

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1152/WP17 Status: öffentlich AZ: 35040-2016 Datum: 28.02.2019 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
Bebauungsplan Nr. 975 - Höfchensweg / Ronheider Winkel - hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB - Empfehlung zum Satzungsbeschluss										
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20.03.2019</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>09.05.2019</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	20.03.2019	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	09.05.2019	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
20.03.2019	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung								
09.05.2019	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen. Des Weiteren empfiehlt sie dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 975 - Höfchensweg / Ronheider Winkel – als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen. Des Weiteren empfiehlt sie dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 975 - Höfchensweg / Ronheider Winkel – als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Bebauungsplan Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg

Am 26.03.2015 hat der Planungsausschuss die Verwaltung beauftragt, für das bereits überwiegend bebaute Wohngebiet „Weißhausstraße / Höfchensweg“ einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu erarbeiten. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte schloss sich in ihrer Sitzung am 06.05.2015 dem Beschluss des Planungsausschusses an (Vorlage Nr. FB 61/0148/WP17). Ziel war der Erhalt der vorhandenen Siedlungs- und Grünstruktur sowie eine maßvolle bauliche Entwicklung entsprechend der Rahmenplanung für das Südviertel. Innerhalb des Geltungsbereichs lag auch die unbebaute Wiese am Höfchensweg (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 975). Hier sollte der Bebauungsplan Nr. 968 eine Wohnbebauung aus Einzelhäusern auf großen Grundstücken ermöglichen.

Für den Bebauungsplan Nr. 968 fand vom 08.06.2015 bis 19.06.2015 eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 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 (Vorlage Nr. FB 61/0383/WP17).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 986 mit paralleler Beteiligung der Behörden fand statt vom 02.05.2016 bis 03.06.2016.

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 einer Wohnbebauung auf dem Grundstück zu erreichen, die sich städtebaulich gut in die Umgebung einfügt und einen Beitrag zur Deckung der Wohnraumnachfrage im gehobenen Segment leistet, wird ein neuer Bebauungsplan nur für das Grundstück aufgestellt. Ziel ist weiterhin die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine aufgelockerte Wohnbebauung auf großzügigen Grundstücken. Geplant sind drei freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser mit insgesamt bis zu sechs Wohneinheiten.

Die im Rahmen der o.g. Beteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 968 eingegangenen Stellungnahmen wurden in das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 975 übernommen. In seiner Sitzung am 22.06.2017 beschloss der Planungsausschuss die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 975. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hatte dies dem Ausschuss am 21.06.2017 empfohlen (Vorlage Nr. FB 61/0674/WP17).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 975 mit paralleler Beteiligung der Behörden erfolgte in der Zeit vom 07.08.2017 bis 08.09.2017.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 975 erfolgt die 138. Änderung des Flächennutzungsplans 1980. Der Änderungsbeschluss des FNP soll nunmehr gleichzeitig mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst werden (siehe eigene Vorlage).

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 975 einschließlich Begründung und schriftlichen Festsetzungen lag ab 07.08.2017 bis einschließlich 08.09.2017 öffentlich aus. Während dieses Zeitraumes wurden zwei Eingaben eingereicht. Sie bezogen sich auf Umweltthemen (insbesondere Artenschutz) sowie auf die geplante Anordnung der Gebäude. Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

Die Eingaben und die Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage beigefügt (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit).

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Parallel wurden 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Zwei davon haben eine abwägungsrelevante Anregung zur Planung abgegeben. Die Anregungen wurden in Form von Hinweisen in den schriftlichen Festsetzungen berücksichtigt. Eine Änderung der Planung war nicht erforderlich.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage beigefügt (Abwägungsvorschlag Behörden).

4. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

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

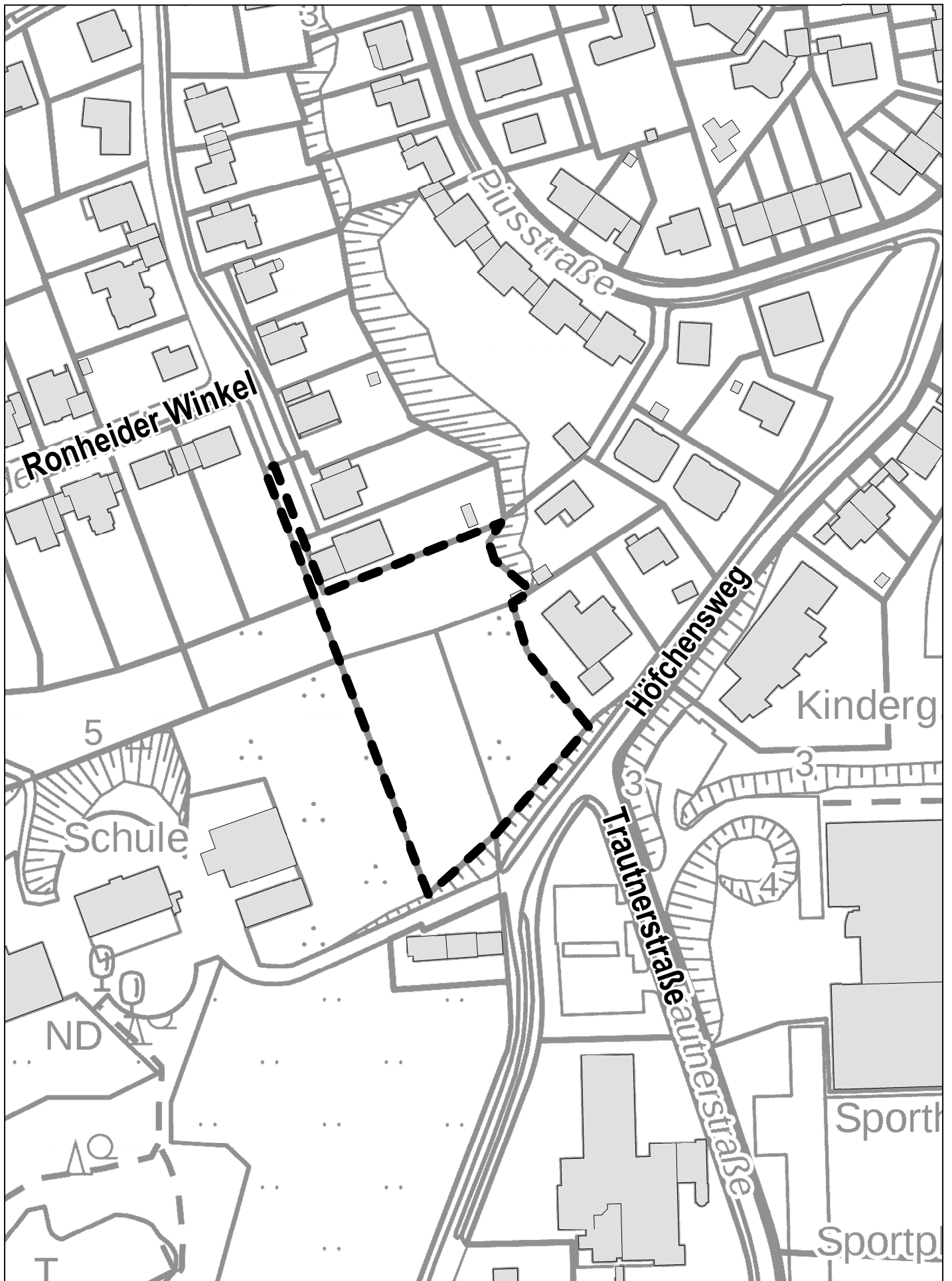
Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen nur die Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken zu. Diese lockere Bebauung fügt sich in die Charakteristik der umgebenden Bebauung ein und bildet einen Übergang zur angrenzenden offenen Landschaft.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan 975 - Höfchensweg / Ronheider Winkel - den Satzungsbeschluss zu fassen

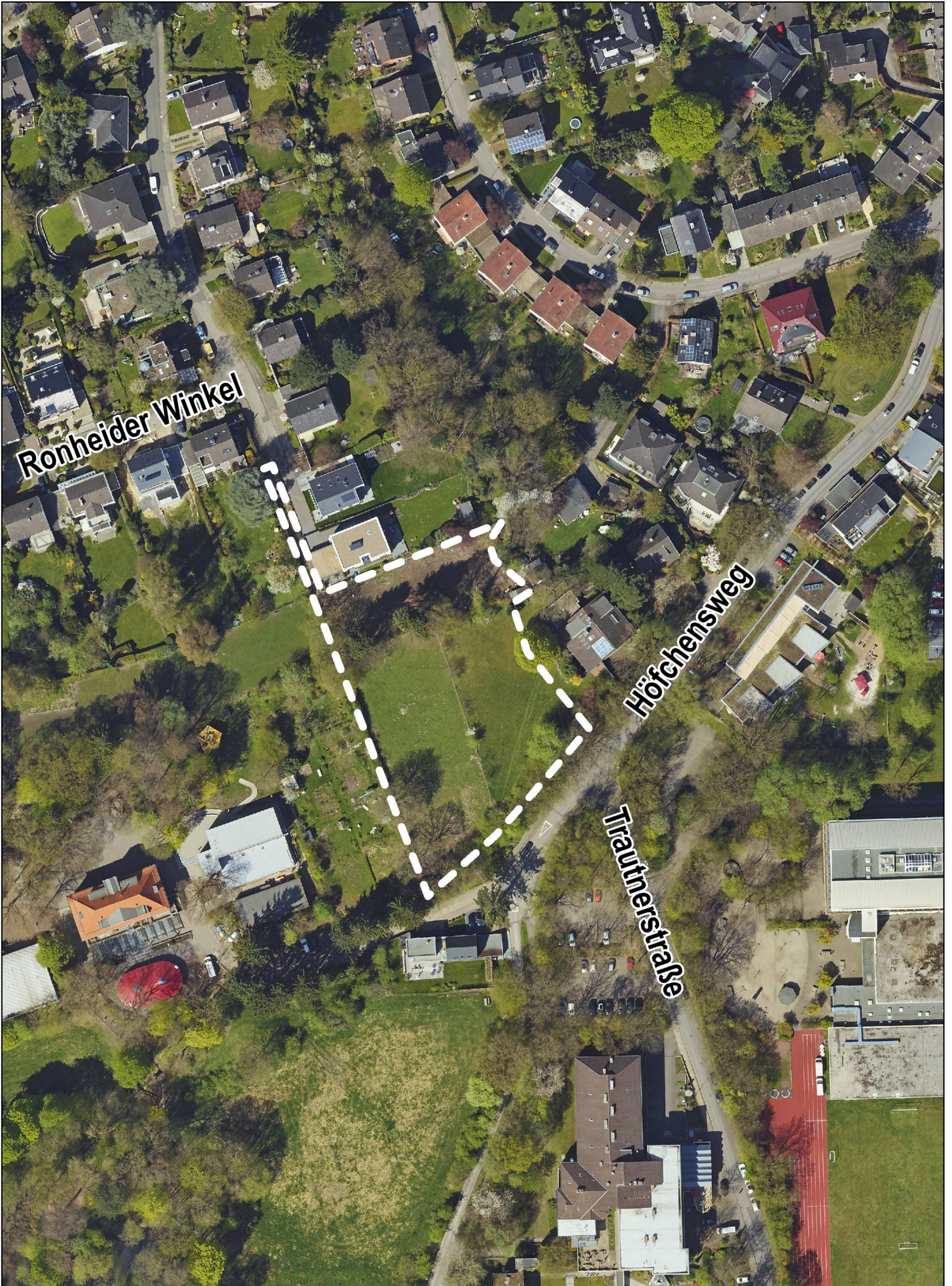
Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit
7. Abwägungsvorschlag Behörden
8. Zusammenfassende Erklärung

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: Mai 2017), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den
Der Oberbürgermeister

Baudirektor
In Vertretung

Fachbereich Stadtentwicklung
und Verkehrsanlagen
Im Auftrag

Fachbereich Geoinformation
und Bodenordnung
Im Auftrag

ZEICHENERKLÄRUNG

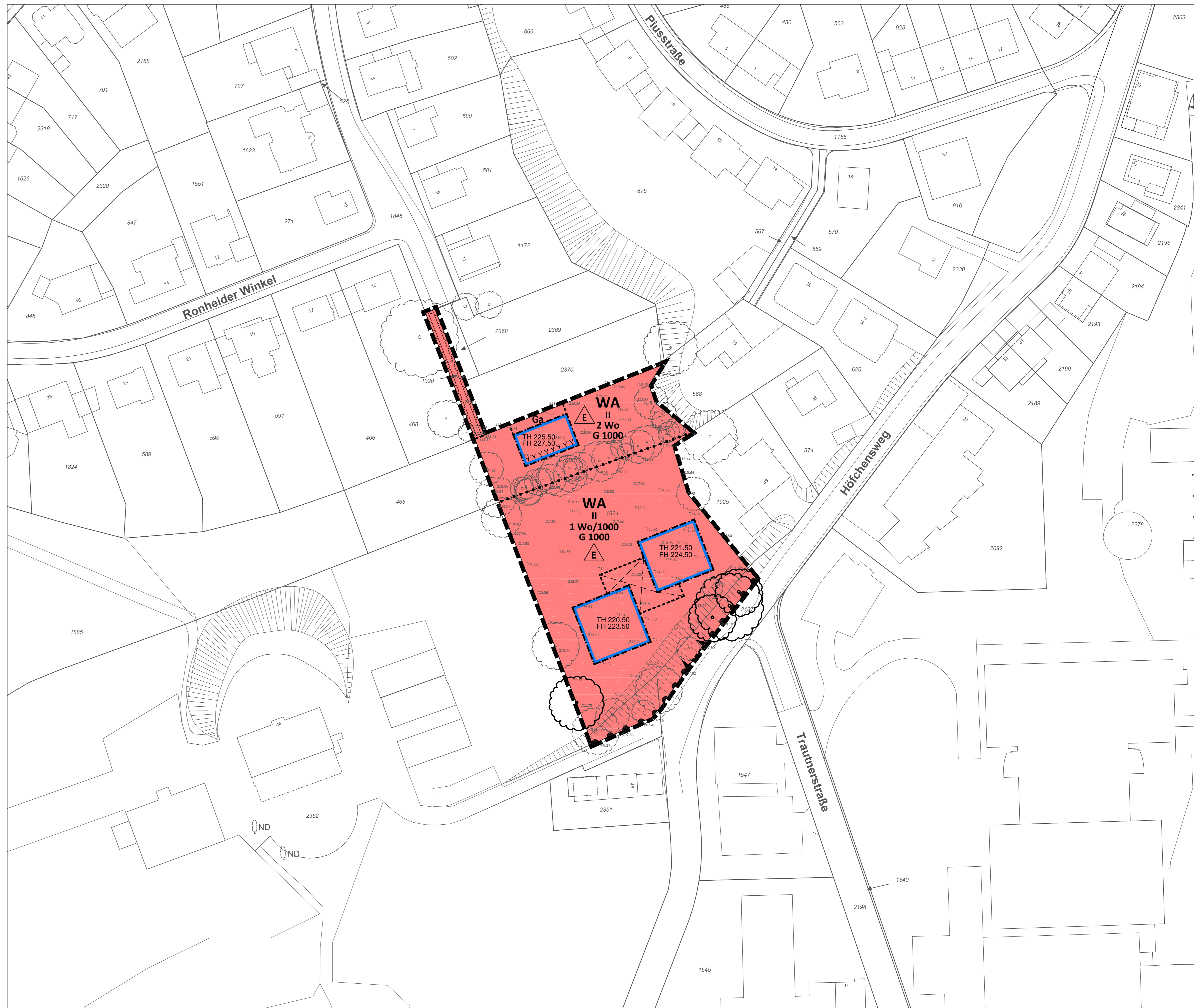
I. Festsetzungen			
	Räumlicher Geltungsbereich - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)		
	Allgemeines Wohngebiet		
	nur Einzelhäuser zulässig		
	Absolute Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude		
	Relative Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 5)		
	Mindestgrundstücksgröße (siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 2)		
	GH jeweils für die überbaubare Fläche, in der es dargestellt ist: Maximale Traufhöhe in Meter über NNH (DHN 92)		
	Maximale Firsthöhe in Meter über NNH (DHN 92)		
	Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)		
	Baugrenze ohne Überschreitungsmöglichkeit (siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 3.3)		
	Garagen		
	Garagen, Tiefgaragen und oberdeutsche Stellplätze		
	Flächenbegrenzungslinie (nähere Bezeichnung der Fläche siehe Angabe im Plan)		
	Nutzungsgrenze		
	Einfahrtbereich		
	Bereich ohne Elek- und Ausfahrt		
	Zu erhaltender Baum		
	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen		
Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strichstärke maßgebend.			
II. Nachrichtliche Übernahmen			
keine			
III. Bestandsangaben			
	Kreuzgrenze		Höhe in Meter über NNH (DHN 92)
	Gemarkungsgrenze		Böschung
	Flurgrenze		Gartenland
	Flurstücksgrenze		Grünland
	Flurstücksnr.		Nutzungsartengrenze
	Wohnhaus mit Hausnummer		Topographische Umrisse
	Wohnhaus ohne Hausnummer		Baum
	Wirtschaftsgebäude		Hecke
	Durchfahrt		Zaun
	3 Vollgeschosse, Flachdach		Wasserleitung
	3 Vollgeschosse, Satteldach		Oberirdische Leitung
	3 Vollgeschosse, ausgebauter Dachstuhl		Kanalschacht
	Naturdenkmal		Aufnahmepunkt
			Trigonometrischer Punkt

IV. Unverbindliche Planung

keine

1 : 500
GEMARKUNG Aachen
FLUR 74

HINWEIS:
Der vorliegende Bebauungsplan hat für den Geltungsbereich cm-Genauigkeit. Diese Genauigkeit bezieht sich nur auf die Geltungsbereichsgrenze und die zeichnerischen Festsetzungen. Alle zeichnerischen Festsetzungen sind aus Koordinaten dem digitalen Plan zu entnehmen.



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

Aachen, den

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

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

Aachen, den

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Aachen am als Sitzung 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

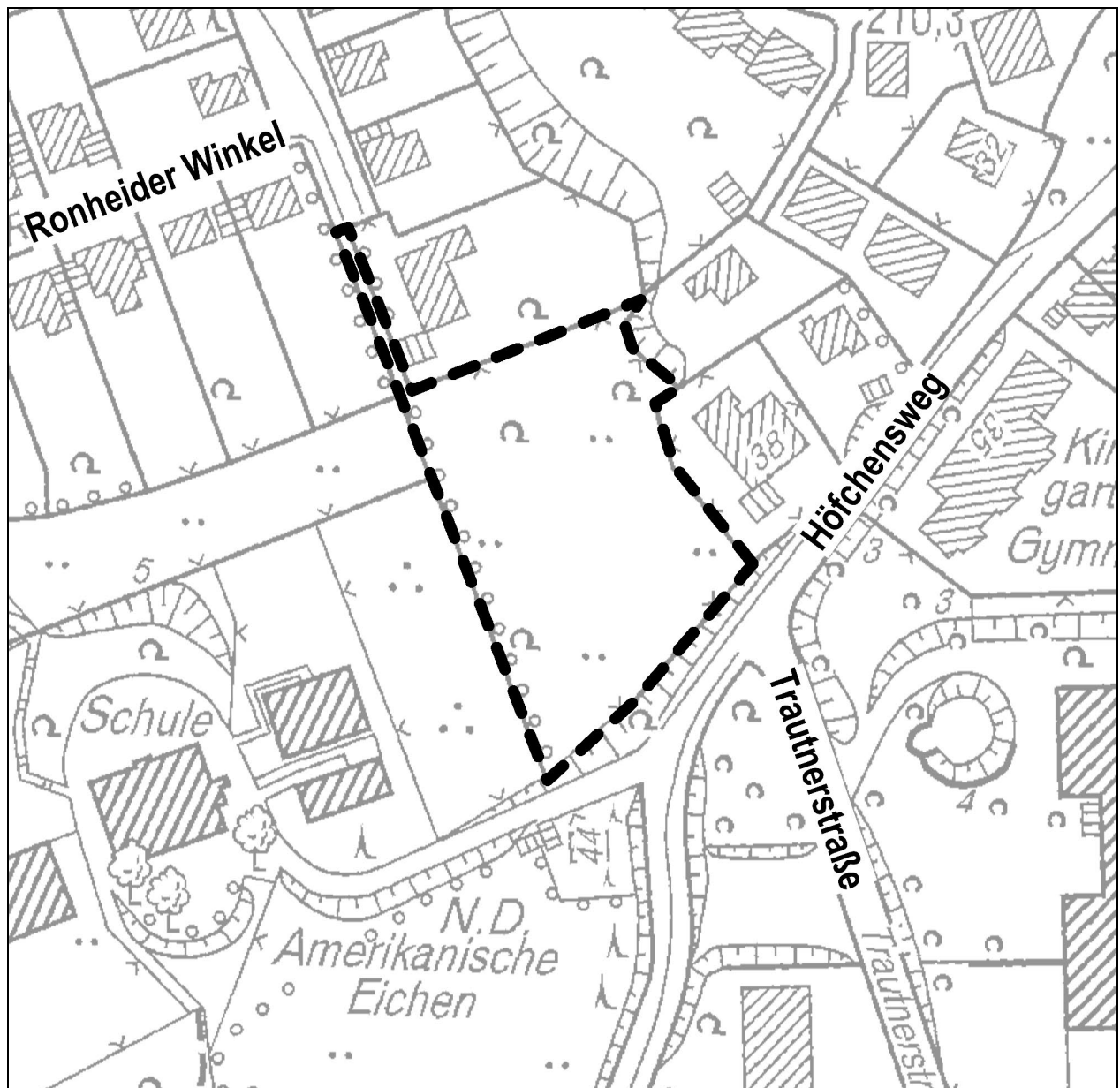
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

BEBAUUNGSPLAN NR.
975
Höfchensweg / Ronheider Winkel

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

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen dem Höfchensweg, der Grundschule Höfchensweg und dem Ronheider Winkel



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 gibt Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Die Baugrundstücke sind für eine Bebauung erst dann geeignet, wenn die von Kampfmitteln im Boden ausgehenden Gefahren zuvor beseitigt wurden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel vorzunehmen.

2. **Bodendenkmäler**

Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Stadt Aachen als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199) unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

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 Rat der Stadt Aachen in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 975 – Höfchensweg / Ronheider Winkel – als Satzung beschlossen hat. Es wird bestätigt, dass sie den Ratsbeschlüssen entsprechen, und dass alle Verfahrensvorschriften beachtet worden sind.

Aachen, den

(Marcel Philipp)

Oberbürgermeister

Begründung

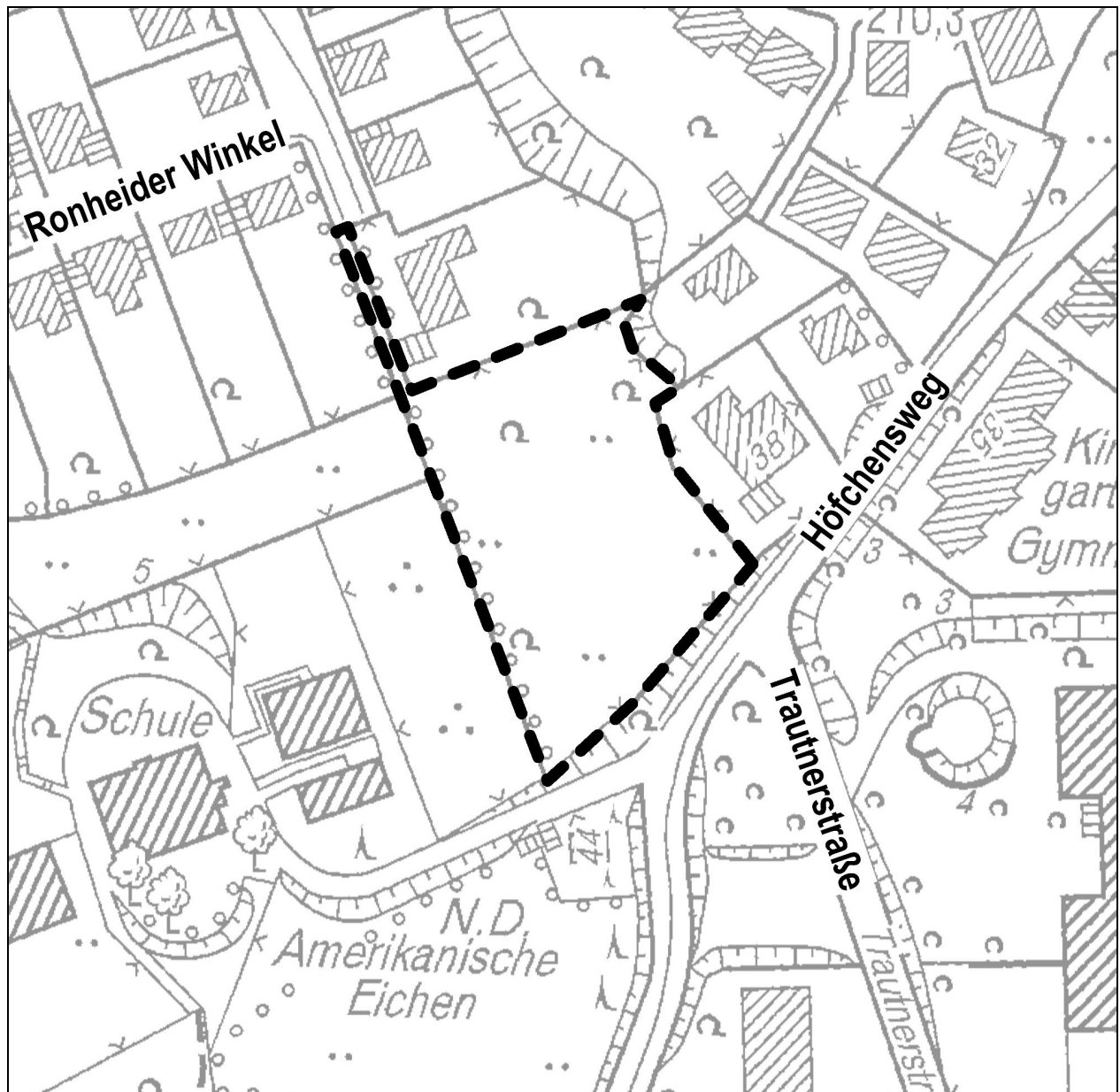
zum

Bebauungsplan Nr. 975

- Höfchensweg / Ronheider Winkel -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen dem Höfchensweg, der Grundschule Höfchensweg und dem Ronheider Winkel



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.	Maximale Traufhöhe (TH) / Firsthöhe (FH)	8
4.7.	Flächen für Garagen, Carports und Tiefgaragen.....	8
4.8.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	9
4.9.	Einfahrtbereich	9
4.10.	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.....	19
5.6.	Zusammenfassung	19
6.	Auswirkungen der Planung.....	19
7.	Kosten	20
8.	Plandaten	20

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 der

nördliche Teil durch Wohnbebauung und die Gebäude der Grundschule vorgeprägt. Mit der Änderung Nr. 138 des Flächennutzungsplans 1980 wird die Darstellung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans von „Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“ geändert. 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

Im Dezember 2010 hat der Rat der Stadt Aachen auf der Grundlage einer Wohnraumbedarfsprognose des Instituts „Quaestio“ das Aachener Handlungskonzepts Wohnen verabschiedet. Nach einer Aktualisierung der Prognose im Jahr 2015 wurde 2018 eine erneute Aktualisierung vorgenommen. Der Betrachtungszeitraum reicht nun bis zum Jahr 2034.

Ziel des Handlungskonzepts Wohnen ist, dass Menschen in jeder Lebenslage ein angemessenes Wohnungsangebot in Aachen finden, das Wohnraumangebot an sich verändernde Bedarfslagen angepasst wird, Abwanderung verhindert und Zuzug motiviert wird, Investitionen in Wohnungsneubau und Wohnungsbestand gefördert werden und die Eigentumsquote erhöht wird.

Das politisch beschlossene Szenario der Wohnraumbedarfsprognose geht davon aus, dass die Entwicklung im Zeitraum 2013-2016 sich auch in den Folgejahren fortsetzt. Demnach werden auch die wirtschaftlich positivere Entwicklung der vergangenen Jahre und deren Auswirkungen auf die Wanderungsbewegungen fortgeschrieben. Zu nennen ist hier insbesondere ein steigendes Wirtschaftswachstum durch die Campuserwicklung der RWTH Aachen. 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 2035 zur Bedarfsdeckung ca. 10.630 Wohneinheiten neu errichtet werden; davon 2.550 WE (rund 25%) in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Dem ermittelten Wohnbaulandbedarf sind vorhandene Baulandpotenziale im Siedlungszusammenhang entgegen zu stellen und vorrangig zu entwickeln. Hierzu erfolgt eine Erhebung der Innenentwicklungspotenziale in Form eines Siedlungsflächenmonitorings sowie eines Baulandkatasters, das seit der Veröffentlichung 2015 fortgeschrieben wird. Es ist erkennbar, dass potentielle Innenentwicklungsbereiche nur einen kleinen Teil des Gesamtbedarfs decken können. Im Ergebnis wird durch den im Gutachten (2018) ermittelten Brutto-Wohnbauflächenbedarf von 199 ha bis zum Jahr 2035 ein erhebliches gesamtstädtisches Defizit an Wohnbaufläche entstehen.

Aufgrund der anhaltend starken Wohnflächennachfrage, auch im gehobenen Segment, soll die bisher baulich ungenutzte Fläche im Planbereich des Bebauungsplans Nr. 975 für Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

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. Eine Anordnung der beiden südlichen Gebäude entlang des Höfchenswegs stellt eine städtebaulich geordnete und flächensparende Ergänzung der vorhandenen Bebauung entlang der Straße dar und vermeidet die Anlage eines neuen Erschließungswegs in den rückwärtigen Grundstücksbereich hinein.

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. Maximale Traufhöhe (TH) / Firsthöhe (FH)

Die im Festsetzungsentwurf vorgesehenen Gebäudehöhen (TH/FH) sollen angesichts der Lage im Südviertel und der großen Gärten den Bau großzügiger Wohnungen ermöglichen. Die typischen Gebäudehöhen in der näheren Umgebung werden nicht überschritten (z.B. Gebäude Höfchensweg 34a, Piusstraße 20).

4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. 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.

4.10. 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

	<ul style="list-style-type: none"> – Erhalt der Funktion als Archivboden – Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung
§ 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / § 6 WHG	<ul style="list-style-type: none"> – 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 Übergangflächen zum Siedlungsbereich, die als Pufferzone dienen, eine Bedeutung für den Naturhaushalt und den Artenschutz (u.a. Fledermäuse als planungsrelevante Arten). Das Plangebiet ist 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.

Die Baufeldfreimachung, insbesondere die Entfernung von Gehölzen, hat vorsorglich außerhalb der Brutperiode europäischer Brutvogelarten bzw. in der Zeit zwischen Ende September und Ende Februar zu erfolgen. Sollte die Entnahme von Einzelbäumen oder Baumgruppen erforderlich werden, so müssen diese im Vorhinein auf Baumhöhlen und Spalten als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und den Kleinspecht überprüft werden. Im Falle eines Fundes sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Aachen geeignete Maßnahmen (z. B. Bereitstellung von Ersatzquartieren) zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu ergreifen. Die Beachtung dieser Empfehlungen wird durch Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde in den nachgelagerten Bauantragsverfahren gewährleistet.

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 vereinzelte 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.

Biotoptypen des Plangebietes

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Rasen / Weidefläche genutzt, daher ist Grünland / Rasen mit z. Z. extensiver Nutzung der vorherrschende Biotoptyp. Diese südlich gelegene Fläche wird von einem mittig verlaufenden, schmalen, jungen Gehölzsaum geteilt. Im nördlichen Teil des Plangebietes 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 -941Wertepunkten 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.

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

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 Baugrundkarte 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.

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

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.

Nullvariante

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

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, den es zu bewerten und auszugleichen gilt. 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.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet macht es erforderlich, auch an den Innenbereich angrenzende Außenbereichsflächen zu prüfen hinsichtlich der Möglichkeit, sie zu Wohnbauland zu entwickeln. Sofern sie sich städtebaulich eignen, schließt dies auch Flächen im Landschaftsschutzgebiet nicht aus. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden alle relevanten Umweltbelange ermittelt und bewertet. Im Ergebnis findet eine Abwägung zu Gunsten von Wohnbebauung statt, da die Umweltbelange nicht von solch großem Gewicht sind, dass sie einer Bebauung entgegenstehen. Die Festsetzungen im Planentwurf wurden so gewählt, dass die Umweltbelange trotz der einer Bebauung möglichst wenig beeinträchtigt werden. Beispielsweise sehen die Festsetzungen vor, dass lediglich drei freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser errichtet werden können. Die sich hieraus und aus der Größe der überbaubaren Flächen ergebende sehr geringe Grundflächenzahl wird der Lage des Plangebiets im Übergangsbereich zur freien Landschaft gerecht und berücksichtigt in besonderem Maß die Belange des Bodenschutzes. Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Da der Flächennutzungsplan zeitgleich geändert wird, findet auch eine Berücksichtigung der übergeordneten Flächennutzungsplanung auf gesamtstädtischer Ebene statt.

7. Kosten

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

8. Plandaten

Plangebiet	0,51 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,51 ha

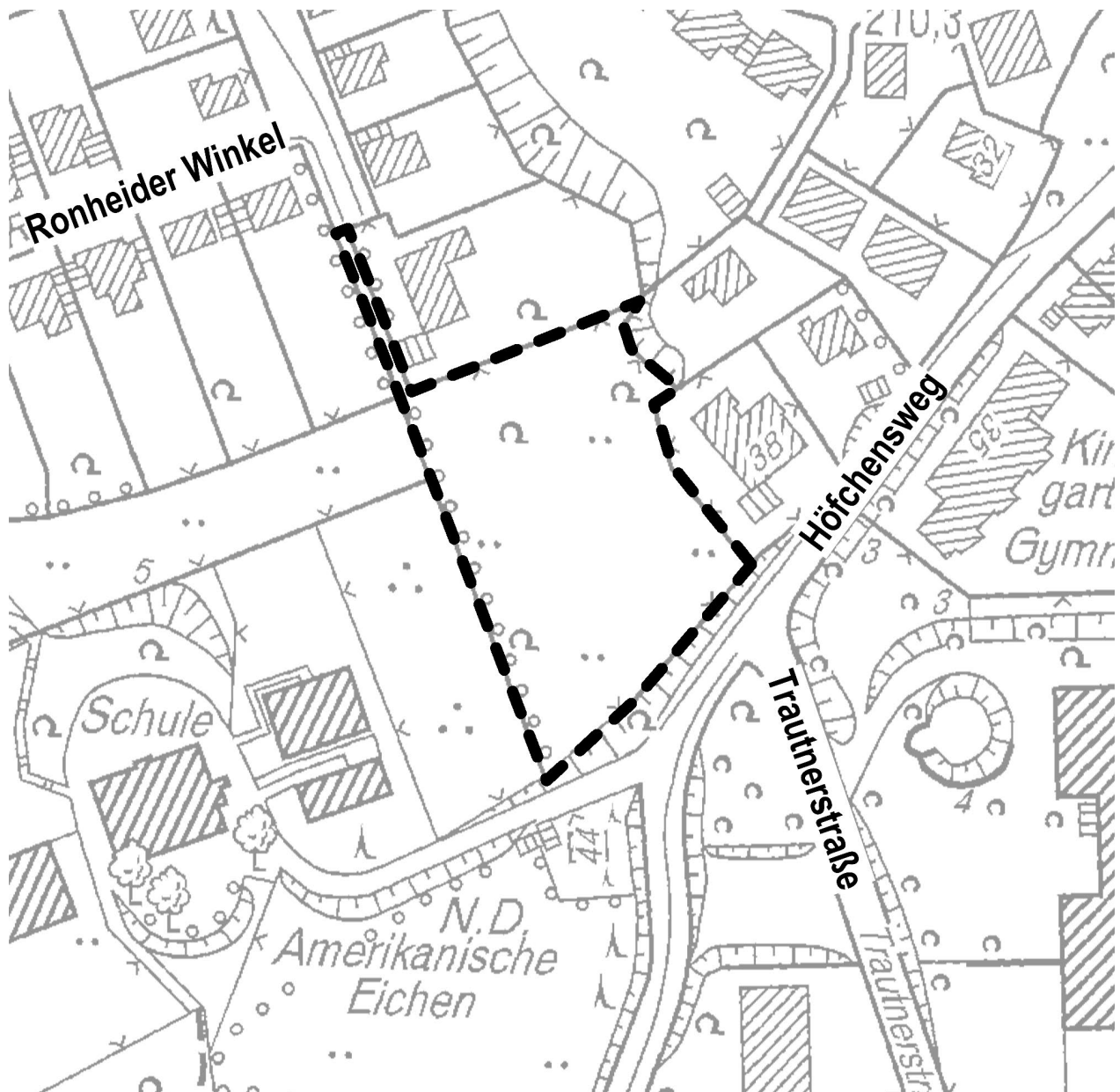
Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen in seiner Sitzung am den Bebauungsplans Nr. 975 – Höfchensweg / Ronheider Winkel – als Satzung beschlossen hat. Es wird bestätigt, dass sie den Ratsbeschlüssen entspricht, und dass alle Verfahrensvorschriften beachtet worden sind.

Aachen, den

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 975 - Höfchensweg / Ronheider Winkel -

für den Bereich zwischen dem Höfchensweg, der Grundschule Höfchensweg und dem Ronheider Winkel
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
(Stand 25.09.2017)

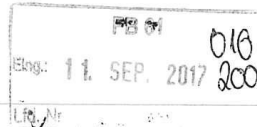


Lage des Plangebietes

Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 975 mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1. Herr

(Schreiben vom 08.09.2017)



35040-2016

Hachen den 8.9.2017

Stadt Hachen
FB Stadtentwicklung
Herrn Kelberlau
Lagerhausstr. 20
52064 Hachen

52076 Hachen

Betr.: Bebauungsplan Nr. 975 Höfchensweg /
Ronheider Winkel

Sehr geehrter Herr Kelberlau
Hiermit lege ich gegen den oben genannten
Bebauungsplan fristgerecht Widerspruch
ein.

Ich der Unterzeichner bin Pächter des
Nachbargrundstücks. Keine aber die
Gegebenheiten seit ca. 14 Jahren, da
mein damalige Lebensgefährtin
Vorpächterin war.

Zum einen bin ich gelernter Schäfer,
somit Naturbeobachtungen geübt
war aber auch in den ende 80igen anfangs 90iger
Stadttrat der Stadt Hückelhoven und
dort Sachkundiger Bürger im Umweltausschuß,
sowie Sachk. Bürger im Umweltausschuß des
Kreis Heinsberg und im Landschaftsbeirat
der Unteren Landschaftsbehörde.

In der Erwiderung zu meiner Eingabe vom
30.4.2016 schreibt die Stadt, das im
Dez. 2015 / Jan. 2016 eine Trötenschutzprüfung

②

②

durchgeführt wurde.

Dazu muß ich sagen, daß ich sehr verwundert bin das dieses mitten im Winter geschieht.

Wie will man da Winterruhende Arten, wie Birkne oder Amphibien erfassen, oder z.B.

Liebelken oder andere Insekten, aber auch keine Fledermäuse oder Schwalben.

Von daher möchte ich den Auftrag stellen das eine Artenschutzprüfung zu wiederholen ist un zwar in den Vegetationszeiten.

Zumal auch in der Begründung zur Offenlegung Seite 18 unter 5.5 Monitoring steht das es derzeit kein umfassendes Umweltüberwachungs oder Beobachtungssystem gibt.

Ich selber habe Fraspuren der Haselmaus gefunden. Die nach Anhang IV der FFH-Richtlinien streng geschützt ist und in diesem Jahr Tier des Jahres wurde.

Gerade die im unteren Bereich der Bebauungsfläche ist daher der Strauchbewuchs (Hasel / Hartfrießel) als Lebensraum sehr wichtig und schützenswert.

Des weiteren gibt es viele schützenswerte

Vogelarten wie Klein und Mittelspecht, viele Grünspitze und auch der Grauspecht wurde gesichtet. Der Mäusebussard kreist über der Bebauungsfläche da sich hier eine große Wühlmauspopulation befindet.

Kröten und Frösche verschiedener Arten bis hin zur Ringelnatter bewohnen die Fläche bis hin zu verschiedenen Falterarten.

(3)

Bei den Fledermausarten sind mir aufgefallen die Zwergfledermaus, die Teichfledermaus und der kleine Abendsegler.

Ich möchte noch einmal darauf hinweisen das aus meiner Sicht noch einmal eine Artenschutzprüfung, un zwar zu einer Notgerechten Zeit, zwingend erforderlich ist.

Die Stadt Hachen nimmt ein Abwägung zur Bebauung in einem Landschaftsschutzgebiet vor, das meines erachtens, nach den Rahmenrichtlinien NRW, als nicht zulässig ist. Eine ökologisch so wertvolle Fläche einer so geringen Bebauung zu opfern kann ich nicht nachvollziehen.

Es drängt sich einem der Verdacht auf das aus Sicht der Stadt auch finanzielle Interessen eine Rolle spielen.

Zumal auch wertvolle Archäopöden oder wichtig Kaltluftströme offensichtlich keine Rolle spielen.

Deshalb meine Forderungen:

- Vom Bauvorhaben abzusehen
- Eine neu umfangreiche Artenschutzprüfung vorzunehmen
- Eine Würdigung des gesamten Habitats vorzunehmen

In Hoffnung auf eine positive Entscheidung ihrerseits verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung:

Sämtliche artenschutzrechtlichen Anforderungen werden durch den vorliegenden Fachbeitrag, den darin beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie durch weitere Maßnahmen, die in den nachgelagerten Bauantragsverfahren im Bedarfsfall festgesetzt werden, in vollem Umfang erfüllt.

Der von der Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR erstellte Fachbeitrag vom 11.01.2016 zur Artenschutzprüfung für den Bebauungsplan Nr. 975 Höfchensweg / Ronheider Winkel wurde nach den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift Artenschutz des nordrhein-westfälischen Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz durchgeführt.

Insgesamt bleibt das Artenschutzregime bei Artenschutzprüfungen im Rahmen von Planungs- und Zulassungsverfahren aufgrund der rechtlichen Vorgaben auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten beschränkt. Des Weiteren läuft die Artenschutzprüfung in mehreren Stufen ab. In Stufe I (Vorprüfung) wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen FFH-Anhang-IV-Arten und europäischen Vogelarten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Im vorliegenden Fall wurden hierzu alle verfügbaren Informationen zum ggf. betroffenen Artenspektrum eingeholt (Fachinformationssystem „Geschützte Arten in NRW“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, Artenschutzkonzept der Stadt Aachen, vorliegende aktuelle Daten und Informationen der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Aachen, Geländebegehung zur Ermittlung der Biotop- und Habitatausstattung im Plangebiet) sowie alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens bei der Prüfung einbezogen. Eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II wird erforderlich, wenn die Möglichkeit besteht, dass durch das geplante Vorhaben einer der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz für eine oder mehrere der betreffenden Arten ausgelöst werden könnte.

Nach dem vorliegenden Fachbeitrag werden im Rahmen von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen die im B-Plangebiet vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen (insbesondere Altbaumbestände) aus artenschutzfachlicher Sicht als erhaltenswert eingestuft. Die Baufeldfreimachung, insbesondere die Entfernung von Gehölzen, hat vorsorglich außerhalb der Brutperiode europäischer Brutvogelarten bzw. in der Zeit zwischen Ende September und Ende Februar zu erfolgen. Sollte die Entnahme von Einzelbäumen oder Baumgruppen erforderlich werden, so müssen diese im Vorhinein auf Baumhöhlen und Spalten als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und den Kleinspecht überprüft werden. Im Falle eines Fundes sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Aachen geeignete Maßnahmen (z. B. Bereitstellung von Ersatzquartieren) zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu ergreifen. Die Beachtung dieser Empfehlungen wird durch Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde in den nachgelagerten Bauantragsverfahren gewährleistet.

Da im Rahmen des vorliegenden Fachbeitrags zur Artenschutzprüfung (raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR vom 11.01.2016) festgestellt wurde, dass für keine europäisch geschützte Art Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden, ist eine weiterführende Analyse in Form einer vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände (Artenschutzprüfung Stufe II), zu der in der Regel auch Tiererfassungen im Plangebiet (z. B. Brutvogelkartierung, Fledermauserfassung) zählen, nicht erforderlich.

Der Mäusebussard sowie sämtliche im Plangebiet potentiell vorkommenden Fledermaus- und Spechtarten wurden in der vorliegenden Artenschutzprüfung behandelt. Planungsrelevante Insektenarten kommen im Plangebiet nicht vor. Weder die Ringelnatter noch die im Plangebiet anzutreffenden Amphibienarten zählen in Nordrhein-Westfalen zu den sogenannten planungsrelevanten Arten.

Der vorliegende Fachbeitrag stuft die im B-Plangebiet vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen aus artenschutzfachlicher Sicht als erhaltenswert ein. Auf diese Weise bleibt der Lebensraum der nach den persönlichen Beobachtungen des Einwänders möglicherweise vorkommenden Haselmaus im Plangebiet erhalten. Sollten im Zuge der Baufeldfreimachung ggf. doch vereinzelt Gehölze oder Bäume entfernt werden müssen, so werden in den nachgelagerten Bauantragverfahren geeignete Maßnahmen festgesetzt (Untersuchung potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf Vorkommen von Haselmäusen, ggf. fach- und sachgerechte Umsiedlung von Tieren und Anbringung von Nistkästen im näheren Umfeld), um einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorzubeugen.

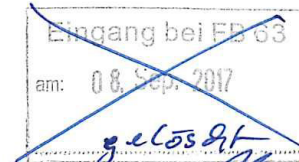
Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung nicht zu folgen.

2. (Schreiben vom 08.09.2017)

08. September 2017

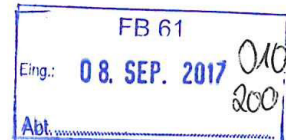
Stadt Aachen
Oberbürgermeister
FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen



FB 63/122
8.9.2017

Widerspruch gegen den offengelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 975,
Höfchensweg/Ronheider Winkel

Sehr geehrter Herr Kelberlau, sehr geehrte Damen und Herren!



35040-2016

Wir legen gegen den offengelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 975,
Höfchensweg/Ronheider Winkel

Widerspruch

ein.

1. Wir halten unsere bereits gegen den vorigen Entwurf vorgebrachten Einwände aufrecht und machen uns zudem vorsorglich auch die von anderer Seite vorgebrachten Einwände zu eigen.
2. Die Interessenabwägung ist fehlerhaft, weil ein dem Landschaftsschutz unterliegendes städtisches Grundstück ausdrücklich ohne Einordnung in die anstehende komplexe Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen von Grünland zu Bauland aufgewertet werden soll unter Hintanstellung von Bodenschutz- und Umweltbelangen, was bei anderer Eigentumskonstellation regelmäßig vermieden wird.

Auf der Fläche ist seit Jahren steigend ein ungewöhnlicher Reichtum an verschiedenen, darunter auch ungewöhnlichen Tieren zu beobachten, die von uns einstweilen nur laienhaft benannt werden können: Libellen, Bienen, diverse Schmetterline, kleine Wespen, Käfer, ebenso wie verschiedenste Vögel, darunter Waldspecht, Grünspecht, schwarze Spechte, Eichelhäher, kleine Vögel

(Rotkehlchen, Spatz), Krähe, Taube, Amsel, große Raubvögel (Mäusebussard und andere) verschiedene Mäuse, Eichhörnchen und Maulwurf. Allerdings nur während der Abenddämmerung und der Nacht sieht und/oder hört man zudem verschiedene Eulenvögel, sehr oft Fledermäuse, in der mit Hasel bestandenen Böschung am Höfchensweg mausähnliche Tiere, und Dachs, Fuchs, Marder und Waschbär.

Uns erschließt sich hingegen nicht, ob, wie und wann das Grundstück darauf überhaupt untersucht wurde. Unter der Annahme, daß im städtischen Auftrag tätige Gutachter sich anmelden, bevor sie jemandes Grundstück betreten, können wir sagen, daß nur zwei Vermessungsingenieure da waren und die Baumsachverständige, die aber ausdrücklich sagte, sich nicht um Tiere zu kümmern, das auch nicht zu können. Es waren im Frühjahr 2017 zwar noch drei sehr an dem Grundstück interessierte Leute lange fotografierend dort, die jedoch ohne Anmeldung durch die Böschung aufgestiegen sind und wohl keine Gutachter waren. Wir haben daher den Eindruck, daß die gebotene intensive fachliche Begutachtung des unter Landschaftschutz stehenden Lebensraumes vernachlässigt wurde. Unsere Beobachtungen als Nutzer und Anlieger der Fläche, die doch ein erster Ansatzpunkt für einen Gutachter sein müßten, wurden jedenfalls gar nicht erhoben.

3a. Der jetzige Entwurf ist im Vergleich zum Vorentwurf sogar noch flächenintensiver und volumenintensiver.

3b. Er drängt das benachbart zu Grundstück Höfchensweg 38 vorgesehene Gebäude einerseits sehr dicht an das bestehende Nachbarhaus, dessen Hauptlebensbereich zudem gerade in diese Richtung ausgerichtet ist und widerspricht damit aber vor allem auch dem zu erreichenden Ziel der aufgelockerten Villenbebauung völlig.

3c. Er drängt es andererseits sehr dicht an hohen -selbst die Oberkante der Böschung mindestens zehn Meter, Richtung Osten teils deutlich höher überragenden- und entsprechend verschattenden, ausdrücklich besonders schützenswerten Baumbestand südlich dieses neu vorgesehenen Gebäudes, was auch den Bauplatz entwertet und die wünschenswerte Nutzung von Solarenergie ausschließt. Die Fläche dieses Bauplatzes ist selbst unter Mittagssonne vollständig beschattet, erhält nur Abendsonne und ist dementsprechend auch nahezu ständig feucht. Und das im aktuellen Entwurf südöstlich vorgesehene Gebäude drängt schließlich auch sehr dicht an die als besonders schützenswert ausgewiesene, jedoch noch nicht ausgewachsene Buche auf dem Grundstück Höfchensweg 38, deren jetziger Traufbereich bereits beeinträchtigt wäre.

4. Der von uns im vorigen Verfahren bereits unterbreitete Kompromissvorschlag, der städtebaulich die bereits vorhandene Flucht des Ronheider Winkels fortsetzte, vermeidet beides.

4a. Soweit eines der drei vorgesehenen Häuser vom Ronheider Winkel aus erschlossen werden könnte, wäre das in gleicher Weise auch diesen Weg im Verlauf aufweitend fortführend möglich. Andererseits bestünde die Möglichkeit, durch die Böschung am Höfchensweg anzuschließen, wie es ähnlich im aktuellen Entwurf vorgesehen ist und wäre das dort sogar deutlich leichter möglich, weil dort die nach Westen leicht fallende Böschung nicht einmal die halbe Höhe über dem wieder ansteigenden Straßenniveau aufweist im Vergleich zum aktuellen Entwurf. Soweit an der 3m-Engstelle am Ronheider Winkel -wie in der Begründung genannt- dem Baumschutz mit einer Wurzelbrücke genügt werden könnte, gölte das auch hier. Zudem erstreckt sich der nicht von schützenswerten Bäumen und nahezu nur von Hasel und Holunder bestandene Teil der Böschung am Höfchensweg von der Mitte des Grundstücks östlich, liegt also unterhalb des im aktuellen Entwurf vorgesehenen südwestlichen Bauplatzes. Früher und bei der Erfassung des Baumbestandes stand dort noch eine große Weide, die kurz nach der Begehung einem Sturm zum Opfer fiel und *eine Birke*, deren toter Stumpf heute noch dort liegt. Der frühere Zustand, den der Plan immer noch ausweist, mag bei der ersten planerischen Betrachtung der Fläche prägend gewesen sein, die aus ihm resultierenden Belange existieren jedoch nicht mehr. Im Gegenteil ist der bis vor kurzem von der *Birke* *na* Weide dominierte Bereich naturgemäß jetzt besonders frei.

Es wäre aber sogar auch möglich, die vorgesehene Tiefgarage so oder ähnlich mit dem unterbreiteten Kompromissvorschlag zu verwirklichen, indem der zweite Bauplatz nordwestlich der Tiefgarage anschlösse und nicht wie bisher vorgesehen östlich.

4b. Der Kompromissvorschlag hielte auch Abstand zum ohnehin nur tagsüber genutzten Gebäude der Grundschule Höfchensweg wegen des dazwischen liegenden Kleingartengrundstücks und erreicht damit das Ziel aufgelockerter Villenbebauung insgesamt weit besser. Weil durch ihn der jetzt südöstlich des Planbereichs vorgesehene Bauplatz zudem östlich der bestehenden Gebäudereihe der Grundschule (Turnhalle, Hauptgebäude, neues Erweiterungsgebäude) angeordnet wäre, läge er unter dem in der Begründung angesprochenen Gesichtspunkt der west-östlichen Luftschneise Goldbachtal „im Windschatten“ der bestehenden Schule, könnte einer Luftschneise also nicht weiter schaden. Der Bauplatz nordwestlich der aktuell geplanten Tiefgarage statt östlich erhielte zudem viel stärkeren Sonneneinfall von Süden, Westen und Osten und erlaubte die durch

den sturmbedingten Verlust der Weide^{und Bäume} jetzt mögliche Sicht ins Goldbachtal, was die Attraktivität des Grundstücks gerade auch für die mit dem Bebauungsplanvorhaben besonders angesprochene Gruppe möglicher Bauherren erhöhte und damit die Erfolgsaussichten des Bebauungsplanvorhabens.

5a. Äußerst hilfsweise bitten wir, einerseits zumindest das südöstliche Baufenster zumindest 3-5 m nach Westen zu verschieben, da der dort angrenzende Baum nicht wie die Buche und die Eichen im Osten geschützt ist.

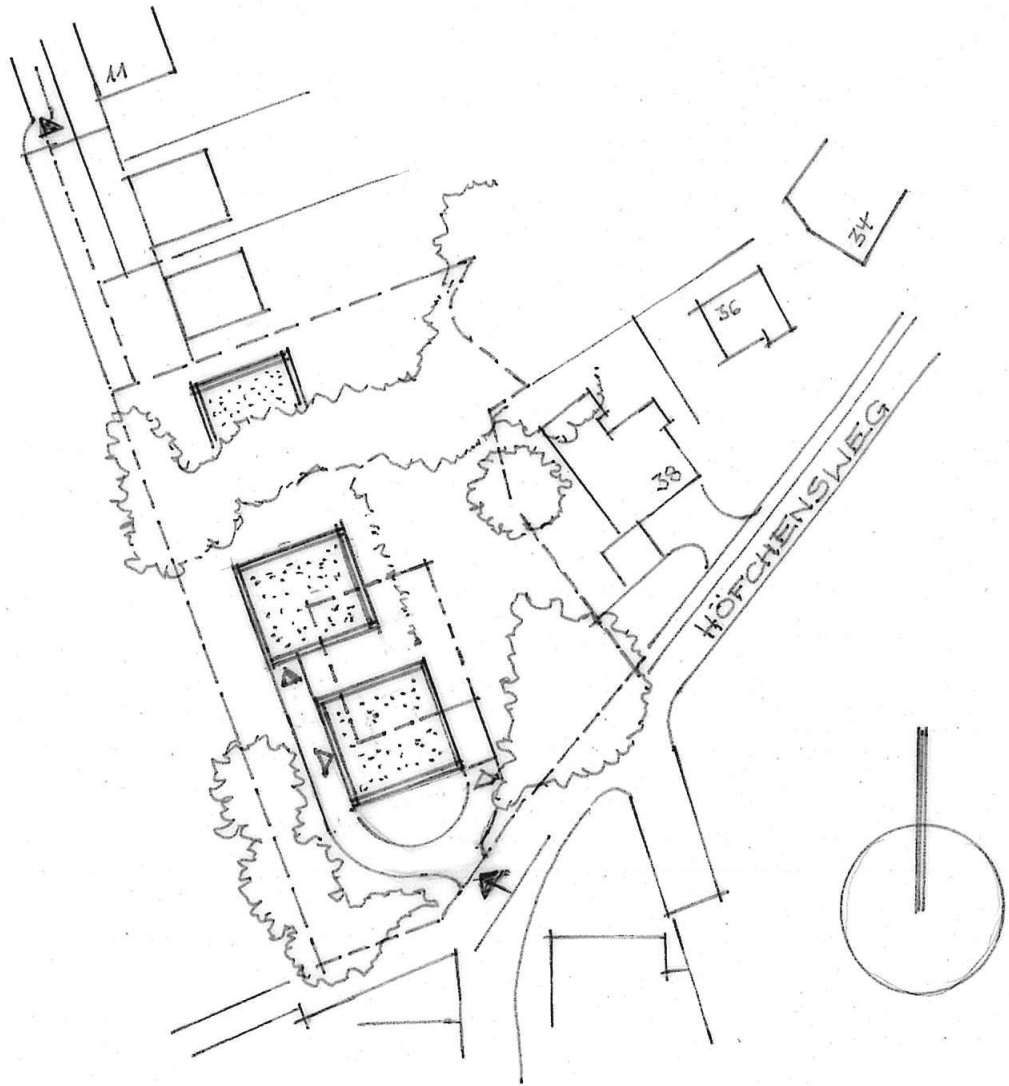
5b. Und andererseits die vorgegebene Trauf- und damit auch Firsthöhen um 1-2 m zu senken, da sie -so wie geplant- auf der Straßenseite zur Zeit i.M. 8 m (Traufe) betragen, die für eine Ausnutzung von zwei Vollgeschossen nicht benötigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

*Wir würden uns freuen, sehr geehrte Herr Kelberlau
und sehr geehrte Damen und Herren, dürften
wir Ihnen einmal persönlich die Fläche zeigen
und bitten Sie, einen Termin zu vereinbaren.*

010
Dg: 19. OKT. 2017 200
Ed. Nr. Abt.
35040 - 2016

ANLAGE ZUM
WIDERSPRUCH
VOM 8. 9. 2017



B-PLAN 975 • HÖFCHENSWEG • OKT. 17
ALTERNATIVVORSCHLAG
M: 1 : 1000



B-PLAN 975 • HÖFCHENSWEG • OKT. 15
VORGABEN BESTAND M:1:1000

an Rat
ung

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

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der am
erhaltenen Bebauungsplan...



Stellungnahme der Verwaltung:

Geplante Festsetzung von Landschaftsschutzgebiet als Wohnbaufläche

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet macht es erforderlich, auch an den Innenbereich angrenzende Außenbereichsflächen zu prüfen hinsichtlich der Möglichkeit, sie zu Wohnbauland zu entwickeln. Sofern sie sich städtebaulich eignen, schließt dies auch Flächen im Landschaftsschutzgebiet nicht aus. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden alle relevanten Umweltbelange ermittelt und bewertet. Im Ergebnis findet eine Abwägung zu Gunsten von Wohnbebauung statt, da die Umweltbelange nicht von solch großem Gewicht sind, dass sie einer Bebauung entgegenstehen. Die Festsetzungen im Planentwurf wurden so gewählt, dass die Umweltbelange trotz der einer Bebauung möglichst wenig beeinträchtigt werden. Beispielsweise sehen die Festsetzungen vor, dass lediglich drei freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser errichtet werden können. Die sich hieraus und aus der Größe der überbaubaren Flächen ergebende sehr geringe Grundflächenzahl wird der Lage des Plangebiets im Übergangsbereich zur freien Landschaft gerecht und berücksichtigt in besonderem Maß die Belange des Bodenschutzes. Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Da der Flächennutzungsplan zeitgleich geändert wird, findet auch eine Berücksichtigung der übergeordneten Flächennutzungsplanung auf gesamtstädtischer Ebene statt.

Ökologische Belange / Artenschutz

Alle durch die Planung betroffenen Umweltbelange werden im Rahmen des Umweltberichts ausführlich erfasst und abgewogen. Sämtliche artenschutzrechtlichen Anforderungen werden durch den vorliegenden Fachbeitrag und den darin beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in vollem Umfang erfüllt. Der von der Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR erstellte Fachbeitrag vom 11.01.2016 zur Artenschutzprüfung für den Bebauungsplan Nr. 975 Höfchensweg / Ronheider Winkel wurde nach den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift Artenschutz des nordrhein-westfälischen Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz durchgeführt. Eine Begehung des Plangebiets fand statt am 07.12.2015.

Insgesamt bleibt das Artenschutzregime bei Artenschutzprüfungen im Rahmen von Planungs- und Zulassungsverfahren aufgrund der rechtlichen Vorgaben auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten beschränkt. Des Weiteren läuft die Artenschutzprüfung in mehreren Stufen ab. In Stufe I (Vorprüfung) wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen FFH-Anhang-IV-Arten und europäischen Vogelarten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Im vorliegenden Fall wurden hierzu alle verfügbaren Informationen zum ggf. betroffenen Artenspektrum eingeholt (Fachinformationssystem „Geschützte Arten in NRW“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, Artenschutzkonzept der Stadt Aachen, vorliegende aktuelle Daten und Informationen der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Aachen, Geländebegehung zur Ermittlung der Biotop- und Habitatausstattung im Plangebiet) sowie alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens bei der Prüfung einbezogen. Eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II wird erforderlich, wenn die Möglichkeit besteht, dass durch das geplante Vorhaben einer der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz für eine oder mehrere der betreffenden Arten ausgelöst werden könnte.

Nach dem vorliegenden Fachbeitrag werden im Rahmen von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen die im B-Plangebiet vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen (insbesondere Altbaumbestände) aus artenschutzfachlicher Sicht als erhaltenswert eingestuft. Die Baufeldfreimachung, insbesondere die Entfernung von Gehölzen, hat vorsorglich außerhalb der Brutperiode europäischer Brutvogelarten bzw. in der Zeit zwischen Ende September und Ende Februar zu erfolgen. Sollte die Entnahme von Einzelbäumen oder Baumgruppen erforderlich werden, so müssen diese im Vorhinein auf Baumhöhlen und Spalten als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und den Kleinspecht überprüft werden. Im Falle eines Fundes sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Aachen geeignete Maßnahmen (z. B. Bereitstellung von Ersatzquartieren) zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu ergrei-

fen. Die Beachtung dieser Empfehlungen wird durch Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde in den nachgelagerten Bauantragsverfahren gewährleistet.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden nach dem vorliegenden Fachbeitrag die artenschutzrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Verbote gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz eingehalten. Eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II) ist deshalb im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 975 nicht erforderlich.

Der in der Eingabe benannte Mäusebussard sowie die Artengruppen Eulen, Spechte und Fledermäuse sind im vorliegenden Fachbeitrag abgeprüft worden. Weitere erwähnte Arten wie Maulwurf, Eichhörnchen, verschiedene Mäuse, Dachshund, Fuchs, Marder sowie verschiedene Insektenarten zählen in Nordrhein-Westfalen nicht zu den sogenannten planungsrelevanten Arten und werden bei Artenschutzprüfungen nicht näher betrachtet.

Der aus Nordamerika stammende und zu den sogenannten invasiven Arten zählende Waschbär ist ebenfalls nicht Gegenstand von Artenschutzprüfungen. Er stellt eine erhebliche Gefahr für verschiedene stark gefährdete Amphibienarten dar und verursacht Verluste bei Fledermäusen und baumbrütenden Vogelarten.

Lage der überbaubaren Flächen

Die beiden vom Höfchensweg erschlossenen überbaubaren Flächen befinden sich im südlichen Bereich des Grundstücks und setzen die vorhandene straßenbegleitende Bebauung am Höfchensweg Richtung Südwesten fort. Der Abstand des östlichen Baufelds zum Nachbargrundstück beträgt im Mittel etwa fünf Meter. Dieser Abstand ist ausreichend, um von einer aufgelockerten Bebauung zu sprechen und unterschreitet nicht die typischen seitlichen Grenzabstände der umgebenden lockeren Einfamilienhaus-Bebauung. Die Bäume im Bereich der Böschung am Höfchensweg bewirken keine übermäßige Verschattung des Baufeldes. Bereits am frühen Nachmittag werfen sie keinen Schatten mehr auf das Baufeld. Da es sich um Laubbäume handelt, sind sie bei tiefstehender Sonne in den Wintermonaten unbelaubt. Die Bäume stellen keine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse dar und begründen keine Notwendigkeit, die überbaubare Fläche zu verschieben. Dies gilt ebenso für die Tatsache, dass durch den Baumbestand geringere Erträge durch solare Wärme- und Energiegewinnung möglich sind.

Das östliche Baufenster hält momentan ausreichenden Abstand zu der vom Eingabesteller genannten Buche auf dem benachbarten Grundstück Höfchensweg 38 ein. Auch wenn das Baufeld in Richtung des Baums ganz bebaut werden sollte, kann sich der Baum bei entsprechendem Zuschnitt gesund entwickeln.

Eine Anordnung der beiden südlichen Gebäude entlang des Höfchenswegs stellt eine städtebaulich geordnete und flächensparende Ergänzung der vorhandenen Bebauung entlang der Straße dar und vermeidet die Anlage eines neuen Erschließungswegs in den rückwärtigen Grundstücksbereich hinein. 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 zum Erhalt festgesetzt werden. Eine Zufahrt kann in der Mitte des Grundstücks ohne nennenswerte Beeinträchtigung des Baumbestands und ohne Wurzelbrücke angelegt werden, da 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. Bei einer Verschiebung des östlichen Baufeldes in den Bereich nordwestlich der Fläche für (Tief)Garagen würde sich die Garagenfläche im schützenswerten rückwärtigen Gartenbereich der künftigen Grundstücke befinden und die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen.

Auch eine Verschiebung des östlichen Baufeldes nach Westen wird als nicht notwendig und nicht sinnvoll erachtet. Die Baugrenze hält im Festsetzungsentwurf einen ausreichenden Abstand zum in das Grundstück hineinragenden Baum auf dem Nachbargrundstück (Hausnr. 38) von ca. 2,50 m ein. Auch alle nachbarlichen Belange bleiben gewahrt.

Gebäudehöhe

Eine Verringerung der im Festsetzungsentwurf vorgesehenen Gebäudehöhen (TH/FH) der beiden südlichen überbaubaren Flächen wird nicht als sinnvoll erachtet, da der Bebauungsplan angesichts der Lage im Südviertel und der großen Gärten den Bau großzügiger Wohnungen ermöglichen soll. Die typischen Gebäudehöhen in der näheren Umgebung werden nicht überschritten (z.B. Gebäude Höfchensweg 34a, Piusstraße 20).

Fazit

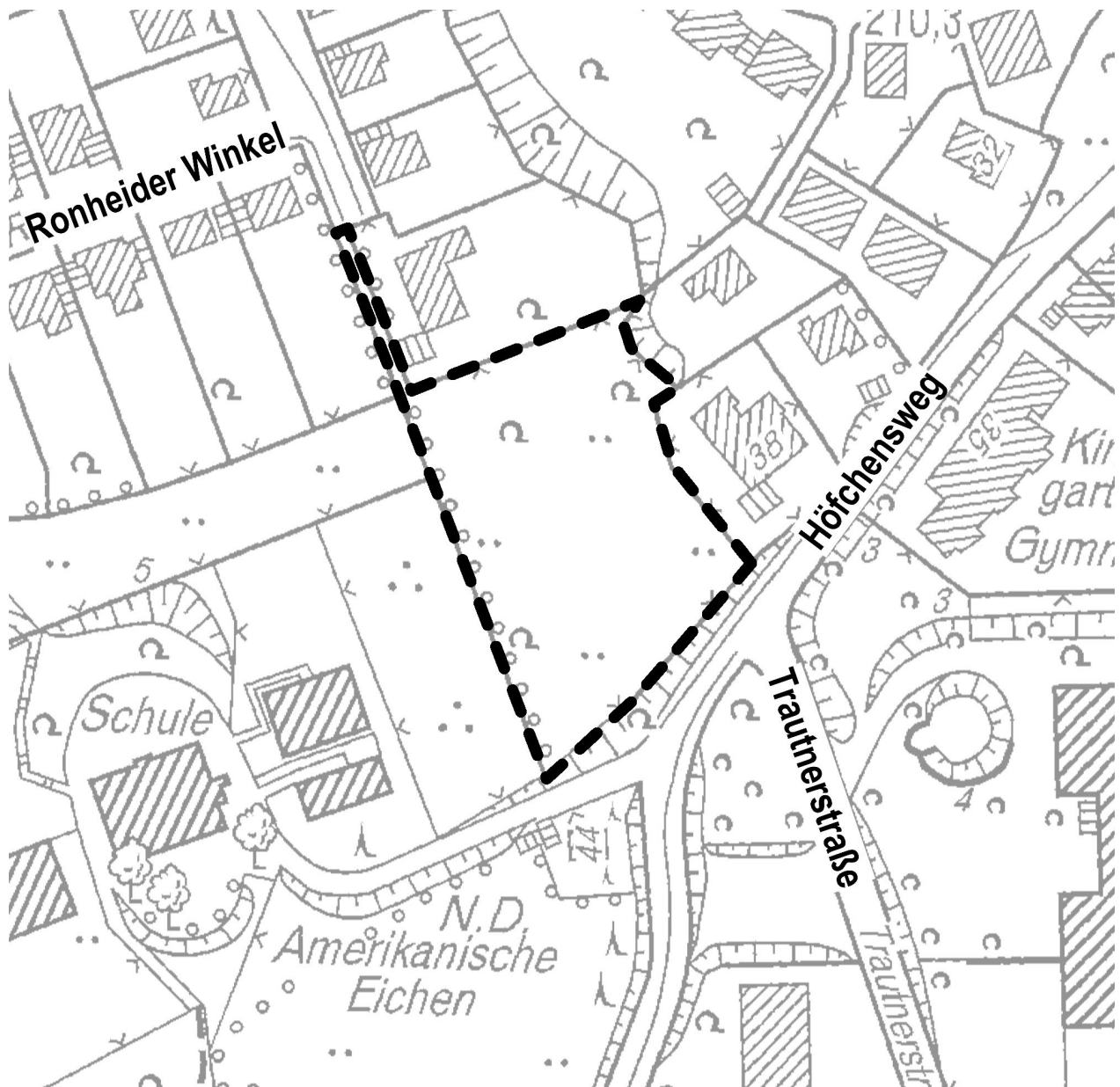
Zusammenfassend stellt der aktuelle Festsetzungsentwurf die städtebaulich und ökologisch sinnvollste Anordnung der überbaubaren Flächen dar. Eine Verschiebung würde die für diesen Bebauungsplan vorrangigen Belangen der städtebaulichen Ordnung, des Baumschutzes und/oder des Bodenschutzes beeinträchtigen. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist durch die vorgesehene Planung nicht zu erkennen.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung nicht zu folgen.

Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplan Nr. 975 - Höfchensweg / Ronheider Winkel -


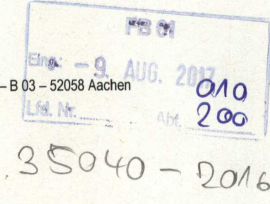
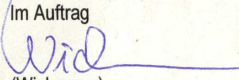
für den Bereich zwischen dem Höfchensweg, der Grundschule Höfchensweg und dem Ronheider Winkel
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
(Stand 25.09.2017)



Lage des Plangebietes

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 975 mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1. Bauverwaltung Stadt Aachen (Schreiben vom 07.08.2017)

Bauverwaltung	Der Oberbürgermeister	
Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen – B 03 – 52058 Aachen		
FB 61/201 Herr Kelberlau Lagerhausstraße 20 52058 Aachen		Auskunft Frau Braun Gebäude Lagerhausstraße 20 Telefon 0241 / 432-6012 Telefax 0241 / 432-6099 e-mail bauverwaltung@mail.aachen.de Internet www.aachen.de Aktenzeichen B 03/10-10467 Kassenzeichen Datum 07.08.2017
Kampfmittelbeseitigung: Ergebnis der Luftbildauswertung Bebauungsplan Nr. 975 - Höfchensweg / Ronheider Winkel - im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen dem Höfchensweg, der Grundschule Höfchensweg und dem Ronheider Winkel Aktenzeichen des KBD: 22.5-3-5313000-21/15		
Sehr geehrter Herr Kelberlau,		
1. in dem o. a. Bebauungsplanverfahren wurde zur Feststellung einer eventuellen Belastung des Grundstückes mit Kampfmitteln eine Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW (KBD) veranlasst. Der KBD hat hierzu am 22.01.2015 wie folgt Stellung genommen:		
Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfbereich.		
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich.		
2. Baugrundstücke müssen im Hinblick auf ihre Kampfmittelfreiheit für bauliche Anlagen geeignet sein. Ein Baugrundstück ist für eine Bebauung erst dann geeignet, wenn die von Kampfmitteln ausgehenden Gefahren zuvor beseitigt wurden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gem. § 68 Abs. 1 BauO NRW ist daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel vorzunehmen.		
3. Zum gegebenen Zeitpunkt ist vom Antragsteller der beigefügte Antrag auf Kampfmitteluntersuchung, die Betretungserlaubnis und die Erklärung über die Leitungsfreiheit auszufüllen und unterschrieben an mich zurückzusenden. Ihr Antrag wird anschließend auf Vollständigkeit geprüft und zur weiteren Bearbeitung an den KBD weitergeleitet.		
Bei Rückfragen zum Ausfüllen des Antragsformulars stehe ich Ihnen unter den o. a. Kontaktdaten gerne zur Verfügung. Eine digitale Version des Antrages (pdf-Formular) kann unter der folgenden Adresse abgerufen werden: http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/		
Ich weise vorsorglich darauf hin, dass der Nachweis der Kampfmittelfreiheit eine Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung darstellt.		
Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  (Wichmann)		
Konto der Stadtkasse: IBAN: DE09 3905 0000 0000 0000 34 BIC: AACSD33	Servicezeiten Montag bis Donnerstag Freitag	08.00 – 15.00 Uhr 08.00 – 13.00 Uhr

Antrag auf Kampfmitteluntersuchung

Datum _____

Hinweis: Bitte füllen Sie den Antrag auf Kampfmitteluntersuchung vollständig aus (Zutreffendes bitte ankreuzen).

- Die beantragende Ordnungsbehörde versichert, dass die beantragte Maßnahme im Zusammenhang mit einem Kampfmittelverdacht steht und der Gefahrenabwehr dient.

Örtliche Ordnungsbehörde (Absender)

Stadt / Amt Stadt Aachen - Bauverwaltung B 03/10
Bearbeiter Frau Braun
Tel.Nr. 0241 432 6012 E-Mail: kampfmittel@mail.aachen.de

Angaben zur zu untersuchenden Fläche

Stadt: _____
Straße, Hausnummer: _____
Aktenzeichen der Luftbildauswertung 22.5- 3-5313000- _____
Geplanter Baubeginn: _____

Durchzuführende Maßnahmen (ggf. Karte beifügen mit Kennzeichnung der zu überprüfenden Fläche)

- Überprüfung einer Fläche auf Kampfmittel:
Größe der Fläche: _____ m²
- Überprüfung eines konkreten Verdachts:
- Bombenblindgänger-Verdachtspunkt Nr. _____
 - Militäreinrichtungen (Laufgräben, Schützenlöcher, Stellungen, usw.)
- Sicherheitsdetektion:
- Anzahl der Bohrungen _____
Tiefe der Bohrungen: _____
Bohrfirma/Ansprechpartner vor Ort _____
Tel. Nr. des Ansprechpartners _____
Terminvorschlag für Detektion _____
- Überprüfung von Verdachtsmomenten aus der Sicherheitsdetektion:
- Bohrlochnummer(n) _____
Tiefe der Verdachtsmomente: _____
Datum der Datenauswertung _____
Ansprechpartner vor Ort _____
Tel. Nr. des Ansprechpartners _____
- Erklärung zur Geländesituation
- Der Bauherr erklärt, dass im Bereich des Bohrlochs keine Leitungen, Kanäle, Fundamente oder sonstige Bauwerke liegen. Das Bohrloch befindet sich in einem Bereich, der nach Kriegsende noch nicht geöffnet worden ist (z.B. durch Baumaßnahmen).

Zutreffendes bitte ankreuzen (bitte vollständig ausfüllen)	ja	nein
Die vorbereitenden Maßnahmen sind bereits abgeschlossen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
/ abgeschlossen zum:		
Aufschüttungen seit Kriegsende wurden ermittelt und/oder entfernt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Das Gelände ist ein kontaminierter Bereich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Fläche ist eine Bundesliegenschaft (auch ehemalgig)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Fläche ist eine archäologische Verdachtsfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betretungserlaubnis liegt der Ordnungsbehörde vor.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erklärung zur Leitungsfreiheit ist beigefügt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bohrlochplan (Sicherheitsdetektion) ist beigefügt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bohrlochplan (Sicherheitsdetektion) wird auf der Baustelle übergeben.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bemerkungen

Datum/ (gez.) Unterschrift _____

Drucken

Zurücksetzen

Senden

Hinweise zum Antrag auf Kampfmitteluntersuchung

Angaben zur zu untersuchenden Fläche:

Hier ist zwingend das Aktenzeichen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, welches im Rahmen der Luftbildauswertung vergeben wird, anzugeben. Der geplante Baubeginn ist mit anzugeben. Dies dient einer ersten Planungsabschätzung für den KBD.

Örtliche Ordnungsbehörde/Absender:

Tragen Sie hier bitte die Anschrift und den Ansprechpartner/Bearbeiter der Kommune für Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen ein.

Durchzuführende Maßnahmen (ggf. Karte beifügen mit Kennzeichnung der zu überprüfenden Fläche)

Hier ist die konkret durchzuführende Maßnahme anzugeben. Bei der Überprüfung von Flächen kann es hilfreich sein, eine Karte als Anlage zu übersenden, in der die zu untersuchende Fläche dargestellt ist. Ausführliche Erläuterungen zu den einzelnen Maßnahmen sind auf der folgenden Internetseite dargestellt: http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

Zutreffendes bitte ankreuzen (bitte vollständig ausfüllen)

Zu den vorbereitenden Maßnahmen gehören bspw.:

- Begehbarkeit der Detektionsfläche herstellen (Freischneiden von Bewuchs, ausräumen, ggf. ebnen),
- ferromagnetische Störfelder im Bereich der Detektionsfläche einschließlich eines Überlappungsbereiches von mind. 5 m entfernen (Zäune, Fahrzeuge, Baustelleneinrichtungen),
- Oberflächenversiegelungen im Bedarfsfall aufnehmen.

Erklärung zur Leitungsfreiheit:

Vor jeder Kampfmitteluntersuchung sind vorhandene Leitungen im Gelände zu kennzeichnen und ggf. freizulegen (bspw. Querschächte, Suchschlitze, Vorschachtungen).

Aufschüttungen:

Veränderungen im Profil des Geländes seit Kriegsende sind zu ermitteln (Auffüllungen, Aufschüttungen) und ggf. abzutragen.

Kontaminierter Bereich

Evtl. vorhandene Altlasten sind zu ermitteln und ggfs. ist ein Sicherheits- und Gesundheitsplan zu erstellen. In diesem Fall verlängert sich die Bearbeitungsdauer.

Betretungserlaubnis

Die Betretungserlaubnis umfasst die Erlaubnis zum Betreten des o.g. Grundstücks, ggf. auch weiterer, von der beantragten Maßnahme betroffener Grundstücke durch Mitarbeiter der Bezirksregierung Düsseldorf oder von dort beauftragte Firmen zur Durchführung von Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen. Sie umfasst auch das Befahren und Bearbeiten mit schwerem Gerät (Bagger, Bohrgerät, etc.).

(ehemalige) Bundeliegenschaften

Das Land Nordrhein-Westfalen trägt die Kosten für die Beseitigung von Kampfmitteln auf bundeseigenen und ehemaligen bundeseigenen Liegenschaften nicht. Gleiches gilt für die Liegenschaften der Rechtsnachfolger des Bundes, die durch Verkauf, Ausgliederung aus dem Bundesvermögen, oder Privatisierung entstanden sind (z.B. Deutsche Bahn AG, Deutsche Telekom AG, etc.). Bei Arbeiten, die im Auftrag des Bundes ausgeführt werden (z.B. Bau von Bundesautobahnen, Arbeiten an Bundeswasserstrassen) trifft die Kostenlast den Bund oder seine Rechtsnachfolger. Dies gilt auch für die durch diese Maßnahmen notwendigen Ausgleichsflächen.

Bohrlochplan (Sicherheitsdetektion)

Der Bohrlochplan muss nicht zwingend mit dem Antrag auf Kampfmitteluntersuchung übersandt werden. Er ist jedoch zwingend vor der Detektion auf der Baustelle dem KBD oder dem von ihm beauftragten Fachunternehmen zu übergeben.

2. LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (E-Mail vom 22.08.2017)



"Bebauungsplan Bebauungsplan" <Bebauungsplan@mail.aachen.de> Bebauungsplan N

Von: Oliver.Becker@lvr.de

Gesendet: 22.08.2017 09:47:45

An: "Bebauungsplan Bebauungsplan" <Bebauungsplan@mail.aachen.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Oliver Becker

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Endenicher Straße 133
53115 Bonn
Tel 0228/9834-187
Fax 0221/8284-0778

oliver.becker@lvr.de
www.lvr.de

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 18.000 Beschäftigten für die 9,6 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 19 Museen und Kultureinrichtungen, drei Heilpädagogischen Netzen, vier Jugendhilfeeinrichtungen und dem Landesjugendamt erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. "Qualität für Menschen" ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten Politikerinnen und Politiker aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

Stellungnahme der Verwaltung:

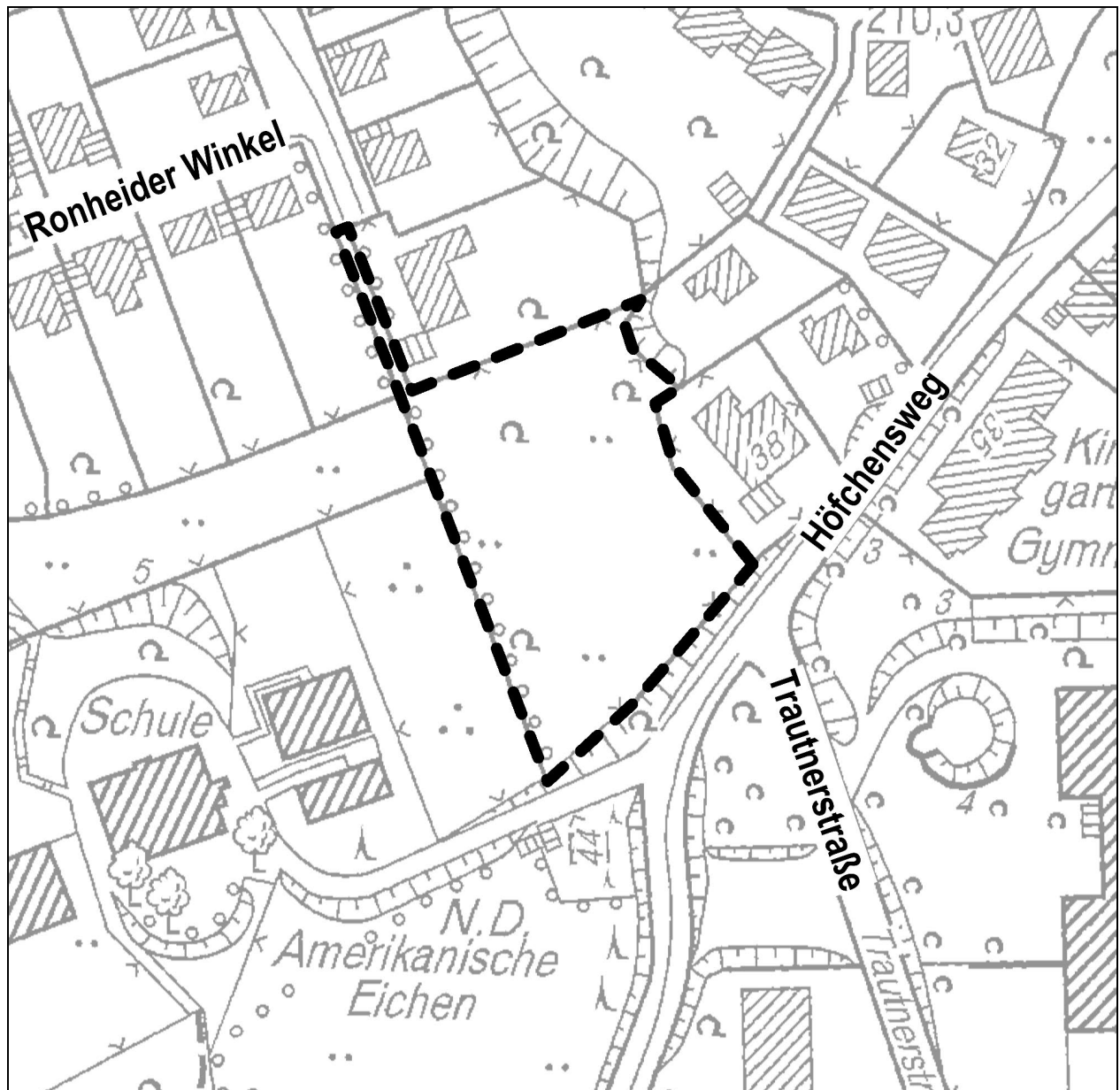
Ein entsprechender Hinweis über das Vorgehen beim Auftreten von archäologischen Funden wird in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung zu folgen.

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 975 - Höfchensweg / Ronheider Winkel -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen dem Höfchensweg, der Grundschule Höfchensweg und dem Ronheider Winkel



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahrensablauf	3
2.	Ziel des Bebauungsplans	3
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
4.	Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung	4
4.1.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bebauungsplan Nr. 968)	4
4.2.	Öffentliche Auslegung (Bebauungsplan Nr. 968)	4
4.3.	Öffentliche Auslegung (Bebauungsplan Nr. 975)	5
5.	Berücksichtigung der Behördenbeteiligung	6
5.1.	Frühzeitige Behördenbeteiligung (Bebauungsplan Nr. 968).....	6
5.2.	Öffentliche Auslegung (Bebauungsplan Nr. 975)	6
6.	Ergebnis der Abwägung	6

1. Verfahrensablauf

Programmberatung Planungsausschuss *	26.03.2015
Programmberatung Bezirksvertretung Mitte *	06.05.2015
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit *	08.06.2015 – 19.06.2015
frühzeitige Beteiligung der Behörden *	08.06.2015 – 13.07.2015
Offenlagebeschluss Bezirksvertretung Mitte *	09.03.2016
Offenlagebeschluss Planungsausschuss *	17.03.2016
öffentliche Auslegung *	02.05.2016 – 03.06.2016
Beteiligung der Behörden *	02.05.2016 – 03.06.2016
Beschluss Umweltbericht im Ausschuss für Umwelt	16.05.2017
Offenlagebeschluss Bezirksvertretung Mitte	21.06.2017
Offenlagebeschluss Planungsausschuss	22.06.2017
öffentliche Auslegung	07.08.2017 - 08.09.2017
Beteiligung der Behörden	07.08.2017 - 08.09.2017
Satzungsbeschluss Bezirksvertretung Mitte	20.03.2019
Satzungsbeschluss Planungsausschuss	09.05.2019
Satzungsbeschluss Rat	19.06.2019

* Die ersten Verfahrensschritte erfolgten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg –, dessen Geltungsbereich zunächst auch das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 975 umfasste.

2. Ziel des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 975 – Höfchensweg / Ronheider Winkel – soll die 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 ergänzende Wohnbebauung geeignet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden so getroffen, dass lediglich eine lockere Bebauung mit großen Gartengrundstücken möglich ist. Die vorhandenen Bäume sollen weitgehend erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von insgesamt drei Wohnhäusern. 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. Lediglich im Bereich der Zufahrt am Höfchensweg müssen einige Bäume entfallen. Die Festsetzungen gewährleisten, dass lediglich eine lockere Bebauung entstehen kann. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen ist nicht zulässig.

Das Plangebiet ist in städtischem Eigentum. Der Verkauf der Baugrundstücke an Bauinteressenten erfolgt durch die Stadt Aachen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Schutzgüter, die im Plangebiet betroffen sind, wurden im Rahmen der Umweltprüfung geprüft und bewertet und die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht zusammenfassend dokumentiert. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ist im Umweltbericht dargestellt. Folgende Umweltbelange wurden geprüft:

- Schutzgut Mensch

- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Luft und Klima / Energie
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zusammenfassend kommt die Umweltprüfung zu folgendem Ergebnis:

Die Schutzgüter Wasser, Immissionsschutz und Klimaschutz werden von der Planung - schon aufgrund der geringen Größe des Plangebietes - nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt. 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 Biotopschutz sollten keine weiteren Pufferflächen aufgegeben werden.

Es stehen flächendeckend Archiböden 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.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet macht es erforderlich, auch an den Innenbereich angrenzende Außenbereichsflächen zu prüfen hinsichtlich der Möglichkeit, sie zu Wohnbauland zu entwickeln. Sofern sie sich städtebaulich eignen, schließt dies auch Flächen im Landschaftsschutzgebiet nicht aus. Im Ergebnis findet für den Bebauungsplan Nr. 975 eine Abwägung zu Gunsten von Wohnbebauung statt, da die Umweltbelange nicht von solch großem Gewicht sind, dass sie einer Bebauung entgegenstehen. Die Festsetzungen im Planentwurf wurden so gewählt, dass die Umweltbelange trotz der einer Bebauung möglichst wenig beeinträchtigt werden. Der Bebauungsplan lässt nur eine lockere Bebauung mit maximal drei Wohnhäusern zu. Erhebliche Teile des Plangebiets bleiben nicht bebaubar. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (mehr als zwei Wohnungen) ist nicht zulässig. Der vorhandene Baumbestand kann weitgehend erhalten bleiben.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

4.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bebauungsplan Nr. 968)

Die frühzeitige Beteiligung fand statt in der Zeit vom 08.06.2015 bis 19.06.2015. Zu diesem Zeitpunkt lag das Plangebiet noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg -, der einen deutlich größeren Bereich umfasste. Nur eine Stellungnahme bezog sich auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 975 – Höfchensweg / Ronheider Winkel. Darin wurden die geplanten Festsetzungen auf dem Grundstück kritisiert, ohne jedoch Einzelheiten zu nennen. Ein Kritikpunkt zielte auf die Größe der geplanten überbaubaren Fläche am Höfchensweg. Zu diesem Zeitpunkt sah der Festsetzungsentwurf dort noch eine große Baufläche vor. Diese wurde im weiteren Verfahren durch zwei kleinere Bauflächen ersetzt. Zusätzlich wurde ein Lageplan mit einer alternativen städtebaulichen Anordnung beigefügt. Der Alternativentwurf konnte nicht berücksichtigt werden, da hierdurch mehrere große Bäume hätten gefällt werden müssen.

4.2. Öffentliche Auslegung (Bebauungsplan Nr. 968)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 02.05.2016 bis 03.06.2016 gingen drei Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Folgende Themen wurden genannt:

Es wurde auf im Plangebiet beheimatete bzw. vorkommende Tierarten hingewiesen. Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführte Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet die planungsrelevanten Arten Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht und unterschiedliche Arten von Fledermäusen vorkommen könnten. Um eine Beeinträchtigung dieser Arten zu vermeiden, nennt die Artenschutzprüfung mehrere Maßnahmen, die vor und während der Baumaßnahmen einzuhalten sind.

Wie bereits in der frühzeitigen Beteiligung wird von einem Eingabesteller eine andere städtebauliche Anordnung der Bebauung am Höfchensweg gewünscht. Da der Bebauungsplan das Ziel hat, die vorhandenen Grünstrukturen und insbesondere die großen Bäume zu erhalten, kann diese Anregung nicht berücksichtigt werden. Auch wird die Notwendigkeit einer Bebauung grundsätzlich in Frage gestellt. Hierzu werden Gründe des Landschaftsschutzes und des Stadtklimas angeführt. Aufgrund des großen Bedarfs an Wohnraum im Stadtgebiet soll nach Abwägung aller Belange jedoch eine Bebauung im Plangebiet durch die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht werden. Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Bebauung die genannten Umweltbelange zwar beeinträchtigt, diesen jedoch nicht entgegensteht.

In einer weiteren Stellungnahme wird die schmale Zufahrt vom Ronheider Winkel zu dem geplanten Haus im Norden des Plangebiets kritisiert. Die Zufahrt ist jedoch ausreichend breit und erfüllt alle notwendigen Anforderungen.

Aufgrund einer Anregung der Öffentlichkeit wird das Plangebiet aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 968 herausgenommen und als eigenständiges Verfahren (Bebauungsplan Nr. 975) weitergeführt. Grund hierfür ist, dass die Ziele des Bebauungsplans Nr. 968 auf den Erhalt des Charakters der vorhandenen Bebauung abzielen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 975 jedoch eine neue Bebauung entwickelt werden soll.

4.3. Öffentliche Auslegung (Bebauungsplan Nr. 975)

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 975, die vom 07.08.2017 bis 08.09.2017 stattfand, wurden zwei Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingereicht. Erneut wurde auf vorkommende Arten hingewiesen. Die Qualität der Artenschutzprüfung wird in Frage gestellt. Da die einschlägigen Vorschriften bei der Erstellung der Untersuchung beachtet wurden und das Vorkommen aller planungsrelevanten Arten geprüft wurde, verstößt die Planung und Umsetzung der geplanten Bebauung unter Beachtung der erforderlichen Schutzmaßnahmen nicht gegen artenschutzrechtliche Belange.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet macht es erforderlich, auch an den Innenbereich angrenzende Außenbereichsflächen zu prüfen hinsichtlich der Möglichkeit, sie zu Wohnbauland zu entwickeln. Sofern sie sich städtebaulich eignen, schließt dies auch Flächen im Landschaftsschutzgebiet nicht aus. Dies wird von einem Eingabesteller kritisiert, der den Status des Landschaftsschutzes als nicht ausreichend berücksichtigt sieht. Der Bebauungsplan setzt fest, dass nur drei Ein- bis Zweifamilienhäuser errichtet werden können und der Baumbestand weitgehend erhalten bleiben kann. Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden durchs Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Erneut wurde die geplante Lage der Gebäude kritisiert. Ein Eingabesteller befürchtet eine geringe Qualität der Baufelder aufgrund von Schattenwurf der vorhandenen Bäume am Höfchensweg. Bereits am frühen Nachmittag werfen die Bäume jedoch keinen Schatten mehr auf die Baufelder. Bei tiefstehender Sonne in den Wintermonaten sind die Bäume laubfrei.

5. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

5.1. Frühzeitige Behördenbeteiligung (Bebauungsplan Nr. 968)

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 968 wurde durch die STAWAG auf die notwendigen Abstände der geplanten Bebauung zu Versorgungsleitungen in den öffentlichen Straßen hingewiesen. Diese Hinweise werden bei der Planung berücksichtigt.

5.2. Öffentliche Auslegung (Bebauungsplan Nr. 975)

Bei der Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplan Nr. 975 wies die Bauverwaltung der Stadt Aachen auf mögliche Kampfmittel aus der Zeit des Zweiten Weltkriegs hin. Da sich diese noch im Boden befinden könnten, muss vor Beginn der Bauarbeiten der Boden des Baugebiets hierauf überprüft werden. Der Landschaftsverband Rheinland als Obere Denkmalbehörde weist darauf hin, dass das Plangebiet bisher noch nicht auf ggfls. im Boden vorhandene Bodendenkmäler untersucht wurde. Ein Auffinden von archäologischen Funden bei den Bauarbeiten kann daher nicht ausgeschlossen werden. In einem solchen Fall muss sofort die Denkmalbehörde informiert werden.

Beide Maßnahmen liegen in der Verantwortung des Vorhabenträgers, der die Baumaßnahme umsetzt. Entsprechende Hinweise hierauf wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

6. Ergebnis der Abwägung

Der Rat der Stadt ist in seiner Sitzung am 19.06.2019 den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden während der öffentlichen Auslegung gefolgt und hat den Bebauungsplan Nr. 975 als Satzung beschlossen.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen in seiner Sitzung am den Bebauungsplans Nr. 975 – Höfchensweg / Ronheider Winkel – als Satzung beschlossen hat. Es wird bestätigt, dass sie den Ratsbeschlüssen entspricht, und dass alle Verfahrensvorschriften beachtet worden sind.

Aachen, den

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister