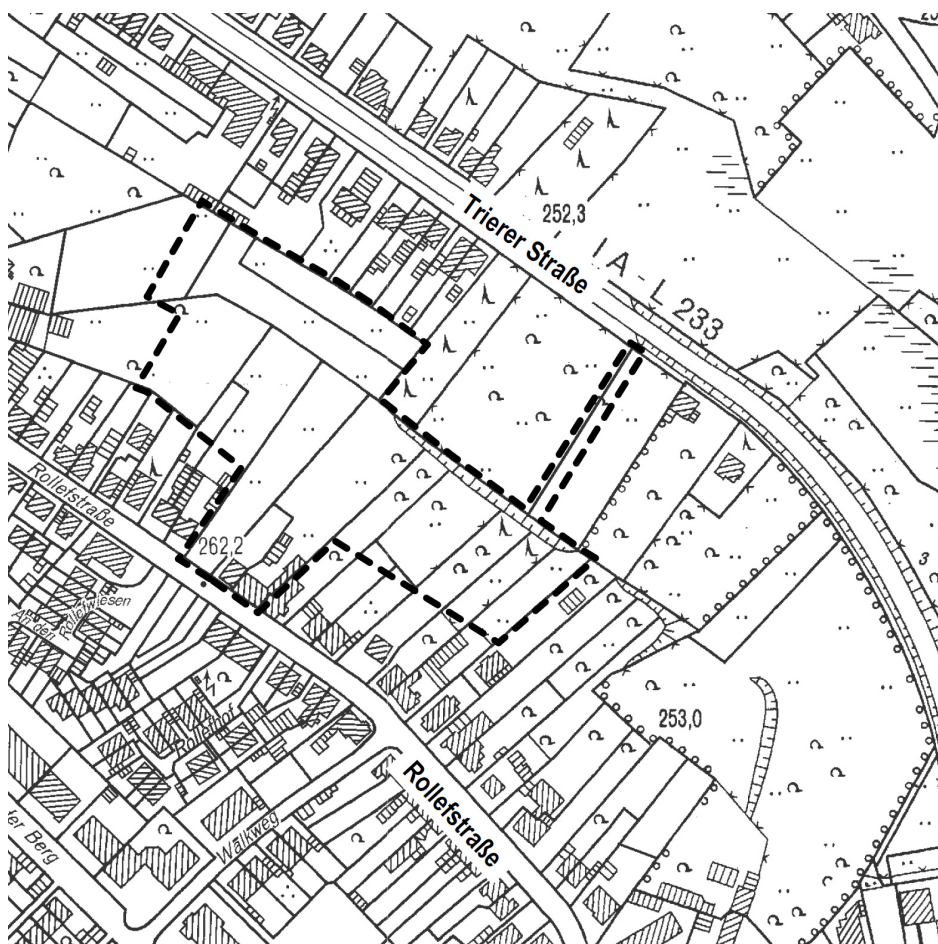


# Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan - Rollefstraße / Trierer Straße -

für einen Teilbereich zwischen Rollefstraße, Ringstraße und  
Trierer Straße im Stadtbezirk Aachen-Brand



Lage des Plangebietes

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN ROLLEFSTRASSE / TRIERER STRASSE IN AACHEN-BRAND**

### ■ **Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Aachen-Brand zwischen Ringstraße im Nordwesten, Trierer Straße im Nordosten und Rollefstraße im Südwesten. Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 7 Brand. Aufgrund von Rechtsmängeln wird dieser Bebauungsplan nicht mehr zur planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen. Der heutige Flächennutzungsplan stellt das Gebiet vorrangig als Wohnbaufläche dar. Der heute als Bolzplatz genutzte Bereich an der Rollefstraße wird als Grünfläche dargestellt. Die umgebenden Bestandsflächen werden als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die Nutzung der als Bauflächen ausgewiesenen Flächen entspricht der Intention der Stadtentwicklungspolitik der Stadt Aachen, vorrangig zentral gelegene Bereiche einer Bebauung zuzuführen.

Die Flächen im nordwestlichen Teilbereich werden vorrangig als Wiesenflächen, im südöstlichen Teilbereich als rückwärtige Gartenflächen genutzt. Der höchste Punkt des Plangebietes liegt im Nordwesten bei ca. 263,7 m über NHN, der niedrigste Punkt im Südosten bei ca. 252,1 m über NHN. Das Gelände fällt somit relativ gleichmäßig von Südwesten nach Nordosten um ca. 11,6 m ab. Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine stark ausgeprägte Hangkante, die von einer großkronigen Baumreihe begleitet wird. Diese Baumreihe steht vorrangig außerhalb des Plangebietes, ragt aber mit ihrem Kronentraufbereich in das Plangebiet hinein. In nordwestlicher gerader Verlängerung der vorgenannten Baumreihe befinden sich innerhalb des Plangebietes weitere großkronige Bäume. Insbesondere auf den überplanten, heute rückwärtigen Gartenflächen stehen etliche Laub- und Nadelbäume.

Die umgebende Bebauung entlang der Ringstraße, Trierer Straße und Rollefstraße besteht vorrangig aus traufständigen zweigeschossigen Doppelhäusern und Hausgruppen. Die vorgenannte Bebauung wird bis auf ein Hotel und eine Tankstelle im Bereich Trierer Straße zu Wohnzwecken genutzt.

Westlich des Plangebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb, der nach wie vor genutzt wird. Um eine mögliche Konfliktsituation zwischen dieser Nutzung und der heranrückenden Wohnnutzung zu vermeiden, wurde durch den Fachbereich Umwelt der Stadt Aachen eine Geruchsuntersuchung vorgenommen. Gemäß dieser Untersuchung ist der Abstand des Plangebietes zur Hofstelle ausreichend, weil die geruchliche Gesamtbelastung auf das Jahr bezogen deutlich unterhalb des 10 % Grenzwertes der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) liegt.

### ■ **Ziel und Zweck der Planung**

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen trägt dem Umstand Rechnung, dass innerhalb der Stadt Aachen nach wie vor ein hoher Bedarf an kindgerechten Wohngebieten und generationsübergreifenden Wohnformen besteht. Von älteren Menschen, deren Anteil aufgrund des demographischen Wandels steigt, werden zunehmend Wohnformen nachgefragt, die in Wohngebiete eingebunden sind und die ein barrierefreies selbstbestimmtes und integriertes Wohnen zulassen.

Durch das Angebot unterschiedlicher Wohn- und Hausformen sollen die Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Generationen befriedigt werden. Aufgrund der nahen Lage des Plangebietes zum Zentrum Brand sind die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sehr gut fußläufig erreichbar.

Ziel der Ausweisung von Bauflächen nördlich der Rollefstraße ist die sinnvolle Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbereiches und die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im rückwärtigen Bereich nördlich der Rollefstraße. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt eine Erschließungsoption sowohl in nordwestlicher (Brander Zentrum) als auch südöstlicher Richtung. Damit sollen die Voraussetzungen für eine zukünftige Fortentwicklung der Bebauung gesichert werden. Eine Schließung des Innenbereiches zum Brander Zentrum ist gegenwärtig aufgrund des landwirtschaftlichen Betriebes nicht möglich. Städtebaulich wäre eine Schließung durch eine Wohnbebauung jedoch sinnvoll, um zukünftig sowohl eine fußläufige Anbindung zum Brander Zentrum als auch zentrumsnahe Wohnbauflächen bereitzustellen. Der Bereich zwischen der vorhandenen Hangkante und der Trierer Straße mit den Flurstücken 105 - 109 soll von einer Bebauung freigehalten werden, um die vorhandene Ortseingangssituation nicht Richtung Kornelimünster zu verschieben.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption soll ein Umlegungsverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt werden. Zwei Versuche von Investoren zur Entwicklung des Baugebietes sind bereits fehlgeschlagen. Der letzte Entwickler ist an der mangelnden Verkaufsbereitschaft zweier Eigentümer gescheitert. Damit ist eine freiwillige Übereinkunft aller Eigentümer zur privatrechtlichen Verwirklichung der Planung gescheitert. Die Verwaltung beabsichtigt, einen städtischen Angebots-Bebauungsplan aufzustellen und in der Folge ein Umlegungsverfahren gem. (§§ 45 – 79 BauGB) durchzuführen. Nur so kann die Planung umgesetzt und allen Eigentümern adäquate Baugrundstücke zugewiesen werden.

#### ■ Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Anbindung über die Parzelle des heutigen Bolzplatzes zwischen den Häusern Rollefstraße 28 und 32 vor. Die Anbindung wird entlang der östlichen Grundstücksgrenze in die Tiefe des Plangebietes geführt und verzweigt sich im Bereich einer platzartigen Aufweitung in zwei Arme. Der südöstliche Arm wird nach ca. 75 m mit einer Wendeanlage abgeschlossen. Der nordwestliche Arm wird ca. 95 m in gradlinigem Verlauf bis an die Grenze des Plangebietes geführt um von hier aus in einen eventuellen zweiten Bauabschnitt verlängert werden zu können. Ein Wenden von Fahrzeugen ist unter Zuhilfenahme der Planstraße 5 möglich. Nördlich dieses Armes zweigen zwei 40 bzw. 45 m lange Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ab. Die Besucherparkplätze werden jeweils auf der Nordseite der Erschließungsarme und an der Nordseite der Wendeanlage vorgesehen. In nordöstlicher Verlängerung der Anbindung an die Rollefstraße ist ein Kinderspielplatz geplant. Der Spielplatz befindet sich hier in zentraler Lage und wird teilweise von dem vorhandenen großkronigen Baumbestand überragt.

Der Bereich nordwestlich der Hauptanbindung soll entsprechend der heutigen Situation als öffentliche Grünfläche, ebenfalls mit der Zweckbestimmung Spielplatz, vorgesehen werden.

Das Konzept sieht in der Achse der Hauptanbindung in Nachbarschaft zum Spielplatz drei Mehrfamilienhäuser mit 6 - 8 Wohneinheiten vor. Angrenzend an die Mehr-

familienhäuser sind im nordwestlichen Teilbereich Doppelhäuser bzw. zwei Hausgruppen mit jeweils drei Häusern vorgesehen. Der südöstliche Teilbereich besteht vorrangig aus Einzelhäusern. Die höhere Dichte im nordwestlichen Teilbereich wird insbesondere mit der höheren Grundflächenzahl im Bereich der angrenzenden Bebauung und durch die Nähe zum Brander Zentrum begründet.

Die im Bebauungsplan festzusetzenden Trauf- und Gebäudehöhen sollen insgesamt eine zweigeschossige Bebauung ermöglichen.

Dem östlichen Anlieger an der Anbindungsstraße des Plangebietes (Rollefstraße 32/34) wird die Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung auf den bestehenden Grundstücken angeboten.

Die Bebauung wird insgesamt derart platziert, dass die Gartenbereiche günstig zur Sonne ausgerichtet sind. So sind die Gärten südwestlich der beiden Erschließungsarme jeweils Richtung Südwesten orientiert. Nordöstlich der Erschließungsarme werden die Gartenflächen im westlichen Teilbereich Richtung Nordwesten oder Südosten angeordnet, im östlichen Teilbereich aufgrund der geringen Grundstückstiefe jeweils seitlich zum Baukörper.



RaumPlan Aachen

Stand 13.03.2014

Die Entwässerung des Baugebietes ist grundsätzlich problematisch. Der Kanal in der Rollefstraße ist bereits ausgelastet und liegt topographisch höher als das Plangebiet. Infolge dessen müsste das Schmutz- und Regenwasser in einem Staukanal zwischengepuffert werden und kostenintensiv in den Kanal in der Rollefstraße gepumpt werden. Als Lösung wird ein Staukanal in der Planstraße 2 vorgeschlagen, der einen Anschluss an den Mischwasserkanal in der Trierer Straße erhalten soll. Dieser Kanal hat genügend Anschlusskapazitäten für eine gedrosselte Einleitung und kann im Freispiegelgefälle entwässert werden. Um den Anschluss an die Trierer Straße zu bewältigen, muss ein 8 m breiter Streifen für ein Leitungsrecht über eine landwirtschaftlich genutzte Parzelle geführt werden. Damit vergrößern sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der Umlegungsbereich. Da eine Niederschlags-

wasserbeseitigung auf den Grundstücken aufgrund der Bodenverhältnisse ausgeschlossen ist, wird erwogen, das Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz dem vorhandenen Graben nördlich der Trierer Straße zuzuführen. Hier müssten keine Vorkehrungen zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes getroffen werden, weil im Bereich der Inde ein ausreichender Schutz gewährleistet ist. Eine Führung der Niederschlagswasserleitung kann neben der Schmutzwasserleitung innerhalb des Leitungsrechtes vom Baugebiet zur Trierer Straße erfolgen.

## ■ **Kinder- und Familienfreundlichkeit**

Gemäß den Kriterien für einen kinder- und familienfreundlichen Städtebau sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen pro Kind 10 m<sup>2</sup> öffentliche Kinderspielfläche vorzusehen. Die geforderte Spielplatzgröße kann reduziert werden, wenn im Umfeld Spielmöglichkeiten bestehen. Für die 51 Haus- und Wohneinheiten wird eine ca. 660 m<sup>2</sup> große zentrale Spielplatzfläche und eine 625 m<sup>2</sup> große Bolzplatzfläche entlang der Hauptanbindung vorgesehen.

Das Schulzentrum Brander Feld mit Grund- und Gesamtschule befindet sich in ca. 1.200 m Entfernung zum Plangebiet. Eine weitere Grundschule liegt an der Marktstraße in ca. 500 m Entfernung.

In einem Umkreis von maximal 1.200 m sind die städtischen Kindertagesstätten Schagenstraße, Klipp & Klar Franz-Wallraff-Straße sowie St. Monika Rollefstraße zu erreichen. Das Brander Zentrum grenzt unmittelbar im Nordwesten an. Hier befindet sich das Jugendzentrum Mobilé St. Donatus mit offenen Kinder- und Jugendangeboten.

Vom Brander Zentrum aus verkehren insgesamt 13 Buslinien inklusive Nachtbus Richtung Aachener Stadtzentrum. In entgegengesetzter Richtung sind vom Brander Zentrum aus die Altstadt von Stolberg sowie die Voreifel und der Rursee erreichbar.

## ■ **Umweltbelange**

Das Plangebiet zeigt sich als ökologisch wertvolle "Dorfrandlage" mit Grünlandnutzung und zahlreichen landschaftlichen Strukturelementen, wie Feldgehölzen, Einzelbäumen etc. Das evtl. Vorkommen von geschützten Arten wird im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan untersucht werden.

Hinsichtlich des Bodenschutzes liegen hier wertvolle naturnahe Böden vor, deren Veränderung /Zerstörung grundsätzlich auszugleichen wären; es würde im Rahmen einer umweltinternen Abwägung dem höherwertigen Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft hier der Vorrang gegeben mit dem Erfordernis, einen multifunktionalen Ausgleich, der auch dem Bodenschutz dient, herzustellen.

Im Plangebiet selbst liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor; eventuelle Beeinträchtigungen durch Belastungen auf einem benachbarten Grundstück werden im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung untersucht werden. Die Fläche kann jedoch auch durch natürliches Vorkommen von Schwermetallen Metallgehalte belastet sein;

ob dies hier der Fall ist wird im Rahmen einer gutachterlichen Beurteilung untersucht und bewertet werden.

Die örtlichen Bodenverhältnisse stellen sich sehr feucht dar, was bei der Bebauung berücksichtigt werden muss. Die Fläche ist abwassertechnisch grundsätzlich erschlossen über die Rollefstraße, jedoch erfordern die Höhenunterschiede zw. Gelände und Kanal gegebenenfalls eine andere Entwässerungsführung. Das Gebiet liegt nicht in Wasserschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf dem Gelände nicht möglich.

Der Verkehr von der Trierer Straße wirkt auf das Gebiet mit Lärm ein; ein Gutachten wird den Grad der Betroffenheit und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zum Lärmschutz bestimmen.

Aus stadtklimatischen Gründen kann die Fläche bebaut werden, wenn eine gute Durchgrünung inkl. der Dachbegrünung von Teilflächen im Plangebiet realisiert werden.

Bezogen auf die Grün- und Freiflächen ergibt sich mit der Planung eine deutliche Reduzierung der bisher vorhandenen 2200 qm Bolzfläche im Vergleich zu den zukünftigen ca. 1300 qm Spielwiesen- und Spielplatzfläche, verteilt auf zwei Teilflächen. Diese wird, angesichts des Angebotes im Umfeld, für ausreichend gehalten.