

|  |         |              |                       |
|--|---------|--------------|-----------------------|
| <b>Vorlage</b>   |         | Vorlage-Nr:  | FB 61/0234/WP17-1     |
| Federführende Dienststelle:  |         | Status:      | öffentlich            |
| Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen   |         | AZ:          | 35011-2010            |
| Beteiligte Dienststelle/n:   |         | Datum:       | 25.08.2015            |
|  |         | Verfasser:   | FB 61/010 // Dez. III |
| <p><b>Bebauungsplan Nr. 812 - Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen Kornelimünster/ Walheim zwischen Oberforstbacher Straße und Schleckheimer Straße</b><br/> <b>hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB</b></p> |         |              |                       |
| Beratungsfolge:  |         | TOP: __      |                       |
| Datum  | Gremium | Kompetenz    |                       |
| 23.09.2015   | Rat     | Entscheidung |                       |

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum Bebauungsplan Nr. 812 zur Kenntnis.

Er beschließt, den Bebauungsplan Nr. 812 – Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße – gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- In den schriftlichen Festsetzungen wird die ausnahmsweise Überschreitung für Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Er beschließt weiterhin nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die zu sämtlichen Verfahrensschritten eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 812 - Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen Kornelimünster/ Walheim zwischen Oberforstbacher Straße und Schleckheimer Straße gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

## **Erläuterungen:**

Der Inhalt der Vorlagen

FB61/0998/WP16 – Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

FB61/0084/WP17 – Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

FB61/0234/WP17 – Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Der Planungsausschuss hat die Verwaltung am 16.06.2011 mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanes für den Planbereich zwischen Oberforstbacher und Schleckheimer Straße beauftragt. Der Ausschuss beschloss gleichzeitig die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB.

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/ Walheim hat sich diesem Beschluss aus bezirklicher Sicht angeschlossen und darum gebeten, hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung zusätzlich eine zweite Variante vorzusehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 19.09.2011 bis 30.09.2011 statt. Parallel wurden 28 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 07.11.2013 mit dem Ergebnis dieser Beteiligung beschäftigt und die Aufstellung gem. §2 Abs. 1 BauGB sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.1 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 812 beschlossen. Zudem empfahl der Ausschuss dem Rat der Stadt, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/ Walheim hatte am 06.11.2013 aus bezirklicher Sicht einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss gefasst. Dabei hatte sie mehrheitlich für eine vom Verwaltungsvorschlag abweichende Variante der verkehrlichen Erschließung votiert hatte, die jedoch vom Planungsausschuss abgelehnt worden war.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 812 fand in der Zeit vom 04.03.2014 bis einschließlich 04.04.2014 statt. Parallel dazu wurden 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Am 04.12.2014 beriet der Planungsausschuss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und fasste auf Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/ Walheim den folgenden Beschluss:

„Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis.

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

Er beschließt den Bebauungsplan Nr. 812 – Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße – zu ändern und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die erneute öffentliche Auslegung in der vorgelegten Fassung mit folgenden Maßgaben:

- Die private Grünfläche südlich und südöstlich der Abtei wird nicht zugunsten von Wohnbaufläche reduziert, sondern bleibt in der ursprünglichen Größe erhalten.
- Die Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte bleibt ebenfalls erhalten und wird nicht in Wohnbaufläche umgewandelt.“

Mit den beschlossenen Änderungen wurde der Bebauungsplan Nr. 812 – Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße – vom 02.02.2015 bis 02.03.2015 erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/ Walheim wird sich am 02.09.2015 mit dem Ergebnis dieser erneuten Offenlage beschäftigen, der Planungsausschuss wird am 17.09.2015 darüber beraten.

Über die Beratungsergebnisse wird in der Ratssitzung berichtet.

**Anlage/n:**

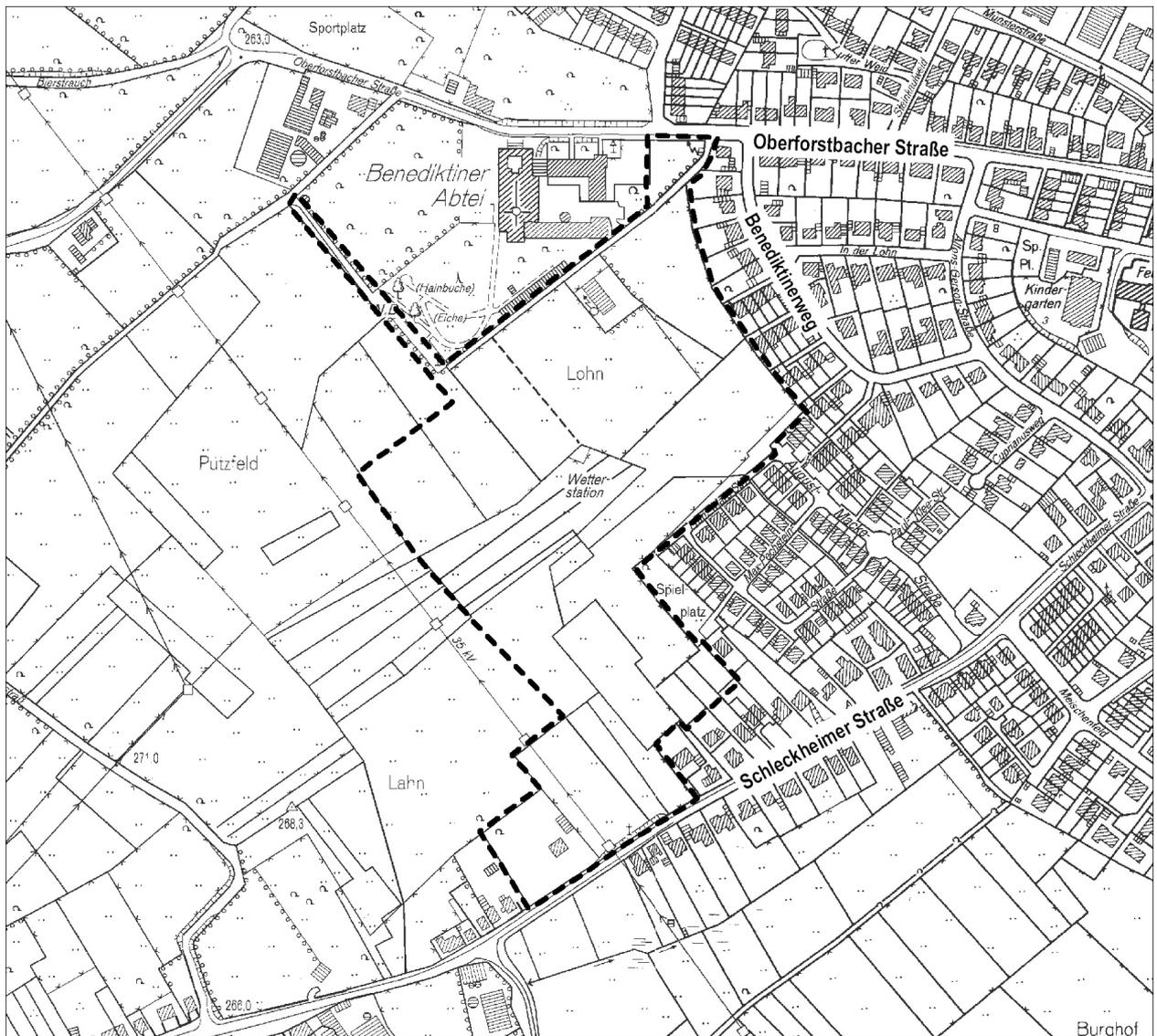
Begründung

Schriftliche Festsetzungen

Zusammenfassende Erklärung

**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan Nr. 812**  
**- Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße –**

für den Bereich Oberforstbacher und Schleckheimer Straße im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim



Lage des Plangebietes

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**
  - 1.1 Beschreibung und Lage des Plangebietes
  - 1.2 Regionalplan
  - 1.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
  - 1.4 bestehendes Planungsrecht
  
- 2. Anlass der Planung**
  
- 3. Ziel und Zweck der Planung**
  - 3.1 Allgemeine Ziele
  - 3.2 Ziel der Planung und städtebaulicher Entwurf
  - 3.3 Erschließung
  - 3.4 Freiraumkonzept und soziale Infrastruktur
  - 3.5 Jugend- und Familienfreundlichkeit
  - 3.6 Klimaschutz und Klimaanpassung
  
- 4. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte**
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung und weitere Festsetzungen zur Flächennutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Bauweise und überbaubare Fläche
  - 4.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
  - 4.5 Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude
  - 4.6 Festsetzung zur Grünordnung
  - 4.7 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 4.8 Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten
  - 4.9 Gestalterische Maßnahmen
  - 4.10 Kennzeichnung
  
- 5. Umweltbericht**
  - 5.1 Einleitung
  - 5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
  - 5.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes
  - 5.4 Grundlagen
  - 5.5 Monitoring
  - 5.6 Zusammenfassung
  
- 6. Auswirkungen der Planung**
  
- 7. Bodenordnung**
  
- 8. Voraussichtliche Kosten**
  
- 9. Plandaten**

## **1 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

### **1.1 Beschreibung und Lage des Plangebietes**

Das Areal befindet sich im Bezirk Aachen-Kornelimünster/ Walheim im Westen des Siedlungsbereiches Kornelimünster. Das Plangebiet ist - abgesehen von dem Gebäude der Telekom - derzeit unbebaut und wird als Wiesen- und Weideland genutzt. Das Gelände neigt sich sanft nach Süd-Ost. Die Höhenlage des Areals liegt in etwa zwischen 262 und 270 m über NHN (Normalhöhenull). Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt insgesamt rd. 9,7 ha. Das Plangebiet wird stark dominiert von den Gebäuden und den parkartigen Gärten der nördlich angrenzenden und leicht erhöht liegenden Benediktinerabtei an der Oberforstbacher Straße. Daran angrenzend befindet sich ein Gebäude der Telekom mit einer rd. 38 m hohen Antennenanlage (Mobilfunk). Im Osten liegen die Einfamilienhaussiedlungen aus den 1970er Jahren. Das Plangebiet schließt sich nach Südosten direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 840 an (1. Bauabschnitt der Rahmenplanung Kornelimünster West). Hier wurden seit 2006 ca. 90 Einfamilienhäuser gebaut. Nur im Bereich der rückwärtig liegenden Gärten der Häuser an der Schleckheimer Straße, auf den Flächen der Abtei und in den Randbereichen des vorhandenen öffentlichen Kinderspielplatz ist ein Bewuchs gegeben. Die Wiesen- und Weidelandnutzung im Plangebiet setzt sich im Westen fort.

Das Plangebiet umfasst im Bereich der Gemarkung Aachen Kornelimünster, Flur 1 die Flurstücke: 125, 126, 128, 608, 702, 703, 706, 707 (Weg zum Benediktinerweg) 1396, 1398, 1412, 1444 und Teile der Flurstücke 151, 502 (Oberforstbacher Straße), 701 (Weg zum Benediktinerweg), 908 (Oberforstbacher Straße), 942 und 1624 und im Bereich der Gemarkung Aachen Kornelimünster, Flur 2 die Flurstücke: 711, 861, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1003, 1004, 1229, 1343, 1411, 1648 und Teile der Flurstücke 58, 59, 106, 991, 1001, 1206 und 1216.

### **1.2 Darstellungen im Regionalplan**

Im Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, bekanntgemacht am 27.05.2003 (GV.NW 2003, S. 301) ist der Bereich größtenteils als "Allgemeiner Siedlungsbereiche" (ASB) und in geringen Teilen als "Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich" mit der Überlagerung durch "Regionaler Grünzug" dargestellt.

### **1.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen (FNP) zum größten Teil "Wohnbauflächen" dar, an welche im Westen "Flächen für die Landwirtschaft" angrenzen. Bei der Abtei Kornelimünster sind westlich der Kirche "Grünflächen" dargestellt. Ziel der Planung ist es, nicht nur auf dem Bereich der "Wohnbauflächen", sondern auch auf den "Flächen für die Landwirtschaft" Wohnnutzung anzusiedeln, um ein neues Wohnangebot zu schaffen. Aufgrund der vorgesehenen Planung, die Siedlungsgrenze zu verschieben, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Der bebaute Bereich des Plangebietes (nicht die landwirtschaftlichen Flächen entlang der Schleckheimer Straße), der derzeit im Hauptplan als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt ist, soll in die Darstellung "Wohnbauflächen" geändert werden.

Der Landschaftsplan stellt für den Planbereich das Entwicklungsziel 6 dar. Dieses Ziel beinhaltet die Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der gemäß Flächennutzungsplan geplanten Nutzungen. Außerdem setzt er den "besonderen Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern" fest. In den v.g. Grünflächen der Abtei sind im Landschaftsplan zwei Bäume als Naturdenkmäler eingetragen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 hat Auswirkungen auf die Inhalte des Landschaftsplanes. Ein eigenständiges Änderungsver-

fahren zum Landschaftsplan ist nicht erforderlich, da mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes die bestehenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen, gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz(LG NRW) außer Kraft treten.

#### **1.4 Bestehendes Planungsrecht**

Am Benediktinerweg grenzt das Plangebiet unmittelbar an den realisierten Bebauungsplan Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Kornelimünster an. Der Bebauungsplan aus den 1970er Jahren war mit Rechtsmängeln behaftet und wurde aufgehoben. Das Gebiet wird derzeit nach § 34 BauGB beurteilt. Im Süden des Plangebietes grenzt der Geltungsbereich an den neuen Bebauungsplan Nr. 840, Kornelimünster-West, Schleckheimer Straße. Für Teile einer Bebauung an der Schleckheimer Straße wurde ein Aufstellungsbeschluss - A 51 - gefasst. Die Bebauung in diesem vorhandenen Siedlungsbereich wird derzeit aber nach § 34 BauGB beurteilt. Der größte Teil des Plangebietes ist nicht erschlossen und befindet sich im sogenannten Außenbereich (§ 35 BauGB). Direkt entlang der Oberforstbacher Straße im Bereich des Abteigartens besteht bereits derzeit ein Baurecht gemäß § 34 BauGB.

### **2 Anlass der Planung**

Der Stadtentwicklungsausschuss und die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim haben bereits im Jahr 1992 die Erarbeitung eines Rahmenplanes für das Gebiet Kornelimünster-West beschlossen. Aus der Rahmenplanung wurden Bebauungsvorschläge entwickelt. Im September 1995 wurden erste Entwürfe der Öffentlichkeit gezeigt. Erst im Jahre 2006 wurde jedoch nur für den Bereich des B-Planes 840 an der Schleckheimer Straße (1. Bauabschnitt) die Bebauung weiterverfolgt. In einem Zeitraum von nur drei Jahren waren alle Häuser gebaut und bewohnt. Damit wird deutlich, dass die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken nach wie vor anhält. Mit einer überarbeiteten Fassung der Planung wurde für den Planbereich des 2. Bauabschnittes im September 2011 eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

### **3 Ziel und Zweck der Planung**

#### **3.1 Allgemeine Ziele**

Bisher hatte die Stadt Aachen eine positive Zuwanderungsbilanz. Allerdings finden in der Stadt Aachen Abwanderungsprozesse statt, die durch ein gezieltes Wohnraumangebot gestoppt werden können. Das „empirica/Quaestico“-Gutachten aus 2009 belegt, dass bereits jetzt gerade bauwillige Familien mit Kindern mangels entsprechender Angebote von Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser in das Umland abwandern, was den Interessen der Stadt Aachen widerspricht. Ziel der Stadt Aachen ist, durch ein zielgruppenorientiertes Wohnraumangebot die Abwanderung einzelner Zielgruppen zu verhindern. Die aktuellen Rahmenbedingungen und Ziele für die Zukunft der Wohnraumentwicklung werden in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

Der Bebauungsplan wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Im Zuge der derzeitigen Planung wird nunmehr im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 840, Kornelimünster West, Schleckheimer Straße (1. Bauabschnitt) weiteres Bauland südlich der Oberforstbacher Straße ausgewiesen werden (2. Bauabschnitt). Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu unterstützen (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB). Vielen Bürgern und Bürgerinnen der Stadt wird damit ihr Wunsch nach einem eigenen Haus mit Garten ermöglicht werden. Zusätzlich wird die Nutzungsintensivierung die öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen im Südraum stärken. Der Bevölkerungszuwachs im Stadtteil Kornelimünster wird sich entsprechend positiv auf das gesellschaftli-

che Leben auswirken. Der Bebauungsplan dient damit auch der Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB). Durch die Aufstellung des Bebauungsplans bzw. der späteren Realisierung der Bauvorhaben ist naturgemäß auch die wirtschaftliche Belebung für das Baugewerbe im Hoch- und Tiefbausektor verbunden.

Der Bebauungsplan nimmt landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang in Anspruch (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Die Ausweitung der Wohnbauflächen auch auf außerhalb der im FNP liegenden Wohnbauflächen ist angemessen. Der Aufwand einer Neuerschließung wird damit eine optimale Auslastung ermöglichen. Das Plangebiet ist geprägt durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung und kann größtenteils als wenig strukturierte Landschaft bezeichnet werden. Angrenzend an die landwirtschaftlichen Nutzflächen wurde bereits die im Flächennutzungsplan vorhandene Siedlungsreserve durch die Bebauung Kornelimünster West / Schleckheimer Straße ausgeschöpft.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind 13 Eigentümer / Eigentümergemeinschaften im Umlegungsverfahren beteiligt, sodass davon ausgegangen wird, dass nicht ein landwirtschaftlicher Betrieb allein und vor allen Dingen nicht existenziell betroffen sein wird. Nach näherer Untersuchung der beiden in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Betrieben hat sich herausgestellt, dass von keinem Konflikt zwischen Landwirtschaft und Wohnen auszugehen ist, weil die Anzahl der gehaltenen Tiere sowie die Bewirtschaftungsart der Betriebe (Sommerweide) keine Emissionen außergewöhnlichen Ausmaßes erwarten lassen. Darüber hinaus wird dargelegt, dass die Reduzierung der hofnahen Nutzflächen zur Folge hat, dass ein betroffener Betrieb zukünftig sein Vieh über die Oberforstbacher Straße treiben muss. Dies führt nicht zu einer unzumutbaren Belastung zumal der Viehtrieb mit entsprechender Beschilderung auf Straßen zulässig ist.

Die Arrondierung des Siedlungsbereiches verändert aus Westen blickend das wahrnehmbare städtebauliche Gesamtbild nur marginal, da keine gliedernden Elemente im Landschaftsbild erkennbar sind. Die Ausgleichsflächen werden keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen beanspruchen. Da sie in erster Linie Bodenbelange betreffen, wird der zukünftige Ausgleich vornehmlich in Waldflächen stattfinden.

### **3.2 Ziel der Planung und städtebaulicher Entwurf**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 812 (2. Bauabschnitt) sind Bauflächen für rd. 170 Wohneinheiten geplant (ca. 140 Einfamilienhäuser und 5 Geschosswohnungsbauten). Die Baustruktur soll ein Mix aus Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhäusern sein mit einem kleinen Angebot von Geschosswohnungsbau, wodurch den unterschiedlichen Bedürfnissen und Wohnwünschen der zukünftigen Bewohner entsprochen werden soll. Aufgrund der Nachfrage vor allem nach freistehenden Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken soll, angepasst an den ländlich geprägten Raum, eine eher lockere Bebauung angeboten werden. Die Grundstücksgrößen sollen dabei zwischen 200 und 600 m<sup>2</sup> variieren mit einem relativ hohen Anteil von Einzelhäusern.

Die Verlängerung der August-Macke-Straße bis zur Oberforstbacher Straße wird das Rückgrat des neuen Siedlungsbereiches bilden. Dort wird die Bauweise der Zeilen aus den 1970er Jahren aufgegriffen und wie bereits im Plangebiet des B-Plans 840 umgesetzt werden. Somit wird an der Haupteerschließung durch die Reihenhäuser die höchste Baudichte entstehen, die zum Siedlungsrand stetig abnimmt. Anhand einer langgezogenen Spangenererschließung in östlicher Richtung entsteht eine einfache und übersichtliche städtebauliche Struktur. Die Häuser sind so angeordnet, dass die Gärten vorwiegend nach Süden und Westen orientiert sind. Zum Siedlungsrand hin werden die Häuser mit den größten Grundstückszuschnitten liegen, um einen sanfteren Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft zu bekommen. Das gleiche Prinzip der abnehmenden Dichte wird ebenfalls im südwestlichen Teil an der Schleckheimer Straße angewendet werden. In einem überschaubaren rechteckigen Block werden auf großzügigen Grundstückszuschnitten nur Einzel- und Doppelhäuser entstehen. An exponierten Stel-

len, wie an den Eingängen zum Siedlungsgebiet oder an den öffentlichen Plätzen werden insgesamt 5 Geschosswohnungsbauten platziert mit einer maximalen Obergrenze von 9 Wohneinheiten je Gebäude. Diese Wohnform ist, ob nun als Eigentumswohnung oder als Mietwohnungsbau, eine sinnvolle Ergänzung zu den vorwiegend von Familien genutzten Eigenheimen. Hierdurch können Menschen in den unterschiedlichen Lebensphasen sich ansiedeln oder im Rentenalter im Quartier verbleiben. Insgesamt entstehen drei Teilbereiche, die jeweils eine eigene Identität erhalten sollen:

- Im Norden unterhalb der Abtei der Bereich mit der langgezogenen Spangenerschließung,
- im Süd-Westen der kleine fast quadratische Block.
- Der dritte Teilbereich ist das bereits bestehende Plangebiet des 1. Bauabschnittes (B-Plan 840), das mit dem 2. Bauabschnitt eine kleine Ergänzung an der Franz-Marc-Straße erfährt.

In jedem der Teilbereiche sind kleine öffentliche Plätze angeordnet. Die vorhandene öffentliche Grünfläche mit dem Spielplatz soll nach Norden verlängert werden. Alle Bereiche werden durch diese zentral liegende Grünfläche verbunden. An dieser zentralen Lage sollte ein Kindergarten angeordnet werden, der gut fußläufig, aber auch mit dem Auto auf kurzen Wegen von jedem der Teilbereiche der Siedlung anfahrbar ist.

Nach der 1. Offenlage wurde ersichtlich, dass eine Kindertagesstätte nicht erforderlich ist. Die nächstgelegene Kindertageseinrichtung liegt in fußläufiger Nähe im angrenzenden Siedlungsbereich in der Alfons-Gerson-Straße. Um auf die unterschiedlichen Anforderungen verschiedener Altersgruppen in Einfamilienhausgebieten, die sich über die Jahre stark verändern werden, reagiert zu können, wird mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche Möglichkeiten geschaffen.

### 3.3 Erschließung

#### Verkehr

Die drei Teilgebiete haben das Potenzial, dass ihre Erschließung komplett getrennt werden kann. Das liegt daran, dass jeder Teilbereich über einen eigenen Anschluss an das überörtliche Straßennetz verfügt:

- Der nördliche Bereich unterhalb der Abtei wird an die Oberforstbacher Straße angebunden.
- Der westliche Bereich wird direkt über die Schleckheimer Straße angefahren.
- Der bereits erbaute Teil des 1. Bauabschnittes (B-Plan 840), der mit diesem Planverfahren an der Franz-Marc-Straße ergänzt wird, wird von der neu errichteten August-Macke-Straße erschlossen.

Der Öffentlichkeit und den Behörden wurden drei verschiedene Erschließungsvarianten vorgelegt. Mit diesen Varianten wurde die Frage aufgeworfen, ob die drei Bereiche untereinander für den Autoverkehr offen und damit durchfahrbar sein sollen oder nicht. Eine große Mehrheit hat sich für die Variante ausgesprochen, in der jeder Bereich nur über eine einzige Zuwegung mit dem Auto erreichbar ist. Damit wurde die Durchfahrung von anderen Teilbereichen als erheblich negativer bewertet, als die damit verbundenen längeren Wege. Die positiv aufgenommene Variante der dezentralen Erschließung wird daher die Grundlage der Ausbauplanung werden. Die August-Macke-Straße wird zwar bis zur Oberforstbacher Straße verlängert werden, wodurch der nördliche Siedlungsbereich mit der vorhandenen Siedlung (1. Bauabschnitt) verbunden ist. Im mittleren Straßenabschnitt wird jedoch eine platzartige Aufpflasterung mit einer Abpollerung den Durchgangsverkehr blockieren. Es kann eingerichtet werden, dass Notfahrzeuge und Müllabfuhr durchfahren können. Der kleine süd-östlich liegende Bereich ist am südlichen Spielplatzrand durch die verlängerte Max-Pechstein-Straße ebenfalls mit dem bestehenden Siedlungsgebiet (BP 840) verbunden. Aber auch hier wird durch Abpollerung der PKW-Verkehr blockiert werden. Der fußläufige Verkehr und der Radverkehr werden zwischen den Teilbereichen durchlässig sein.

Die weitere innere Erschließung des Plangebietes erfolgt in erster Linie über 6,50 m breite Straßen, die als „ver-

kehrsberuhigte Bereiche“ ausgebildet werden. Diese Straßen sind als Mischverkehrsflächen konzipiert. Sie werden durch Materialwechsel und Entwässerungsrinnen aufgeteilt. Straßenbäume, Poller und Beleuchtungskörper werden den verkehrsberuhigenden Charakter der Straßen unterstützen. Die Straßenführung innerhalb des Gebietes wird zügiges Durchfahren erschweren und verkehrsberuhigend wirken. Bei den langen Schenkeln der Spangenerschließung werden an den Querungen der Fußwege Aufpflasterungen die Fahrt bremsen.

Die Erschließung der Gebäude im Bereich der Reihenhäuser erfolgt durch 2,00 bis 4,00 m breite private Wohnwege. Diese Wohnwege sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (z. B. „a“) als nichtöffentliche Erschließungsflächen für die Anwohner (Zuwegung) festgesetzt. Die Wohnwege dienen dabei der fußläufigen Erschließung der Reihenhäuser mit bis zu 3 - 5 Wohneinheiten (WE), aber teilweise auch als Erschließung der rückwärtigen Hausgärten der angrenzenden Nachbarn.

#### Ruhender Verkehr und öffentlicher Nahverkehr

Den Wohneinheiten ist jeweils direkt mindestens ein Stellplatz, teilweise als möglicher Garagen- bzw. Carportstandort zugeordnet, teilweise als Gemeinschaftsanlage im Falle der Reihenhauseinheiten. Zusätzlich sind insbesondere im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser weitere Stellplätze im Vorbereich vor den Garagen möglich. Im Plangebiet sind darüber hinaus rd. 65 öffentliche Parkplätze im Bereich der Straßen und Plätze vorgesehen. Damit werden die für Wohngebiete übliche Anzahl für öffentliche Stellplätze von ca. 1/4 (42 St) bis 1/3 (56 St) der Anzahl der Häuser deutlich überschritten. Die Parkplätze sind dabei weitgehend gleichmäßig über das Plangebiet verteilt. Aufgrund der hohen Anzahl von Einzelhausbebauung auf relativ großen Grundstücken können die Bauherren auf ihren Grundstücken zwei bis vier Stellplätze errichten. Werden die privaten Stellplätze und die öffentlichen Stellplätze zusammengezählt können je Wohneinheit 2 Stellplätze hergestellt werden. Voraussetzung ist aber dabei, dass die Angebote für Stellplätze durch die privaten Bauherren in Gänze umgesetzt werden und dass die Anzahl der Wohneinheiten (WE) gegenüber der Entwurfs-Planung nicht wesentlich erhöht werden. In der Schleckheimer Straße und weiter stadteinwärts in der Münsterstraße stehen die Bushaltestationen „Meisenfeld“ und „Auf der Gallich“ in fußläufiger Entfernung (weniger als 500 m) zur Verfügung. Das zukünftige Baugebiet ist somit auch an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

#### Fußwegenetz und Radverkehr

Mit dem Planverfahren des B-Planes 840 wurde bereits eine fußläufige Verbindung von der August-Macke-Straße zum Benediktinerweg umgesetzt. Eine weiter nördlich liegende Verbindung zum Benediktinerweg würde zwar längere Wege verkürzen helfen, würde aber bei den schmalen Erschließungswegen für die Anlieger des Benediktinerweges einen zu starken Eingriff darstellen, weswegen diese Verbindung nicht weiter verfolgt wurde. Mit dem Bebauungsplan wird entlang der Abtei ein bereits vorhandener Weg verlängert und an das bestehende Wegenetz zum Landschaftsraum angebunden. An zentraler Stelle auf dem Platz nördlich des neuen Kinderspielfeldes und des Kindergartens werden Abstellmöglichkeiten für Räder angeboten werden. Nach der 1. Offenlage wird die Erweiterung des Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer am Rand der Siedlung festgelegt.

#### Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes ist im sogenannten „modifizierten Trennsystem“ vorgesehen. Hierbei wird das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen über das Kanalsystem abgeführt und (teilweise über die Kanalisation im Bereich des B-Plans 840) an den Mischwasserkanal in der Schleckheimer Straße angeschlossen. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den übrigen befestigten privaten Gartenflächen und öffentlichen Grünflächen (z.B. Oberflächenwasser), also die nicht verschmutzten Wässer, werden in einen separaten Regenwasserkanal (ggf. mit einer (unterirdischen) Regenrückhaltung) geleitet. Das Wasser wird dann in einen neuen Regenwasserkanal in der Schleckheimer Straße zur Inde abgeführt (entsprechend dem Entwässerungssystem im B-Plan 840). Das anfallende Regenwasser wird daher nicht in die Abwasserentsorgung gelangen. Die Einleitung des Regenwassers in die Inde belastet die Hochwassersituation nicht.

### Energie und Medien

Die äußere Mediierschließung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anschlüsse und Leitungsführungen in der Umgebung ausreichend sichergestellt (Energieversorgung, Trinkwasser, Telefon, Kabel). Die Umsetzung dieser Mediierschließung (z. B. Verlegung einer Gasversorgung) liegt dabei aber in der Entscheidungskompetenz der Versorgungsträger (z. B. STAWAG). Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt für die erforderlichen Medien im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. im Bereich der Geh- und Leitungsrechte (z. B. „a“), teilweise aber auch auf privater Fläche.

## **3.4 Freiraumkonzept und soziale Infrastruktur**

Wichtigster Bestandteil des Freiraumkonzeptes ist die mittig angeordnete öffentliche Grünfläche. Aufgrund ihrer zentralen Lage und Nutzung als Kinderspielplatz hat sie in dem Einfamilienhausgebiet eine verbindende Aufgabe zwischen den Siedlungsteilen. Von dieser Fläche aus kann ein Netz von fußläufigen Verbindungen in alle Richtung begangen werden, so auch zu einer zweiten kleineren Grünfläche, die an dem Weg entlang der Abtei am nördlichen Siedlungsrand liegt und als Ruheort gestaltet wird. Um einen angemessenen Abstand zwischen Siedlung und Abtei zu bekommen, wird dort teilweise eine private Grünfläche festgesetzt, die auch als Ausgleichsfläche dienen wird. Am westlichen Siedlungsrand ist ein ca. 7,0 m breiter Streifen angeordnet, in dem wild abfließendes Oberflächenwasser von den Feldern aufgefangen und abgeleitet werden kann. Eine Begehung dieser Grünfläche wurde vorerst nicht vorgesehen, da diese mit der Nutzung als wasserführende Rinne konkurrieren könnte. An den Enden der Stichstraßen sollten lediglich kleine Orte des Verweilens angeboten werden, an denen von der Siedlung der Blick in die Landschaft erlebbar sein soll. Nach der 1. Offenlage wurde jedoch festgestellt, dass in den 7,0 m breiten Grünstreifen befestigte Wege für die Wartungsfahrzeuge notwendig werden. Diese Wege können dann auch gleichzeitig für die Nutzung von Fußgänger und Radverkehr genutzt werden. Entlang der Zufahrt an der Schleckheimer Straße wird eine kleine straßenbegleitende Grünfläche die vorhandene Bebauung abschotten und durch Baumreihen ein attraktiver Eingang entstehen. Im Zentrum des Plangebietes ist an dem Kinderspielplatz eine Fläche für soziale Einrichtungen geplant.

Nach der 1. Offenlage wurde der Bedarf für eine Kindertagesstätte geprüft, zumal sich im Sozialraum 13 (Kornelimünster / Oberforstbach) eine Änderung in der Versorgungslage abzeichnete. Ein massiver Ausbau der U3 Plätze in den vorhandenen Kindertagesstätten und eine Erweiterung eines Bestandskindergartens hat sich sehr positiv auf die Versorgungsquoten ausgewirkt, so dass zum Zeitpunkt der Planaufstellung ein Bedarf aus dem Plangebiet nicht hergeleitet werden kann. Allerdings werden Einfamilienhaussiedlungen zwar am Anfang vorwiegend von Familien mit kleinen Kindern bewohnt. Um jedoch dann auf die wandelnden Anforderungen der unterschiedlichen Lebensphasen reagieren zu können, ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche zur Ansiedlung geeigneter sozialen Einrichtungen sinnvoll.

## **3.5 Jugend- und Familienfreundlichkeit**

### Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben

Im Plangebiet werden hauptsächlich Einfamilienhäuser entwickelt, um explizit Baustrukturen für Familien mit Kindern anbieten zu können.

### Erlebnisvielfalt im Gebiet

Die neue Siedlung kann den dort wohnenden Kindern und Jugendlichen eine Vielzahl unterschiedlicher Räume bieten. Hierbei sind als erstes der Privatgarten zu nennen, dann die öffentlichen Grünflächen mit Spielplatz und Parkanlage und natürlich auch die öffentlichen Plätze sowie die verkehrsberuhigten Straßenräume. Zusätzlich ist der Landschaftsbereich durch ein Wegenetz durchgängig präsent und erreichbar.

#### Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen

Eine Gemeinbedarfsfläche ist zentral angeordnet. Der öffentliche Spielplatz wird eine kindgerechte Ausstattung bekommen.

#### Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen

Das Mischprinzip der Straßenräume soll den Autofahrer zugunsten der Fußgänger und Radfahrer disziplinieren und vor allem Jugendlichen die Nutzung der Straße erlauben. Ein dichtes Fußwegenetz wird darüber hinaus ein zusätzliches Angebot von völlig autofreien Räumen bieten.

#### Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen

Die öffentliche Grünfläche wird ein Angebot darstellen, die zum einen die Begegnung aller Kinder der Siedlung fördert und zum anderen den Kindern eine Freizeitgestaltung unabhängig vom Elternhaus ermöglicht. Dadurch kann die Eigenständigkeit der Kinder und Jugendlichen gefördert werden.

#### Möglichkeiten zu eigenständiger Mobilität von Kindern und Jugendlichen

Das städtebauliche Konzept bietet aufgrund des dichten Fußwegenetzes gute Möglichkeiten zur Entwicklung und Stärkung eigenständiger Mobilität. Der Weg zur Gemeinbedarfseinrichtung könnte aufgrund der zentralen Lage im Gebiet von den Kindern eigenständig begangen werden. Darüber hinaus kann die Gemeinbedarfsfläche aus allen Teilen der Siedlung angefahren werden. Grundschule und weiterführende Schulen sind im Stadtteil Kornelimünster gegeben. Allerdings ist im ländlichen Bereich das Angebot für Jugendliche begrenzt, wodurch zu befürchten ist, dass diese oft mit dem Auto an weiter entfernt liegende Zielorte gebracht werden. Es ist zu hoffen, dass frühzeitig das Angebot der Buslinien, die auf der Oberforstbacher Straße und Schleckheimer Straße fahren, genutzt werden wird. Im Bereich der Schleckheimer Straße sollen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Zuge der Umsetzung dieses Bebauungsplanes weitere Querungshilfen eingerichtet werden. Allerdings befinden sich im begrenzten Straßenquerschnitt der Schleckheimer Straße keine Radwege, wodurch eine sehr disziplinierte Radfahrweise und erhöhte Rücksichtnahme bei den Autofahrenden notwendig wird.

### **3.5 Klimaschutz und Klimaanpassung**

#### Standortwahl der Bebauung

Das Plangebiet liegt am Ortsrand, der jedoch durch die übergeordnete Regionalplanung vorwiegend als Allgemeiner Siedlungsbereich klassifiziert wird. Damit ist der Standort zwar nicht dem Innenbereich zuzuordnen, entspricht aber dem regionalplanerischem Einfügungsgebot. Zusätzlich ist das Gebiet durch die Schleckheimer Straße und die Oberforstbacher Straße an die öffentliche Erschließung angebunden. Trotzdem handelt es sich um ein Baugebiet, das vorwiegend mit dem Auto angefahren werden wird. Es ist sogar zu befürchten, dass je Einfamilienhaus zwei Fahrzeuge in Nutzung sind, zumal auch Geschäfte mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht mehr / noch nicht in fußläufigen Entfernungen liegen. Es handelt sich hier um eine klassische Vorstadtsiedlung. Die Nachfrage nach derartigen Wohnbereichen ist jedoch ungebrochen und wird auch auf dem Stadtgebiet angeboten werden. Durch die Neuansiedlung wird der Stadtteil Kornelimünster gestärkt, wodurch dezentrale Angebote stabilisiert und sogar wieder aktiviert werden können. Nach wie vor besteht das Ziel, auf dem Brachgelände an der August-Macke-Straße/Schleckheimer Straße ein Mischgebiet durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes festzusetzen, um die Ansiedlung eines Lebensmittelhändlers zu ermöglichen.

#### Städtebaulicher Entwurf

Ziel des Bebauungsplanes ist es vor allem die Nachfrage nach Einfamilienhäuser auch mit größeren Grundstücken im Plangebiet abzudecken. Mit der damit einhergehenden geringeren Dichte wird zwar für weniger Menschen mehr Bauland verbraucht. Allerdings wird durch die lockere Bebauung auch weniger Fläche versiegelt. Bei dem städtebaulichen Grundriss werden die Hausgruppen und Doppelhäuser so angeordnet, dass die Gärten und

Hauptfassaden grundsätzlich zur Sonne ausgerichtet sind. In einigen Bereichen liegen die Gärten in nord-westlicher Richtung, hier werden Einzelhäuser mit größeren Vorgärten angeordnet, bei denen naturgemäß eine größere Flexibilität bei der Ausrichtung der Hauptfassade gegeben ist.

#### Kubatur der Gebäude

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Einfamilienhäuser als Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser. Mit einer Zweigeschossigkeit inklusive des Dachraums bieten die Reihen- und Doppelhausbebauungen und auch die fünf Geschossbauten einen weitgehend kompakten Baukörper, der hinsichtlich des Verhältnisses von Außenfläche zu beheiztem Volumen einen mittleren Effizienzwert erreichen kann. Bei Einzelhäusern steht prinzipiell dem beheizten Volumen eine große Außenfläche gegenüber. Die Einzelhausbebauung ist im Umfeld des ländlichen Raums jedoch eine typische Bebauung. Die Eigentümer haben ein hohes Maß an Gestaltungsmöglichkeiten und Eigenverantwortlichkeit hinsichtlich der Wahl der Bauweise, was sicherlich auch der Grund für die enorme Nachfrage ist. Mit der Festsetzung von Einzelhäusern wird dem städtebaulichen Kontext und dem Bedarf ein höherer Stellenwert beigemessen als einer optimierten Gebäudehülle.

#### Solare Wärm- und Energiegewinnung

Die Hauptfassaden der Häuser sind nicht mehr als 45° zur optimalen Südausrichtung ausgerichtet. Damit sind gute solare Wärme- und Energiegewinne möglich. Am Eingang von der Schleckheimer Straße liegt die Längsrichtung der Gebäude bei 55° zur Südausrichtung. Hier werden jedoch nur Einzelhäuser festgesetzt werden. Damit kann eine passive Sonneneinstrahlung auch durch Fensteröffnungen über Eck hergestellt werden. Die Festsetzung von geneigten Dächern ermöglicht eine einfache Integration von solartechnischen Aufbauten.

#### Umgang mit Freiflächen

Der städtebauliche Entwurf beinhaltet eine große öffentliche Grünfläche, die in Fortsetzung der vorhandenen Grünfläche an den Rändern mit Bäumen bepflanzt werden. Das Straßennetz wird bis an den Landschaftsraum herangeführt, wodurch Freiflächen für die Belüftung der Siedlung entstehen. Auch durch die Anordnung der Einzelhausbebauung an den Rändern der Siedlung wird die Belüftung am geringsten beeinträchtigt. Die Baumpflanzungen werden in den Straßenräumen vorwiegend in Richtung Süden und Westen angeordnet, um eine Verschattung der versiegelten Flächen zu erreichen und damit eine zu starke Überhitzung zu vermeiden. Gleichzeitig werden dadurch die Gebäude nicht durch Bäume verschattet.

#### Umgang mit Niederschlagswasser

In der Schleckheimer Straße liegt bislang nur ein Mischwasserkanal. Der daran angeschlossene Siedlungsbereich grenzt an den Landschaftsraum an und es sind enorme Mengen an Fremdwasser gegeben. Zusätzlich sind die Flächen bei der angrenzenden Siedlung im Meischenfeld oft derart vernässt, dass bei Regen und Schneeschmelze regelmäßig Schäden an den Häusern entstehen. Aufgrund dieser Probleme und der Ansiedlung des neuen Baugebietes Kornelimünster West hat sich die STAWAG entschieden, einen ca. 1,2 km langen Regenwasserkanal in die Schleckheimer Straße zu legen, der bis zur Inde geführt wird. Damit wird das Regenwasser des gesamten Siedlungsbereiches Kornelimünster West in die Inde eingeleitet. Diese Entwässerungsplanung wurde bereits vor Jahren mit der seinerzeitig zuständigen Bezirksregierung Köln abgestimmt; die Einleitung des Regenwassers in die Inde wurde unter Berücksichtigung der Hochwasserproblematik in Kornelimünster ebenso dort geprüft und genehmigt. Das neue Baugebiet wird ebenso wie der 1. Bauabschnitt des B-Plans 840 eine Trennkanalisation erhalten. Das Regenwasser von Dach- und befestigten Grundstücksflächen wird in den neu verlegten Regenwasserkanal in der Schleckheimer Straße zugeführt werden. Das oberhalb und westlich des neuen Baugebietes anfallende, wild abfließende Oberflächenwasser, welches auch gelegentlich zu einer Verschärfung der Entwässerungssituation in der Schleckheimer Straße beitragen kann, wird an der Westgrenze des Plangebietes über eine 7,0 m breiten Grundstücksstreifen gefasst und an den bis dahin reichenden Stichwegen

der neuen Regenwasserkanalisation zugeführt werden. Nach der 1. Offenlage wurde ersichtlich, dass für die Pflege der Grünfläche befestigte Wege für die Befahrung von Pflegefahrzeugen erforderlich werden. Diese Wege werden schließlich gleichzeitig für Spaziergänge und Radfahren nutzbar sein. Aus Sicht des Klimaschutzes ist die örtliche Versickerung von Regenwasser die beste Option. Auch sind im Plangebiet keine Böden gegeben, die eine Versickerung zulassen würden. Das Vorkommen von Fremdwasser (wild abfließendes Oberflächenwasser) ist ein Zeichen dafür, dass die Böden keine hohe Saugkraft aufweisen. Durch den Bau des Regenwasserkanals und die Einleitung in ein Fließgewässer ist jedoch ein sinnvoller Umgang mit Regenwasser gegeben. Ein zusätzlicher Aufwand für Versickerungsanlagen und -einrichtungen - ob nun in privater oder öffentlicher Regie - ist nicht angemessen. Eine Sammlung der Niederschlagswasser in Zisternen und eine Grauwassernutzung ist sinnvoll. Es obliegt den zukünftigen Bauherren, ob solche Einrichtungen in Frage kommen. Ein Anreiz ist durch die Verringerung der Kanalgebühren gegeben. Eine Dachbegrünung vermindert die Erhitzung von Flächen und gibt das Regenwasser reduziert und zeitverzögert ab. Da die Dauerhaftigkeit von wirksamen Dachbegrünungen auf privaten Dachflächen nicht geprüft werden kann, wird diese auch nicht gefordert. Ebenso kann die Reduzierung von Kanalgebühren die private Initiative anregen.

#### Umgang mit Energieversorgung

Die STAWAG hat als zuständiger Versorgungsträger ein Interesse an einer ökonomisch sinnvollen und kundenorientierten Versorgung des Plangebietes. Aufgrund den Erfahrungen aus anderen Neubaugebieten ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Bauherren bestrebt sind, die hohen gesetzlichen Anforderungen (EnEV) nicht nur zu erfüllen, sondern weitergehende Vorsorge für einen geringen Energieaufwand betreiben zu wollen. Insbesondere die Förderprogramme des Bundes (Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW) begünstigen energieeffiziente Bauweisen. Es liegen Grundstücke der Stadt Aachen im Plangebiet. Standardmäßig fordert die Stadt Aachen bei Grundstücksverkäufen die Effizienzklasse KfW 70 (Das sogenannte KfW-Effizienzhaus ist ein technischer Standard, den die KfW in eigenen Förderprogrammen als Kategorie festgelegt hat. Unterschiedliche Zahlenwerte geben an, wie hoch der Jahresprimärenergiebedarf der Immobilie in Relation zu einem vergleichbaren Neubau ist. Dabei gilt: je niedriger die Zahl, desto höher die Energieeffizienz).

## **4 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Allgemeines Wohngebiet

Das Wohngebiet wird entsprechend den Zielen der Stadt Aachen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Gebietsfestsetzung charakterisiert treffend die geplante Nutzung des Geländes zum Bau von Eigenheimen und Geschosswohnungsbau. Weitergehende Ergänzungsfunktionen (Einrichtungen für die Versorgung, kulturelle Einrichtungen) sind mit dem Siedlungscharakter vereinbar und können zugelassen werden. Die ausnahmsweise im WA zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Charakter eines Wohnquartiers widersprechen.

#### Öffentliche Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf

Der Wohnnutzung ist in zentraler Lage ein Kinderspielplatz zugeordnet. Diese Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Kinderspielplatz – festgesetzt. Damit ergibt sich mit dem im Süden angrenzenden vorhandenen Spielplatz vom 1. Bauabschnitt eine grüne Mitte des gesamten Siedlungsbereiches. Entlang des vorhandenen Spielplatzes vom 1. Bauabschnitt wird zum Schutz der Kronenbereiche der dort stehenden großen Bäume die Grünfläche um ca. 2,0 m erweitert.

An der zentralen öffentlichen Grünfläche mit der Kinderspielplatznutzung wird eine ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Fläche für

die Errichtung von sozialen Einrichtungen festgesetzt. Der Bedarf an einer Kindertagesstätte wird zum Zeitpunkt der Planaufstellung durch die umgebenden Einrichtungen abgedeckt. Um jedoch die sozialen Strukturen in Einfamilienhausgebieten über die Jahre der verschiedenen Lebensphasen stabilisieren zu können, wird durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche die Möglichkeiten geschaffen mit entsprechenden variablen Einrichtungen darauf reagieren zu können. Der Zufahrtsbereich an der Schleckheimer Straße wird durch einen Grünstreifen aufgewertet. Gleichzeitig werden die angrenzenden Bestandsgebäude von der Verkehrsfläche abgeschottet und es entsteht keine Erschließung für die von der Schleckheimer Straße in zweiter Reihe erschlossenen Grundstücke. In den Zufahrtsbereichen von der Oberforstbacher Straße und der Schleckheimer Straße werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hierbei ist die Fläche an der Oberforstbacherstraße geprägt vom Baumbestand und die Fläche an der Schleckheimer Straße hat eine Abstandsfunktion von den Bestandsgebäuden zur Straße. Entlang des westlichen Siedlungsrandes wird auf einem 5 und 7 m breiten Geländestreifen eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgänger und Radverkehr festgesetzt. Auf diesen Flächen werden einerseits Wege angelegt. Andererseits wird darin auch das Oberflächenwasser, das bei starken Regenfällen über die Wiesen fließt, in offenen Rinnen aufgefangen und dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Es handelt sich hier um wild abfließendes Oberflächenwasser, was gemäß dem Landeswassergesetz kein Abwasser ist. Über das einfache Prinzip der offenen Mulde wird sichergestellt werden, dass die in der Fließrichtung liegende Siedlung vor eindringendem Wasser geschützt werden kann.

#### Flächen für Versorgungsanlagen

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Fläche der Telekom mit einer Antennenanlage. Diese bestehende Einrichtung wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung – Telekommunikation - festgesetzt. Die Wohnnutzung muss sich an dieser gewerbliche Nutzung anpassen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden erforderliche Abstände zu einer Wohnnutzung ermittelt, die zu berücksichtigen sind. Die Mindestabstände werden nach der Höhe der Anlage (32 m) bemessen und liegen bei ca. 24 m. Im 50 m - Radius vom Funkmast sind nur untergeordnete Nutzungen wie Garagen, Verkehrsfläche und Grünflächen, die nicht den Wohnungen zugeordnet sind, festgesetzt. Damit werden die erforderlichen Abstände von Wohnnutzung zu Einrichtungen bei denen Elektromog zu befürchten ist, eingehalten und sogar überschritten.

Für die Versorgung des Gebietes werden drei Transformatorenanlagen notwendig. An der Oberforstbacher Straße wird die bestehende Anlage als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt werden. In dem Grünstreifen im Bereich der Zufahrt Schleckheimer Straße wird eine neue Station entsprechend festgesetzt. Die dritte Station muss im Bereich des neuen Platzes nördlich der öffentlichen Kinderspielfläche liegen. Eine Festsetzung in der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht notwendig. Die Berücksichtigung dieser Trafostation wird im Rahmen der Ausbauplanung vorgenommen. In der öffentlichen Grünfläche wurde ein Leitungsrecht festgesetzt um die Stationen miteinander verbinden zu können.

#### Private Grünflächen

Die Flächen unterhalb der Abtei und um die Anlage der Telekom werden als private Grünflächen festgesetzt. Zum einen verhindern die geforderten Abstände des Mobilmastes die Nutzung als Wohnbaufläche, zum anderen kann durch die Grünfläche ein angemessener Abstand zur landschaftsprägenden Gebäudeanlage der Abtei hergestellt werden. Gleichzeitig wird die Fläche dauerhaft aufgewertet und als Ausgleichsfläche genutzt werden. Zur Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahmen wird die private Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Nach der 1. Offenlage wurde der wirtschaftliche Aufwand der privaten Grünflächen problematisiert. Eine Verkleinerung der Grünfläche zugunsten der Erweiterung von Wohnbauflächen ist gerechtfertigt, weil folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Der 50 m Schutzabstand der Funkanlage kann bei einer Verkleinerung der Grünfläche gesichert werden.
- Die abteieigene Gartenanlage gewährleistet im Süd-Westen einen ausreichenden Abstand zum Wohngebiet.

- da die private Grünfläche mit einer Wiesensaat nur geringfügig zum Ausgleich des Eingriffs beiträgt, kann dieser bei einer Verkleinerung der Fläche kompensiert werden.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wurde daher die Baufläche für die Errichtung von sechs Einfamilienhäuser und einem Mehrfamilienhaus erweitert.

Fläche für die Landwirtschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im Westen zwei Parzellen gemäß ihrer vorhandenen Nutzung als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass eine weitergehende Bebauung entlang der Schleckheimer Straße verhindert und gleichzeitig der Siedlungsrand eindeutig definiert wird. Ohne eine derartige Festsetzung könnten auf diesen Flächen Wohnhäuser gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zulässig sein, da sich auf den weiter westlich liegenden Grundstücken (Schleckheimer Straße 124) bereits Wohngebäude befinden.

**4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Konzept des Bebauungsplanes wird eine möglichst hohe Baufreiheit ermöglichen. Die Festsetzungen werden sich daher lediglich auf die Kubatur der Häuser bzw. der Dichte der Siedlung und auf die Wirkung zum öffentlichen Raum begrenzen. Für die Wohnbauflächen sind entsprechend sechs Kategorien gebildet worden, die jeweils eine unterschiedliche Dichte und unterschiedliche Bauweisen beinhalten.

|              | Grundflächenzahl GRZ | Geschosse | Traufhöhe TH | Firsthöhe FH | Bauweise                         |
|--------------|----------------------|-----------|--------------|--------------|----------------------------------|
| WA 1 und 1.1 | max. 0,3             | --        | max. 7,0     | max. 10,0    | nur Einzelhäuser                 |
| WA 2         | max. 0,3             | --        | max. 7,0     | max. 10,0    | nur Einzel- und Doppelhäuser     |
| WA 3         | max. 0,4             | --        | max. 7,0     | max. 10,0    | nur Doppelhäuser und Hausgruppen |
| WA 4         | max. 0,4             | --        | max. 7,0     | max. 10,0    | nur Hausgruppen                  |
| WA 5         | max. 0,4             | max. III  | max. 8,5     | max. 11,0    | Geschosswohnungsbauten           |

Grundflächenzahl

Die in der Baunutzungsverordnung enthaltenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sollen im WA 1 und 2 unterschritten und es soll eine GRZ von 0,3 festgesetzt werden. Es handelt sich hier um geringer verdichtete Bereiche für Einzel- und/oder Doppelhäuser, die vorwiegend am Siedlungsrand und im Umfeld einer lockeren Bestandsbebauung angeordnet werden sollen. Alle weiteren Bereiche WA 3, WA 4 und WA 5 sollen abgestuft als Doppelhäuser, Hausgruppen und Geschossbauten eine GRZ von 0,4 erhalten.

Geschossigkeit

Das Plangebiet ist nur leicht geneigt, so dass es nicht möglich ist, Geländesprünge unterschiedlich zu nutzen. Höhenfestsetzungen sind gegenüber der Geschossigkeit besser geeignet, die Kubatur zu bestimmen. Daher wird auf die Festsetzung der Geschossigkeit verzichtet. Eine Ausnahme sollen die fünf Geschosswohnungsbauten im Plangebiet sein. Hier wird zusätzlich zur Höhe eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt. Damit wird die Begrenztheit der Geschossbauten verdeutlicht. Zusätzliche Geschosse können nur errichtet werden, wenn es sich bei der weiteren Geschossfläche entsprechend der Landesbauordnung um kein Vollgeschoss (Dachgeschosse, kleiner 2/3 der Fläche von Vollgeschossen) handelt und die Höhe nicht überschritten wird.

### Höhenfestsetzung

Für alle Einfamilienhäuser wird die Traufhöhe generell auf ca. 7,0 m und die Firsthöhe auf ca. 10,0 m festgesetzt. Geringfügige Abweichungen sind gegeben, weil innerhalb der Baufelder Höhenfestsetzungen in sinnvollen Abschnitten entsprechend dem leicht abfallenden Bodenniveau bestimmt werden. Diese Höhen erlauben den Bau von zwei Vollgeschossen (ca. 6,0 m hoch) und eines Dachgeschosses. Innerhalb der Traufhöhe von 7,0 m kann auf zwei Vollgeschossen auch eine Terrasse mit Brüstung errichtet werden, wie es bei Häusern mit Pultdächern oft der Fall ist. Die Höhenfestsetzungen begrenzen aber auch maximale Auslastungen gemäß den Definitionen der Landesbauordnung, so dass die Bebauung im Plangebiet eine annähernd gleiche Dichte aufweisen wird und die Häuser miteinander harmonieren. Um ausreichenden Spielraum für die Bauherren der Einfamilienhäuser zu ermöglichen, werden die Höhen grundsätzlich nur Obergrenzen darstellen. Dadurch könnten aber extrem unterschiedliche Gebäudehöhen (eingeschossiges Gebäude neben Zweigeschoßigem) entstehen, was den Straßenraum sehr unruhig erscheinen ließe. Zwingende Höhen würden jedoch die Baufreiheit zu stark einschränken. Es werden daher zugunsten einer städtebaulichen Einheitlichkeit Mindestanforderungen gestellt. Die straßenseitigen Fassaden sind prägend für das Ortsbild. Eine durchgängige Traufhöhe von 6,0 und 7,0 m entlang der Straße ist ein typisches Element einer städtebaulichen Einheitlichkeit, was aufgegriffen werden wird. Wenn bei allen Häusern mindestens auf der Hälfte der Straßenfassaden diese enge Maßanforderung erfüllt wird, ist ein ausreichend einheitliches Straßenbild gegeben. Zusätzlich sollen Einfamilienhäusern mit Pultdächern, deren Firstseite entlang der Straße verläuft, eine vorgelagerte Fassade in der Höhe der Traufe auferlegt werden. Gleichzeitig werden in den schriftlichen Festsetzungen Bedingungen für die Errichtung eines Zwerchgiebels auf der einsehbaren Straßenseite aufgenommen. Um die zeichnerisch festgesetzte Traufständigkeit im Plangebiet als prägende Bauform sicherstellen zu können, werden giebelständige Bauteile dort unterbunden, was durch eine pultdachförmige Ausbildung des sog. Zwerchgiebels gegeben ist. Die dadurch entstehende Fassadenoberkante wird schließlich wie eine Traufhöhe behandelt und zur Straße hin auf 6,0 – 7,0 m festgesetzt werden.

Für die Geschossbauten wird die Traufhöhe auf 8,5 m und die Firsthöhe auf 11,0 m festgesetzt. Der Spielraum einer höheren Traufe ermöglicht das dritte Vollgeschoss. Die Begrenzung der Firsthöhe und die Dreigeschossigkeit stellen aber sicher, dass kein weiteres Vollgeschoss errichtet werden kann.

Alle Höhenfestsetzungen erfolgen in Abhängigkeit zu Normalhöhennull (NHN).

### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Wohngebiete mit den Bezeichnungen von WA 1 bis WA 4 sollen sich abstufen vom Einzelhaus über das Doppelhaus zur Hausgruppe. Der Geschosswohnungsbau benötigt keine Festsetzung zur Bauweise.

|        | Lage der Erschließung zum Gebäude | Anzahl der WE | Bauweise                    | Vorgartentiefe | Baufeldtiefe |
|--------|-----------------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|--------------|
| WA 1   | nordost /nordwest                 | ca. 19 WE     | nur Einzelhäuser            | mind. 3,0      | max. 13,0    |
| WA 1.1 | südost /südwest                   | ca. 31 WE     | nur Einzelhäuser            | mind. 5,0      | max. 15,0    |
| WA 2   | nordost /nordwest                 | ca. 38 WE     | nur Einzel- u. Doppelhäuser | 3,0 - 7,0*     | max. 13,0    |
| WA 3   | nordost /nordwest                 | ca. 29 WE     | nur Doppel- u. Hausgruppen  | 3,0 - 5,0*     | max. 13,0    |
| WA 4   | nordost/nordwest                  | ca. 25 WE     | nur Hausgruppen             | 0,0 - 3,0*     | max. 13,0    |
| WA 5   | 4 x nordost, 1x west              | 5 Gebäude     | --                          | 3,0 - 5,0*     | max. 15,0    |

\* je nach Lage im Gebiet

### Bauweise

WA 1: Am Siedlungsrand werden ausschließlich Einzelhäuser angeordnet, um einen sanften Übergang zur freien Landschaft zu ermöglichen.

WA 1.1: Einzelhäuser werden auch in den Bereichen festgesetzt, wo die Erschließung im Süden und Westen liegt - also auf der Sonnenseite. Bei Einzelhäusern können die Eingänge und Terrassen entsprechend der Himmelsrichtung ausgerichtet werden.

WA 2: Bei den Grundstücken mit einer Erschließung im Norden oder Osten ist die Ansiedlung von Doppelhäusern sinnvoll. Um eine flexible Einteilung der Grundstücke zu ermöglichen, werden hier Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

WA 3: Entlang der Hauptstraße und der nördl. Erschließung sollen Baugrundstücke vorwiegend für Doppelhäuser und Hausgruppen angeordnet werden. Im Bereich des 50 m-Radius des Funkmastes werden keine Wohnhäuser errichtet. Der Platz kann für gemeinsame Stellplatzanlagen für Hausgruppen optimal genutzt werden.

WA 4: Im Bereich der repräsentativen Hauptstraße des Gebietes - der Verlängerung der August-Macke-Straße - werden in Anlehnung an die angrenzenden Reihenhausezeilen diese fortgesetzt. Um den nördlich des Kindergartens liegenden zentralen Platz eine räumliche Fassung geben zu können, sind hier ebenfalls nur Hauszeilen zulässig.

WA 5: Im Gebiet werden fünf Baufelder für Geschosswohnungsbauten angeboten. Eine Festlegung der Bauweise ist aufgrund der begrenzten Baufelder nicht erforderlich.

### Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche wird im gesamten Gebiet dem gleichen Prinzip folgen. Die Vorgärten nehmen mindestens eine Tiefe von 3,0 m ein. Danach folgt ein Baufeld mit einer Tiefe von maximal 13,0 m. Hierdurch wird ein ausreichend großer Spielraum für die Anordnung des Hauses gegeben.

Die Mindesttiefe der Vorgärten weicht von dem Prinzip der 3,0 m an besonderen Stellen ab. Entlang der Haupteerschließung (Verlängerung der August-Macke-Straße) wird der Vorgarten aus dem Baugebiet des B-Plan 840 von 5,0 m fortgeführt. Im Bereich der Verlängerung der Max-Pechstein-Straße wird das Baufeld 7,0 m nach hinten rücken, um vorhandenen Baumbestand in den Vorgärten erhalten zu können. Aufgrund der Dreigeschossigkeit ist im Bereich der Geschossbauten ein größerer Abstand von mindestens 5,0 m angemessen.

Eine weitere Ausnahme bilden Baufelder, deren Erschließung an der "sonnigen" Seite erfolgt - also von Süden und Westen aus - WA 1.1. In diesen Fällen werden nur Einzelhäuser angeordnet, da diese in der Ausrichtung flexibel sind. Eingänge können im Osten und Norden angelegt werden. Durch den größeren Vorgartenbereich von mind. 5,0 m und einer größeren Bautiefe von 15,0 m besteht die Möglichkeit, die Gebäude mehr nach hinten zu stellen, um zur Straße hin auch Terrassen anordnen zu können. In den dann größeren Vorgärten soll die Möglichkeit eingeräumt werden, Garagen und weitere Nebenanlagen zu erstellen. Hierdurch können, wie im ländlichen Raum üblich, Höfe gebildet werden, wodurch gleichzeitig der private Raum abgeschottet werden kann.

Für die fünf Baufelder der Geschosswohnungsbauten wird ein größerer Spielraum durch die Bautiefe von 15,0 m angeboten.

#### **4.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Unterbringung des ruhenden privaten Verkehrs wird grundsätzlich auf den Privatgrundstücken erfolgen. Zur Unterstützung der Durchgrünung werden die Flächen, auf denen Garagen und Stellplätze errichtet werden können, auf die überbaubare und dafür festgesetzte Flächen begrenzt. Bei den Einzel- und Doppelhäuser werden diese seitlich der Häuser angeordnet.

Nebenanlagen werden ebenfalls zur Sicherstellung der Durchgrünung und zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung im Vorgartenbereich prinzipiell (siehe Ausnahme WA 1.1) ausgeschlossen und werden somit nur seitlich der Hauptgebäude und im rückwärtigen Gartenbereich zulässig sein. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind lediglich Stützmauern, Einfriedungen und Standplätze für bewegliche Abfallbehälter.

Bei den Reihenhäusern und den Geschosswohnungsbauten werden Flächen für Sammelgaragen angeboten. Durch Nummern werden die Stellplatzanlagen den jeweils angrenzenden Reihenhäusern zugeordnet. Hierbei wurde darauf geachtet, dass die einzelnen Stellplätze nur über eine gemeinsame Zufahrt angefahren werden können, damit die öffentlichen Gehwege möglichst wenig durch Einfahrten gestört werden. Aufgrund der Präsenz im Straßenraum werden die Stellplatzanlagen mit einem geneigten Dach ausgestattet werden.

Eine besondere städtebauliche Situation ergibt sich bei den Baugrundstücken mit der Erschließung an der sonnigen Seite - WA 1.1. Bei den nur für Einzelhäuser festgesetzten Baugrundstücken werden auf den tieferen Vorgärten auch Garagen und Nebenanlagen zulässig sein. Diese werden aber nicht von der Straße direkt angefahren, sondern nur über eine Zufahrt über das Privatgelände erreicht. Die Grundstücke von Einzelhäusern sind mind. 14,00 m breit, so dass die Errichtung der Garage parallel zur Straßengrenze möglich ist. Die Festsetzung von Garagen oder Nebenanlagen in Vorgärten haben mehrere Vorteile:

- Die Bauherren können auf ihrem Baugrundstück vorne und seitlich Stellplätze errichten
- Die Nebengebäude im Vorgarten können den südlichen Vorgarten /Hof von der Straße abschotten.
- Die Nebengebäude sind sinnvoller nutzbar, da sie von der Längsseite angegliedert werden können.
- Es kann eine ausdifferenzierte bauliche Anlage errichtet werden, die dem ländlichen Raum entspricht. Eine räumliche Abfolge von Hof, Haus und Garten wird möglich.

Um jedoch einen Wildwuchs zu vermeiden, werden die Garagen, Carports oder Nebenanlagen wie die Wohnhäuser mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mind. 20° gefordert. Gleichzeitig dürfen diese entlang der Straße eine Länge von 9,0 m nicht überschreiten.

#### **4.5 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche**

Als Ausnahme werden Überschreitungen der seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen für Terrassenüberdachungen und Wintergärten zugelassen. Da diese Anlagen meist mit dem Hauptgebäude verbunden sind, dürfen sie die Baugrenzen nur geringfügig überschreiten. In der Praxis hat sich gezeigt, dass derartiger Anlagen in den seitlichen und rückwärtigen Bereichen der Baugrenzen städtebaulich unproblematisch sind, wenn eine Größe von 25 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Damit wird das Nutzungsspektrum der Bewohner erweitert.

#### **4.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Innerhalb der Bereiche für Einfamilienhäuser (WA 1 bis WA 4) wird zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl die Anzahl der Wohneinheiten je Hauseinheit auf maximal zwei beschränkt. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung innerhalb des Plangebietes und dient dem

beabsichtigten Charakter eines Familienheimgebietes. Dadurch wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden, wodurch die Verkehrsflächen auch für spielende Kinder nutzbar werden. Innerhalb des WA 5 sind maximal 9 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Damit werden innerhalb dieses Bereiches Mehrgenerationenhäuser oder Geschosswohnungsbauten für Senioren ermöglicht.

#### **4.7 Festsetzungen zur Grünordnung**

Im Umweltbericht werden 40 Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen und 57 Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen gefordert, die in den Schriftlichen Festsetzungen aufgenommen sind.

#### **4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Innerhalb des Plangebietes wird die ca. 0,43 ha große private Grünfläche unterhalb der Abtei als Ausgleichsfläche dienen. Sie wird daher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und einer extensiven Grünlandnutzung zugeführt.

#### **4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:**

Es gibt im Plangebiet drei verschiedene Arten von Wegen, die nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden:

- Bei den mit - a - gekennzeichneten Flächen handelt es sich um die Erschließungswege für Reihenhäuser, die senkrecht zur öffentlichen Erschließung stehen. Diese können privat organisiert werden und beinhalten alle Funktionen der Erschließung: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Das Recht wird den Anliegern der daran angeschlossenen Reihenhäuser und der Grundstücke, die mit dem Garten daran angrenzen, zugesprochen.
- Bei den mit - b - gekennzeichneten Flächen handelt es sich um schmale Mistwege, die die Zugänglichkeit der rückwärtigen Gärten der Hauszeilen sicherstellen.
- Bei den mit - c - gekennzeichneten Flächen wird die Führung von Leitungen vorgesehen, über die nur die Versorgungsträger verfügen können.

#### **4.10 Örtliche Gestaltungsvorschriften**

Planungsrechtliche Festsetzungen legen den städtebaulichen Grundriss und die Kubatur fest, was die Geschosigkeit, die Höhe (TH und FH), die Bauweise und die überbaubare Fläche betreffen. Die Ausformung des Daches ist eine gestalterische Regel gemäß der Landesbauordnung. Da jedoch die Dachform unweigerlich mit der Kubatur verbunden ist, werden im Bebauungsplan die Dachrichtung, die Dachform und die Dachneigung als örtliche Bauvorschrift aufgenommen. In einer Gestaltungssatzung nach Landesrecht werden diese Mindestfestsetzungen zur Gestaltung ergänzt, die einen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Siedlung haben: Einschränkungen bei der Dacheindeckungen, Dachaufbauten, Nebengebäude, Einheitlichkeit der Doppelhäuser, sichtbare Bereiche des Außenraums. Die Gestaltungssatzung und der Bebauungsplan sind eigenständige Instrumente.

##### Dachrichtung

Die Dachrichtung und damit die Stellung der baulichen Anlage werden als ein wesentlicher Bestandteil des Siedlungsgrundrisses gesehen. Daher wurde jedes Baufeld durch die Festsetzung der Firstrichtung ausgerichtet. Hierbei werden alle Häuser entlang einer Straßenseite entweder trauf- oder giebelständig sein. Ziel ist es ein gleichmäßiges Straßenbild zu erhalten. In vielen Bereichen wurde sogar auf beiden Seiten die gleiche Ausrich-

tung der Häuser gewählt. Nur im Bereich der Haupteerschließung (Verlängerung der August-Macke-Straße) und der nördlichen Erschließung ist ein Wechsel der Richtung gegeben, wodurch die vorhandene Baustruktur des 1. Bauabschnittes (B-Plan 840) fortgesetzt wird.

Um eine bessere Auslastung der Baufläche zu erhalten, werden Reihenhauszeilen und Doppelhäuser senkrecht (traufständig) zur Erschließung angeordnet. Bei grenzständigen Gebäuden sind aufgrund der Entwässerung des Regenwassers giebelständige Bauweisen nicht empfehlenswert. In der Reihe ergibt die Traufständigkeit ein ruhigeres Fassadenbild. Für eine Nutzung der Sonnenenergie ist es sinnvoll die Dachflächen nach Süden auszurichten. Gute Ergebnisse können noch erreicht werden, wenn die Abweichung der Gebäude von der Südausrichtung im Mittel kleiner als 45 Grad beträgt. Für die meisten Gebäude trifft das zu.

Garagen, die direkt an der Straßengrenzung liegen, prägen den öffentlichen Raum. Es werden für diese Gebäude ebenso geneigte Dächer, aber auch die Dachrichtung festgelegt. Durch eine Traufständigkeit werden geringe Wandhöhen sichergestellt, weswegen diese vorwiegend festgesetzt werden. Bei Sammelgaragen wird immer an der langen Seite die Traufe liegen, da ansonsten unproportionale Dachlängen entstehen.

#### Dachform und Dachneigung

Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum. Satteldächer sind dort die vorherrschende Dachform. Im Plangebiet werden daher nur geneigte Dächer zulässig sein mit einer Dachneigung von mindestens 20°. Damit wird das klassische Satteldach erfasst. Es können aber auch Pultdächer errichtet werden. Die Einfügung der Pultdächer wird dadurch gewährleistet, dass bei einer traufständigen Anordnung der Häuser der First des Pultdaches mind. 2,0 m von der straßenseitigen Fassade nach hinten rücken muss. Die Richtung der Pultdächer kann damit beliebig sein und auch aus solartechnischer Sicht wird eine optimale Ausrichtung möglich. Um sicherzustellen, dass die geneigten Dächer ein Maß an Eindeutigkeit aufweisen, wird die Dachneigung mindestens 20° betragen. Aufgrund ihrer hohen Präsenz im Straßenbild werden für Garagen, Carports und Nebenanlagen, die direkt an den Verkehrsflächen liegen, ebenfalls geneigte Dächer festgesetzt.

#### **4.11 Kennzeichnung**

Entsprechend der Umweltprüfung wird das gesamte Plangebiet als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet. In den Schriftlichen Festsetzungen werden Hinweise zum Anbau von Gemüse aufgenommen. Bei Beachtung der Hinweise ist ein Verzehr der im Plangebiet angebaute Nahrungsmittel gefahrlos möglich.

#### **4.12 Hinweise**

Grundsätzlich ist eine Prospektion – d. h. eine zerstörungsfreie Erfassung von Kulturgütern – im Rahmen der Baulaitplanung sinnvoll. Die besondere Situation im Plangebiet erfordert jedoch eine Abwägung zwischen dem Bodenschutz und der Beschaffung von mehr Information zu Vorkommen von Bodendenkmälern. Das Erkennen von Hinweisen auf Bodendenkmäler setzt eine gepflegte und geegte Fläche voraus. Aufgrund der herausragenden Schutzwürdigkeit sowie hohen Naturbelassenheit der Böden im Plangebiet ist jedoch der Eingriff auf das zwingend erforderliche Maß zu begrenzen. Durch die Errichtung von Gebäuden und der Straßenbauflächen ist die Abgrabung von Boden unvermeidlich. Umso wichtiger ist es, dass die Gartenbereiche und öffentlichen Grünflächen unberührt bleiben. Prospektion muss sich auch nur auf solche Flächen beschränken, deren Entwicklung Bodeneingriffe nach sich ziehen. Grünflächen und Grünlandnutzung sind für die Belange des Bodendenkmal-schutzes unschädlich, hier müssen auch keine Untersuchungen zur Betroffenheit der Kulturgüter stattfinden. Auf der Grundlage der verfügbaren Information zu Bodendenkmälern kann auf die Prospektion verzichtet werden. Allerdings ist eine ungeklärte archäologische Situation gegeben. Erst im Rahmen der Bauarbeiten kann im üblichen Anzeigeverfahren auf Bodendenkmäler reagiert werden. Die damit möglicherweise einhergehenden Zeitverzögerungen beim Bauablauf sind jedoch zugunsten des großflächigen Bodenschutzes hinzunehmen.

## **5 Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

#### **5.1.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 812, Kornelimünster West, Oberforstbacher Straße liegt im Ortsteil Aachen-Kornelimünster im Süden des Stadtgebietes. Der Geltungsbereich ist begrenzt durch die Abtei bzw. die Oberforstbacher Straße im Norden, durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung entlang des Benediktinerweges im Osten, der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des B-Plans 840, "Kornelimünster West, Schleckheimer Straße" bzw. der Schleckheimer Straße im Süden sowie den landwirtschaftlich genutzten Flächen u. a. Flurstück 106 bzw. 1206 im Westen.

#### **5.1.2 Inhalt und Ziele des B-Plans**

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Im Zuge der derzeitigen Planung wird nunmehr im Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 840, Kornelimünster West, Schleckheimer Straße (1. Bauabschnitt) weiteres Bauland in Kornelimünster-West ausgewiesen (2. Bauabschnitt). Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu unterstützen (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB). Vielen Bürgern der Stadt wird damit ihrem Wunsch nach einem eigenen Haus mit Garten ermöglicht. Mit der vorliegenden Planung wird in einem gewissen Umfang die Abwanderungsbewegung von Bauinteressenten in das Umland vermindert werden. Zusätzlich wird die Nutzungsintensivierung die öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen im Südraum stärken.

#### **5.1.3 Planungsrechtliche Einbindung**

##### Regionalplan

Im Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, bekanntgemacht am 27.05.2003 (GV.NW 2003, S. 301) ist der Bereich als "Allgemeine Siedlungsbereiche" (ASB) und in Teilen als "Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich" mit der Überlagerung durch die Darstellung "Regionaler Grünzug" dargestellt.

##### Flächennutzungsplan 1980 (FNP)

Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen (FNP) zum größten Teil "Wohnbauflächen" dar, an welche im Westen "Flächen für die Landwirtschaft" angrenzen. Bei der Abtei Kornelimünster sind westlich der Kirche "Grünflächen" dargestellt. Ziel ist es nicht nur auf dem Bereich von der "Wohnbauflächen", sondern auch auf den "Flächen für die Landwirtschaft" Wohnnutzung anzusiedeln, um neues Wohnangebot zu schaffen. Aufgrund der vorgesehenen Planung, die Siedlungsgrenze zu verschieben, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Der gesamte Planbereich, der derzeit im Hauptplan als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt ist, wird in die Darstellung "Wohnbauflächen" geändert.

##### Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan stellt für den Planbereich das Entwicklungsziel 6 dar. Dieses Ziel beinhaltet die Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der gemäß Flächennutzungsplan geplanten Nutzungen. Außerdem setzt er den "besonderen Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern" fest. In den v.g. Grünflächen der Abtei sind im Landschaftsplan zwei Bäume als Naturdenkmäler eingetragen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 hat Auswirkungen auf die Inhalte des Landschaftsplanes. Ein eigenständiges Änderungsverfahren zum Landschaftsplan ist nicht erforderlich, da mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes die bestehenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen, gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz(LG NRW) außer Kraft treten.

#### 5.1.4 Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen/Versiegelungsgrad

Es ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen (in ca.-Angaben):

|   |                |                             |
|---|----------------|-----------------------------|
| <b>Gesamtfläche</b>                                 |                | <b>97.000 m<sup>2</sup></b> |
|   |                |                             |
| <b>Fläche für die Landwirtschaft</b>                |                | <b>10.000 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Fläche der Telekom</b>                           |                | <b>2.100 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Ausgleichsfläche</b>                             |                | <b>4.300 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Fläche für Gemeinbedarf</b>                      |                | <b>2.000 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Bruttobauland</b>                                |                | <b>78.600 m<sup>2</sup></b> |
|   |                |                             |
| <b>Ausgleichsflächen</b>                            |                | <b>4.300 m<sup>2</sup></b>  |
| Private Grünflächen südlich der Abtei               |                | 4.300 m <sup>2</sup>        |
|   |                |                             |
|   |                |                             |
| <b>Bruttobauland</b>                                | <b>100,0 %</b> | <b>78.600 m<sup>2</sup></b> |
| Nettobauland  | 75 %           | 58.600 m <sup>2</sup>       |
| Öffentliche Verkehrsfläche                          | 20 %           | 16.000 m <sup>2</sup>       |
| Öffentliche Grünfläche (Park + Spiel)               | 5,0%           | 4.000 m <sup>2</sup>        |
|   |                |                             |
| <b>Versiegelung</b>                                 |                | <b>42.000 m<sup>2</sup></b> |
| Durch Häuser incl.Stp (0,4x 58.600 m <sup>2</sup> ) |                | 23.500 m <sup>2</sup>       |
| Durch soziale Einrichtung                           |                | 1.000 m <sup>2</sup>        |
| Durch private Verkehrsflächen                       |                | 1.200 m <sup>2</sup>        |
| Durch öffentliche Verkehrsflächen                   |                | 13.000 m <sup>2</sup>       |
|   |                |                             |
| <b>Wohneinheiten</b>                                |                | <b>167 WE</b>               |
| Südlicher Bereich                                   |                | 47 WE                       |
| Nördlicher Bereich                                  |                | 120 WE                      |
| <b>Besucherparkplätze</b>                           |                | <b>63 Stp</b>               |

### **5.1.5 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die sowohl in den rechtlichen Vorschriften als auch in Fachplänen bei der Stadt Aachen formulierten Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes sind auf das konkrete Projekt anzuwenden und im Planverfahren zu berücksichtigen. Im Hauptteil wird im Einzelnen hierauf eingegangen.

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.2.1 Schutzgut Mensch**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind grundsätzlich Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Grün- und Freiflächen, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, Erschütterungen, Elektromagnetische Felder (EMF), Hochspannungsleitungen, Mobilität, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

#### **5.2.1.1 Schutzgut Mensch-Bestandsbeschreibung**

##### Thema Lärm

Für das Gebiet zwischen der Oberforstbacher Straße, der Schleckheimer Straße und des Benediktiner Weges wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der die Neuansiedlung von Wohngebäuden ermöglichen soll. Das Plangebiet umfasst einen Bebauungsplanbereich mit ca. 160 WE und einem Kindergarten. Das Verkehrsaufkommen der Oberforstbacher Straße beträgt lt. Verkehrsmodell der Stadt Aachen rd. 1.250 KFZ/24h. Das Verkehrsaufkommen der Schleckheimer Straße beträgt rd. 5.200 KFZ/h.

##### Thema Stadtklima/Lufthygiene

Das B-Plangebiet Aachen Kornelimünster-West (nördlicher Teil oberhalb der Schleckheimer Str. von 8,4 ha Gesamtfläche) gliedert sich an den westlichen, locker bebauten Siedlungsrand des Ortsteils Kornelimünster an. Der neue Wohnsiedlungsbereich liegt deutlich oberhalb des Indetals mit dem alten und dicht bebauten Ortskern von Kornelimünster, d.h. außerhalb des klimatisch-lufthygienisch besonders belasteten Aachener Talkessels; das B-Plan-Gelände fällt in östliche / südöstliche Richtung leicht ab.

Ausweislich der Thermalbefliegungen aus dem gesamtstädtischen Klimagutachten Aachen, 2000, liegt das Planareal in einem Kaltlufteinzugsgebiet (Kaltluftbildung und Kaltluftabfluss). Entlang der Schleckheimerstraße wurde ein lokaler Kaltluftabfluss mit Richtung Ortskern nachgewiesen. Ansonsten ist davon auszugehen, dass sich die Kaltluft zwischen den Wohngebieten hangabwärts bewegt und damit den Westteil von Kornelimünster oberhalb des Indetals mit Frischluft versorgt. Die lufthygienische Belastung mit einschlägigen Luftschadstoffen ist im neuen B-Plangebiet im Allgemeinen als gering zu bewerten. Einzig der Bereich unmittelbar an der etwas stärker Kfz-frequentierten Schleckheimerstr. (DTV-werktags gemäß Luftreinhalteplan Aachen: ca. 5.000) ist von Luftschadstoff-Immissionen betroffen, deren Niveau jedoch sehr deutlich unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte liegt.

##### Thema Geruchsimmissionen

In der Nähe befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe, deren Betrieb möglicherweise zu Geruchsentwicklungen führen, die als störend empfunden werden.

##### Thema Elektromagnetische Felder (EMF)

Im nördlichen Randbereich des B-Plangebietes (Nähe der Abtei Kornelimünster) liegt ein etwa 32 m hoher Mobilfunkturn mit Sendeanlagen mehrerer Mobilfunkbetreiber. Aufgrund der Turmhöhe und den dortigen technischen Möglichkeiten wird mit einem weiteren Sendeanlagenausbau gerechnet. Nach Angaben der zuständigen Bundesnetzagentur, wurde der etwa 32 m hohe Mobilfunksendemast mit einer Reihe von Mobilfunkantennen der vier bekannten Hauptnetzbetreiber in verschiedenen Antennenhöhen ausgestattet. Der gesetzliche Mindestabstand

zu immissionssensiblen Nutzungen, wie z.B. Wohnnutzung beträgt auf der Grundlage der 26. BImSchV (26. Verordnung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) in Antennen-Hauptabstrahlrichtung 24,01 m.

#### Thema Grün- und Freiflächen, Erholung

Das Bebauungsplangebiet wird zur Zeit von Wiesen bzw. Weideflächen geprägt und grenzt an ein durchgrüntes Wohngebiet mit einem 1760 qm großen Spielplatz an. Der vorhandene Spielplatz liegt im Randbereich der vorhandenen Bebauung hin zur freien Landschaft und ist von älterem Baumbestand umgeben. Nördlich der Bebauungsplanfläche befindet sich die das Landschaftsbild prägende Benediktiner Abtei, deren westlich und östlich gelegenen Außenanlagen einen alten Baumbestand aufweisen.

### **5.2.1.2 Schutzgut Mensch-Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben**

#### Thema Lärm

Für das Plangebiet wird das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aufgrund der v.g. Planungsabsichten wie folgt eingeschätzt. 160 Wohneinheiten mit im Mittel mit 2,5 Einwohnern belegt, ergeben ca. 400 Einwohner. Lt. Statistik besitzt in Aachen jede zweite Person ein Fahrzeug. Demnach werden in dem Plangebiet ca. 200 Fahrzeuge zu erwarten sein. Nach den Erfahrungen werden diese Fahrzeuge 3-4mal pro Tag bewegt. Das würde einem Verkehrsaufkommen von max. 800 Fahrzeugen pro 24h entsprechen. Besucher, Liefer- und Versorgungsdienste erhöhen das Verkehrsaufkommen auf rd. 900 Fahrten pro 24h. Aufgrund der geplanten Erschließung über drei verschiedene Anfahrtsbereiche, verteilt sich die Verkehrsbelastung im Plangebiet sodass die ursprüngliche Lärmprognose, für die der ungünstigste Fall über nur eine Erschließungsstraße angenommen wurde (sog. Worst-case-Annahme<sup>1</sup>), nicht zum Tragen kommt. Dennoch wird die Situation anhand dieser ungünstigen Belastungszahlen beurteilt, um eine größtmögliche Sicherheit in der Darlegung der zusätzlichen Belastung durch die Verkehre des Plangebietes zu erreichen.

#### Thema Stadtklima/Lufthygiene

Im Indetal selbst, und damit im dicht bebauten Zentrum von Kornelimünster, herrscht während austauscharmer Wetterlagen Kaltluftstau mit geringen Strömungsgeschwindigkeiten vor. Dies ist topographisch bedingt (geringes Tallängsgefälle), wobei der dennoch vorhandene Kaltluftdurchfluss als lufthygienisch positiv wirksam zu bewerten ist. Die für ein Aufrechterhalten dieser Strömung erforderliche große Kaltluftzufuhr würde durch die geplanten Baumaßnahmen im neuen B-Plangebiet quantitativ sicherlich reduziert werden (Versiegelung bis zu etwa 65 – 70 % durch Straßen- / Wegebau und Gebäude sowie Verringerung der verbleibenden Kaltluftströme). Vor allem im Westteil von Kornelimünster würde diese lokale Belüftungsfunktion stark eingeschränkt. Dies wiederum führt zur Verschlechterung der lufthygienischen Situation.

#### Thema Geruchsimmissionen

Nach näherer Untersuchung der beiden in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Betriebe hat sich herausgestellt, dass von keinem Konflikt zwischen Landwirtschaft und Wohngebiet auszugehen ist, weil die Anzahl der gehaltenen Tiere sowie die Bewirtschaftungsart der Betriebe (Sommerweide) keine Emissionen außergewöhnlichen Ausmaßes erwarten lassen.

#### Thema Elektromagnetische Felder

Da im Bebauungsplan der mögliche Konflikt zwischen Mobilfunksendeturm (EMF) und der in der Umgebung vorgesehenen Wohnnutzung (Wohngrundstücke) durch einen vorsorgenden Mindestabstand von 50 m Radius (ge-

---

<sup>1</sup> Die Annahme des sogenannten worst-case (engl., wörtl. für „der schlechtest anzunehmende Fall“) für eine Belastungssituation ist eine übliche Praxis in der Umweltvorsorgeplanung. Sie dient dazu, möglichst sichere Aussagen zum Schutz der Menschen oder der sonstigen Schutzgüter zu bekommen.

setzlicher Mindestabstand 24 m) planerisch berücksichtigt wurde (es befinden sich keine zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehene Räume in diesem Radius), sind keine Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

#### Grün- und Freiflächen, Erholung

Der Bebauungsplan sieht vor, den nördlichen Teil des Wohngebietes durch eine neue Straße von der Oberforstbacher Straße aus zu erschließen. Hiervon ist die östlich der Abtei gelegene vorhandene Grünfläche mit altem Baumbestand und einer alten eingewachsenen Hecke betroffen. Der vorhandene Fahrweg, der entlang der Abteimauer zum Sendemast führt bleibt erhalten. Auf Grund der neuen Planstraße würden 5-8 Bäume entfallen, für die aber wegen Pilzbefall und Totholzbildung eine Fällgenehmigung erteilt werden könnte. Bei Realisierung der Baufenster an der südöstlichen Ecke des Plangebietes würde hier ebenfalls vorhandener alter Baumbestand entfallen. Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 25.06.03 „Kriterien für Kinder- und Familienfreundlichkeit im Städtebau“ löst ein Wohnbauprojekt grundsätzlich neben dem hausnahen Spielbereich für Kleinkinder die Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes aus. Entsprechend dieser Kriterien sind 10 m<sup>2</sup> öffentliche Kinderspielfläche pro Kind (2 Kinder pro Wohneinheit) einzuplanen. Die zu fordernde Spielplatzgröße kann um die Hälfte reduziert werden, wenn im nahen Umfeld weitere Spielmöglichkeiten bestehen. In dem neuen Wohngebiet sind neben 5 Mehrfamilienhäuser hauptsächlich Einfamilienhäuser mit zum Teil größeren Gartenflächen vorgesehen. Die vorgesehenen 160 Wohneinheiten lösen einen öffentlichen Spielplatzbedarf von rund 3200 qm aus (160WE \* 10 qm \* 2 Kinder). Da bereits ein Spielplatz in unmittelbarer Nähe zum geplanten Bebauungsgebiet vorliegt, kann die Größe auf die Hälfte reduziert werden. Im Bebauungsplan sind folgende Grünflächen vorgesehen:

- Die Grünflächen am Sendemast werden als private Grünflächen festgesetzt.
- Als öffentliche Grünflächen wird eine ca. 1.800 qm große Grünfläche mit der Festsetzung Kinderspielplatz vorgesehen, die direkt an den bereits vorhandenen Spielplatz angrenzt.
- Weitere öffentliche Grünflächen werden entlang der Zufahrtsstraße im Bereich der Schleckheimer Straße und der Oberforstbacher Straße festgesetzt.
- Als öffentliche Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung für Fußgänger und Radverkehr wird ein 7 m breiter Grünstreifen an der westlichen Bebauungplangrenze festgesetzt. Hier soll eine Mulde / Rinne vorgesehen werden, die das oberhalb ankommende, wild abfließende Oberflächenwasser zu den Regenwasserkänen im B-Plan-Gebiet Nr. 812 führen soll.
- Entlang des alten Friedhofs westlich der Abtei wird ein Fuß- und Radweg entstehen, der die Anbindung an das bereits bestehende Wanderwegenetz ermöglicht. Im Übergang von der Wohnbebauung entlang des Weges entsteht hier ebenfalls eine neue 670 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche.

### **5.2.1.3 Schutzgut Mensch - Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteilig. Auswirkungen**

#### Thema Lärm

Die beabsichtigte Planungsmaßnahme erfordert keine besonderen Vorkehrungen oder Maßnahmen zum Schutz der Bewohner gegen den Verkehrslärm. Lediglich an den direkt an der Schleckheimer Straße liegenden Grundstücken sollte die Gartennutzung nicht zur Straßenseite hin erfolgen.

#### Themen Stadtklima/Lufthygiene, Geruchsimmissionen und Elektromagnetische Felder

Keine Maßnahmen erforderlich.

#### Grün-Freiflächen, Erholung

Zur Sicherung vorhandener wertvoller Gehölzbestände werden die zukünftigen Verkehrsflächen und die angrenzenden Baufenster nach Möglichkeit derart angelegt, dass die erhaltenswerten Grünstrukturen und Baumbestän-

de erhalten werden können. Vorhandene Gehölzstrukturen, die im Bereich der Abtei und im Bereich des bestehenden Spielplatzes liegen, werden in die Konzeption einbezogen und sollen weitestgehend erhalten bleiben.

Öffentliche Grünflächen Kinderspielplatz (1800 qm): Bäume und Grünstrukturen, die nach dem Erhaltungsgebot festgesetzt werden, sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigung zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze, die bereits auf dem vorhandenen Spielplatz bestehen und an den Straßenraum angrenzen sind zu erhalten und zu schützen. Maßnahmen im Kronentraufbereich der Bäume wie Abgrabungen für Fallschutzbereiche und Wege sind unzulässig. Zulässig sind Pflegeschnitte zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht. Die neue Spielplatzfläche ist mit Gehölzen entsprechend der bereits vorhandenen Spielplatzfläche einzugrünen. (Pflanzliste 1). Die Spielplatzfläche soll weitgehend unversiegelt bleiben. Wege sind als wassergebundene Wege anzulegen. Größere Erdbewegungen (Geländemodulationen) sind zu vermeiden.

Öffentliche Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung (Oberflächenentwässerung): Der Geländestreifen westlich des Plangebietes wir einen Fußweg und die Oberflächenentwässerung aufnehmen. Er ist mit Landschaftsrasen mit einer Wildblumenmischung einzusäen. Die Wiese ist 2 x im Jahr zu mähen. Ansonsten ist der Streifen von Bepflanzung freizuhalten, da hier Pflegefahrzeuge zur Freihaltung der Mulde gelegentlich fahren müssen. Lediglich an den Enden der Planstraße zur freien Landschaft hin sollen gestaltete Aufenthaltsräume mit Bänken und Baumpflanzungen (Pflanzliste 1) zum Verweilen einladen.

Öffentliche Grünfläche (Parkanlage) am Fußweg (670 qm): Auf der Grünfläche sind mindestens 6 Hochstämme der Pflanzliste 2 vorzusehen. Der Blick in die freie Landschaft soll gegeben sein. Die Fläche soll weitestgehend unversiegelt bleiben.

Private Grünflächen: Für die als private Grünflächen festgesetzten Flächen ist die ökologische Qualität als Ausgleichsfläche sicherzustellen. Die Flächen westlich und östlich des Sendemastes sind mindestens mit einer Wieseneinsaat zu versehen. Es wird empfohlen Obstgehölze anzupflanzen.

Öffentliche Grünfläche: Die östlich der Abtei gelegenen Fläche im Bereich der Zufahrt Oberforstbacher Straße sind mit ihren Gehölzstrukturen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Auf der Fläche sind 5 Bäume der Pflanzliste 1 neu zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Straßenbegrünung: In den neuen Straßenräumen sind 54 Bäumen (Stammumfang 20-25, 4 x v. mit Ballen) vorzusehen. (siehe Pflanzliste 3 in der ANLAGE Grünordnungsplan). Die Standorte sind in der weiteren Planung noch genau zu definieren und festzulegen. Sind hier Parkplätze vorgesehen, sollten die Baumscheiben ein Gesamtvolumen von 12 m<sup>3</sup> beinhalten, dabei sollte mind. 1,50 m x 1,50 m offene Baumscheibe von Pflasterung frei gehalten werden. Der geforderte Wurzelraum kann durch den Einbau von mineralischem Substraten unter angrenzenden, befestigten Flächen im Umfeld des Baumes geschaffen werden. Eine Bepflanzung der Baumscheiben mit Stauden oder bodendeckenden Gehölzen ist vorzusehen. Die in den Verkehrsflächen vorgesehenen platzartigen Aufweitungen sind mit insgesamt 10 Hochstämmen aus Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Eine Gestaltung als öffentliche Aufenthaltsbereiche mit Bänken und kleineren Spielpunkten ist denkbar.

Private Gärten: Es werden keine Festsetzungen auf privaten Flächen getroffen, jedoch wird für das Erscheinungsbild des künftigen Wohngebietes folgendes empfohlen:

- Im Bereich der privaten Gärten sind möglichst standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.
- Insbesondere sind im Übergang zur freien Landschaft im Norden und Osten des Bebauungsplangebietes frei wachsende Hecken oder geschnittene Hecken mit vorwiegend heimischen Gehölzen vorzusehen.
- Versiegelte Flächen in den Privatgärten sind auf ein Minimum zu beschränken.

## 5.2.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei der Beurteilung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wird die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie den Zusammenhang von Lebensräumen betrachtet. Dabei wird besonders auf seltene und bedrohte Arten geachtet. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Bedeutung der Biotoptypen für die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

### 5.2.2.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt - Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

#### Baumschutz

Der östlich der Abtei stehende Baumbestand, der von der nördlichen Erschließungsmaßnahme betroffen sein wird, besteht aus ca. 30 Bäumen unterschiedlicher Arten (Kastanie, Eibe Vogelbeere etc.), die zum Teil unter die Baumschutzsatzung fallen. Einige der Bäume weisen deutliche Schäden auf.

#### Biotoptypen des Untersuchungsraumes

Das Plangebiet wird durch eine intensive landwirtschaftliche Weidenutzung geprägt, daher ist "artenarmes, frisches Intensivgrünland" der bestimmende Biotoptyp. Aufgrund dieser Nutzung wird die ökologische Bodenfunktion durch Nährstoff- und Düngeeintrag und Verdichtung durch Viehtritt nachteilig beeinflusst. Im Bereich der Abtei wurde der Biotoptyp "Altbaumbestände in Parkanlagen" zu Grunde gelegt. Aufgrund der geringen Größe der Gesamtfläche und einer größeren Scherrasenfläche ohne Baumbestand wurde dieser Wertefaktor von 0,9 auf 0,75 abgewertet. Für die Grünfläche im Bereich der Mobilfunkanlage wurde ein Mischwert von 0,65 aus den Biotoptypen "einreihige, autochthone Hecke" (0,6), "artenreiche, frische Wiese" (0,8) und "Unbefestigte Wege" (0,15) gebildet. Die Hausgärten der Wohnbebauung der Schleckheimerstraße wurden als "Zier und Nutzgärten, strukturreich" eingestuft, aufgrund ihrer außergewöhnlichen Größe und des teilweise älteren Baumbestandes, vorhandener ortstypischer Heckenstrukturen und großflächiger Mahdwiesenstrukturen wurde der zugeordnete Wertefaktor von 0,4 auf 0,55 angehoben.

#### Belange des Artenschutzes

Es wurden im Plangebiet keine geschützten Pflanzenarten und keine Brut- oder Nistplätze streng geschützter Tierarten angetroffen. Von ökologischer Bedeutung sind die Vegetationsstrukturen im Bereich der Abtei, diese sind von der Straßenführung der Erschließung des Gebietes betroffen. Der Straßenverlauf wurde so gewählt, dass er möglichst gering in den vorhandenen Baumbestand eingreift. Die Ausweisung von zusätzlichen Grünflächen in diesem Bereich soll die bestehenden Strukturen weiter aufwerten. Die ökologische Bedeutung des Plangebietes ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung stark eingeschränkt. Es ist nicht auszuschließen, dass die Flächen bestimmten Vogel und Fledermausarten als Jagdrevier dienen. Diese Arten können jedoch auf benachbarte Freiflächen ausweichen, die im Umland zur Verfügung stehen.

**Aufgrund der unmittelbaren Siedlungs- und Straßennähe und der angetroffenen Biotopstrukturen ist davon auszugehen, dass keine Lebensraumtypen nach Anhang I und keine Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie, bzw. keine Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie im Betrachtungsraum vorkommen. Dies gilt auch für die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tiere und Pflanzen.**

### 5.2.2.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt - Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

#### Temporäre Beeinträchtigungen (im Zuge der Baumaßnahme)

Während der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass der zu erhaltende geschützte Baumbestand im Wurzel-, Stamm- und Kronentraufbereich unbeschadet bleibt. Eventuell sind entsprechende Schutzzäune zu errichten. Im Kronentraufbereich der Bäume ist das Lagern von Baustoffen, Bodenaushub, jeglicher Baustelleneinrichtung, das Abstellen und Befahren durch Baufahrzeuge, das Anlegen von Wegen und Plätzen, das Verlegen von Leitungen sowie jeglicher Bodenauf- oder abtrag zu unterlassen.

#### Baumschutz

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand östlich der Abtei wird von der geplanten nördlichen Erschließung gequert werden. Für die Straßenbaumaßnahme werden voraussichtlich 6-8 Bäume gefällt werden müssen.



#### Maßnahmen, die sich aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ergeben

Bei diesem Bebauungsplan wird der Schutz von Böden und Bodenfunktionen in den Vordergrund gestellt. Aus diesem Grund wurden von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde die durch diesen Bebauungsplan entstehenden nachteiligen Auswirkungen auf den Boden unter Anwendung des "Aachener Leitfadens zur Bewertung von Eingriffen in das Schutzgut Boden" berechnet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die für das Schutzgut Boden festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensieren in vollem Umfang das durch diesen Fachbeitrag festgestellte ökologische Defizit für den Bereich Natur und Landschaft. Zur planungsrechtlichen Sicherheit sind bezüglich des Erhalts von Vegetationsstrukturen und der Sicherung der im Grünordnungsplan benannten Pflanzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes in Absprache mit dem Planungamt grünordnerischen Festsetzungen zu treffen.

#### Grünordnungsplan

Die grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet sowie eine Darstellung der geplanten Pflanzmaßnahmen sind dem als Anlage beigefügten Grünordnungsplan, der verbindlicher Bestandteil des Umweltberichtes ist. Die Baumbilanz dieses Bebauungsplanes beträgt voraussichtlich + 60 Bäume.

### **5.2.3 Schutzgut Boden**

Bei der Erörterung des Schutzgutes Boden wird grundsätzlich auf seinen Wert als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanze und Bodenorganismen, für Wasser und Nährstoffe, als Filter und Puffer, sowie seine Seltenheit und kulturelle Bedeutung eingegangen.

#### **5.2.3.1 Schutzgut Boden - Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben**

##### Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a des **Baugesetzbuches** (BauGB) sind die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, **Boden**, Wasser Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt* bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

##### Altlastenverdachtsflächen/Schädliche Bodenveränderungen

Da die Böden im Aachener Süden bedingt durch historisch bergbauliche Tätigkeiten und potenziell erzführende geologische Schichten erhöhte Cadmium- und Bleigehalte aufweisen können, wurden 2004 und 2011 im Plangebiet Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse bestätigen, dass zwar großflächig, aber insgesamt nur geringfügige Überschreitungen des unteren Cadmium-Maßnahmenwertes<sup>2</sup> von 0,04 mg/kg vorliegen.

Die ermittelten Gesamtgehalte an Blei und Cadmium liegen unterhalb der Prüfwerte für Kinderspielflächen, so dass eine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch ausgeräumt werden kann. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Bei dem Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze wird die Aufnahme von Schadstoffen über den Verzehr von Nutzpflanzen beurteilt. Schutzgut ist auch hier insbesondere die menschliche Gesundheit. Ziel der Untersuchungen ist eine Gefahrenbeurteilung durch den Verzehr von Gemüse aus dem Eigenanbau. Für den Parameter Blei bestehen für den Wirkungspfad Boden-Pflanze aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, während die Untersuchungsergebnisse für den Parameter Cadmium belegen, dass der untere Maßnahmenwert – wenn auch nur geringfügig - großflächig überschritten wird.

<sup>2</sup> definiert für den Anbau stark Cadmium-anreichernder Gemüsearten

#### Schutzwürdige Böden

Der vorsorgende Bodenschutz bildet einen Schwerpunkt des gesetzlichen Schutzauftrages, denn der Boden benötigt einen besonderen Schutz, um seine vielfältigen Funktionen auch zukünftig erfüllen zu können. Grundsätzlich ist jeder Boden schützenswert. Es gibt jedoch Böden, die in hohem Maß besondere Funktionen im Naturhaushalt erfüllen. Jede flächenbezogene Planung beeinflusst z.T. irreversibel im Ergebnis den Boden, seine Entwicklung, seine Lebensgemeinschaften, seine Funktions- und Leistungsfähigkeit.

In dem Plangebiet liegen verbreitet die Bodentypen Pseudogley und Pseudogley-Parabraunerde vor, vereinzelt wurden auch Kolluvisole angetroffen. Diese Böden können im Hinblick auf ihre Schutzwürdigkeit als sehr bis besonders schutzwürdig (Stufe 4 und 5) im Hinblick auf die Bodenfunktion „Naturhaushalt“ (hohe Bodenfruchtbarkeit, Wasserspeichervermögen und Filter- und Pufferfunktion) eingestuft werden.

### **5.2.3.2 Schutzgut Boden - Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben**

#### Altlastenverdachtsflächen/Schädliche Bodenveränderungen

Durch die Ansiedlung von Wohnen in das Gebiet, werden die dort lebenden Menschen auch Gemüse anbauen wollen. Dies ist mit gewissen Einschränkungen auch gefahrlos möglich.

#### Schutzwürdige Böden

Durch die vorgesehene Planung werden durch Bodenabtrag und -umlagerung sowie durch eine nachfolgende Versiegelung und Bebauung im Bereich der geplanten Wohnbauflächen die schutzwürdigen Böden zu über 40 % und für den geplanten Straßenbau zu 100% nachhaltig geschädigt.

**Aufgrund der hohen Schutzwürdigkeit sowie hohen Naturbelassenheit der Böden im Plangebiet kann aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine Bebauung nicht empfohlen werden.**

**Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland hat eine Prospektion für sinnvoll erachtet. Aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit des Bodens wird jedoch darauf verzichtet, da ansonsten die gesamte Fläche gepflügt und geeeggt werden müsste. Damit ist jedoch eine ungeklärte archäologische Situation gegeben.**

Unabhängig von der Art der Bodenfunktion und der Einstufung ihrer Schutzwürdigkeit spielen unversiegelte Böden eine essentielle Rolle im Klimageschehen. Einerseits sind sie unmittelbar von künftigen Klimaänderungen betroffen, andererseits haben anthropogene Eingriffe und klimabedingte Veränderungen der Bodeneigenschaften wiederum Auswirkungen auf das Klima<sup>3</sup>. Durch die Versiegelung von Flächen gehen Böden als wertvolle Flächen für die Produktion von Nahrungsmitteln und als Kohlendioxidstoffspeicher (Grünflächen sind besonders wertvolle CO<sub>2</sub>-Speicher) verloren. Weiterhin ist die Kühlungsfunktion unversiegelter Flächen für das Mikroklima von nicht zu unterschätzender Bedeutung.

### **5.2.3.3 Schutzgut Boden - Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### Altlastenverdachtsflächen / Schädliche Bodenveränderungen

Hinweise zum Anbau von Gemüse:

Der eigenverantwortliche und verantwortungsbewusste Umgang mit der Gartennutzung, d.h. kein intensiver Anbau hoch Cadmium anreichernder Gemüsesorten wie Lollo rosso, Sellerie, Mangold, Endivie und Spinat bzw. eine Sicherung der Anbaufläche über mit unbelastetem Mutterboden gefüllten Hochbeeten, Pflanzkästen oder -kübeln ist völlig ausreichend.

<sup>3</sup> LABO-Positionspapier (2010): Klimawandel – Betroffenheit und Handlungsempfehlungen des Bodenschutzes

Es wird empfohlen, das gesamte Plangebiet nach § 9 Abs. 5 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen, da großflächig eine - wenn auch nur geringfügige - schädliche Bodenveränderung<sup>4</sup> vorliegt. Der Einrichtung eines Nutzgartens steht nichts entgegen, wenn die oben genannten Hinweise eingehalten werden.

#### Schutzwürdige Böden

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes: Die ca. 0,8 ha große Ausgleichsfläche ist gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festzusetzen. Diese Fläche ist einer extensiven Grünlandnutzung zuzuführen, sodass durch diese Maßnahmen eine Aufwertung des Naturbelassenheit des Bodens erfolgen kann. Sollten hier weitere Maßnahmen wie Anpflanzen von Sträuchern und Hecken festgesetzt werden, wird dies aus bodenschutzfachlicher Sicht befürwortet, auch wenn keine weitere Aufwertung aus bodenfunktionaler Sicht möglich ist. Die öffentliche Grünfläche mit Kinderspielfläche ist gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB als „öffentliche Grünfläche“ festzusetzen.

**Beide Flächen sind durch die Errichtung von Bauzäunen zu sichern, so dass die schutzwürdigen Böden während der gesamten Bauphase vor sämtlicher Beeinträchtigung geschützt werden.**

Mit der Realisierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Planung gehen in hohem Maß schutzwürdige Böden verloren, so dass auch nach Durchführung von Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ein Ausgleichsdefizit von 23 WE (Werteinheiten) ha verbleibt.

Außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes: Insgesamt werden 45,6 ha Waldflächen im Aachener Stadtgebiet für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt. Bei einem Aufwertungspotential von 0,5 WE sind dies 22,8 WE ha. Damit ist die Differenz zwischen Plan- und Ist-Zustand von -23 WE ha ausgeglichen. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen betragen 695.000 €

Durch Waldumbaumaßnahmen, z.B. die Schaffung von Waldbeständen mit natürlichen Strukturen und Lebensabläufen, sollen einschichtige, standortfremde [Nadelwälder](#) (Monoforste) hin zu einem standorttypischen, naturnahem Wald entwickelt werden. Daher kann der Waldumbau auch immer im Kontext der [Nachhaltigkeit](#) gesehen werden. Aus bodenfunktionaler Sicht erfolgt auf Dauer eine deutliche Verbesserung der Filter- und Pufferfunktion, eine Erhöhung des Wasserspeichervermögens, eine Verbesserung der Durchwurzelbarkeit und Einstellung erhöhter Bodenaktivitäten durch Bodenorganismen der Waldböden.

Bodenschutzmanagement und Ökologische/Bodenkundliche Baubegleitung: Voraussetzung für den Erhalt der Bodenfunktionen ist die sachgerechte Behandlung des Bodens vor, während und nach den Baumaßnahmen. Wesentlich sind die fachgerechte Abgrabung und Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden während der Bauphase sowie deren fachgerechter Wiedereinbau und Herstellung der Bodenschichten. Dies betrifft vor allem die Arbeiten zu den Erschließungsmaßnahmen (Kanal- und Straßenbau), zur Errichtung der Stellplätze und Spielfläche sowie in den Vorgärten. Für die Erschließungsmaßnahmen ist vor dem Abtrag eine Massenbilanz zu erstellen. Nicht vermeidbarer Bodenaushub sollte, entsprechend dem Vermeidungsgebot gem. DIN 19731 im Plangebiet belassen oder sinnvoll verwertet werden. Eine Verlagerung des gebietstypisch belasteten Bodenmaterials in unbelastete Gebiete ist **unzulässig**. Eine Verlagerung des gebietstypisch belasteten Bodenmaterials innerhalb des Bebauungsplangebietes ist im Sinne des § 12 Abs. 10 BBodSchV zulässig, wenn die in § 2 Abs. 2 BBodSchG genannten natürlichen Funktionen und Nutzungsfunktionen nicht zusätzlich beeinträchtigt werden und insbesondere die Schadstoffsituation am Ort des Aufbringens nicht nachteilig verändert wird. Gemäß § 12 Abs.

---

<sup>4</sup> Definition: Schädliche Bodenveränderungen sind flächenhaft bzw. großflächig ausgeprägt, wenn über einzelne Grundstücke hinausgehende schädliche Bodenveränderungen Maßnahmen des Bodenschutzes notwendig machen. Gegenstand der Betrachtung sind dabei Gefahren für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze, die von schädlichen Bodenveränderungen auf landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen sowie in Haus- und Kleingärten in Siedlungsgebieten ausgehen (MUNLV, 2004).

10 BBodSchV ist außerhalb des Plangebietes eine Verlagerung von Bodenmaterial nur in dem Gebiet mit erhöhten Schadstoffgehalten zulässig. Voraussetzung ist allerdings, dass am Aufbringungsort die Schadstoffsituation nicht zusätzlich nachteilig verändert wird. Erforderliche gebietsbezogene Informationen liegen bei der Unteren Bodenschutzbehörde im Fachbereich Umwelt der Stadt Aachen vor.

Hierzu ist ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen, das vor allem die Vorgaben des § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zum Auf- und Einbringen von Böden beachtet.

Bodenkundliche Baubegleitung: Es wird dringend empfohlen, für die Erschließungsmaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung (ein Sachverständigenbüro übernimmt die Planung, Kontrolle und Dokumentation von Maßnahmen zum Schutz des Bodens auf den Baustellen) einzusetzen, da auf der Ausgleichsfläche und der öffentlichen Grünfläche keine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen u.a. durch eine Baustelleneinrichtung erfolgen darf. Ansonsten muss eine Neubewertung des Ist-Zustandes mit ungünstigeren Annahmen erfolgen.

## 5.2.4 Schutzgut Wasser

Es steht der Schutz der Gewässer und ihrer Funktionen für den Menschen und den Naturhaushalt im Vordergrund. Wichtige Themen sind dabei der Umgang mit dem Grundwasser, den oberirdischen Gewässern, den (Thermal)quellen, dem Abwasser, der Gewässergüte, dem Hochwasserschutz sowie den unterschiedlichen Nutzungen des Wassers allgemein.

### 5.2.4.1 Schutzgut Wasser - Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

#### Grundwasserschutz - Allgemeines/Boden/Flurabstand/Schutzgebiete/Grundwassermessstellen/Versickerung

Der gesamte Bereich des Plangebietes wird geprägt von Kohlenkalken, die bis in größere Tiefen anstehen und eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Überlagert werden diese Schichten großflächig von den Verwitterungsbildungen des Kohlenkalkes mit einer sehr geringen Wasserdurchlässigkeit und einer Mächtigkeit von ca. zwei bis drei Metern. Bis zu einer Tiefe von gut einem Meter ist im gesamten Gebiet Lößlehm mit einer geringen Wasserdurchlässigkeit vorzufinden. Generell muss berücksichtigt werden, dass ein feuchter Baugrund mit teilweise starker Staunässe ansteht. In der nassen Jahreszeit wird Niederschlagswasser auf den dann wassergesättigten Böden hangabwärts fließen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist deswegen auch nicht möglich. Obwohl das Plangebiet zur Zeit nahezu unversiegelt ist, trägt es wegen der anstehenden Bodencharakteristik nur gering zur Grundwasserneubildung bei. Echtes Grundwasser steht erst bei mehr als 15 Metern unter Flur an. Schutzgebiete sowie Grundwassermessstellen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Schutz des Grundwassers/Gutachten (Einbinden von Bauteilen ins Grundwasser/Aufgrabungen)

Beeinträchtigungen des Grundwassers können hervorgerufen werden, wenn Bauwerke ins Grund- bzw. Schichtenwasser einbinden und dadurch möglicherweise einen Aufstau im Anstrom bzw. eine Absenkung im Abstrom oder eine ungezielte Umlenkung des Grundwasserstromes verursachen. Ein Einbinden von Bauwerken ins „echte“ Grundwasser ist zwar nicht zu besorgen. Jedoch ist besonders in den nassen Jahreszeiten aufgrund der großen Durchlässigkeitsunterschiede zwischen den Lößlehmen und den darunter liegenden „dichten“ Verwitterungsschichten des Kohlenkalkes mit oberflächennahen Schichtenwasserbildungen und Staunässe zu rechnen. Dieses Schichtenwasser und die Staunässe, die bis an die Geländeoberfläche heranreichen, besitzen alle Eigenschaften hydrostatisch drückenden Wassers und werden auf die Bauwerke (Kellergeschosse und Fundamente) einwirken.

#### Oberflächengewässer - Allgemeines/Uferrandstreifen/Quellbereiche

Auf dem Plangelände selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden, jedoch verläuft in einem Abstand von ca. 100 Metern südöstlich zum Plangebiet der Schleckheimer Bach. Eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser in dieses Gewässer ist jedoch nicht möglich, da Fremdparzellen gequert werden müssten. In einem Ab-

stand von ca. 950 Metern nordöstlich vom Plangebiet verläuft die Inde. Durch die Erstellung einer Kanalleitung könnte hier die Möglichkeit geschaffen werden, Niederschlagswasser direkt in das Gewässer einzuleiten.

#### Einleitung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Seit dem 1.1.1996 besteht gemäß § 51 a LWG bei erstmals bebauten Grundstücken die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich ortsnah in ein Gewässer einzuleiten oder zu versickern wenn die örtlichen Gegebenheiten dies zulassen. Das Gelände wird erstmalig bebaut.

#### Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Inde, an der innerhalb der Ortslage Kornelimünster Hochwassergefahr besteht. Soll zusätzliches Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in die Inde eingeleitet werden, muss dies unterhalb der Ortslage oder über Rückhaltungen erfolgen. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im B-Plangebiet nicht vorhanden.

#### Entwässerung - Allgemeines/§ 51 a LWG

Das Plangebiet liegt an der abwassertechnisch erschlossenen Schleckheimer Straße, die zum Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Aachen Süd gehört und grundsätzlich im Mischsystem entwässert. Seit dem 1.1.1996 besteht gemäß § 51 a LWG bei erstmals bebauten Gebieten die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, wenn die örtlichen Gegebenheiten dies zulassen. Da das Plangebiet erstmalig bebaut wird, kommt dieser Paragraph hier grundsätzlich in Betracht.

#### Private Entwässerungsnetze (§ 58 LWG)

Private Entwässerungsnetze mit einer Größe von über 3 ha, versiegelter Fläche, sind bei der Unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

#### Abwassertechnische Erschließung/Abstimmung der Entwässerung mit zuständigen Fachbereichen

Für das B-Plangelände ist die abwassertechnische Erschließung nach Auskunft des Abwasserbeseitigungspflichtigen grundsätzlich sichergestellt.

### **5.2.4.2 Schutzgut Wasser - Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben**

#### Grundwasserschutz - Allgemeines/Boden/Flurabstand/Schutzgebiete/Grundwassermessstellen/Versickerung

Durch eine Realisierung der Flächennutzungsplanänderung ist zwar eine Erhöhung des Versiegelungsgrades auf gut 60 % vorgesehen, wegen des geologischen Aufbaus der Bodenschichten und der daraus resultierenden sehr geringen Wasserdurchlässigkeit ist die Grundwasserneubildung jedoch nicht nennenswert betroffen. Eine gezielte Versickerung ist im gesamten B-Plangebiet nicht möglich. Deswegen sollte die Versiegelung möglichst gering gehalten werden, sodass zumindest in den "trockenen" Jahreszeiten Niederschlagswasser ungezielt großflächig versickern kann. Um das B-Plangelände vor hangabwärts fließendem Wasser des südwestlich gelegenen Grünlandes zu schützen, ist es erforderlich, eine Auffangrinne oberhalb des Gebietes anzulegen, die anströmendes Oberflächenwasser zum neu zu verlegenden Regenwasserkanal in der Schleckheimer Straße leitet. Dieser Kanal mündet unterhalb der Ortslage Kornelimünster in die Inde. Eine Drosselung der anfallenden Niederschlagswasser aus dem B-Plangebiet ist nicht erforderlich.

#### Schutz des Grundwassers/Gutachten (Einbinden von Bauteilen ins Grundwasser/Aufgrabungen)

Da Schichtenwasser und Staunässe alle Eigenschaften hydrostatisch drückenden Wassers besitzen, sind Keller-geschosse und andere erdberührte Bauteile druckwasserdicht laut DIN 18195-6 auszubilden. Die Fließbewegung des Wassers innerhalb des Bodens ist jedoch so gering, dass mit einem Aufstau des Schichtenwassers vor den

Gebäuden nicht zu rechnen ist, wenn sowohl die Arbeitsräume mit einem wasserdurchlässigen Sand-Kies-Schottergemisch verfüllt werden als auch unterhalb der Bauwerkssohle eine mindestens 15 cm dicke Schicht gleichen Materials eingebaut wird. Grundwasserabsenkungen/-ableitungen während der Bauphase sind vorher bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen/-ableitungen sind generell verboten.

Oberflächengewässer- Allgemeines/Uferrandstreifen/Quellbereiche:

Uferrandstreifen und Quellgebiete sind innerhalb des B-Plangebietes nicht vorhanden.

Einleitung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Da ein direktes Ableiten von Niederschlagswasser in den Schleckheimer Bach nicht möglich ist, und der Schleckheimer Bach zur Zeit in die städtische Mischkanalisation geleitet wird, hat die Stadt Aachen beschlossen, einen Regenwasserkanal in der Schleckheimer Straße zu errichten, der das anfallende Niederschlagswasser aus dem B-Plangebiet in die Inde hinter den Ortskern Kornelimünsters leitet. Sollte das B-Plangebiet Kornelimünster Süd verwirklicht werden, ist beabsichtigt, den Schleckheimer Bach ebenfalls in diesen Regenwasserkanal einzuleiten.

Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete

Da unterhalb der Ortslage Kornelimünster keine Hochwassergefahr für die Inde besteht, kann das gesamte Niederschlagswasser des Plangebietes, einschließlich des oberhalb der Bebauung anströmenden Hangwassers, ohne Rückhaltung über den neu zu errichtenden Regenwasserkanal der Schleckheimer Straße in die Inde geleitet werden. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass der neu zu errichtende Kanal für ein 50-jährliches Niederschlagsereignis dimensioniert wird. Dies ist erforderlich, da bei einer üblichen Dimensionierung nach Kanalkriterien (5-jährliches Niederschlagsereignis) Niederschlagswasser aus der Kanalisation austreten würde, über die Straßenfläche in den Ortskern von Kornelimünster gelangen könnte und dort zu Schäden durch Überschwemmungen führen würde.

Entwässerung - Allgemeines/§ 51 a LWG

Das B-Plangebiet soll im modifizierten Mischsystem entwässert werden. Dabei wird das unbelastete Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation des Plangebietes gesammelt und zusammen mit dem unbelasteten Niederschlagswasser des B-Plangebietes 840 dem noch zu erstellenden Regenwasserkanal in der Schleckheimer Straße zugeführt und unterhalb der Ortslage Kornelimünster der Inde zugeleitet. Das belastete Niederschlagswasser und das Schmutzwasser des Plangebietes wird in einem Mischwasserkanal gesammelt und der Mischkanalisation in der Schleckheimer Straße zugeführt. Rückhaltungen für das Plangebiet sind nicht erforderlich. Zur Sicherung des Plangebietes vor hangabwärts fließendem Niederschlagswasser von oberhalb liegenden Grünflächen, ist ein Graben anzulegen, der das anströmende Wasser sammelt und in den dann neu erstellten Regenwasserkanal der Schleckheimer Straße leitet. Eine Rückhaltung ist hierbei nicht erforderlich. Der Regenwasserkanal ist jedoch aus Hochwasserschutzgründen zur Sicherung des Ortskerns Kornelimünsters zwingend auf ein 50-jährliches Niederschlagsereignis zu dimensionieren.

Die Erstellung des geplanten Regenwasserkanals der Schleckheimer Straße ist zeitlich vor Beginn der Erschließung des Plangebietes durchzuführen. Sie ist laut Aussage der STAWAG für das Jahr 2012 vorgesehen. Eine Abstimmung der Entwässerungsplanung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Koordinierungsstelle Abwasser ist zwingend erforderlich. Der § 51 a LWG kommt hier grundsätzlich in Betracht. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist jedoch nicht möglich. Deswegen muss eine Einleitung über den neu zu verlegenden Regenwasserkanal in der Schleckheimer Straße erfolgen.

#### Private Entwässerungsnetze (§ 58 LWG)

Da das Plangelände kleiner als 3 ha versiegelter Fläche ist, wird es kein privates Entwässerungsnetz geben.

#### Abwassertechnische Erschließung/Abstimmung der Entwässerung mit zuständigen Fachbereichen

Die Entwässerungsplanung ist mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Abteilung Koordinierungsstelle Abwasser (FB 61/73) abzustimmen.

Fazit: Es bestehen gegen die Bebauungsplanmaßnahme aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine entscheidenden Bedenken, die nicht ausgeglichen werden könnten.

### **5.2.4.3 Schutzgut Wasser - Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteilig. Auswirkungen**

Folgende wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Forderungen zum Ausgleich von Auswirkungen ergeben sich und sind zwingend umzusetzen:

- Erdberührte Bauteile (z.B. Keller, Bodenplatten oder Fundamente) sind druckwasserdicht laut DIN 18195-6 auszubilden.
- Arbeitsräume sind mit geeignetem, wasserdurchlässigem Sand-Kies-Schottergemisch zu verfüllen. Unterhalb der Bauwerkssohle ist zusätzlich eine mindestens 15 cm dicke Schicht gleichen Materials einzubauen.
- Es dürfen keine über die Bauphase hinaus dauernde Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen (z.B. durch Pumpen oder Drainagen) vorgenommen werden.
- Sollten bei Bauarbeiten, Kalksteinbänke angeschnitten werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass kein verschmutztes Wasser oder sonstige Verschmutzungen dort eindringen können. Das gilt sowohl für die Bauphase, als auch für die fertig gestellte Maßnahme. Schutzmaßnahmen sind im Bedarfsfall mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.
- Die Entwässerungsplanung wird durch den Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Koordinierungsstelle Abwasser (bzw. STAWAG) erstellt oder an ein geeignetes Ingenieurbüro beauftragt. Eine Abstimmung der Planung mit dem Fachbereich Umwelt, Abteilung Gewässerschutz, hat vor den ersten Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.
- Der geplante Regenwasserkanal in der Schleckheimer Straße ist aus Hochwasserschutzgründen zur Sicherung des Ortskerns Kornelimünsters vor Überschwemmungen zwingend auf ein 50-jährliches Niederschlagsereignis zu dimensionieren. Die Erstellung des Kanals ist vor Beginn der Erschließung des Plangebietes durchzuführen.
- Großflächige Metalleindeckungen (auch Fassaden), wie z.B. Kupfer, Zink und Blei sind als äußere Dachhaut grundsätzlich unzulässig, wenn nicht sichergestellt ist, dass die ausgespülten Schwermetallpartikel durch Vorklärung des Niederschlagswassers zurückgehalten und entsorgt werden. Aluminiumverkleidungen sind zulässig (Kanalanschlusssatzung).

### **5.2.5 Schutzgüter Klima, Lufthygiene, Geruchsmissionen und Elektromagnetische Felder und Klima**

Siehe Punkt 5.2.1. Schutzgut Mensch

### **5.2.6 Schutzgut Landschaft (Landschafts-, Orts-, Stadtbild)**

#### **5.2.6.1 Schutzgut Landschaft (Landschafts-, Orts-, Stadtbild) – Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben**

Hinsichtlich der rechtlichen Vorgaben wird auf Punkt 5.2.2.1 verwiesen. Zum Thema Baumschutz lässt sich nachrichtlich anmerken, dass im Bereich der Erschließung von der Oberforstbacher Straße alter Baumbestand vor-

handen ist (ca. 30 Bäume), dessen größter Teil unter die Baumschutzsatzung fällt. Eine schonende Erschließung ist möglich, sodass nur wenige Bäume für diese neue Straße geopfert werden müssen. Für einen Teil der Bäume könnte eine Befreiung nach dem Baumschutzsatzung erfolgen, da wegen Pilzbefall, Stammschäden oder deutlichem Schrägwuchs Ausnahmetatbestände vorliegen.

#### **5.2.6.2 Schutzgut Landschaft (Landschafts-, Orts-, Stadtbild) - Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben**

Ein Teil des Baumbestandes wird im Rahmen der Umsetzung der Planung gefällt werden müssen. Hierfür werden die entsprechenden Befreiungen nach der Baumschutzsatzung eingeholt werden.

#### **5.2.6.3 Schutzgut Landschaft (Landschafts-, Orts-, Stadtbild) - Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Satzungsgemäß werden Bäume als Ersatz für die zu fallenden gepflanzt werden.

#### **5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Unmittelbar nördlich an das Bebauungsplangebiet anschließend liegt die Benediktinerabtei, deren Kirche aus den 1950er Jahren weithin sichtbar und ein Orientierungsmerkmal im Aachener Süden ist. Bei der Planung des Bebauungsgebietes wurde darauf geachtet, dass zum einen ein angemessener Abstand gewahrt wird zwischen den beiden Nutzungen wie auch die Sichtbarkeit der Abteikirche und des Ensembles nicht beeinträchtigt wird.

#### **5.2.8 Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter**

Nach bisheriger Einschätzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt aus der Wechselwirkung der Schutzgüter zu erwarten.

### **5.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

#### **a) bei Durchführung**

Die Entwicklung des Gebietes bei Durchführung der Planung, wird mit einer siedlungsbedingten Versiegelung durch Häuser, Garagen und Erschließungsflächen einher gehen sowie mit nur gering gestalteten Gärten (aufgrund der Größe). Aufgrund der derzeitigen Situation und der Besiedlung im Umfeld wird mit keinen dauerhaft negativen Auswirkungen für die Umwelt gerechnet.

#### **b) Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist weiterhin mit einer intensiven Grünlandnutzung zu rechnen; es gibt keine Hinweise für zu erwartende Verbesserungen oder Verschlechterungen aus Sicht der Umwelt.

#### **c) Alternativplanung**

Es wurden keine Alternativplanungen geprüft.

## 5.4 Grundlagen

Die hier durchgeführte Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den gesetzlichen Vorgaben des § 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Anlage zu § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB sowie der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Der Umweltbericht ist entsprechend dem derzeitigen Kenntnis- und Verfahrensstand erstellt. Dem Umweltbericht liegen die Fachstellungen der Abteilung Immissionsschutz des Fachbereiches Umwelt, der Unteren Landschaftsbehörde, der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Aachen zugrunde. Arbeitsgrundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist der Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (2006)□, der eine Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für Genehmigungsverfahren aller Art im Geltungsbereich der Stadt Aachen basierend auf dem Landschaftsgesetz NRW ist. Die Lärmabschätzung erfolgte unter Zuhilfenahme des Lärmberechnungsprogramm IMMI 6.0.

## 5.5 Monitoring

Die Stadt Aachen betreibt derzeit kein eigenständiges, umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem. Die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Durchführung der Planung werden daher im Rahmen der allgemeinen Umweltüberwachung unter Einbeziehung von Fachbehörden überprüft. Hierbei ist ein Austausch von relevanten Informationen zwischen den Fachbehörden und der Gemeinde gewährleistet. Sollten unerwartete nachteilige Umweltauswirkungen auftreten, werden diese frühzeitig ermittelt und ihnen wird mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt. Nachteilige erhebliche Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Aachen ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

## 5.6 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 812 umfasst ein gut 9,7 ha großes Plangebiet in Kornelimünster, südlich der Benediktinerabtei zwischen Oberforstbacher und Schleckheimer Straße, in dem ein Wohngebiet mit Reihen- und Doppelhäusern umgesetzt werden soll. Das Plangebiet ist durch Bebauung von drei Seiten umschlossen und grenzt Richtung Westen an die offene Landschaft. Diese stellt sich hier -wie das Gebiet selbst- im Wesentlichen als intensiv genutztes landwirtschaftliches Grünland dar. Folgende Faktoren bestimmen die abschließende Beurteilung der Umweltverträglichkeit:

- Der jetzige Zustand des Geländes, sein Siedlungszusammenhang, seine geringe Ausstattung mit wertvollen Landschaftselementen sowie seine geringe Bedeutung für Fragen des Artenschutzes.
- Der über das gesetzliche Maß hinausgehende Schutzabstand zwischen dauerhaft zum Aufenthalt genutzten Räumen und dem Mobilfunksendemast im Plangebiet.
- Die geringe Belastung mit Lärm im Plangebiet.
- Das Vorhandensein mit Metallen schwach belasteter Böden hinsichtlich der Nutzung für Gemüseanbau, die jedoch unter Einhaltung bestimmter Regeln gefahrlos möglich ist.
- Der Ausgleich der vorhandenen schützenswerten Böden im Plangebiet erfolgt durch eine den Boden schonende Umgestaltung von Waldbeständen im Aachener Stadtwald.
- Der angemessene Umgang mit dem hoch anstehenden Grundwasser bzw. der Bodenfeuchtigkeit im Plangebiet

Unter Einbeziehung der vorgenannten Faktoren kann die Entwicklung des Plangebietes als verträglich für die Umwelt bezeichnet werden, wenn die Forderungen und Empfehlungen aus dem Umweltbericht bei der Planung und Umsetzung Berücksichtigung finden.

## 6 Auswirkungen der Planung

Durch die Bauleitplanung soll Planungsrecht für den zweiten Bauabschnitt der Rahmenplanung Kornelimünster West für die Errichtung von ca. 135 Einfamilienhäusern und 4 Geschosswohnungsbauten inklusive der notwendigen öffentlichen Grünflächen und einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Aufgrund der Nachfrage und auch unter Berücksichtigung der Lage am Siedlungsrand wird eine lockere Bebauung vorgeschlagen. Mit diesem Siedlungsabschnitt wird damit nicht nur das vorhandene Quartier ergänzt, sondern auch die Siedlung zum Landschaftsraum abgeschlossen. Durch eine Grünfläche wird ein Abstand zur Benediktinerabtei hergestellt, wodurch der Solitär nach wie vor als solcher weit sichtbar bleiben wird. Die landwirtschaftlichen Betriebe und auch ein Funkmast sind weit genug entfernt, um ein verträgliches Nebeneinander zur Wohnbebauung zu gewährleisten.

Aufgrund der Randlage wird jedoch zu befürchten sein, dass die Mobilität der zukünftigen Bewohner vorwiegend bis ausschließlich aus eigenen PKW's bestehen wird. Die hinzukommenden Verkehre können zwar vom vorhandenen Verkehrsnetz problemlos bewältigt werden, aber aus klimatischer Sicht ist die einseitige Mobilität problematisch. Ein Ziel wird es daher sein, dass ggf. durch Carsharing Angebote Alternativen geschaffen werden. Der Zuzug der Familien kann aber auch den Standort Kornelimünster stärken, indem aufgrund einer größeren Einwohnerzahl Dienstleistungen sich wieder ansiedeln und dadurch notwendige Wege vermeiden bzw. verkürzen lassen. Die Erhöhung der Verkehrssicherheit wird durch den Ausbau im Mischprinzip, die verkehrliche Trennung der einzelnen drei Teilbereiche und den Einbau einer Querungshilfe im Bereich der Schleckheimer Straße erreicht.

Eine Besonderheit des Plangebietes stellen die schützenswerten, aber auch leicht belasteten Böden dar. Der Eingriff in den Boden soll sich daher auf das Notwendigste beschränken, was durch fachliche Begleitungen während der Bauzeit sichergestellt werden muss. Der entsprechend hohe Ausgleich wird vorwiegend extern - in Waldgebieten - erfolgen. Auch wenn die Metallbelastungen in den Böden gering sind, erfolgt eine Kennzeichnung im B-Plan, um auf entsprechende Regeln beim Gemüseanbau hinzuweisen.

## 7 Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung wird ein Bodenordnungsverfahren notwendig.

## 8 Voraussichtliche Kosten

Für umweltrelevante und grünordnerische Maßnahmen werden voraussichtlich folgende Kosten zum Tragen kommen:

|  |               |
|--|---------------|
| Herstellungskosten der öffentlichen Grünanlagen:<br>(stehen für 2016 und 2017 im Haushalt: PSP 5-130101-900-01500-300-1) | ca. 253.000 € |
| Reduzierung der öffentlichen Grünfläche von 6.000 auf 4.000 m <sup>2</sup>   |               |
| Herstellungskosten für den Spielplatz:<br>(stehen für 2014 im Haushalt: PSP-Element 5-060201-400-00200-900-1)            | ca. 120.000 € |

Herstellungskosten für die externen Ausgleichsmaßnahmen

(Waldumwandlung) im Aachener Wald: insgesamt: ca. 695.000 €  
Für die Jahre 2015-2017 stehen hierzu schon Teilbeträge in einer Gesamthöhe von 247.000 € im Haushalt (PSP Element: 5-140101-900-01300-900-1)

Folgekosten für öffentliche Grünanlage inkl. Spielplatz: ca. 14.500 €/Jahr  
(Zur Haushaltsplanung 2016 und Folgejahre sind Folgekosten von 14.500 € einzuplanen)

Herstellungskosten für die öffentlichen Straßen und Anpassungsmaßnahmen im bestehenden Straßenraum  
Inkl. Bodenmanagement und Bodenkundliche Baubegleitung ca. 432.000 €  
(PSP-Element 5-120102-400-00500-300-1)  
Erweiterung der Fläche um 3.200 m<sup>2</sup> Wegefläche mit Mulde

## 9 Plandaten

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Flächen für Landwirtschaft                         | 10.000 m <sup>2</sup>       |
| Flächen für Versorgungsanlagen (Telekom)           | 2.100 m <sup>2</sup>        |
| Flächen für Gemeinbedarf                           | 2.000 m <sup>2</sup>        |
| Allgemeines Wohngebiet                             | 58.600 m <sup>2</sup>       |
| private Grünfläche (gleichzeitig Ausgleichsfläche) | 4.300 m <sup>2</sup>        |
| öffentliche Grünfläche                             | 4.000 m <sup>2</sup>        |
| öffentliche Verkehrsfläche                         | 16.000 m <sup>2</sup>       |
| <b>Plangebiet</b>                                  | <b>97.000 m<sup>2</sup></b> |

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt am 23.09.2015 den Bebauungsplan Nr. 812 - Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße – als Satzung beschlossen hat.

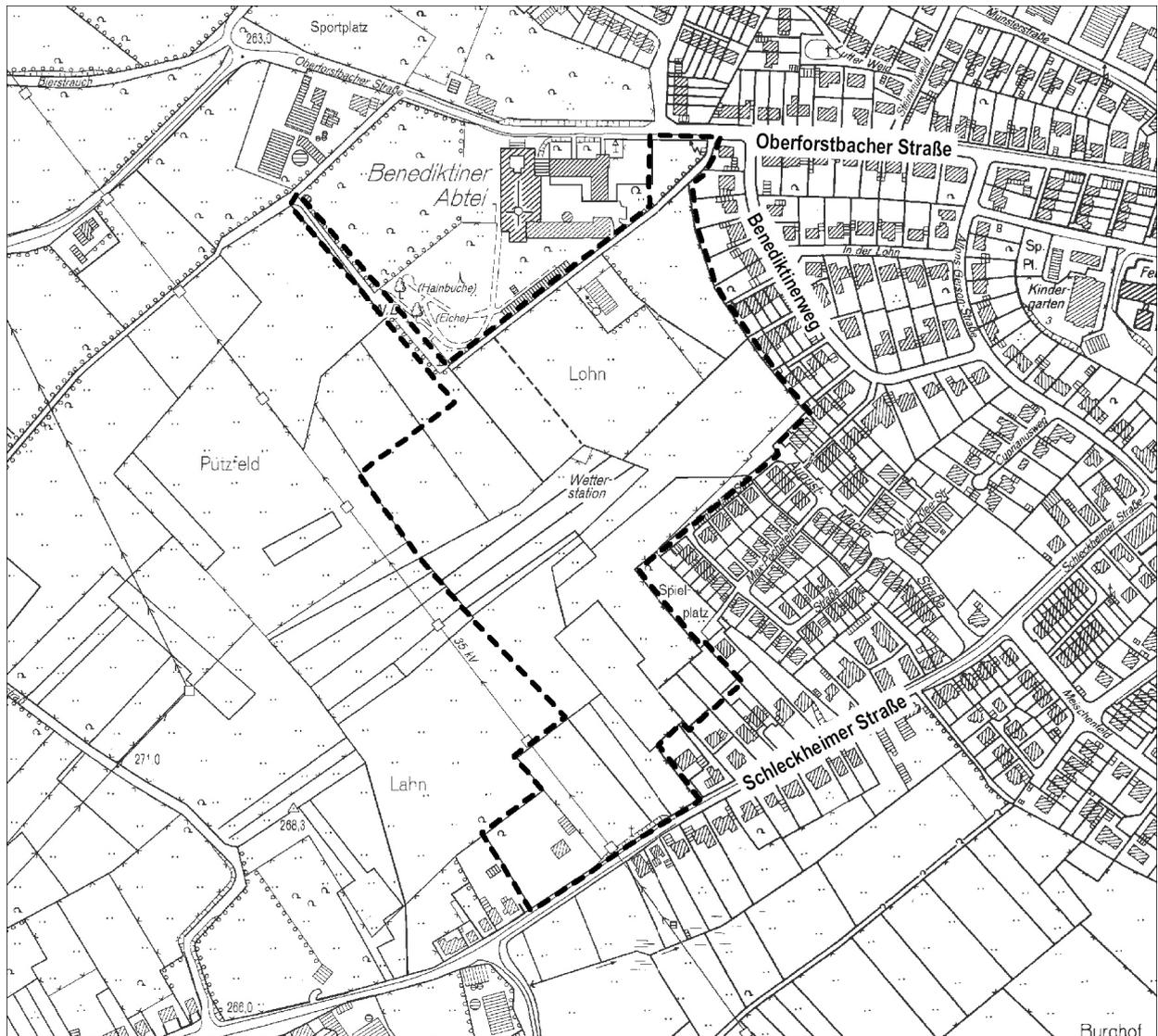
Es wird bestätigt, dass die oben genannte Begründung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den 24.09.2015

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

**Schriftliche Festsetzungen**  
**zum**  
**Bebauungsplan Nr. 812**  
**- Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße -**

für den Bereich Oberforstbacher Straße, Schleckheimer Straße im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster / Walheim



Lage des Plangebietes

gemäß **9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:**

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen

- 2.1 Die festgesetzten Höhen werden gemessen über Normalhöhennull NHN.  
Unter Traufhöhe (TH) ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut zu verstehen.  
Unter Firsthöhe (FH) ist der oberste Abschluss des Daches zu verstehen.  
Bei Pultdächern entspricht die Traufe der Schnittlinie des niedrigeren aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, der First der Schnittlinie des höheren aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.  
Außenwände von Gebäudeteilen, die der Firstwand vorgelagert sind, dürfen die festgesetzte Traufhöhe nicht überschreiten.
- 2.2 Innerhalb des WA 1, WA 1.1, WA 2, WA 3 und WA 4 gilt für die straßenseitigen Fassaden der Wohngebäude:
- Zwerchgiebel dürfen nur mit einem Pultdach ausgeführt werden.
  - Der First kann bei Gebäuden mit traufständigen Pultdächern nur zur Straße orientiert werden, wenn das oberste Geschoss mind. 2,0 m zurückspringt.
  - Das zeichnerisch festgesetzte Höchstmaß der Traufe ist als zwingende Höhe einzuhalten
    - bei giebelständiger Bauweise mindestens für eine Traufseite,
    - bei traufständiger Bauweise mindestens zur Hälfte der Fassadenlänge,
    - für die Traufhöhe der Zwerchgiebel.
- Die zwingende Höhe kann maximal um 1,0 m unterschritten werden. Bei Eckgrundstücken gelten die Regeln der zwingenden Höhe nur für eine der beiden straßenseitigen Fassaden.
- 2.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (TH, FH) dürfen ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Wärmetauscher und Anlagen der solaren Energiegewinnung), die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen sowie für Aufzugsmaschinenhäuser bis zu einer Höhe von max. 1,0 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

#### 3. Überbaubare Grundstücksflächen

Ausnahmsweise sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassenüberdachungen und Wintergärten, über die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen hinaus bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig.

#### 4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Innerhalb WA 1, WA 1.1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Die Doppelhaushälfte gilt generell als ein Gebäude.

Innerhalb des WA 5 sind maximal 9 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

## **5. Verkehrsflächen / Flächen für den ruhenden Verkehr / Nebenanlagen**

- 5.1 Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.
- 5.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.3 Innerhalb WA 1.1 dürfen Garagen, Carports und Nebenanlagen entlang der Straßenbegrenzungslinie eine Länge von 9,0 m nicht überschreiten.
- 5.4 Innerhalb WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind Nebenanlagen zwischen Hauptgebäude und angrenzender Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) ausgeschlossen. Ausgenommen sind Standplätze für bewegliche Abfallbehälter.

## **6. Festsetzungen zu Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- 6.1 Es sind entsprechend der Pflanzartenliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch gleiche Arten zu ersetzen;
- 27 Bäume innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“,
  - 4 Bäume innerhalb der am westlichen Siedlungsrand festgesetzten Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung – Fußgänger und Radfahrverkehr - und
  - 13 Bäume innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, die als Plätze gestaltet werden.
- 6.2 Es sind entsprechend der Pflanzartenliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch gleich Arten zu ersetzen:
- 6 Bäume innerhalb der am nördlichen Siedlungsrand festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage A“.
- 6.3 Es sind entsprechend der Pflanzartenliste 3 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch gleiche Arten zu ersetzen:
- 44 Bäume innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen, die als Straßen gestaltet werden, und
  - 3 Bäume innerhalb der im Zufahrtbereich der Schleckheimer Straße festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage B“.

## **7. Schutz, Pflege und Entwicklung von Naturgütern und Landschaft / Eingriffsregelung**

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind zum ökologischen Ausgleich folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen:

- Die Flächen sind mit einer Wiesensaat zu versehen.
- Versiegelungen sind unzulässig.
- Der vorhandene Baumbestand ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Absterbens sind sie durch gleiche Arten zu ersetzen.
- Zusätzlich sind 5 Bäume entsprechend der Pflanzenartenliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch gleiche Arten zu ersetzen.

**8. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW - Äußere Gestalt von baulichen Anlagen**

Zulässig sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 20°

- für Wohngebäude und
- für Garagen, Carports und Nebenanlagen, die an Verkehrsflächen angrenzen.

**9. Kennzeichnung von Gefährdungspotentialen**

Das gesamte Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB eine Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet, da großflächig eine – wenn auch nur geringfügige – schädliche Bodenveränderung vorliegt. Der Einrichtung eines Nutzgartens steht nichts entgegen, wenn folgende Hinweis zum Anbau von Gemüse eingehalten werden: Gefährdungen sind nur bei dem Anbau von hoch Cadmium anreichernden Gemüsesorten wie z.B. Lollo rosso, Sellerie, Mangold, Endivie, Spinat gegeben. Der Einrichtung eines Nutzgartens steht nichts entgegen, wenn bei den genannten Gemüsesorten eine Sicherung der Anbaufläche über mit unbelastetem Mutterboden gefüllten Hochbeeten, Pflanzkästen oder –kübeln erfolgt.

**10. Nachrichtliche Übernahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen**

10.1 selbstständig festgesetzte örtliche Bauvorschriften / Satzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung vom ....., die am ..... beschlossen wurde.

**11. Hinweise**

11.1 Kampfmittel: Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, Pfahlgründungen etc. Wird von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und unverzüglich die Bauverwaltung der Stadt Aachen oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

11.2 Bodendenkmäler: Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren.

Diese Schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt am 23.09.2015 den Bebauungsplan Nr. 812 – Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße als Satzung beschlossen hat.

Es wird bestätigt, dass die oben genannten schriftlichen Festsetzungen den Ratsbeschlüssen entsprechen und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den 24.09.2015

(Marcel Philipp)

## Anlagen zu den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 812

### Pflanzenartenliste 1

Bäume 3 x v.m.B. 18 – 20

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Quercus Freinetta   | Ungarische Eiche        |
| Fagus sylvatica     | Buche                   |
| Tilia cordata       | Winterlinde             |
| Carinus betulus     | Heinbuche               |
| Acer platanoides    | Spitzahorn              |
| Acer campestre      | Feldahorn               |
| Prunus avium        | Vogelkirsche            |
| Malus spec.         | Zierapfel               |
| Ostrya carpinifolia | gewöhnliche Hopfenbuche |

Sträucher 2 x v. m. B.

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Amelanchier lamarckii | Kupfer Felsenbirne   |
| Corylus Avellana      | Haselnuss            |
| Carinus betulus       | Heinbuche            |
| Cornus mas            | Knelkirsche          |
| Cornus sanguinea      | Roter Hartriegel     |
| Crataegus monogyna    | Eingriffiger Weisdom |
| Prunus Arten          | Kirschen             |
| Spirae in Sorten      | Spierstrauch         |

### Pflanzenartenliste 2

Bäume 3 x v.m.B. 18 – 20

Sorten z.B. Birne, Apfel, Zwetschke, Kirsche

Hecken Str. 2 x v.m.B. 100 – 125

Carinus betulus                      Heinbuche

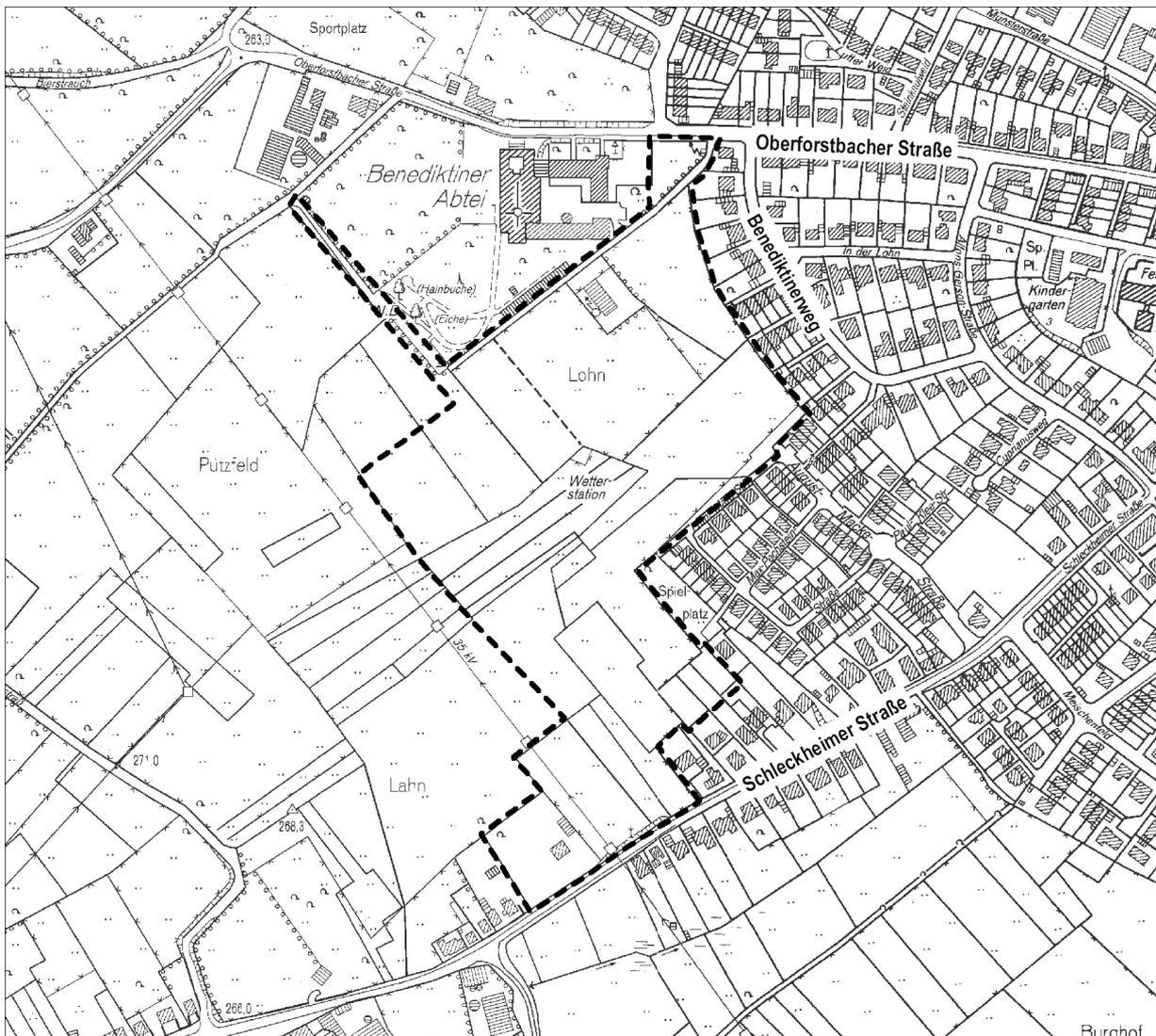
### Pflanzenartenliste 3

Bäume Hst. St-U. 20-25, 4x v. mit Ballen

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Acer campestre „Elsrijk“      | Feldahorn „Elsijk“       |
| Acer platanoides „Cleveland“  | Spitzahorn „Cleveland“   |
| Carinus betulus Fastigiata    | Pyramiden Heinbuche      |
| Ostrya carpinifolia           | Gewöhnliche Hopfenbuche  |
| Prunus padus Schloss Tiefurt  | Traubenkirsche           |
| Tilia cordata „Rancho“        | Kleinkronige Winterlinde |
| Ulmus – Jybride „New horizon“ | Ulme                     |

# Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 812 - Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße -

für den Bereich Oberforstbacher Straße und Schleckheimer Straße im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim



Lage des Plangebietes

## 1. Verfahrensablauf

Grundlage dieses Planverfahrens ist die Rahmenplanung Kornelimünster West, die Anfang der 1990er Jahren für das Gebiet zwischen Schleckheimer Straße und Oberforstbacher Straße erarbeitet wurden. Die Programmberatung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten Entwicklungsbereich Kornelimünster West erfolgte im:

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Stadtentwicklungsausschuss               | am 11.05.1995             |
| Bezirksvertretung Kornelimünster Walheim | am 21.06.1995             |
| Die Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt | vom 18.09. bis 25.09.1996 |

Mit dem Bebauungsplan wurde das Ziel verfolgt einer Siedlungserweiterung in einer Größenordnung von ca. 450 WE mit Gemeinbedarfseinrichtungen und einem Nahversorgungszentrum vorfolgt. Eine Entwicklung des Gebietes konnte jedoch nur unter Berücksichtigung bzw. Verlagerung eines dort befindlichen und emittierenden Holzverarbeitungsbetriebes durchgeführt werden. Schwierige Verhandlungen mit dem Eigentümer des Holzverarbeitungsbetriebes, unterschiedliche Vorstellungen zur Dichte, den Gemeinbedarfseinrichtungen (Altenheim, Kindertageseinrichtung) und eines Nahversorgungszentrum bestimmten die Diskussionen zu den städtebaulichen Planungen. Schließlich wurde die Umsetzung der städtebaulichen Planung in einzelnen Teilbereichen beschlossen.

1. Teilabschnitt Bebauungsplan Nr. 840 – Kornelimünster West / Schleckheimer Straße  
Nördlich der Bestandsbebauung an der Schleckheimer Straße hat in der Zeit bis 2006 ein Vorhabenträger das Baugebiet mit ca. 90 WE umgesetzt.
2. Teilabschnitt Brachfläche Schleckheimer Straße / August-Macke-Straße  
Der Planungsausschuss hat am 04.11.2010 einen Aufstellungsbeschluss gefasst mit dem Ziel, dort Wohnbebauung und Einzelhandel anzusiedeln, um die Nahversorgung in Kornelimünster sicherzustellen.
3. Teilabschnitt Bebauungsplan Nr. 812 – Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße  
Programmberatung:

|   |                           |
|---|---------------------------|
| Planungsausschuss                                 | am 16.06.2011             |
| Bezirksvertretung Aachen – Kornelimünster Walheim | am 13.07.2011             |
| Bürgerbeteiligung                                 | vom 19.09. bis 30.09.2011 |

  
Offenlagebeschluss:

|   |                           |
|---|---------------------------|
| Bezirksvertretung Aachen – Kornelimünster Walheim | am 06.11.2013             |
| Planungsausschuss                                 | am 07.11.2013             |
| Öffentliche Auslegung                             | vom 04.03. bis 04.04.2014 |

  
Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung:

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Bezirksvertretung Aachen – Kornelimünster Walheim | am 03.12.2014         |
| Planungsausschuss                                 | am 04.12.2014         |
| Erneute öffentliche Auslegung                     | 02.02. bis 02.03.2015 |

  
Satzungsbeschluss:

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| Bezirksvertretung Aachen – Kornelimünster | am 02.09.2015 (voraussichtlich) |
| Planungsausschuss                         | am 17.09.2015 (voraussichtlich) |
| Rat                                       | am 23.09.2015 (voraussichtlich) |

## **2. Ziel der Planung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 812 – Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße – sind Bauflächen für rd. 170 Wohneinheiten geplant. Die Baustruktur soll ein Mix aus Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhäuser (ca. 140 WE) sein mit einem kleinen Angebot von Geschosswohnungsbauten (ca. 5 Häuser mit 6 – 9 WE), wodurch den unterschiedlichen Bedürfnissen und Wohnwünschen der zukünftigen Anwohnerschaft entsprochen werden kann. Aufgrund der Nachfrage vor allem nach freistehenden Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken soll angepasst an den ländlich geprägten Raum eine eher lockere Bebauung angeboten werden.

Im Laufe des Verfahrens dieses dritten Teilbereiches wurde das Plangebiet in Richtung Westen vergrößert, so dass eine FNP-Änderung erforderlich wurde.

Private Bauträger haben versucht, die Grundstücke aufzukaufen und das Gelände zu entwickeln. Es konnten jedoch bei der Vielzahl der Eigentümer keine Einigung erreicht werden. Die Bildung von Baugrundstücken wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nun durch eine öffentliche Umlegung erfolgen.

## **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der Umweltprüfung geprüft und bewertet und die zu erwartenden Auswirkungen der Planung im Umweltbericht zusammenfassend dokumentiert:

Mit dem Bebauungsplan wird nicht nur das vorhandene Wohnquartier im Westen Kornelimünsters ergänzt, sondern auch die Siedlung zum Landschaftsraum abgeschlossen. Es bleibt ein ausreichender Abstand zur Benediktinerabtei, wodurch der Solitär nach wie vor als solcher wahrgenommen wird. Die landwirtschaftlichen Betriebe und auch ein Funkmast sind weit genug entfernt, um ein verträgliches Nebeneinander zur Wohnbebauung zu gewährleisten.

Aufgrund der Randlage ist zu befürchten, dass die Mobilität der zukünftigen BewohnerInnen vorwiegend bis ausschließlich aus eigenen PKW's bestehen wird. Die hinzukommenden Verkehre können zwar vom vorhandenen Verkehrsnetz problemlos bewältigt werden, aber aus klimatischer Sicht ist der hohe Anteil des motorisierten Individualverkehrs problematisch. Ein Ziel wird es daher sein, dass ggf. durch Carsharing Angebote Alternativen geschaffen werden. Der Zuzug der Familien kann aber auch den Standort Kornelimünster stärken, in dem aufgrund einer größeren Einwohnerzahl Dienstleistungen sich wieder ansiedeln und dadurch notwendige Wege vermieden, bzw. verkürzt werden.

Eine Besonderheit des Plangebietes stellen die schützenswerten, aber auch leicht belasteten Böden dar. Der Eingriff in den Boden soll sich daher auf das Notwendigste beschränken, was durch fachliche Begleitungen während der Bauzeit sichergestellt werden muss. Der entsprechend hohe Ausgleich wird vorwiegend extern – in Waldgebieten – erfolgen. Auch wenn die Metallbelastungen in den Böden gering sind, erfolgt eine Kennzeichnung im B-Plan, um auf entsprechende Regeln beim Gemüseanbau hinzuweisen.

## **3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### Frühzeitige Beteiligung

In der frühzeitigen Beteiligung nahmen 110 Bürger und Bürgerinnen an der Anhörungsveranstaltung teil und 65 schriftliche Eingaben sind eingegangen. Es wurden folgende Anregungen in die Planung aufgenommen:

Eine Mehrheit hat sich für die Verkehrsvariante ausgesprochen, die die geringsten Durchgangsverkehre auslöst. Auch wenn die Verkehrsflächen so festgesetzt werden, dass diese eine Öffnung ermöglicht, soll für den weiteren Ausbau der Straßen die Sperrung umgesetzt werden. Den Wunsch der Anwohner nach größtmöglichen Abständen zu den Neubauten ist nicht umsetzbar. Allerdings wird der Abstand der überbaubare Fläche statt 3,0 m auf 5,0 m zu den Grundstücken des Benediktinerweges erhöht. Eine zweite Fußwegeverbindung vom Plangebiet zum Benediktinerweg wird aufgrund der Eingaben betroffener Anlieger nicht mehr weiterverfolgt. Die Zufahrtsstraße im Bereich der Schleckheimer Straße wird auf Anregung des Anliegers von seinem Grundstück um ca. 4,0 m abgerückt.

Eine Vielzahl von Bedenken und Anregungen zu der Verkehrsbelastung, zu einem Kreisverkehr im Bereich Auf der Gallich, zu einer Verlegung der Zufahrt im Bereich Oberforstbacher Straße, zum Standort der Kindertagesstätte, zu dem Funkmast,

zu den Geschosswohnungsbauten und vor allem zu einer geringeren Dichte wurden geprüft, führen jedoch zu keinen Änderungen.

Die Forderung nach einer Prospektion wurde vom LVR zurückgenommen, da der Eingriff in den schützenden Boden zu nicht tragbaren Störungen geführt hätte. Die Bedenken zu einer Gefährdung des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes und der Wirkung der Abtei könnten ausgeräumt werden.

#### Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen 38 schriftliche Eingaben ein. Es wurden folgende Anregungen in die Planung aufgenommen:

Die überbaubare Flächen der Hauszeilen entlang der Haupterschließung (Verlängerung August-Macke-Straße) werden aufgrund der Vermeidung von Verschattungen in die Flucht der Hauszeilen des Benediktinerweges verschoben.

Auf Anregung der Abtei werden angrenzend des Abteigeländes die Bauflächen erweitert. Die Höhenlage der Zufahrt im Bereich der Schleckheimer Straße wird aufgrund der Anregung eines Anliegers flacher ausgebildet.

Die Bedenken zu der Verkehrsbelastung, zu dem Standort der Kindertagesstätte, zu der Gefährdung des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes wurden geprüft, führen jedoch zu keinen Änderungen.

Weitere Änderungen erfolgten:

Da der Bedarf für eine Kindertagesstätte nicht in dem Maße gegeben ist, wurde diese für eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen geändert, um so auf veränderte Anforderung aus dem Wohnquartier reagieren zu können.

Die öffentliche Grünfläche am westlichen Plangebietsrand wurde zu einer öffentlichen Verkehrsfläche geändert, um die erforderlichen Wege in das öffentliche Wegenetz zu integrieren und die wild abfließenden Oberflächenwasser entsorgen zu können.

Die Vergrößerung der Bauflächen und die Änderung der öffentlichen Grünfläche zu Verkehrsfläche berühren die Grundzüge der Planung, wodurch eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich wurde.

#### Erneute öffentliche Auslegung

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gingen 8 schriftliche Eingaben ein. Die Anregungen zu Verkehrsbelastungen, zu verlagerten Durchgangsverkehre, zur privaten Grünfläche und zu einer Verlegung der Zufahrtsstraße im Bereich der Schleckheimer Straße an den Siedlungsrand, wurden geprüft, führen jedoch zu keiner Änderung der Planung.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt am 23.09.2015 den Bebauungsplan Nr. 812 - Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße – als Satzung beschlossen hat.

Aachen, den 24.09.2015

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister