

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0674/WP17 Status: öffentlich AZ: 35040-2016 Datum: 18.04.2017 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
Bebauungsplan Nr. 975 - Höfchensweg / Ronheider Winkel hier: - Bericht über das Ergebnis der frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB - Bericht über das Ergebnis der frühz. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss										
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>21.06.2017</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>22.06.2017</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	21.06.2017	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	22.06.2017	Planungsausschuss	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
21.06.2017	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung								
22.06.2017	Planungsausschuss	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

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

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 975 - Höfchensweg / Ronheider Winkel - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

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

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 975 - Höfchensweg / Ronheider Winkel - in der vorgelegten Fassung.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Bebauungsplan Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg

In seiner Sitzung am 26.03.2015 hat der Planungsausschuss die Verwaltung beauftragt, für das bereits überwiegend bebaute Wohngebiet „Weißhausstraße / Höfchensweg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB einen Bebauungsplan zu erarbeiten. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte schloss sich in ihrer Sitzung am 06.05.2015 dem Beschluss des Planungsausschusses an. Ziel dieses Bebauungsplans Nr. 968 ist der Erhalt der derzeitigen Siedlungs- und Grünstruktur sowie eine maßvolle *bauliche* Entwicklung des Gebiets. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans lag auch die unbebaute Wiese am Höfchensweg zwischen der Grundschule und der Hausnummer 38. Ziel des Bebauungsplans war es, hier eine lockere Wohnbebauung aus insgesamt drei Ein- bis Zweifamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken zu ermöglichen, die sich städtebaulich gut in die benachbarte Bebauung einfügt und einen Beitrag zur Deckung der Wohnraumnachfrage im gehobenen Segment leistet.

Für den Bebauungsplan Nr. 968 fand in der Zeit vom 08.06. bis 19.06.2015 eine (freiwillige) frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt. In seiner Sitzung am 17.03.2016 beschloss der Planungsausschuss die Öffentliche Auslegung der Planung, nachdem die Bezirksvertretung Aachen-Mitte in ihrer Sitzung am 09.03.2016 die Empfehlung dazu gegeben hatte. Die öffentliche Auslegung fand statt in der Zeit vom 02.05. bis 03.06.2016. Zeitgleich zu beiden Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nach der öffentlichen Auslegung beschloss der Planungsausschuss, den Geltungsbereich des Bebauungsplans um das Wiesengrundstück am Höfchensweg zu verkleinern, da das Grundstück im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt. Der Bebauungsplan Nr. 968 hätte andernfalls nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden können.

Bebauungsplan Nr. 975 – Höfchensweg / Ronheider Winkel

Um das städtebauliche Ziel, auf dem Grundstück eine Wohnbebauung zu ermöglichen, zu erreichen, soll nun ein neuer Bebauungsplan nur für das Grundstück aufgestellt werden. Die im Rahmen der o.g. Beteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 968 eingegangenen Stellungnahmen werden in das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 975 übernommen.

Der Festsetzungsentwurf sieht drei Baumöglichkeiten auf dem Grundstück vor, von denen die beiden südlichen über den Höfchensweg erschlossen werden und die nördliche durch eine private Zufahrt an den Ronheider Winkel angebunden werden kann. Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass unabhängig von der Parzellierung in der Summe nicht mehr als sechs Wohnungen auf dem Grundstück entstehen können. Im Süden wäre somit auch eine Wohnanlage mit zwei Baukörpern und beispielsweise gemeinsamer Tiefgaragen auf gemeinsamem Grundstück planungsrechtlich möglich.

Im Bebauungsplan soll darüber hinaus der ortsbildprägende Baumbestand zum Erhalt festgesetzt werden sowie die Lage und Breite der Zufahrt vom Höfchensweg gesteuert werden. Die

Höhenfestsetzungen orientieren sich an den Höhen der zweigeschossigen Gebäude in der Umgebung.

Die Aufstellung soll im Regelverfahren nach § 2 BauGB erfolgen. Da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg – bereits die o.g. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen stattgefunden haben, kann für den Bebauungsplan Nr. 975 gleich der Offenlagebeschluss gefasst werden.

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt für den Planbereich „Grünfläche“ dar. Die Umgebung des Plangebiets ist bereits jetzt durch Wohnbebauung und die Gebäude der Grundschule vorgeprägt. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig zur Aufstellung des Bebauungsplans in „Wohnbaufläche“ geändert (138. Änderung). Die öffentliche Auslegung hat bereits Mitte 2016 gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg – stattgefunden.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Für den Bebauungsplan Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg – fanden zwei Beteiligungen der Öffentlichkeit statt, in denen auch zu dem Wiesengrundstück am Höfchensweg (Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplan Nr. 975 – Höfchensweg / Ronheider Winkel) Stellungnahmen abgegeben werden konnten. Der Bebauungsplan sah im südlichen Bereich des Grundstücks anstelle der jetzt eingetragenen zwei kleineren überbaubaren Flächen ein großes Baufenster vor, in dem zwei freistehende Wohnhäuser Platz gefunden hätten. Die übrigen Festsetzungen waren ähnlich zu dem jetzigen Festsetzungsentwurf des Bebauungsplans Nr. 975.

Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 968 fand statt in der Zeit vom 08.06. bis 19.06.2015 und die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 02.05. bis 03.06.2016. In beiden Beteiligungen wurden insgesamt vier Stellungnahmen zu dem Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplans Nr. 975 abgegeben. Eine Anhörungsveranstaltung fand nicht statt.

Inhalt der Stellungnahmen sind insbesondere Bedenken gegen die Größe des südlichen Baufensters am Höfchensweg, gegen die Erschließung des nördlichen Baufensters sowie Umweltthemen (Artenschutz, Schutz des Lokalklimas, Landschaftsschutz). Die Eingaben der Bürger sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung) beigefügt.

Auf die Bedenken gegen die Abmessungen des großen Baufeldes im südlichen Grundstücksbereich wurde reagiert, indem der Festsetzungsentwurf nun zwei separate überbaubare Flächen vorsieht, so dass Lage und Größe der zulässigen Wohngebäude begrenzt und klar erkennbar sind. Die Verwaltung empfiehlt, den weiteren Anregungen nicht zu folgen.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 968 wurden zehn Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es wurde nur

eine Anregung zur Planung abgegeben, die sich auch auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 975 bezieht. Diese Eingabe sowie die Stellungnahme der Verwaltung hierzu ist der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt.

Die Anregungen der Eingabe konnten im Planentwurf berücksichtigt werden.

4. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 975 – Höfchensweg / Ronheider Winkel entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

5. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 975 - Höfchensweg / Ronheider Winkel – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Ein- bis Zweifamilienhäusern geschaffen werden. Ziel ist die Schaffung von Wohnraum und die städtebauliche Arrondierung der Bebauung am Höfchensweg.

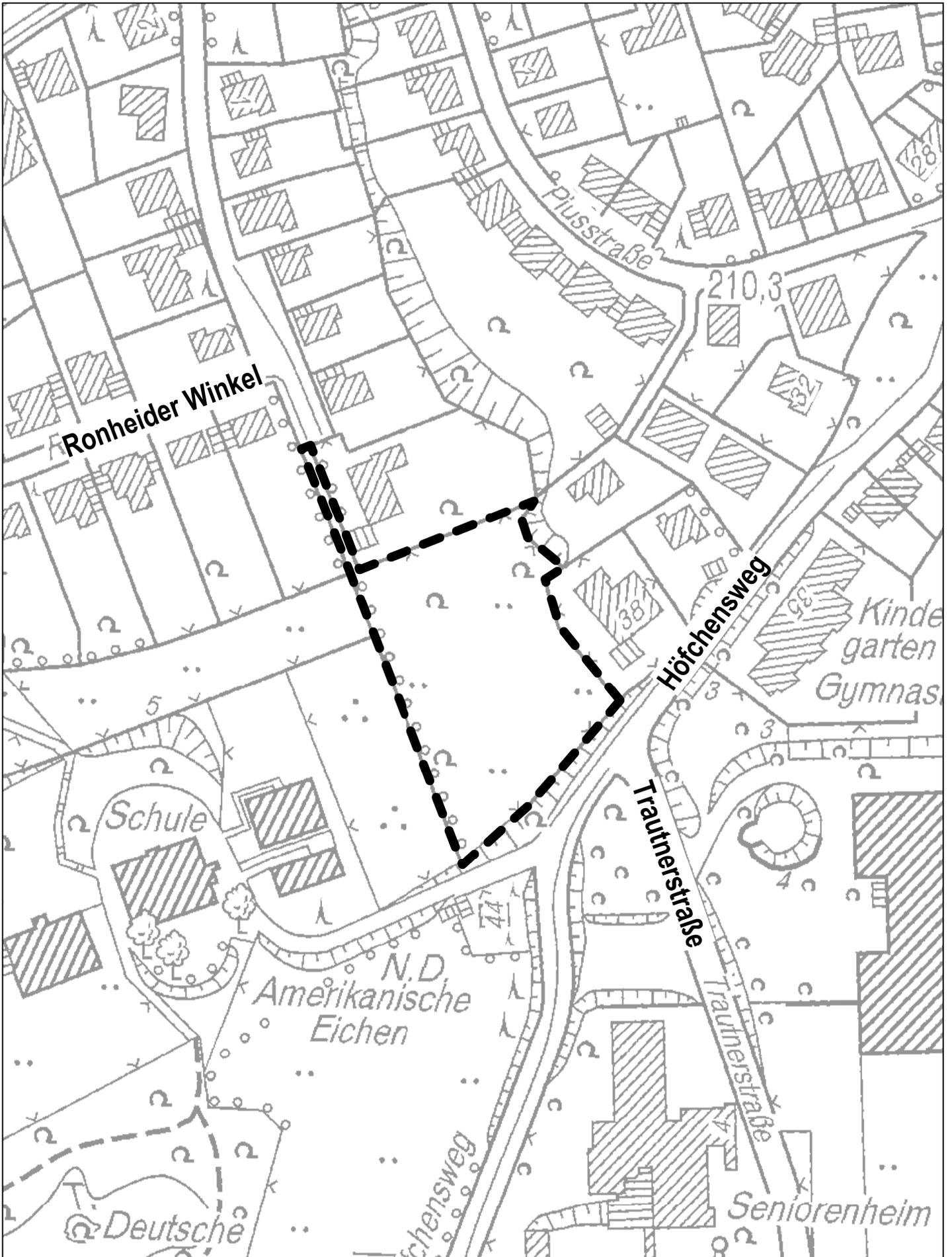
Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen nur die Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken zu. Diese lockere Bebauung fügt sich in die Charakteristik der umgebenden Bebauung ein und bildet einen Übergang zur angrenzenden offenen Landschaft.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 975 – Höfchensweg / Ronheider Winkel – den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zu fassen und den Planentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

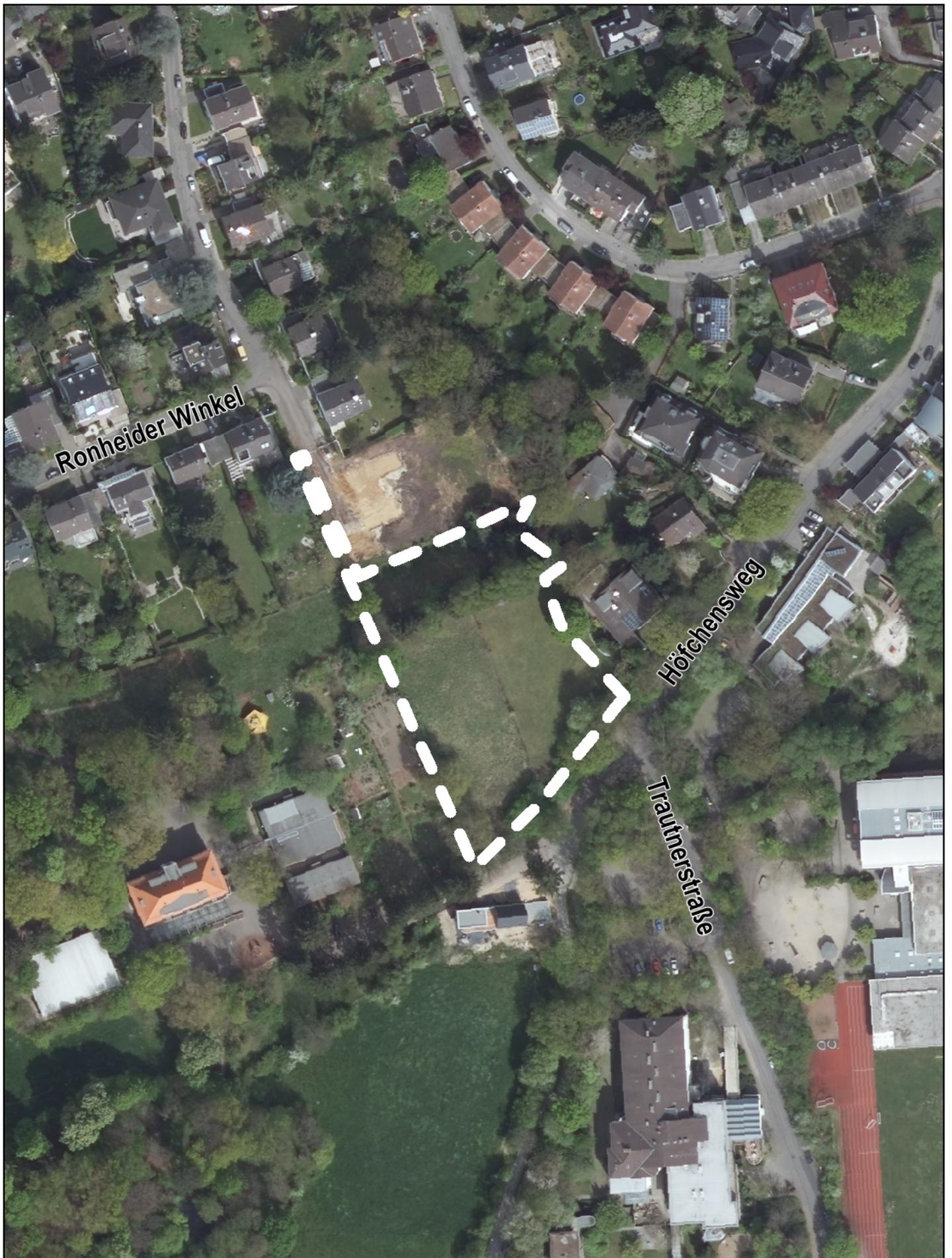
Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
7. Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung

Bebauungsplan Nr. 975 - Höfchensweg / Ronheider Winkel -



Bebauungsplan Nr. 975 - Höfchensweg / Ronheider Winkel -





Bebauungsplan Nr. 975

Höfchensweg / Ronheider Winkel

Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
- Lageplan
- Schriftlichen Festsetzungen

Beigefügt ist dem Bebauungsplan: - Begründung

Hinweis: Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stelle, an der der Bebauungsplan auf Dauer ausliegt, zur Einsicht bereitgehalten.

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: Februar 2015), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den
Der Oberbürgermeister

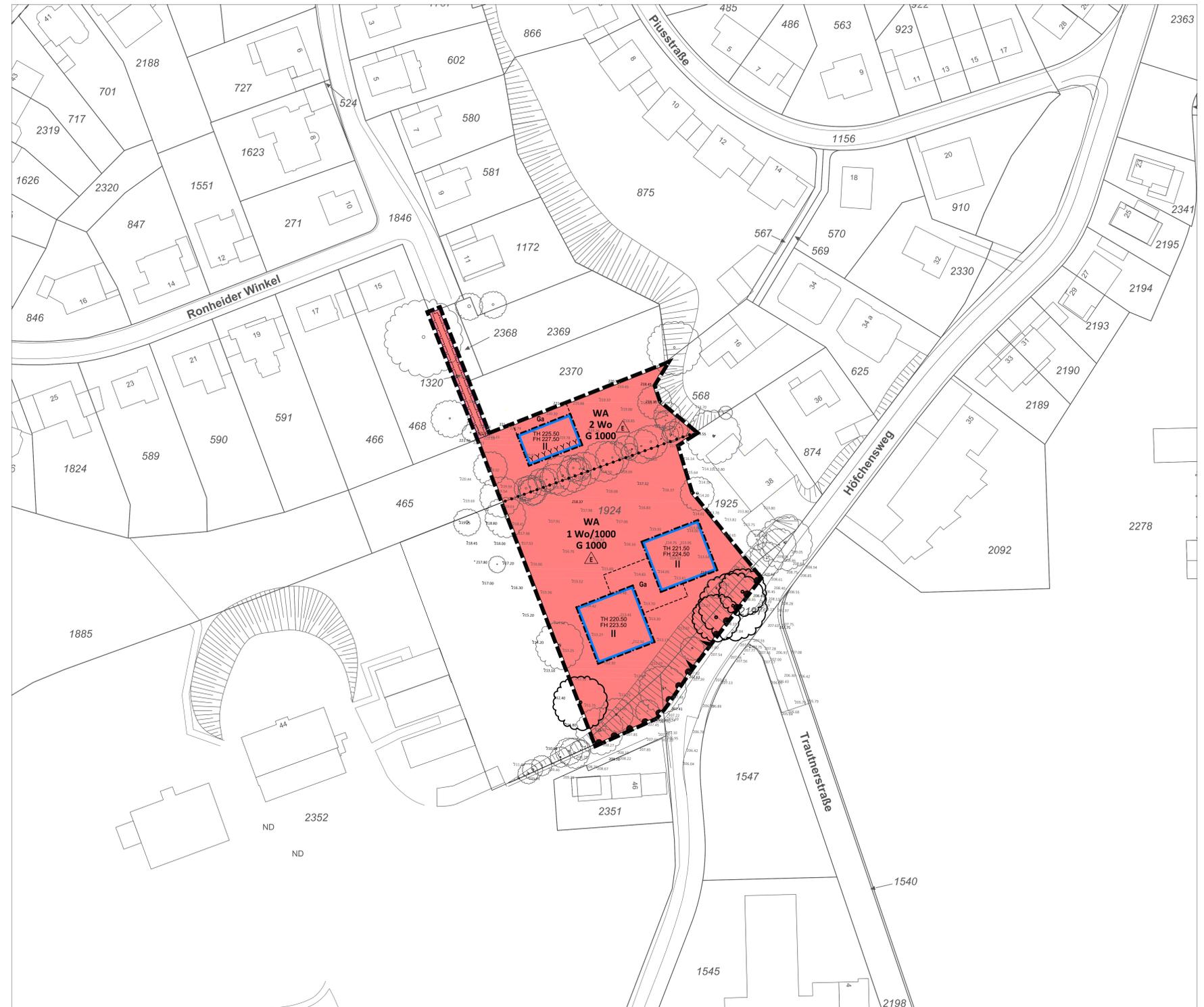
Baudezernat
In Vertretung

Fachbereich Stadtentwicklung
und Verkehrsanlagen
Im Auftrag

Fachbereich Geoinformation
und Bodenordnung
Im Auftrag

ZEICHENERKLÄRUNG

- ##### I. Festsetzungen
- Räumlicher Geltungsbereich
 - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (schwarze Blöcke)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - ZWO** Absolute Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
 - WZO/1000** Relative Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 5)
 - G 1000** Mindestgrundstückgröße (siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 2)
 - Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)
 - Baugrenze ohne Überschrägungsmöglichkeit (siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 3.3)
 - Ga** Geragen, Tiefgaragen und überdeckte Stellplätze
 - Flächenbegrenzungslinie (nähere Bezeichnung der Fläche siehe Angabe im Plan)
 - Nutzungsgrenze
 - Einfahrtbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Zu erhaltender Baum
 - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strichstärke maßgebend.
- ##### II. Nachrichtliche Übernahmen
- keine
- ##### III. Bestandsangaben
- Kreisgrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Wohnhaus mit Hausnummer
 - Wohnhaus ohne Hausnummer
 - Wirtschaftsgebäude
 - Durchfahrt
 - 3 Vollgeschosse, Flachdach
 - 3 Vollgeschosse, Satteldach
 - 3 Vollgeschosse, ausgebauter Dachstuhl
 - Naturdenkmal
 - Höhe in Meter über NN
 - Böschung
 - Gartenland
 - Grünland
 - Nutzungsgrenze
 - Topographische Umrisslinie
 - Baum
 - Hecke
 - Zaun
 - Wasserleitung
 - Oberirdische Leitung
 - Kanalschacht
 - Aufnahmepunkt
 - Triangulationspunkt
- ##### IV. Unverbindliche Planung
- keine



1 : 500

GEMARKUNG Aachen
FLUR 55, 56, 57 und 74

Hinweis:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nur eine graphische Genauigkeit vor.
Alle zeichnerischen Festsetzungen sind mit graphischer Genauigkeit zu entnehmen
und auf 0,5 Meter zu runden.

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am
gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung und gemäß
§ 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung dieses Planes be-
schlossen.

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit
vom
bis
öffentlich ausgelegen.

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat
der Stadt Aachen am
als Satzung
beschlossen worden.

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan den Ratsbeschlüssen entspricht
und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet
worden sind.

Aachen, den
Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der am
erfolgten Bekanntmachung des
Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

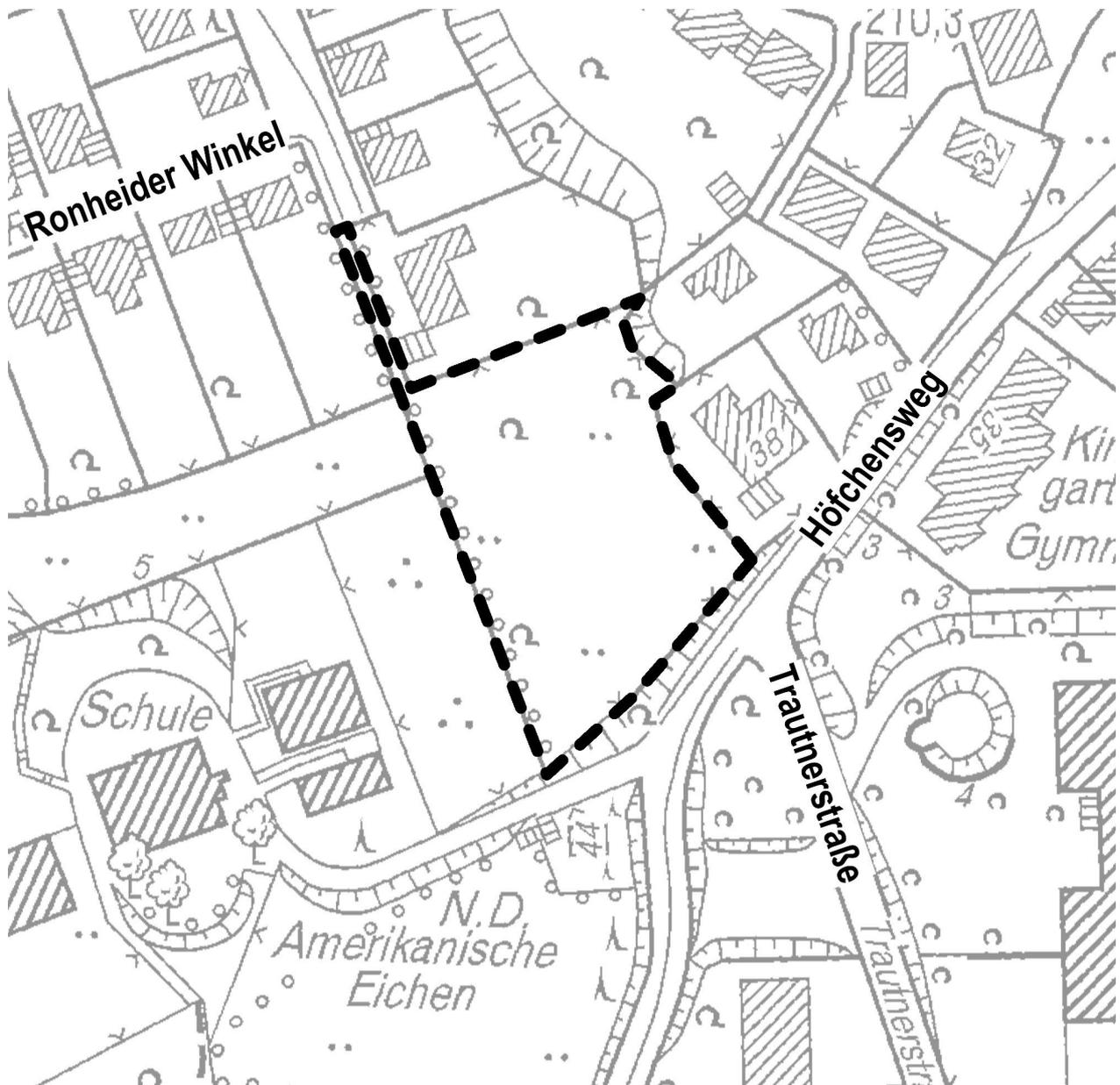
BEBAUUNGSPLAN NR.

975

Höfchensweg / Ronheider Winkel

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 975 – Höfchensweg / Ronheider Winkel –

für den Bereich zwischen dem Höfchensweg, der Grundschule Höfchensweg und dem Ronheider Winkel
im Stadtbezirk Aachen-Mitte



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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

2. Mindestgrundstücksgröße

Der im Plan mit „G“ bezeichnete Wert (z.B. G 1000) gibt die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße in m² an. Maßgeblich für die Beurteilung ist der im Grundbuch eingetragene Wert der Grundstücksgröße. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende Grundstücksteile werden hierbei nicht berücksichtigt.

3. Überschreitung der Baugrenzen

- 3.1. Ausnahmsweise können **Balkone** außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Gartenseiten von Gebäuden errichtet werden, wenn sie eine Tiefe von max. 2,0 m und die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die einzelnen Balkone dürfen eine Größe von jeweils 10m² nicht überschreiten.
- 3.2. Über den § 23 (3) Satz 2 BauNVO hinaus dürfen die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen durch **Terrassen**, **Terrassenüberdachungen** und **Wintergärten** ausnahmsweise überschritten werden, wenn diese in ihrer Summe die Größe von 30 m² je Grundstück nicht überschreiten.
- 3.3. An der mit „YYYY“ gekennzeichneten Gebäudeseite gelten die Überschreitungsmöglichkeiten nach 3.1 und 3.2 *nicht*.

4. Überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den mit „Ga“ bezeichneten Flächen zulässig.

5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in dem mit „1Wo/1000“ bezeichneten Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets in Wohngebäuden maximal eine Wohneinheit (WE) je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche zulässig. Bis zu einer Grundstücksgröße von 1.500 m² ist maximal eine WE zulässig. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt.

Die Anzahl der zulässigen WE je Grundstück im mit „1Wo/1000“ bezeichneten Gebiet beträgt somit:

Grundstücksfläche in m ²	Anzahl der zulässigen WE je Grundstück
0 – 1.500	1
1.501 – 2.500	2
2.501 - 3.500	3
über 3.500	4

Hinweise

1. **Kampfmittel**

Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel/Bombenblindgänger im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und umgehend die Bauverwaltung der Stadt Aachen oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierfür muss Kontakt zum Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW, Bezirksregierung Düsseldorf aufgenommen werden.

2. **Bodendenkmäler**

Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, Tel.: +49 228 98340, Fax: +49 228 9834119, e-post: bodendenkmalpflege@lvr.de, unverzüglich zu informieren.

3. **Kriminalprävention**

Zur Kriminalprävention sollten auch sicherheitstechnische Maßnahmen an den Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) der Polizei NRW bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

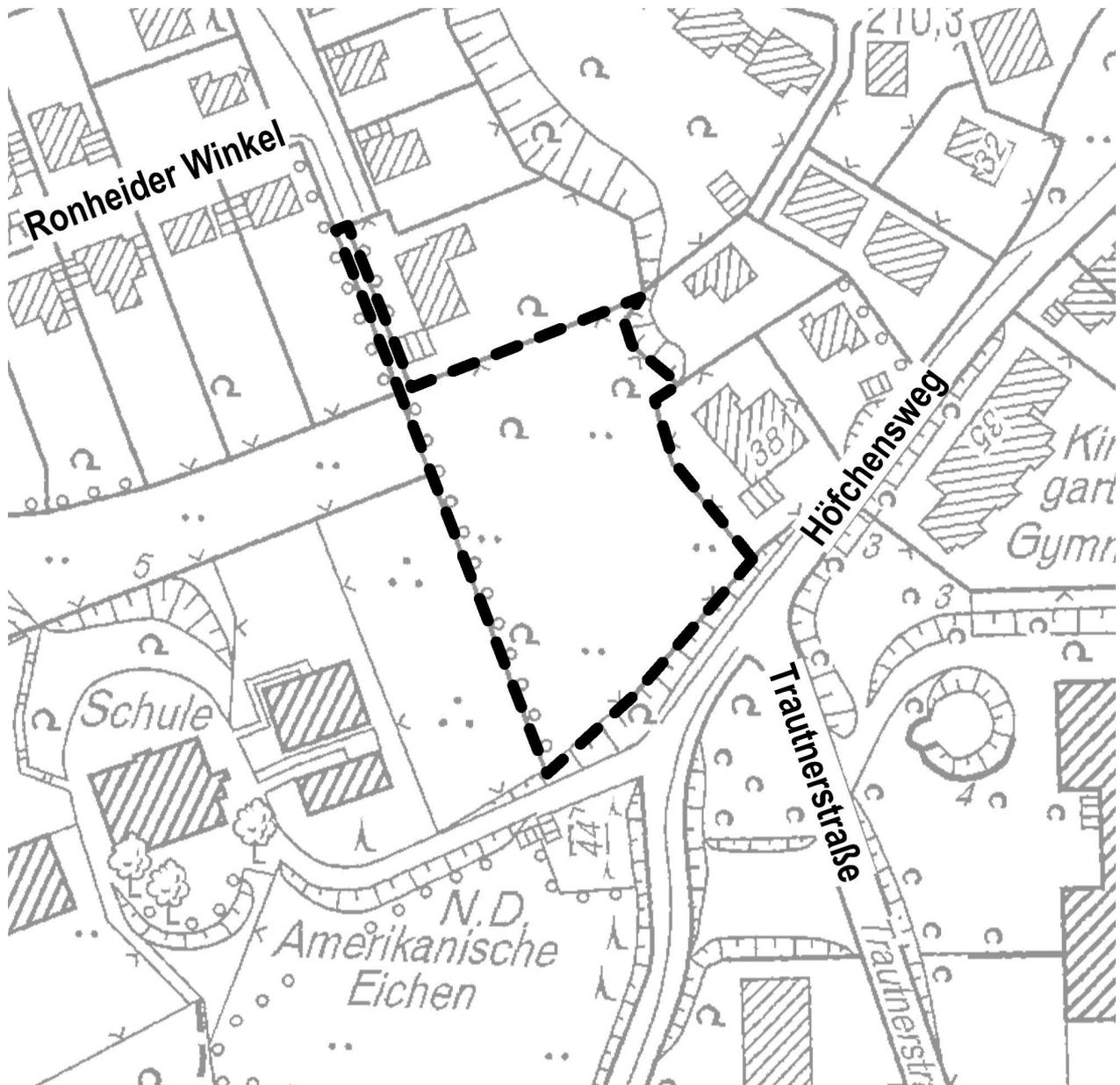
Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 975 – Höfchensweg / Ronheider Winkel – beschlossen hat.

Aachen, den

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 975 - Höfchensweg / Ronheider Winkel -

für den Bereich zwischen dem Höfchensweg, der Grundschule Höfchensweg und dem Ronheider Winkel
im Stadtbezirk Aachen-Mitte



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
1.1.	Beschreibung des Plangebietes	3
1.2.	Regionalplan	3
1.3.	Flächennutzungsplan (FNP).....	3
1.4.	Landschaftsplan	4
2.	Anlass der Planung.....	4
3.	Ziel und Zweck der Planung	5
3.4.	Jugend- und Familienfreundlichkeit.....	6
3.5.	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	6
4.	Begründung der Festsetzungen	7
4.1.	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2.	Mindestgrundstücksgröße	7
4.3.	Höchstzahl der Wohnungen	7
4.4.	Bauweise.....	8
4.5.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
4.6.	Fläche für Tiefgaragen	8
4.7.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	8
4.8.	Einfahrtbereich	9
4.9.	Baumschutz.....	9
5.	Umweltbericht.....	9
5.1.	Einleitung.....	9
5.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
5.3.	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....	18
5.4.	Grundlagen.....	18
5.5.	Monitoring.....	18
5.6.	Zusammenfassung	19
6.	Auswirkungen der Planung	19
7.	Kosten	19
8.	Plandaten	19

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1. Beschreibung des Plangebietes

Das etwa 0,5 ha große Plangebiet umfasst das Grundstück Gemarkung Aachen, Flur 74, Flurstück 1924 am Höfchensweg zwischen der Grundschule und der Hausnummer 38. Der östliche Teil des Plangebiets wird derzeit als Garten der benachbarten Hausnummer 38 genutzt. Bei dem westlichen Teil handelt es sich um Wiesenfläche. Das Grundstück fällt von Nordwesten nach Südosten um etwa acht Meter ab und weist direkt am Höfchensweg eine etwa sechs Meter steile Böschung auf. Im Bereich dieser Böschung sowie am westlichen Grundstücksrand befindet sich teils alter und erhaltenswerter Baumbestand. Auch im nördlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine in Ost-West-Richtung verlaufende Reihe aus Laub- und Nadelbäumen. Darüber hinaus ist das Grundstück teilweise von Hecken eingefriedet.

Das Plangebiet ist Teil des Aachener Südviertels, welches überwiegend aus gehobenen Wohngebieten besteht. Die Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebiets besteht überwiegend aus Ein- bis Zweifamilienhäusern. Südwestlich des Plangebiets befindet sich die städtische Grundschule Höfchensweg, im Südosten das Seniorenheim an der Trautnerstraße und im Osten das Pius-Gymnasium.

Das Plangebiet bildet das nördliche Ende eines zusammenhängenden Grünbereichs (Grünfingers) mit Wiesen, Teichen und erheblichem Baumbestand. Das Grundstück gehört planungsrechtlich zum Außenbereich.

1.2. Regionalplan

Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan Region Aachen von 2003) stellt das gesamte Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

1.3. Flächennutzungsplan (FNP)



Der geltende Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt für den Planbereich „Grünfläche“ dar. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ende einer größeren Grünflächendarstellung zwischen dem Höfchensweg, dem Ronheider Weg und dem Außenring (Luxemburger Ring). Während der überwiegende Teil dieses Grünbereichs unbebaut ist, ist nördliche

Teil durch Wohnbebauung und die Gebäude der Grundschule vorgeprägt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans in „Wohnbaufläche“ geändert (138. Änderung). Die öffentliche Auslegung hat bereits Mitte 2016 gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg – stattgefunden.

1.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988 der Stadt Aachen. Dieser setzt hier „Landschaftsschutzgebiet“ fest. Durch die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans treten gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW die Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen, außer Kraft.

1.5. Bestehendes Planungsrecht

In seiner Sitzung am 24.08.2006 hat der Planungsausschuss der Stadt Aachen die Aufstellung des Bebauungsplanes A 204 „Weißhausstraße / Höfchensweg“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst auch das Plangebietsgrundstück. Zweck des Aufstellungsbeschlusses ist die planungsrechtliche Sicherung der Ziele des Rahmenkonzepts für das Aachener Südviertel. Diese Ziele sind im Einzelnen:

- Sicherung der geordneten städtebaulichen Struktur und des vorhandenen Charakters im Plangebiet
- Erhaltung der villenartigen Bebauung auf großzügigen Grundstücken
- Sicherung der vorhandenen prägenden Durchgrünung
- Maßvolle Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung

2. Anlass der Planung

Aufgrund einer anhaltend starken Wohnflächennachfrage auch im gehobenen Segment, soll die bisher baulich ungenutzte Fläche für Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Im Dezember 2010 hat der Rat der Stadt Aachen auf der Grundlage des Gutachtens des Instituts Empirica / Quaestio das Konzept „Aachen-Strategie-Wohnen“ verabschiedet. Zwischenzeitlich wurde das Gutachten aktualisiert und zusätzlich teilräumlich für Richtericher Dell, Aachen-Nord und Innenstadt ausdifferenziert (Quaestio, 2015).

Ziel der Aachen-Strategie-Wohnen ist, dass Menschen in jeder Lebenslage ein angemessenes Wohnungsangebot in Aachen finden, das Wohnraumangebot an die veränderte Bedarfslage (demografische Entwicklung) angepasst wird, Abwanderung verhindert und Zuzug motiviert wird, Investitionen in Wohnungsneubau und Wohnungsbestand gefördert werden und die Eigentumsquote erhöht wird.

Gemäß der Beschlussfassung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 19.05.2015 und des Planungsausschusses vom 11.06.2015 soll eine Orientierung an dem im aktualisierten Quaestio-Gutachten beschriebenen Szenario „Wirtschafts+“ erfolgen.

Das Szenario „Wirtschafts+“ geht neben den bereits absehbaren demografischen Entwicklungen von einem steigenden Wirtschaftswachstum insbesondere durch die Campuserwicklung der RWTH Aachen aus. In der Folge ist zu erwarten, dass insbesondere Hochschulabsolventen und Jungakademiker neue Perspektiven für ein Leben in Aachen nach dem Studium erhalten und gegebenenfalls länger in der Stadt verbleiben. Durch eine dementsprechend verminderte Abwanderung und den zu erwartenden Zuzug neuer Arbeitskräfte aus anderen Teilen Deutschlands und darüber hinaus geht das Gutachten von einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage aus, der durch Schaffung eines entsprechenden Wohnraumangebots begegnet werden sollte.

Wenn das zur Befriedigung der Nachfrage erforderliche Bauvolumen nicht auf dem Gebiet der Stadt Aachen realisiert werden kann, wird in noch stärkerem Maße als bereits jetzt eine den Interessen der Stadt Aachen widersprechende Abwanderung in das Umland mit entsprechenden Konsequenzen für die soziale und technische Infrastruktur erfolgen. Die Schaffung eines ausreichenden und attraktiven Wohnraumangebots ist erforderlich, um den größtmöglichen Anteil an Wohnungssuchenden nicht nur an den Wirtschaftsstandort, sondern auch dauerhaft an den Wohnstandort Aachen zu binden und durch ein bedarfsorientiertes Wohnungsangebot die Attraktivität der Stadt Aachen als Wohn- und Arbeitsstandort und somit auch die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Aachen zu erhöhen.

Die Bedarfsprognosen des Quaestio-Gutachtens beinhalten keine räumliche Differenzierung zwischen Aachener Stadtteilen. Die hier ermittelten Bedarfe führen aber erkennbar zu einem gesamtstädtischen Defizit an Wohnbaufläche, so dass die Bestrebungen dahin gehen, möglichst in jedem Stadtbezirk stadtplanerisch sinnvolle, verträgliche und mobilisierbare Wohnbauflächen zu identifizieren.

Dem Gutachten zufolge müssen bis zum Jahr 2030 zur Bedarfsdeckung ca. 6.800 Wohneinheiten neu errichtet werden; davon 2.700 WE (ca. 40%) in Ein- und Zweifamilienhäusern und ca. 4.100 WE (60%) in Mehrfamilienhäusern. Derzeit wird im Rahmen der FNP-Neuaufstellung geprüft, in welcher Größenordnung dieser Wohnflächenbedarf bis 2030 auf Reserveflächen im Innenbereich (Brachflächen, Baulücken etc.) gedeckt werden kann. Auch wenn ein abschließendes Ergebnis im Hinblick auf den Umfang mobilisierbarer Innenentwicklungspotentiale derzeit noch nicht vorliegt, ist aber davon auszugehen, dass durch den im Gutachten ermittelten Nettowohnbauflächenbedarf von 135 ha bis zum Jahr 2030 ein erhebliches gesamtstädtisches Defizit an Wohnbaufläche entstehen wird. Potentielle Innenentwicklungsbereiche werden nur einen kleinen Teil des Gesamtbedarfs decken können.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1. Ziel der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 975 – Höfchensweg / Ronheider Winkel – soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für die Errichtung von bis zu drei Ein- oder Zweifamilienhäusern. Das Plangebiet befindet sich am Rand eines Ein- bis Zweifamilienhausgebiets im Aachener Südviertel und ist aufgrund seiner attraktiven Lage sehr gut für eine arrondierende Wohnbebauung geeignet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen so getroffen werden, dass die Ziele des Aufstellungsbeschlusses A 204 und der Rahmenplanung für das Aachener Südviertel erfüllt werden. Hieraus ergibt sich eine lockere Bebauung mit maximal drei Wohnhäusern mit großen Gartengrundstücken unter Erhalt des prägenden Baumbestands.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die Errichtung von insgesamt drei Wohnhäusern ermöglichen. Zwei Häuser können im südlichen Bereich des Grundstücks entstehen. Sie werden durch eine gemeinsame Zufahrt vom Höfchensweg durch die vorhandene Böschung erschlossen. Ein weiteres Wohnhaus kann im nördlichen Bereich des Grundstücks in Verlängerung der vorhandenen Baureihe am Ronheider Winkel entstehen. Durch diese Anordnung der Gebäude kann fast der gesamte Baumbestand auf dem Grundstück erhalten bleiben. Gleichzeitig ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,15 der Anteil der überbaubaren Flächen an dem gesamten Grundstück vergleichsweise gering. So stellt der Bebauungsplan sicher, dass im Plangebiet als Übergang zur offenen Landschaft lediglich eine lockere Bebauung entstehen kann.

3.2. Erschließung

Der Bau öffentlicher Erschließungsanlagen ist nicht vorgesehen. Die beiden Baumöglichkeiten am Höfchensweg können über eine gemeinsame Zufahrt durch die Böschung erschlossen werden. Die Zufahrt sollte sich im mittleren Bereich des Grundstücks befinden, da hier keine wertvollen Bäume vorhanden sind. Das Wohnhaus im nördlichen Grundstücksbereich kann über die Wegeparzelle 1320 an die Straße Ronheider Winkel angeschlossen werden.

3.3. Gebäude- und Wohnungstypologien

Im Bebauungsplangebiet sind nur Ein- bis Zweifamilienhäuser zulässig. Dies entspricht der typischen Bebauung im Südviertel. Da sich das Grundstück am Rand des Bebauungszusammenhangs befindet, wären Mehrfamilienhäuser städtebaulich nicht sinnvoll. Die beiden südlichen überbaubaren Flächen sind so groß, dass die Errichtung von großzügigen, villenartigen Wohnhäusern möglich ist. Dort ist planungsrechtlich auch die Errichtung von zwei Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen möglich, die beispielsweise unterirdisch mit einer gemeinsamen Tiefgarage baulich verbunden sind. Die zulässige Höhe der Gebäude orientiert sich an der Höhe der umgebenden Wohnbebauung.

3.4. Jugend- und Familienfreundlichkeit

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich Kindertagesstätten, eine Grundschule und ein Gymnasium. Die Lage des Plangebiets an wenig befahrenen Straßen und die Nähe zur Landschaft und zum Aachener Wald ermöglichen Kindern und Jugendlichen eigenständige Mobilität und Aufenthalt im Freien. In fußläufiger Entfernung befinden sich Bushaltestellen mit Verbindungen in die Innenstadt und nach Belgien. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets werden keine kinder- und jugendspezifischen Anlagen (z.B. Spielplatz) vorgesehen.

3.5. Klimaschutz und Klimaanpassung

3.5.1. Mindestanforderung

In Bezug auf das globale Klima formuliert § 1a Abs. 5 BauGB „den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ Mit diesem ergänzenden Hinweis wird der Belang des Klimaschutzes im Rahmen der Abwägung besonders hervorgehoben und gestärkt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Klima zu berücksichtigen.

In Bezug auf das Lokalklima sind stadtklimatische Aspekte und Vorbelastungen zu berücksichtigen. Ziel ist es, klimaökologische Ausgleichsräume und Luftleitbahnen zu erhalten, klimatische Belastungsräume aufzuwerten und das Entstehen stadtklimatisch problematischer Situationen zu vermeiden.

3.5.2. Standortwahl der Bebauung

Bei dem Grundstück handelt es sich nicht um die Reaktivierung oder Umnutzung einer bereits baulich genutzten Fläche, sondern um erstmalige Bebauung einer Garten- bzw. Wiesenfläche. Um der hohen Wohnflächennachfrage im Stadtgebiet nachzukommen, reichen die Flächenpotenziale im Innenbereich nicht aus. Es müssen daher auch Außenbereichsflächen für eine Wohnbebauung ausgewiesen werden. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der sich für eine Bebauung anbietet, da sich zu allen Seiten benachbart bereits Bebauung befindet.

3.5.3. Städtebaulicher Entwurf

Die Lage der beiden südlichen Baufelder ist so gewählt, dass die künftigen Gebäude eine sinnvolle Fortsetzung der Bebauung am Höfchensweg darstellen. Der Abstand zwischen den Baufeldern ist so groß, dass nicht mit einer energetisch negativen Verschattung zu rechnen ist. Um die in Ost-West-Richtung verlaufende Frischluftströmung aus dem Goldbachtal in Richtung Eupener Straße möglichst wenig zu beeinträchtigen, wird die Ausrichtung der Gebäude innerhalb der südlichen Baufelder festgesetzt. Hierdurch wird ebenfalls gewährleistet, dass die Hauptfassaden der Gebäude in südliche Richtung orientiert sind und somit hohe solare Wärmegewinne möglich sind.

3.5.4. Kubatur der Gebäude

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Architektur der Gebäude. Die Festsetzungen ermöglichen aber die Errichtung von Einzelhäusern mit einer energetisch günstigen Kubatur (2 Geschosse plus Dach- bzw. Staffelgeschoss, günstiges Seitenverhältnis).

3.5.5. Solare Wärme- und Energiegewinnung

Der Baumbestand im Plangebiet kann eine teilweise Verschattung der Dachflächen der Gebäude bewirken und somit die möglichen Solarerträge verringern. Da es sich jedoch um alten und ortsbildprägenden Baumbestand handelt, liegt ein Erhalt im öffentlichen Interesse. Günstig wirkt sich die hohe Böschungskante am Höfchensweg aus, da die dortigen Bäume mehrere Meter tiefer stehen als die Gebäude.

3.5.6. Freiflächen

Der Bebauungsplan ermöglicht lediglich einer geringe Überbauung und Versiegelung der Grundstücke. Weitere Maßnahmen gegen sommerliche Aufheizung sind daher nicht erforderlich.

3.5.7. Niederschlagswasser

Die Festsetzung zentraler Versickerungs- oder Rückhalteanlagen ist aufgrund der großen unversiegelten Gartengrundstücke nicht erforderlich.

3.5.8. Vertragliche Regelungen

Zum jetzigen Zeitpunkt steht noch nicht fest, ob bei der Vermarktung der Grundstücke klimawirksame Vereinbarungen mit den Käufern getroffen werden.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet“ entspr. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zwar handelt es sich bei der benachbarten Bebauung um ein ruhiges Wohngebiet mit wenigen gewerblichen Nutzungen, jedoch soll auch in Zukunft ein dem Allgemeinen Wohngebiet entsprechendes Nutzungsspektrum im Plangebiet und der näheren Umgebung planungsrechtlich nicht ausgeschlossen werden, um eine Belebung und Durchmischung des Quartiers nicht zu verhindern. Daher wurde auch im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg – als Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden im Plangebiet ausgeschlossen, um den Charakter des Gebiets durch mögliche Lärm- und Verkehrsbelastungen nicht zu beeinträchtigen.

4.2. Mindestgrundstücksgröße

Mit Blick auf die großzügigen Grundstückszuschnitte in der Umgebung und der Lage des Plangebiets in Übergangsbereich zur offenen Landschaft soll keine kleinteilige Parzellierung des Plangebiets erfolgen. Es wird daher eine Mindestgrundstücksgröße von 1000 qm festgesetzt. In Kombination mit der festgesetzten Bauweise „nur Einzelhäuser zulässig“ ermöglicht der Bebauungsplan nur eine Bebauung mit einem Einzelhaus je Baufeld.

4.3. Höchstzahl der Wohnungen

Die Festsetzung einer Höchstgrenze von zwei Wohnungen je Gebäude soll die Entstehung von Mehrfamilienhäusern verhindern. Mehrfamilienhäuser würden dem Ziel des Bebauungsplans widersprechen, im Plangebiet lediglich eine

„Südviertel-typische“ lockere Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern zu ermöglichen. Dies gilt umso mehr, da sich das Grundstück am Rand des Außenbereichs im Übergangsbereich zur offenen Landschaft befindet. Auch im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg – wurde bei Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken die Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal zwei festgesetzt.

Für die nördliche Baumöglichkeit wird ein absoluter Wert von zwei Wohnungen je Gebäude festgesetzt. Im südlichen Bereich des Plangebiets soll sowohl die Errichtung von zwei Ein- bis Zweifamilienhäusern auf separaten Grundstücken planungsrechtlich ermöglicht werden, als auch die Errichtung von zwei Gebäudekörpern auf einem gemeinsamen Grundstück, die beispielsweise durch eine Tiefgarage miteinander verbunden sind. Es wird daher eine relative Höchstzahl der Wohnungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt. In den schriftlichen Festsetzungen ist anhand einer Tabelle dargestellt, welche Wohnungszahl bei der jeweiligen Grundstücksgröße maximal zulässig ist. Anders als im nördlichen Bereich ist die Festsetzung im südlichen Bereich nicht Gebäude-, sondern Grundstücks-bezogen.

4.4. Bauweise

Die Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“ sichert eine lockere Bebauung im Übergangsbereich zur offenen Landschaft. Dies entspricht auch der benachbarten Bebauung am Höfchensweg.

4.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen dem Ziel des Bebauungsplans, eine lockere Bebauung mit großzügigen Gärten zu ermöglichen (s. Kap. 3.1). Unter anderem aufgrund von Eingaben der Öffentlichkeit werden im südlichen Planbereich zwei separate anstelle von einer großen überbaubaren Flächen festgesetzt. Hierdurch ist die Gesamtfläche der möglichen Bebauung räumlich begrenzt und klar erkennbar. Durch die vergleichsweise geringe Größe der überbaubaren Flächen können die Auswirkungen auf den Kaltluftabsfluss im Bereich des Höfchenswegs minimiert werden.

Die Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenze ist notwendig, da Gebäudeteile, wenn sie fest mit dem Gebäude verbunden sind, wie Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Balkone als Teile des Hauptgebäudes anzusehen sind und dementsprechend ohne diesbezügliche Festsetzung ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden könnten. Der Zusatz zur Beschränkung der Größe dient der Begrenzung der Flächenversiegelung.

4.6. Flächen für Garagen, Carports und Tiefgaragen

Aufgrund der Hanglage des Grundstücks bietet es sich an, die notwendigen Stellplätze für die beiden südlichen Gebäude unterirdisch anzuordnen. Im zentralen Bereich zwischen den beiden Baufeldern wird daher eine Fläche für eine Garagen festgesetzt, in der auch die Errichtung einer Tiefgarage zulässig ist. Dies ermöglicht auch die Errichtung von zwei Baukörpern mit einer gemeinsamen Tiefgarage. Sollten oberirdische Garagen errichtet werden, sind diese auch nur in diesem Bereich zulässig, um notwendige Erschließungswege und damit einhergehenden Bodenversiegelungen zu begrenzen.

Beim nördlichen Baufenster soll die Festsetzung einer Fläche für Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) gewährleisten, dass diese nicht in größerer Zahl und nicht im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden.

4.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die Erschließung des nördlichen Baufeldes sicherzustellen, wird für den Zufahrtsbereich von der öffentlichen Verkehrsfläche Ronheider Winkel ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger bzw. der Versorgungsträger festgesetzt.

4.8. Einfahrtbereich

Derzeit befindet sich entlang des Höfchenswegs eine etwa sechs Meter hohe baumbestandene Böschung, die die Gestalt des öffentlichen Straßenraums in diesem Abschnitt des Höfchenswegs stark prägt. Die Erschließung der beiden südlichen Baufelder ist nur von Höfchensweg möglich. Hierzu muss die Böschung durchquert und erhebliche Erdbewegungen vorgenommen werden. Um diesen Eingriff so gering wie möglich zu halten, setzt der Bebauungsplan die Lage und die Breite der zu erstellenden Einfahrt fest. Die Einfahrt soll sich im mittleren Bereich des Grundstücks befinden, da dort der geringste Eingriff in den Baumbestand erforderlich ist und eine Breite von sieben Metern nicht überschreiten.

4.9. Baumschutz

Im Plangebiet befindet sich teilweise alter und ortsbildprägender Baumbestand, der einen charakteristischen Bestandteil des Siedlungsbildes darstellt. Bei einer Ortsbegehung durch ein Büro für Landschaftsarchitektur im Frühjahr 2015 wurden vier Einzelbäume im Plangebiet als besonders erhaltenswürdig bewertet. Ausschlaggebende Kriterien bei der Beurteilung waren unter anderem die Größe, der ortsbildprägende Charakter, die Vitalität sowie die Frage, ob es sich um eine heimische Art handelt. Sie befinden sich im südlichen Bereich des Plangebiets entlang des Höfchenswegs.

Die vier vom Büro vorgeschlagenen Bäume sollen im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden, um die bestehenden, über viele Jahrzehnte gewachsenen Grünstrukturen und den Siedlungscharakter zu erhalten. Sie befinden sich außerhalb der überbaubaren Flächen und schränken die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht ein. Im Fall des Verlusts der geschützten Bäume ist der Grundstückseigentümer zu Ersatzpflanzungen verpflichtet. Über diese Festsetzungen hinaus gilt im Plangebiet die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen.

5. Umweltbericht

5.1. Einleitung

Das Plangebiet war zunächst Teil des Bebauungsplans Nr. 968 Weißhausstraße/Höfchensweg, der im Wesentlichen den vorhandenen Bestand sichern soll und als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wurde. Da es sich bei dem aktuell zu beurteilenden Planbereich um Außenbereich handelt, für den eine Wohnnutzung vorgesehen werden soll, ist ein eigener Bebauungsplan aufzustellen.

5.1.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen dem Höfchensweg, der Grundschule Höfchensweg und dem Ronheider Winkel in leichter Hanglage.

5.1.2. Inhalt und Ziele des B-Plans

Für das Plangebiet soll eine Ein- bis Zweifamilienhausbebauung planungsrechtlich gesichert werden. Zum Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen sollen ortsbildprägende Bäume im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden.

5.1.3. Planungsrechtliche Einbindung

Bisherige Darstellung des Planbereiches:

Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich
Flächennutzungsplan 1980 (FNP)	Grünfläche
Landschaftsplan (LP)	Teil eines Landschaftsschutzgebietes
Bestehendes Planungsrecht	Außenbereich

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

Das Plangebiet ist rund 4.730 qm groß. Die geplanten drei Baufelder führen zu einer Versiegelung von ca. 890 qm. Unter Berücksichtigung von Stellplätzen, Zuwegungen und Terrassen wird von einem zukünftigen Gesamtversiegelungsgrad von rund 27 % ausgegangen.

5.1.5. Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange

Die sowohl in den rechtlichen Vorschriften als auch in Fachplänen formulierten Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes sind auf das konkrete Projekt anzuwenden und im Planverfahren zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die **wichtigsten** Zielaussagen dieser Gesetze vorgestellt.

Fachgesetz	Umweltrelevante Ziele
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	– Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	– Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	– Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	– Sicherstellung des Hochwasserschutzes
§ 1a Abs. 2 BauGB	– Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen
§ 1a Abs. 3 BauGB § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	– Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
§ 1a Abs. 5 BauGB	– Klimaschutz – Anpassung an den Klimawandel
§ 1 BNatSchG Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW)	– Dauerhafter Schutz von Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen – Erhalt der biologische Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft, – Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit
§ 30 BNatSchG/ § 32 LNatSchG NRW	– Gesetzlich geschützte Biotope
§ 44 BNatSchG	– Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume
§ 1 Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	– Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen – Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, – Sanierung von Altlasten, Bodenschutz – Erhalt der Funktion als Archivboden – Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung
§ 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / § 6 WHG	– Schutz von oberirdischen Gewässern, Küstengewässer sowie Grundwasser als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut

§ 51 a Landeswassergesetz (LWG)	<ul style="list-style-type: none">– Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts.– Schutz der Qualität von Oberflächengewässern und Grundwasser.– Versickerung von Niederschlagswasser /Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer.– Überschwemmungsschutz. (Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses.
§ 1 Bundesimmissionsschutz gesetz (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none">– Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen

Ziele nach Fachplanung

Lt. Landschaftsplans ist das Plangebiet vollständig als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, das es grundsätzlich zu erhalten gilt. Eine Wohnnutzung steht dem vorgenannten Ziel entgegen. Durch entsprechende Festsetzungen werden die Umweltbelange berücksichtigt sowie der Eingriff in den Naturhaushalt vor Ort minimiert und im Übrigen durch eine Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen.

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.

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in keinem durch Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe) vorbelasteten Bereich. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Grundschule Höfchensweg sowie die KITA Höfchensweg, von der tagsüber in gewissem Umfang Kinderlärm auf das Plangebiet einwirken kann. Dieser ist nach ständiger Rechtsprechung grundsätzlich zumutbar und unterliegt dem Toleranzgebot für die Anwohner. Die niedrige Lärm- und Abgasbelastung durch den Straßenverkehr und die aufgelockerte, durchgrünte Siedlungsstruktur tragen zu einer gehobenen Wohnqualität bei. Es besteht eine gute Anbindung an die nahe gelegenen Freiflächen, die der Erholung dienen.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die geplante Wohnnutzung ist mit einer geringfügigen Zunahme des Verkehrs zu rechnen, der immissionsschutzrechtlich nicht ins Gewicht fällt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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. Bestandsbeschreibung

Der zu betrachtende Landschaftsraum wird im Norden und Nordosten durch eine intensive Wohnbaunutzung in Form von überwiegend Einfamilienhäusern mit angrenzenden Hausgärten geprägt. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes liegt im Nordwesten das Gelände einer Grundschule, im Süden befinden sich südlich des Höfchensweg ein Altenheim sowie ein Gymnasium. Es selbst wird zurzeit offensichtlich größtenteils als Schafsweide genutzt, eine kleinere Fläche liegt brach.

Der Planbereich ist der nordöstliche Teil eines im Landschaftsplan der Stadt Aachen festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Im Kern dieses Schutzgebietes befindet sich der Landschaftsbestandteil LB 32 Feuchtwiesen im Goldbachtal und Weiher im Parkgelände der Schule Höfchensweg sowie LB 149 Feuchtwiese am Höfchensweg. Das nach § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG NW gesetzlich geschützte Biotop Goldbachaue und Predigerbachtal (BK-5202-021) ist bis auf den Bereich um die Schule Höfchensweg sowie das Plangebiet deckungsgleich mit dem als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Bereich. Das Biotop reicht fast an das Plangebiet heran.

Der hier maßgebliche Lebensraum hat nicht nur in den Grenzen der wertvollen, naturnahen Biotopfläche sondern auch in den Übergangsflächen zum Siedlungsbereich, die als Pufferzone dienen, eine Bedeutung für den Naturhaushalt und den Artenschutz (u.a. Fledermäuse als planungsrelevante Arten). Das Plangebiet ist als Teil dieser Pufferzone zum besiedelten Bereich.

Belange des Artenschutzes

Bei allen genehmigungspflichtigen Planverfahren sind im Verfahrensablauf die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Das Büro „raskin-Umweltplanung und Umweltberatung GbR“ wurde im November 2015 mit der Erstellung einer Artenschutzvorprüfung (ASP Stufe 1) beauftragt. Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung wurden bei der gutachterlichen Untersuchung keine Fundpunkte planungsrelevanter Arten festgestellt.

Baumschutz



Hervorzuheben sind zwei in Ost-West Richtung verlaufende Gehölzzüge. Der im Süden das Plangebiet begrenzende Zug besteht aus einheimischen Laubbäumen, vorwiegend aus Eichen, Buchen und Bergahornen mittleren Alters. Im nördlich gelegenen Baumbestand treten neben den beschriebenen Baumarten auch ältere Fichten und Birken auf. Vom Büro Schöke Landschaftsarchitekten wurde eine Begutachtung des Baumbestandes vorgenommen mit dem Ziel,

besonders schützenswerte Bäume zu selektieren. Von dem erfassten Baumbestand wurden 4 Bäume (einer grenzständig) als besonders schützenswert eingestuft, die im Bebauungsplanverfahren als „zu erhalten“ festgesetzt werden. Ein Teil der übrigen Bäume fällt unter die Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen, so dass im Falle einer Fällung ein entsprechender Ersatz zu schaffen ist. Die Strauchschicht dieser Züge wird überwiegend von Hasel gebildet, daneben finden sich vereinzelt Brombeergebüsche. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze erstreckt sich eine kastenförmig geschnittene Strauchhecke.

Im Bereich der nördlichen Erschließung befindet sich auf dem angrenzenden Grundstück ein Baum, der ebenfalls als besonders schützenswert eingestuft ist. Dieser steht so nah zur Grundstücksgrenze, so dass die Krone den nördlichen Teil der zukünftigen Zufahrt komplett überragt.

Biototypen des Plangebietes

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Rasen / Weidefläche genutzt, daher ist Grünland / Rasen mit z. Z. extensiver Nutzung der vorherrschende Biototyp. Diese südlich gelegene Fläche wird von einem mittig verlaufenden, schmalen, jungen Gehölzsaum geteilt. Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine wiesenartige Brachfläche, auf der sich im Westen eine Gebüschstruktur befindet.

5.2.2.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

- Im Zuge der Baumaßnahmen ergeben sich temporäre Beeinträchtigungen durch Erdbewegungen, die Erschütterung und Verdichtung des Bodens, durch Staubemissionen, durch Baufahrzeuge und durch vorübergehende Lärmbelästigungen.
- Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Betrachtungsgebietes erfolgt durch die Neuversiegelung von derzeit freien Flächen. Es wird von einem Versiegelungsgrad von ca. 27 % der Plangebietsfläche ausgegangen (Gebäude, Stellplätze, Terrassen und Zuwegungen).
- Die vorhandenen Gehölzzüge sollen weitgehend erhalten werden. Aufgrund der notwendigen Erschließung geht allerdings ein Teil dieser Struktur im südlichen Gehölzstreifen gänzlich verloren.
- Auch der nördliche Gehölzstreifen wird nur in Teilen zu erhalten sein. Mit zunehmendem Wachstum der heute noch jungen Bäume und aufgrund der Lage im Süden des nördlichen Baufeldes ist damit zu rechnen, dass Fällgenehmigungen beantragt werden, um der Verschattung zu begegnen.
- Durch das Anlegen der nördlichen Zufahrt wird der schützenswerte Baum auf dem Nachbargelände beeinträchtigt werden, so dass besondere Schutzmaßnahmen (u.a. Wurzelbrücke) erforderlich werden, die im Rahmen der Baugenehmigung zu konkretisieren sind.
- Durch die Baumaßnahmen, aber insbesondere auch durch die nachfolgende Wohnnutzung, entstehen durch Emissionen wie Lärm und Lichteffekte u.U. tolerierbare Störungen der benachbarten Faunenbereiche.
- Das Landschaftsschutzgebiet verkleinert sich um die Plangebietsfläche, so dass ein Teil des Puffers zum gesetzlich geschützten Biotop verloren geht.
- Die Bebauung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der zu bewerten und auszugleichen ist. Grundlage für diese Bewertung 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 Bundesnaturschutzgesetz und dem Landesnaturschutzgesetz NRW ist. Dabei wird der Ist-Zustand mit dem Plan-Zustand verglichen. Für das Plangebiet ergibt sich eine negative Bilanz von **- 941 Wertepunkten**. Unberücksichtigt ist dabei ein eventueller Ausgleichsbedarf nach der Baumschutzsatzung.

5.2.2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Beeinträchtigungen der europäischen Brutvogelarten im Planstandort können durch die nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sicher ausgeschlossen werden, so dass die artenschutzrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Verbote gemäß § 44 BNatSchG eingehalten werden können.

- Die Baufeldfreimachung, insbesondere die Entfernung von Gehölzen, muss entsprechend § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode europäischer Brutvogelarten von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.
- Die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Grünstrukturen und insbesondere die dort befindlichen Altbaumbestände sind aus artenschutzrechtlicher Sicht als erhaltenswert einzustufen. Bei der Planung und Durchführung von Bauarbeiten zur Errichtung von Wohnhäusern sollte dieser Umstand Berücksichtigung finden.
- Sollte die Entnahme von Einzelbäumen / Baumgruppen erforderlich werden, so müssen diese im Vorfeld auf das Vorhandensein von Baumhöhlen und Spalten, die Fledermäusen oder dem Kleinspecht als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen können, überprüft werden. Im Falle eines Fundes sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu treffen (z.B. fachgerechte Bergung und Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse).
- Der Erhalt von besonders schützenswertem Baumbestand wird in den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgelegt.
- Schutzmaßnahmen für den benachbarten Baum im Bereich der nördlichen Zufahrt sind im Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren.
- Durch Festlegung einer maximalen Breite für die südliche Erschließung der zwei Baufelder kann die Beeinträchtigung der vorhandenen Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern auf den notwendigen Umfang begrenzt werden
- Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des festgestellten Defizits von -941 Wertepunkten können auf den städtischen Pachtflächen landwirtschaftlichen Betriebes „Kleiner Hof“ in Laurensberg erfolgen. Als Maßnahme für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wurde auf den Pachtflächen des „kleinen Hof“ eine dauerhafte Umstellung von konventionellem auf ökologischen Landbau umgesetzt und in das Ökokonto der Stadt Aachen eingestellt. Auf den entsprechenden Flächen kann durch den Verzicht auf chemische Pflanzenschutzmaßnahmen und den Einsatz chemisch synthetischer Düngemittel sowie die Anlage einer 5-gliedrigen Fruchtfolge mit entsprechenden pflanzlichen Stickstofflieferanten eine Aufwertung um den Faktor 0,1 erzielt werden. Die Kontrolle der Maßnahmen erfolgt einerseits durch die EU Richtlinie „Ökologischer Landbau“, andererseits durch den Verband „Bioland“. Das Gesamtprojekt umfasst eine Fläche von 65,4138 ha. Die zum Ausgleich für das Plangebiet benötigten 9.410 qm können von diesem Ökokonto der Stadt Aachen abgebucht werden.

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. Bestandsbeschreibung

Altlastenverdachtsflächen/Schädliche Bodenveränderungen

Es liegen im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen keine Eintragungen über altlastverdächtige Flächen vor. Ebenfalls enthält die Bodenbelastungskarte keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen.

Schutzwürdige Böden

Böden sind ein bedeutender Bestandteil des Naturhaushaltes. Mit seinen natürlichen Funktionen ist der Boden Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen und übt als zentrales Umweltmedium vielfältige Funktionen im Ökosystem aus. Böden benötigen Jahrtausende um sich aus dem Gestein durch physikalische, chemische und biologische Verwitterungs- und Umwandlungsprozesse unter dem Einfluss von Klima und Vegetation zu bilden und können in nur wenigen Augenblicken zerstört oder geschädigt werden. Aufgrund der langsamen

Bodenentwicklung sind solche Veränderungen praktisch irreversibel, so dass auf lange Sicht die nachhaltige Nutzung und Verfügbarkeit von Böden in Frage steht. Deshalb kommt dem Schutz des Bodens in seiner Funktion als Lebensgrundlage für künftige Generationen eine besondere Bedeutung zu (aus „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“¹). Vor diesem Hintergrund bildet der vorsorgende Bodenschutz einen Schwerpunkt des gesetzlichen Schutzauftrages, denn der Boden benötigt einen besonderen Schutz, um seine vielfältigen Funktionen erfüllen zu können. Grundsätzlich ist jeder Boden schützenswert. Es gibt jedoch Böden, die in hohem Maß besondere Funktionen im Naturhaushalt erfüllen. Werden diese Böden versiegelt, abgegraben oder durch Verdichtung und Erosion geschädigt, sind die Folgen deutlich bemerkbar.

In dem Plangebiet stehen flächendeckend Archivböden an. Archivböden sind einzigartig und unersetzbar und sind i.d.R. sehr selten verbreitet. Die Böden weisen hinsichtlich ihrer Bodenfunktion eine besonders hohe Schutzwürdigkeit auf. Eine Abstufung in verschiedene Schutzwürdigkeitsklassen kann nicht erfolgen, so dass ein Archivboden immer der höchsten Klasse (Stufe 5) zugeordnet wird, zudem werden Archivböden auch vorrangig vor den anderen Bodenfunktionen ausgewiesen. Es erfolgt bei dem Kriterium „Naturbelassenheit“ eine Einstufung in die Bewertungsstufe N10 (besonders hoch).

Ein Funktionsverlust bei Archivböden ist nicht ausgleichbar, denn die naturgeschichtlichen Eigenarten eines Bodens lassen sich nicht ausgleichen. **Solche Böden sollten vor jeglicher Bebauung freigehalten und gesichert werden.**

5.2.3.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Die bauliche Inanspruchnahme bedeutet einen Verlust von Archivböden in einer Größenordnung von 25 % der Plangebietsfläche.

5.2.3.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Um den Eingriff in den Boden möglichst gering zu halten, sollten die geplanten Baufelder möglichst nah an den Erschließungsstraßen geplant werden.
- Der bodenschutzrechtliche Ausgleich ist Teil des naturschutzfachlichen Ausgleichs. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Kapitel „Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“

5.2.4. Schutzgut Wasser

Im Vordergrund der Umweltprüfung bezüglich des Schutzgutes Wasser stehen der Schutz der Gewässer und deren Funktion für den Menschen und den Naturhaushalt. Abzuwägen sind die denkbar möglichen Auswirkungen auf das Grundwasser und die Oberflächengewässer, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes durch die Bebauung und Nutzung von Flächen und deren Entwässerung ergeben können.

5.2.4.1. Bestandsbeschreibung

Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie Thermalquellen.

Der Boden des Planbereichs wird bis in größere Tiefen (tiefer als fünf Meter) von den „Aachener Schichten geprägt, die aus Feinsanden, mit Lagen aus Schluff, bestehen und eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit besitzen.

Grundsätzlich trägt der Boden zur Grundwasserneubildung bei, wenn auch wegen der begrenzten Flächengröße nur in geringem Maße. Ob eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände möglich ist, kann nur in einem Gutachten ermittelt werden. Der Grundwasserflurabstand beträgt im o.g. Planbereich gemäß Aussage der Baugrunderkarte ca. vier bis sechs Meter unter Flur, nach Norden hin ansteigend. Berücksichtigt man die Nutzung und die anstehenden Bodeneigenschaften im Plangebiet, besteht momentan keine Belastung für das Grundwasser.

¹ Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die kommunale Planungspraxis (LABO, 2009)

Schutz der Oberflächengewässer

Auf dem Plangelände selbst sind keine Gewässer vorhanden. Der Goldbach passiert das Gelände südlich in einer Entfernung von ca. 170 Metern. Eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer ist grundsätzlich möglich, wegen der Entfernung aber nicht wirtschaftlich und wird nicht vorgesehen.

Der Goldbach gehört, wie auch das Plangelände zum Einzugsgebiet der Wurm, an deren Unterlauf, unterhalb des Stadtgebietes von Aachen immer noch Hochwassergefahr besteht. Die Hochwassersituation im Unterlauf der Wurm erfordert es, dass bei einer Einleitung von Niederschlagswasser über die Kanalisation oder direkt ins Gewässer keine Überschreitung der zulässigen, im Generalentwässerungsplan (GEP) verankerten, Einleitmengen erfolgt.

Entwässerung

Das Plangebiet ist unbebaut und liegt am Höfchensweg sowie Ronheider Winkel, die beide abwassertechnisch erschlossen sind und im Mischsystem zur Abwasserreinigungsanlage Soers entwässern.

Anfallendes Niederschlagswasser versickert momentan auf dem unbebauten Grundstück bzw. verdunstet auf dem Gelände je nach Aufnahmefähigkeit des Bodens.

Schmutzwasser fällt auf dem unbebauten Gelände momentan nicht an.

Das anfallende Niederschlagswasser unbebauter Grundstücke ist grundsätzlich, dem § 55 (2) WHG in Verbindung mit § 51 a LWG entsprechend, zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten, wenn dies möglich ist und die entsprechenden Flächen nicht bereits kapazitätsmäßig in den vorhandenen Kanalleitungen der Stadt Aachen berücksichtigt wurden.

5.2.4.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Grundwasserschutz

Da Kellergeschosse voraussichtlich nicht ins Grundwasser einbinden werden, sind negative Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten. Sollte dennoch beim Aushub der Baugruben Grundwasser freigelegt werden, ist dies der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen, damit entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden können.

Schutz der Oberflächengewässer

Eine Verschärfung der Hochwassersituation in der Wurm ist bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht gegeben.

Entwässerung

Auf dem B-Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser kann laut Aussage des Netzbetreibers Stawag aus Kapazitätsgründen bis zu einer Menge von 10 l/s über die vorhandene Mischkanalisation der Trautnerstraße abgeleitet werden. Darüber hinaus kann anfallendes Niederschlagswasser über private Rückhaltungen auf dem Plangelände gedrosselt an den öffentlichen Mischwasserkanal abgegeben werden. Diese Anforderungen müssen nicht zwingend in den B-Plan bzw. dessen schriftliche Festsetzungen aufgenommen werden, sondern können im Baugenehmigungsverfahren der geplanten Vorhaben als Nebenbestimmungen in die Genehmigungsbescheide aufgenommen werden.

5.2.4.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Anfallendes Niederschlagswasser darf nur gedrosselt in das Kanalnetz eingeleitet werden
- Der dauerhafte Anschluss von Drainagen an das öffentliche Kanalnetz (auch Gewässer) ist verboten.
- Es dürfen keine über die Bauphase hinaus dauernde Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen vorgenommen werden.
- Wasserrechtliche Genehmigungen im Falle von Versickerungsanlagen, bauzeitliche Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen oder temporäre Einleitung von Drainagewasser sind frühzeitig einzuholen.

5.2.5. Schutzgüter Luft und Klima/Energie

Themen wie Luftqualität, Kaltluftbildung, Kaltlufttransport, Luftleitbahnen, Temperatur und Schwüle, Strömungsverhältnisse, Filterfunktion, Luftqualität/Luftschadstoffe, sensible Nutzung (Kinder, Kranke, Senioren), klimarelevante Freiräume werden behandelt. Im Sinne des Klimaschutzes ist die Energie- und Wärmeversorgung für zukünftige Bebauung von Bedeutung (Energieträger, eingesetzte Technik, regenerativer Energien etc.)

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird von klimatisch-lufthygienisch wirksamen Kaltluftabflüssen aus dem nördlichen Goldbachtal tangiert, die weite Teile des Siedlungsbereichs Burtscheid mit Frischluft versorgen. Im Hinblick auf das langfristige Klimaanpassungskonzept Aachen 2014 sollten aus dem Vorsorgegedanken heraus Klimaförderliche Maßnahmen, wie z. B. Dachbegrünung von Flachdächern, dem Kaltluftstrom gerechte Gebäudestellung, geringer Versiegelungsgrad angewandt werden.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Da nur drei Baufelder in lockerer Bauweise geplant sind und das Plangebiet sich lediglich im Randbereich des Kaltluftstroms des Goldbachtals befindet, sind bei der vorgesehenen moderaten Bebauung keine gravierenden negativen Auswirkungen auf den Kaltluftabfluss zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

5.2.6. Schutzgut Landschaft (Landschafts-, Orts-, Stadtbild)

Themenfelder des Schutzgutes Landschaft sind die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft, Landschaftsbild, Landschaftszerschneidung, Zersiedelung, naturnahe Landschaftsräume.

Bestandsbeschreibung

Derzeit wird vom Betrachter eine offene Kulturlandschaft in Form von Wiesenflächen mit prägendem Gehölzstreifen in der südlichen Böschung wahrgenommen

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die Bebauung und Erschließung des Plangebiets wird vor allem in die südlich gelegene Böschung eingegriffen. Das Landschaftsbild verändert sich von offener Landschaft hin zu Siedlungsraum.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Um einen sanften Übergang zwischen den zwei Landschaftstypen zu schaffen, sollte der südliche Gehölzstreifen weitgehend erhalten bleiben; dazu sollte sich die Zufahrt bzw. Zuwegung zu den Wohngebäuden auf ein Minimum beschränken.
- Die Einfriedung sollte aus heimischen Gehölzen, wie Buche, Hainbuche, Feldahorn bestehen.
- Mauern zur Geländesicherung sollen eine Höhe von zwei Metern nicht überschreiten.

5.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hierunter fällt die Betrachtung von Baudenkmälern, Bodendenkmälern, archäologischen Fundstellen, Böden mit Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Denkmalbereichen, Kulturlandschaften, historisch gewachsenen prägenden städtebaulichen Situationen einschließlich der Sichtbezüge, historischen Grünanlagen und Gewässern. Das kleine Plangebiet weist keine Kultur- und Sachgüter im vorgenannten Sinne auf.

5.2.8. Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselwirkungen. An dieser Stelle wird nur auf die erheblichen widersprüchlichen Wechselwirkungen eingegangen.

5.3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

a) bei Durchführung

Bei Durchführung werden Archivböden zerstört. Ein Teil der Fläche wird versiegelt und steht nicht mehr dem Naturhaushalt zur Verfügung. Es entfällt Baum- und Strauchbestand und damit auch potentieller Lebensraum vornehmlich für Vögel, Insekten und Fledermäuse. Es kommt zu einer leichten Beeinträchtigung des Kaltluftstroms.

b) Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Grünfläche und damit die Pufferzone zum Biotop erhalten.

c) Alternativplanung (so geprüft)

Eine Alternativplanung wurde nicht erstellt.

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 basiert auf den Fachstellungnahmen der Abteilung Immissionsschutz des Fachbereiches Umwelt, der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Aachen. *Die Stellungnahmen der Fachbehörden erfolgen auch als Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung Träger Öffentlicher Belange.*

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 Landnaturschutzgesetz NRW ist.

Zur Beurteilung der Klimatischen Situation wird das „Gesamtstädtisches Klimagutachten Aachen“ herangezogen.

5.5. Monitoring

Die Stadt Aachen betreibt derzeit kein 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

Die gesetzlich vorgeschriebene, prozessbegleitende Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Schutzgüter Wasser, Immissionsschutz und Klimaschutz von der Planung schon aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht im erheblichen Maße beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet ist Teil einer Pufferzone zum gesetzlich geschützten Biotop Goldbachaue und Predigerbachtal und damit auch Teil des Landschaftsschutzgebietes. Im Plangebiet selbst kommen keine planungsrelevanten Arten vor, jedoch im angrenzenden Biotop. Mit der baulichen Nutzung wird diese Pufferzone aufgegeben und der Siedlungsbereich rückt näher an das Biotop heran, so dass Störwirkungen in Form von Lichteffekten und Lärm auf die Fauna nicht auszuschließen sind. Im Hinblick auf den auf den Biotopschutz sollten keine weiteren Pufferflächen aufgegeben werden.

Es stehen flächendeckend Archivböden über kreidezeitlichen Sanden an, die besonders schützenswert sind und bei einer baulichen Nutzung irreversibel verloren gehen.

Die Nutzungsänderung bereitet einen Eingriff in den Naturhaushalt vor, der zu bewerten und auszugleichen. Eine Ausgleichsmaßnahme ist ortsnah nicht möglich, jedoch im Stadtteil Laurensberg.

6. Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan ermöglicht auf der jetzigen Grünfläche eine großzügige Wohnbebauung, die sich an der lockeren Bebauung in der Umgebung orientiert. Die Planung leistet daher einen Beitrag zur Deckung des Wohnflächenbedarfs im gehobenen Segment. Aufgrund des kleinen Plangebiets und der geringen zulässigen Dichte ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan zu rechnen. Lediglich die vorhandenen Archivböden gehen verloren und durch den voraussichtlichen Abgang einiger Bäume kann es zu einem geringfügigen Verlust von Lebensräumen bestimmter Tierarten kommen. Verkehrliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

7. Kosten

Der Stadt Aachen entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten.

8. Plandaten

Plangebiet	5.105 m ²
Allgemeines Wohngebiet	5.105 m ²

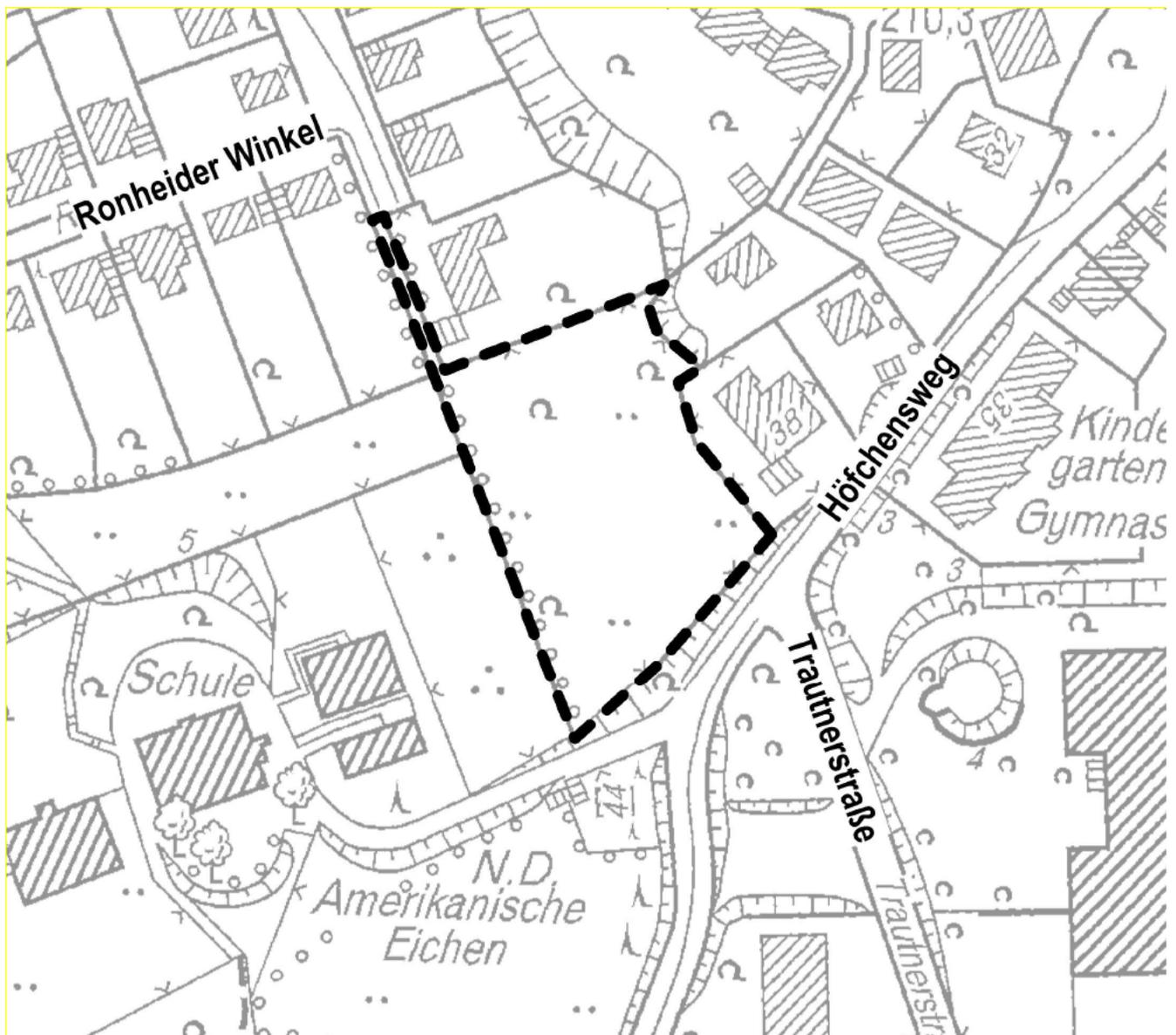
Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 975 – Höfchensweg / Ronheider Winkel – beschlossen hat.

Aachen, den

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 975 – Höfchensweg / Ronheider Winkel – Abwägungsvorschlag über die (frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit

für den Bereich zwischen dem Höfchensweg, der Grundschule Höfchensweg und dem Ronheider Winkel
im Stadtbezirk Aachen-Mitte



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

<u>1.</u>	<u>, Höfchensweg 38, 52066 Aachen (Schreiben vom 24.06.2015)</u>	<u>3</u>
<u>2.</u>	<u>Augustinerweg 9 (Schreiben vom 30.05.2016)</u>	<u>6</u>
<u>3.</u>	<u>, Höfchensweg 38 (Schreiben v. 02.06.2016)</u>	<u>8</u>
<u>4.</u>	<u>Ronheider Winkel 13a (Schreiben vom 03.06.2016)</u>	<u>15</u>

Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 968 mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1. (Schreiben vom 24.06.2015)

Scan der Anregung:

- Höfchensweg 38 - 52066 Aachen

Stadt Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung
Herrn Kelberlau

Aachen



Aachen, den 24.06.2015

Bebauungsplan Weißhausstraße / Höfchensweg, Aachen
Vorentwurf vom Februar 2015

Widerspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Kelberlau,

gegen das unserem Haus benachbarte Baufenster (städtisches Grundstück Flur 74, Flurstück 1924, Gemarkung Aachen). insbesondere dessen nicht nachvollziehbare Größe, Zuschnitt, Lage im Grundstück und Erschließungsmöglichkeit, legen wir vorsorglich

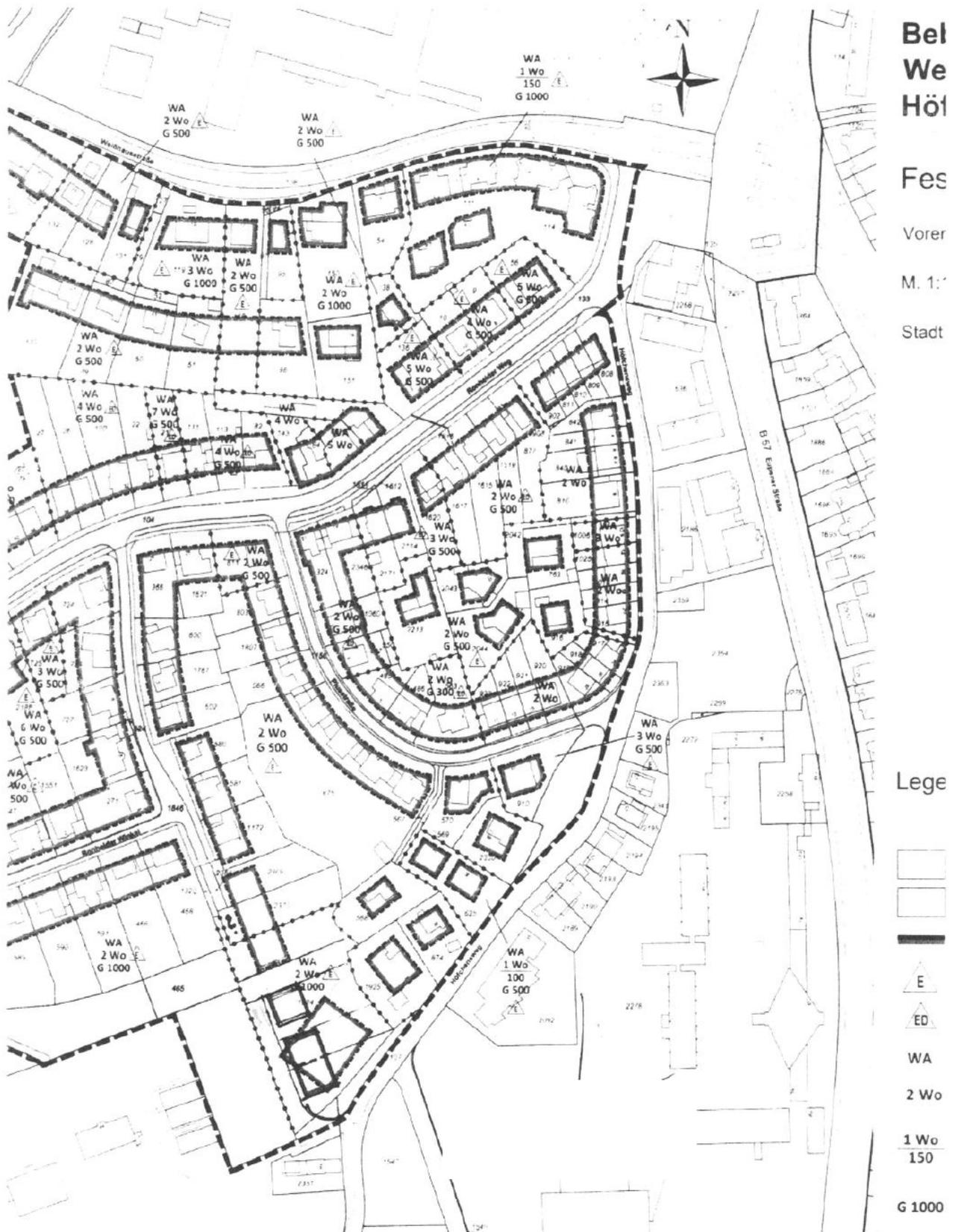
Widerspruch

ein.

Einen bereits erläuterten Gegenvorschlag haben wir anliegend dargestellt.

Mit freundlichen Grüßen

ANLAGE



Stellungnahme der Verwaltung

Das von den Eingabestellern genannte große Baufenster im Festsetzungsentwurf zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung war zwar im Vergleich zu den übrigen Baufenstern im Plangebiet ungewöhnlich groß, jedoch befindet es sich auch auf dem mit Abstand größten Grundstück im Gebiet. Unter Wahrung der notwendigen Abstandflächen ließen sich auf Grundlage der vorgesehenen Festsetzungen zwei Einzelhäuser von maximal 28 x 14,5 m Grundfläche mit höchstens jeweils 2 Wohnungen errichten. Alternativ war die Errichtung von nur einem Wohnhaus mit höchstens zwei Wohnungen möglich. Aufgrund der Begrenzung der Zahl der Wohnungen war es in beiden Fällen sehr unwahrscheinlich, dass die gesamte zur Verfügung stehende überbaubare Grundstücksfläche ausgenutzt wird. Vielmehr sollte das vorgesehene Baufenster eine flexible Platzierung des bzw. der Gebäude auf dem Grundstück ermöglichen.

Im Lauf der weiteren Ausarbeitung der Planung wurde das große Baufenster durch zwei kleinere Baufenster ersetzt, die in ihrer Summe eine geringere überbaubare Fläche festsetzen, als die ursprüngliche Planung.

Die Erschließung des südlichen Grundstücksteils (südlich der vorhandenen Baumreihe) ist aufgrund des Baumbestands und der sehr schmalen Zufahrt-Parzelle im Norden nur durch einen Durchstoß der Böschung am Höfchensweg etwa im mittleren Bereich des Grundstücks möglich.

Der vom Eingabesteller vorgelegte Bebauungsvorschlag sieht die Zufahrt zum Grundstück an einer Stelle vor, an der mehrere große und schützenswerte Bäume gefällt werden müssten. Einer dieser Bäume soll aufgrund seines ortsbildprägenden Charakters im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt werden. Eine Zufahrt kann nur in der Mitte des Grundstücks angelegt werden, da nur in diesem Bereich keine großen schützenswerten Bäume vorhanden sind. Zwar ist die Böschung am westlichen Ende des Grundstücks etwas weniger hoch, jedoch ist in diesem Fall der Baumschutz wesentlich höher zu bewerten, als der notwendige landschaftliche Einschnitt in die Böschung.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung teilweise zu folgen.

2 , Augustinerweg 9 (Schreiben vom 30.05.2016)
Scan der Anregung:

An den
Oberbürgermeister
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Postfach
52058 Aachen

Aachen, den 30.5.2016
Az. FB 61/620-35051-2014

Bebauungsplan Nr. 968 - Weißhausstraße / Höfchensweg -

Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

Was mir nicht gefällt: Ich bin Pächter des als „Landschaftsschutz-Nutzfl.“
ausgewiesenen Grundstückes oberhalb der Grundschule. Die ökologische
Situation im Landschaftsschutzgebiet ist mir seit Jahren vertraut.
So weiß ich das auf dem zur Bebauung freigegebenen Grundstück
Ringeltauben leben, ich habe dort eine Vielzahl seltener Vögel beobachtet,
u.a. das Käufchen, selbst Orchideen habe ich dort gefunden.
Das besagte Grundstück gehört zum Einzugsbereich Goldbach-
quelle. Der Wasserverband plant dort eine umfangreiche
ökologische Sanierung. Der BUND Aachen schlägt in diesem
Meine Verbesserungsvorschläge: Zusammenführung von, teils unter Naturschutz
zustellen, mit ist besichert worden, das sogar Feuersalamander
vorkommen sollen. Ein Bebauung würde den Lebensraum vieler
Arten gefährden. Das Grundstück sollte Landschaftsschutzgebiet bleiben,
oder gegebenfalls einer höheren Schutzstufe zugestuft werden

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.
Eingaben auch unter: www.aachen.de/bauleitplanung
oder bebauungsplan@mail.aachen.de

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen

Name: _____
Straße: Augustinerweg 9
Wohnort: 62058 Aachen
Unterschrift: _____

✓

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg – wurde im Dezember 2015/Januar 2016 eine Artenschutzprüfung (ASP) erstellt, um festzustellen, ob im Geltungsbereich – und hier insbesondere auf der für eine Wohnbebauung vorgesehenen Wiese am Höfchensweg – planungsrelevante Tierarten vorhanden sind, deren Lebensraum durch eine Umsetzung des Bebauungsplans beeinträchtigt oder zerstört werden könnte. Die ASP ergibt, dass innerhalb des Geltungsbereichs lediglich die planungsrelevanten Arten Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht und Feldermäuse (unterschiedliche Arten) vorkommen könnten. Konkrete Funde planungsrelevanter Arten gibt es im Geltungsbereich und der näheren Umgebung jedoch nicht. Eine Betroffenheit des Steinkauzes kann sicher ausgeschlossen werden. Der Waldkauz könnte zwar im südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich potenziell vorhanden sein, laut ASP ist eine Betroffenheit dieser Art bei Umsetzung des Bebauungsplans jedoch ausgeschlossen. Die vom Eingabesteller genannte Ringelnatter gehört nicht zu den planungsrelevanten Arten.

Um eine Beeinträchtigung der potenziell betroffenen planungsrelevanten Arten zu vermeiden, nennt die ASP die in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 975 aufgeführten konkreten Maßnahmen (begrenzter Zeitraum für die Baufeldfreimachung, Erhalt von (Alt-) Baumbeständen, bei unvermeidbaren Gehölzentnahmen sind die Bäume vorher auf Niststätten und Quartiere geschützter Arten zu kontrollieren und ggf. im Zuge eines vorgezogenen Ausgleichs Ersatzquartiere zu schaffen). Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist eine Einhaltung der artenschutzrechtlichen Anforderungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz sichergestellt, und eine Bebauung des Grundstücks kann erfolgen.

3.

, Höfchensweg 38 (Schreiben vom 02.06.2016)

Aachen, den 02.06.2016

Höfchensweg 38
52066 Aachen

Stadt Aachen
FB Stadtentwicklung und
Verkehrsanlagen
Herrn Kelberlau
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen
vorab per eMail / per Boten



**Bebauungsplan Nr.: 968 Weißhausstraße/ Höfchensweg, Aachen;
Offenlage:
Widerspruch gegen das auf dem Nachbargrundstück (Nr. 1924) unseres Hauses
Höfchensweg Nr. 38 geplante Baufenster und die Begründung dafür**

Sehr geehrter Herr Kelberlau,

im Auftrag von Familie _____ als unmittelbar betroffener Nachbar möchten wir
fristgerecht der o.g. Planung für das Flurstück Nr. 1924 mit Nachdruck widersprechen.

Leider sind unsere Bedenken und Anregungen auf die Vorentwurfs-Planung vom
Februar 2015 in keiner Form in die jetzige Offenlage eingeflossen, sodass wir zu Größe,
Zuschnitt, Lage im Grundstück und Erschließung des sogenannten Baufensters heute
im Detail Stellung nehmen. Grundlage für eine alternative Planung ist nach wie vor der
Ihnen vorliegende zeichnerische Gegenvorschlag vom Juni 2015.

Im Einzelnen (Punkt aus der „Begründung“):

Punkt 1.1:

Das Grundstück Nr. 1924 als „Baulücke“ zwischen der Grundschule und Haus Nr. 46 zu
bezeichnen, ist zumindest „weit her geholt“. Dass dieser Begriff hier für die Begründung
einer sogenannten „städtebaulichen Arrondierung“ erhalten muss, ist ebenso
zweifelhaft, wie zu denken, dass ein möglichst großes Baufenster dort zu einer
„aufgelockerten Südviertel-typischen Bebauung“ führen wird;
dies umso mehr, als die Erschließung für ein solches Baufenster nicht dargestellt oder
zurzeit nicht darstellbar ist.

-1-

Punkt 1.3:

Die Klassifizierung der Parzelle 1924 als „Arrondierung“ der Grünfläche wäre vielleicht auch eine Alternative?

Punkt 1.7:

Der Zulässigkeitsmaßstab für Parzelle 1924 wird allein durch das außergewöhnliche Baufenster in Frage gestellt. Wir haben -wenn denn überhaupt Wohnbaufläche als Äquivalent für an anderer Stelle des B-Plans entfallende hier „Gebraucht“ wird- einen Alternativentwurf für das (die) Baufenster vorgelegt. Dieser könnte sich auch der Stichstraße zur Schule als Erschließungsweg bedienen. Die Erschließung des jetzigen Baufensters vom Höfchensweg aus benötigt landschaftlich fragwürdige Einschnitte in die heutige, begrünte Böschung.

Punkt 2:

Wenn sich das Plangebiet in weiten Teilen durch Ein- bis Zweifamilienhausbebauung auszeichnet, warum wird dann hier nicht entsprechend vorgeplant bzw. die „im Interesse der Anwohner aufgelockerte Bebauung“ nicht zwingender vorgegeben? (s. dazu unsere Alternativskizze).

Punkt 3.1:

Die formulierten planungsrechtlichen Ziele sehen wir gerade hier (Parzelle 1924) weitgehend verpasst.

Punkt 3.2:

Zur Erschließung haben wir bereits Stellung genommen, soweit es um diese direkt vom Höfchensweg aus geht. Darüber hinaus wird es bei der angestrebten, lockeren Bebauung (im großen Baufenster) auch im Grundstück selbst zu unnötigem Verkehr an denkbar ungünstiger zentraler Stelle kommen.

Punkt 3.5:

Für das Grundstück Nr. 1924 trifft die „bevorzugte Nachverdichtungsmöglichkeit“ entsprechend § 1 a/ 2 des Baugesetzbuch nicht zu. Die Errichtung kompakter, energieeffizienter „Gebäude“ widerspricht der angestrebten lockeren „Südviertel-Bebauung“ an dieser Stelle. Eben dieses Thema könnte zur Begründung einer dann doch großflächigen Nutzung des vorgegebenen Baufensters herangezogen werden.

Punkt 4.2:

Die Lage der überbaubaren Flächen orientiert sich hier leider nicht an den Bestandsgebäuden (ein Eckgrundstück sollte dies sogar in 2 Richtungen tun).

Die hohe Wohnflächennachfrage kann eventuell zur „städtebaulichen Arrondierung“ im Allgemeinen, aber nicht hier herangezogen werden, da es sich zurzeit eben nicht um eine „Fläche innerhalb eines bebauten Bereichs“ handelt (s. auch Punkt 1.1 und 1.3). Auf unseren, Ihnen vorliegenden „Testentwurf“ wird übrigens auch hier nicht eingegangen.

Punkt 4.6:

Hier wird durch Festsetzung eines relativen Werts eine Argumentationshilfe für ein späteres „Aushebeln“ der Restriktionen zu Grundstücksgrößen und Wohnungsanzahl auch im Falle von Parzelle 1924 geliefert.

Punkt 4.10:

Auch hier stellt sich die Frage, wie in Punkt 1.3, nach der Arrondierung der Grünflächen unter Einbezug von Parzelle 1924.

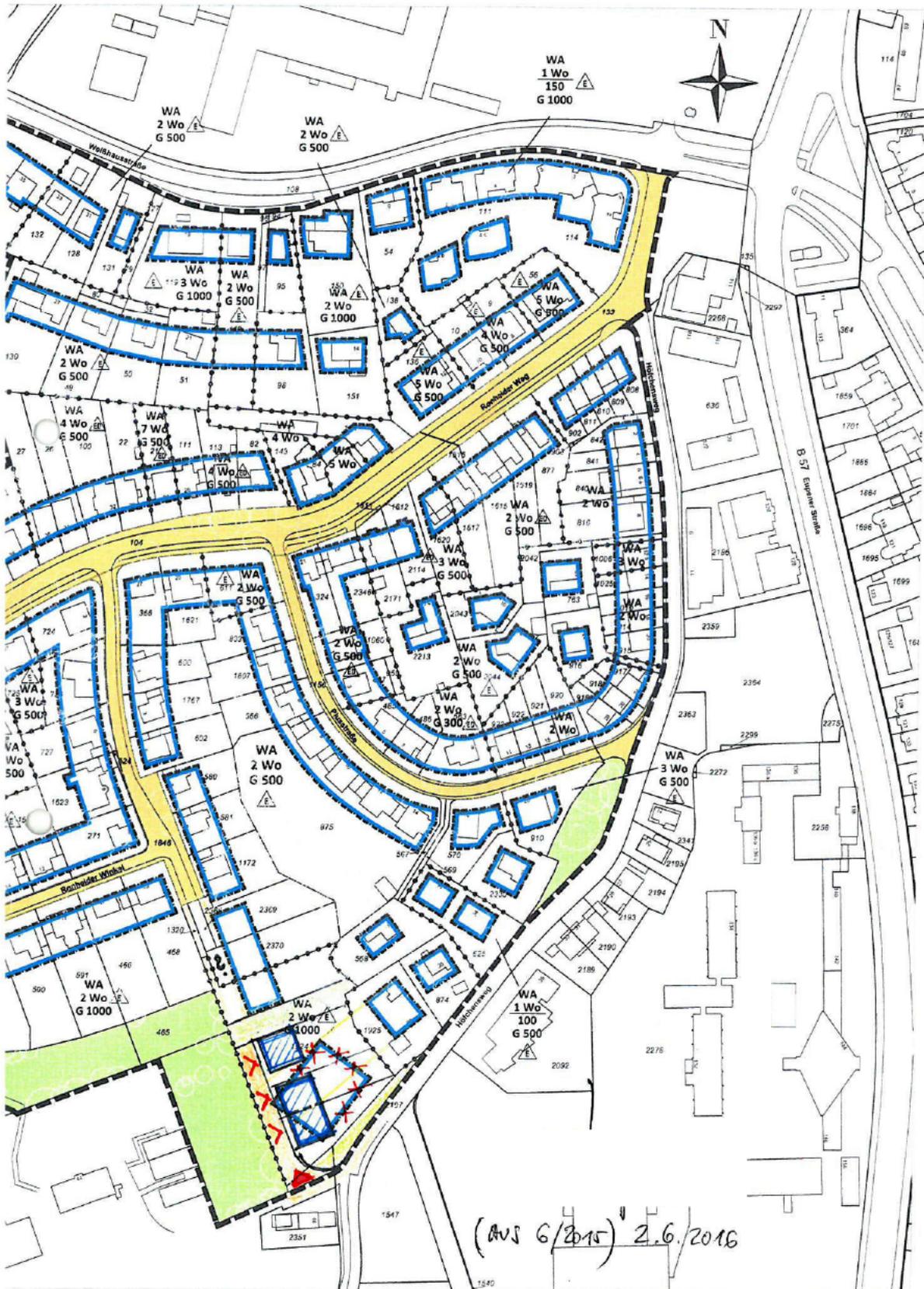
Bei geschickterer und/oder zwingenderer Planvorgabe des (der) Baufenster, hier ist eine Bebauungsmöglichkeit in ähnlicher Größe wie durch das heutige Baufenster vorgegeben, keineswegs ausgeschlossen oder widerspricht den Grundzügen des B-Plans 968 (siehe unsere Alternativskizze aus 2015).

Insofern bitten wir diese Ausführungen ernst zu nehmen und im endgültigen Rechtsplan entsprechend zu verarbeiten.

Gerne beteiligen wir uns auch an der Erarbeitung zielführender Alternativen.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen
Alternativskizze
Vollmacht



Be
 We
 Hö
 Fe
 Vore
 M. 1:
 Stadt

- Legende
- -
 -
 - E
 - ED
 - WA**
 - 2 Wo**
 - 1 Wo
150**
 - G 1000**

Aa Jreu, 01.6.2016

Höfchensweg 38
52066 Aachen

An Herrn

Vaupforte 14
52062 Aachen

Betr. Bebauungsplan 968
Weißhausstr. / Höfchensweg, Aachen

Hiermit bevollmächtigen wir Herrn
in
unserem Auftrag unsere Interessen
als Anlieger gegenüber der Stadt
Aachen, FB Stadtentwicklung wahr-
zunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplanten Festsetzungen auf dem städtischen Grundstück am Höfchensweg (Parzelle 1924) erlauben lediglich eine „Südviertel-typische“ Bebauung: Die Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“ verhindert die Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen innerhalb der überbaubaren Fläche. Die Festsetzung „2 Wo“ verhindert den Bau von Mehrfamilienhäusern. Es bleibt also nur die Möglichkeit, innerhalb der überbaubaren Fläche nach Teilung des Grundstücks freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser zu errichten. Die vergleichsweise große überbaubare Fläche im Entwurf zum Bauungsplan Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg - wurde gewählt, um eine flexible Anordnung der Gebäude zu ermöglichen. Die große überbaubare Fläche wurde im Rahmen der weiteren Ausarbeitung der Planung durch zwei kleinere Baufelder ersetzt.

Aus den in der Begründung zum Bauungsplanentwurf genannten Gründen (hoher Wohnflächenbedarf, Entwicklung im bebauten Bereich) soll die Fläche nicht als Grünfläche, sondern als Baugrundstück festgesetzt werden.

Der vom Eingabesteller vorgelegte Bauungsvorschlag sieht die Zufahrt zum Grundstück an einer Stelle vor, an der mehrere große und schützenswerte Bäume gefällt werden müssten. Einer dieser Bäume soll aufgrund seines ortsbildprägenden Charakters im Bauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt werden. Eine Zufahrt kann nur in der Mitte des Grundstücks angelegt werden, da nur in diesem Bereich keine großen schützenswerten Bäume vorhanden sind. Zwar ist die Böschung am westlichen Ende des Grundstücks etwas weniger hoch, jedoch ist in diesem Fall der Baumschutz wesentlich höher zu bewerten, als der notwendige landschaftliche Einschnitt in die Böschung.

Von dieser zentralen Zufahrt aus können die beiden zulässigen Wohnhäuser erschlossen werden, und in diesem Bereich können auch die notwendigen Stellplätze errichtet werden. Diese Anordnung der Erschließung stellt keine größere Belastung für die künftigen Wohngrundstücke dar, als die vom Eingabesteller vorgeschlagene Erschließung, da sich die schützenswerten Gärten im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden würden.

Eine Bebauung, die zwischen den bereits vorhandenen Wohnhäusern dem Straßenverlauf des Höfchenswegs folgt, fügt sich städtebaulich besser in die Umgebung ein, als eine Bebauung senkrecht zur Straße.

Die dem Gebietscharakter entsprechende aufgelockerte Bebauung aus freistehenden Einzelhäusern wird durch die entsprechende Festsetzung der Bauweise (Einzelhäuser) gewährleistet. Trotzdem soll die große überbaubare Fläche aus den o.g. Gründen durch zwei kleine Baufelder ersetzt werden.

Das städtebauliche Ziel des Erhalts des bestehenden Siedlungscharakters und der ökologisch wichtigen Durchgrünung wird für das Plangebiet und das gesamte Südviertel höher gewichtet, als die Bewahrung der Nachverdichtungsmöglichkeiten im Sinne des Bodenschutzes (siehe Kap. 3.5. der Begründung). In anderen Bereichen des Stadtgebiets befinden sich zahlreiche Flächen, auf denen eine Nachverdichtung im Bestand städtebaulich und ökologisch möglich und sinnvoll ist. Eine großflächige Bebauung auf dem Grundstück am Höfchensweg wird durch die o.g. Änderung der überbaubaren Fläche verhindert.

Die große Wohnflächennachfrage in Aachen gilt grundsätzlich für alle Lagen und Preisniveaus. Auch in gehobenen Lagen wie dem Plangebiet besteht ein großer Bedarf an Wohnraum.

Auf einigen Grundstücken im Bauungsplan Nr. 968 erfolgte die Festsetzung einer relativen Höchstzahl der Wohnungen im Verhältnis zur Grundstücksgröße, da bei einer gebäudebezogenen Festsetzung nach Teilung der Grundstücke eine erhebliche Verdichtung möglich wäre, die den Planungszielen widerspräche. In einem Teilbereich des Bauungsplans Nr. 975 soll ebenfalls die Festsetzung eines relativen Werts erfolgen, um bei gleichbleibender gesamten Wohnungszahl eine

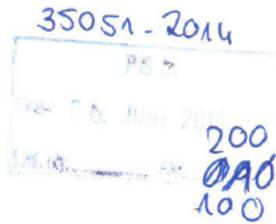
Bebauung mit einem oder mit zwei Gebäuden zu ermöglichen (s. Begründung zum Bebauungsplan). Ein Aushebeln anderer Festsetzungen ist hierdurch nicht möglich.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung teilweise zu folgen.

4.

, Ronheider Winkel 13a (Schreiben vom 03.06.2016)

Stadt Aachen
Fachbereich
Stadtentwicklung
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen



Aachen, den 03.06.2016
Az.: 1747/16 WB19 / WB
Sekretariat: Frau Hilgers
Tel: 94668-18 Fax: -19

./ Stadt Aachen

Bebauungsplan Nr. 968 - Weißhausstr./ Höfchensweg -

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeige ich Ihnen an, mit der Wahrnehmung der rechtlichen Interessen von _____ und _____ Ronheider Winkel 13a, 52066 Aachen beauftragt zu sein. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Anlass meiner Mandatierung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg -. Namens und in Vollmacht meiner Mandanten nehme ich im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit wie folgt Stellung:

1.

In dem Entwurf der Planurkunde des Bebauungsplans befindet sich auf den Flurstücken Nrn. 2.369, 2.370 u. 1.924 eine zusammenhän-



- 2 -

gende Baugrenze, nach der auf diesen Flurstücken Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen errichtet werden können. In dem Plan wird jedoch nicht dargestellt, dass die beiden erstgenannten Flurstücke bereits bebaut sind. Auf beiden Grundstücken befinden sich bereits Einzelhäuser. Auf dem Flurstück Nr. 2.370 befindet sich zudem eine Doppelgarage, die unmittelbar an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet worden ist. Zu dem nördlichen Teil des benachbarten Flurstücks Nr. 1.924 führt damit lediglich ein maximal 3 m breiter Streifen mit einer Länge von rund 40 m. Schon auf Grund dieser Zuwegung ist dieser Teil des Grundstücks nicht für eine Bebauung geeignet, da der gesamte Bauverkehr und die Anlieferung des gesamten Baumaterials nur über dieses schmale Flurstück erfolgen könnten. Eine Bebauung in verträglicher Weise mit den angrenzenden Grundstücken ist nicht möglich.

Wie in dem Auszug aus dem GeoPortal ersichtlich, grenzt das Flurstück Nr. 1.320 (Wegegrundstück) nur an den Straßenrandbereich der öffentlichen Verkehrsfläche Ronheider Winkel und nicht an die dort dargestellte befahrbare Straßenfläche. Auch dies zeigt die für eine Bebauung und Wohnnutzung ungeeignete Zuwegung. Diese Zuwegung ist im Übrigen unversiegelt. Allein für die Zuwegung müsste damit eine Fläche von rund 115 m² neu versiegelt werden.

Anders als das vorgesehene Baufenster im südlichen Bereich des Flurstücks, das direkt über den Höfchensweg erschlossen werden kann, fehlt es damit an einer planerisch und städtebaulich vertretbaren Erschließung.

Eine Bebauung würde auch den Ausführungen zum Anlass der Planung in dem Entwurf der Begründung zu dem Bebauungsplan widersprechen. Dort wird kritisch herausgestellt, dass in weiten Teilen des Südviertels rückwärtig errichtete Gebäude teils nur unzureichend erschlossen sind und sich das städtebauliche Bild und der Siedlungscharakter sehr nachteilig veränderten und die Grundstrukturen teilweise verschwanden. Mit diesen Maßgaben ist eine Bebauung des Flurstücks städtebaulich und planerisch nicht zu rechtfertigen.

2.

Das Flurstück Nr. 1.924 liegt im Außenbereich. Es liegt sicher nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Damit würde durch den Bebauungsplan erstmals eine Bebauung dieses Außenbereichsgrundstücks zugelassen.



- 3 -

Ein „Außenbereich im Innenbereich“ kann wegen der Beschränkung des vereinfachten Verfahrens auf Gebiete nach § 34 BauGB jedoch nicht im vereinfachten Verfahren überplant werden.

- Schrödter, in: Schrödter, BauGB, 8. Aufl. 2015, § 34, Rn. 11 -

In dem gewählten vereinfachten Verfahren kann damit die Festsetzung eines Baufensters auf dem bisherigen Außenbereichsgrundstück nicht erfolgen. Entsprechend der Festsetzungen für die westlich angrenzenden Grundstücke ist damit eine Grünfläche für diesen Bereich festzusetzen.

3.

Der nördliche Teil des Flurstücks Nr. 1.924 ist ausweislich des Geo Datensystems im Landschaftsplan als „Landschaftsschutzgebiet“ ausgewiesen. Auch die unmittelbar angrenzenden, weitläufigen Flächen um die Grundschule sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, übergehend in die „Feuchtwiesen im Goldbachtal“.

Die Flurstücke im Anschluss an die rückwärtigen Gärten der Grundstücke südlich des Ronheider Winkels bilden mit dem nördlichen Teil des Flurstücks Nr. 1.924 einen durchgehenden Grünzug. Dieser Grünzug als Übergang von der Bebauung im südlichen Bereich des Plangebietes zu den nachfolgenden geschützten Grünflächen sollte erhalten werden. Ein weitergehender Eingriff durch die Versiegelung eines Teils der geschützten Fläche mit einem Neubauvorhaben ist zu vermeiden.

Dies entspricht auch der Altbebauung, bei der das (abgebrochene) Gebäude auf den aktuellen Flurstücken Nrn. 2.369 und 2.370 den Abschluss der Bebauung bildete und der angrenzende Grünbereich unberührt blieb.

4.

Nach der Klimafunktionskarte des gesamtstädtischen Klimagutachtens Aachen befindet sich das Flurstück Nr. 1.924 in einem Kaltluftabfluss in Richtung Burtscheid und Innenstadt. Zum Schutz und zur Verbesserung der lufthygienisch-klimatischen Verhältnisse der angrenzenden städtischen Bereiche wird eine weitere Verdichtung bislang un bebauter Bereiche üblicherweise strikt ausgeschlossen. In gleicher Weise ist auch der nördliche Teil dieses Flurstücks als Bestandteil des



- 4 -

bislang durchgehenden Grünzugs entlang der Gärten der südlich gelegenen Bebauung an dem Ronheider Weg und dem Ronheider Winkel von einer (neuen) Bebauung freizuhalten.

Bestandteil des gesamtstädtischen Klimagutachtens ist eine „Karte der Planungsempfehlungen“; diese enthält auch „Spezielle Planungsempfehlungen“. Das vorbenannte Grundstück befindet sich in einem Bereich mit der Empfehlung „negative Auswirkungen der Bebauung auf Kaltluftströme minimieren“. Der Bereich soll damit nicht nur freigehalten werden, wie für andere Bereiche empfohlen, sondern die Auswirkungen der Bebauung sollen sogar reduziert werden. Damit unvereinbar ist eine gegenteilige Steigerung negativer Auswirkungen durch die Behinderung des Kaltluftstroms mit einem zusätzlichen Baukörper.

Zudem wird mit dem Klimagutachten für den betroffenen Bereich empfohlen, die „Bebauungsgrenzen streng einzuhalten“. Mit dieser Grenze wird das Flurstück Nr. 1.924 von der Bebauung ausgegrenzt. Aus Gründen des Klimaschutzes wird damit eine Bebauung „streng“ ausgeschlossen.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass aus den dargestellten Gründen der nördliche Teil des Flurstücks Nr. 1.924 für eine Bebauung nicht geeignet ist. Einer Festsetzung von Baugrenzen auf diesem Außenbereichsgrundstück stehen u.a. landschaftsplanerische und lufthygienische, durchgreifende Bedenken entgegen. Die Festsetzung von Baugrenzen ist damit auf die bereits seit vielen Jahren bebauten Flurstücke Nrn. 2.369 und 2.370 zu beschränken.

- Rechtsanwalt -

Stellungnahme der Verwaltung

Die drei Meter breite Zufahrt zu dem vom Eingabesteller genannten Baugrundstück (Parzelle 1924) ist ausreichend, um den Baufahrzeugverkehr während der Bauphase aufzunehmen. Über die Zufahrt soll – auch langfristig - nur ein Ein- bis Zweifamilienhaus erschlossen werden. Durch eine bauliche Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche Ronheider Winkel kann der Anschluss der Zufahrt zum Baugrundstück problemlos geschaffen werden. Bei Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes ist keine Aufstellfläche für ein Rettungsfahrzeug erforderlich. Die Erschließung des Grundstücks ist daher gesichert.

In vielen Bereichen des Südviertels gibt es private Zuwegungen von nur drei Metern Breite, über die mehrere Einfamilienhäuser oder sogar Mehrfamilienhäuser erschlossen werden. Dies ist bei der Baumöglichkeit im Norden der Parzelle 1924 nicht der Fall. Auch entfallen durch die Bebauung keine erhaltenswerten Grünstrukturen, da der Baumbestand erhalten bleibt. Darüber hinaus fügt sich die vorgesehene Bebauung städtebaulich in eine vorhandene Baustruktur ein.

Da sich das Grundstück im Außenbereich befindet, wurde es aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 968 herausgenommen und es wird in einem separaten Planverfahren entwickelt. Aus Gründen der hohen Wohnraumnachfrage im Stadtgebiet soll es nach Abwägung aller betroffenen Belange weiterhin für eine Wohnbebauung genutzt werden.

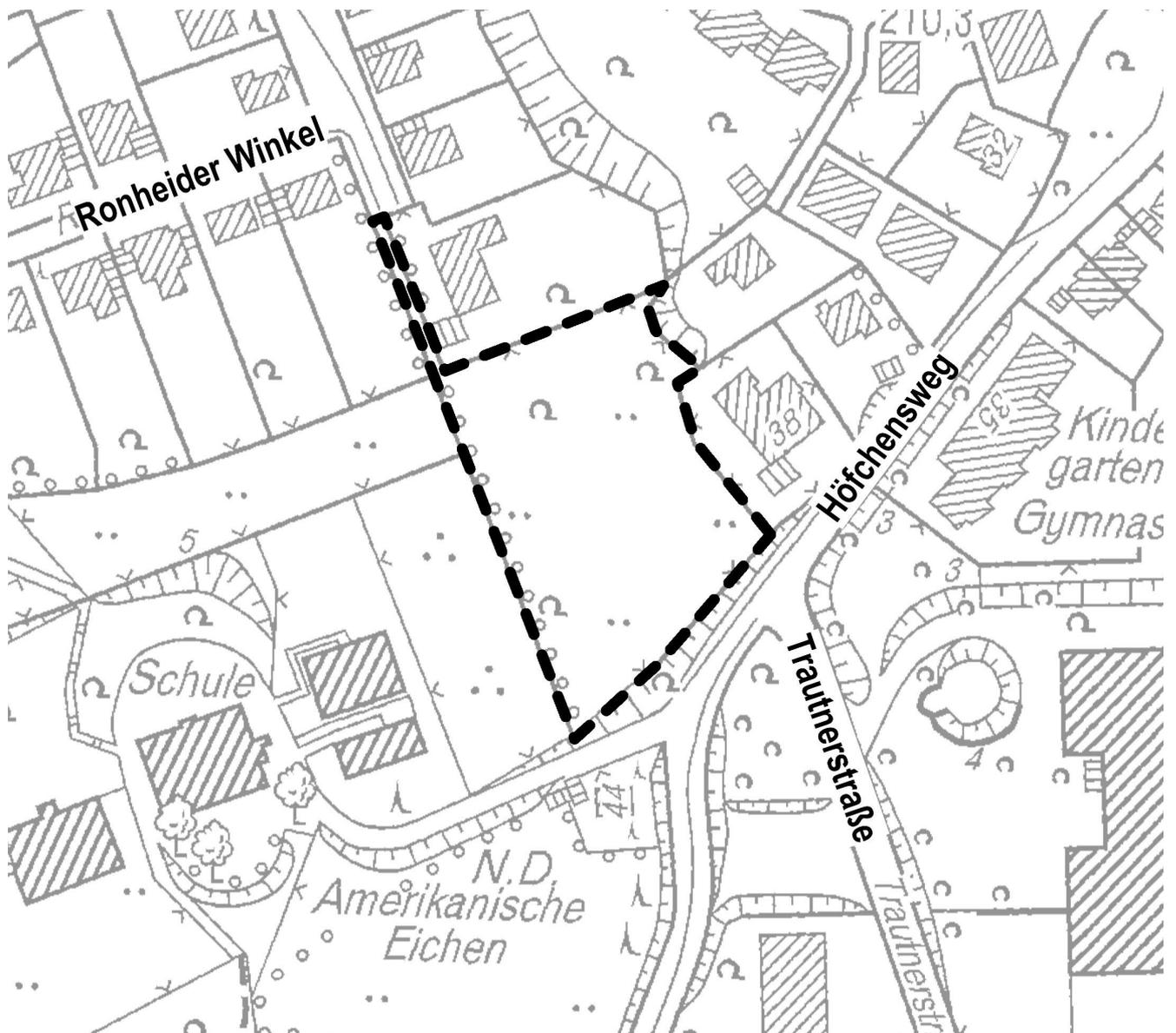
Die geplante Bebauung am Höfchensweg stellt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der straßenbegleitenden Bebauung dar. Auch die nördliche Baumöglichkeit setzt die in Nord-süd-richtung verlaufende Baureihe am Ronheider Winkel fort und fügt sich somit in eine städtebauliche Ordnung ein. Der vom Eingabesteller genannte zusammenhängende Grünbereich ist nicht in besonderem Maße schützenswert, da er sich in östlicher Richtung nicht weiter fortsetzt. Eine erhebliche Einschränkung einer landschaftlich oder anderweitig schützenswerten Grünfläche erfolgt durch die vorgesehene Bebauung nicht. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 975 werden die landschafts- und naturschutzfachlichen Belange im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und abgewogen. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Bebauung möglich ist. Durch die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans treten gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW die Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen, außer Kraft.

Der südliche Bereich des kleinen Plangebietes wird von klimatisch-lufthygienisch wirksamen Kaltluftabflüssen aus dem nördlichen Goldbachtal nur tangiert, siehe auch Ergebniskarte aus der aktuellen Untersuchung zur 'Lokalen Kaltluft im Aachener Talkessel', 2015. Ein 'Freihalten' gegen eine zusätzliche Bebauung ist dort wegen dieser flächenbezogenen minimalen Reduzierung der Kaltluftwirksamkeit nicht angezeigt. D. h. die wenigen geplanten zusätzlichen Baufelder können aus lokalklimatischer Sicht toleriert werden.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung nicht zu folgen.

Bebauungsplan Nr. 975 – Höfchensweg / Ronheider Winkel – Abwägungsvorschlag über die (frühzeitige) Beteiligung der Behörden

für den Bereich zwischen dem Höfchensweg, der Grundschule Höfchensweg und dem Ronheider Winkel
im Stadtbezirk Aachen-Mitte



Lage des Plangebietes

1. Stadtwerke Aachen AG (Schreiben vom 30.06.2015)
Scan der Anregung:



An

- | | | | |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> E 18/9
Planvereinbarung | <input type="checkbox"/> A 61/60
Denkmalpflege | <input type="checkbox"/> Deutsche Telekom | <input type="checkbox"/> Unitymedia |
| <input type="checkbox"/> E 18/9
Straßenunterhaltung | <input type="checkbox"/> B 03/10
Bauverwaltung | <input type="checkbox"/> ASEAG
Verkehrsbetriebe | <input type="checkbox"/> RWE Net |
| <input type="checkbox"/> A 61/71
Straßenplanung | <input type="checkbox"/> FB 36/31
Umwelt, Gewässer | <input type="checkbox"/> NetAachen | <input type="checkbox"/> BLB NRW Aachen |
| <input type="checkbox"/> A 61/72
Straßenneubau | <input type="checkbox"/> E 18/5
Grünanlagen, Bäume | <input type="checkbox"/> A61 Planungsamt | <input type="checkbox"/> Straßen NRW |
| <input type="checkbox"/> A 61/73
Entwässerung | <input type="checkbox"/> E 18/6
Abfallwirtschaft u.
Entsorgung | <input type="checkbox"/> NetCologne GmbH | |
| <input type="checkbox"/> A 61/80
SVB | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> FB 61/201 | | | |

Stadtwerke Aachen Aktiengesellschaft
Strom Gas Wasser Wärme Abwasser

Lombardenstraße 12-22 52070 Aachen
Postfach 500155 52085 Aachen

Telefon 0241 / 181 0
Telefax 0241 / 181 2390
e-Mail
rudolf.meessen@stawag.de

Durchwahl: 181 2407

Unser Zeichen: NN-Mn

Datum: 30.06.15

Anfrage von : Stadtverwaltung Aachen FB 61/201

Örtlichkeit: Weißhausstraße, Höfchensweg

Vorgesehene Arbeiten: Aufstellung Bebauungsplan

In den vom Bebauungsplan betroffenen Grundstücksflächen befinden sich Versorgungsanlagen der STAWAG.

Die Anlagen der STAWAG dürfen nicht überbaut und überpflanzt werden.

Zu unseren Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:

Bei Strom- /Signalkabeln:	0,30 m,
110-kV-Kabeln:	1,00 m,
Gas- und Wasserrohrleitungen DN < 300:	0,50 m,
Gas- und Wasserrohrleitungen DN ≥ 300:	0,80 m,
Fernwärmeleitungen:	0,50 m.

Von vorhandenen Entwässerungseinrichtungen sind Sicherheitsabstände bei der Planung und Baudurchführung einzuhalten. Der horizontale Sicherheitsabstand von Straßenablaufkörpern beträgt mindestens 0,5 m. Von Kanalleitungen und Kanalschächten ist ein horizontaler Abstand von mindestens 1,00 m in Bezug auf die Rohraußenkante der Abwasserleitung einzuhalten. Kreuzungen von Versorgungsleitungen und Kanalisationsleitungen sind möglichst rechtwinklig auszuführen; einer Ausführung von schleifenden Schnitten (Leitungskreuzungen mit Abwinklungen kleiner 30 Grad) und einer Längsverlegung in der Kanaltrasse wird nicht zugestimmt. Der vertikale Sicherheitsabstand zu Versorgungsleitungen und Kanalisationsleitungen im Kreuzungsbereich beträgt mindestens 0,3 m.

Alle abwassertechnischen Anlagen müssen mit Kanalbetriebsfahrzeugen (30 t) der STAWAG erreichbar sein!

Bei Planung und Bau sind die Sicherheitsabstände zu den Entwässerungseinrichtungen einzuhalten! Die Kanalstandards in Aachen sind bei Planung und Bau von Entwässerungsanlagen zu beachten!

Der seitliche Abstand zwischen geplanten Baumstandorten und den Versorgungsanlagen der STAWAG sollte – um auf Schutzmaßnahmen generell verzichten zu können – mehr als 2,50 m betragen und darf 1,00 m grundsätzlich nicht unterschreiten.



Falls oben angeführte Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der STAWAG ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Anlagenverantwortlichen über unsere Planauskunft (Tel.: 0241/181 2343) durchzuführen.

Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist unmittelbar vor der Pflanzung unsere zuständige Fachabteilung zu benachrichtigen, um eventuell notwendige Schutzmaßnahmen durchführen zu können.

Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau unserer Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung unserer Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden.

Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z. B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw., beschädigt werden.

Bei Setzungen werden wir die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig überprüfen.

In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich.

Wir bitten die ausführende Tiefbaufirma vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der STAWAG einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

Rudolf Meessen
Netzplanung und Bauleitung

STAWAG, Stadtwerke Aachen Aktiengesellschaft
Lombardenstraße 12-22, 52070 Aachen

Telefon: 0241 181-2407, Telefax: 0241 181-2390
rudolf.meessen@stawag.de
www.stawag.de, www.facebook.com/STAWAG

Sitz der Gesellschaft: Aachen
Registergericht Aachen, HRB 560

Aufsichtsratsvorsitzender: Harald Baal
Vorstand: Dr. Peter Asmuth, Dr. Christian Becker

Stellungnahme der Verwaltung

Die Lage der überbaubaren Flächen wurde so gewählt, dass die genannten Abstände zu den Versorgungsanlagen der Stawag innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden. Im Fall einer Verlegung neuer Ver- bzw. Entsorgungsanlagen ist die Einhaltung der entsprechenden Anforderungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung zu folgen.