auch gewünschte) hohe Verdichtung – zusammen mit der Rasterstruktur – soll als Grundstruktur bei Weiterentwicklung der städtebaulichen Planung beibehalten werden. Gleichzeitig begrenzt dieses Raster den Spielraum für Modifikationen des ursprünglichen Entwurfes, denn zur sinnvollen Flächennutzung in den Clustern sind bestimmte Abstände zwischen den Parallelstraßen erforderlich. Geringfügige Verschiebungen der Erschließung wirken sich bereits in sämtlichen nachfolgenden Clustern aus.

Den Auftrag zur Beteiligung der Öffentlichkeit mit einem überarbeiteten Entwurf erhielt die Verwaltung im Jahr 2012 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Aktuelle Beschlusslage

In der Zeit vom 14.01. bis zum 25.01.2013 wurde im Schloss Schönau die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren (1. Bauabschnitt) und zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Dabei wurden die Rahmenplanung und die geplante Verbindungsstraße zwischen Horbacher Straße und Kohlscheider Straße ausgestellt.

In der Sitzung des Planungsausschusses am 28.02.2013 hat die Verwaltung einen Bericht über die Durchführung der Bürgerbeteiligung und die wesentlichen Inhalte der Bürgereingaben gegeben. Der Planungsausschuss hat den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis genommen und diese beauftragt, zügig eine Bürgerveranstaltung zur Offenlage vorzubereiten. In der Sitzung der Bezirksvertretung Richterich am 06.03.2013 wurde, nachdem die Verwaltung den Sachstandsbericht dort ebenfalls vorgestellt hatte, folgender Beschluss gefasst: „Die Bezirksvertretung Aachen-Richterich nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Sie bekräftigt ihre bisherigen Beschlüsse, dass mit der Hochbautätigkeit im Baugebiet Richtericher Dell erst begonnen werden soll, wenn parallel dazu mit dem Bau der Erschließungsstraße ernsthaft begonnen wurde.“

Ausarbeitung Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird der städtebauliche Entwurf in eine Satzung, d.h. Ortsrecht für die Bebauung in diesem abgegrenzten Gebiet überführt. Dabei müssen die verschiedensten Belange gegeneinander abgewogen werden, es muss begründet werden, warum einzelnen Belangen der Vorrang gegenüber anderen eingeräumt wird.

Abwägung (siehe auch Kap. 3.7.)

Ein wesentliches Thema der Bürgereingaben ist die Erschließung des Plangebietes einschließlich der Haupterschließung/Ortsumgehung, die außerhalb des Plangebietes liegt. Um eine sachgerechte Abwägung durchführen zu können, ist es erforderlich, Klarheit über die zeitliche Abfolge von Bau der Verbindungsstraße und Baubeginn des 1. Bauabschnittes zu haben (siehe Abschnitt „Zeitplanung Bebauungsplanverfahren“ und Kap. 4 „Vorgehen und Zeitplanung Gesamtprojekt“). Die Einwander weisen auf die Belastungen durch die zukünftigen Verkehrsmengen aus dem Plangebiet hin. In der Abwägung muss klar dargestellt werden, wie die Verkehre auf Dauer abgewickelt werden können, so dass auch im Umfeld des Plangebietes nach der Errichtung der Wohngebäude gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen herrschen.

Rechtsplanentwurf

Um den Rechtsplanentwurf entwickeln zu können, ist es erforderlich, die Lage der Haupterschließung/Ortsumgehung genau zu kennen und darauf aufbauend die Lage der Erschließungsstraßen im Plangebiet BP 950 exakt festzulegen. Nach dem aktuellen Abstimmungsergebnis zur Geruchsimmissionsbelastung des RRB Horbacher Straße ist es erforderlich, die Trasse der Haupterschließungsstraße/Ortsumgehung innerhalb des Erschließungsrasters der Rahmenplanung weiter nach Süden zu verlegen. Dies hat Auswirkungen auf das Entwurfskonzept, dass sich westlich der Horbacher Straße fortsetzt. Aus diesem Grund konnte der

Rechtsplanentwurf bislang noch nicht im Detail ausgearbeitet werden.

Archäologie

Die Flächen des Cluster D und E wurden im Frühjahr 2013 archäologisch untersucht. Es traten Fundstücke aus verschiedenen Epochen auf, unter anderem auch solche, die als Indiz für römische Besiedelung zu werten sind. In Sondageschnitten und ggf. archäologischer Begleitung einzelner Baustellen sind in Kürze genauere Erkenntnisse zu erwarten.

Kampfmittel

Die Überprüfung durch Flächendetektion steht kurz vor dem Abschluss.

Boden, Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Aufgrund der hochwertigen Böden im Plangebiet und der mit der geplanten Bebauung einhergehenden hohen Versiegelung wird der Belang entsprechend abgewogen und Ausgleich geschaffen werden (z. B. in Form von Waldumbau (Umwandlung von Fichten-Monokultur in Laubwald) oder auf städtischen Flächen Umstellung eines landwirtschaftlichen Betriebes (von intensiver auf extensive Bewirtschaftung mit boden-schonender Bestellung).

Die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt getrennt für die Bereiche Natur- und Bodenschutz; zusätzlich ist gesondert das Thema Artenschutz zu betrachten. Nach Einschätzung der Fachverwaltung ist der naturschutzrechtliche Ausgleich ausreichend über den erforderlichen Ausgleich für den Bodenschutz abgedeckt.

Die Herstellung von Versickerungsmulden in Grünflächen (ohne Einbau eines Filtervlieses, mäßiger Eingriff in den Boden), die zuvor als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden, wird nach Ersteinschätzung von FB 36 hinsichtlich der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung als ausgeglichen bewertet. Denn durch die Herrichtung der Versickerungsmulden wird zwar in den Boden eingegriffen, die Versickerung von Niederschlagswasser kommt jedoch dem vor Ort vorhandenen wertvollen Lössboden mit hohem Wasserspeichervermögen zugute.

Lärm

Das Plangebiet selbst wird gering durch Lärm belastet. Bereits heute liegt die Lärmbelastung in der Horbacher Straße bei ca. 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Die Berechnungen zeigen weiterhin, dass durch das prognostizierte zusätzliche Verkehrsaufkommen die Lärmbelastung in der Horbacher Straße um 0,9 bis 1,3 dB(A) ansteigen wird. Für den 1. Bauabschnitt ist bei geplanten 188 Wohneinheiten nach Fertigstellung mit einem Verkehrsaufkommen von max. 1.300 Pkw-Fahrten/Werktag zu rechnen.

Das Bundesverwaltungsgericht und verschiedene Oberverwaltungsgerichte haben mit ihrer Rechtsprechung eine absolute Obergrenze der noch zumutbaren Verkehrslärmbelastung an Straßen eingeführt. Die Gerichte sehen bei Verkehrslärmeinwirkungen von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreicht. Ein planbedingtes Überschreiten

dieser Schwellenwerte oder eine weitere Erhöhung einer vorhandenen Verkehrslärmbelastung jenseits dieser Schwelle ist ohne Ausgleich nicht zulässig. Die Höhe der Überschreitung spielt dabei keine Rolle.

Unter Zugrundelegung der heutigen Lärmbelastung wird durch den zusätzlichen Verkehr auf der Horbacher Straße dieser Schwellenwert überschritten. Damit wären Maßnahmen zur Lärminderung erforderlich, um diese Belastung zu reduzieren (z.B. bauliche oder verkehrsregulierende Maßnahmen). Im konkreten Fall besteht eine Ausgleichsmöglichkeit in einer Beschränkung der max. zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h (insbesondere nachts) auf der Horbacher Straße in der gesamten Ortsdurchfahrt durch Alt-Richterich und ergänzend in passiven Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Einbaus von Lärmschutzfenstern bei vereinzelt betroffenen Bestandsgebäuden. In welchem Umfang dies erforderlich ist, soll durch ein Schallschutzgutachten konkretisiert werden. Der Einbau von lärmtechnisch optimiertem Asphalt in der Ortsdurchfahrt Alt-Richterich bietet keine weitergehende lärmindernde Wirkung.

Flora und Fauna

Die Untersuchungen zur UVS für die Hapterschließungsstraße/Ortumgehung können inhaltlich für den Umweltbericht zum Bebauungsplan herangezogen werden.

Zeitplanung Bebauungsplanverfahren

Der Zeitplan für das Bebauungsplanverfahren wird von zwei Faktoren beeinflusst: Zum einen war die Klärung zur Problematik Regenrückhaltebecken Horbacher Straße erforderlich, weil dadurch die genaue Lage der Umgehungstraße beeinflusst wird. Zum anderen hängt die Zeitplanung auch davon ab, welches Verfahren zur Planung der Hapterschließung/Ortumgehung weiter angewendet bzw. betrieben wird (siehe Kap. 4. „Vorgehen und Zeitplanung Gesamtprojekt“).

Nach grober Abschätzung könnte die Offenlage im III. Quartal 2014 durchgeführt werden, für den Satzungsbeschluss würde für das II. Quartal 2015 angestrebt.

3.3. Baustellenerschließung, Anbindung an die BAB und Erschließung im 1. Bauabschnitt

Der Baustellenverkehr zur Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb des 1. Bauabschnittes (nicht der Baustellenverkehr für die Hapterschließung/Ortumgehung) soll in Richtung des ehem. Grenzüberganges Vetschau an der A4 abgewickelt werden. In Fahrtrichtung vom Gebiet Richtericher Dell auf die Autobahn ist eine Auffahrt baulich im Bestand vorhanden. Der Anschluss für die Baustellenfahrzeuge, die von der Autobahn zum Gebiet Richtericher Dell abfahren, soll auf niederländischem Gebiet erfolgen. Mit den zuständigen Straßenbaulastträgern/Straßenverkehrsbehörde wurden Gespräche zur Abwicklung des Baustellenverkehrs geführt.

Für die Baustraße zur BAB-Anbindung und die Erschließung innerhalb des 1. Bauabschnittes

wird die zuständige Fachabteilung einen Straßenentwurf erstellen.

Die Baukosten für die Baustraße wurden geschätzt. Für die Gesamterschließung Richtericher Dell wurden nach bisherigem Planstand ausreichende Mittel veranschlagt.

3.4. Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Berücksichtigung der Vorschriften zum besonderen Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde im Anschluss an eine im Februar 2013 erstellte Artenschutzvorprüfung (ASP Stufe I, RASKIN 2013) eine vertiefende Artenschutzprüfung (ASP Stufe II) durch das Büro Raskin aus Aachen durchgeführt. Für die vertiefende Artenschutzprüfung wurde neben dem eigentlichen Bebauungsplan-Gebiet und der Trasse zur geplanten Führung des Baustellenverkehrs in Richtung des ehem. Grenzüberganges Vetschau (BAB-Anschluss) ein darüber hinaus gehender Untersuchungsraum geprüft.

In diesem Rahmen war die Erfassung von Feldvögeln erforderlich, zusätzlich sollen die Flächen kurzfristig vor Baubeginn auf Vorkommen des Feldhamsters untersucht werden. Es wurden Vorkommen von neun planungsrelevanten Vogelarten nachgewiesen, darunter Steinkauz und Feldlerche als Brutvogelarten sowie sechs Nahrungsgäste. Anschließend wurde für die planungsrelevanten Brutvögel und Nahrungsgäste Art für Art geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Realisierung des Vorhabens eintreten können.

Unter Berücksichtigung allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenfenster) und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche kann für alle erfassten Vogelarten der Eintritt von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden.

Dem Planvorhaben steht somit aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen.

3.5. Klimaschutz und Energieversorgung

Bei der weiteren Entwicklung von Richtericher Dell sollen insbesondere Aspekte des Klimaschutzes, der Klimafolgenanpassung und Umweltgesichtspunkte berücksichtigt werden. Im Sinne dieser Schwerpunktsetzung wurde ein Teilbereich des 1. Bauabschnittes mit rund 60 Wohneinheiten – entsprechend des Beschlusses des Planungsausschusses vom 11.04.2013 (Vorl.-Nr. FB61/0850/WP16) – im April 2013 in der Auswahlkommission beim Klimaschutz-Ministerium vorgestellt und damit offiziell für das Programm „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ angemeldet (Information im Planungsausschuss am 16.05.2013 und Bezirksvertretung Richterich am 22.05.2013).

Im Zuge des Planungsfortschritts ist eine erneute Vorstellung des Projektes in der Landeskommission erforderlich, um den Status „Klimaschutzsiedlung in Planung/Bau“ offiziell verliehen zu bekommen.

Die Klimaschutzsiedlung zeichnet sich durch niedrige Kohlendioxid-Emissionen aus, die z.B. durch solare Gewinne, hohen Dämmstandard und emissionsarme Beheizung erreicht werden. Der Gebäudestandard (Passivhaus) geht damit in Richtung des ab 2020 von der EU geforderten energetischen Niveaus. Für Bauherren in einer Klimaschutzsiedlung stellt NRW besondere Fördertöpfe

Versorgungsvarianten erarbeitet und gemeinsam mit der STAWAG bewertet. Mit Blick auf die favorisierte Wärmepumpenlösung sind die geologischen Rahmenbedingungen noch genauer zu prüfen.

3.6. Grünplanung

In den öffentlichen Grünanlagen des 1. Bauabschnittes zwischen Vetschauer Weg und Horbacher Straße werden neben Spielplätzen auch Flächen für die Versickerung von Regenwasser angelegt. Letztere sollen als Rasenflächen ausgebildet werden, die außerhalb von Niederschlagsereignissen auch als Erholungsbereiche genutzt werden können. Hier wird das überschüssige Regenwasser der Privatgrundstücke und des Straßenraums flächig eingeleitet und versickert.

Der Flächenbedarf für öffentliche Spielplätze im 1. Bauabschnitt beträgt bei der aktuell geplanten Anzahl von Wohneinheiten ca. 3.600 m². Die erforderliche Größe der Versickerungsflächen innerhalb der öffentlichen Grünanlagen ist abhängig von dem maximal anfallenden, noch detailliert zu berechnenden Regenwasser-Überschuss und der Versickerungsleistung der jeweiligen Böden vor Ort.

3.7 Bürgereingaben

Für den BP 950 steht die Abwägung der Bürgereingaben noch aus; der Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird zum Offenlagebeschluss vorgelegt.

Hinsichtlich der zeitlichen Bauabfolge (Hochbau/Straße) darf kein Beschluss gefasst werden, der zum jetzigen Zeitpunkt einen politischen Auftrag (an den Rat oder den zuständigen Fachausschuss) erteilt, der eine Koppelung an die Hapterschließungsstraße/OU formuliert. Denn damit würde der Abwägung des bzw. der Bauleitplanverfahren vorgegriffen und für diese Verfahren ein rechtliches Risiko begründet.

Hierzu wird in der Sitzung auch mündlich berichtet.

Weiteres Vorgehen zum Gesamtprojekt

Die Verwaltung wird das Planverfahren für die Hapterschließung/Ortsumgehung und den BP 950 entsprechend der bestehenden Beschlüsse weiter parallel betreiben. Beim Planverfahren für die Hapterschließung/Ortsumgehung ist – wie bereits dargestellt – ein Wechsel vom bisher anvisierten Planfeststellungsverfahren auf einen Bebauungsplan für die Straße erforderlich. Hieraus ergeben sich unterschiedliche zeitliche Abläufe bei den beiden Bebauungsplänen. Die Verwaltung wird beide Verfahren vorrangig bearbeiten.

Beschlussvorschlag:




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

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Anlage/n:

Übersicht Gebietsabgrenzung von Gesamtgebiet und 1. Bauabschnitt
Untersuchte Trassenvarianten der UVS
Lage des Regenrückhaltebeckens Horbacher Straße

Anlagen:

	Nr.	Name
	1	2013-11-19 Vorl Sachstand Anl1 (613 KB)
	2	2013-11-19 Vorl Sachstand Anl2 (448 KB)
	3	2013-11-19 Vorl Sachstand Anl3 (478 KB)