

**Vorlagennummer:** FB 61/1027/WP18  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich  
**Datum:** 21.08.2024

**Bebauungsplan Nr. 1020 - Wohngebiet Brüsseler Ring II - ;  
hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 (1) BauGB; - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der  
Behörden gemäß § 4 (1) BauGB; - Aufstellungsbeschluss und Beschluss  
über die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung**

---

**Vorlageart:** Entscheidungsvorlage  
**Federführende Dienststelle:** FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung  
**Beteiligte Dienststellen:**  
**Verfasst von:** DEZ III, FB 61/400

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Zuständigkeit
25.09.2024	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
26.09.2024	Planungsausschuss	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.  
Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1020 - Wohngebiet Brüsseler Ring II - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.  
Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1020 - Wohngebiet Brüsseler Ring II - in der vorgelegten Fassung.

**Finanzielle Auswirkungen:**

	JA	NEIN	
		X	

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

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Folge-kosten (alt)	Folge-kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

**Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):**

Keine

**Klimarelevanz:**

**Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung** (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

**Größenordnung der Effekte**

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel  80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel  80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49 %)
- nicht
- nicht bekannt

## **Erläuterungen:**

### **1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens**

In seiner Sitzung am 10.03.2005 hat der Planungsausschuss der Stadt den Aufstellungsbeschluss A 174 - Ronheide - gefasst, um die Ziele der Rahmenplanung für das Aachener Südviertel planungsrechtlich zu sichern. Insbesondere aus Kapazitätsgründen, wurde das Verfahren für diesen Bebauungsplan bislang nicht fortgesetzt. Am 18.08.2023 wurde im Geltungsbereich des A 174 - Ronheide - eine Bauvoranfrage eingereicht, die den Zielen des Aufstellungsbeschlusses entgegensteht und durch die Bauaufsicht zurückgestellt wurde. Der Zurückstellungsbescheid erfolgte am 26.11.2023 (Fristbeginn Veränderungssperre). Zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 31.01.2024 eine Veränderungssperre für den Teil des Flurstücks 460, Flur 60 beschlossen, der innerhalb des Geltungsbereichs des Aufstellungsbeschlusses liegt. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte sowie der Planungsausschuss haben in ihren Sitzungen am 17.01.2024 und 18.01.2024 die Empfehlung hierzu gegeben. Am 08.03.2024 ist die Veränderungssperre durch die öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten. Die Veränderungssperre ist bis zum 06.11.2025 gültig.

Innerhalb dieser Frist soll nun für einen Teilbereich des A 174 - Ronheide - der Bebauungsplan Nr. 1020 - Wohngebiet Brüsseler Ring II – aufgestellt werden. Der Geltungsbereich beschränkt sich auf diesen Bereich, da er einerseits eine überschaubare Größe darstellt, andererseits ein erschließungsbedingter baulicher Zusammenhang besteht, in dem sich auch das oben genannte Grundstück befindet. Inzwischen wurde durch die Verwaltung eine neue Strategie für die Umsetzung des Rahmenkonzepts Südviertel erarbeitet, die in diesem Verfahren erstmalig angewendet werden soll. Ziel ist, sich auf die wesentlichen Festsetzungen zur Steuerung der künftigen Dichte zu beschränken. Diese Strategie wird in einer separaten Vorlage ausführlich erläutert.

### **2. Beteiligung**

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens, kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Im Regelfall empfiehlt die Verwaltung die Bürgerinnen und Bürger dennoch in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren, die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen und die eingegangenen Anregungen vorab in die Abwägung aufzunehmen. Bedingt durch die laufende Frist der Veränderungssperre soll in diesem Verfahren ausnahmsweise von einer zusätzlichen frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden, um fristgerecht die Rechtskraft zu erreichen um den prägenden Gebietscharakter zu erhalten.

### **3. Klimanotstand**

Der Bebauungsplan trägt durch die Möglichkeit der Nachverdichtung und einem schonenden Umgang mit der Ressource Boden aktiv zu einer nachhaltigen Innenentwicklung bei. Weiterhin wird durch die maßvolle Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten der Bestand aktiviert und Sanierungs- und Umbautätigkeiten angeregt. Bestehende Baumstandorte und prägende Grünstrukturen werden gesichert und erhalten.

### **4. Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung**

Mit Hilfe der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1020 - Wohngebiet Brüsseler Ring II - soll die maßvolle bauliche Nachverdichtung im Plangebiet entsprechend der neuen Strategie für den Umgang mit dem Rahmenkonzept Südviertel in geordneter, städtebaulich und ökologisch verträglicher Weise erfolgen. Dies wäre ohne den Bebauungsplan allein auf Grundlage von § 34 BauGB nicht möglich, da die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten nicht gesteuert wird. Der Bebauungsplan Nr. 1020 soll als einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, der zusätzlich zum Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB Festsetzungen zur Steuerung der Dichte und zur Begrenzung von Wohneinheiten trifft.

Dementsprechend soll im Bebauungsplan die Dichte im Plangebiet über die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße, eines relativen Verhältnisses von Grundstücksgröße zu Anzahl der Wohneinheiten, der Bauweise und der maximalen Anzahl der Wohneinheiten gesteuert werden. Die jeweils festgesetzten Werte wurden auf Grundlage der bestehenden Verhältnisse ermittelt. Für Bestandssituationen, die von diesen Werten abweichen, wurden gesonderte Festsetzungen getroffen. Weiterhin sollen die für das Südviertel typischen großzügigen park- bzw. waldartigen Grünbereiche erhalten werden, wie der Bereich im Westen des

Plangebietes, der durch alten Baumbestand geprägt ist. Dies wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche und einer zusätzlichen Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gewährleistet.

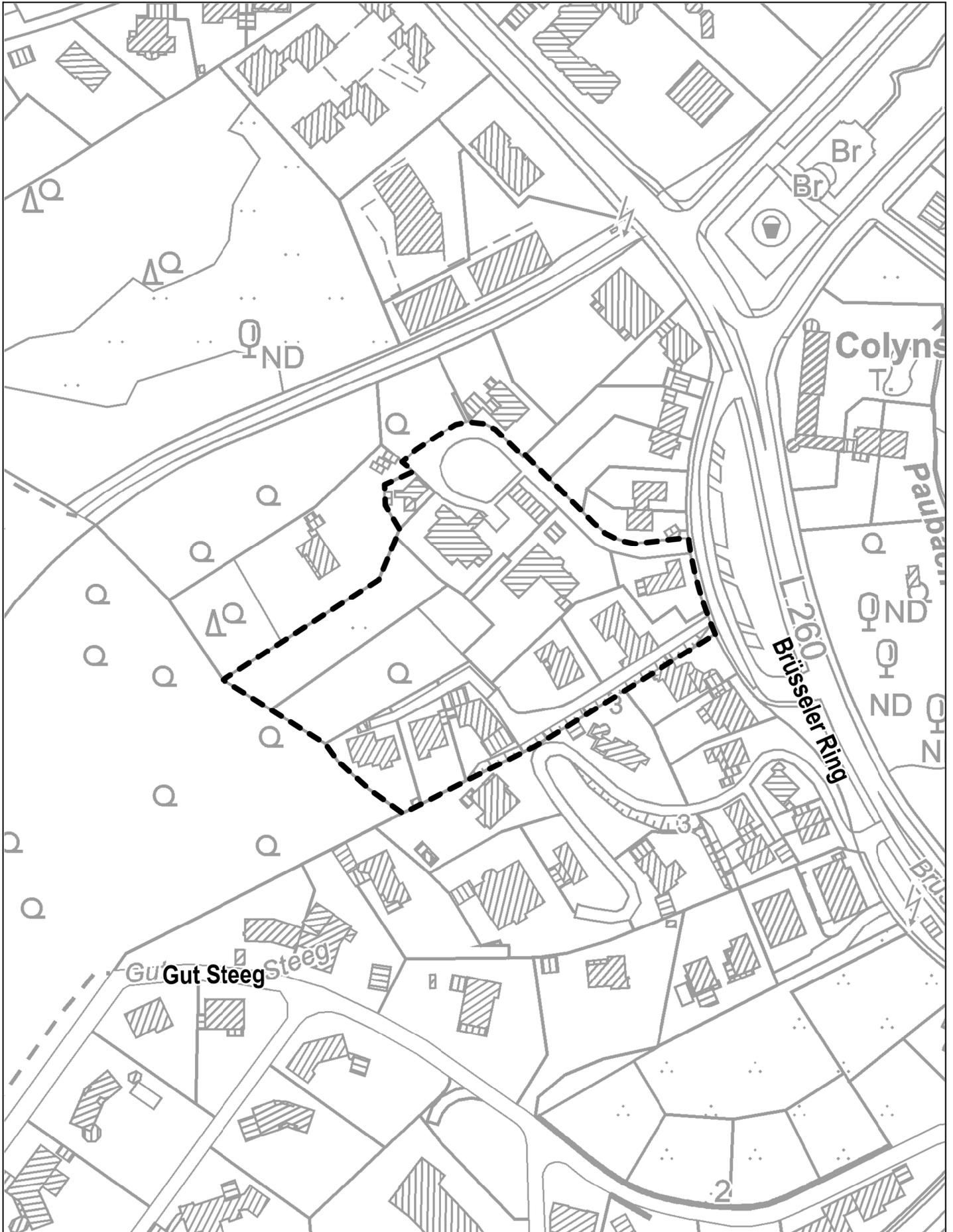
Da ein Umweltbericht nicht erforderlich ist, werden nur die jeweilig betroffenen Umweltbelange betrachtet. Hier wurden keine wesentlichen Beeinträchtigungen festgestellt.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan 1020 - Wohngebiet Brüsseler Ring II - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form im Internet zu veröffentlichen sowie zusätzlich öffentlich auszulegen.

**Anlage/n:**

- 1 - 1. Übersichtsplan (öffentlich)
- 2 - 2. Luftbild (öffentlich)
- 3 - 3. Entwurf des Rechtsplanes (öffentlich)
- 4 - 4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen (öffentlich)
- 5 - 5. Entwurf der Begründung (öffentlich)
- 6 - 6. Klima-Checkliste (öffentlich)

# Bebauungsplan Nr. 1020 - Wohngebiet Brüsseler Ring II -



# Bebauungsplan Nr. 1020 - Wohngebiet Brüsseler Ring II -



# STADT AACHEN

## Bebauungsplan Nr. 1020

- Wohngebiet Brüsseler Ring II -

Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Lageplan
- schriftliche 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: Juni 2024 ), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung:

Aachen, den

Die Oberbürgermeisterin

Bauressort:  
in Vertretung

Fachbereich Stadtentwicklung  
und Stadtplanung  
Im Auftrag

Fachbereich Geoinformation  
und Bodenordnung

### ZEICHENERKLÄRUNG

#### I. Festsetzungen

##### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete

**WA1** Gliederung des Wohngebietes

**2 Wo** Abs. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe schriftl. Fests. Nr. 4)

**1 Wo/200** Relative Beschränkung der Zahl der Wohnungen

**G 600** Mindestgrundstückgröße (siehe schriftl. Fests. Nr. 4)

##### Bauweise, Bauformen, Baukörper

o offene Bauweise

△ Bauweiseart: nur Einzelhäuser zulässig

##### Grünflächen

privat Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsanforderungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bebauungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bebauungsflächen sowie von Gewässern

##### Sonstige Planzeichen

o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Bestimmungslinie (schwarz), Begrenzungsstruktur (schwarze Blöcke))

o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens

Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strecken maßgebend.

#### II. Nachrichtliche Übernahmen

Keine

#### III. Bestandsangaben

--- Kreisgrenze

--- Gemeindegrenze

--- Flurgrenze

--- Flurstücksgrenze

--- Flurstückskennlinie

--- Wohnbau mit Hausnummer

--- Nebengebäude / Wirtschaftsgebäude

--- Naturdenkmal

TTTTT Böschung

AAAA Gelände

--- Grünstreifen

--- Nutzungsgrenze

--- Topographische Grenzlinie

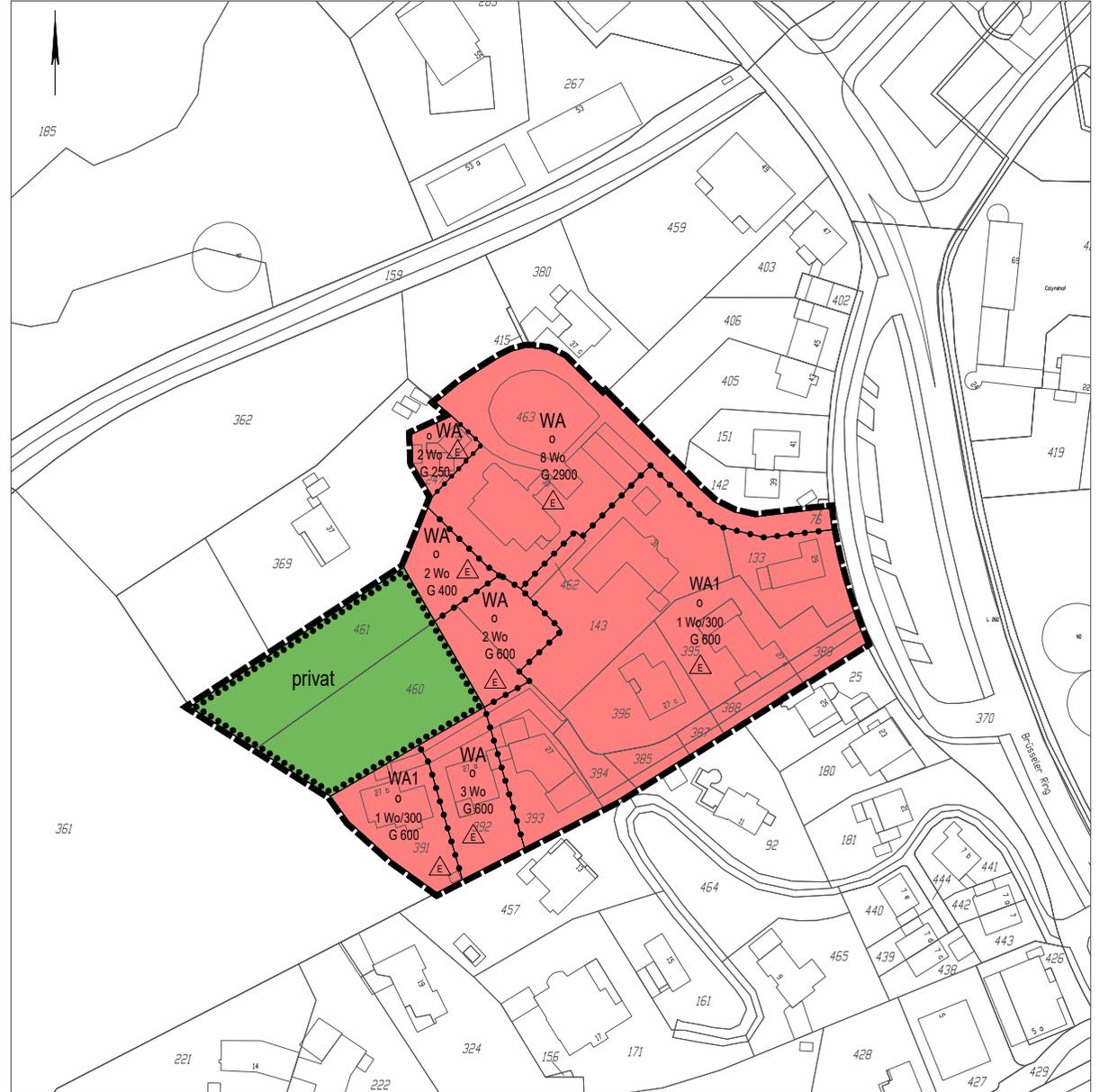
#### IV. Unverbindliche Planung

Keine

1 : 500

GEMARKUNG Aachen  
FLUR 60

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



Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am  
gemäß § 11 BauGB die Aufstellung und gemäß  
§ 3 (2) BauGB die Veröffentlichung im Internet dieses  
Planes beschlossen.

Aachen, den  
Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit  
vom  
bis  
im Internet veröffentlicht worden.  
Zusätzlich hat dieser Plan gemäß § 3 (2) BauGB  
in der Zeit vom  
bis  
öffentlich ausliegen.

Aachen, den  
Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen ge-  
ändert worden. Die Änderungen sind eingetragten.  
Der geänderte Plan ist gemäß § 4a (3) BauGB in  
der Zeit vom  
bis  
im Internet veröffentlicht worden.

Zusätzlich hat der geänderte Plan gemäß  
§ 4a (3) BauGB in Anwendung des § 3 (2) BauGB  
in der Zeit vom  
bis  
öffentlich ausliegen.  
Aachen, den  
Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag

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

Aachen, den  
Die Oberbürgermeisterin  
In Vertretung

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

Aachen, den  
Oberbürgermeisterin

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

Aachen, den  
Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag

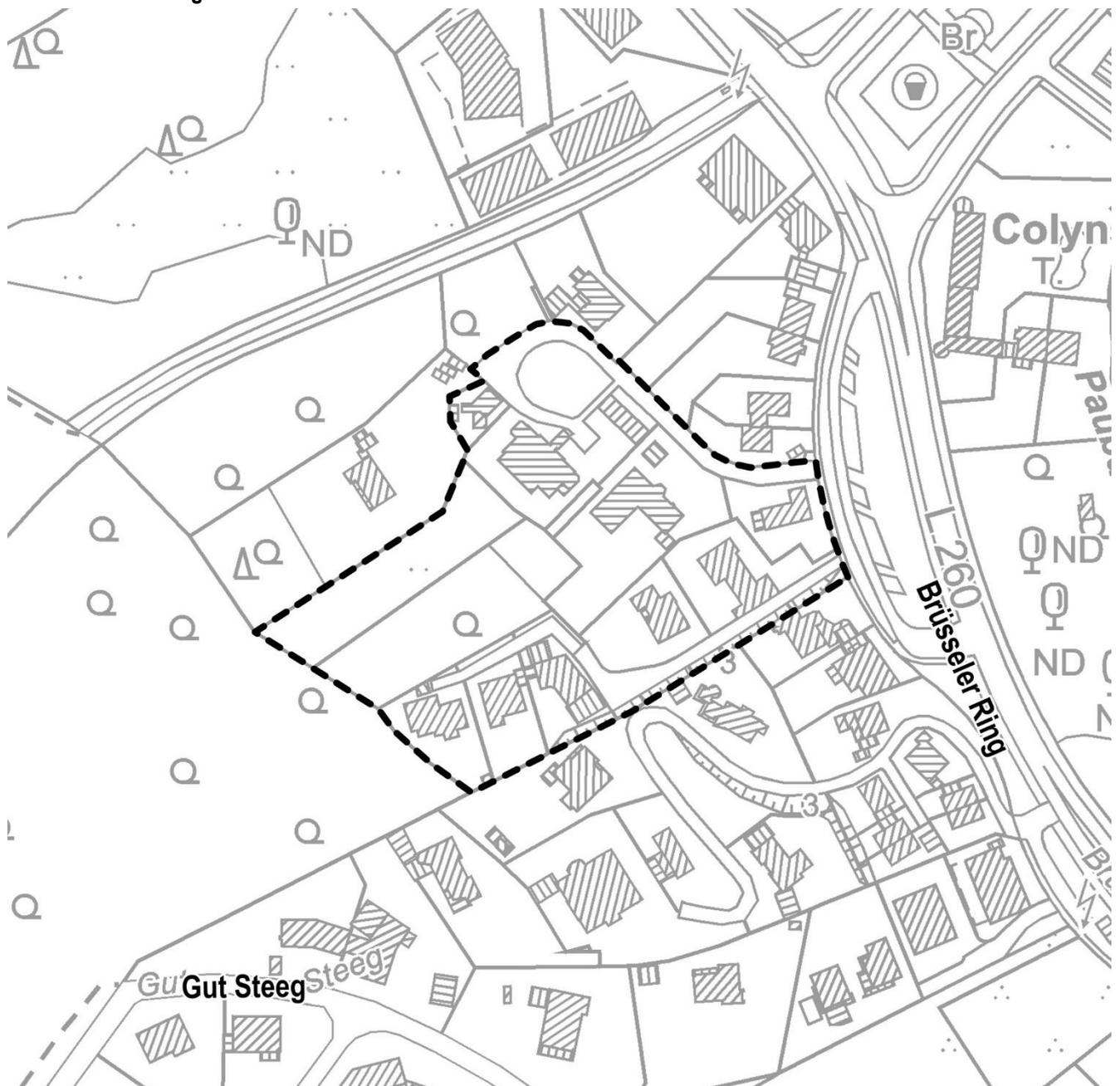
BEBAUUNGSPLAN NR.

1020

Wohngebiet "Brüsseler Ring II"

# Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1020 - Wohngebiet Brüsseler Ring II -

für den Bereich zwischen Kaiser-Friedrich-Allee, Gut Steeg und Brüsseler Ring  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
zur Veröffentlichung im Internet



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**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

### **2. Mindestgrundstücksgröße**

Der im Plan mit „G“ bezeichnete Wert gibt die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße in m<sup>2</sup> an.

Maßgeblich für die Beurteilung der im Plan festgesetzten Mindestgrundstücksgröße ist der im Grundbuch eingetragene Wert der Grundstücksgröße. Außerhalb des Geltungsbereiches liegende Grundstücksteile werden hierbei nicht berücksichtigt.

### **3. Bauweise**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

### **4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

In den mit **WA 1** bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude maximal 1 Wohnung je vollendete 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig. Maßgeblich für die Beurteilung der im Plan festgesetzten Mindestgrundstücksgröße ist der im Grundbuch eingetragene Wert der Grundstücksgröße. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Grundstücksteile werden hierbei nicht berücksichtigt.

In den mit **WA 1** bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude maximal 4 Wohnungen zulässig.

Ausnahmsweise kann die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten bei Wohngebäuden mit mehr als 2 bauaufsichtlich genehmigten Wohneinheiten zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses um maximal 2 Wohneinheiten überschritten werden, wenn diese durch den Ausbau eines vorhandenen Dachgeschosses geschaffen werden und eine Dichte von 1 Wohneinheit pro Wohngebäude je vollendete 347 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche hierdurch nicht überschritten wird.

## **Hinweise**

### **1. Kampfmittel**

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst / Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (Mo. – Do. 7.00 – 15.50, Fr. 07.00 – 14.00 Uhr) und außerhalb der Rahmendienstzeiten die Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen, die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens durchgeführt werden muss. Hierfür muss Kontakt zur Bauverwaltung der Stadt Aachen ([kampfmittel@mail.aachen.de](mailto:kampfmittel@mail.aachen.de)) aufgenommen werden.

### **2. Bodendenkmäler**

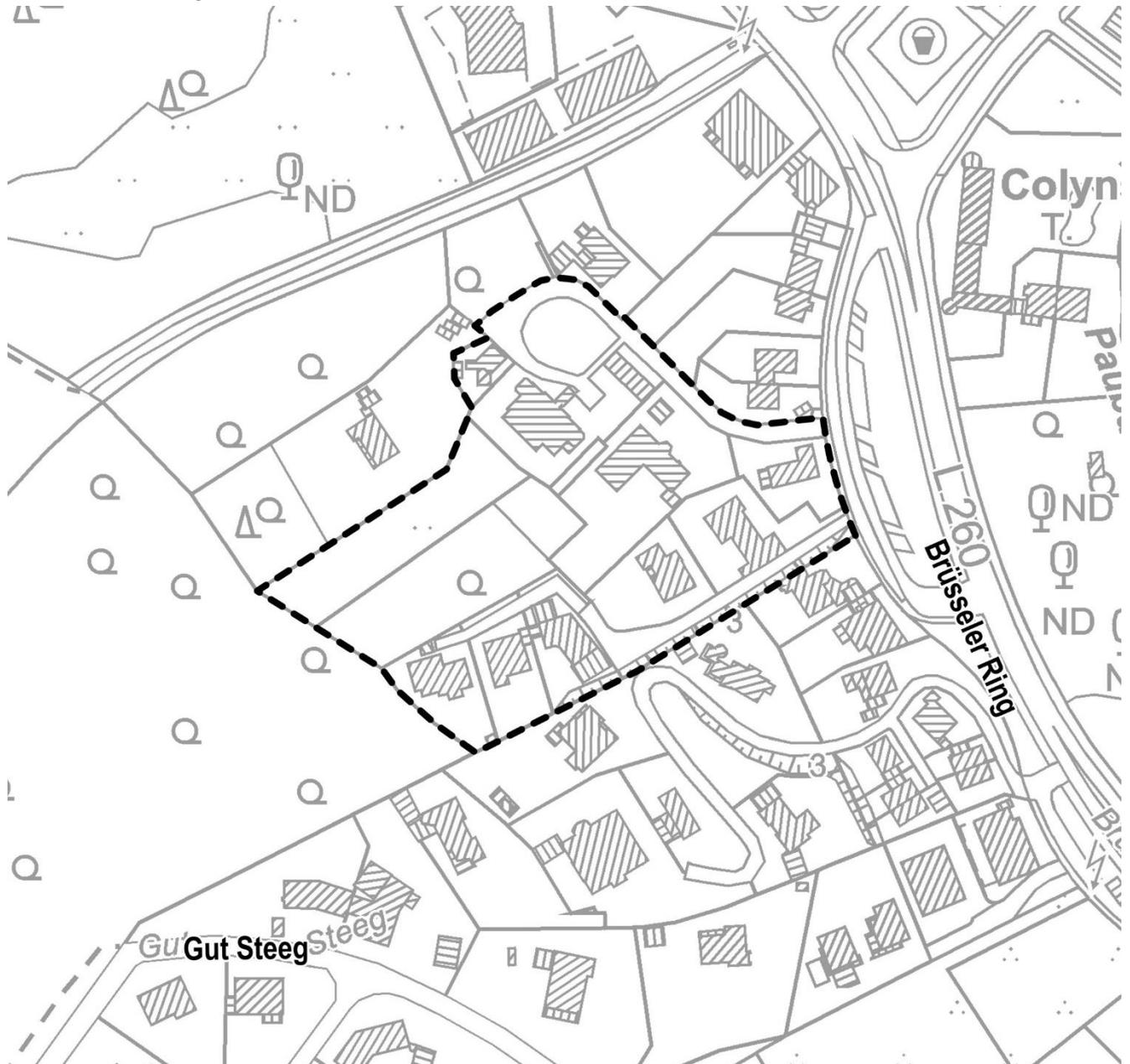
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 90 39-0, Fax: 02425 / 90 39-199, unverzüglich zu melden. 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 neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnischen Maßnahmen an den Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

## Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1020 - Wohngebiet Brüsseler Ring II -

für den Bereich zwischen Kaiser-Friedrich-Allee, Gut Steeg und Brüsseler Ring  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
zur Veröffentlichung im Internet



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.2	Regionalplan.....	5
1.3	Flächennutzungsplan (FNP).....	5
1.4	Landschaftsplan.....	5
1.5	Bestehendes Planungsrecht.....	5
1.6	Zurückstellung / Veränderungssperre.....	6
1.7	Vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB.....	6
<b>2.</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>7</b>
3.1	Ziel der Planung.....	7
3.2	Städtebauliches Konzept.....	8
3.3	Erschließung.....	8
3.4	Freiraumkonzept.....	8
3.5	Soziale Infrastruktur.....	9
3.6	Jugend- und Familienfreundlichkeit.....	9
3.6.1	Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben.....	9
3.6.2	Erlebnisvielfalt im Gebiet.....	9
3.6.3	Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen.....	9
3.6.4	Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen.....	9
3.6.5	Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen.....	9
3.6.6	Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen.....	9
3.7	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	9
3.7.1	Mindestanforderung.....	9
3.7.2	Standortwahl der Bebauung.....	10
3.7.3	Städtebaulicher Entwurf.....	10
3.7.4	Kubatur der Gebäude.....	10
3.7.5	Solare Wärme- und Energiegewinnung.....	10
3.7.6	Umgang mit Freiflächen.....	10
3.7.7	Umgang mit Niederschlagswasser.....	10
<b>4.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>11</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2	Bauweise.....	11
4.3	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	11
4.4	Mindestgrundstücksgrößen.....	12
4.5	Private Grünfläche.....	12
4.6	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
<b>5.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>12</b>
5.1	Schutzgut Boden.....	12
5.2	Schutzgut Wasser.....	13
5.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft.....	13
5.4	Schutzgüter Luft und Klima.....	13
5.5	Schutzgut Mensch Immissionsschutz - Lärm.....	13
5.6	Fazit aus Umweltsicht.....	13

<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Kosten</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>Plandaten</b>	<b>14</b>

## 1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

### 1.1 Beschreibung des Plangebietes

#### Lage im Stadtgebiet und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich an der Straße Brüsseler Ring im Aachener Südviertel. Der Brüsseler Ring (im weiteren Verlauf dann der Luxemburger Ring) ermöglicht, als Teil des sogenannten zweiten Stadtrings, eine Verbindung zwischen den radial in die Innenstadt verlaufenden Haupteerschließungsstraßen Lütticher Straße und Eupener Straße. Dabei sind mehrere von diesem Ring abgehende untergeordnete Privatstraßen ebenfalls als Brüsseler Ring benannt. Der Geltungsbereich grenzt an den Brüsseler Ring an und umfasst zwei der Privatstraßen und die darüber erschlossenen Wohngebäude. Dabei umfasst der Geltungsbereich die folgenden Flurstücke: 133, 143, 247, 385, 387, 388, 389, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 460, 461, 462 und zum Teil das Flurstück 463, alle Flur 60, Gemarkung Aachen. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von 15.367 m<sup>2</sup>.

Im Norden wird das Plangebiet von dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 824 begrenzt, dessen Abgrenzung an den Grundstücksgrenzen der Gebäude Brüsseler Ring Hausnummer 37c, 39, 43 und 45 verläuft. Weiterhin grenzt der Geltungsbereich im Norden an eine bewaldete Fläche, die sich westlich um und in das Plangebiet zieht. Östlich grenzt das Plangebiet an den Brüsseler Ring an, der sich östlich des Plangebietes zu einer Angersituation aufweitet. Südlich wird das Plangebiet von den Grundstücken Brüsseler Ring Hausnummer 11, 13 und 25 begrenzt, die ebenfalls über eine Privatstraße mit Bezeichnung Brüsseler Ring erschlossen werden.

#### Beschreibung des Plangebietes

Die Baugebiete im Südviertel sind in unmittelbarer Nähe zum Wald als sogenannte Waldwohngebiete entstanden, weshalb weite Teile noch stark von einer Durchgrünung geprägt sind. Der Gebietscharakter ist durch die Lage am Waldrand, die zusammenhängenden Grünflächen und viele Baumstandorte beeinflusst. Die Durchgrünung im Plangebiet zieht sich von der bewaldeten westlichen Begrenzung des Geltungsbereiches in das Plangebiet und wird durch eine Vielzahl von Baumstandorten im gesamten Geltungsbereich fortgesetzt.

Das Gelände steigt von Nordosten Richtung Südwesten von ca. 217 m auf ca. 240 m an, was einer durchschnittlichen Steigung von über 7 Prozent entspricht.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über Privatstraßen, die durch Eigentümergemeinschaften, privatrechtliche Regelungen oder über eingetragenen Baulasten gesichert sind.

Das Plangebiet weist eine lockere Bebauungsstruktur von freistehenden villenartigen Gebäuden, meist Einfamilienhäusern, auf. Bedingt durch die historisch gewachsene Situation der Erschließung über die verschiedenen Privatstraßen, wirkt die Bebauung überwiegend zusammenhangslos und unstrukturiert. Dieser Eindruck wird durch den individuellen Gestaltungswillen der Eigentümer\*innen, deren Gebäude sich in Gestalt und Form zum Teil stark unterscheiden, verstärkt. Durch die Hanglage entsteht teilweise eine Terrassierung, die in Kombination mit den zum Teil sehr großen Grundstücken zu einem großzügigen Raumgefühl beiträgt. Die Gebäude im Plangebiet sind alle ein- bis zweigeschossig und weisen verschiedenste Dachformen auf. Im Plangebiet finden sich Satteldächer, Walmdächer und ein Flachdach. Teilweise finden sich Dachgauben, in die Dachflächen eingezogene Balkone oder Dachterrassen im Plangebiet wieder. Vereinzelt treten auch Balkone und Terrassenüberdachungen auf.

Die Grundstücksgrößen im Plangebiet variieren zwischen dem kleinsten Grundstück mit ca. 260 m<sup>2</sup> und dem größten Grundstück mit ca. 2.980 m<sup>2</sup>.

Einige der größeren Grundstücke sind durch schützenswerten Baumbestand und den Übergang zum Wald allerdings für eine bauliche Nutzung nicht vollständig verfügbar.

Gegensätzlich zu der heterogenen Gestaltung der Gebäude weist das Plangebiet eine relativ homogene Nutzung auf, da überwiegend Gebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten im Geltungsbereich zu finden sind. Es befinden sich aber auch ein Gebäude mit drei und ein Gebäude mit acht Wohneinheiten (WE) im Geltungsbereich. Bis auf ein Wohngebäude mit einer

Weinhandlung am Anger der Ringstraße Brüsseler Ring, befinden sich im restlichen Geltungsbereich ausschließlich reine Wohnnutzungen.

Die Prägung durch eine überwiegende bis reine Wohnnutzung setzt sich auch in den umliegenden Bereichen außerhalb des Geltungsbereichs fort. Angrenzend an den Geltungsbereich sind dabei ebenfalls mehrheitlich freistehende Einfamilienhäuser prägend, auch wenn vereinzelt Doppelhäuser und teilweise sogar Geschosswohnungsbauten vorhanden sind.

## **1.2 Regionalplan**

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Angrenzend ist ein Waldbereich, der als Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung sowie einem regionalen Grünzug überlagert wird, dargestellt. Der Regionalplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Im Entwurf des Planes zur Beteiligung aus 2021 ist eine deutliche Reduzierung des westlichen Allgemeinen Siedlungsbereiches zu verzeichnen. Das Plangebiet läge somit mit einem kleinen Anteil im Übergang zum allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit der Zielsetzung Wald. Zudem sind die überlagernden Freiraumfunktionen Regionaler Grünzug als auch Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung zu beachten. Die Ziele der Landes- und Regionalplanung sind zu beachten.

## **1.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan AACHEN\*2030, rechtswirksam seit dem 27.01.2022, stellt im Plangebiet überwiegend Wohnbaufläche dar. Im Westen des Plangebietes wird Fläche für Wald dargestellt. Der Bereich des Plangebietes, der an den Brüsseler Ring angrenzt, ist als gemischte Baufläche dargestellt. Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet wird die Signatur Belüftungsbahn Stadtklima dargestellt.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vor, um die bestehende Art der baulichen Nutzung zu erhalten. Das Südviertel, entstanden als Waldwohngebiet, ist nach wie vor davon geprägt, dass die privaten, zum Teil parkartigen Gärten in die angrenzenden Waldbereiche übergehen. Die Zielsetzung des Flächennutzungsplans im Bereich der dargestellten Fläche für Wald wird durch eine entsprechende Festsetzung von privaten Grünflächen und einer Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen für den Bebauungsplan umgesetzt.

Die geplante Wohnnutzung und die private Grünfläche können als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans Aachen\*2030 entwickelt betrachtet werden, den Grundzügen der Planung wird nicht widersprochen.

## **1.4 Landschaftsplan**

Die Grenze des gültigen Landschaftsplans von 1988 verläuft im westlichen Teil des Plangebietes von Südost nach Nordwest über die Flurstücke 460 und 461. Für die überlagerten Flächen im Geltungsbereich und westlich daran anschließend wird ein Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Der Landschaftsplan wird derzeit neu aufgestellt. In der neuen Fassung verläuft die Grenze des Landschaftsplans identisch. Die Bereiche des Geltungsbereiches, die den Landschaftsplan überlagern, sollen weiterhin als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan nimmt das Ziel des Landschaftsschutzes zur Entwicklung und Sicherung der Funktion als Vernetzungselemente und Trittsteinbiotope am Stadtrand zum Aachener Wald durch die Festsetzung private Grünfläche und Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen explizit auf.

## **1.5 Bestehendes Planungsrecht**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1020 - Wohngebiet Brüsseler Ring II - überlagert Teile des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses A178 von 2005, der sich vom Brüsseler Ring über die Straßen Gut Steeg und Ronheider Berg erstreckt. Außerdem wird ein Teil des Aufstellungsbeschlusses A280 von 2018 überlagert, der straßenbegleitend zum Stadtring Brüsseler Ring liegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1020 - Wohngebiet Brüsseler Ring II - beschränkt sich auf diesen Bereich, da er einerseits eine überschaubare Größe darstellt, andererseits ein erschließungsbe-

dingter baulicher Zusammenhang besteht, in dem sich auch der Teil des Grundstücks (Flurstück 460, Flur 60) befindet, für das eine Veränderungssperre erlassen wurden.

Der Aufstellungsbeschluss A178 beinhaltet folgende Ziele:

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

Der Aufstellungsbeschlusses A280 reagiert auf die Lage am Stadtring und sieht für diesen Bereich folgende Ziele vor:

- Schaffung einer Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Struktur
- Sicherung der vorhanden prägenden Durchgrünung

Dementsprechend richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet derzeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den Zielen der jeweiligen Aufstellungsbeschlüsse.

## **1.6 Zurückstellung / Veränderungssperre**

Für ein Grundstück am Brüsseler Ring (Gem. Aachen, Flur 60, Flurstück 460) liegt eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses mit 8 Wohneinheiten vor. Da sich das Bauvorhaben nicht in die angestrebte Bebauungsdichte einfügt, ist zu befürchten, dass durch die Realisierung des Vorhabens die Ziele des Bebauungsplanes – insbesondere der Erhalt des prägenden Siedlungscharakters – gefährdet würde. Der Rat der Stadt hat daher am 29.02.2024 eine Veränderungssperre für das Grundstück beschlossen.

## **1.7 Vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB**

Nach § 13 BauGB kann ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert wird. Dies ist der Fall, da der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird und sich die Zulässigkeit von Vorhaben somit nach § 34 BauGB richtet.

Im Wesentlichen wird der Bestand planungsrechtlich gesichert und eine maßvolle Nachverdichtung nach dem Zulässigkeitsmaßstab der Eigenart der näheren Umgebung ermöglicht. Die derzeit vorhandene Art der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verändert.

Die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts ist im Rahmen der vereinfachten Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Trotzdem sollen die Umweltbelange im Planverfahren geprüft und soweit möglich berücksichtigt werden.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden.

Im Regelfall empfiehlt die Verwaltung, die Bürgerinnen und Bürger dennoch in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren, die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen und die eingegangenen Anregungen vorab in die Abwägung aufzunehmen. Bedingt durch die laufende Frist der Veränderungssperre soll in diesem Verfahren ausnahmsweise von einer zusätzlichen frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden, um fristgerecht die Rechtskraft zu erreichen um den prägenden Gebietscharakter zu erhalten.

## 2. Anlass der Planung

Das Plangebiet und die umliegende Bebauung zeichnete sich ursprünglich durch eine großzügige, villenartige Bebauung mit entsprechenden Grundstückszuschnitten aus. Bedingt durch verschiedenen Faktoren wie Generationswechsel, Eigentümer\*innenwechsel, Preisentwicklungen und veränderte Ansprüche an modernes Wohnen, kam es in den letzten Jahren verstärkt zu der Entwicklung, die oft über 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücke effektiver zu nutzen. Dies führte in vielen Teilen des Südviertels zu Grundstücksteilungen und einer ungesteuerten Nachverdichtung, die sich zum Teil in Doppelhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau niederschlägt. Da eine derartige Bebauung nicht der vorherigen städtebaulichen Prägung entspricht, wurde 2005 das Rahmenkonzept Südviertel entwickelt, um den prägenden Charakter zu erhalten.

Dazu beinhaltet das Rahmenkonzept Südviertel die folgenden Ziele:

- Der Wohngebietscharakter ist zu erhalten.
- Der Charakter eines aufgelockert bebauten Einfamilienhausgebietes ist zu erhalten.
- Die ungeordnete Nachverdichtung ist zu verhindern.
- Die Grünstrukturen sollen erhalten werden.
- Frischluftschneisen sollen bei der Bebauung berücksichtigt werden.

Auf dieser Grundlage wurden für das gesamte Südviertel Aufstellungsbeschlüsse mit dem Ziel der Erhaltung des Siedlungscharakters gefasst, die in den folgenden Jahren sukzessiv umgesetzt wurden. Aufgrund der Größe des Südviertels und der aufwendigen Verfahren konnten bislang nicht alle Aufstellungsbeschlüsse zur Rechtskraft gebracht werden.

Wird in den Bereichen des Südviertels, die über keinen rechtskräftigen Bebauungsplan verfügen ein Bauantrag gestellt, der den Zielen des Aufstellungsbeschlusses widerspricht, muss dieser Bauantrag innerhalb von drei Monaten durch die Bauaufsicht zurückgestellt werden. Anschließend muss eine Veränderungssperre erlassen und bekanntgemacht werden (Gültigkeit 2 Jahre). Innerhalb der Dauer der Veränderungssperre muss dann der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden, um als Grundlage für einen negativen Bescheid des Bauantrages zu dienen. Ein Bauantrag im Südviertel steht den Zielen der Aufstellungsbeschlüsse regelmäßig entgegen, wenn eine Anzahl von mehr als zwei Wohneinheiten vorgesehen ist. Dies resultiert aus dem Ziel Nr. 2 des Rahmenkonzepts Südviertel, das vorschreibt: „Der Charakter eines aufgelockerten Einfamilienhausgebietes ist zu erhalten“. Gemäß Rechtsprechung entspricht ein Einfamilienhaus maximal zwei Wohneinheiten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1020 - Wohngebiet Brüsseler Ring II - wurde eine Bauvoranfrage mit einer gebietsunverträglichen Anzahl an Wohneinheiten gestellt, die zu dem oben beschriebenen Prozess geführt hat.

Anlass der Planung ist der Erhalt der städtebaulichen Struktur des Südviertels und die Vorbereitung einer maßvollen Nachverdichtung als Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum.

## 3. Ziel und Zweck der Planung

### 3.1 Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1020 - Wohngebiet Brüsseler Ring II - wird mit der Zielsetzung aufgestellt, die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten zu sichern und eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Bei der angestrebte Nachverdichtung wird berücksichtigt, dass eine wirtschaftlichere Ausnutzung der teilweise sehr großen Grundstücke ermöglicht werden soll und hierdurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

So sollen im Bebauungsplan zum einen bestandssichernde Festsetzungen getroffen und zum anderen Rahmenbedingungen für eine gemäßigte Nachverdichtung innerhalb des Rahmens, den der § 34 BauGB vorgibt, geschaffen werden.

Der Bebauungsplan soll als sogenannter „einfacher“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Dabei sollen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, der Bauweise, zur Dichte und zu Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen werden. Auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll verzichtet und stattdessen die Mindestgrundstücksgröße, die Anzahl der

Wohnungen in Wohngebäuden im Verhältnis zur Grundstücksgröße und eine maximale Anzahl an zulässigen Wohnungen festgesetzt werden.

### **3.2 Städtebauliches Konzept**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nahezu vollständig bebautes Wohngebiet, das durch freistehende Gebäude auf großen Grundstücken mit einer starken Begrünung geprägt ist. Im Geltungsbereich wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt, die den Erhalt des heutigen Gebietscharakters sichert und eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht.

### **3.3 Erschließung**

#### Verkehr

Das Plangebiet befindet sich an der Straße Brüsseler Ring im Aachener Südviertel. Der Brüsseler Ring ist Teil des sogenannten zweiten Stadtrings. Das Plangebiet umgrenzt zwei von diesem Ring abgehenden Privatstraßen, die ebenfalls Brüsseler Ring heißen. Der Bau neuer Erschließungsanlagen oder eine Verbreiterung der bestehenden Straßen ist nicht vorgesehen. Die Festsetzungen zur Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten sollen dazu dienen, die bauliche Verdichtung insbesondere auf den rückwärtigen Grundstücken und Grundstücksteilen zu regulieren und die bestehende Verkehrsinfrastruktur nicht zu überlasten. Da die Erschließung des Plangebietes über Privatstraßen erfolgt, bedarf es bei neuen Bauvorhaben einer entsprechenden privatrechtlichen Regelung zur Sicherung der Erschließung oder der Eintragung einer Erschließungsbaulast.

Die Anbindung für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen funktioniert ebenfalls über die privaten Straßen, die an den Brüsseler Ring anschließen. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Waldwirtschaftsweg, der von Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen genutzt werden kann, um in den Aachener Wald zu gelangen.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 180 m die Haltestelle Brüsseler Ring und südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 300 m die Haltestelle Ronheide (Jugendherberge), die beide von der Buslinie 2 angefahren werden und die direkte Verbindung in die Innenstadt ermöglichen.

Der ruhende Verkehr wird im Geltungsbereich vollständig auf den privaten Grundstücken abgewickelt. Öffentliche Stellplätze befinden sich östlich des Plangebietes an der angerartigen Aufweitung des Brüsseler Rings.

### **3.4 Freiraumkonzept**

Viele Siedlungsbereiche im Südviertel sind als sogenannte Waldwohngebiete im direkten Übergang zum Landschaftsraum entstanden. Diese Freiraumqualität im Bestand zu erhalten und ausreichend zu sichern, ist das Ziel des Bebauungsplanes. Die Prägung des Plangebiet ergibt sich im Wesentlichen durch einen hohen Freiflächenanteil und den alten Baumbestand. Der Geltungsbereich wird dabei besonders durch die Übergänge von den Gärten zum Wald geprägt. Insbesondere am westlichen Rand des Plangebietes befinden sich viele Baumstandorte. Die im gesamten Gebiet vorhandenen Bäume rahmen die bestehenden Gebäude ein und tragen zu einer starken Durchgrünung bei. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Waldweg, der über den Von-Halfen-Park zum Aachener Wald führt. Im Südosten schließt die Friedrich-Wilhelm-Allee als grüne Wegeverbindung zum Hangeweiher an.

Damit die städtebaulichen Qualitäten im Plangebiet angemessen aufrechterhalten werden können, sollen Grundstücksmindestgrößen, für das Gebiet angemessene Dichtewerte, die Bauweise und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Für den Bereich im Übergang zum Wald soll eine private Grünfläche festgesetzt werden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Grünflächen. Durch die Nähe zum umgebenden Landschaftsraum, die großen Grundstücke, die geringe Fläche des Plangebietes und die Tatsache das es sich lediglich um eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand handelt sind neue öffentliche Freiflächen nicht erforderlich. Darüber hinaus gewährleistet die Aachener Baumschutzsatzung den Schutz des vorhandenen Baumbestandes.

### **3.5 Soziale Infrastruktur**

Kindergärten befinden sich im Bereich Kronenberg, im Bereich des Jahnplatzes und in der Innenstadt. Diese sind insgesamt jedoch nicht fußläufig erreichbar. Im Grünen und relativ autofrei zu erreichen sind ein Waldkindergarten, der sich am südlichen Siedlungsrand des Preuswegs befindet, ein Waldorf-Kindergarten im Von-Halfern-Park und ein weiterer Kindergarten am Hangeweiher. Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in angemessener Entfernung zum Plangebiet. Sporteinrichtungen (Hangeweiher, Tennisvereine am Brüsseler Ring und Luxemburger Ring, Reitverein, Turnverein) liegen in der direkten Umgebung.

### **3.6 Jugend- und Familienfreundlichkeit**

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

Das Plangebiet ist ein vollständig bebauter Wohngebiet am Rande des zusammenhängenden Siedlungsbereiches, das sich entlang des Brüsseler Rings in die Landschaft ausdehnt. Aufgrund der weiter oben beschriebenen Randbedingungen ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an die Planung.

#### **3.6.2 Erlebnisvielfalt im Gebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zum Aachener Wald, so dass ein ausgeprägtes Naturerlebnis möglich ist. Durch die vergleichsweise großen Grundstücke im Plangebiet kann der Bezug zur Natur bereits im eigenen Garten beginnen.

#### **3.6.3 Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen**

Die soziale Infrastruktur ist weiter oben bereits beschrieben worden, eine Ergänzung der Einrichtungen ist derzeit nicht erforderlich.

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

Die Sporteinrichtungen befinden sich in der Nähe des Plangebietes und sind fußläufig und mit dem Fahrrad gut erreichbar. Der umgebende Landschaftsraum ist über die Wald- und Flurwege gut erreichbar.

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

Im Plangebiet sind keine weiteren kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen vorgesehen, da der Bedarf gedeckt ist.

#### **3.6.6 Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen**

Die Fußwegeverbindungen sowie die Wegeverbindungen über Wald- und Flurwege fördern die eigenständige Mobilität der Kinder und Jugendlichen. Das Plangebiet ist durch die Bushaltestelle an der Kreuzung Brüsseler Ring / Maria-Theresia-Allee und die Bushaltestelle in der Kaiser-Friedrich-Allee an den ÖPNV angebunden.

### **3.7 Klimaschutz und Klimaanpassung**

#### **3.7.1 Mindestanforderung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a 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.

### **3.7.2 Standortwahl der Bebauung**

Es handelt sich um eine überwiegend bestandssichernde Planung, da fast alle Grundstücke im Plangebiet bereits baulich genutzt sind. Auch mit den geplanten Nachverdichtungsmöglichkeiten erfolgt nur eine eingeschränkte Grundstücksausnutzung mit einer vergleichsweise geringen Bebauungs- und Bewohner\*innendichte. Durch die Begrenzung sind die Auswirkung auf das Kleinklima und auf das Verkehrsaufkommen auf dem Brüsseler Ring als gering einzuschätzen. Die Nachverdichtung erfolgt als Nachverdichtung im Innenbereich und sichert damit einen nachhaltigen und schonenden Umgang mit dem Außenbereich.

### **3.7.3 Städtebaulicher Entwurf**

Die bestandssichernde Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes bietet die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten zu verbinden, so dass eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens bewirkt werden kann.

### **3.7.4 Kubatur der Gebäude**

Der Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB, in Kombination mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit der Anzahl an Wohneinheiten, ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung im Rahmen der vorhandenen Substanz.

### **3.7.5 Solare Wärme- und Energiegewinnung**

Der einfache Bebauungsplan trifft bestands- und struktursichernde Festsetzungen, um den besonderen Siedlungscharakter zu sichern und eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Die solare Wärme- und Energiegewinnung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt. Dabei ist die Solaranlagenverordnung NRW i.V.m. § 42a der Landesbauordnung NRW maßgeblich. Demnach haben nach dem 1. Januar 2025 bei der Errichtung von Wohngebäuden Photovoltaikanlagen mindestens 30 Prozent der Bruttodachfläche eines Gebäudes zu bedecken. Bei der vollständigen Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes haben Photovoltaikanlagen mindestens 30 Prozent der Nettodachfläche zu bedecken.

### **3.7.6 Umgang mit Freiflächen**

Durch die Festsetzung der Bauweise, von Mindestgrundstücksgößen und der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten, wird ein aufgelockertes und durchgrüntes Wohngebiet gesichert. Die großen zusammenhängenden Freiflächen vermeiden Hitzestaus in den Sommermonaten und bieten nachts eine gute Abkühlung.

### **3.7.7 Umgang mit Niederschlagswasser**

Gemäß Starkregengefahrenkarte der Stadt Aachen bestehen im Plangebiet bereits heute für das 100-jährliche Regenereignis sowie das extreme Regenereignis (90 mm Niederschlag in 1 Stunde) Überflutungsgefahren, weil sich punktuell Wasseransammlungen mit bis zu ca. 1 m Einstauhöhe in Tiefpunkten und Geländemulden ergeben können, die zu Sachschäden führen können und ggf. auch Personen gefährden.

Überdies kommt es gemäß der Karte vereinzelt auf privaten Grundstücken zu Wasseransammlungen bei Starkregen; geeignete Schutzmaßnahmen sind durch den/die jeweilige\*n Eigentümer\*in zu treffen.

Im Plangebiet ist eine Mischwasserkanalisation vorhanden. Die Kanalisation befindet sich im Privateigentum der Eigentümergemeinschaft an den Verkehrsflächen, da auch diese im Privateigentum sind. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes mit vorgesehener Erweiterung der baulichen Nutzung führen zu einer geringen Zunahme des Abflusses. Sollte es eine Abflussbegrenzung an der Einleitungsstelle in die öffentliche Abwasserkanalisation im Brüsseler Ring geben, müssten im Zusammenhang mit baulichen Erweiterungen oder Neubauvorhaben ggf. Rückhaltungen gefordert werden, die in privater Veranlassung in der jeweiligen Grundstücksentwässerungsanlage hergestellt werden müssten. Alternativ dazu könnte das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden, sofern eine Eignung des Untergrundes durch Versickerungsgutachten und auch eine ausreichende Größe des jeweiligen Grundstückes nachgewie-

sen wird. Eine Versickerung ist in der Regel eine erlaubnispflichtige Anlage; die Prüfung und Erteilung der Erlaubnis erfolgt durch die Untere Wasserbehörde.

#### **4. Begründung der Festsetzungen**

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, da mit den beabsichtigten Festsetzungen der Art der Nutzung, der Mindestgrundstücksgröße, der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, der Bauweise sowie der Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die städtebaulichen Ziele erreicht werden können. Zum einen sollen bestands- und struktursichernde Festsetzungen getroffen werden, um den besonderen Siedlungscharakter zu sichern. Zum anderen soll eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden, ohne die vorhandene Siedlungscharakteristik wesentlich zu beeinflussen.

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

Als Art der baulichen Nutzung soll in dem Plangebiet entsprechend dem Bestand „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt werden. Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen ausgeschlossen werden, um den Gebietscharakter des Wohngebietes nicht zu gefährden und um mögliche Belästigungen sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auszuschließen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig, da hierdurch Störungen der schutzbedürftigen Wohnnutzungen und der städtebaulichen Ordnung nicht auszuschließen sind. Das Plangebiet ist insbesondere wegen seiner geringen Größe nicht für die Ansiedlung von flächenintensiven Betrieben wie Gartenbaubetrieben oder Tankstellen geeignet; diese würden die gewünschte Wohnnutzung verdrängen. Die unter die Begrifflichkeit der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe fallenden Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind gleichfalls im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig. In Aachen wurde die Nutzungsänderung von Wohnraum zu Ferienwohnungen in den letzten Jahren immer mehr nachgefragt. Im Plangebiet soll vermieden werden, dass auf diese Weise Dauerwohnungen verdrängt werden.

##### **4.2 Bauweise**

Aufbauend auf der vorhandenen Baustruktur soll eine offene Bauweise in Kombination mit der Festsetzung „Einzelhaus“ getroffen werden. Dadurch soll gleichermaßen die prägende Baustruktur erhalten und die Durchgrünung des Gebietes gesichert werden.

##### **4.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im Bebauungsplan soll eine maximale Anzahl an zulässigen Wohneinheiten festgesetzt werden, um die vorhandene Bebauungsdichte zu sichern. Um die heute bestehende bzw. genehmigte Wohnbebauung zu sichern, werden für Grundstücke mit einem abweichenden Verhältnis zwischen Grundstücksgröße, Anzahl der Wohneinheiten und Grundstücke mit einer gebietsunverträglichen Anzahl an Wohneinheiten abweichende Festsetzungen getroffen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 soll die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden durch eine relative Festsetzung, die die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im Verhältnis zu der jeweiligen Grundstücksgröße regelt, gesteuert werden. Dafür wird im WA 1 je Wohngebäude eine zulässige Wohneinheit je vollendete 300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Da in jedem Einfamilienhaus 2 WE zulässig sind, ergibt sich die Zahl der Grundstücksgröße aus der Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup>. Die Festsetzung sichert dabei ein Dichteverhältnis, das immer mindestens einem Verhältnis von 1 WE / 300 m<sup>2</sup> entspricht und einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der großzügigen Bebauungsstruktur leistet. Um einer übermäßigen Nachverdichtung im WA 1, insbesondere auf großen Grundstücken, vorzubeugen, werden maximal vier Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen. Ziel ist es den prägenden Charakter des Südviertels, ein überwiegend mit freistehenden Häusern auf großen Grundstücken bebautes und durchgrüntes Wohnquartier, zu erhalten und gleichzeitig eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die Festsetzung, die in vorhandenen Mehrfamilienhäusern unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme ermöglicht, durch Dachgeschossausbauten neue Wohneinheiten zu schaffen, bezieht sich auf einen mittleren Dichtewert von 1 Wohneinheit pro Wohngebäude je vollendete 347 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, der nicht überschritten werden darf.

Um die Siedlungsstruktur in Bezug auf die Wohnform zu sichern, sollen sich jedoch aus Ein- und Zweifamilienhäusern keine Mehrfamilienhäuser entwickeln. Um dem Ziel einer maßvollen Nachverdichtung nachzukommen, soll die Anzahl dieser Wohneinheiten zudem begrenzt werden. Hierfür wird die mittlere Dichte der bereits heute mit Mehrfamilienhäusern (WO > 2) bebauten Grundstücke ermittelt und dient als Bezugswert. Summiert man die Größen der Grundstücke im Plangebiet, die mit Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten bebaut sind und teilt diese durch die Summe der vorhandenen Wohneinheiten, kommt man auf einen mittleren Dichtewert von 1 Wohneinheit pro Wohngebäude je vollendete 347 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Diese Dichte soll im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1020 als Basis zur Begrenzung einer maßvollen Nachverdichtung im Bereich der Gebäude mit mehr als 2 genehmigten Wohneinheiten herangezogen werden.

#### **4.4 Mindestgrundstücksgrößen**

Die in jüngerer Zeit im Südviertel entstandenen Kleingrundstücke zeigen die Tendenz einer starken Nachverdichtung. Um das Maß der Nachverdichtung angemessen steuern zu können, sollen Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt werden, die ein aufgelockertes Wohngebiet sichern. Grundsätzlich ist vorgesehen, im Plangebiet eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> festzusetzen. Zum einen soll hiermit der Bestand gesichert und zum anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten und weitere Teilungen ausschließlich in einem gesteuerten Rahmen ermöglicht werden. Dieser Wert vermittelt zwischen den oft sehr großen, teilweise aber auch kleineren Grundstücken. Er gewährleistet mit einer Größe von 600 m<sup>2</sup> einen dem Südviertel entsprechenden, angemessen großzügigen Charakter.

Bestandsgrundstücke, die nicht der Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> entsprechen, werden mit grundstückspezifischen Mindestgrundstücksgrößen gesichert.

#### **4.5 Private Grünfläche**

In dem Bereich des Plangebietes, in dem besonders wertvoller, dichter Baum- bzw. Grünbestand vorhanden ist, soll eine private Grünfläche festgesetzt werden. Die Festsetzung dient dem Bestandsschutz der vorhandenen Grünstruktur im Übergang von den parkartigen Gärten zum angrenzenden Wald und sichert den durch Grün geprägten Charakter des Plangebietes. Darüber hinaus wird hierdurch die Darstellung des Flächennutzungsplanes (Wald) gesichert bzw. umgesetzt.

#### **4.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Auf der privaten Grünfläche soll überlagernd eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Die Festsetzung dient dem Erhalt der vorhandenen hochwertigen Baumstandorte und dem Landschaftsschutz.

### **5. Umweltbelange**

Der Bebauungsplan soll gem. § 13 BauGB aufgestellt werden. Dieses vereinfachte Verfahren soll angewendet werden, da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer formalen Umweltprüfung abgesehen werden. Entsprechend soll auf die Durchführung einer formalen Umweltprüfung verzichtet werden, wobei die Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren sichergestellt werden soll. Dazu wurden folgende Belange des Umweltschutzes betrachtet:

#### **5.1 Schutzgut Boden**

In dem Bebauungsplangebiet befinden sich keine Eintragungen von Altlastenverdachtsflächen.

Für das Plangebiet liegen Einträge von kreidezeitlichem Lockergestein vor, die als besonders schutzwürdige Böden einge-

stuft werden (Geologischer Dienst 2018). Da das vorrangige Ziel des Bebauungsplanes die Bestandssicherung ist und die Nachverdichtung durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen beschränkt wird, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Schutzmaßnahmen zu treffen.

## **5.2 Schutzgut Wasser**

Gemäß der Starkregenhinweiskarte des Landes NRW kommt es vereinzelt auf privaten Grundstücken zu Wasseransammlungen bei Starkregen. Es sind keine Schutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu treffen. Diese sind von den Eigentümer\*innen zu treffen.

## **5.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft**

Im Plangebiet befinden sich im Übergangsbereich zum angrenzenden Wald hochwertige Baumstandorte. Im Landschaftsplan ist hier ein Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan reagiert mit der Sicherung der Flächen und dem Erhalt der Baumstandorte über die Festsetzungen einer privaten Grünfläche und einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist voraussichtlich eine Artenschutzprüfung (ASP I) erforderlich.

## **5.4 Schutzgüter Luft und Klima**

Die bebauten Bereiche tragen mit angrenzenden Waldflächen, großen Bäumen, Grünflächen und Kaltluftabflüssen (Geländeneigung) zur positiven Gestaltung des örtlichen Stadtklimas (und darüber hinaus) bei. Da das vorrangige Ziel des Bebauungsplanes die Bestandssicherung ist und die Nachverdichtung beschränkt wird, trägt er dazu bei, den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu begrenzen.

## **5.5 Schutzgut Mensch Immissionsschutz - Lärm**

Aus schalltechnischer Sicht bestehen für das Vorhaben aufgrund der Entfernung zum stark befahrenen Brüsseler Ring und der im Süden liegenden Bahnstrecke keine Bedenken. Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

## **5.6 Fazit aus Umweltsicht**

Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen dazu, den derzeitigen Bestand zu sichern. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine Nachverdichtung nur in einem geringen maßvollen Umfang zugelassen, sodass der Gebietscharakter mit seinen großzügigen Grünstrukturen bewahrt werden kann. Darüber hinaus reagiert der Bebauungsplan auf die bestehenden, besonders wertvollen Grünstrukturen mit der Sicherung dieser Flächen als private Grünfläche und zusätzlich mit einer Bindung für die Bepflanzung bzw. für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Daher werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet.

## **6. Auswirkungen der Planung**

Mit den geplanten Festsetzungen sollen die vorhandenen Strukturen gesichert und im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden.

Um die Charakteristik des Gebietes zu sichern, wird es zum einen als notwendig angesehen, die Dichte im Plangebiet über die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße, eines relativen Verhältnisses von Grundstücksgröße zu Anzahl der Wohneinheiten, der Bauweise und der maximalen Anzahl der Wohneinheiten zu steuern.

Zum anderen sollen die großzügigen park- bzw. waldartigen Grünbereiche erhalten werden, die auch heute noch typisch für das Aachener „Südviertel“ sind und dessen Qualität gewährleisten. Dazu gehört beispielsweise der Bereich im Westen des Plangebietes, der durch alten Baumbestand geprägt ist.

Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kein Bauzwang ausgelöst wird, können die Eigentümer\*innen an den entsprechenden Stellen auch von einer Nachverdichtung absehen. Insbesondere die Sicherung der Erschließung wird dabei im Plangebiet regelmäßig die Einigung mit den Nachbargrundstücken erfordern. In Kombination mit der überwiegend vorhandenen Bestandsbebauung ist daher davon auszugehen, dass eine Nachverdichtung eher punktuell und zeitlich verzögert im Plangebiet auftritt. Im Vergleich zu dem bisherigen planungsrechtlichen Umgang mit anderen Flächen im Südviertel, wird die Nachverdichtungsmöglichkeit durch die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 34 BauGB weniger stark reglementiert und eine Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches in den kommenden Jahren ermöglicht, ohne den prägenden Charakter zu gefährden.

## 7. Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt Aachen voraussichtlich keine weiteren Kosten.

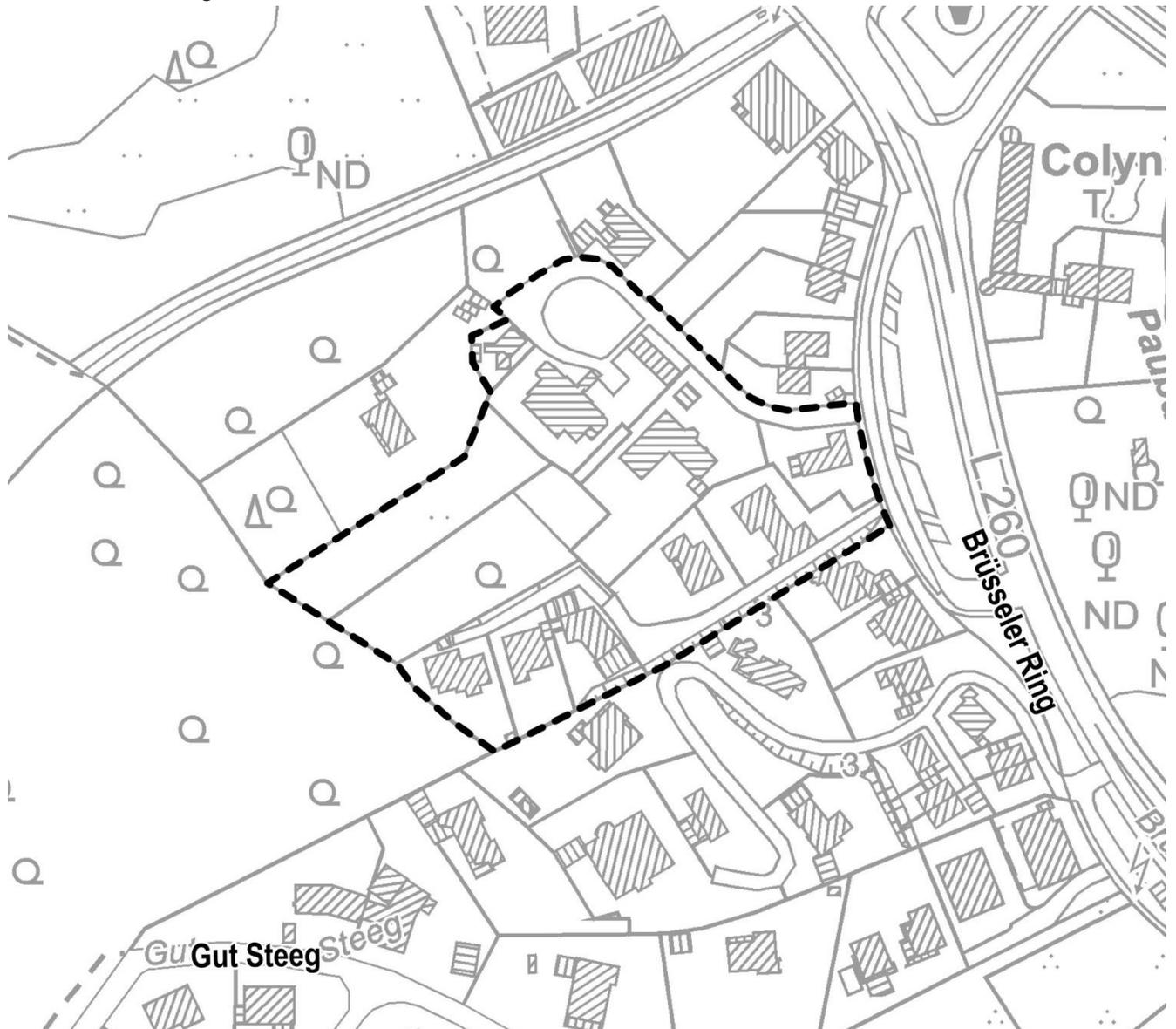
## 8. Plandaten

Wohnbaufläche:	12.566 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche:	2.801 m <sup>2</sup>
Plangebietsgröße:	15.367 m <sup>2</sup>

# Klimaschutz und Klimaanpassung in Aachen – Entwurf der Checkliste für städtebauliche Entwürfe und Bebauungspläne

## zum Bebauungsplan Nr. 1020 - Wohngebiet Brüsseler Ring II -

für den Bereich zwischen Kaiser-Friedrich-Allee, Gut Steeg und Brüsseler Ring  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
zur Veröffentlichung im Internet



Lage des Plangebietes

Hinweis: Die Systematik und Inhalte dieser Checkliste wurden zum Teil von der Checkliste „Klima-Check in der Bauleitplanung“ der RWTH Aachen im Rahmen des Projekts BESTKLIMA – Umsetzung und Qualitätssicherung des Klimaanpassungskonzeptes im Bergischen Städtedreieck – übernommen.  
 Die Checkliste dient der Überprüfung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelangen im Rahmen von städtebaulichen Entwürfen und Bebauungsplänen und wird fortlaufend aktualisiert.

Klimaschutz		Klimaanpassung		Klimaschutz und Klimaanpassung	 
-------------	---	----------------	---	--------------------------------	---

Planungsphase 1: Generelle Einschätzung der Fläche aus Sicht des Klimaschutzes und der Klimaanpassung / Planungsvoraussetzungen

Kriterium	Klassifizierung	  	Anmerkungen / Erläuterung
<b>Stadtklimatische Verhältnisse</b> 	<input checked="" type="checkbox"/> Lage außerhalb beider Signaturen (+) <input type="checkbox"/> Lage innerhalb der Signaturen Schutzbereich Stadtklima (-) <input type="checkbox"/> Lage innerhalb der Signatur Belüftungsbahn Stadtklima (-) <input type="checkbox"/> Lage innerhalb beider Signaturen (Schutzbereich Stadtklima und Belüftungsbahn Stadtklima) (--) <input type="checkbox"/> Erstellung eines lokalen Klimagutachtens und Feststellung einer Unbedenklichkeit durch FB 36 (+)		
<b>Lage im Stadtgebiet / Vornutzung der Fläche</b>  	<input type="checkbox"/> Rückbau von versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen im Bereich „Schutzbereich Stadtklima“ (++) <input type="checkbox"/> Rückbau von versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen mit der Klimafunktion Schutzbereich Belüftungsbahn (++) <input type="checkbox"/> Rückbau von versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen außerhalb von Flächen-signaturen (+) <input type="checkbox"/> Nutzung von Bestandsgebäuden, sofern energetisch sinnvoll (+) <input type="checkbox"/> Flächenrecycling / Fläche bereits versiegelt (+) <input checked="" type="checkbox"/> Innenentwicklung (0) <input type="checkbox"/> Bauliche Außenentwicklung (-) <input type="checkbox"/> Bauliche Inanspruchnahme von Freiflächen mit Klimafunktion (--) 		
<b>Gefährdung gegenüber Starkregen</b> 	<input type="checkbox"/> Keine Hanglage, Geländemulde oder -senke, Rinne (nicht topografisch exponiert) (+) <input checked="" type="checkbox"/> Hanglage, Geländemulde oder -senke oder Rinne (topografisch exponiert) (-)		

	<input type="checkbox"/> Bekannte, vergangene Schadensereignisse in der Lage (-)		
<b>Eignung für Solarenergie-nutzung</b> 	<input type="checkbox"/> Keine Verschattung vorhanden (+) <input checked="" type="checkbox"/> Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten: Süd +/- 45° möglich (+) <input type="checkbox"/> Verschattung der Fläche (-) <input type="checkbox"/> Lage lässt günstige solare Ausrichtung nicht erwarten: Süd +/- 45° nicht möglich (-)		
<b>Lage (bezogen auf Freiraum)</b>  	<input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu öffentlich zugänglichem Freiraum (Mindestgröße 500 m², Mindestbreite: 15 m), Premiumfußweg oder Wanderweg < 500 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu öffentlich zugänglichem Freiraum (Mindestgröße 500 m², Mindestbreite: 15 m), Premiumfußweg oder Wanderweg > 500 m (-)		Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zum Aachener Wald, so dass ein ausgeprägtes Naturerlebnis möglich ist.
<b>Anschluss an das Radwegenetz</b> 	<input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu einer Radhauptverbindung ≤ 200 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu einer Radhauptverbindung > 200 m (-)		
<b>Lage (bezogen auf Infrastruktur)</b> 	<input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes der <u>Qualitätsstufe 1</u> gem. Nahverkehrsplan (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes <u>nach Mindeststandard</u> gem. Nahverkehrsplan (0) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes <u>unter Mindeststandard</u> gem. Nahverkehrsplan (-)		
	<input type="checkbox"/> Entfernung zu Nahversorgung Radius ≤ 700 m (+) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Nahversorgung Radius > 700 m (-)		
	<input type="checkbox"/> Entfernung zu Kita ≤ 1.000 m (+) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Kita > 1.000 m (-)		Kindergärten befinden sich im Bereich Kronenberg, im Bereich des Jahnplatzes und in der Innenstadt. Diese sind insgesamt jedoch nicht fußläufig erreichbar.
	<input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Grundschule ≤ 1.000 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Grundschule > 1.000 m (-)		Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in angemessener Entfernung zum Plangebiet.

<b>Besitzverhältnisse</b>  	<input type="checkbox"/> Baugebiet überwiegend im städtischen Besitz (++) <input type="checkbox"/> Baugebiet in der Hand eines Investors / Eigentümers (+) <input checked="" type="checkbox"/> Viele Einzeleigentümer (o)		
<b>Art des Bebauungsplanes</b>  	<input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag (++) <input type="checkbox"/> Angebotsbebauungsplan auf städtischen Flächen (++) <input type="checkbox"/> Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag (+) <input checked="" type="checkbox"/> Angebotsbebauungsplan (o)		

**Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 1**

Plus (Anzahl)		Minus (Anzahl)		Erläuterungen / verbal-argumentative Zusatzbewertung
				
5	2	2	1	<p><i>Plus: Das Plangebiet liegt außerhalb der beiden Signaturen Schutzbereich und Belüftungsbahn Stadtklima.</i></p> <p><i>Minus: Durch den einfachen Bebauungsplan wird eine maßvolle Nachverdichtung gesteuert des insbesondere durch park- und waldartige Grünstrukturen vorgeprägten Gebietes, die dem Gebietscharakter des Südviertels entspricht.</i></p>
<p><b>Was ist in der nächsten Planungsphase zu beachten?</b></p>				