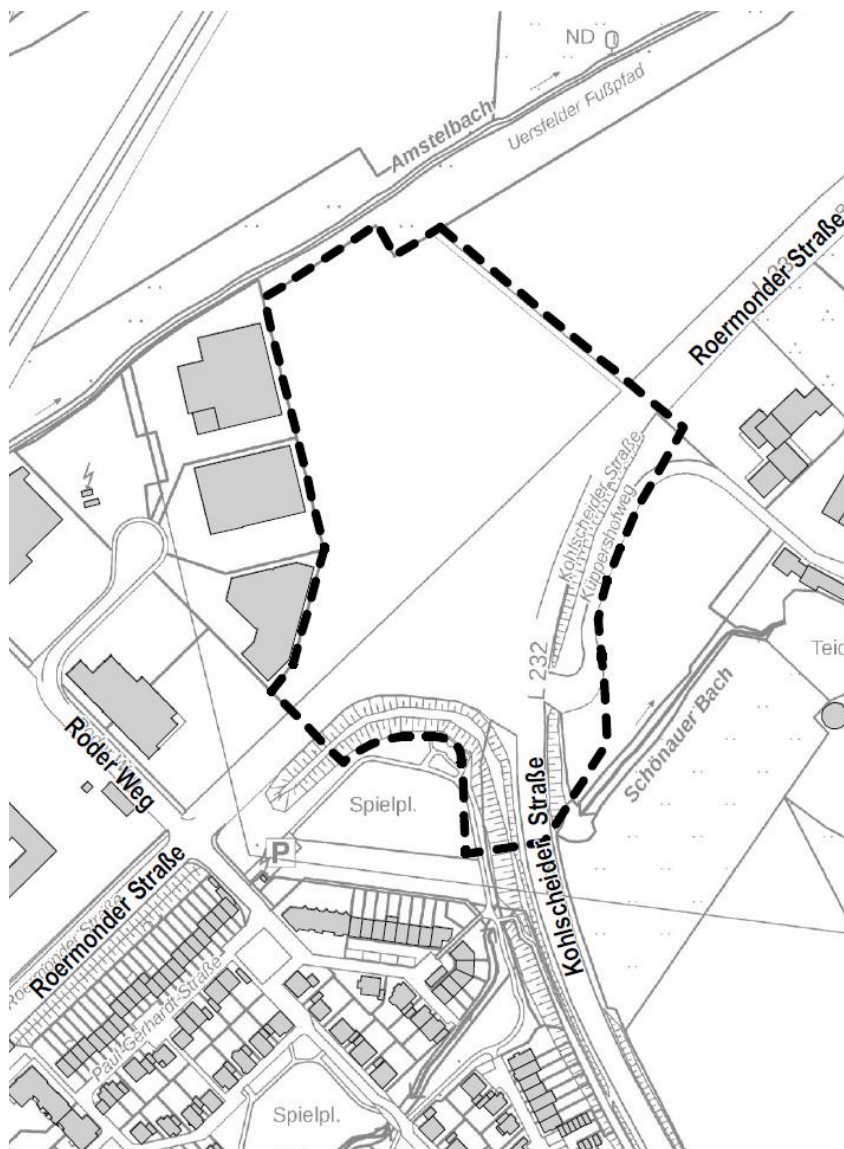


Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Nr. 970 Neu: - Roermonder Straße / Amstelbach -

im Stadtbezirk Aachen-Richterich
für den Bereich zwischen dem Gewerbegebiet Roder Weg, dem Amstelbach
und der Roermonder Straße



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	3
2.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	4
2.1.	Beschreibung des Plangebietes.....	4
2.2.	Regionalplan.....	4
2.3.	Flächennutzungsplan (FNP1980 bzw. AACHEN*2030).....	4
2.4.	Bestehendes Planungsrecht.....	4
3.	Anlass der Planung	4
4.	Ziel und Zweck der Planung	5
4.1.	Allgemeine Ziele.....	5
4.2.	Ziel der Planung.....	5
5.	Beschreibung des Vorhabens	5
5.1.	Baukörper.....	5
5.2.	Erschließung.....	6
5.3.	Freiraumkonzept.....	6
5.4.	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	6
5.4.1.	Kubatur der Gebäude.....	6
6.	Auswirkungen der Planung	6
7.	Zeitplan und Kosten	6
8.	Flächenangaben, GRZ-Berechnung, Abstandflächen	7

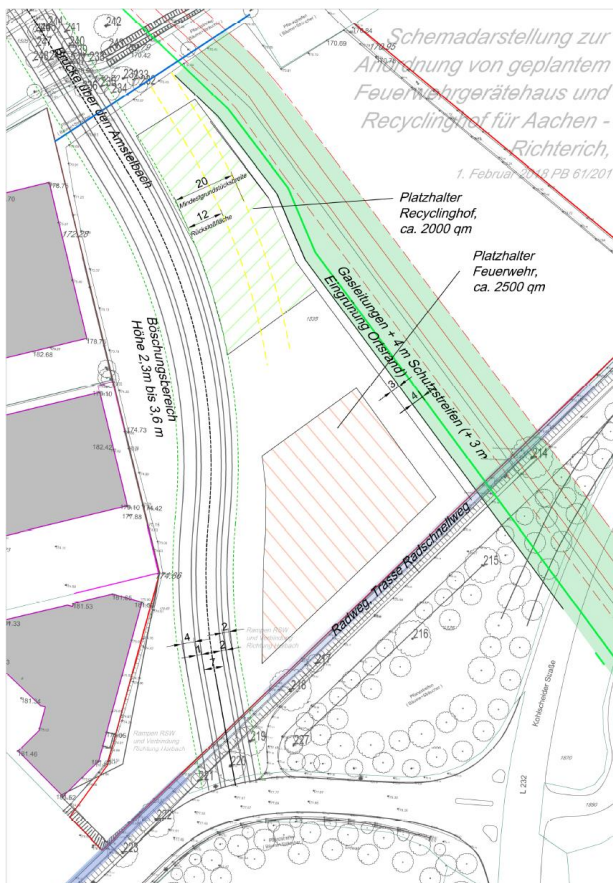
1. Vorbemerkung

Bislang wurde nur ein etwa 0,7 ha großes Plangebiet für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses als Bebauungsplan Nr. 970 -Roermonder Straße (Feuerwehr)- mit zugehöriger Änderung des Flächennutzungsplanes bearbeitet. Die frühzeitige Beteiligung dazu hat im Dezember 2016 stattgefunden. Mit weiteren Bauleitplanverfahren (BP Nr. 955 und FNP-Änderung Nr. 131) in diesem Bereich soll Planungsrecht für den Bau der 'Haupterschließung Ortsumgebung' für das Rahmenplangebiet –Richtericher Dell- geschaffen werden. Für diese hat bereits im Januar 2015 die frühzeitige Beteiligung stattgefunden. Während dieser laufenden Planaufstellungen wurde zusätzlich die nordwestlich an die geplante Feuerwehrfläche angrenzende Fläche als Standort für einen Recyclinghof für den Aachener Nordraum ausgewählt. Um diesen hier errichten zu können, war entweder die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes erforderlich oder die Ausdehnung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 970.

Die drei Planungen (Feuerwehr, Recyclinghof und Haupterschließung Ortsumgebung) stehen in einem sehr engen räumlichen Zusammenhang, so dass mit dem Beginn der Planungen für den Recyclinghof die Entscheidung getroffen wurde, das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 970 so auszudehnen, dass das Gebiet sowohl den geplanten Recyclinghof als auch einen Teil der Haupterschließung Ortsumgebung beinhaltet. Dies ermöglicht es, eine Gesamtbetrachtung für den Bereich zwischen dem Gewerbegebiet Roder Weg, dem Amstelbach und der Roermonder Straße/Kohlscheider Straße vornehmen zu können, so dass die Flächenanordnung, die verkehrstechnische und tiefbautechnische Erschließung der Gebiete und die Auswirkungen der Planung und nicht zuletzt die bauleitplanerische Abwägung in einen Gesamtzusammenhang gebracht werden und transparent dargestellt werden können.

Die Abgrenzung des neuen Plangebietes entspricht der Fläche, die zwischen Amstelbach und Roermonder Straße durch den Aufstellungsbeschluss Nr. 255 –Richtericher Dell- abgedeckt ist. Die gegenüber den bisherigen Planverfahren vorgenommene Änderung besteht in der Zusammenfassung von Plangebietes und der Ergänzung des Recyclinghofes. Innerhalb des Plangebietes liegt ein Teilabschnitt des geplanten Radschnellweges Aachen-Herzogenrath.

Die Abgrenzung wurde bewusst größer als voraussichtlich erforderlich gewählt, weil im Bereich der dort verlaufenden der Gasleitungen der genaue Verlauf der Flächenabgrenzungen noch nicht fest steht.



2. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

2.1. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Aachen-Richterich am Ortsausgang Richterich nach Kohlscheid. Die Fläche liegt zwischen der Roermonder Straße und dem Amstelbach, unmittelbar nordöstlich angrenzend an das Gewerbegebiet am Roder Weg. Es handelt sich um die städtischen Grundstücke Gemarkung Richterich, Flur 5, Flurstücke 1535 und 1326 sowie den Einmündungsbereich der Roermonder Straße in die Kohlscheider Straße (L232).

Die Roermonder Straße knickt am südlichen Rand innerhalb des Plangebietes nach Südosten ab um in die Kohlscheider Straße (L232) einzumünden. Der alte Verlauf der Roermonder Straße führt als Sackgasse geradlinig etwa 190 m weiter in Richtung Nordosten. Parallel dazu verläuft auf der nordöstlichen Seite der Radweg in Richtung Herzogenrath-Kohlscheid. Dieser soll als Teil des Radschnellweges in Richtung Kohlscheid ausgebaut werden. Die Planung dazu wird derzeit im Bereich der Querung mit der geplanten Hupterschließung durch die Städtereion konkretisiert.

Südwestlich des Plangebietes liegt das Gewerbegebiet „Roder Weg“. Dieses ist in einem Abstand von etwa 130 m zum Plangebiet von der Roermonder Straße aus über eine Stichstraße erschlossen. Drei Betriebe (Autolackiererei, Getränkehandel und ein Containerbetrieb) liegen an der nordöstlichen Grenze des Gewerbegebietes.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist derzeit als Ackerfläche genutzt. Das Gelände fällt von der Roermonder Straße in Richtung Amstelbach um ca. 4,0 m ab.

2.2. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Bereich als Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich dar. Zudem liegt der Bereich innerhalb der Überlagerung der Freiraumfunktion `Schutz der Landschaft und Landschaftsorientierten Erholung` sowie innerhalb eines Regionalen Grünzuges.

2.3. Flächennutzungsplan (FNP1980 bzw. AACHEN*2030)

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindliche Planungen integriertes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf und ist seit dem 04.09.1985 uneingeschränkt gültig.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan 1980 stellt den vorgestellten Bereich als **Flächen für die Landwirtschaft** dar. Zudem ist der geplante **Hauptverkehrszug** nachrichtlich dargestellt. Westlich des geplanten Verkehrszuges ist der Bereich als **Grünflächen** dargestellt. Der Beiplan 3 „Gün- und Forstflächen/ Spiel und Sportanlagen“ konkretisiert diese Darstellung.

Der sich in der Neuaufstellung befindliche Entwurf des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030, mit Verfahrensstand der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf in 2014, übernimmt die Darstellung der `landwirtschaftlichen Flächen` im östlichen Teil des Planbereiches sowie die Darstellung des geplanten Hauptverkehrszuges.

Mit der Planung des Feuerwehrgerätehauses und des Recyclinghofes müsste die derzeit geltende Darstellung des Flächennutzungsplanes 1980 als `Flächen für die Landwirtschaft` in `Flächen für den Gemeinbedarf` geändert werden. Der geplante Hauptverkehrszug würde aufgrund seiner Konkretisierung im veränderten Verlauf als solcher dargestellt, ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

Die Änderung würde in den zukünftig Flächennutzungsplan AACHEN*2030 übernommen werden.

2.4. Bestehendes Planungsrecht

Die Fläche liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich.

3. Anlass der Planung

Feuerwehr:

Für das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Richterich ist ein Neubau als Ersatz für den bisherigen Standort geplant. Das heutige Gebäude im Ortskern von Alt-Richterich ist marode, so dass ein Neubau erforderlich wird. Die bestehende Feuerwache liegt zudem sehr ungünstig, da die Erreichbarkeit bzw. Ausfahrt nur über den Parkplatz der Mehrzweckhalle

(„Peter-Schwarzenberg-Halle“) möglich ist und es dadurch bei Veranstaltungen in der Halle und gleichzeitigen Einsatzfahrten der Feuerwehr zur Gefährdung von Besuchern im Bereich der Zufahrt kommen kann.
Mit einem Neubau der Feuerwache an dieser Stelle soll nicht nur im Einsatzfall die Erreichbarkeit des neuen Wohngebietes „Richtericher Dell“, sondern auch die Erreichbarkeit der beiden durch die Bahngleise getrennten Ortsteile von Richterich verbessert werden. Der Bedarf der Feuerwehr hierzu ist im Brandschutzbedarfsplan festgelegt.

Recyclinghof:

Die zwei Recyclinghöfe der Stadt Aachen befinden sich im südöstlichen Bereich des Aachener Stadtgebietes (Eilendorf und Brand). Dies bedeutet für die Bürgerinnen und Bürger in Richterich, Laurensberg und in der Soers weite Anfahrten. Die bisherige Suche nach einem geeigneten Standort im Aachener Norden blieb ergebnislos. Im Zuge der Planungen für das neue Feuerwehrgerätehaus wurde die Restfläche auf dem Flurstück 1535 auf seine Eignung für einen Recyclinghof hin untersucht. Durch die geplante neue Ortsumgehung wird dieser Bereich hervorragend an das vorhandene Straßennetz angebunden und ist für die Errichtung eines Recyclinghofes im Aachener Norden geeignet.
Ein Recyclinghof im Aachener Norden hätte durch die Stadtteile Richterich mit etwa 8.000 Einwohnern (Stand Ende 2016) sowie Laurensberg und Soers (insgesamt etwa 13.000 Einwohner ebenfalls Stand Ende 2016) ein großes Einzugsgebiet. Auch der Bereich Vaalserquartier würde eher einen Recyclinghof im Aachener Norden als im Süden nutzen, da die beiden bestehenden Recyclinghöfe mehr als die doppelte Wegstrecke entfernt liegen.

Teilabschnitt der Hapterschließung Ortsumgehung

Der geplante Straßenabschnitt zwischen Roermonder Straße und Amstelbach stellt das Endstück der gesamten Straßenplanung dar und verbindet das zukünftige Wohngebiet Richtericher Dell mit der Roermonder Straße. Die Erschließung der Feuerwehr und des Recyclinghofes soll über diesen Straßenabschnitt erfolgen. Als provisorische Zufahrt zu beiden Nutzungen steht auch die sog „alte“ Roermonder Straße zur Verfügung. Da hier aber der geplante Radschnellweg gequert werden muss, soll die Zufahrt möglichst zügig über den Straßenabschnitt der Hapterschließung Ortsumgehung realisiert werden, der zunächst als Baustraße hergestellt werden soll.

4. Ziel und Zweck der Planung

4.1. Allgemeine Ziele

Mit dem Bebauungsplan soll die angemessene Ausstattung des Ortsteil Richterich mit den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen, hier Feuerwehrgerätehaus und Recyclinghof, sichergestellt werden. Darüber hinaus soll die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz planungsrechtlich gesichert werden.

4.2. Ziel der Planung

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein ca. 625 qm großes Feuerwehrgerätehaus mit dazu erforderlichen Außenflächen sowie für einen ca. 1.600 bis 2.000 qm großen Recyclinghof mit Gebäude und Containerstandflächen einschließlich der internen Erschließung zu schaffen. Darüber hinaus soll die Erschließung der Einrichtungen planungsrechtlich gesichert werden und die Fläche für den geplanten Radschnellweg gesichert werden.

5. Beschreibung des Vorhabens

5.1. Baukörper

Geplant ist ein ein- bis zweigeschossiges Gebäude für die Feuerwehr auf einer Grundfläche von ca. 17,0 m * 36,0 m. Das Vorhaben gliedert sich in den Bereich „Halle/Geräte“ sowie den Bereich „Verwaltung/Sozialräume“. Der Raumbedarf wurde mit der Feuerwehr gemeinsam entwickelt. Grundlage bildet die DIN 14092 „Feuerwehrrhäuser“ und die „Konzeptplanung Feuerwehrgerätehäuser“ der Stadt Aachen.

Für den Recyclinghof sind eine Halle sowie Containeraufstellflächen mit entsprechendem Bewegungsraum für die Fahrzeuge erforderlich.

Der genaue Grundrisszuschnitt und Positionierung der Gebäude sind von der Höhenlage der geplanten Hapterschließung / Ortsumgehung abhängig, weil diese über eine Rampe vom Gelände der geplanten Einrichtungen aus erreichbar sein muss.

5.2. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Grundstücks soll über die neu zu errichtende Haupteerschließungsstraße aus der Rahmenplanung „Richtericher Dell“ erfolgen. Die Lage und die Abgrenzung des Plangebietes wurden so gewählt, dass bis zur Fertigstellung der Haupteerschließung/Ortsumgehung eine temporäre Erschließung der Fläche von der heute noch vorhandenen „alten“ Roermonder Straße aus erfolgen kann.

Für die Beseitigung des Schmutzwassers sowie die Versorgung mit Wasser, Strom und evtl. Gas sollen die Flächen an die Versorgungsleitungen entlang der Roermonderstraße (vorhandene Druckleitung) angeschlossen werden.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist auf dem Gelände nicht möglich. Im Zuge der Entwässerungsplanung für das Teilgebiet Richtericher Dell zwischen der Banker Feld Straße und der Bahn wurde ermittelt, dass der Amstelbach noch Niederschlagswasser aus dem Plangebiet für die Feuerwehr und den Recyclinghof aufnehmen kann.

5.3. Freiraumkonzept

Das Gelände fällt von Süd nach Nord ab. Abhängig von der Länge und der Lage der Zufahrtsrampe erfolgt die Anordnung der Gebäude und Außenanlagen.

Der Einfahrtsbereich der ankommenden Wehrleute und die Alarmausfahrt der Feuerwehrfahrzeuge sollen möglichst getrennt angelegt werden. Die Feuerwehr benötigt im Außenbereich des Gebäudes mind. 12 Stellplätze für die Feuerwehrmitglieder im Einsatz.

Eine Übungsfläche von mindestens 250 m² ist vorzusehen. Vor den Toren der Fahrzeughalle ist eine Aufstell- und Bewegungsfläche von der Größe der Stellplatzgröße in der Halle vorzusehen. Um eine spätere Erweiterung um einen Stellplatz in der Fahrzeughalle zu ermöglichen soll eine Erweiterungsfläche neben der Fahrzeughalle reserviert werden.

Auf dem Gelände für den Recyclinghof sind die Rückstoßflächen von 12 m Tiefe und eine Rückstaulänge von 120 m für wartende Fahrzeuge zu beachten.

5.4. Klimaschutz und Klimaanpassung

5.4.1. Kubatur der Gebäude

Sowohl aus Kostengründen als in Bezug auf Flächenverbrauch und Versiegelung werden kompakte Gebäude angestrebt. Die Funktionsbereiche im Gebäude der Feuerwehr sind nach funktionalen und energetischen Anforderungen in zwei Bereiche geordnet.

Die Planungen für den Recyclinghof müssen im Laufe des Verfahrens noch konkretisiert werden. Es bestehen Überlegungen, bestimmte Nutzungen beider Einrichtungen zusammenzulegen und damit Synergieeffekte zu nutzen.

6. Auswirkungen der Planung

Die Planung ermöglicht es, dass in dem Ortsteil Aachen Richterich ein neues Feuerwehrgerätehaus und ein Recyclinghof an einem verkehrstechnisch gut gelegenen Standort errichtet werden können. Die Ausstattung des Ortsteils mit ausreichender Infrastruktur wird damit an die aktuellen Anforderungen angepasst. Für den Aachener Nordraum werden die Möglichkeiten zur Wertstoffsammlung und -recycling deutlich verbessert.

7. Zeitplan und Kosten

Erste Kosten für die Planung waren im Haushalt 2016/17 eingestellt. Für Planungskoten sind bei E26 ausreichend Mittel eingestellt

Aufgrund der Dringlichkeit, in Richterich ein neues Feuerwehrgerätehaus zu errichten, soll das Verfahren möglichst zügig bearbeitet werden. Die frühzeitige Beteiligung wird für das zweite Quartal 2018 angestrebt, der Offenlagebeschluss soll möglichst im Dezember 2018 gefasst werden.

8. Flächenangaben, GRZ-Berechnung, Abstandflächen

Anmerkung: Die Berechnungen für die Feuerwehr erfolgen auf der Basis der Konzeptplanung Gerätehäuser Aachen. Die Festlegungen im Bebauungsplan sollten Spielräume für Veränderungen im Planungsprozess lassen.

Grundstücksfläche Feuerwehr:

Zeichnerisch ermittelt:

ca. 2.500 m²

(inkl. Erweiterungsfläche)

Bauliche Anlagen Grundfläche Feuerwehr:

Wenn eingeschossig: 17 m * 36 m = 612 m²

Wenn zweigeschossig: 2 * (14 m * 13,5 m) + 17 m * 16 m = 650 m² -> Mittelwert **ca. 625 m²**

Versiegelte Fläche:

Befestigte, befahrbare Fläche (ohne Stellplätze): ca. 500 m²

Stellplätze PKW: ca. 300 m²

GRZ₁ / GFZ:

bauliche Anlagen : Grundstücksfläche

6.250 m² : 2.500 m² = ca. **0,25**

Ermittlung der Abstandflächen

Höhe Fahrzeughalle außen: ca. 6,30 m * 0,8 = **5,04 m**

Höhe andere Gebäudeteile außen: ca. 3,80 m * 0,8 = **3,04 m**

Flächenbedarf für einen Recyclinghof im Aachener Norden:

6 Container mit je 36 m³ (PPK, Holz, Sperrgut, Grünschnitt, Metall, LVP): je Container: 4,00 m * 6,00 m = 24 m²

1 Container mit 10 m³ (Bauschutt): je Container: 3,50 m * 5,00 m = 17,5 m²

1 Mulde von 7 m³ (Flachglas): je Container: 3,50 m * 4,00 m = 14 m²

Gitterboxen für Elektroaltgeräte: 7,5 m * 3 m = 22,50 m²

Gesamtfläche Container = 6 * 24 m² + 1 * 17,5 m² + 1 * 14 m² + 1 * 22,50 m² = 200 m²

Verkehrsfläche: 2 – 3 * Containerstellfläche → 400 – 600 m²

Parkfläche: 2 – 3 * Containerstellfläche → 400 – 600 m² (Größe Parkplatz: 3 m * 5,50 m)

Mindestens benötigte Grundstücksfläche: 1.500 m² (inkl. Sozialgebäude, Altglascontainer)

(Der Recyclinghof in Eilendorf an der Kellershausstraße hat eine Größe von 5.500 m²)

Rangierfläche zum Abtransport der Container: 12 m → Mindesttiefe des Grundstückes: 20 m

Grundstücksfläche Recyclinghof

Zeichnerisch ermittelt (Stand Febr. 2018):

ca. 2.000 m²

Versiegelte Fläche:

Bebaute bzw. befestigte und befahrbare Fläche ca. 90 %

Flächenanteile im Plangebiet

Teilbereich HAUPTerschließung	ca.	0,80 ha
Teilbereich für die Feuerwehr	ca.	0,25 ha
Teilbereich für den Recyclinghof	ca.	0,20 ha
Teilbereich Gasleitungen mit Schutzstreifen zzgl. Landwirtsch.	ca.	1,10 ha
Radschnellweg und Knotenpunkt Roermonder Straße	ca.	2,00 ha
<u>Restflächen</u>	<u>ca.</u>	<u>0,45 ha</u>
Das Plangebiet hat derzeit eine Größe von	ca.	4,85 ha

Darin enthalten sind auch die Flächen der alten Roermonder Straße sowie des Knotenpunktes Roermonder Straße Kohlscheider Straße. In der weiteren Konkretisierung aller Planungen wird das Plangebiet voraussichtlich verkleinert werden können.

FB 61/201 PB, März 2018