

Vorlagennummer: FB 61/1141/WP18
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 14.08.2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 985 - Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße -; 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, - 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
 Ziele: nicht eindeutige Klimarelevanz

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.09.2025	Bezirksvertretung Aachen-Richterich	Anhörung/Empfehlung
11.09.2025	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

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

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

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 985 - Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße - in der vorgelegten Fassung zu beschließen. Die Veröffentlichung im Internet soll erst erfolgen, wenn seitens der Vorhabenträgerin eine gesicherte Finanzierung vorliegt und somit eine schriftliche Einigung über den Erbbauzins und den Mietpreis für die Kitanutzung erzielt wurde.

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

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

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 985 - Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße - in der vorgelegten Fassung. Die Veröffentlichung im Internet soll erst erfolgen, wenn seitens der Vorhabenträgerin eine gesicherte Finanzierung vorliegt und somit eine schriftliche Einigung über den Erbbauzins und den Mietpreis für die Kitanutzung erzielt wurde.

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	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			

konsumtive Auswirkungen	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 **CO₂-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 CO₂-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 CO₂-Emissionen** erfolgt:

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

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 985 - Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße - wird aufgestellt, um an der Banker-Feld-Straße Planungsrecht für ein Seniorenwohnheim mit 80 vollstationären Plätzen sowie 12 Kurzzeitpflegeplätzen zu schaffen. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um ein weiteres Solitärgebäude zu errichten. In diesem Gebäude sollen Wohnungen und Anlagen für soziale Zwecke zulässig sein. Dem dringenden Bedarf an Kita-Plätzen im Sozialraum 9 (Richterich) aber auch dem Bedarf an Wohnraum kann damit entsprochen werden. Die Verhandlungen über die Mietkonditionen zur Nutzung der Kita sind zwischen der Stadt Aachen und der Vorhabenträgerin noch nicht zum Abschluss gebracht worden. Im Bauleitplanverfahren soll aber nach Möglichkeit der nächste Schritt (Beschluss über die Veröffentlichung im Internet) erfolgen, um möglichst zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der dringend benötigten Pflegeplätze zu schaffen und das seit etlichen Jahren andauernde Verfahren nicht noch weiter zu verzögern. Aus diesem Grund soll für das Solitärgebäude die Art der Nutzung im Bebauungsplan als WA (Allgemeines Wohngebiet, mit Ausschluss bestimmter Nutzungen) festgesetzt werden, dies soll im VEP durch die Definition „Wohnen und soziale Einrichtungen“ konkretisiert werden. Im vorliegenden Entwurf und der Projektbeschreibung ist eine Kita-Nutzung, kombiniert mit Wohnungen, detaillierter erläutert.

Der Entscheidung für diesen Standort für ein Pflegeheim ist ein Flächenvergleich zwischen diesem Plangebiet und einer städtischen Fläche an der Parkstraße vorausgegangen. In der Sitzung am 02.05.2018 wurde der Flächenvergleich vorgestellt und die Bezirksvertretung Aachen-Richterich hat dem Planungsausschuss einstimmig empfohlen, für den Standort Banker-Feld-Straße die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für ein Pflegeheim zu beschließen (siehe FB 61/0941/WP17). Der Planungsausschuss hat sich dem Beschluss am 17.05.2018 einstimmig angeschlossen.

Die Programmberatung für das Vorhaben wurde am 18.06.2020 im Planungsausschuss und am 02.09.2020 in der Sitzung der Bezirksvertretung Aachen-Richterich behandelt (Vorlage FB 61/1497/WP17). Entsprechend dem geänderten Beschluss des Planungsausschusses vom 18.06.2020 hat auch die Bezirksvertretung beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, den Bebauungsplan zu erarbeiten und bis zum Offenlagebeschluss gemeinsam mit der Vorhabenträgerin Regelungen zum nachhaltigen Bauen zu erarbeiten, die im Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart werden sollen. (siehe hierzu Seite 6 /7 der Vorlage)

2. Fortentwicklung der Planung

Die vorliegende Planung sieht für das Seniorenheim einen mäandrierenden Gebäuderiegel vor, der mit der Stirnseite zu der Banker-Feld-Straße errichtet werden soll. Am seitlichen Haupteingang ist ein großer Platz vor dem Gebäude vorgesehen, der sich als Marktplatz bis an die in das Grundstück führende private Erschließungsstraße erstreckt. Der Dellstraße zugewandt ist ein sogenannter „Sinnesgarten“ vorgesehen, der einen geschützten Außenbereich für demenzerkrankte Menschen bietet. Im rückwärtigen Bereich des ca. 150 m tiefen Grundstücks ist ein Solitärgebäude geplant, in dem nach einer Fortentwicklung der Planung nun Wohnungen und Anlagen für soziale Zwecke zulässig sein sollen.

Die Verwaltung hatte ganz zu Beginn der Planung angeregt, die Anordnung der beiden Baukörper auf dem Grundstück zu tauschen, weil damals noch eine Tagespflege und die Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen im Solitärgebäude geplant waren, die günstiger an der Banker-Feld-Straße gelegen wären.

Das so ausgerichtete Konzept wurde nach der Programmberatung in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und den Behörden im November 2020 vorgestellt. Aufgrund der Einschränkungen der Corona-Pandemie erfolgte die erste Beratung im Gestaltungsbeirat erst nach der Programmberatung während der frühzeitigen Beteiligung.

Gestaltungsbeirat

Dem Gestaltungsbeirat wurde das Projekt am 28.10.2020 erstmals erläutert. Wesentliche Themen der Diskussionen im Gestaltungsbeirat waren dann die Kubatur und die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück.

Der Gestaltungsbeirat sah in dem Projekt eine wichtige und richtige Nutzung an dieser Stelle. Es sollte genauer herausgearbeitet werden, wie die Vernetzung mit der Umgebung aussehen soll. Die Gestaltung des Freiraums, besonders der Höfe, und der Umgang mit dem Höhenversatz wurden als sehr gut und gelungen bewertet. Der Empfehlung, in die Vertiefung der Planung mit einem / einer Landschaftsarchitekten/in einzusteigen, sind die Planer*innen gefolgt. Für das Hauptgebäude wurden durch den Beirat Durchgänge / Durchwegungen als

mögliches Element der Auflockerung angeregt. Aufgrund der Konzeption als Pflegeheim für sehr betreuungsintensive Menschen wurde aber auf eine über den Haupteingang hinausgehende Öffnung für die Öffentlichkeit verzichtet. Die Fragestellung, wie das Vorhaben an seine zukünftige, momentan noch nicht vorhandene Umgebungsbebauung (Richtericher Dell) anschließen könnte, wurde mithilfe von Testentwürfen für die östlich anschließende Fläche gelöst. Gegenüber dem „Marktplatz“ ist im Plangebiet eine Freifläche vorgesehen, über die eine Anbindung an die schon im Flächennutzungsplan AACHEN*2030 dargestellte zukünftige Grünzone hergestellt werden kann.

Der Beirat hat angeregt, das Hauptgebäude (Pflegeheim) wieder an der Banker-Feld-Straße zu platzieren und das Solitärgebäude in den rückwärtigen Teil des Grundstückes zu verlegen. Am 24.02.2021 wurde das Projekt erneut dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Dieser lobt die städtebauliche Weiterentwicklung und deren nachvollziehbare Begründung. Die veränderte städtebauliche Anordnung der zwei Gebäudekomplexe (Solitärgebäude in den rückwärtigen Teil, Hauptgebäude an die Banker-Feld-Straße) und der damit zusammenhängenden Plätze wird von allen Beiratsmitgliedern gelobt und positive Effekte auf die Entwicklung und Eingliederung des Projekts werden erkannt. Die neue Lage des „Marktplatzes“ sowie des „Sinnesgartens“ werden positiv bewertet. Der Anregung, dass die Durchwegung und Nutzung der Außenflächen integrativ gedacht werden sollte, sodass auch die Nachbarschaft davon profitiert, wird nun auch im Bebauungsplan gefolgt, indem eine Verbindung zwischen der Dellstraße und der Amstelbachstraße planungsrechtlich gesichert wird. An die Stadt Aachen geht die Empfehlung, dem „Marktplatz“ ein geeignetes Gegenüber zu schaffen und mit der Bebauung des Richtericher Dell auf das Seniorenzentrum zu reagieren.

Nutzungen

Die gesamtgesellschaftlichen Bedingungen in den Jahren 2020 bis 2024 (Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg und Kostenentwicklung im Bauwesen) führten dazu, dass das Projekt zunächst nicht mit der nötigen Intensität weiterbearbeitet werden konnte. Die im Solitärgebäude geplanten Nutzungen mussten auf ihre Realisierbarkeit überprüft werden. Aufgrund des dringenden Bedarfs an Kitaplätzen in Aachen-Richterich wurde in dieser Zeit geprüft, ob in dem Solitärgebäude eine Kita geplant werden kann. Ergebnis dieser Prüfung ist, dass das Solitärgebäude ausreichend Flächen für eine Kita im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss bietet und auch das Außengelände ausreichend groß dimensioniert werden kann. Das ursprünglich geplante Pflegeheim für Senior*innen wurde somit zu den zwei Neubauprojekten „AWO-Zentrum für Pflege, Betreuung, Begegnung“ und „Kindertagesstätte und Wohnen“ weiterentwickelt. Die Tagespflege ist im Laufe des Planungsprozesses entfallen, die Verwaltungsnutzung wurde in das Hauptgebäude verlegt. Im Solitärgebäude sind nun eine Kita für 70 Kinder in vier Gruppen (zwei Gruppen mit jeweils 10 Kindern für unter Dreijährige (U3), zwei Gruppen mit jeweils 25 Kindern für über Dreijährige (Ü3)) und im zweiten Obergeschoss vier barrierefreie Zweizimmerwohnungen mit je ca. 63 qm Wohnfläche geplant. Die Wohnungen erfüllen die Anforderungen des geförderten Wohnungsbaus.

Städtebau und Mobilität

Die Anordnung der beiden Gebäude und damit auch des „Marktplatzes“ und des „Sinnesgartens“ auf dem Grundstück wurden, wenn auch die Kita als neue Nutzung aufgenommen wurde, entsprechend der Empfehlung des Gestaltungsbeirates aus dem Jahr 2020 beibehalten. Der Grundstückszuschnitt und ein in der Fläche bereits vorhandener Kanal beschränken die Anordnung der Baukörper und der Erschließung dabei entscheidend. Eine ca. 120 m lange private Erschließung reicht von der Banker-Feld-Straße bis zum Solitärgebäude am Amstelbach. Die Erschließungsstraße wird als private Straße vorgesehen, weil die regelkonforme Planung und der Bau einer öffentlichen Straße (auch für eine potentielle Wohnbebauung auf der östlich angrenzenden Fläche) entsprechend den Anforderungen der Stadt Aachen für die Vorhabenträgerin eine enorme Kostensteigerung bedeutet hätte. Die Refinanzierung dieser Straßenbaumaßnahme hing von der Umsetzung der Planungen in der Richtericher Dell ab und war damit für die Vorhabenträgerin nicht kalkulierbar.

Die nun vorgesehene private Erschließungsstraße hat durchgehend einen 2 m breiten baulich erkennbaren Gehwegbereich.

Die erforderlichen Stellplätze für die einzelnen Einrichtungen werden - verteilt auf vier Parkmodule - in Anzahl und Lage den Nutzungseinheiten zugeordnet. Die Verteilung auf Parkmodule (Gruppen von Stellplätzen mit gemeinsamer Zufahrt) wurde gewählt, um die Gefährdung durch ausparkende Autos für andere Verkehrsteilnehmer*innen zu minimieren. Am Seniorenzentrum zwischen der Banker-Feld-Straße und dem „Marktplatz“ sind insgesamt 12 Stellplätze in zwei Modulen geplant.

Während bei der ursprünglich im Solitärgebäude geplanten Tagespflege zu erwarten war, dass alle Nutzer*innen mit dem Auto möglichst unmittelbar bis an das Gebäude gebracht werden, kann bei der Erschließung einer Kita (auch wenn das Nutzer*innenverhalten dem mitunter nicht immer entspricht) im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vorausgesetzt werden, dass der letzte Abschnitt des Weges (hier ca. 80 m) zu Fuß zurückgelegt wird. Für die Kita sind nach Stellplatzsatzung 2025 fünf Stellplätze erforderlich, eingerichtet werden

sechs Stellplätze in dem mittleren Parkmodul. Der Weg zur Kita lässt sich über den Gehweg gut bewältigen. Am Eingang zur Kita sind 14 Fahrradstellplätze sowie eine wettergeschützte Abstellfläche für Kinderwagen im Bereich des Nebengebäudes/Gartenhauses geplant.

Die im ersten Abschnitt insgesamt 6,5 m breite Verkehrsfläche (2,0 m Gehwegbereich, 4,5 m Fahrbahn) wird nach dem zweiten Stellplatzmodul (PKW-Stellplätze Kita) auf 5 m Breite (2,0 m Gehwegbereich, 3,0 m Fahrbahn) reduziert, um die Durchfahrt bis an das Kita-Gebäude weniger attraktiv zu machen und um den Versiegelungsgrad zu reduzieren. Um Fahrzeugbegegnungen abzusichern ist eine Ausweibucht vorgesehen. Die gesamte Verkehrsfläche ist so geplant, dass sie als Feuerwehrezufahrt dienen kann. Eine stärkere bauliche Trennung des Geh- und Fahrbereiches ist im südlichen Abschnitt daher nicht möglich. Das Mobilitätskonzept für den Bebauungsplan Nr. 985 - Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße - wurde auf der Basis der Stellplatzsatzung vom 14.12.2018 erarbeitet. Während der Planaufstellung wurde die Stellplatzsatzung überarbeitet und am 18.06.2025 vom Rat der Stadt Aachen beschlossen. Am 01.08.2025 tritt die neue Stellplatzsatzung in Kraft.

Die Vorgaben der neuen Stellplatzsatzung wurden auf das Projekt angewendet, die Berechnungen sind als tabellarische Übersicht dem Mobilitätskonzept beigelegt.

Das Plangebiet wurde bereits zu Beginn der Planung am südwestlichen Rand erweitert, um eine Querung des Amstelbaches zu ermöglichen. In früher Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Wasserverband Eifel-Rur (WVER) wurde ein bereits heute verrohrter Abschnitt des Amstelbaches angrenzend an das Grundstück Amstelbachstraße 14 in das Gebiet des Bebauungsplanes einbezogen. Dieses Grundstück ist im Eigentum des WVER und soll mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche sowie einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt werden. Die Planung, die Finanzierung und den Ausbau des Wegeabschnittes außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes übernimmt die Stadt Aachen. Durch diese Bachquerung wird eine Verbindung zwischen dem Plangebiet und dem „kleinen Tunnel“ zum Roder Weg und in Richtung Schönauer Friede hergestellt.

Der Weg über den Amstelbach wird im Plangebiet bis zur Dellstraße verlängert, um auch an diese eine Anbindung zu schaffen. Diese Wegeverbindung wird mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt. Verkehrssicherungspflicht und Winterdienst für den Abschnitt zwischen Amstelbachstraße und Dellstraße übernimmt die Stadt Aachen, weil die durchgehende Befahrbarkeit die Unterhaltsarbeiten erleichtert.

An der Banker-Feld-Straße ist im bebauten Bereich auf der Südseite der Straße derzeit kein baulich angelegter Gehweg vorhanden. Es ist lediglich ein schmaler Bereich zwischen der Einmündung der Dellstraße und dem letzten Wohngebäude (Haus Nr. 28) auf der Straße durch Poller abgegrenzt. Bis zum durchgehenden Ausbau der Banker-Feld-Straße im Rahmen der Bebauung der Richtericher Dell soll zunächst die fußläufige Anbindung des AWO-Zentrums für Pflege, Betreuung, Begegnung und der Kindertagesstätte verbessert werden. Um die Verkehrssicherheit für zu Fuß Gehende zu erhöhen, soll ein mindestens 2 m breiter Gehweg durch gut sichtbare bauliche Elemente (Leitschwellen) abgetrennt werden, was auf der gegenüberliegenden Seite eine entsprechende Verbreiterung der Fahrbahn zur Folge hat. Der Begegnungsverkehr Bus – Bus bleibt möglich. Innerhalb der heute schon vorhandenen Fahrbahnverengung (Verschwenk) wird ein Zugang in das Plangebiet eingerichtet, so dass der Haupteingang auf dem Gelände der Pflegeeinrichtung sicher erreichbar ist. Der in der Banker-Feld-Straße vorhandene bauliche Versatz in der Fahrbahn bleibt bestehen, allerdings werden die beiden heute schon vorhandenen „Schikanen“ zugunsten des Busverkehrs etwas auseinandergezogen. Die Zufahrt in das Plangebiet ist für die Feuerwehr weiterhin möglich. An beiden Haltestellen "Dellstraße" wird das taktile Leitsystem für den barrierefreien Ausbau ergänzt. Eine barrierefreie Erreichbarkeit wird über den entsprechenden Umbau der Überquerungsstellen am Knoten an der Dellstraße erzielt (siehe Anlage 15). Im Zuge der Planung zum Wohngebiet Richtericher Dell wird die Lage der Bushaltestellen "Dellstraße" zu einem späteren Zeitpunkt überprüft und ggf. an einen neuen Standort, z.B. im Bereich vor dem AWO-Zentrum für Pflege, Betreuung, Begegnung verlegt. Der Ausbau der Banker-Feld-Straße ist nicht Teil der Regelungen des Bebauungsplanes und wird von der Stadt Aachen bis zur Fertigstellung des Seniorenheimes und der Kita umgesetzt. Die Kita und auch das AWO-Zentrum für Pflege, Betreuung, Begegnung sind damit von der Amstelbachstraße, von der Dellstraße und auch von der Banker-Feld-Straße gut zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbar, wodurch ein Beitrag zur Reduzierung des KFZ-Verkehrs geleistet wird.

Umweltbelange:

Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt: Das Plangebiet ist eine überwiegend gehölzfreie Ackerfläche mit geringer Bedeutung. Im Umfeld des Amstelbaches schließt jüngerer Feldgehölz an.

Der Landschaftsplan setzt 'Besonderer Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern' fest, das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete oder geschützte Biotope. Planungsrelevante Feldvogelarten wurden nicht nachgewiesen. Ein zukünftiges Einwandern des Feldhamsters ist nicht auszuschließen. Durch die Umsetzung der Planung geht eine Ackerfläche sowie ggf. einzelne Gehölze im Bereich des Amstelbaches verloren. Es werden 36 neue Gehölze auf bisher intensiv genutzter Ackerfläche gepflanzt. Durch erneute Hamsterkartierung vor Realisierung des Vorhabens sowie weitere Maßnahmen im Plangebiet werden weitere Auswirkungen vermieden und durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Nach Umsetzung der Planung und unter Berücksichtigung der zukünftigen Begrünung ergibt sich ein Ausgleichserfordernis, welches durch externe Maßnahmen kompensiert wird (vgl. Kapitel 2.2.3.4 Umweltbericht). Die zukünftigen Freiflächen des Seniorenheims und der Kita werden nach den Vorgaben des Freiflächenplans (GROW 2025) begrünt. Zur Eingrünung des Gebietes zur Banker-Feld-Straße erfolgt die Anpflanzung einer heimischen Schmitthecke. Die Dachflächen der Gebäude werden, unter Berücksichtigung der brandschutztechnischen Bestimmungen, extensiv begrünt. Die Außenbeleuchtung im Plangebiet wird zum Schutz der Fauna (insbesondere Insekten und Fledermausarten) ökologisch angepasst.

Boden: Der Aspekt Boden ist der einzige Umweltbelang mit erheblichen Auswirkungen. Es handelt sich um gering überprägte Parabraunerden und Kolluvien im Außenbereich mit insgesamt hoher Schutzwürdigkeit aufgrund ihrer Naturhaushaltsfunktionen. Es liegt eine nur geringe stoffliche und strukturelle Überprägung (Umlagerung durch die landwirtschaftliche Nutzung) vor. Durch die Zunahmen der Siedlungs- und Verkehrsflächen zu Lasten des Freiraums auf etwa einem Hektar entsteht der Verlust der derzeit hohen Naturhaushaltsfunktionen durch Bebauung und Versiegelung auf 46% und Teilversiegelungen auf 10% des Plangebietes. Die Auswirkungen werden durch Entfichtungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes im Münsterwald und Augustinerwald auf Aachener Stadtgebiet kompensiert.

Luft, Klima, Energie: Der geplante Baukörper liegt innerhalb einer großräumigen Kaltluftentstehungsfläche ohne Belüftungsfunktion für die Innenstadt. Es bestehen keine besonderen Vorbelastungen durch Luftschadstoffe. Klimatische Auswirkungen werden durch Maßnahmen im Plangebiet (Dachbegrünung, Anpflanzung, Höhenfestsetzungen) gemindert.

Regelungen zum nachhaltigen Bauen

Das Seniorenzentrum und das Kitagebäude sind als Massivbau geplant. Die Wahl der Konstruktionsart ist verschiedenen Anforderungen geschuldet:

- Hohe Anforderungen an den konstruktiven, vorbeugenden Brandschutz aufgrund der sensiblen Nutzung und baurechtlichen Einordnung (Seniorenzentrum: Gebäudeklasse 5, nicht brennbar, Feuerwiderstandsklasse mind. 90 Minuten) Die Errichtung des Seniorenzentrums in Holzbauweise zur Einsparung grauer Energie ist aus brandschutztechnischen Gründen nicht möglich.
- Überbrückung großer statischer Spannweiten z.B. in Wohn-/Essbereichen, Eingangs- und allgemeinen Aufenthaltsbereichen, Themenräumen.
- Grundsätzlich hohe Anforderung an die Tragfähigkeit des Gebäudes aufgrund der Nutzung (Tragfähigkeit im Seniorenzentrum/in der Kita mind. 5 KN/qm, in reinen Wohngebäuden nur 2 KN/qm)
- Wahl einer wirtschaftlich darstellbaren Konstruktionsweise, die für den sozialen Träger „AWO“ die Refinanzierbarkeit über Regelsätze sicherstellt.

Die Wahl einer nachhaltigeren Bauweise in einer Holz- oder Holzhybridkonstruktion wäre grundsätzlich möglich, führt jedoch vor allem aufgrund der hohen Brandschutzanforderungen zu speziellen Konstruktionen und zusätzlichem Materialeinsatz, der damit auch zusätzliche Emissionen und erhebliche Mehrkosten verursachen würde.

Das Energiekonzept für den baulichen und technischen Standard wurde auf Grundlage der aktuellen Gesetzeslage (GEG KfW-Standard 55) erstellt. In der weiterführenden Planung wird die Erhöhung des Energiestandards und Inanspruchnahme von Fördermitteln geprüft.

Die Energieversorgung der Gebäude erfolgt über Luft-Wärme-Pumpen und Photovoltaik-Anlagen. Heizlastspitzen werden mit einem Brennwertkessel abgedeckt.

Die in optimaler Ausrichtung positionierten PV-Anlagen sind so dimensioniert, dass sie den Eigenverbrauch im Tagesbetrieb der Gebäude decken. Dieser ist bei beiden Nutzungen (Kita und Wohnen) in der Mittagszeit durch u.a. die Essenszubereitung sehr hoch, wenn auch der Solarstromertrag am höchsten ist, sodass eine optimale Ausnutzung des erzeugten Stroms erfolgen kann.

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

In der Zeit vom 26.10.2020 bis 20.11.2020 wurde die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden beteiligt. Aufgrund der Corona-Pandemie und der damals vorgeschriebenen Hygieneregeln wurde auf die Durchführung einer öffentlichen Anhörungsveranstaltung verzichtet. Stattdessen wurde eine vertonte Präsentation erstellt, die einerseits das Bauleitplanverfahren und andererseits die Vorhabenplanung erläutert haben und über das Internet abrufbar war. Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar. Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben acht Bürger*innen Gebrauch gemacht.

Die schriftlichen Eingaben der Bürger*innen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage Nr. 7 (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung) beigelegt. Im Wesentlichen wurden der Bodenverbrauch, der Klimaschutz, der Bedarf für eine entsprechende Pflegeeinrichtung sowie die Anbindung an den Uersfelder Fußpfad thematisiert. In einer Eingabe wurde zudem intensiv eine Standortdiskussion geführt und vorgeschlagen, bislang gewerbliche, innerörtliche Flächen zu nutzen, anstatt hochwertige landwirtschaftliche Flächen zu versiegeln. In der Abwägung haben die vorgebrachten Anregungen keine Auswirkungen auf die Planung und es wird empfohlen, an dem gewählten Standort festzuhalten.

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

Parallel wurden 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Davon haben acht Behörden eine abwägungsrelevante Stellungnahme zur Planung abgegeben.

Diese Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage Nr. 8 (Abwägungsvorschlag Behörden) beigelegt. Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden wurden keine Änderungen der Planung vorgenommen.

5. Klimanotstand

Zur Einschätzung des Vorhabens hinsichtlich der Aspekte zum Schutz des Klimas und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels wurde die aktuelle Fassung der Klima-Checkliste für städtebauliche Entwürfe und Bebauungspläne angewendet. Durch die Lage außerhalb von klimatisch bedeutsamen Bereichen, durch die guten Bedingungen zum Einsatz von Photovoltaik, die Lagegunst in Bezug auf den ÖPNV und auf die nicht motorisierte Erschließung ergibt sich in der Planungsphase 1 eine eher positive Bewertung in Bezug auf den Klimaschutz. Allerdings erfolgt die Inanspruchnahme von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen, die als CO₂-Speicher verlorengehen.

In der Planungsphase 2, der Bewertung des städtebaulichen Entwurfs, wird das Vorhaben wegen der vorgesehenen Maßnahmen positiv bewertet. Insbesondere die Kompaktheit der Gebäude, die Wärmeversorgung des Vorhabens durch die Luft-Wärmepumpen, der Baustandard KfW 55, die geplanten Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern mit optimaler Ausrichtungsmöglichkeit zur Sonne qualifizieren das Vorhaben hinsichtlich der Einsparung schädlicher Klimagase (Klimaschutz).

Eine signifikante Erhöhung des Grünanteils innerhalb des Plangebiets (Anlage von Dachbegrünungen, die Anlage eines Parks mit Schafweide sowie Kita-Außenanlagen) sowie die Schaffung von vernetzten Grünstrukturen wirken sich sehr positiv auf die kleinklimatische Situation aus und ermöglichen eine Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Die Verwendung von hellen Baumaterialien an den Fassaden ist eine gute Maßnahme zur Hitzebewältigung. Die Begrenzung des Versiegelungsgrades reduzieren die klimatischen Auswirkungen (Klimaanpassung).

Eine dingliche Sicherung der vorgenannten Aspekte zum Schutz des Klimas und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels erfolgt durch den Durchführungsvertrag. Die Klima-Checkliste ist der Vorlage als Anlage Nr. 9 beigelegt.

6. Planinhalte und Durchführungsvertrag

Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Gestaltungsbeirates konkretisiert und entsprechend den aktuellen Anforderungen weiterentwickelt, so dass nun das städtebauliche und architektonische Konzept im Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan VEP und Durchführungsvertrag festgeschrieben werden kann.

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und zur Erschließung eine private Verkehrsfläche fest. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind u. a. Wohngebäude sowie sozialen Zwecken dienende Anlagen zulässig. Die Lage und Dichte der Bebauung wird durch Baugrenzen, die Festsetzung einer GRZ von 0,4 und Höhenfestsetzungen geregelt. Die Mindesthöhen der Gebäude sichert im

VEP die Errichtung der geplanten Kubatur. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen ist bis zu einem Wert von 0,6 möglich.

Der Neubau für das Seniorenzentrum orientiert sich als in der Höhe gestaffelter Baukörper an der bestehenden Gelände-topografie. Das auf dem Grundstück vorhandene Gefälle von etwa 3 m wird in der Höhenentwicklung des Neubaus aufgenommen. Das Gerätehaus, der Müllstandort und die Stellplätze sind nur in den festgelegten Bereichen zulässig.

Die Flachdachflächen der Gebäude sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude sind zudem zu mindestens 50% mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Zur Eingrünung des Gebietes erfolgt die Anpflanzung einer heimischen Schnitthecke entlang der Banker-Feld-Straße, die der Bebauungsplan in der Breite von 3 m festsetzt. Die zukünftigen Freiflächen des Seniorenheims und der KiTa werden nach den Vorgaben des Freiflächenplans (Grow 2024) mit standortgerechten Laubgehölzen, Stauden, Wiese oder Rasen begrünt. Der Bebauungsplan setzt die Anpflanzung von insgesamt 36 heimischen Laubbäumen fest.

Im Süden schließt eine kleine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ an die Wohnbaufläche an. Diese nicht in den VEP aufgenommenen Flächen wurde zur Querung des Amstelbaches in das Plangebiet des Bebauungsplanes einbezogen. Die Wasserfläche des Amstelbaches und das festgesetzte Überschwemmungsgebiet entlang des Amstelbaches werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Wegeverbindung zwischen Dellstraße bis zur Querung des Amstelbaches wird durch ein Geh- und Fahrrad-Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

In den Durchführungsvertrag sollen folgende Themen aufgenommen und verbindlich geregelt werden:

- Errichtung eines Zentrums für Pflege, Betreuung und Begegnung
- Errichtung eines Solitärgebäudes, in dem Wohnungen und soziale Einrichtungen zulässig sind
- Umsetzungspflicht Photovoltaikanlagen, Anteil Dachfläche gemäß Ratsbeschluss
- Definition Kombidach Photovoltaik/Gründach
- Umsetzungspflicht KfW 55 Standard
- Verbindlichkeit Freiflächenplanung
- Verbindlichkeit Retentionsraum Niederschlagswasser
- Verbindlichkeit Maßnahmenpaket Mobilitätskonzept: Anzahl Radabstellplätze
- Errichtung einer E-Ladesäule je Parkmodul
- Verbindlichkeit Fassadengestaltung durch Definition von Leitdetails
- Erschließungsfläche (Bachquerung): Kostentragung Stadt Aachen
- Erschließungsfläche Verbindung zwischen Amstelbachstraße und Dellstraße: Verkehrssicherungspflicht und Unterhaltung des Grünstreifens durch die Stadt Aachen
- Erschließungsfläche Banker-Feld-Straße: Planung und Bau der Straßenverbreiterung und der Gehwegsicherung durch die Stadt Aachen, Zugang auf das Gelände des AWO-Zentrums im Bereich der Fahrbahnverengung.
- Organisatorische Anforderungen bezüglich der Müllbeseitigung an der Banker-Feld-Straße, Müllentsorgung im Vollservice
- Rinne in der Böschung zum Amstelbach zur Einleitung von Niederschlagswasser und Ausgleichsmaßnahmen für diesen geplanten Eingriff
- Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel
- Schutz des angrenzenden Baumbestandes entlang des Amstelbaches
- Pflege der Baumneupflanzungen
- Bodenschutzkonzept, Verwendung des Bodenaushub
- Externe Ausgleichsmaßnahmen

7. Finanzielle Abstimmungen und Beschlussfassungen

Neben der planungs- und umweltrechtlichen Beratung im Ausschuss für Umwelt und Klima (02.09.2025), in der Bezirksvertretung Aachen - Richterich (03.09.2025) und im Planungsausschuss (11.09.2025) wird auch eine Vorlage über die Bedarfssituation und die finanziellen Rahmenbedingungen vorbereitet. *Dazu sollen die Beratungen im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss (02.09.2025), im Ausschuss für Kinder und Jugendliche*

(16.09.2025) erfolgen.

Die Beschlussfassung zur Veröffentlichung im Internet wurde bewusst um den Satz ergänzt, dass die Veröffentlichung im Internet erst erfolgen soll, wenn seitens der Vorhabenträgerin eine gesicherte Finanzierung vorliegt und somit eine schriftliche Einigung über den Erbbauzins und den Mietpreis für die Kitanutzung erzielt wurde. Sollte in den weiteren Verhandlungen mit der Vorhabenträgerin keine Einigung erzielt werden, liegen die Risiken einer erneuten Offenlage bei der Vorhabenträgerin.

8. Beschluss über die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung und weitere Beratungen

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 985 - Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße - soll für ein Zentrum für Pflege, Betreuung und Begegnung Planungsrecht geschaffen werden. Außerdem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Solitargebäudes für Wohnungen und soziale Einrichtungen geschaffen werden.

Das Plangebiet ist Teil des Aufstellungsbeschlusses A 255 - Richtericher Dell -, der am 06.03.2014 für ein ca. 37 ha großes Gebiet am Nordrand von Aachen Richterich mit nachfolgenden Zielen gefasst wurde (siehe Vorlage FB 61/1067/WP16)

- Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Aachen
- Bau einer Haupteerschließungsstraße/Ortsumgehung zwischen Horbacher Straße und Roermonder Straße

Das geplante Vorhaben entspricht den Zielen des Aufstellungsbeschlusses, da auch Pflegeheime zur Deckung des Wohnbedarfs einer bestimmten Bevölkerungsgruppe beitragen, darüber hinaus sind im Solitargebäude mindestens vier Wohnungen vorgesehen.

Das gesamte Gebiet des Aufstellungsbeschlusses A 255 kann aufgrund seiner Größe und des damit verbundenen Zeitaufwandes für das Planverfahren nicht als ein Bebauungsplan bearbeitet werden. Daher wurde schon in der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss formuliert, dass aus dem Planungsbereich in parzellenscharfen Abgrenzungen einzelne Plangebiete für Bebauungspläne festgelegt werden. Die abschnittsweise Entwicklung des Plangebietes bietet die Möglichkeit, in der jeweiligen Ausarbeitung auf geänderte / weiterentwickelte Anforderungen reagieren zu können. Neben dem Bebauungsplan Nr. 985 sind derzeit noch die Bebauungspläne Nr. 955 für die Haupteerschließungsstraße (zweites Ziel des Aufstellungsbeschlusses) sowie der Plan Nr. 970 für den geplanten Recyclinghof (Wohnfolgeeinrichtung) in Arbeit. Weitere Bebauungspläne zur Bebauung der Richtericher Dell werden noch erarbeitet.

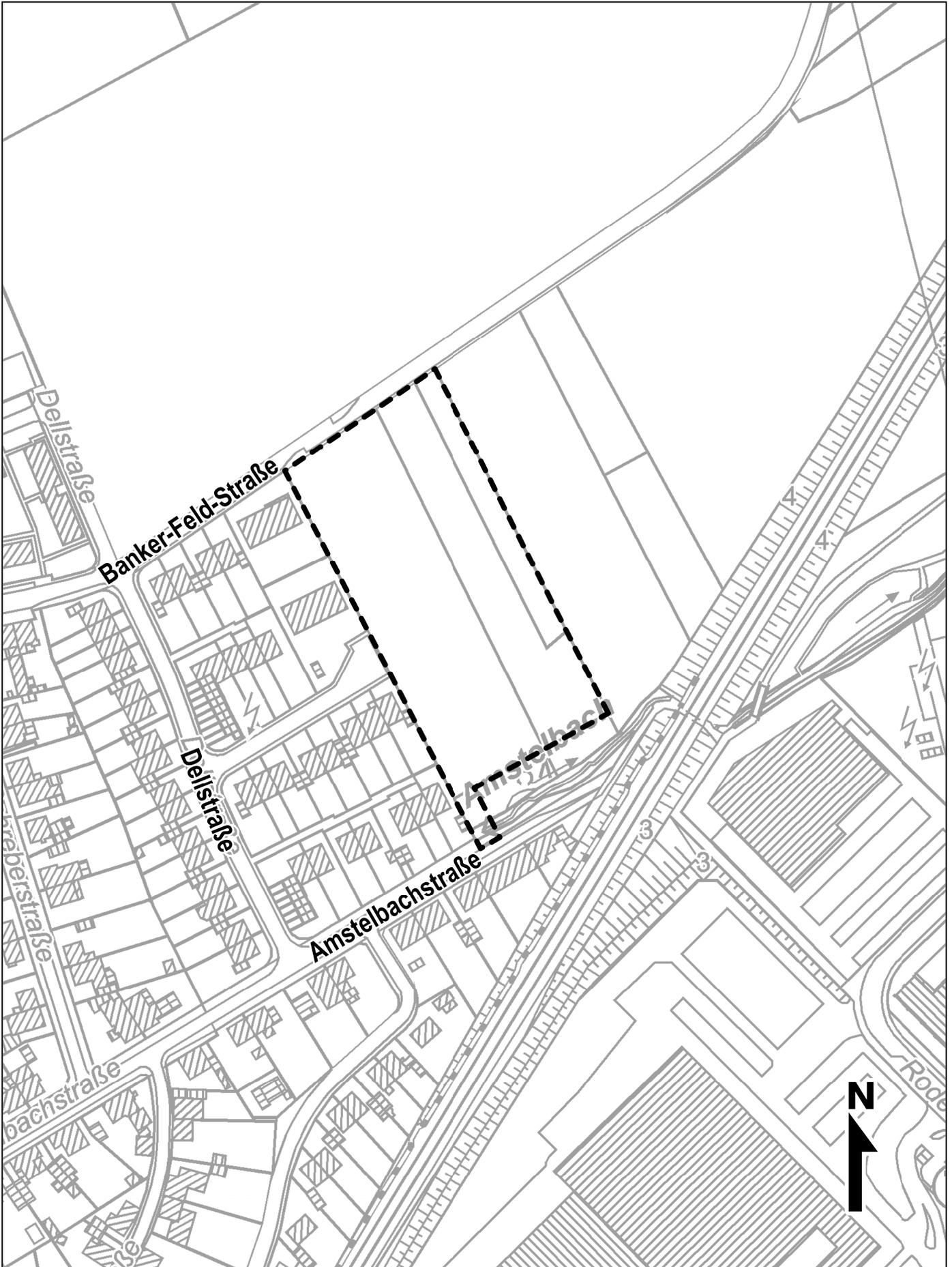
Die Verwaltung empfiehlt, für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 985 - Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße - den Beschluss zur Veröffentlichung im Internet zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen, wenn seitens der Vorhabenträgerin eine gesicherte Finanzierung vorliegt und somit eine schriftliche Einigung über den Erbbauzins und den Mietpreis für die Kitanutzung erzielt wurde.

Anlage/n:

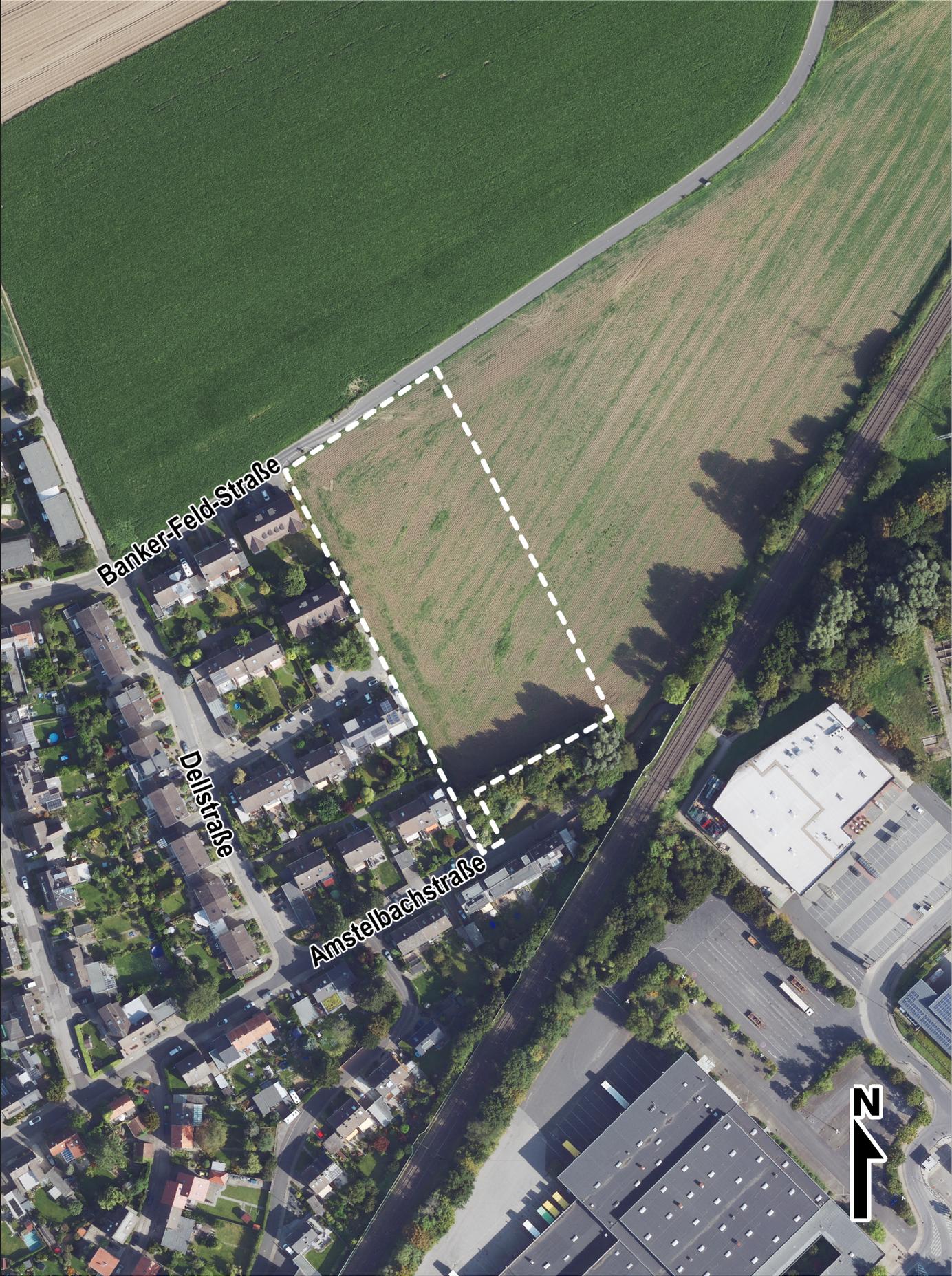
- 1 - Anlage 01Uebersicht (öffentlich)
- 2 - Anlage 02Luftbild (öffentlich)
- 3 - Anlage 03Rechtsplanentwurf (öffentlich)
- 4 - Anlage 04VEP (öffentlich)
- 5 - Anlage 05Schriftliche Festsetzungen AC_BP985_Banker-Feld-Str_Festsetzungen (öffentlich)
- 6 - Anlage 06Begründung mit UB (öffentlich)
- 7 - Anlage 07Abwaegungsvorschlag Oeffentlichkeit (öffentlich)
- 8 - Anlage 08Abwaegungsvorschlag Behoerden (öffentlich)
- 9 - Anlage 09Klimacheckliste (öffentlich)
- 10 - Anlage 10Projektbeschreibung (öffentlich)

- 11 - Anlage 11 Entwurf der Gebaeudeansichten (öffentlich)
- 12 - Anlage 12 Lageplan Freianlagen Dachaufsicht (öffentlich)
- 13 - Anlage 13 Mobilitaetskonzept (öffentlich)
- 14 - Anlage 14 Planung Bachquerung (öffentlich)
- 15 - Anlage 15 Planung Gehweg Banker-Feld-Straße (öffentlich)

Bebauungsplan Nr. 985 - Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße -



Bebauungsplan Nr. 985 - Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße -



STADT AACHEN

Bebauungsplan Nr. 985

vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB
Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
- Lageplan
- schriftliche Festsetzungen (inkl. Isophonienlärmkarten zum Schallschutz als Anlage der schriftlichen Festsetzungen)
- Vorhaben- und Erschließungsplan

Beigefügt ist dem Bebauungsplan:
- Begründung
- Durchführungsvertrag

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

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: März 2024), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin

Baubereich in Vertiefung Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung im Auftrag Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (s. Schriftliche Festsetzungen Nr. 1.1)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0.4 2.5 Grundflächenzahl (s. Schriftliche Festsetzungen Nr. 2.1)

GH 180.5 2.8 Gebäudehöhe, alle Höhenmaß in Meter über NN (DHN/D216) (s. Schriftliche Festsetzungen Nr. 2.2 und 2.3)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5 Bauweise - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)

8. Verkehrsflächen

8.1 Straßenverkehrsflächen mit Nutzung Privat

8.2 Straßenbegrenzungslinie - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (grün)

8.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Platz

9. Grünflächen

9.1 Private Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage

Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strichstärke maßgebend.

II. Nachrichtliche Übernahmen

Wassersflächen

Umgebung von Überschwemmungsgebieten

☐ K1 vorhandener Kanalschacht

III. Bestandsangaben

----- Abzugslinie

----- Grenzabzugslinie

----- Fluchtlinie

----- Fluchtliniennummer

----- Verkehrsflächennummer

----- Nebengebäude / Wirtschaftsgebäude

----- Höhe in Meter über NN (DHN/D216)

----- Bestimmung

----- Gebäudeart

----- Grundstück

----- Nutzungsgrenzen

☉ Topographisches Hindernis

☉ Baumbaum

☉ Hecke

☉ Zaun

☉ Wasserleitung

☉ Oberirdische Leitung

IV. Unverbindliche Planung

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Schriftliche Festsetzungen Nr. 8.1)

15. Sonstige Planzeichnungen

15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

☐ Stellplätze

☐ Müllcontainer

☐ Garstellplatz

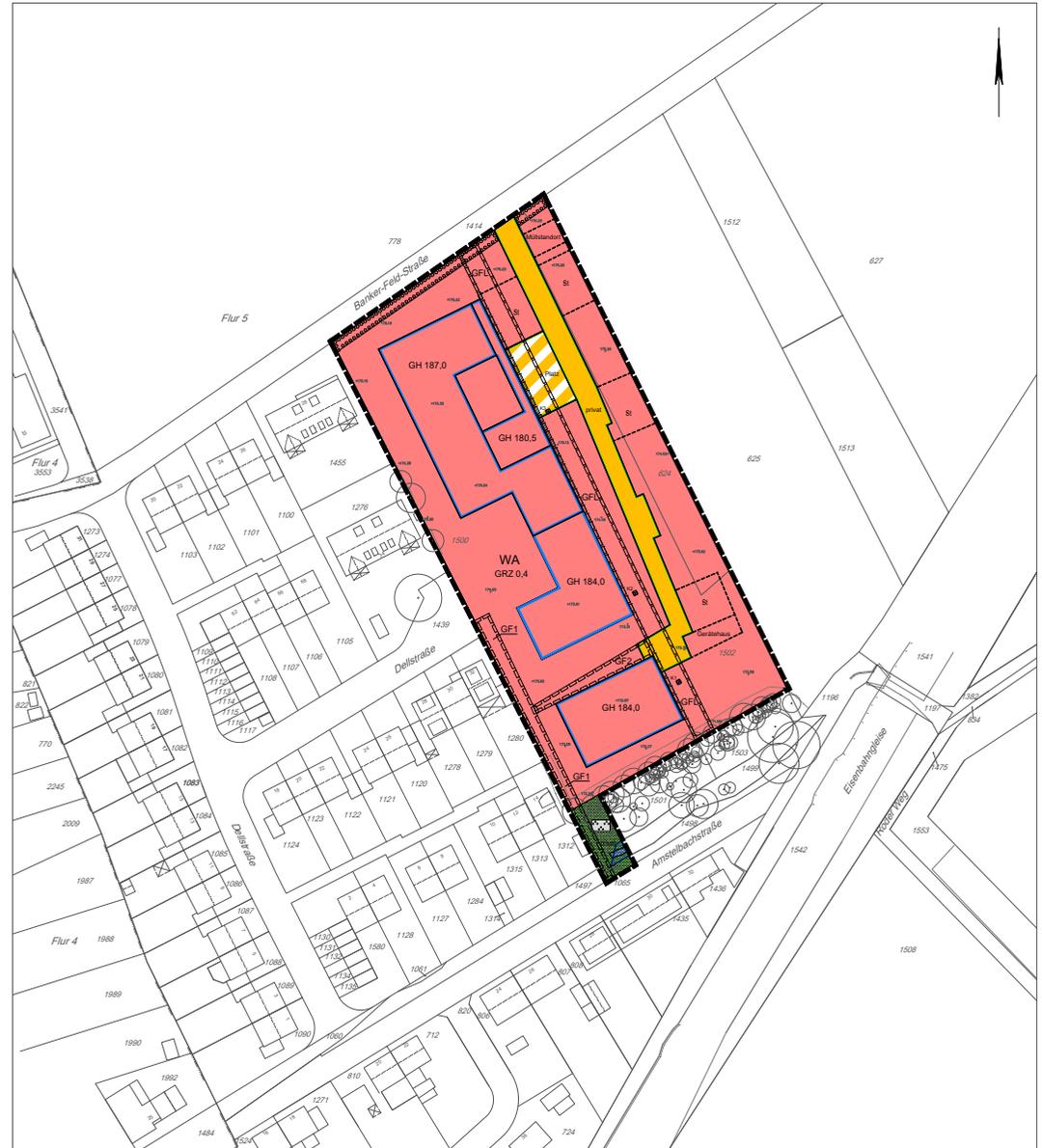
☐ Festsetzungen für den Bereich der Planung nach § 12 (4) BauGB (außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans verbaubare Flächen)

☐ 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Erzeugungsorgans (s. Schriftliche Festsetzungen Nr. 4)

☐ 15.5 Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (s. Schriftliche Festsetzungen Nr. 4)

☐ 15.5 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (s. Schriftliche Festsetzungen Nr. 4)

☐ 15.13 Grenze des städtischen Geltungsbereiches - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (schwarze Blocke)



1 : 500
GEMARKUNG Richterich
FLUR 5

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

Der Vorhabenbesitzer hat am die Einleitung des Bebauungsverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB) bei der Stadt Aachen beantragt.

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
im Auftrag

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am gemäß § 2 (1) 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 geändert worden. Die Änderungen sind eingetragen. Der geänderte Plan ist gemäß § 4a (3) BauGB in Anwendung des § 3 (2) 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 beschlossen worden.

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
im Auftrag

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

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
im Auftrag

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

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
im Auftrag

BEBAUUNGSPLAN NR.
985
Banker-Feld-Straße /
Amstelbachstraße

STADT AACHEN
Bebauungsplan Nr. 985
 vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße
 'AWO-Zentrum Richterich'

Vorhaben- und Erschließungsplan

LEGENDE

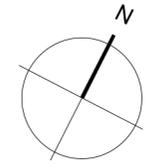
- Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB
 - Befestigte Flächen
Asphalt, Pflaster
 - Befestigte Flächen
Wassergebundene Wegedecke
 - Wieseneinsaat
 - Pflanzfläche
 - Rasengitter / Schotterrasen
 - Dachbegrünung extensiv
inkl. Möglicher Flächen für Photovoltaik
 - Mögliche Fläche PV Eigennutzung
 - Mögliche Fläche PV opt. vermietbar
 - Fassadenbegrünung
 - x Einfriedungen
verschiedene Bereiche
 - + Baum Neupflanzung
 - Bestandsbaum, außerhalb Grundstück
 - Eingang
 - ⊕ 173,67 Höhen Bestand
- Mindesthöhen Gebäude*
 OK Attika Kita 182,43 NHN
 OK Attika SZ 182,53 NHN (Seniozentrum Gebäudeteil Süd)
 OK Attika SZ 185,83 NHN (Seniozentrum Gebäudeteil Nord)

1:500
 Gemarkung Richterich
 FLUR 5

Dieser "Vorhaben- und Erschließungsplan" ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen am den Bebauungsplan Nr. 985 als Satzung beschlossen hat.
 Es wird bestätigt, dass der oben genannte "Vorhaben- und Erschließungsplan" den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den

Oberbürgermeisterin



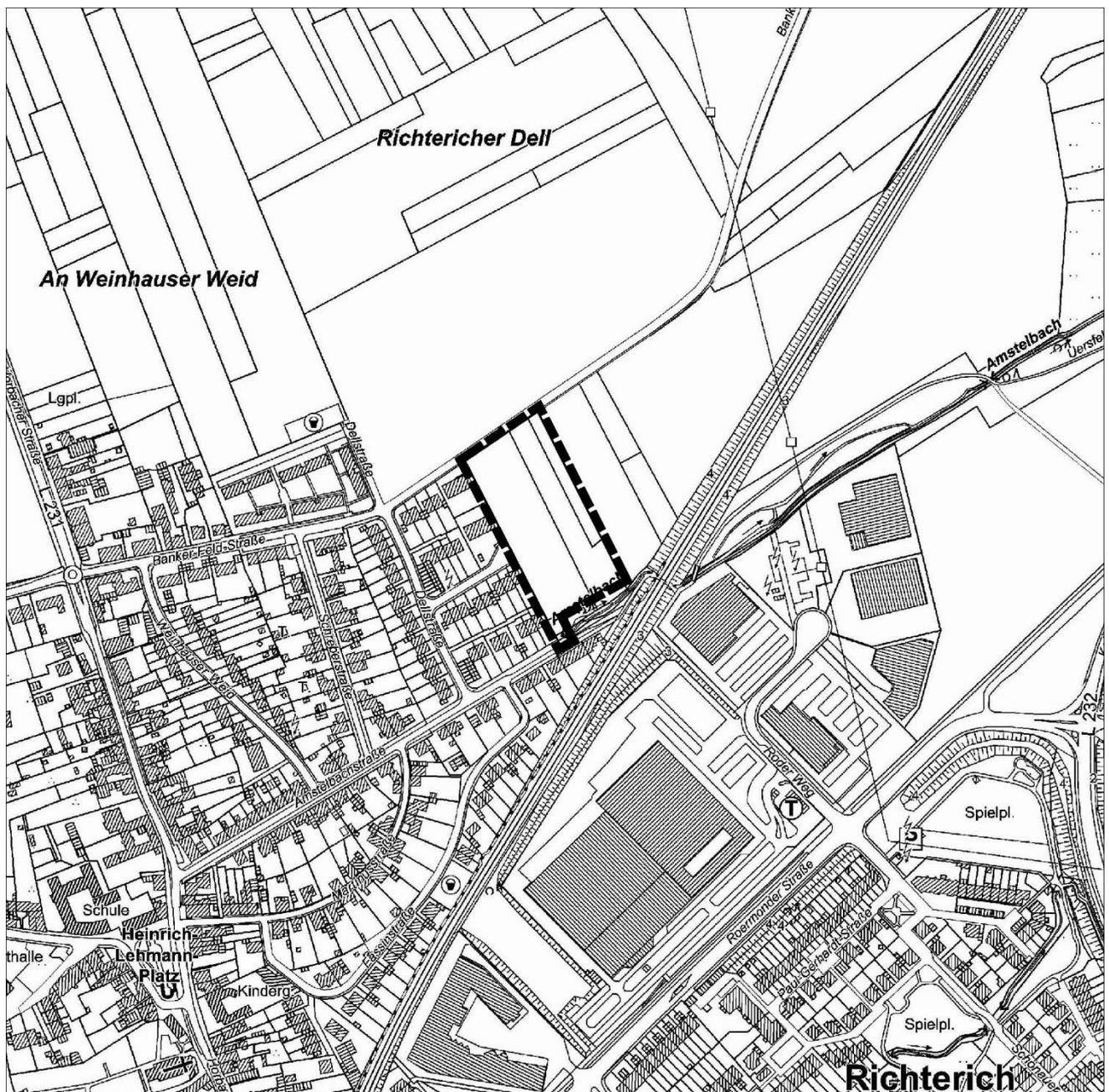
BEBAUUNGSPLAN NR.
985

Banker-Feld-Straße /
 Amstelbachstraße
 'AWO-Zentrum Richterich'

Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 985 – Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße –

im Stadtbezirk Aachen-Richterich

für den Bereich zwischen der Wohnbebauung an der Dellstraße, dem Amstelbach und der Banker-Feld-Straße
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 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 22 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (gem. § 16, BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche werden nicht auf die GRZ angerechnet.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante des Gebäudes. Die Oberkanten der baulichen Anlagen dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) in Meter über NHN nicht überschreiten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden:

1. nutzungsbedingte Anlagen, die der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen) bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m,
2. Wärmepumpen, Lüftungs- und Klimaanlage bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m,
3. Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
4. Aufzugüberfahrten bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m.

Die unter 1. bis 3. genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Technische Aufbauten sind einzuhausen. Die Einhausung ist optisch in die Fassadengestaltung einzubinden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Erker, Balkone sowie Fluchttreppen ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m unter Berücksichtigung der Abstandflächenregelung der BauO NRW zulässig, wenn diese in Summe die Hälfte der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit **GFL** festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgers zu belasten. In diesem Bereich sind keine Gründungen und massiven Bodenplatten zulässig. In diesem Bereich dürfen keine tief wurzelnden Bäume gepflanzt werden. Die Zugänglichkeit der Schächte Nr. K 1, K 2 und K 3 für den Entsorger ist sicher zu stellen.

Die mit **GF 1** festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit **GF 2** festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

5. Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)

Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Wärme und Kälte, Wasser und Löschwasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Schafställe sind als Nebenanlage bis zu einer Größe von 9 m² zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Paketsendungen unzulässig.

6. Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Dabei ist eine Belegung der Solarmindestfläche mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen sowie eine Kombination dieser Anlagenarten zulässig, auch in Kombination mit einem Gründach. Die nutzbaren Dachflächen sind in einem Abzugsverfahren zu ermitteln. Dabei sind von der Gesamtdachfläche (in m²) die nicht nutzbaren Dachflächen (in m²) abzuziehen, auf Basis der dann verbleibenden Fläche (Restfläche) ist die Solarmindestfläche zu ermitteln.

Als nicht nutzbare Dachflächen gelten

- von anderen Dachnutzungen wie Dachflächenfenster, Dacheinschnitten und haustechnischen Anlagen belegte Teile des Dachs sowie
- Dachflächen, auf denen die Installation von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen aus technischen Gründen unmöglich ist.

Für Flachdächer gelten die vorgenannten Maßgaben sinngemäß. Die Solarmindestfläche ist eingehalten, wenn die installierte Modulfläche mindestens 50% der Restfläche entspricht.

7. Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Januar 2018 zu erfüllen. Das erforderliche Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1, Gleichung 6) für Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren nach der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1 zu ermitteln. Die entsprechenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) bei freier Schallausbreitung können aus den Karten unter Hinweise Nr. 1 abgelesen werden.

7.2 Mechanische Be- und Entlüftungsanlagen

Flächendeckend werden bei allen Schlafräumen (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel nachts von größer als 45 dB(A) erreicht. Wenn diese Räume nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit schalldämmten Lüftungselementen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellen. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

7.3 Reduktion im Baugenehmigungsverfahren

Wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass die in den Isophonenlärnkarten dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungspegel von den tatsächlich vorhandenen Pegeln in einzelnen Teilbereichen abweichen, können ausnahmsweise die neu ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungspegel als Grundlage für die Berechnung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109-1 herangezogen werden.

7.4 Lichtenanlagen im Außenbereich

Lichtenanlagen und Lichtpunkte sind so anzubringen, dass von ihnen keine Abstrahlung in den oberen Halbraum erfolgt und die Lichtfarbe 3.000 Kelvin (K) nicht überschreitet.

Der Ausleuchtungsgrad soll gleichmäßig ohne Blendwirkung und Dunkelzonen sein. Eine geeignete Lichtverteilung ist bei fußläufigen Erschließungen durch direkt breitstrahlende Leuchttypen gewährleistet.

8. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Begrünung der Freiflächen

Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende Flächen des Allgemeinen Wohngebietes sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Laubgehölzen, Stauden, Wiese oder Rasen zu begrünen.

Baumpflanzung

Innerhalb des WA sind gemäß Pflanzliste mindestens

- 2 großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume 1. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm
- 7 standortgerechte, heimische Laubbäume 2. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
- 27 Gehölze 3. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Heckenpflanzung

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen mit einer max. Höhe von 1,5 m gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Hecke ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestqualität: Heckenpflanzen 2xv. Pflanzverband: 3 Stück pro laufenden Meter.

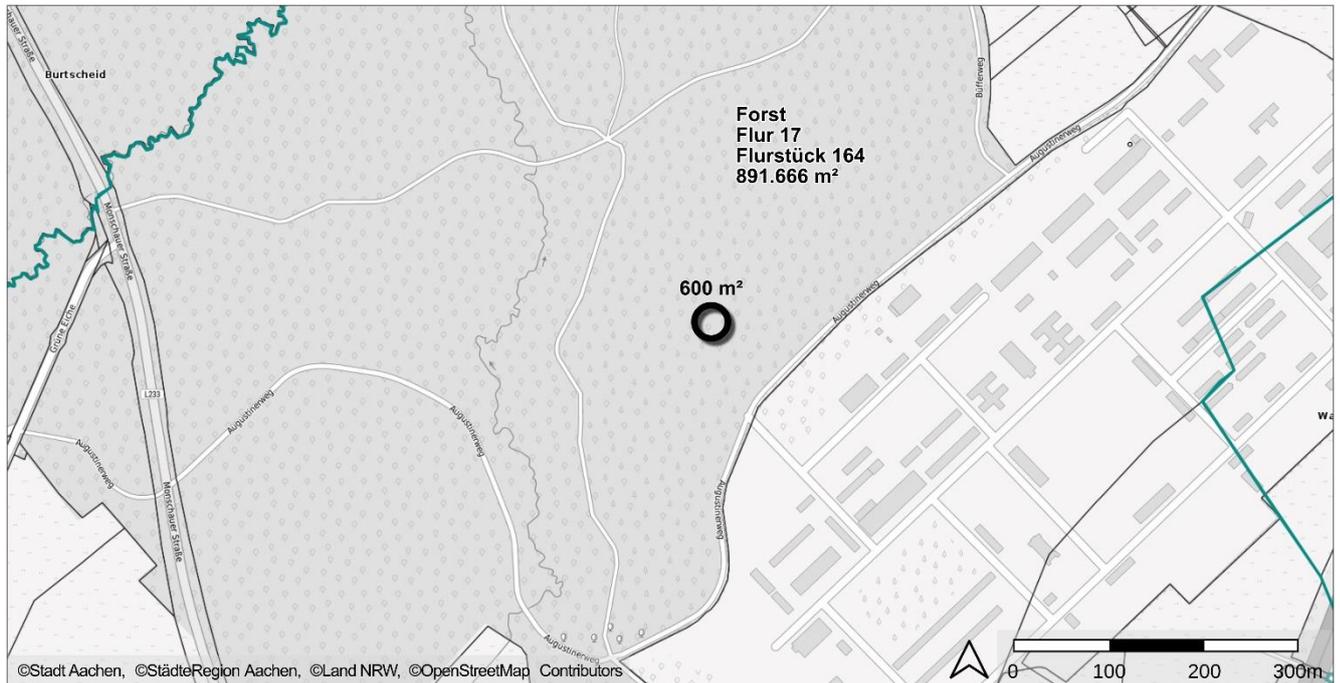
Die festgesetzten Flächen dürfen für Zuwegungen auf einer Länge von 3 Metern sowie für eine Trafostation unterbrochen werden.

Erforderliche Zäune sind in die Hecken zu integrieren.

8.2 Dachbegrünung

Die Flachdachflächen der Gebäude sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

- ca. 600 m² großen Teilfläche des insgesamt ca. 90 ha großen Flurstücks im Augustinerwald (Stadt Aachen, Gemarkung Forst, Flur 17, Flurstück 164).



10. Zulässigkeit von Vorhaben (gem. § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur derartige Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet hat.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Überschwemmungsgebiet

Das in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6a BauGB als Überschwemmungsgebiet nachrichtlich übernommene Gebiet befindet sich innerhalb des von der zuständigen Bezirksregierung Köln gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Amstelbaches. Die entsprechenden Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes gemäß § 78 sind zu beachten.

HINWEISE

1. Lärmschutz

Grundlage für die schalltechnische Beurteilung ist das 'Schalltechnische Prognosegutachten Bebauungsplan 985, Aachen-Richterich' vom 11.06.2024 (sgut-3) von GRANER+PARTNER INGENIEURE.

Für die Berechnung der Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018) wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der maßgebliche Außenlärmpegel in dB (A) bei freier Schallausbreitung für die Tag-Situation und die Nacht-Situation ermittelt. Siehe folgende Karten (Anlage 8 für den Tag und Anlage 9 für die Nacht (insbesondere Schlaf-räume)).



Anlage 8
Projekt-Nr.: 22050
Bebauungsplan 985
Banker-Feld-Straße /
Amstelbachstraße
Aachen-Richterich

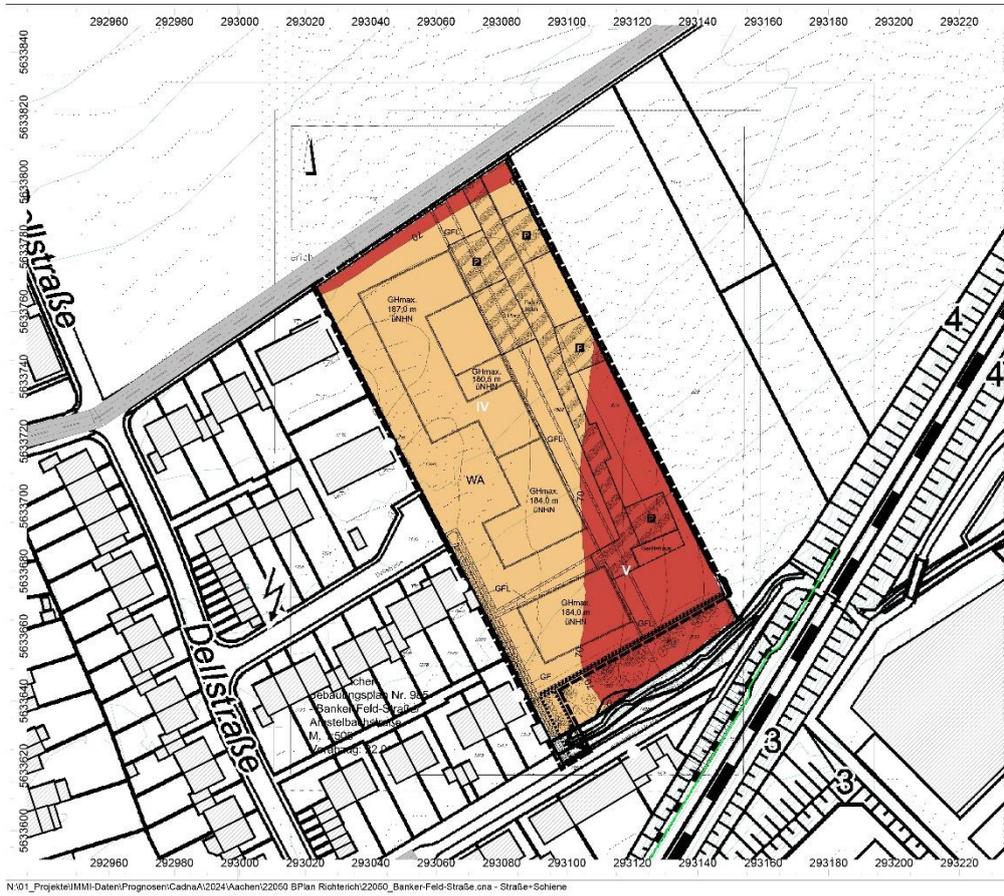
Situation:
Farbige Rasterlärmkarte
Tag-Situation
Berechnungshöhe: 1.OG
Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche

Legende:
Lärmpegelbereiche / maßgeblicher Außenlärmpegel
gemäß DIN 4109:2018-01

- I. < 55 dB(A)
- II. 56-60 dB(A)
- III. 61-65 dB(A)
- IV. 66-70 dB(A)
- V. 71-75 dB(A)
- VI. 76-80 dB(A)
- VII. > 80 dB(A)

Maßstab: 1:1000
Stand: 11.06.24
Bearbeiter: Dipl.-Wirt.-Ing. Penkalla

GRANER | PARTNER INGENIEURE



Anlage 9
Projekt-Nr.: 22050
Bebauungsplan 985
Banker-Feld-Straße /
Amstelbachstraße
Aachen-Richterich

Situation:
Farbige Rasterlärmkarte
Nacht-Situation
Berechnungshöhe: 1.OG
Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche

Legende:
Lärmpegelbereiche / maßgeblicher Außenlärmpegel
gemäß DIN 4109:2018-01

- I. < 55 dB(A)
- II. 56-60 dB(A)
- III. 61-65 dB(A)
- IV. 66-70 dB(A)
- V. 71-75 dB(A)
- VI. 76-80 dB(A)
- VII. > 80 dB(A)

Maßstab: 1:1000
Stand: 11.06.24
Bearbeiter: Dipl.-Wirt.-Ing. Penkalla

GRANER | PARTNER INGENIEURE

2. Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes liegen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Konkrete Verdachte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bombenblindgängern liegen nicht vor. Mit den Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren ist das Erfordernis einer Kampfmitteluntersuchung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW abzustimmen.

Es ist Kontakt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland, Außenstelle Kerpen, Heinrich-Hertz-Straße 12, 50170 Kerpen, Tel: 0211/4759753 aufzunehmen. Beim Auffinden von Kampfmitteln / Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Aachen zu informieren.

3. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld ‚Neulaurweg‘ im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Hier hat Steinkohlenbergbau im „Tiefen“ Bereich stattgefunden. Auch wenn die bergbaulichen Einwirkungen dieses vor Jahrzehnten umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus nach allgemeiner Lehrmeinung inzwischen abgeklungen sind, wird auf heute noch einwirkungsrelevanten (bruchauslösenden) Altbergbau im Bebauungsplanbereich hingewiesen.

4. Erdbebenzonen

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 3 auf der Untergrundklasse R zuzuordnen. Entsprechende Regelwerke sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

5. Bodenschutz

Vor Beginn jeglicher Erschließungs- und Baumaßnahmen, insbesondere auch von Abrissarbeiten, die nicht ausschließlich den Hochbau, sondern auch den Boden / Versiegelungsflächen betreffen, ist ein Bodenschutzkonzept unter Berücksichtigung der DIN 19639 sowie der DIN 18915 und 19731 zu erstellen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Vorgaben des Konzepts sind bei allen Maßnahmen, die den Boden betreffen, im Plangebiet einzuhalten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung und zur Kostentragung der Durchführung der bodenkundlichen Baubegleitung gemäß DIN 19639.

Für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Bereich der geplanten Grünflächen sind die Anforderungen der §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Bei Anlieferung von externem Bodenmaterial sind die Vorsorgewerte des Anhangs 1 der BBodSchV einzuhalten. Dies ist durch den Lieferanten nachzuweisen.

6. Bodendenkmäler

Auftretende archäologische Funde und Befunde sind der der Stadt Aachen als Unterer Denkmalbehörde 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.

7. Starkregen

Gemäß der Starkregenhinweiskarte der Stadt Aachen bestehen punktuell Überflutungsgefahren durch Mulden und Absenkungen. Diese Gefahren sind bereits vorhanden und werden nicht durch den Bebauungsplan ausgelöst. Es wird darauf hingewiesen, dass geeignete Schutzmaßnahmen durch den/die jeweilige*n Eigentümer*in zu treffen sind.

8. Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an den Gebäuden berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK44) der Polizei Aachen bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

9. Pflanzliste

	Deutscher Name	Botanischer Name	Sorte	Pflanzqualität	Anzahl
Gehölze					
1. Ordnung (2 St.)	Trauben-Eiche	Quercus petraea		Hochstamm, StU 20-25	2
2. Ordnung (7 St.)	Spitzahorn	Acer platanoides	Cleveland ¹	Hochstamm, StU 18-20	1
	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa		Hochstamm, StU 18-20	3
	Hainbuche	Carpinus betulus		Hochstamm, StU 18-20	2
	Walnuss	Juglans regia		Hochstamm, StU 20-25	1
3. Ordnung (27 St.)	Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis		Mehrstämmig	8
	Haselnuss	Corylus avellana		Strauch	4
	Apfel	Malus domestica		Hochstamm, StU 18-20	3
	Vogel-Kirsche	Prunus avium		Hochstamm, StU 18-20	5
	Kirschpflaume	Prunus cerasifera	Nigra ¹	Strauch	4
	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus		Strauch	3
Hecken	Liguster	Ligustrum vulgare	Atrovirens ¹		
Fassadenbegrünung	Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba			
	Helenenrose	Rosa helenae			
Halbsträucher	Himbeere	Rubus idaeus			
	Heidelbeere	Vaccinium myrtillus			
	Stachelbeere	Ribes uva-crispa			

10. Artenschutz

Die Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar zulässig. Vor Beginn der Baufeldräumung ist eine erneute Kartierung des Plangebiets auf Feldhamster durchzuführen. Sollte dabei ein Nachweis erfolgen, sind die Tiere einzufangen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in andere Bereiche der Horbacher Börde umzusiedeln.

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung amdie Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 985 – Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße – beschlossen hat.

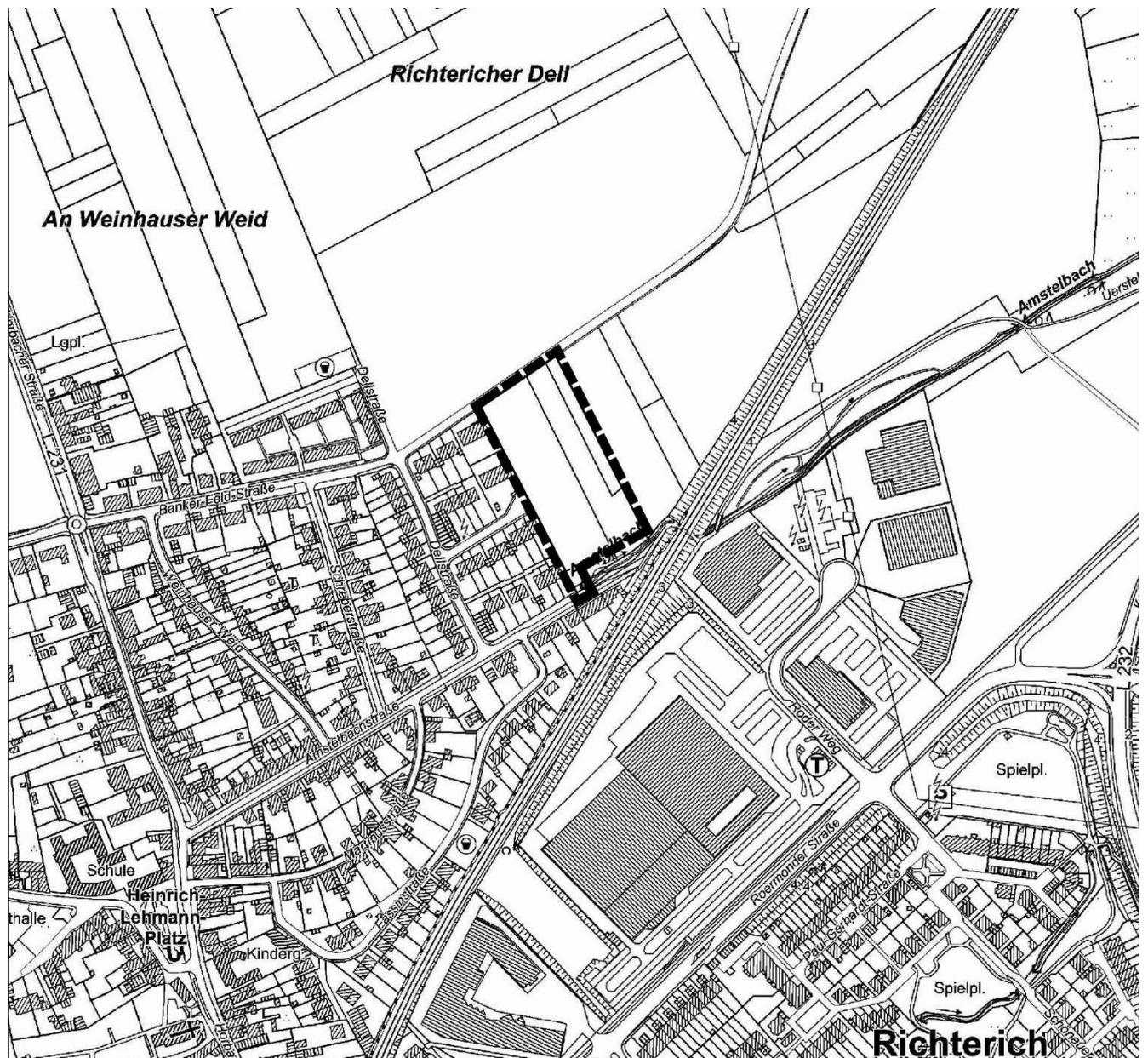
Aachen, den _____.2025

(Sibylle Keupen)
 Oberbürgermeisterin

Entwurf der Begründung (mit Umweltbericht als Anlage) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 985 – Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße –

im Stadtbezirk Richterich

für den Bereich zwischen der Wohnbebauung an der Dellstraße, dem Amstelbach und der Banker-Feld-Straße
zur Veröffentlichung im Internet



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	1
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.2	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz.....	1
1.3	Regionalplan.....	2
1.4	Flächennutzungsplan.....	2
1.5	Landschaftsplan.....	3
1.6	Bestehendes Planungsrecht.....	3
1.6.1	Plangebiet.....	3
1.6.2	Umgebung.....	3
1.7	Satzungen.....	3
1.8	Informelle Planung.....	4
1.8.1	Masterplan Aachen*2030.....	4
1.8.2	Rahmenplan Richtericher Dell.....	4
1.8.3	Perspektive Richterich.....	5
1.9	Bergbau.....	5
2	Anlass der Planung	5
3	Ziel und Zweck der Planung	6
3.1	Ziel der Planung.....	6
3.2	Städtebauliches Konzept.....	6
3.3	Architekturkonzept.....	7
3.4	Mobilitätskonzept.....	11
3.5	Ver- und Entsorgung.....	14
3.6	Freiraumkonzept.....	16
3.7	Soziale Infrastruktur.....	18
3.8	Jugend- und Familienfreundlichkeit.....	18
3.9	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	19
3.9.1	Mindestanforderung.....	19
3.9.2	Standortwahl der Bebauung.....	19
3.9.3	Städtebaulicher Entwurf.....	20
3.9.4	Kubatur der Gebäude.....	20
3.9.5	Solare Wärme- und Energiegewinnung.....	20
3.9.6	Umgang mit Freiflächen.....	20
3.9.7	Umgang mit Niederschlagswasser.....	20
3.9.8	Umgang mit der Energieversorgung.....	21
4	Begründung der Festsetzungen	21
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
4.3	Bauweise.....	22
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	23
4.5	Nebenanlagen.....	23
4.6	Stellplätze.....	23
4.7	Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	24
4.8	Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	24
4.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	25

4.10	Dachbegrünung	26
4.11	Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	26
4.12	Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Geltungsbereiches ..	26
5	Auswirkungen der Planung	28
5.1	Städtebauliche Auswirkungen	28
5.2	Verkehrliche Auswirkungen	28
5.3	Auswirkungen auf die Umwelt	29
6	Kosten	30
7	Durchführungsvertrag	30
8	Plandaten	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan AACHEN*2030	2
Abbildung 2:	Schwarzplan	7
Abbildung 3:	Weißmodell	7
Abbildung 4:	Ansichten und Schnitt Seniorenzentrum	9
Abbildung 5:	Ansichten und Schnitt Kita- und Wohngebäude	10
Abbildung 6:	Städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept	17
Abbildung 7:	Ausgleichsflächen Münsterwald (oben), Augustinerwald (unten)	28

1 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Aachen – Richterich am nordöstlichen Siedlungsrand und umfasst in der Gemarkung Richterich, Flur 5 die Flurstücke 624, 1500 und 1502 (Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans) sowie kleinflächig zur Querung des Amstelbachs die Flurstücke 1498, 1499 und 1501 (einbezogene Fläche). Es weist eine Größe von 10.299 m² auf, mit 10.117 m² für den Vorhaben- und Erschließungsplan und 182 m² für die einbezogene Fläche. Von der Banker-Feld-Straße im Norden mit einer Höhe von rd. 175,20 ü. NHN fällt das Plangebiet in Richtung Süden zum Amstelbach auf eine Geländehöhe von rd. 172 m ab (ohne Bachsohle). Es ergibt sich ein Höhenunterschied innerhalb des Plangebietes von rd. 3 m.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Banker-Feld-Straße, im Süden durch den Amstelbach, im Westen durch die in den 1980er Jahren errichtete Wohnbebauung an der Dellstraße begrenzt. Im Osten grenzen großflächige landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet.

Derzeit wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche (Ackerland) genutzt. Es weist mit Ausnahme des kleinen südlichen Abschnitts zur Querung des Amstelbachs keinen Baumbestand auf. In diesem Bereich des Plangebiets ist der Amstelbach noch verrohrt. Zwischen der Banker-Feld-Straße und Amstelbach verläuft unterhalb der landwirtschaftlichen Fläche ein Mischwasserkanal.

Südlich schließt sich eine Fläche des Wasserverbandes Eifel-Rur mit einem dichten Baumbestand am Amstelbach an, der in Fließrichtung Osten ab dieser Stelle offen geführt wird und vor einigen Jahren renaturiert wurde. In südöstliche-nordwestliche Richtung stellt die in diesem Abschnitt in Hochlage geführte Bahntrasse Aachen-Mönchengladbach eine Barriere zu dem südöstlichen Teil Richterichs dar. In Verlängerung der Amstelbachstraße quert ein Rad- und Fußweg in einer engen Unterführung diese Bahntrasse; die nächsten Querungen sind in rund 700 m im Nordosten und rund 1 km im Südwesten. Dieser Weg führt als Uersfelder Fußpfad weiter in Richtung Osten parallel zum Amstelbach nach Uersfeld sowie nach Süden zum Gewerbegebiet Roder Weg mit dem Einkaufsmarkt Edeka und in Verlängerung in das Wohngebiet Schönauer Friede.

Nördlich und östlich des Plangebiets schließen sich weitere großflächige landwirtschaftlich genutzte Flächen auf Aachener Stadtgebiet an. Weiter östlich befindet sich das Stadtgebiet von Herzogenrath mit dem Ortsteil Bank.

Das Plangebiet ist über die nördlich des Plangebietes verlaufende Banker-Feld-Straße an das Straßenverkehrsnetz angebunden.

1.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Angesichts der großen Hochwasserschäden der vergangenen Jahre wurde auf Bundesebene ein länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) aufgestellt und die Ziele der Raumordnung per Verordnung festgelegt¹. Diese sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben.

Gemäß Ziel I.1.1 ist die Schutzwürdigkeit vor Hochwasser und die Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser der geplanten Nutzung zu prüfen und in die Abwägung miteinzubeziehen.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Amstelbachs liegt mit einer kleinen Fläche innerhalb sowie angrenzend an den Geltungsbereich.

Gemäß Ziel I.2.1 sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorausschauend zu prüfen. Die Prüfung nach Ziel I.2.1 zielt darauf ab, die Risiken durch Hochwasser- und Starkregenereignisse auch bei einer Zunahme und Intensivierung dieser Ereignisse in der Zukunft, insbesondere durch die Siedlungsentwicklung, zu minimieren. Auf eine weitere Verringerung von Schadenspotenzialen soll gemäß Grundsatz II.1.1 hingewirkt werden.

Die Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW (BKG – Bundesamt für Kartografie und Geodäsie) stellt dar, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Situation ist im Umweltbericht zusammengestellt.

¹ Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), vom 19. August 2021

Gemäß Ziel II.1.3 ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt, zu erhalten.

1.3 Regionalplan

Die im Regionalplan festgelegten Bereiche bestimmen die allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage, eine Festlegung der tatsächlichen Flächennutzung und ihre Darstellung geschieht im Flächennutzungsplan. Es besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an den Regionalplan.

Der derzeit gültige Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Stand 2016, legt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Der neu aufgestellte Regionalplan (Stand Feststellungsbeschluss 11.07.2025) greift diese ASB-Festlegung auf. Mit der Bekanntmachung durch das Land Nordrhein-Westfalen wird der Regionalplan rechtskräftig. Die Planung entspricht somit den Zielsetzungen des Regionalplanes.

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindlichen Planungen integrierendes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan AACHEN*2030 vom 27.01.2022 stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Weiterhin führt ein Grünzug von Süden nach Norden, um eine Grünverbindung vom Amstelbach durch das geplante Wohngebiet 'Richtericher Dell' in Richtung Norden zum Freiraum zu sichern. Im Nordosten ist eine Erschließungsstraße um die geplante Wohnbaufläche herum als Verbindung zwischen der Roermonder Straße im Süden und der Horbacher Straße im Norden dargestellt.

Weiterhin ist der Bereich als Fläche, unter denen tagesnaher und oberflächennaher Bergbau umging, gekennzeichnet.

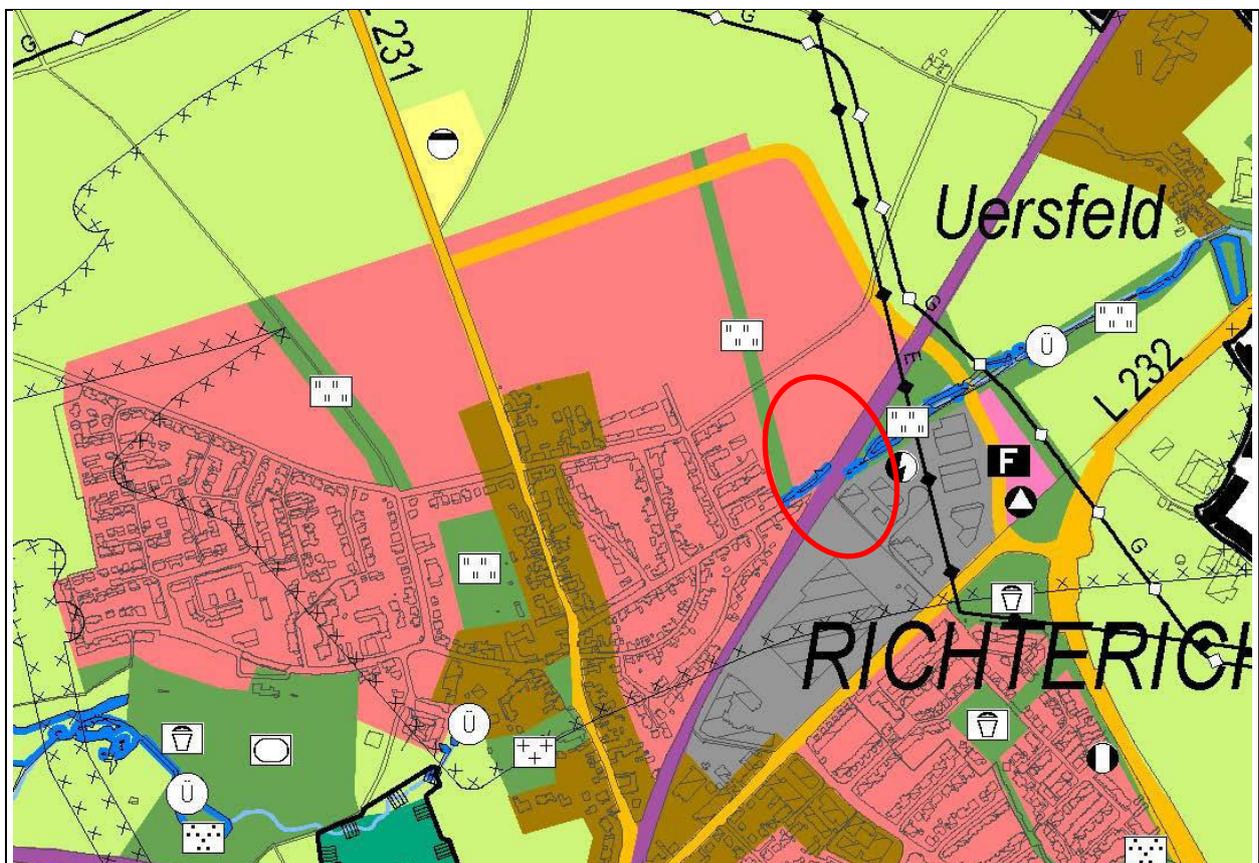


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan AACHEN*2030
STADT AACHEN, 2021

1.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Aachen aus dem Jahr 1988. Der rechtsgültige Landschaftsplan setzt im Plangebiet den 'Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern' fest. Ein eigenständiges Änderungsverfahren zum Landschaftsplan ist nicht erforderlich, da mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans die bestehenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen, gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG außer Kraft treten.

Der Landschaftsplan wird derzeit neu aufgestellt. In Vorbereitung auf das geplante Wohngebiet Richtericher Dell stellt der Entwurf (2023) des Landschaftsplans im Bereich des Plangebietes das Entwicklungsziel 7 'Temporäre Erhaltung' dar.

1.6 Bestehendes Planungsrecht

1.6.1 Plangebiet

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines großflächigen Bereichs, für den am 06.03.2014 der Aufstellungsbeschluss A 255 mit den Planungszielen Deckung des Wohnflächenbedarfs der Stadt Aachen und Bau einer Haupteerschließungsstraße zwischen Horbacher Straße und Roermonder Straße gefasst wurde. Das gesamte Gebiet des Aufstellungsbeschlusses kann aufgrund seiner Größe und des damit verbundenen Zeitaufwandes für das Planverfahren nicht als ein Bebauungsplan bearbeitet werden. Daher sollen aus dem Gebiet des Aufstellungsbeschlusses in parzellenscharfen Abgrenzungen einzelne Plangebiete für Bebauungspläne – wie der BP Nr. 985 – festgelegt werden.

1.6.2 Umgebung

Für die angrenzende Bebauung in der Banker-Feld-Straße, Dellstraße, und Amstelbachstraße sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen liegen keine Bebauungspläne vor.

Weiter östlich wurde zwischen der Horbacher Straße und dem Knotenpunkt Roermonder Straße / Kohlscheider Straße ein weiterer Abschnitt aus dem Bereich des Aufstellungsbeschlusses des A 255 für die Haupteerschließungsstraße als BP Nr. 955 'Richtericher Dell / Haupteerschließung' festgelegt. Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau der Haupteerschließung für die Bebauung in der Richtericher Dell geschaffen werden. Die neue Straße soll auch der Entlastung des Ortskernes von Alt-Richterich dienen. In der favorisierten Trassenvariante entsteht an der Anbindung der Banker-Feld-Straße eine verkehrsberuhigende Knotenpunktform durch unmittelbar aufeinanderfolgende T-Einmündungen um Schleichverkehre Richtung Kohlscheid zu unterbinden. Die frühzeitige Beteiligung wurde im Zeitraum vom 29.01.2024 bis zum 01.03.2024 durchgeführt.

Östlich des Gewerbegebietes Roder Weg in Verlängerung der Roermonder Straße wird über den BP Nr. 970 'Roermonder Straße / Amstelbach' der Neubau des Recyclinghofs Richterich vorbereitet.

1.7 Satzungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der **Stellplatzsatzung** der Stadt Aachen, die am 18.06.2025 vom Rat beschlossen wurde und Rechtskraft ab 01.08.2025 erlangt. Sie löst die Stellplatzsatzung vom 14.12.2018 mit erstem Nachtrag vom 27.01.2020 ab.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs der **Grün- und Gestaltungssatzung** der Stadt Aachen. Auch die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Aachen (**Baumschutzsatzung**) vom 14.11.2018 ist aufgrund der Lage im Außenbereich nicht anzuwenden. Die Satzungen kommen zur Anwendung, wenn der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Darüber hinaus sind weitere städtische Konzepte, wie z. B. das 'Handlungskonzept Wohnen' und das Freiraumkonzept 'Grüne Krone' sowie politische Beschlüsse zu beachten.

1.8 Informelle Planung

1.8.1 Masterplan Aachen*2030

Der Masterplan Aachen*2030 zeigt mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen auf. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung auch für unterschiedliche Handlungsfelder absteckt. Für den zu betrachtenden Bereich wird Handlungsbedarf in den Handlungsfeldern Wohnen, Lebensumfeld, Mobilität, Stadt-Bau-Kultur, Natur und Umwelt sowie Klimaschutz, Klimaanpassung gesehen:

- Im Bereich Wohnen liegt hinsichtlich der Wohnungsmarktoffensive der Fokus auf der Entwicklung von Bauland und der klimagerechten Gestaltung des Wohnquartiers.
- Das Handlungsfeld Lebensumfeld sieht den Bereich unter dem Gesichtspunkt einer sozial gerechten Stadt als Lebensraum mit vorrangigem Handlungsbedarf. Ziele sind u. a. die Gestaltung von Lebensräumen, die Menschen mit Behinderungen mit der gleichen Selbstverständlichkeit nutzen können wie Nichtbehinderte sowie die Unterstützung für ältere Menschen und altengerechte Verbesserungen im Wohnquartier.
- Im Handlungsfeld Mobilität wird die Haupterschließungsstraße der Richtericher Dell und der Bahnhofpunkt Richterich als neuer Verknüpfungspunkt für verschiedene Mobilitätsarten aufgeführt.
- Im Sinne der Stadt-Bau-Kultur wird für die Richtericher Dell die Förderung der Baukultur benannt und bei der Erweiterung auf die Sicherung der Identität des Stadtteils hingewiesen.
- Unter dem Aspekt des Handlungsfeldes Natur und Umwelt steht der Erhalt schutzwürdiger Böden in Abwägung zur Deckung des Wohnraumbedarfs. Der Erhalt von Belüftungsbahnen am nordöstlichen Ortsrand Richterichs sowie die Berücksichtigung geringer Grundwasserabstände im Bereich des Amstelbachs sind weitere zu beachtende Themen. Die Integrierte Klimaschutzsiedlung Richtericher Dell ist als Leitprojekt explizit aufgeführt.
- Entsprechend ist im Handlungsfeld Klimaschutz, Klimaanpassung die Entwicklung einer Klimaschutzsiedlung verortet, die Anforderungen über den gesetzlichen Standard hinaus umsetzt.

1.8.2 Rahmenplan Richtericher Dell

Im Norden von Aachen unmittelbar angrenzend an den bestehenden Siedlungsrand des Stadtteils Richterich ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers 'Richtericher Dell' geplant. Es handelt sich dabei um die größte Reservefläche für Wohnungsbau in Aachen. Der Entwicklung 'Richtericher Dell' kommt gesamtstädtisch eine große Bedeutung für die zukünftige Stadtentwicklung zu. Das Projekt ist gemäß der „Aachen-Strategie-Wohnen“ ein wichtiger Baustein für eine zielgruppenorientierte Baulandbereitstellung und soll prioritär entwickelt werden. Auf dem ca. 37 ha großen, zurzeit landwirtschaftlich genutzten Gelände sollen mit einem Zeithorizont von 20 bis 30 Jahren rd. 800-900 Wohneinheiten für etwa 2.500 Einwohner inkl. Nahversorgungszentrum und sozialen Einrichtungen entstehen. Das Gebiet soll sukzessive in Bauabschnitten realisiert werden.

Der Stadtteil Richterich weist bereits heute einen überdurchschnittlich hohen Anteil älterer Menschen auf. Die Gruppe der über 65-Jährigen macht derzeit bereits ein Viertel der Stadtteil-Bevölkerung aus. Vor dem Hintergrund der prognostizierten demographischen Entwicklung wird sich der Trend der alternden und insgesamt abnehmenden Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner in Richterich in den nächsten Jahrzehnten weiter fortsetzen. Damit steht in Frage, inwieweit die bestehende soziale und technische Infrastruktur in ihrer heutigen Qualität dauerhaft vorgehalten werden kann. In diesem Zusammenhang bietet die Entwicklung der Richtericher Dell die große Chance, den historischen Stadtteil Richterich langfristig auf einer trag- und lebensfähigen Größe zu festigen.

Die Planungen zur Entwicklung dieser Flächen gehen bis in die 1980er Jahre zurück. Im Jahr 2003 wurde ein städtebaulich-freiraumplanerischer Rahmenplan erarbeitet. Seitdem haben sich die Rahmenbedingungen in vielerlei Hinsicht, insbesondere in Bezug auf die Anforderungen an das Wohnen, an den Klimaschutz und an die Mobilität so stark verändert, dass eine Neuausrichtung der Planung erforderlich wird.

1.8.3 Perspektive Richterich

In Richterich sind zahlreiche Entwicklungen im Gang bzw. in der Vorbereitung. Mit der 'Perspektive Richterich' beabsichtigt die Stadt Aachen, bereits bekannte und laufende Projekte, aber vor allem auch künftige (heute noch nicht konkret geplante) Maßnahmen der Stadt-, Sozialraum-, Mobilitäts- und Freiflächenentwicklung auf einer Plattform zusammenzuführen und hieraus Potenziale und Synergien zu schöpfen. Die 'Perspektive Richterich' bildet damit im Sinne einer Gesamtstrategie die Grundlage für die zukünftigen Planungen und Entwicklungen im Stadtteil.

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind neben der Entwicklung der Richtericher Dell und der geplanten Hauptschließung beispielsweise auch die Entwicklung der Ortsmitte Alt-Richterich, die Planung und der Bau der Feuerwache am Roder Weg, die Planung und der Bau des Recyclinghofs für den Aachener Nordraum (B-Plan Nr. 970) sowie die Erweiterung des Rad- und Fußgängertunnels an der Amstelfeldstraße benannt. Die Standortsuche für eine Kindertagesstätte sowie das Seniorenwohnprojekt der AWO sind als laufende Projekte im Rahmen der Grund- bzw. Daseinsvorsorge aufgeführt.

1.9 Bergbau

Die Bebauungsplanfläche liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld 'Neulaurweg' im Eigentum der EBV GmbH; dies ist im FNP AACHEN*2030 entsprechend gekennzeichnet.

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Grubenbildern) hat im Vorhabenbereich Steinkohlenbergbau im 'Tiefen' Bereich stattgefunden. Die bergbaulichen Einwirkungen dieses vor Jahrzehnten umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind nach allgemeiner Lehrmeinung inzwischen abgeklungen. Auch heute noch einwirkungsrelevanter (bruchauslösender) Altbergbau ist hier im Bebauungsplanbereich nicht dokumentiert.²

Vorsichtshalber weist der Bebauungsplan auf auch heute noch einwirkungsrelevanten (bruchauslösenden) Altbergbau im Bebauungsplanbereich hin.

2 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung der älteren Bevölkerung von Richterich, zumal der Stadtteil im gesamtstädtischen Vergleich einen überdurchschnittlich hohen Anteil älterer Menschen aufweist. Mit der Planungsidee der Arbeiterwohlfahrt, in Richterich eine Senioreneinrichtung als Voll- und Kurzzeiteinrichtung zu errichten, könnte der Bedarf an Pflegeplätzen zumindest teilweise gedeckt werden. Darüber hinaus besteht ein hoher Bedarf an Kindertagesstätten, dem mit einer vierzügigen Einrichtung entsprochen wird.

Insbesondere im Zusammenhang mit dem geplanten neuen Wohnquartier ist die Ansiedlung einer Senioreneinrichtung sowie einer Kindertagesstätte zu begrüßen.

Im Rahmen der Perspektive Richterich sind sowohl die Errichtung eines Seniorenzentrums als auch einer Kindertagesstätte zur dringenden Deckung des in Richterich vorhandenen Bedarfs als Aufgabe formuliert und stehen somit im öffentlichen Interesse. Beide Projekte sind an dem vorgesehenen Standort im Nordosten Richterichs städtebaulich sinnvoll, wo mit der Realisierung des neuen Wohnquartiers 'Richtericher Dell' absehbar ein großer Einzugsbereich interessierter Nutzergruppen entstehen wird.

Die AWO-Neubauten bilden somit den ersten Baustein in der Entwicklung des Areals 'Richtericher Dell' und ein funktionales 'Scharnier' zum Bestand.

² Informationen aus der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie vom 09.11.2020

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Vorbereitung zur Schaffung einer Betreuungs- und Pflegeeinrichtung für Senioren sowie einer Kindertagesstätte in Verbindung mit neuem Wohnraum im nördlichen Stadtgebiet von Aachen, um die Versorgung mit Betreuungs- und Pflegeplätzen und den Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen für den Ortsteil Richterich zu verbessern.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist planungsrechtlich bisher dem Außenbereich zugeordnet und unzureichend erschlossen. Die Umsetzung dieser Planung macht die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Aufgrund der konkreten Planungsabsicht einer Vorhabenträgerin – der Arbeiterwohlfahrt (AWO) – ist der Anlass gegeben, mit dem Planungsinstrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

Die geplanten Nutzungen erfordern baulich großvolumige Kubaturen, die sich von der städtebaulichen Struktur des angrenzenden Wohngebiets mit Einfamilienhäusern unterscheiden. Mit dem Instrument des Bebauungsplans sollen ein verträgliches Nebeneinander und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügt, der die beabsichtigte Planung der Gebäude und des Freiraums konkretisiert. Die Umsetzung wird zudem über einen Durchführungsvertrag gesichert.

Zur besseren Anbindung des Plangebiets wird eine neue öffentliche Wegeverbindung für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen von der Amstelbachstraße in das Plangebiet angelegt. Diese Fläche im Süden des Plangebiets ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

3.2 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept zugrunde (HWR ARCHITEKTEN, GROW LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, Juni 2025).

Eine neue, von der Banker-Feld-Straße abzweigende und als Sackgasse angelegte private Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung bildet das städtebauliche Gerüst des Entwurfs. Eingebunden in eine Grünfläche markiert diese Straße zugleich den östlichen Rand des Plangebiets. Zwischen dieser Straße und dem Wohngebiet an der Dellstraße werden zwei neue Baukörper angeordnet, die sich hangbegleitend und in der Höhe gestaffelt an die bestehende Geländetopographie und die Höhe der umliegenden Wohnbebauung anpassen. Der Baukörperrhythmus der Neubauten orientiert sich an der angrenzenden zeilenförmigen Wohnbebauung. Das auf dem Grundstück vorhandene Gefälle von etwa 3 m wird in der Höhenentwicklung des Neubaus aufgenommen, wodurch auf die Wohnbebauung im Westen Rücksicht genommen wird und durch die wechselnde Struktur ein maßstäblicher Übergang geschaffen wird. Der größere Baukörper im Norden nimmt die Senioreneinrichtung auf und der kleinere südlichen Baukörper bietet Raum für die Kita und Wohnungen.

Das Gebäude der Senioreneinrichtung ist als mäanderförmiger Baukörper ausgebildet. Er zeigt sich zur Banker-Feld-Straße mit schmaler Kopfansicht und angemessener Höhe zur benachbarten Wohnbebauung und nimmt so den Rhythmus und die Struktur der angrenzenden Wohnbebauung auf. Das neue AWO-Zentrum soll mit der bestehenden und zukünftig geplanten Umgebung interagieren und wird sich nicht abschotten. Der Baukörper öffnet sich im zentralen Bereich in Richtung Osten und im südlichen Teil in Richtung Westen und schafft dadurch als Höfe gefasste Freibereiche. Der sich in Richtung Osten öffnende Hof beherbergt den Haupteingang und dient als 'Marktplatz' den Bewohner*innen und Besucher*innen als Ort der Begegnung. Der sich im Süden in Richtung Wohnbebauung öffnende Hofbereich wird als geschützter Garten gestaltet. Das kleinere Gebäude der Kita bildet den südlichen Abschluss der Bebauung mit einer der Kita zugeordneten und nicht öffentlich zugänglichen Spielfläche parallel zur Böschungskante des Amstelbachs.

Die Baukörper sind in eine Parkanlage eingebettet. Umlaufend um den größeren Baukörper verläuft ein Fußweg, der den Eingangsbereich (Marktplatz) im Osten mit verschiedenen Themenfeldern (Schafweide, Kräuterbeeten, Pavillon, Sandfeld, Springbrunnen) der Parkanlage verbindet.

Über einen neuen Fuß- und Radweg wird der Amstelbach im Süden gequert und mit dem Wegenetz im Plangebiet und nachbarschaftlich mit dem Wohnquartier an der Sackgasse der Dellstraße verbunden. Da der Ausbau der Banker-Feld-Straße mit einem geschützten Bürgersteig zeitlich erst nach der Realisierung des AWO-Vorhabens erfolgen wird, ist temporär eine fußläufige Anbindung im Nordwesten des Plangebiets vorgesehen.

Östlich der privaten Erschließungsstraße sind in eine Grünfläche integrierte Nebenanlagen (Müll, Geräte) sowie Parkmodule für die privaten Stellplätze angeordnet.



Abbildung 2: Schwarzplan
HWR ARCHITEKTEN 2024



Abbildung 3: Weißmodell
HWR ARCHITEKTEN, Juni 2025

3.3 Architekturkonzept

Der Entwurf wurde in zwei Terminen dem Gestaltungsbeirat der Stadt Aachen vorgestellt und die dort formulierten Anregungen zur Positionierung der Baukörper und der Fassadengestaltung aufgegriffen.

Mit den auf dem Grundstück geplanten 2 Neubauten sollen die folgenden Nutzungen realisiert werden:

- **Neubau Seniorenzentrum**
 - Gebäudegrundfläche ca. 2.000 m², Bruttogrundfläche ca. 6.300 m²
 - 80 Bewohner und 12 Personen in Kurzzeitpflege
 - mit Teestube als Bewohner-Treffpunkt
- **Neubau Kindertagesstätte und Wohnungen**
 - Gebäudegrundfläche ca. 500 m², Bruttogrundfläche ca. 1.525 m²
 - 70 Kinder
 - EG = 2 x 10 Kinder U3, I. OG = 2 x 25 Kinder Ü3
 - II. OG = 4 barrierefreie 2-Zimmerwohnungen mit ca. 63 qm Wohnfläche

Bauweise

Das Seniorenzentrum und das Kitagebäude sind als Massivbau geplant. Die Wahl der Konstruktionsart ist verschiedenen Anforderungen geschuldet:

- Hohe Anforderungen an den konstruktiven, vorbeugenden Brandschutz aufgrund der sensiblen Nutzung und baurechtlichen Einordnung (Seniorenzentrum: Gebäudeklasse 5, nicht brennbar, Feuerwiderstandsklasse mind. 90 Minuten)
- Überbrückung großer statischer Spannweiten z. B. in Wohn-/ Essbereichen, Eingangs- und allgemeinen Aufenthaltsbereichen, Themenräumen.
- Grundsätzlich hohe Anforderung an die Tragfähigkeit des Gebäudes aufgrund der Nutzung (Tragfähigkeit im Seniorenzentrum und in der Kita mind. 5 KN/qm, in reinen Wohngebäuden nur 2 KN/qm)
- Wahl einer wirtschaftlich darstellbaren Konstruktionsweise, die für den sozialen Träger „AWO“ die Refinanzierbarkeit über Regelsätze sicherstellt.

Die Wahl einer nachhaltigeren Bauweise in einer Holz- oder Holzhybridkonstruktion wäre grundsätzlich möglich, führt jedoch vor allem aufgrund der hohen Brandschutzanforderungen zu speziellen Konstruktionen und zusätzlichem Materialeinsatz, der damit auch zusätzliche Emissionen und erhebliche Mehrkosten verursachen würde.

Seniorenzentrum

Die Zuwegung zum Haupteingang erfolgt über den vorgelagerten Marktplatz mit der angrenzenden Teestube und bietet Raum für Begegnung und Kommunikation. Die barrierefreie Erschließung innerhalb des Gebäudes erfolgt vom Haupteingang aus durch eine direkte Wegführung zum Info-Point/Empfang. Über das Foyer mit der angebundenen Promenade werden die Verwaltung und der zentrale Erschließungskern auf kurzem Weg erreicht.

Im Neubau werden jeweils zwei Wohngruppen auf jeweils einer Ebene angeboten. Die Wohngruppe (Option Demenzgruppe) im Hanggeschoss ist direkt an einen großzügigen und geschützten Garten angebunden. Die Höhenstaffelung des Gebäudes bietet, neben der Wohngruppe im Hanggeschoss, im obersten Geschoss eine eigene Wohngruppe für 16 Bewohner an. An der dem Staffelgeschoss angegliederten Dachterrasse sind dem Personal zugeordnete Nutzungen verortet.

Die gestapelte und wiederkehrende Nutzung bietet eine klare Orientierung und Wegführung über alle Geschosse. Alle Nutzungsbereiche sind über das zentrale Treppenhaus miteinander verknüpft.

Die jeweils in der Gruppenmitte angeordneten Gemeinschaftsbereiche der Wohngruppen bieten den Bewohner*innen und Mitarbeiter*innen einen qualitätvollen Aufenthalt. Sie sind direkt an eine großzügige Loggia angebunden, die als geschützte Freifläche den Blick in das Wohnquartier oder zum Vorplatz öffnet. Auf der Loggia bietet sich auch für mobilitätseingeschränkte Bewohner*innen die Möglichkeit des Aufenthalts im Freien.

Das Seniorenzentrum weist, der Grundstückstopografie folgend, jeweils 3 Vollgeschosse und Flachdächer auf. Aufgrund der Höhenstaffelung liegt in einem kleinen Teil eine Viergeschossigkeit mit Keller- und Technikräumen vor. Folgende Materialien werden für die nach außen wirksame Gestaltung eingesetzt:

- Eine wärme gedämmte und mit hellbeigen Klinkerriemchen oder Putz versehene Außenhaut
- Verfugung in der Farbe der Riemchen (flächige Wirkung)

- Eine dunklere Riemchen-Rollschicht oder senkrechter Besenstrichputz akzentuiert und gliedert die Fassade
- Farblich in anthrazit abgesetzte Fenster aus Kunststoff
- Extensiv begrünte Dachflächen (ergänzende PV-Flächen)
- Verzinkte Geländer und Umwehungen im Außenbereich



Ansicht Nordwest Straßenseite Banker-Feld-Straße



Ansicht Nordost von der privaten Erschließungsstraße



Ansicht Südwest Gartenseite



Längsschnitt Gartenseite

Abbildung 4: Ansichten und Schnitt Seniorenzentrum
HWR ARCHITEKTEN, Juni 2025

Kindertagesstätte und Wohnungen

Das kleinere Gebäude mit Kita und Wohnungen befindet sich am Ende der privaten Erschließungsstraße und ist über einen Vorplatz, der auch der Feuerwehr als Aufstellfläche dient, erreichbar.

Kita und Wohnen verfügen jeweils über eigene Eingänge mit gemeinsamer Option zur Nutzung eines Aufzugs als Durchlader. Der großzügig dimensionierte Spielflur wird über eine einläufige Treppe mit dem Obergeschoss für die über 3 Jahre alten Kinder (Ü3-Kinder) verknüpft. Neben den Themen- und den dazugehörigen Nebenräumen der Ü3-Gruppen, bietet das Obergeschoss ergänzend Büro- und Personalräume an. Der Spielflur ist über Garderobenbereiche an einen vorgelagerten Austritt

und eine in den Garten führende Treppe mit dem Außenbereich/Garten/Spielbereich verknüpft. Alle Ebenen sind über den Aufzug barrierefrei erreichbar.

Die Kita bietet im Erdgeschoss zwei Gruppen für Kinder unter 3 Jahre (U3-Kinder) mit Themenräumen, den notwendigen Nebennutzungen, sowie den zweigeschossigen Mehrzweckraum mit angrenzender Küche und Lager an. Das Obergeschoss der Kita ist über einen verbindenden Garderobenbereich an einen vorgelagerten Austritt angebunden, der auch den Ü3-Kindern über eine einläufige Treppe den direkten Zugang in den Spiel- und umgebenden Freibereich ermöglicht. Mehrzweck- und Themenräume verfügen somit ebenfalls über direkte Ausgänge ins Freie, so dass die Anforderungen an den Brandschutz gewährleistet sind. Insgesamt können bis zu 70 Kinder (U3 / Ü3) in der Kindertagesstätte betreut und versorgt werden.

Über das zentrale Treppenhaus mit Aufzug wird das II. Obergeschoss (OG) als 'Wohnebene' erschlossen. Das II. OG bietet insgesamt vier Wohnungen an, zwei Wohnungen mit ca. 63 m² Wohnfläche, sowie zwei Wohnungen mit ca. 78 m². Alle Wohnungen werden über das Treppenhaus nebst Aufzug und den daran angrenzenden Verteiler-Flur erschlossen. Alle Wohnungen verfügen über eine jeweils zweiseitig tagesbelichtete Loggia, die vom Wohnbereich aus erschlossen wird.

Das Kita- und Wohngebäude weist, wie das Seniorenzentrum drei Vollgeschosse mit Flachdach auf.



Ansicht Eingangseite



Ansicht Südost Gartenseite



Ansicht Nordost



Ansicht Südwest



Längsschnitt

Abbildung 5: Ansichten und Schnitt Kita- und Wohngebäude

HWR ARCHITEKTEN, Juni 2025

Folgende Materialien werden für die nach außen wirksame Gestaltung eingesetzt:

- Eine wärme gedämmte, im EG und I. OG mit hellbeigen Klinkerriemchen oder Putz versehene Außenhaut
- Verfugung in der Farbe der Riemchen (flächige Wirkung)
- Das II. OG (Wohnen) erhält eine Accoya-Holzfassade oder senkrechten Besenstrichputz
- Farblich in hellgrau abgesetzte Fenster aus Kunststoff
- Außentüren der Kita teilw. in einem Rotton abgesetzt
- extensiv begrünte Dachflächen (ergänzende PV-Flächen)
- Verzinkte Geländer im Außen- und Innenbereich

3.4 Mobilitätskonzept

Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs sowie die Ausgestaltung von Wegeverbindungen wurde ein Mobilitätskonzept (HWR, 2025) ausgearbeitet, das die örtlichen Gegebenheiten sowie die Nutzergruppen und Bewohnerstruktur betrachtet. Es wird das Ziel verfolgt, dass die Bewohner*innen/Nutzer*innen/Mitarbeiter*innen und insbesondere auch Berufspendler*innen ihre täglichen Wege zum/vom Standort in Zukunft möglichst stadtverträglich, umweltschonend, barrierefrei und sicher zurücklegen können. Mit Hilfe des Mobilitätskonzeptes erfolgt die Ausbildung der Wegebeziehungen und die Bemessung des erforderlichen Stellplatzangebotes. Hierbei fließen insbesondere Aspekte zur Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, Erreichbarkeit und verkehrlichen Erschließung durch den ÖPNV, zu Sharing-Angeboten sowie zum ruhenden und fließenden Rad- und Fußverkehr unter Bezugnahme auf die jeweiligen Nutzergruppen ein.

Die Zielsetzung der Stadt Aachen, den Verzicht auf PKW-Verkehr durch Stärkung alternativer Mobilität zu fördern, wird unterstützt. Jedoch ist aufgrund der Besonderheiten der auf dem Grundstück befindlichen Nutzungen festzustellen, dass zu bestimmten Tageszeiten ein Stellplatzbedarf mit einer hohen Gleichzeitigkeit und kurzer Verweildauer zu erwarten ist. Diese Zeiten des Schichtwechsels der Mitarbeitenden sind bei der Definition der erforderlichen Maßnahmen besonders zu beachten. Des Weiteren erfordert die Nutzerstruktur von kleinen Kindern und älteren Menschen ein besonderes Maß an Sicherheit und Überschaubarkeit in der Verkehrsführung.

Erschließung

Im Rahmen des Planverfahrens für die Haupteerschließungsstraße Richtericher Dell wurden verschiedene verkehrstechnische Untersuchungen durchgeführt. Für den Prognose-Planfall im Jahr 2030 wird für die Banker-Feld-Straße eine durchschnittliche Verkehrsbelastung von 2.100 Kfz/24h erwartet. Hierbei ist eine Umlagerung der Verkehrsmengen durch die geplante Haupteerschließungsstraße berücksichtigt. Durch die Entwicklung des Plangebietes ist mit einer relativ geringen Zunahme der Verkehrsmengen auf den angrenzenden Straßen zu rechnen, so dass aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung keine nennenswerte Änderung der Verkehrssituation eintreten wird.

Der weitere Ausbau der Banker-Feld-Straße ist im Zuge des neuen Wohnquartiers Richtericher Dell geplant.

Die äußere Erschließung erfolgt über eine neue hangbegleitende, in Nord-Süd-Richtung verlaufende private Erschließungsstraße, die von der Banker-Feld-Straße abzweigt und im Osten des Plangebiets angelegt ist. Am südlichen Ende ist sie vor dem Kitagebäude mit einem Wendepplatz als Sackgasse ausgebildet.

Die Breite der privaten Erschließungsstraße bemisst sich im vorderen Bereich bis zum Marktplatz nach den Anforderungen des Anlieferungsverkehr mit einer Breite von 4,50 m. Die Anlieferung des Seniorenzentrums erfolgt vom Marktplatz aus. Im hinteren Bereich wird sie auf 3 m reduziert, um den Versiegelungsanteil zu mindern und um die Durchfahrt bis an das Kita-Gebäude weniger attraktiv zu machen. Um Fahrzeugbegegnungen abzusichern, wird eine Haltebucht ausgeführt. Um die sichere Begehrbarkeit des Grundstücks für die sensiblen Nutzergruppen (alte Menschen und kleine Kinder) sicher zu stellen, wird keine Mischfläche ausgewiesen, sondern ein von der Fahrbahn getrennter 2 m breiter Bürgersteig entlang der privaten Erschließungsstraße ausgebildet. Im Bereich des Marktplatzes werden zur Verkehrsberuhigung 'Köllner Teller' eingesetzt.

Für die Feuerwehr ist am südlichen Wendepplatz eine Aufstellfläche sowie eine Ausweichstelle für weitere Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Müllfahrzeuge müssen das Grundstück nicht befahren.

ÖPNV-Anbindung

Über die Buslinien 17 und 27 ist das Plangebiet tagsüber im 60-Minuten-Takt mit der unmittelbar nordwestlich an der Banker-Feld-Straße in einer Entfernung von rd. 100 m zum Plangebiet gelegenen Haltestelle 'Dellstraße' an das Stadtzentrum von Aachen und in Richtung Nordosten nach Kohlscheid (Bahnhof Kohlscheid) angebunden. Mit dem geplanten Ausbau der Banker-Feld-Straße wird seitens der Stadt Aachen eine Verlegung der Bushaltestelle unmittelbar vor das Seniorenheim überlegt. Die Haltestelle 'Schönauer Friede' an der Roermonder Straße mit Busanbindungen im 15-Minuten Takt ist in rund 350 m Entfernung erreichbar.

Rad- und Fußverkehr

Die Banker-Feld-Straße ist Teil eines mit Knotenpunkten ausgeschilderten Radwegenetzes, jedoch ohne gesonderten Radstreifen.

An der Banker-Feld-Straße ist im bebauten Bereich auf der Südseite der Straße derzeit kein baulich angelegter Gehweg vorhanden. Es ist lediglich ein schmaler Bereich zwischen der Einmündung der Dellstraße und dem letzten Wohngebäude (Haus Nr. 28) auf der Straße durch Poller abgegrenzt. Bis zum durchgehenden Ausbau der Banker-Feld-Straße im Rahmen der Bebauung der Richtlicher Dell soll zunächst die fußläufige Anbindung des AWO-Zentrums für Pflege, Betreuung, Begegnung und der Kindertagesstätte verbessert werden. Um die Verkehrssicherheit für zu Fuß Gehende zu erhöhen, soll ein mindestens 2 m breiter Gehweg durch gut sichtbare bauliche Elemente (Leitschwellen) abgetrennt werden, was auf der gegenüberliegenden Seite eine entsprechende Verbreiterung der Fahrbahn zur Folge hat. Der Begegnungsverkehr Bus – Bus bleibt möglich. Innerhalb der heute schon vorhandenen Fahrbahnverengung (Verschwenk) wird ein Zugang in das Plangebiet eingerichtet, so dass der Haupteingang auf dem Gelände sicher erreichbar ist. Der in der Banker-Feld-Straße vorhandene bauliche Versatz in der Fahrbahn bleibt bestehen. Der Ausbau der Banker-Feld-Straße ist nicht Teil der Regelungen des Bebauungsplanes und wird von der Stadt Aachen bis zur Fertigstellung des Seniorenheimes und der Kita umgesetzt.

Südlich des Plangebiets verbindet eine gut frequentierte Fuß- und Radwegeverbindung die Amstelbachstraße mit der Roermonder Straße und den Einkaufsmöglichkeiten im Gewerbegebiet Roder Weg sowie Richtung Osten zum Uersfelder Fußpfad. Dabei wird durch einen schmalen Tunnel die Bahntrasse und der Amstelbach gequert.

Ein kleiner Stichweg im Süden des Plangebiets mit Querung des Amstelbachs soll kurzfristig eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Amstelbachstraße und Dellstraße schaffen und damit auch das Plangebiet an das vorhandene Wegenetz anbinden. Langfristig ist eine attraktive Querung des Baches und der Bahntrasse mit einer öffentlichen Grünanlage östlich des Plangebiets innerhalb des bereits im FNP AACHEN*2023 dargestellten Grünzuges vorgesehen.

Sharing-Angebote und Betriebliches Mobilitätsmanagement

Die nächstgelegene Station des Carsharing-Anbieters 'cambio' befindet sich in rund 800 m fußläufiger Entfernung am Bezirkssamt Richterich.

Die Eltern der Kita-Kinder stellen in ihrer täglichen Bring- und Abholsituation keine typischen Sharing-Nutzer*innen dar. Gleiches gilt auch für die Mitarbeiter*innen des Seniorenzentrums, so dass der Effekt auf die erforderliche Anzahl der Stellplätze durch Sharing zu vernachlässigen ist. Signifikante Auswirkungen auf den Bedarf von erforderlichen Stellplätzen wären grundsätzlich eher im Bereich von typischen Wohnnutzungen zu erwarten. Diese Situation liegt nicht vor, so dass keine neue Station im Plangebiet vorgesehen wird.

Hingegen kann das Angebot einer Radsharing-Station für Mitarbeiter*innen des Seniorenheims interessant sein, so dass angestrebt wird, ein Fahrradverleihsystem zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der Insolvenz des in Aachen vertretenen Anbieters Velocity kann eine konkrete Umsetzung derzeit nicht verlässlich eingeplant werden.

Durch Betriebliches Mobilitätsmanagement (BMM) mit ÖPNV-Angeboten für Mitarbeiter*innen kann der Kfz-Verkehr weiter reduziert werden.

Ruhender Verkehr

Die Grundlage für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs bildet die Stellplatzbedarfsermittlung nach der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen vom 14.12.2018 in der Fassung des 1. Nachtrages vom 27.01.2020. Durch die neue Stellplatzsatzung der Stadt Aachen (2025) hat sich der Stellplatzbedarf nicht geändert. Die nach neuer Satzung erforderliche Zahl der (Fahrrad-) Abstellplätze ist gestiegen, aber im Entwurf bereits abgebildet.

Stellplatzbedarf Seniorenzentrum

Die Bewohner*innen des Seniorenzentrums haben im Regelfall keine Anforderung an PKW- oder Fahrradstellplätze. In den stärksten Schichten (Früh- und Spätschicht ca. 06:00 bis 14:30 Uhr und 13:30 bis 22:00 Uhr) beträgt die Anzahl der Mitarbeiter*innen ca. 35 Personen. Die Nachtschicht (ca. 21:30 bis 06:15 Uhr) ist geringer besetzt. Beim Schichtwechsel zwischen der Früh- und Spätschicht entsteht eine kurzfristige Doppelbelegung, die Auswirkungen auf den erforderlichen Stellplatzbedarf hat. Zusätzlich ergibt sich ein Stellplatzbedarf für externe Mitarbeiter*innen und Dienstleister*innen, mit einer geringen Gleichzeitigkeit und unterschiedlicher Verweildauer. Erfahrungsgemäß können ca. 10 Besucher*innen gleichzeitig angesetzt werden. An Wochenenden ist die Anzahl der Besucher*innen höher, die der Mitarbeiter*innen jedoch geringer, so dass hier ein Ausgleich erfolgt.

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Aachen wird als Ansatz für Pflege- und Seniorenwohnheime 1 Stellplatz je 8 Betten davon 10 % für Besuch angesetzt. Daraus ergibt sich ein PKW-Stellplatzbedarf von 11,5 Stellplätzen für 92 Betten.

Der Ansatz für Fahrradstellplätze liegt hier bei 1 Stellplatz je 18 Betten, davon 10 % für Besuch. Daraus ergibt sich ein Fahrrad-Stellplatzbedarf von 5,11 Stellplätzen für 92 Betten.

Stellplatzbedarf Kita

In der Hauptzeit (von 9:00 – 15:00 Uhr) beträgt die Anzahl der Mitarbeiter*innen in der Kita 20 Personen. In den vor- und nachgelagerten Zeiten (Öffnungszeit von 7:15 bis 16:45 Uhr) sind weniger Mitarbeiter*innen erforderlich. Diese sind auch die Bring- und Holzeiten für die Eltern, so dass sich der erhöhte kurzfristige Stellplatzbedarf für die Eltern durch einen verminderten Bedarf der Mitarbeiter*innen teilweise ausgleicht. In den Bring- und Holzeiten entsteht ein Stellplatzbedarf mit einer hohen Gleichzeitigkeit und kurzen Verweildauer. Zu diesen Zeiten muss ebenfalls sichergestellt sein, dass eine geordnete und sichere Verkehrsführung für alle Verkehrsteilnehmer*innen (Fuß-, Rad-, PKW-Verkehr) möglich ist sowie keine Beeinträchtigung der anderen Nutzergruppen auf dem Grundstück entsteht.

Als Ansatz für Kindertagesstätten wird 1 Stellplatz je 10-20 Kinder angesetzt. Daraus ergibt sich ein PKW-Stellplatzbedarf von 4,67 Stellplätzen bei 70 Kindern.

Der Ansatz für Fahrradstellplätze liegt hier bei 1 Stellplatz je 5-15 Kinder, davon 50 % für Besuch. Daraus ergibt sich ein Fahrrad-Stellplatzbedarf von 7 Stellplätzen für 70 Kinder.

Stellplatzbedarf Wohnungen

Aufgrund der Wohnungsgröße und Grundrissgestaltung sind die 4 geplanten Wohnungen nicht für Familien geeignet, sondern eher für Alleinstehende oder Paare. Die barrierefreie Ausführung bietet insbesondere Komfort für ältere Menschen.

Ansatz gemäß Stellplatzsatzung ist hier für Mehrfamilienhäuser 0,9 Stellplätze je Wohneinheit. Daraus ergibt sich ein PKW-Stellplatzbedarf von 3,6 Stellplätzen für 4 Wohnungen.

Je Wohneinheit sind 2 Fahrradstellplätze vorzusehen. Daraus ergibt sich ein Fahrrad-Stellplatzbedarf von 8 Stellplätzen.

Stellplatzangebot

Durch die spezifische Nutzungsstruktur des Grundstücks mit Kita und Seniorenzentrum und den damit verbundenen Stoßzeiten, in denen ein hoher Stellplatzbedarf für kurze Zeit entsteht, erscheint eine Reduzierung der nach Stellplatzsatzung errechneten PKW-Parkplätze als nicht sinnvoll. Es stehen in den Stoßzeiten ohne Reduzierung der Stellplätze ca. für 1/5 der Nutzer*innen PKW-Stellplätze zur Verfügung (ausgenommen der Wohnungen). Optional werden daher zwei zusätzliche

Stellplätze vorgesehen, um die Stoßzeiten des Schichtwechsels abfangen zu können. Sollte sich im Betrieb zeigen, dass darauf verzichtet werden kann, besteht perspektivisch die Möglichkeit des Rückbaus der beiden zusätzlichen Stellplätze.

Das stationsbasierte Carsharing-Angebot ist auf typische Wohnnutzungen ausgerichtet, jedoch unpassend für das Personal oder die Hol- und Bringverkehre der Eltern. Zur Förderung des Radverkehrs werden über das geforderte Maß Rad-Stellplätze angelegt. Außerdem sind die im Mobilitätskonzept erläuterten Maßnahmen zur Förderung des Fuß-, Rad- und öffentlichen Nahverkehrs zusätzlich umzusetzen, damit in Zeiten hoher Nutzungsanforderungen im Bereich der Kita und des Seniorenzentrums, z. B. wildes Parken in den Grünflächen vermieden und weiterhin eine geordnete Verkehrssituation auf dem Grundstück sichergestellt werden kann.

Somit ergibt sich auf Grundlage des Mobilitätskonzeptes folgendes Stellplatzangebot:

Nutzung	PKW-Stellplätze	Fahrrad-Stellplätze
Seniorenzentrum	12 (11,5 *)	10 (5 *)
Kindertagesstätte	6 (4,67 *)	14 (7 *)
Wohnen	4 (3,6 *)	8 (8 *)
gem. Stellplatzsatzung	gerundet (20 *)	(20 *)
Optional	2	12
Insgesamt	22	32

* gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Aachen (2018/2020)

Die erforderlichen Stellplätze werden in Anzahl und Lage den Nutzungseinheiten entlang der östlichen Seite der privaten Erschließungsstraße zugeordnet. Um die Gefährdung von ausparkenden Autos für andere Verkehrsteilnehmer zu minimieren, werden jeweils Parkmodule ausgebildet, die durch Baumpflanzungen gegliedert sind. Entsprechend des „Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes“ (GEIG) ist für Wohngebäude, die über mehr als 5 Stellplätze verfügen, jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur auszustatten.

Die Fahrradstellplätze (auch für Lastenräder) entstehen auf dem Marktplatz und direkt an der Kita. Hier sind zusätzlich überdachte Fahrradabstellplätze und eine wettergeschützte Fläche für Kinderwagen im Bereich des Nebengebäudes / Gartenhauses geplant.

3.5 Ver- und Entsorgung

Entwässerung (Regen- und Schmutzwasser)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal, der auf dem Grundstück zwischen den Gebäuden und der neuen privaten Erschließungsstraße zur Banker-Feld-Straße führt, und weiter zur Abwasserreinigungsanlage Aachen-Nord abgeleitet.

Grundsätzlich ist nach Landeswassergesetz NRW das Niederschlagswasser neu erschlossener Grundstücke ortsnahe zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten. Aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich und eine Einleitung in den Amstelbach vorgesehen. Die Einleitstelle wird als offenes Gerinne angelegt, um die Auswirkungen auf den renaturierten Uferbereich des Amstelbaches möglichst gering zu halten.

Für das Vorhaben wird eine versiegelte Fläche (inkl. Abflussbeiwerte) von rund > 3.000 m² zur Einleitung gebracht. Da der Amstelbach zu wenig Wasser führt, ist eine Einleitung des gesamten Niederschlagswassers aus Sicht der UWB wünschenswert. Das anfallende Regenwasser im Norden des Grundstücks wird in einem 25 m³ großen Regenrückhalteraum (RRR) unterhalb der privaten Erschließungsstraße gesammelt und gedrosselt in den Amstelbach geleitet. Das im Süden anfallende Regenwasser wird aufgrund der Höhensituation des Grundstücks direkt in den Amstelbach geleitet. Zusätzlich zu dem anfallenden Oberflächenwasser, wird das Drainagewasser aus der Bauwerksdrainage der beiden Gebäudeteile an die Entwässerungsleitungen angeschlossen und ebenfalls in dem Amstelbach geleitet. Die Einleitmenge in den Amstelbach beträgt rund

37 l/s und passt in das für den im Zusammenhang mit der Planung des Gebietes Richterlicher Dell erstellten Konzeptes für den Bereich Süd-Ost. Eine Vorbehandlung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der niedrigen zu erwartenden Verkehrszahlen nicht notwendig. So können die einzuleitenden Flächen alle der Belastungskategorie I (= gering belastetes Niederschlagswasser gem. DWA-A 102-2 Tabelle A.1) zugeordnet werden. Im Zusammenhang mit der Baugenehmigung ist eine Einleiterlaubnis der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Die Gründächer dienen als Retentionsfläche.

Den Offenlageunterlagen wird das von der Koordinierungsstelle Abwasser unterschriebene Formblatt Entwässerung beigelegt.

Strom, Wärme und Wasser

Für das Vorhaben wurde im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes die Nutzung regenerativer Energien vorgegeben. Sämtliche Gebäude sollen auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikanlagen in Kombination mit der geplanten extensiven Dachbegrünung (Solar-Gründach) ausgestattet werden, die der Deckung des eigenen Strombedarfs dienen sollen. Am östlichen Rand des Plangebiets ist an der Banker-Feld-Straße eine neue Trafostation geplant.

Das Energiekonzept für den baulichen und technischen Standard wurde auf Grundlage der aktuellen Gesetzeslage (GEG KfW-Standard 55) erstellt. In der weiterführenden Planung wird die Erhöhung des Energiestandards und Inanspruchnahme von Fördermitteln geprüft. Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt über Luft-Wärme-Pumpen. Die Anlage für das Seniorenzentrum ist auf dem Dach angeordnet, für das Gebäude der Kita ist die Anlage an das Gerätehaus angegliedert. Heizlastspitzen werden mit einem Brennwertkessel abgedeckt. Die in optimaler Ausrichtung positionierten PV-Anlagen überschreiten den Eigenverbrauch im Tagesbetrieb, so dass weiterer Strom in das örtliche Netz eingespeist werden kann.

Der Anschluss an das kommunale Wassernetz kann für das Seniorenheim über die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in der angrenzenden Banker-Feld-Straße erfolgen und über die geplante private Erschließungsstraße in das Plangebiet geführt werden. Das Gebäude der Kita wird an die Trinkwasserleitung in der Dellstraße angeschlossen. Die jeweiligen Übergabeschächte werden im nachfolgenden Verfahren im Bereich der Grundstücksgrenzen festgelegt. Dies wird mit dem Grundstückseigentümer und dem Versorger Regionetz vertraglich geregelt.

Müllentsorgung

Der Sammelplatz für die Müllcontainer des Seniorenzentrums befindet sich östlich der privaten Erschließungsstraße. Am Abholtag werden die Container an der Banker-Feld-Straße zur Abholung bereitgestellt. Der Sammelplatz für die Müllcontainer der Kita und Wohnungen befindet sich in einem Geräteraum am Wendeplatz. Am Abholtag werden die Container an der Dellstraße zur Abholung bereitgestellt. So muss das Grundstück von der Müllabfuhr nicht befahren werden.

Löschwasserversorgung

Das Brandschutzkonzept zum Vorhaben (HALFKANN + KIRCHNER, 2024) benennt die erforderliche Löschwassermenge mit 1.600 l/min über 2 Stunden für das Seniorenzentrum. Für das dreigeschossige Gebäude der Kita mit darüberliegenden Wohneinheiten ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 800 l/min über einen Zeitraum 2 Stunden.

Hierauf können Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von bis zu 300 m um das Beurteilungsobjekt angerechnet werden. Entsprechend dem vorliegenden Hydrantenplan aus Februar 2024 befinden sich Hydranten im Bereich der Dell- und Amstelbachstraße sowie im Bereich der Banker-Feld-Straße. Da seitens der Regionetz keine konkrete Löschwassermenge aus den Hydranten übermittelt wurde, beträgt der Grundschatz in Rückgriff auf das DVGW Arbeitsblatt W405 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden, was einer Löschwassermenge von 800 l/min entspricht.

Zur Art der Löschwasserversorgung wurden zwei Varianten geprüft: eine Ringleitung zwischen Dellstraße und Banker-Feld-Straße oder die unterirdische Anlage von Löschwassertanks. Die Ringleitung wurde seitens der Regionetz abgelehnt. Um die Differenz zu der erforderlichen Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden für das Seniorenzentrum sicherzustellen, wird im Bereich der Zufahrtsstraße zum Seniorenzentrum und der Kita ein unterirdischer Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 mit einem Gesamtvolumen von 96 m³ Wasser (800 l/min x 120 Minuten = 96.000 Liter)

vorgesehen. So kann eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet werden (800 l/min aus dem unterirdischen Löschwasserbehälter + 800 l/min Grundschutz aus den öffentlichen Hydranten).

Um eine möglichst gleichmäßige Verteilung bzw. Entfernung der Löschwasserentnahmestelle/des Sauganschlusses für das Seniorenzentrum und die Kita zu erreichen, wird der unterirdische Löschwasserbehälter/die Entnahmestelle möglichst mittig zwischen den Gebäuden im Straßenbereich positioniert (siehe Freianlagenplan). Damit wird der Empfehlung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (BKR AACHEN, 2025) gefolgt, zur Vermeidung weiterer Versiegelungen die Anlage unterhalb der befestigten Flächen der privaten Erschließungsstraße oder dem Vorplatz zu positionieren.

3.6 Freiraumkonzept

Seniorenzentrum

Der auf dem Grundstück in Längsrichtung geplante Neubau des Seniorenzentrums bietet die Chance, das Gebäude in eine umlaufende und parkähnlich gestaltete Freiflächengestaltung einzubetten. Ein den Neubau umlaufendes 'Grüne Band' in Form eines Spazierweges mit Nutzungen wie z. B. Kräuterbeeten, einem Sandfeld, einer Schafwiese und Sitzbänken schafft einen angemessenen Übergang zu den angrenzenden Bewohnergärten und lädt zum Verweilen ein. Der Eingangsbereich des Seniorenzentrums wird durch die Materialauswahl und Gestaltung hervorgehoben und zudem durch organisch geformte Pflanzbeete strukturiert, die im Kontrast zu der linearen Gestaltung der restlichen Freianlagen stehen und den Eingangsbereich hervorheben.

Der mäandernde Baukörper des Seniorenzentrums öffnet sich zu zwei Seiten und bietet hier zwei thematisch unterschiedlich gestaltete und jeweils vom Neubau gefasste Freibereiche an: Im Westen wird ein gestalteter Freibereich geschaffen, der über einen Fußweg an den Spazierweg um das Gebäude verknüpft ist. Ein als Sinnesgarten angelegter geschützter Bereich ist unmittelbar an die Demenzabteilung angebunden. Im Osten öffnet sich der Neubau am Banker Feld zum Haupteingang (mit Marktplatz) und Vorplatz. Der Platz dient Besuchern und Bewohnern als halböffentlicher Ort der Begegnung und des Verweilens. Der dem Haupteingang vorgelagerte Marktplatz soll nicht nur den Bewohnern zur Verfügung stehen, sondern kann auch in Kooperation mit den Anwohnern gemeinsam genutzt werden. Die hier angeordnete Teestube kann sich zum Freibereich öffnen und quartiersübergreifend als Treffpunkt dienen. Zur Banker-Feld-Straße wird das Gelände mit einer Hecke begrenzt. Bis zum Ausbau der Banker-Feld-Straße wird eine fußläufige Anbindung im Nordwesten in das Plangebiet vorgesehen, die im Durchführungsvertrag gesichert wird.

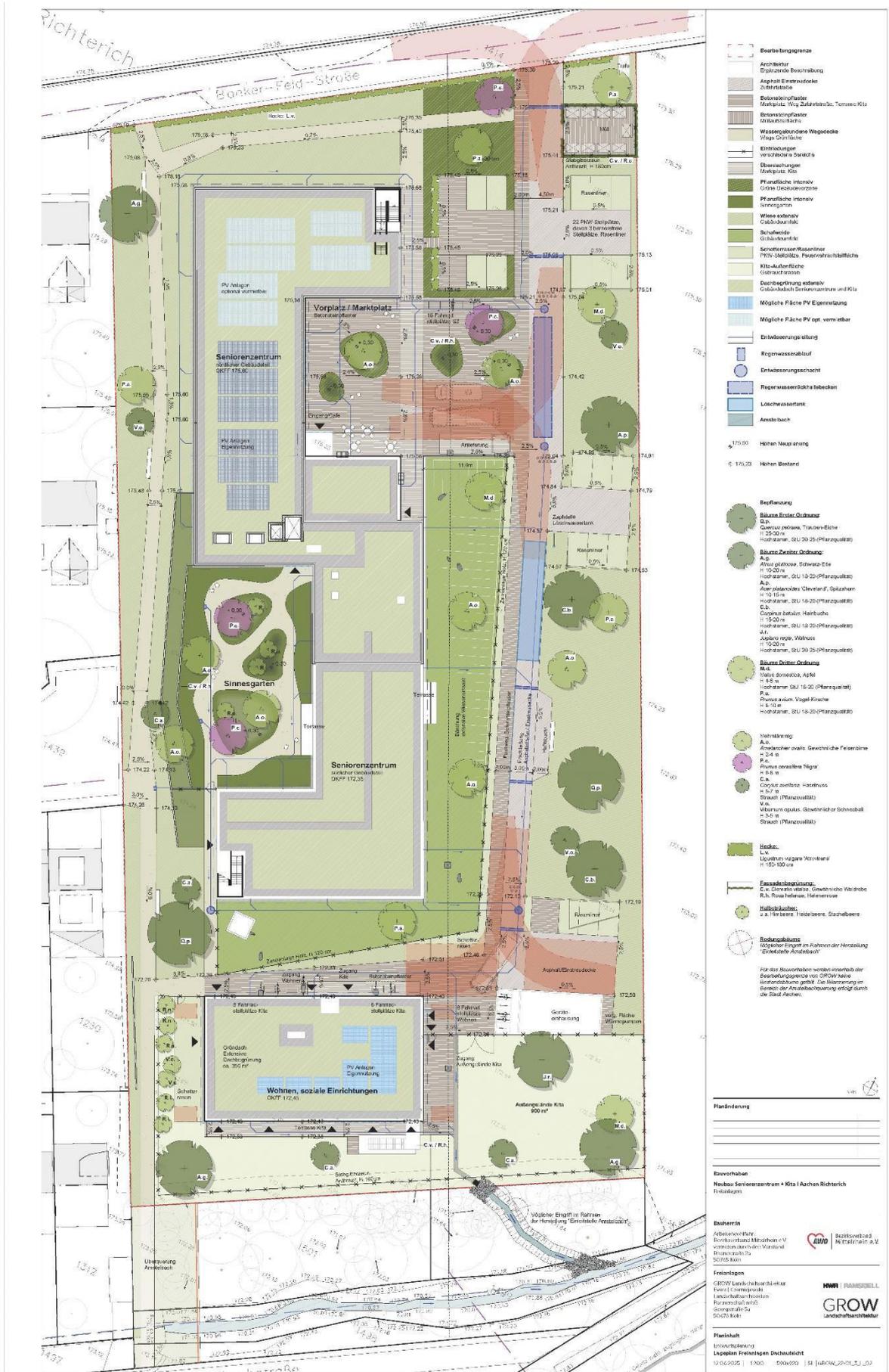


Abbildung 6: Städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept
 GROW, Juni 2025

Kindertagesstätte

Die östlich des Kitagebäudes endende private Erschließungsstraße geht in eine kleine Platzanlage über, wo sich die Eingänge zur Kindertagesstätte und den Wohnungen befinden. Zur Ermittlung der erforderlichen Größe des Außengeländes ist nach den Vorgaben des Landschaftsverband Rheinland pro Kind eine Fläche von 10-12 m² anzusetzen; für 70 Kinder sind daher ca. 700 – 840 m² nötig. Insgesamt umfasst das Außengelände rund 950 m², erfüllt also die vorgeschriebene Größe.

Es werden zwei unterschiedliche Spielbereiche für größere bzw. kleinere Kinder angelegt. Die Spiel- und Klettergeräte sollen unter Verwendung von Naturmaterialien erstellt werden. Bei der Bepflanzung werden Obstbäume, Beeresträucher und Hochbeete für ein naturnahes Gärtnern vorgesehen.

Bepflanzung

Die Bepflanzung ist naturnah und landschaftlich angelegt, um zum einen die Pflege der Außenanlagen gering zu halten, aber auch um ökologischen Anforderungen gerecht zu werden. So werden robuste, anpassungsfähige Gehölze mit extensiven Wiesenansaat kombiniert. Im Bereich der Eingänge und im Bereich des Innenhofs ist eine intensivere Staudenpflanzung geplant. Der grüne Saum zum angrenzenden Acker wird mit Bänken und schattenspendenden Bäumen angelegt.

3.7 Soziale Infrastruktur

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Seniorenzentrum für Vollzeit- und Kurzzeitpflege mit 92 Betten sowie eine Kita mit 70 Plätzen für je 2 Gruppen mit Kindern unter 3 und über 3 Jahre.

Das Plangebiet liegt am Rande des Stadtbezirks Richterich und ist gut an die soziale Infrastruktur angebunden. Es befinden sich zwei Spielplätze (Fassinstraße und Grünenthaler Straße) in fußläufiger bzw. mit dem Fahrrad zu erreichender Entfernung. In der Grünenthaler Straße 25 ist das offene Kinder- und Jugendzentrum 'CUBE' – Jugend in Aachen Nord West e.V. ansässig. In rund 600 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die städtische Gemeinschaftsgrundschule Richterich in der Grünenthaler Straße 2 und in rund 1 km Entfernung die Kindertagesstätte Grünenthaler Straße 90 sowie ein weiterer Kinderspielplatz und Sportanlagen.

3.8 Jugend- und Familienfreundlichkeit

Da neben den geplanten Nutzungen eines Seniorenzentrums und einer Kindertagesstätte nur vier kleine Wohnungen vorgesehen sind, die von der Größe nicht für Familien mit Kindern geeignet sind, wird auf eine differenzierte Betrachtung der Jugend- und Familienfreundlichkeit abgesehen.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand des Stadtteils Aachen-Richterich und ist Teil des in Planung befindlichen neuen Wohnquartiers Richtericher-Dell. Mit der Erschließung des ersten Grundstücks in diesem Erweiterungsgebiet werden zwei soziale Einrichtungen gebaut, die für den gesamten Stadtteil bereits heute erforderlich sind und auch das zukünftige Wohngebiet profitieren wird. Aus der aktuellen Stadtrandlage wird sich künftig eine zentrale Lage und damit auch soziale Mitte angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet und innerhalb eines großen Neubaugebiets entwickeln.

Ein neuer straßenunabhängiger Fuß- und Radweg wird die Amstelbachstraße mit der Dellstraße verbinden und damit die Anbindung des Plangebiets zu Einkaufsmöglichkeiten im Gewerbegebiet Roder Weg und Richtung Ortszentrum verbessern. Die private Erschließungsstraße ist als Sackgasse gestaltet, so dass ausschließlich Anlieger zur Kita und den Wohnungen fahren werden. Zur Sicherheit der Kinder wird außerdem die Straße nicht als Mischfläche, sondern mit einem für Kinder eindeutig zu erkennenden und damit sicheren Bürgersteig neben der Fahrspur gestaltet.

Das Nebeneinander von Seniorenzentrum und Kindertagesstätte kann zu einem sozialen Austausch untereinander beitragen. Eine dem Seniorenzentrum zugeordnete Schafwiese bietet auch den Kindergartenkindern einen engen Kontakt zu Tieren. Ein weiteres Erlebnis der Naturbeobachtung bietet der südlich der Kindergartenfreifläche verlaufende renaturierte Amstelbach mit seinen Ufergehölzen und dem bachbegleitenden Weg.

Die Aufenthaltsräume der Kita und die große Freifläche sind nach Süden ausgerichtet, wobei der im Süden angrenzende vorhandene Baumbestand Schatten spenden wird. Das Plangebiet liegt außerhalb von klimatisch und mit Luftschadstoffen belasteten Bereichen, so dass keine gesundheitlich nachteiligen Einwirkungen bestehen.

3.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

3.9.1 Mindestanforderung

In Bezug auf das globale Klima formuliert § 1a Abs. 5 Nr. 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. 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.

Das gesamtstädtische Klimagutachten (GEOGRAPHISCHES INSTITUT DER RWTH AACHEN 2000) rechnet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einem Freilandklimatop zu.

Der Siedlungsschwerpunkt im Aachener Talkessel ist besonders stark betroffen von stadtklimatischer Überprägung. Die stadtklimatischen Effekte werden durch die Kessellage weiter verstärkt, denn hier ist die Luftzirkulation erschwert, was eine Abkühlung und Frischluftversorgung insbesondere bei ruhigen Wetterlagen weiter einschränkt. Darum sind der Erhalt und die Optimierung der Belüftungssysteme des Talkessels besonders wichtig. Entsprechend sind Kaltluftbahnen und die ihnen Kaltluft zuführenden Gebiete besonders hoch bewertet und im Flächennutzungsplan AACHEN*2030 explizit dargestellt (BKR AACHEN & RWTH AACHEN - GEOGRAPHISCHES INSTITUT, 2014: Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel).

Das Plangebiet liegt außerhalb eines klimatischen Belastungsgebiets und einer klimatisch bedeutsamen Belüftungsbahn. Gleichwohl hat die Fläche eine Klimafunktion als Kaltluftproduzent (STADT AACHEN 2015). Die Kaltluft fließt jedoch nicht in Richtung eines belasteten Siedlungsbereiches ab. Die mikroklimatische Situation im Plangebiet ist als günstig zu bezeichnen und wird sich nicht wesentlich durch das Vorhaben verschlechtern.

3.9.2 Standortwahl der Bebauung

Vor Beginn der Bearbeitung des Bebauungsplanes hat eine Standortuntersuchung im Bezirk stattgefunden. Da höhere Anforderungen an einen Standort für eine vollstationäre Pflegeeinrichtung gestellt werden, hat die Verwaltung im Stadtbezirk Richterich, der nahezu identisch ist mit dem Sozialraum 09 -Richterich-, Flächen geprüft. Prüfungskriterien waren die Eigentumsverhältnisse, die Erreichbarkeit, Entfernung zu Versorgungseinrichtungen, die planungsrechtliche Situation sowie die technischen Voraussetzungen zur Errichtung einer Pflegeeinrichtung. Der überwiegende Teil der Flächen, die im Eigentum der Stadt Aachen sind, kamen nicht in Frage, weil entweder die Lage und die Erschließung sehr ungünstig sind, der Flächennutzungsplan dem entgegensteht oder weil es für die derzeitigen Nutzungen keinen Ersatzstandort gibt.

Flächen im Fremdbesitz, die für eine Errichtung einer Pflegeeinrichtung geeignet sind, waren nicht bekannt. Südlich der Banker-Feld-Straße (nun Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 985) verfügt die Stadt Aachen über Grundstücke. Dieser Standort wurde mit einer weiteren städtischen Fläche (Bolzplatz an der Parkstraße) verglichen. In nicht öffentlicher Sitzung hatte die Verwaltung im Mai 2018 in der Bezirksvertretung Aachen-Richterich und im Planungsausschuss den Standortvergleich vorgestellt und aufgrund der Vorteile in Bezug auf die Flächengröße, die Erschließung, die heutige Nutzung und die planungsrechtliche Situation empfohlen, die Fläche an der Banker-Feld-Straße als Standort für ein Pflegeheim vorzusehen und einen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen. Die Bezirksvertretung Aachen-Richterich und der Planungsausschuss sind dieser Empfehlung einstimmig gefolgt.

Das Grundstück ist im FNP AACHEN*2030 als Wohnbaufläche dargestellt und schließt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung im Norden Richterichs an. Es übernimmt daher eine 'Scharnierfunktion' zwischen dem Bestand und der geplanten Siedlungserweiterung Richtericher Dell.

3.9.3 Städtebaulicher Entwurf

Im Plangebiet sollen ein Seniorenzentrum und eine Kindertagesstätte sowie vier Wohnungen entstehen. Der städtebauliche Entwurf orientiert sich an der Hanglage des schmalen Grundstücks, wobei die Ausrichtung der Zimmer des Seniorenzentrums überwiegend nach Osten und Westen ausgerichtet sind. Das Kitagebäude ist nach Süden orientiert. Die Stellung der Gebäude bietet eine Verzahnung mit dem angrenzenden Freiraum und eine Öffnung zum angrenzenden Wohngebiet in Verlängerung der Dellstraße, so dass dadurch sowohl eine günstige Durchlüftung des Plangebiets gewährleistet wird und Luftströmungen ins Wohngebiet nicht durch neue Bauriegel behindert werden.

Es ist überwiegend keine Verschattung vorhanden, die Lage lässt eine günstige solare Süd-Ausrichtung erwarten. Durch die gewählte Ausrichtung der Gebäude und die Dachformen können Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern errichtet werden, die einen guten Ertrag erwarten lassen.

3.9.4 Kubatur der Gebäude

Das dreigeschossige Seniorenzentrum weist eine mäandrierende Form auf, die die städtebauliche Struktur der angrenzenden Gebäude weiterführt. So wird ein kompakter Baukörper geschaffen, der durch die Versprünge nicht massiv wirkt. Das Kitagebäude ist als dreigeschossiger kompakter Solitär in Quaderform gestaltet.

Durch die kompakten Baukörper mit einem energetisch günstigen Fassaden-Volumen-Verhältnis sinkt der zu erwartende Heizwärmebedarf. Die geplante Bauweise ermöglicht damit eine optimierte Wärmeversorgung.

3.9.5 Solare Wärme- und Energiegewinnung

Unter Anwendung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird dem Umweltbelang 'Erneuerbare Energien / Energieeffizienz' Rechnung getragen. Die entsprechenden technischen Anlagen (Luft-Wärme-Pumpe und Photovoltaikanlagen) werden im Gebiet untergebracht. Die Planungen sehen Flachdächer mit optimaler energetischer Ausrichtung für Photovoltaikanlagen vor. Bei den Gebäuden soll mindestens der KfW-Standard 55 umgesetzt werden.

3.9.6 Umgang mit Freiflächen

Die Gebäude sind in ein grünes Wiesenband mit wassergebundenen Wegen eingebettet, das mit schattenspendenden Einzelbäumen gestaltet ist. Der Spielbereich der Kita ist nach Süden zum Amstelbach angelegt, wo die uferbegleitenden Feldgehölze zusätzlich eine schattenspendende grüne Wand bilden. Der Eingangsbereich des Seniorenzentrums ist als gepflasterte Fläche mit Einzelbäumen gestaltet. Mit Ausnahmen einzelner behindertengerechter Stellplätze, sind die Stellplätze mit Rasengittersteinen nur teilversiegelt. Insgesamt liegt der Versiegelungsanteil im Plangebiet bei rund 51 %. Die Flachdächer sind extensiv begrünt, um u. a. aus klimatischer Sicht einer Aufheizung entgegenzuwirken. Für die Pflasterung werden helle Materialien gewählt, um ein Aufheizen der befestigten Flächen zu mindern.

3.9.7 Umgang mit Niederschlagswasser

Das Plangebiet weist in Richtung Süden ein leichtes Gefälle (auf 150 m Länge rund 3 m Höhenunterschied) zur angrenzenden Talrinne des Amstelbachs auf. Bei extremen Starkregenereignissen ist eine kleine Teilfläche im Süden des Plangebiets (Kita-Außenbereich) sowie an der Querung des Amstelbachs betroffen.

Für das Plangebiet wird eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung angestrebt. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll durch Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung und teilweise Versickerung weitestgehend im

Plangebiet verbleiben. Aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich und eine Einleitung in den Amstelbach vorgesehen. Die Einleitstelle wird als offenes Gerinne angelegt, um die Auswirkungen auf den renaturierten Uferbereich des Amstelbaches möglichst gering zu halten. Die zulässigen Einleitmengen und das erforderliche Rückhaltevolumen wird über die erforderliche Einleiterlaubnis zur Baugenehmigung gesichert.

Durch die Vermeidung nicht notwendiger Versiegelungen, der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Rasenfugenpflaster und Schotterrasen), der Begrünung der Dachflächen sowie der Rückhaltung des Niederschlagswassers in einem Regenrückhaltebecken unterhalb der privaten Erschließungsstraße wird der Niederschlagswasserabfluss vermindert. Dies dient der Kühlung des Plangebietes, fördert die Grundwasserneubildung und dient dem Schutz umliegender Flächen vor Überflutung und Hochwasser.

3.9.8 Umgang mit der Energieversorgung

Die beiden Gebäudekörper werden jeweils eigenständig über Photovoltaikanlagen und Luft-Wärme-Pumpen mit Energie versorgt. Heizlastspitzen werden mit einem Brennwertkessel abgedeckt.

Entsprechend des 'Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes' (GEIG) werden am Seniorenzentrum alle 12 Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität und mind. 1 Ladepunkt ausgestattet. Eine weitere Ladesäule wird an der Kita angelegt.

Die Errichtung des Seniorenzentrums in Holzbauweise zur Einsparung grauer Energie ist aus brandschutztechnischen Gründen nicht möglich. Für das Kita-Gebäude ist ein Erschütterungsschutz aufgrund des Schienenverkehrs statisch nur in Massivbauweise einzuhalten (siehe Kapitel 3.3 Bauweise).

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet schließt an vorhandene Wohnbebauung an und übernimmt eine 'Scharnierfunktion' zwischen dem Bestand und der künftigen Siedlungsentwicklung des neuen Wohnquartiers 'Richtericher Dell'. Auf einer Fläche von ca. 37 ha sollen mit einem Zeithorizont von 20 bis 30 Jahren rd. 800-900 Wohneinheiten für etwa 2.500 Einwohner inkl. Nahversorgungszentrum und sozialen Einrichtungen entstehen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt für den gesamten Bereich 'Wohnbaufläche' dar.

Aus diesen Gründen wird innerhalb des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verfolgt das städtebauliche Ziel, die Entwicklung des Gebietes planerisch zu steuern und ergänzend zu einem neuen Wohnraumangebot Angebote der sozialen Versorgung im Stadtteil Richterich zu verbessern.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorrangig dem Wohnen. Neben der überwiegenden Wohnnutzung können jedoch untergeordnet einzelne ergänzende, das Wohnen nicht störende Nutzungen zugelassen werden. Für das geplante Wohngebiet soll insbesondere mit einem Seniorenzentrum und einer Kindertagesstätte die Integration der allgemein zulässigen Anlagen für soziale Zwecke ermöglicht werden.

Die mit dem geplanten Wohnstandort unverträglichen Nutzungen werden ausgeschlossen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen sowie Beherbergungsbetriebe (Hotels) 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 Gartenbaubetriebe oder Tankstellen geeignet; diese würden die gewünschte Wohnnutzung verdrängen. Anlagen für Verwaltungen sollen wegen des Flächenbedarfs und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht zulässig sein. 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.

Grünfläche

Im Süden des Plangebiets wird eine Fläche des Wasserverbands Eifel-Rur (WVER) in den Bebauungsplan einbezogen. Diese ist als private Grünfläche festgesetzt und mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht für die Allgemeinheit überlagert. Mit einem neuen Weg über dem verrohrten Abschnitt des Amstelbaches wird eine neue Verbindung zur Amstelbachstraße geschaffen, die somit zu einer direkten Erreichbarkeit der südlich der Bahntrasse angrenzenden Einkaufsmöglichkeiten sowie zur Roermonder Straße beiträgt. Des Weiteren sind der Amstelbach als Wasserfläche und sein Überschwemmungsgebiet nachrichtlich übernommen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) gibt an, welcher Anteil des Plangebiets durch bauliche Anlagen über- oder unterirdisch in Anspruch genommen wird. Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 angesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II) werden zugelassen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die planungsrechtlich festzusetzende Grundfläche nicht mit der Versiegelungsbilanz des freiraumplanerischen Konzeptes identisch ist. Dies resultiert daraus, dass unterschiedliche Berechnungsmethoden herangezogen wurden (bspw. Abschläge zur Dachbegrünung und teilversiegelten Flächen im Freiraumkonzept; andere Bewertung der Balkone in der planungsrechtlichen Festsetzung etc.).

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird durch höchstzulässige Gebäudehöhen bezogen auf das Höhenbezugssystem DHHN 2016 festgesetzt. Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude wird ausgehend von dem städtebaulichen Entwurf abschließend durch die Festsetzung maximaler Bauhöhen planerisch gesteuert. Der Bebauungsplan sieht je nach Standort differenzierte Höhen vor. Damit werden die in Kapitel 3.2 aufgezeigten Ziele und Inhalte des städtebaulichen Konzeptes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen folgen von der Banker-Feld-Straße aus nach Süden dem abfallenden Gelände. Die Gebäudehöhe des Seniorenzentrum im Norden liegt bei 187,0 m ü. NHN und im Süden bei 184,0 m ü. NHN, die Kita ebenfalls bei 184,0 m ü. NHN.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH über NHN) dürfen nur punktuell und aus betriebsnotwendigen Gründen durch die in den schriftlichen Festsetzungen angeführten Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden. Diese Aufbauten – so beispielsweise Wärmepumpen – sind notwendig, um die Gebäude zu betreiben. Da diese explizit nur in räumlich begrenztem Umfang zulässig sind und räumlich von der Außenkante der Gebäude zurücktreten, werden diese nicht für die Passant*innen einsehbar sein. Zudem sind die technischen Anlagen einzuhausen und an die Gestaltung der Fassaden anzugleichen. Davon ausgenommen sind die Aufzugüberfahrten, die aufgrund der Grundrissplanung und des Brandschutzes mit kurzen Fluchtwegen an den Außenkanten der Gebäude vorgesehen sind. Da die Aufbauten damit nur untergeordnet und räumlich begrenzt sowie gestalterisch in das Gesamtgebäude eingebunden werden, entsteht in Verbindung mit den zwingend vorgeschriebenen Dachbegrünungen ein ausgewogenes Bild der Dachlandschaft. Insgesamt bleibt der Charakter des Gesamtgebiets und der geplanten Gebäudekubaturen dabei gewahrt.

4.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Die Gebäudekubaturen werden über den Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich vorgegeben.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Wird eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese grundsätzlich und soweit nicht anders festgesetzt, nicht überschreiten, wohl aber von diesen zurückspringen. Die Baugrenzen richten sich an dem konkreten Vorhaben aus und nehmen sowohl die Gebäude- und Hofformen als auch die Raumkanten entlang der neuen privaten Erschließungsstraße auf. Geplante Freiräume und Aufenthaltsbereiche im Plangebiet werden von den Baugrenzen als nicht überbaubare Flächen ausgespart. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Erker, Balkone sowie Fluchttreppen ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m unter Berücksichtigung der Abstandflächenregelung der BauO NRW zulässig. Die Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenze wird notwendig, da Gebäudeteile, wenn sie fest mit dem Gebäude verbunden sind, als Teile des Hauptgebäudes anzusehen sind und dementsprechend ohne diesbezügliche Festsetzung ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden können.

4.5 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Ein Standort für Müllcontainer des Seniorenheims, ein Gerätehaus der Kita sowie die Stellplätze sind in der Planzeichnung verortet, um eine eindeutige Zuordnung zu gewährleisten. Außerhalb der überbaubaren Flächen werden die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Wärme und Kälte, Wasser und Löschwasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie ein Schafstall mit einer Größe bis zu 9 m² ausdrücklich zugelassen.

Ausgeschlossen sind Nebenanlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Paketsendungen, um ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Plangebiet zu vermeiden.

Über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist die differenzierte Gestaltung der baulichen Anlagen und des Freiraums vorbereitet, so dass hierüber eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist und eine zu starke Überfrachtung und Versiegelung der geplanten Freiräume verhindert wird.

4.6 Stellplätze

Die Festsetzung der Stellplätze für PKW und Fahrräder erfolgt auf der Basis des Mobilitätskonzepts, das sich an der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen vom 14.12.2018 in der Fassung des 1. Nachtrages vom 27.01.2020 orientiert. Durch die neue Stellplatzsatzung der Stadt Aachen (2025) hat sich der Stellplatzbedarf nicht geändert. Die nach aktueller Satzung erforderliche Zahl der (Fahrrad-) Abstellplätze ist gestiegen, aber im Entwurf bereits abgebildet.

Maßnahmen zur Verringerung des Stellplatzschlüssels durch Sharing-Angebote werden nicht angesetzt, da aufgrund der geplanten Nutzungen durch ein stationsgebundenes Angebot kein Effekt auf die erforderliche Anzahl der Stellplätze zu erwarten ist. Weder die Eltern der Kita-Kinder mit ihrer täglichen Bring-/Abholsituation noch die Mitarbeitenden der Kita und des Seniorenzentrums sowie die Besucher*innen stellen typische Sharing-Nutzer*innen dar. Signifikante Auswirkungen auf den Bedarf von erforderlichen Stellplätzen sind grundsätzlich eher im Bereich von typischen Wohnnutzungen zu erwarten, was mit den geplanten 4 Wohnungen nicht erfüllt wird. Aus diesem Grund wird im Plangebiet keine neue Car-Sharing-Station angelegt.

Gemäß aktueller Stellplatzsatzung der Stadt Aachen sind im Plangebiet 17 PKW-Stellplätze vorzusehen. Aufgrund der Besonderheiten der auf dem Grundstück befindlichen Nutzungen ist festzustellen, dass zu bestimmten Tageszeiten ein Stellplatzbedarf mit einer hohen Gleichzeitigkeit und kurzer Verweildauer zu erwarten ist. Diese Zeiten des Schichtwechsels der Mitarbeitenden wurden bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs berücksichtigt. Um ein 'wildes Parken' am Straßenrand und Parksuchverkehr in den angrenzenden Wohngebieten zu vermeiden, werden optional 5 weitere Stellplätze im Plangebiet vorgesehen. Sollte sich im Betrieb zeigen, dass darauf verzichtet werden kann, besteht perspektivisch die Möglichkeit des Rückbaus der zusätzlichen Stellplätze und die Erweiterung der angrenzenden Grünfläche.

PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Die gebündelte Anordnung der Stellplätze in Parkmodulen dient der geordneten und sicheren Verkehrsführung. Sowohl für die Kinder der Kita als auch Senior*innen mit Beeinträchtigungen (Gehen, Sehen, Hören) bietet die eindeutige Zufahrt zu einem Parkmodul ein höheres Maß an Sicherheit als Stellplätze am Straßenrand. Ein weiterer Sicherheitsaspekt wird durch die Anlage eines vom Straßenraum getrennten Fußweges auf der gegenüberliegenden Seite der Parkmulden berücksichtigt.

Gemäß aktueller Stellplatzsatzung der Stadt Aachen sind im Plangebiet 20 Fahrrad-Abstellplätze unterzubringen. Um eine umweltfreundliche Mobilität zu unterstützen, werden mehr Radstellplätze vorgesehen als nach Stellplatzsatzung erforderlich wäre.

Fahrradabstellflächen sind gemäß der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes verteilt im Plangebiet unterzubringen. Die räumliche Verortung erfolgt jeweils im Bereich der Verkehrsfläche in der Nähe der Eingangsbereiche. Für die Wohnungen werden überdachte Stellplätze im Gerätehaus geschaffen. Mit den getroffenen Festsetzungen werden damit die verbleibenden Freiflächen als Grün- bzw. Spielflächen auf dem Grundstück gesichert und die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht weiter erhöht.

4.7 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens zu 50 % mit Anlagen zur energetischen Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (Solarmindestnutzfläche) auszustatten.

Als nutzbare Dachflächen gelten diejenigen Flächen, die zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen geeignet sind. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist im Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche, die nicht nutzbaren Flächenanteile in m² abzuziehen. Nicht nutzbar sind bei diesem Vorhaben von anderen Dachnutzungen, wie haustechnische Anlagen, beanspruchte Dachflächen. Das Energiekonzept berücksichtigt Photovoltaik-Flächen für den Eigenbedarf sowie Flächen für zusätzliche Leistungen, die in das Netz eingespeist werden können.

4.8 Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher eine schalltechnische Untersuchung zu den Einwirkungen von Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen (Straße und Bahn) auf das Plangebiet und zu den erwartbaren vorhabenbedingten Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung durchgeführt (GRANER + PARTNER 2024).

Es bestehen Gewerbelärmvorbelastungen durch die Nutzungen im Umfeld des Roder Wegs, die auf das Plangebiet einwirken. In Zukunft sind unabhängig von der Entwicklung des Plangebiets Änderungen in der Lärmbelastung durch den Betrieb einer geplanten Feuerwache zu erwarten. In unmittelbarer Nähe dieser Nutzungen besteht jedoch hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen schutzbedürftige Wohnbebauung. Bereits hier haben die vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten. Das geplante Vorhaben liegt in noch größerer Entfernung, so dass davon auszugehen ist, dass durch den Betrieb der gewerblichen Nutzungen im Umfeld die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet eingehalten werden. Darüber hinaus wird die Geräuschsituation im Plangebiet nach Angaben des Lärmgutachtens im Wesentlichen durch den Verkehrslärm bestimmt wird. Die gewerblichen Geräusche werden daher bei der Ermittlung der passiven Schallschutzmaßnahmen (maßgebliche Außenlärmpegel) pauschal über den Ansatz der zulässigen Immissionsrichtwerte berücksichtigt.

Hinsichtlich des Verkehrslärms ist nach gutachterlicher Aussage bei Umsetzung der Planung nur eine relativ geringe Zunahme der Verkehrsmengen auf den angrenzenden Straßen zu erwarten. In Relation zu der vorhandenen Verkehrsbelastung im

weiteren Umfeld ist nicht davon auszugehen, dass die Verkehrsgeräusche im Sinne von vorhabenbedingten Auswirkungen in einer relevanten Größenordnung erhöht werden.

Zu berücksichtigen sind die Vorbelastungen durch Verkehrslärm, die auf das Plangebiet einwirken:

- Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Banker-Feld-Straße sowie untergeordnet die Amstelbachstraße im Süden und die Dellstraße im Westen sind zurzeit Quelle für den Straßenverkehrslärm, der auf das Plangebiet einwirkt.
- Darüber hinaus ist im Rahmen der Erschließung des Stadterweiterungsgebietes Richtericher Dell eine Umfahrung im Norden geplant. Die damit zukünftig zu erwartende Verkehrsbelastung kann den Straßenverkehrslärmpegel im Plangebiet maßgeblich erhöhen.
- Weitere Vorbelastungen bestehen durch Schienenverkehrslärm. Im Südosten des Plangebiets verläuft im Abstand von ca. 45 m zur geplanten Bebauung die zweigleisige Bahntrasse Aachen-Mönchengladbach in Hochlage auf einem Damm.

Insgesamt sind im Plangebiet Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms von 58 – 62 dB(A) tags sowie 54 – 59 dB(A) zur Nachtzeit zu erwarten. Die höchsten Beurteilungspegel treten im Norden im Nahbereich der Banker-Feld-Straße sowie im südlichen Plangebiet an der Bahntrasse auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden damit tagsüber um maximal 7 dB und zur Nachtzeit um bis zu 14 dB überschritten.

Die DB-Trasse ist teilweise bereits mit einer aktiven Schallschutzmaßnahme gegenüber dem Plangebiet abgeschirmt. Nach Angaben des Lärmgutachtens sind aktive Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der umliegenden Verkehrswege praktisch nicht vorstellbar.

Zum Schutz der dem Verkehrslärm ausgesetzten Fassaden werden daher im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die zu einer ausreichenden Schalldämmung bei künstlicher Belüftung beitragen. Insoweit sind die Fassaden im Plangebiet durch entsprechende Bauweise zu dämmen. Zudem ist für schutzbedürftige Schlafräume zusätzlich der Einbau von Schallschutzfenstern bzw. der Einbau von Fassadenlüftern oder mechanische Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen.

Im Lärmgutachten wurden darüber hinaus die möglichen Außenwohnbereiche bzw. die Außenspielfläche der geplanten Kita hinsichtlich der Lärmbelastungen untersucht. Im Ergebnis wurden in den Freibereichen Beurteilungspegel von tags $L_r < 62$ dB(A) berechnet, somit ist hier die schalltechnische Anforderung an Außenwohnbereiche erfüllt.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird dem Schutzbedürfnis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen. Sollte durch eine gutachterliche Untersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht werden, dass die tatsächliche Lärmbelastung von der rechnerisch ermittelten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes abweicht, können die neu ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungspegel als Grundlage zur Berechnung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109-1 herangezogen werden. Abweichungen in der Geräuschbelastung können sich beispielsweise durch die Eigenabschirmung der Gebäude ergeben. Durch die Öffnungsklausel wird es möglich gemacht, die baulichen Maßnahmen zum Schallschutz auf Grundlage der zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuellen Lärmbelastung zu ermitteln.

Lichtanlagen im Außenbereich

Mit der Festsetzung zu Lichtanlagen und Lichtpunkten im Außenbereich kann eine übermäßige Lichtverschmutzung verhindert werden, zugleich ist eine Insektenfreundlichkeit sichergestellt. Sie sind so anzubringen, dass von ihnen keine Abstrahlung in den oberen Halbraum erfolgt und die Lichtfarbe 3.000 Kelvin (K) nicht überschreitet. Der Ausleuchtungsgrad soll gleichmäßig ohne Blendwirkung und Dunkelzonen sein. Eine geeignete Lichtverteilung ist bei fußläufigen Erschließungen durch direkt breitstrahlende Leuchttypen gewährleistet.

4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh- und Fahrrechte sichern das städtebauliche Ziel, eine Durchquerbarkeit des Plangebiets für die Allgemeinheit zu schaffen und somit den öffentlichen Belang der fußläufigen Vernetzung zu sichern. Hierzu

sind die im Bebauungsplan mit GF 1 festgesetzten Flächen mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Dieser Weg bietet mit der Querung des Amstelbachs eine neue Verbindung zwischen der Dellstraße und der Amstelbachstraße sowie eine Anbindung an die vorhandene Infrastruktur südlich der Bahntrasse. Der südliche Abschnitt liegt außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans auf Flächen des WVER. Zwischen der Stadt Aachen und dem WVER wird durch einen Gestattungsvertrag die Nutzung der Flächen geregelt.

Mit der Festsetzung einer GF 2-Fläche wird die Erreichbarkeit des Kitagebäudes und der Wohnungen für die Anlieger gesichert. Dieser private Zugang steht der Allgemeinheit nicht zur Verfügung, weil keine öffentliche Verbindung zwischen der Banker-Feld-Straße und der Amstelbachstraße über das Gelände des AWO-Zentrums geplant ist. Eine vergleichbare Verbindung wird erst mit der Umsetzung des Grünzuges zwischen Bahntunnel und Banker-Feld-Straße realisiert, wenn die Banker-Feld-Straße mit Gehwegen ausgestattet ist.

Mit der Festsetzung der GFL-Fläche zugunsten des Entsorgers, wird der vorhandene Mischwasserkanal mit einem Schutzstreifen gesichert und die Erreichbarkeit des Kanals und der Kanalschächte für Wartungszwecke gewährleistet.

4.10 Dachbegrünung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt auf Basis des Freiraumkonzeptes differenzierte Maßnahmen der Dachbegrünung fest. Demzufolge werden die Flachdachflächen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv begrünt. Somit werden auch die überbauten Flächen begrünt, die zur Kühlung und Gestaltung des Plangebietes beitragen. Dabei ist die extensive Begrünung mit der Errichtung der geplanten, aufgeständerten Anlagen für Solarenergie vereinbar. Ausschließlich verglaste Flächen, Technikaufbauten sowie Wege dürfen von einer Begrünung ausgenommen werden, um betriebsbedingte Anlagen zu ermöglichen.

Der im Freianlagenplan dargestellte Müllstandort wird mit bodengebundenen Kletterpflanzen (Gewöhnliche Waldrebe – *Clematis vitalba*, Hundsrose – *Rosa canina*) begrünt.

Auch wenn die Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen für das Plangebiet nicht anzuwenden ist, da es außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung liegt, sind die Anforderungen der Satzung damit erfüllt.

4.11 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur Banker-Feld-Straße wird das Plangebiet mit einer hohen Ligusterhecke abgeschirmt. Da die Banker-Feld-Straße derzeit ohne Bürgersteig ausgebaut ist und eine Neugestaltung der Straße erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen wird, soll die Hecke an der nordwestlichen Grenze für einen Fuß- und Radweg geöffnet werden. Diese Öffnung kann nach der Fertigstellung des Straßenausbaus wieder geschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt zeichnerisch keine Baumstandorte fest. Schriftlich ist die Anzahl der Bäume jeweils für die 1., 2. und 3. Ordnung festgesetzt und mit einer Pflanzliste konkretisiert. Die jeweiligen Baumstandorte sind im Freianlagenplan eingetragen und können in Anpassung an die örtliche Situation und die Ausführungsplanung in geringem Maße verschoben werden. Dies bietet eine gewisse Flexibilität in der weiteren Detaillierung und erlaubt Abweichungen für heute nicht absehbare Änderungserfordernisse.

Die Kronentraufen der Bäume im südlich angrenzenden Feldgehölz entlang des Amstelbaches ragen in das Plangebiet hinein. Zum Schutz der Bäume und des Wurzelbereichs ist ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, der Vorsichtsmaßnahmen in der Bauphase regelt. Die Anlage eines Zauns zur Einfriedung des Kitageländes ist im Traufbereich der Bäume möglich.

4.12 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Geltungsbereiches

Mit der Überbauung der bisher ackerbaulich genutzten Fläche sind Eingriffe in den Boden sowie Natur und Landschaft verbunden, die extern auszugleichen sind.

Für das Vorhaben wurde ein eigenständiger Landschaftspflegerischer Fachbeitrag³ erstellt, der auf der Grundlage der Bewertungsverfahren der Stadt Aachen⁴ den Umfang des Eingriffs in den Boden sowie Natur und Landschaft und den erforderlichen externen Ausgleichsbedarf ermittelt.

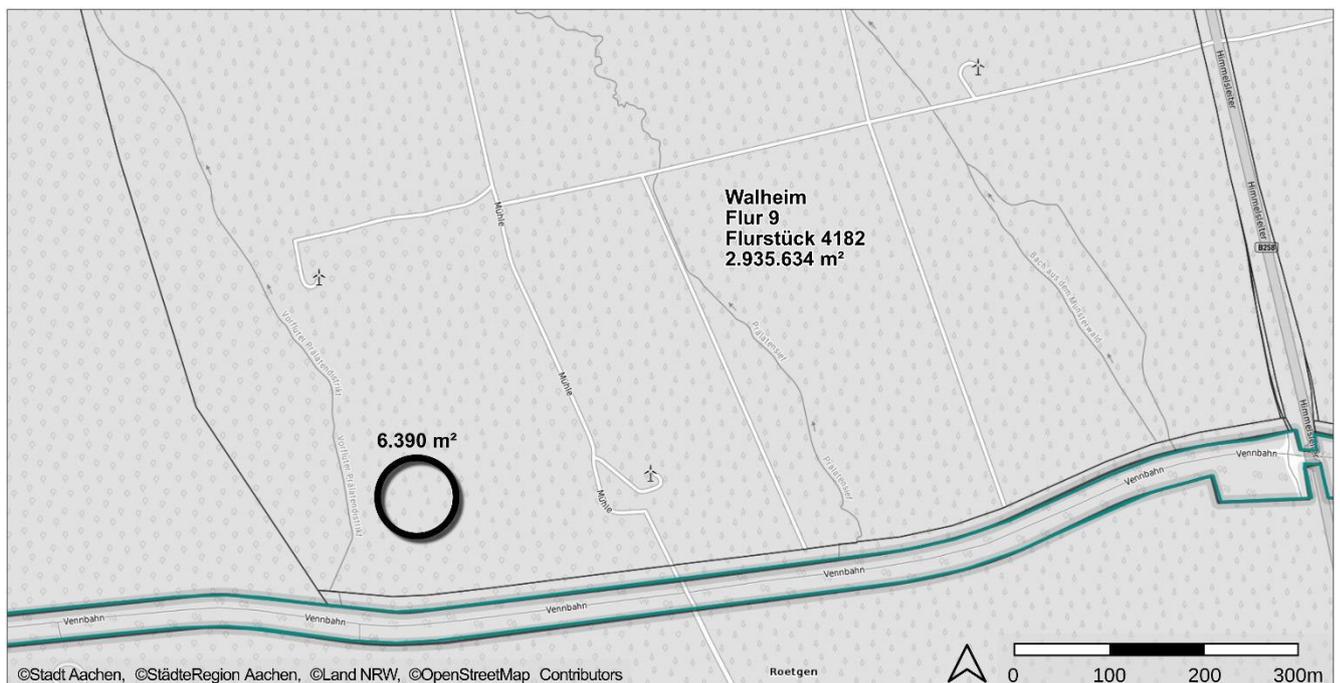
- Das Eingriffs-Defizit liegt bei 3.432 Punkten für das Schutzgut Boden. Bei einer Aufwertung um 0,5 Punkten/m² liegt die erforderliche Flächengröße für den Ausgleich bei 6.864 m².
- Für das Schutzgut Natur beträgt das Defizit 1.391 Wertepunkte. Bei einer Aufwertung um 0,2 Punkte/m² liegt die erforderliche Flächengröße für den Ausgleich bei 6.955 m².

Somit umfasst die maßgebliche Flächengröße für den multifunktionalen Ausgleich **mindestens 6.955 m²**.

Die Ermittlung und Festlegung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Aachen⁵. Hierzu findet

- auf einer 6.390 m² großen Fläche innerhalb des insgesamt ca. 294 ha großen Flurstücks 4182, Flur 9, Gemarkung Walheim, im Aachener Münsterwald nördlich der Vennbahntrasse eine Entfichtung und anschließende Aufforstung mit Weißtannen statt,
- auf einer 600 m² großen Teilfläche einer insgesamt 2.100 m² großen Ausgleichsfläche im Augustinerwald nördlich der Kaserne Hitfeld innerhalb des insgesamt ca. 90 ha m² großen Flurstücks 164, Flur 17, Gemarkung Forst eine Entfichtung und anschließende Aufforstung mit Eichen statt.

Bei einer Aufwertung von 0,5 Punkten/m² für Boden und 0,2 Punkten/m² für Natur und Landschaft ergibt sich in der Summe auf einer Fläche von insgesamt rund **6.990 m²** ein Kompensationswert von 3.495 Wertepunkte für den Bodenausgleich und 1.398 Wertepunkten für den Naturausgleich. Damit gilt der vorhabebedingte Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für die Eingriffe als ausgeglichen.



³ BKR AACHEN (2025): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 985 'Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße' in Aachen-Richterich

⁴ STADT AACHEN (2006): Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für Genehmigungsverfahren in Aachen. Der Oberbürgermeister Fachbereich Umwelt Stand 01.01.2006.

STADT AACHEN (2024): Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in das Schutzgut Boden, Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für Planungs- und Genehmigungsverfahren in Aachen, aktualisierte Fassung auf Grundlage des dritten Fachbeitrags zur Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW (2018), Entwurf Stand Mai 2024.

⁵ Stadt Aachen, FB Klima und Umwelt, Schreiben vom 14.07.2025 auf Basis des neuen Aachener Leitfadens zur Bewertung von Eingriffen in das Schutzgut Boden (STADT AACHEN, FACHBEREICH KLIMA UND UMWELT, 2024)

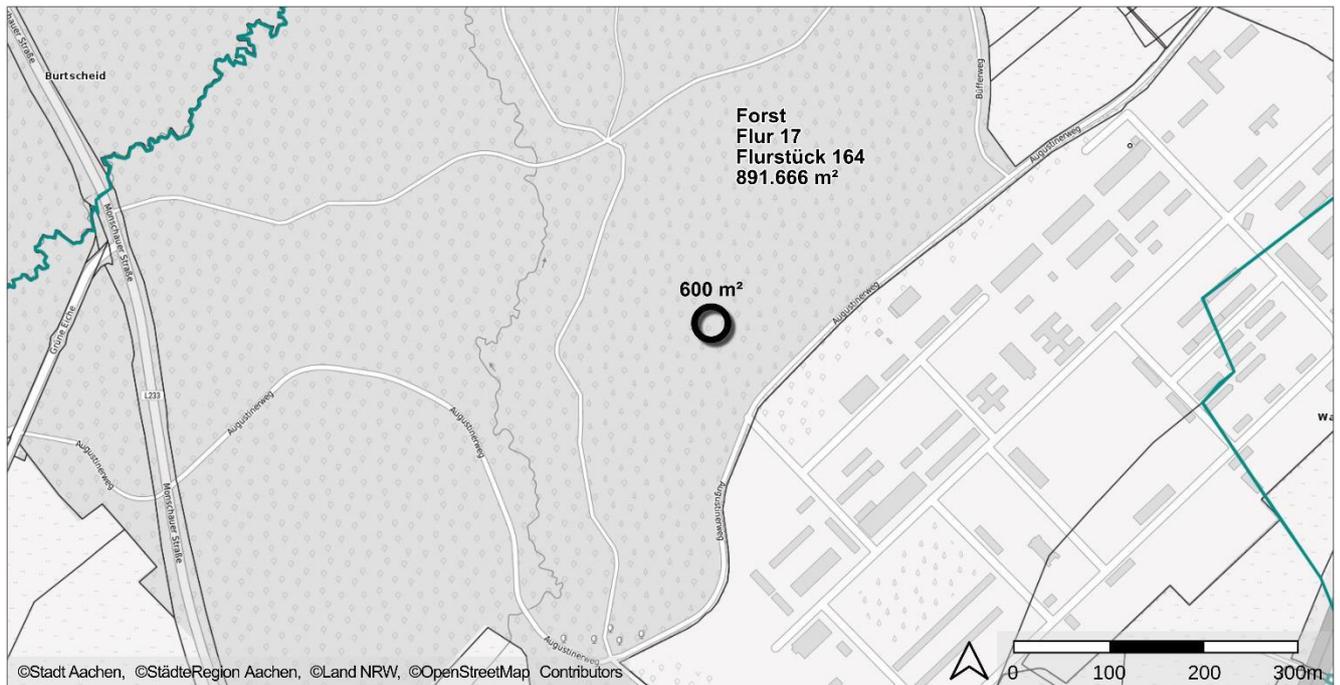


Abbildung 7: Ausgleichsflächen Münsterwald (oben), Augustinerwald (unten)

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der zitierten Quellen

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert mit der Neubebauung eines bisher landwirtschaftlichen Grundstücks eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können dringend benötigte Kindertagesstättenplätze und Pflegeplätze für Senior*innen im Stadtteil Richterich geschaffen werden. Insgesamt werden 70 Betreuungsplätze in je 2 Gruppen für unter Dreijährige und über Dreijährige sowie 92 Pflegeplätze entstehen. Hinzu kommen 4 freifinanzierte Wohnungen.

Dieser Bebauungsplan übernimmt mit seinem Nutzungsangebot eine Scharnierfunktion zwischen den bestehenden Nutzungen des Ortsteils Richterich und der Entwicklung der in den übergeordneten Planungen vorbereiteten Siedlungserweiterung Richtericher Dell. Die beiden Gebäudekörper werden von einer umlaufenden Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität umgeben. Somit wird ein grüner Ortsrand zwischen Freiraum und Siedlungsgefüge ausgebildet, der zunächst einen harmonisch gestalteten Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche bietet und bei zukünftigen baulichen Entwicklungen als Grünfuge zwischen neuen Nutzungen vermittelt.

5.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die Anbindung des Vorhabens an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die unmittelbar angrenzende Banker-Feld-Straße, von der eine private, als Sackgasse ausgebildete Erschließungsstraße abzweigt.

Der vorhabenbezogene Verkehr entsteht im Wesentlichen durch die Fahrten des Personals der beiden Einrichtungen, den Eltern zu den Bring- und Holzeiten sowie Liefer- und Besucherverkehr zum Seniorenzentrum. Das angrenzende Straßennetz weist ausreichend Kapazitäten auf, um die geringen vorhabenbezogenen Neuverkehre aufzunehmen. Die an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete sind für PKW nicht angebunden und damit nicht von Durchgangsverkehr betroffen. Mit dem Bau der Haupteinschließung für die Siedlungserweiterung Richtericher Dell werden sich zudem großräumige Verlagerungen der Verkehrsbeziehungen ergeben.

Durch die spezifische Nutzungsstruktur des Grundstücks mit Kita und Seniorenzentrum und den damit verbundenen Stoßzeiten, in denen ein hoher Stellplatzbedarf für kurze Zeit entsteht, sowie der Ortsrandlage können im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine signifikant wirksamen Mobilitätsmaßnahmen für den Umweltverbund mit ÖPNV und Sharingsystemen festgesetzt werden, um den motorisierten Individualverkehr sowie den damit verbundenen Bedarf an PKW-Stellplätzen zu reduzieren. Daher werden die in der Stellplatzsatzung (20218/2020) der Stadt Aachen vorgeschlagenen Maßnahmen nicht angewandt. Zugleich sollen damit auch potenzielle Park-Such-Verkehre in den angrenzenden Wohngebieten vermieden werden. Nur das Angebot an Fahrradstellplätzen wird über den erforderlichen Bedarf hinaus erhöht, um den Radverkehr zu stärken.

5.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Vorhabenbedingte Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist durch Straßen- und Schienenverkehr mit Lärm sowie Erschütterungen vorbelastet. Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch bautechnische Auflagen gesichert. Niederfrequente Elektromagnetische Felder von der Oberleitung der Bundesbahnstrecke und der Hochspannungsleitung sowie Gewerbelärm sind im Plangebiet nicht relevant.

Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht betroffen. Die gehölzfreie Ackerfläche weist eine geringe Bedeutung für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt auf. Planungsrelevante Feldvogelarten konnten nicht nachgewiesen werden, jedoch ist ein zukünftiges Einwandern des Feldhamsters nicht auszuschließen. Durch eine erneute Hamsterkartierung vor Realisierung des Vorhabens sowie weitere Maßnahmen im Plangebiet werden erheblich nachteilige Auswirkungen vermieden. Das Ausgleichserfordernis ergibt 1.391 Wertpunkte für Natur und Landschaft.

Der Boden weist mit gering überprägten Parabraunerden und Kolluvien im Außenbereich eine insgesamt hohe Schutzwürdigkeit aufgrund der Naturhaushaltsfunktionen auf. Er ist nur gering stofflich und strukturell durch die landwirtschaftliche Nutzung überprägt. Mit der Bebauung geht die derzeit hohe Naturhaushaltsfunktion verloren. Künftig werden rd. 46 % des Plangebietes versiegelt und 10 % teilversiegelt sein. Das Ausgleichserfordernis ergibt 3.432 Wertpunkte für den Boden.

Das verbleibende Kompensationsdefizit für Boden, Natur und Landschaft wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen multifunktional auf einer Gesamtfläche von 6.990 m² im Bereich des Münsterwaldes und des Augustinerwaldes ausgeglichen. Hierbei finden Entfichtungsmaßnahmen und eine anschließende Aufforstung mit Weißtannen bzw. Eichen statt. Bei einer Aufwertung von 0,5 Punkten/m² für Boden und 0,2 Punkten/m² für Natur ergibt sich in der Summe ein Kompensationswert von 3.495 Wertpunkte für den Bodenausgleich und 1.398 Wertpunkten für den Naturlausgleich. Damit gilt der vorhabenbedingte Eingriff als ausgeglichen.

Das Vorhaben hält einen ausreichenden Abstand zum Amstelbach ein. Es besteht ein geringes Risiko der Grundwasserverschmutzung, da die Bauwerke nicht in das Grundwasser eingreifen und es sind nur geringfügige Auswirkung auf die Grundwasserneubildung zu erwarten. Aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaft des Bodens wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den Amstelbach eingeleitet. Es bestehen keine Gefahren durch Hochwasser oder durch Starkregen. Die Querung des Amstelbachs liegt im Bereich der bestehenden Verrohrung, so dass kein Eingriff in das Gewässer erfolgt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Kaltluftentstehungsgebiets, das jedoch keine Belüftungsfunktion für die Aachener Innenstadt oder andere Siedlungsbereiche übernimmt. Mikroklimatische Auswirkungen werden durch Maßnahmen im Plangebiet (Dachbegrünung, Höhenfestsetzungen) gemindert. Es bestehen keine Vorbelastungen durch Luftschadstoffe.

Mit dem im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten grünen Saum wird im Unterschied zur heute ungestalteten Raumkante ein begrünter Ortsrand geschaffen.

Bau- und Bodendenkmäler sind nicht betroffen.

Ohne bauliche Entwicklungen würde sich bei Nichtdurchführung der Planung der bisherige Umweltzustand nicht verändern. Das Plangebiet wäre weiterhin ackerbaulich genutzt und planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet. Gleichwohl wäre ohne das geplante Vorhaben eine sonstige Bebauung des Grundstücks absehbar, da die Erweiterung des Stadtteils Richterich nach Norden seit vielen Jahren politisch beschlossen ist.

6 Kosten

Die Vorhabenträgerin übernimmt Kosten, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehen. Dies wird vertraglich in einem Durchführungsplan gemäß § 12 BauGB gesichert.

Die Kosten für den Bodenausgleich trägt der Vorhabenträger.

Der Stadt Aachen entstehen Kosten für die Anlage eines Weges zur Querung des Amstelbachs und durch die Anpassung des Gehweges und der Fahrbahn der Banker-Feld-Straße zur Sicherung der Verbindung für Fußgänger*innen.

7 Durchführungsvertrag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB, der zwischen der Stadt Aachen und der Vorhabenträgerin abgeschlossen wird. Dieser Vertrag wird alle zuvor genannten Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung des Vorhabens sicherstellen. Im Durchführungsvertrag werden zum Satzungsbeschluss auch Gestaltungsvorgaben, Kostenübernahmen durch die Vorhabenträgerin u. a. geregelt. Voraussichtliche Inhalte des Durchführungsvertrages sind:

- Umsetzungspflicht Photovoltaikanlagen, Anteil Dachfläche gemäß Ratsbeschluss
- Definition Kombidach Photovoltaik/Gründach
- Umsetzungspflicht KfW 55 Standard
- Verbindlichkeit Freiflächenplanung
- Verbindlichkeit Rückhalteraum Niederschlagswasser
- Verbindlichkeit Löschwassertank
- Verbindlichkeit Maßnahmenpaket Mobilitätskonzept: Anzahl Pkw- und Radabstellplätze
- Errichtung einer E-Ladesäule und Vorrichtung der E-Mobilitätsinfrastruktur am Seniorenzentrum
- Erschließungsfläche Bachquerung: Kostentragung Stadt Aachen
- Erschließungsfläche Verbindung zwischen Amstelbachstraße und Dellstraße: Verkehrssicherungspflicht und Unterhaltung des Grünstreifens durch die Stadt Aachen, Vereinbarung eines Geh- und Radfahrrechtes
- Erschließungsfläche Banker-Feld-Straße: Planung und Bau der Straßenverbreiterung und der Gehwegsicherung durch die Stadt Aachen, Zugang auf das Gelände des AWO-Zentrums im Bereich der Fahrbahnverengung. Übernahme der Kosten für den Umbau der Fahrbahnverengung durch die AWO
- Organisatorische Anforderungen bzgl. der Müllbeseitigung an der Banker-Feld-Straße, Müllentsorgung im Vollservice
- Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel
- Schutz des angrenzenden Baumbestandes entlang des Amstelbachs
- Pflege der Baumneupflanzungen
- Bodenschutzkonzept
- Externe Ausgleichsmaßnahmen und Kostenregelung
- Bedarfsposition Pergola
- Einleitung des Niederschlagswassers in den Amstelbach
- Regelungen zum Winterdienst

8 Plandaten

Nutzung	Fläche
Gesamtplangebiet	10.299 m²
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	10.117 m²
Allgemeines Wohngebiet	9.035 m ²
davon überbaubare Fläche	2.751 m ²
davon Stellplätze und Nebenanlagen	827 m ²
davon Geh- und Fahrrechte	408 m ²
private Verkehrsfläche	1.082 m ²
davon private Erschließungsstraße	836 m ²
davon Platz	246 m ²
einbezogene Fläche	182 m²
private Grünfläche	175 m ²
Wasserfläche	7 m ²

Nutzung	Anzahl
Anzahl der Pflegeplätze	92 Betten
davon Bewohner*innen	80 Betten
davon Anzahl der Kurzzeitpflegeplätze	12 Betten
Anzahl der Kindertagesstättenplätze	70 Plätze
davon unter 3 Jahre	20 Plätze
davon über 3 Jahre	50 Plätze
Anzahl der Wohnungen	4 Wohneinheiten
Anzahl der PKW-Stellplätze	22 Plätze
Anzahl der Fahrrad-Stellplätze	32 Plätze

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am ... die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 985 -Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße- beschlossen hat.

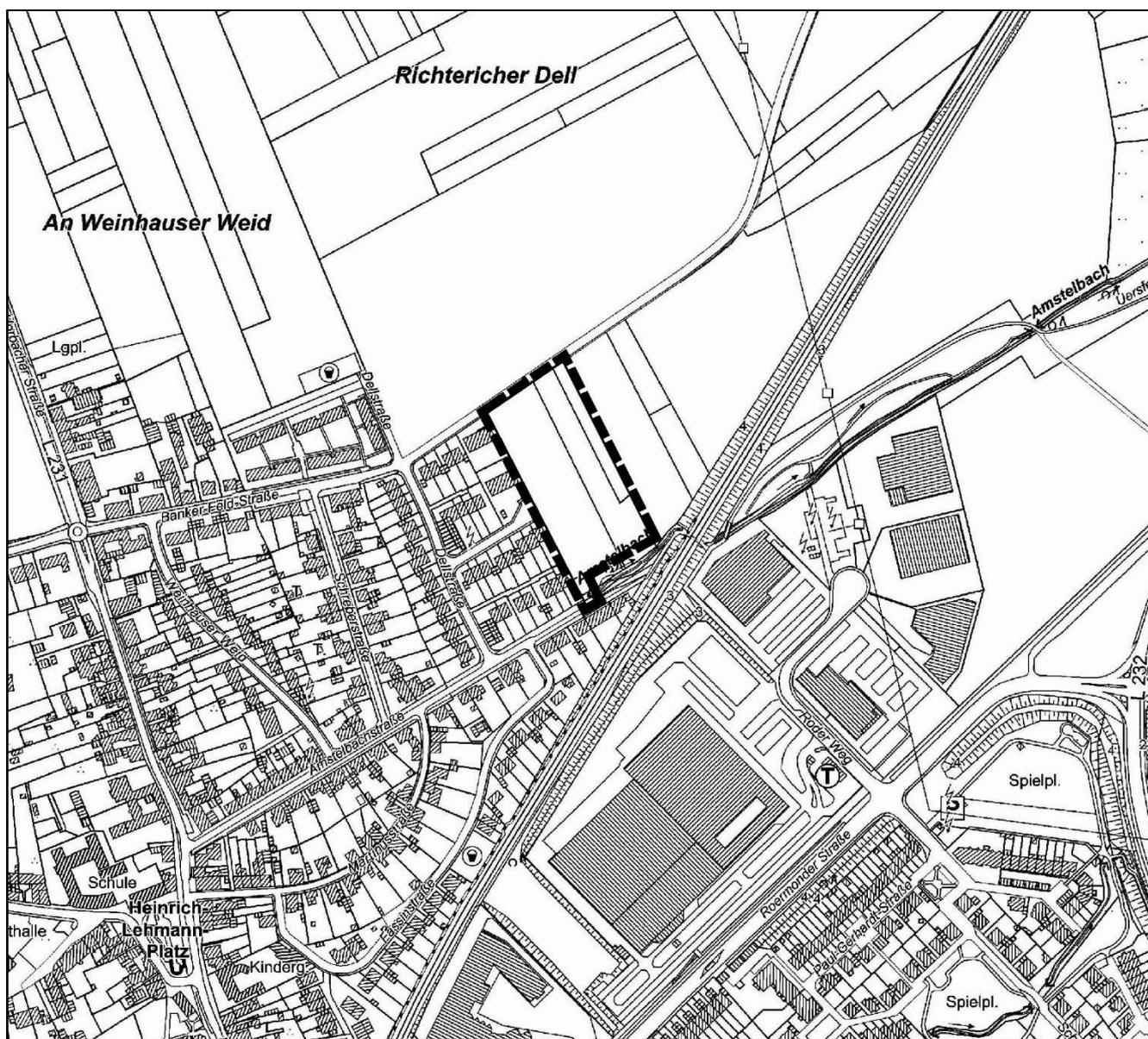
Aachen, den __.__.2025

(Sibylle Keupen)
 Oberbürgermeisterin

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 985 – Banker -Feld-Straße / Amstelbachstraße –

im Stadtbezirk Richterich

für den Bereich zwischen der Wohnbebauung an der Dellstraße, dem Amstelbach und der Banker-Feld-Straße
zur Veröffentlichung im Internet



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes (BP)	2
1.3	Planungsrechtliche Einbindung	5
1.4	Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen	6
1.5	Ziele des Umweltschutzes	7
1.6	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	9
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
2.1	Schutzgut Mensch	10
2.1.1	Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben	10
2.1.2	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	14
2.1.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15
2.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt	16
2.2.1	Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben	16
2.2.2	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	20
2.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
2.3	Schutzgüter Boden und Fläche	23
2.3.1	Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben	23
2.3.2	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	28
2.3.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	30
2.4	Schutzgut Wasser	31
2.4.1	Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben	31
2.4.2	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	36
2.4.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	37
2.5	Schutzgüter Luft und Klima//Energie	38
2.5.1	Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben	38
2.5.2	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	39
2.5.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	40
2.6	Schutzgut Landschaft	41
2.6.1	Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben	41
2.6.2	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	42
2.6.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	43

2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	43
2.7.1	Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben.....	43
2.7.2	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben.....	44
2.7.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	44
2.8	Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter	44
3.	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	45
4.	Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	47
4.1	Bauphase.....	47
4.2	Betriebsphase, inkl. klimawirksame Emissionen.....	48
5.	Sicherheit/Risiken für die menschliche Gesundheit	48
6.	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber dem Klimawandel bzw. Anpassung an den Klimawandel	49
6.1	Situation	49
6.1.1	Rechtliche Vorgaben.....	49
6.1.2	Bestandsbeschreibung.....	49
6.2	Planung.....	50
6.3	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.....	50
7.	Monitoring	50
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	51
9.	Quellen	54
9.1	Rechtsgrundlagen.....	57
10.	Zusätzliche Angaben	59

Abbildungen

Abbildung 1:	Geltungsbereich (rot) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 985 'Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße'	2
Abbildung 2:	Städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept.....	4
Abbildung 3:	Bahntrasse in Hochlage mit Lärmschutzwand (li), Banker-Feld-Straße Richtung Kohlscheid (re).....	11
Abbildung 4:	Lageplan mit Position der Messpunkte und den Abständen zur Gleisanlage.....	13
Abbildung 5:	Biotoptypen	17
Abbildung 6:	Biotoptypen – Fotos	18
Abbildung 7	Fasan (links) und Rotkehlchen (rechts) im Plangebiet.....	19
Abbildung 8	Bodeneinheit und Gesamtbewertung der Schutzwürdigkeit Bodens mit Sachdimension.....	25
Abbildung 9:	Ausschnitt aus der Karte der Bodenkühlleistung.....	26
Abbildung 10	Lage der Rammkernbohrungen	27
Abbildung 11	Versiegelungsbilanz für den Bebauungsplan	29
Abbildung 12:	Amstelbach südlich des Plangebiet.....	33
Abbildung 13:	Auszug aus dem WRRL-Umsetzungsfahrplan im Bereich des Vorhabens	34
Abbildung 14:	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Amstelbaches am Geltungsbereich	35
Abbildung 15	Starkregengefahrenkarte der Stadt Aachen, extremes Ereignis (links) und Starkregenhinweiskarte des Landes NRW, extremes Ereignis (rechts).....	36
Abbildung 16	Landschaftsbild im Plangebiet und seinem Umfeld.....	42

Tabellen

Tabelle 1:	Bedarf an Grund und Boden	6
Tabelle 2:	Verkehrsaufkommen der Straßen im Umfeld des Plangebietes im Prognose Planfall	11
Tabelle 3:	Ausgleichserfordernis Natur und Landschaft für den VBP Nr. 985.....	21
Tabelle 4:	Versiegelungsbilanz des Bebauungsplans Nr. 985	28
Tabelle 5:	Ausgleichserfordernis Boden für den Bebauungsplan Nr. 985.....	30
Tabelle 6:	Klimaprojektionen für das Umfeld des Plangebiets.....	49

1. Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 985 'Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße' wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet die möglichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf Mensch und Umwelt bei einer Realisierung der geplanten Nutzung. Die Umweltprüfung fokussiert dabei auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter unter Berücksichtigung der in § 1a genannten ergänzenden Vorschriften. Dementsprechend werden die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft, Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kultur- und Sachgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen ermittelt, beschrieben und bewertet. Weitere Aspekte, wie die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, sind zu berücksichtigen. Gem. § 1a BauGB finden ergänzend die folgenden Vorschriften zum Umweltschutz Berücksichtigung:

- Es erfolgt eine Qualifizierung und Quantifizierung der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten, zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung gem. BNatSchG) sowie die Beschreibung der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Minderung und Kompensation.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
- 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

Die Umweltfolgenabschätzung wird vergleichend für die Fälle 'Bestandsituation = Basiszenario', 'Nichtdurchführung der Planung' und 'Durchführung der Planung' vorgenommen und berücksichtigt dabei die geplanten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Der vorliegende Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 und Anlage 1 BauGB stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen. Darüber hinaus werden im Umweltbericht die maßgeblichen Ergebnisse der Eingriffsregelung gem. BNatSchG sowie artenschutzrechtliche Aspekte im Sinne einer Artenschutzrechtlichen Prüfung gem. 'VV- Artenschutz NRW' zusammenfassend wiedergegeben.

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Aachen – Richterich am nordöstlichen Siedlungsrand und umfasst in der Gemarkung Richterich, Flur 5 die Flurstücke 624, 1500 und 1502 sowie kleinflächig zur Querung des Amstelbachs die einbezogenen Flurstücke 1498, 1499 und 1501. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 1 Hektar (vgl. Abbildung 1).

Das Relief des Plangebietes ist relativ eben, fällt aber von rund 175 m über NHN an der Banker-Feld-Straße auf rund 172 m über NHN am Amstelbach ab.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Banker-Feld-Straße, im Süden durch den Amstelbach begrenzt. Im Westen befindet sich die Wohnbebauung an der Dellstraße. Im Norden grenzen großflächige landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet.

Grundlage der Beurteilungen bilden in erster Linie der Landschaftspflegerische Fachbeitrag mit Biotoptypenkartierung zu dem geplanten Vorhaben (BKR AACHEN 2025), eine Artenschutzvorprüfung (BKR AACHEN 2020) sowie weitere vorliegende Informationen zum Zustand von Natur, Umwelt, und Landschaft.



Abbildung 1: Geltungsbereich (rot) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 985 'Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße'
Quelle: Eigene Darstellung

1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes (BP)

Der AWO Bezirksverband Mittelrhein e. V. beabsichtigt zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung der älteren Bevölkerung im Aachener Stadtteil Richterich eine bauliche Einrichtung mit 80 vollstationären Pflegeplätzen sowie 12 Kurzzeitpflegeplätze zu entwickeln. Die städtebauliche Konzeption verfolgt die Zielsetzung, mit der Ansiedlung des Seniorenzentrums die Versorgung mit altengerechtem Wohnraum inkl. Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen für den Ortsteil Richterich zu verbessern. Hierzu sieht die Planung einen größeren Baukörper im nördlichen Teil des Plangebiets vor.

In einem kleineren Baukörper im südlichen Teil des Plangebiets am Amstelbach soll eine vierzügige Kindertagesstätte mit Wohnungen im 2. Obergeschoss errichtet werden.

Das Plangebiet wird über eine neue private Erschließungsstraße im Osten des Plangebietes erschlossen, die von der nördlich verlaufenden Banker-Feld-Straße abzweigt und vor dem Gebäude der Kita als Sackgasse ausgebildet wird. Im Südwesten des Plangebiets wird ein Fuß- und Radweg den Amstelbach queren und damit eine Anbindung zur Amstelbachstraße schaffen. Dieser Bereich ist als einbezogene Fläche nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Im planungsrechtlichen Sinne ist das Grundstück dem unbebauten Außenbereich zuzuordnen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll für das Vorhaben ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 985 trifft die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen und Hinweise.

- Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet und zur Erschließung eine private Verkehrsfläche fest. Die Lage und Dichte der Bebauung wird durch Baugrenzen, die Festsetzung einer GRZ von 0,4 und

Höhenfestsetzungen (Gebäudehöhe des Seniorenzentrum im Norden 187,0 m ü. NHN in Süden 184,0 m ü. NHN, Kita 184,0 m ü. NHN) geregelt. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen ist bis zu einem Wert von 0,6 möglich.

- Der Neubau für das Seniorenzentrum orientiert sich als in der Höhe gestaffelter Baukörper an der bestehenden Geländetopografie. Das auf dem Grundstück vorhandene Gefälle von etwa 3 m wird in der Höhenentwicklung des Neubaus aufgenommen. Das Gerätehaus, der Müllstandort und die Stellplätze sind nur in den festgelegten Bereichen zulässig.
- Die Flachdachflächen der Gebäude sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm zuzüglich Drainschicht betragen. Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude sind zudem zu mindestens 50% mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
- Zur Eingrünung des Gebietes erfolgt die Anpflanzung einer heimischen Schnitthecke entlang der Banker-Feld-Straße, die der Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Nr. 25a BauGB in der Breite von 3 m festsetzt. Die Hecke kann durch Zuwegungen auf einer Länge von 3 Metern sowie für eine Trafostation unterbrochen werden.
- Die zukünftigen Freiflächen des Seniorenheims und der KiTa werden nach den Vorgaben des Freiflächenplans (GROW 2025a) mit standortgerechten Laubgehölzen, Stauden, Wiese oder Rasen begrünt. Der Bebauungsplan setzt die Anpflanzung von 2 großkronigen, heimischen Laubbäumen 1. Ordnung, 7 heimischen Laubbäumen 2. Ordnung und 27 Bäumen oder Sträuchern 3. Ordnung fest.
- Im Süden schließt eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ an die Wohnbaufläche an. Diese nicht in der VEP aufgenommenen Flächen wurde zur Querung des Amstelbaches ergänzt. Die Wasserfläche des Amstelbaches und das festgesetzte Überschwemmungsgebiet entlang des Amstelbaches werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.
- Die Wegeverbindung zwischen Dellstraße bis zur Querung des Amstelbaches wird durch ein Geh- und Fahrrad-Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

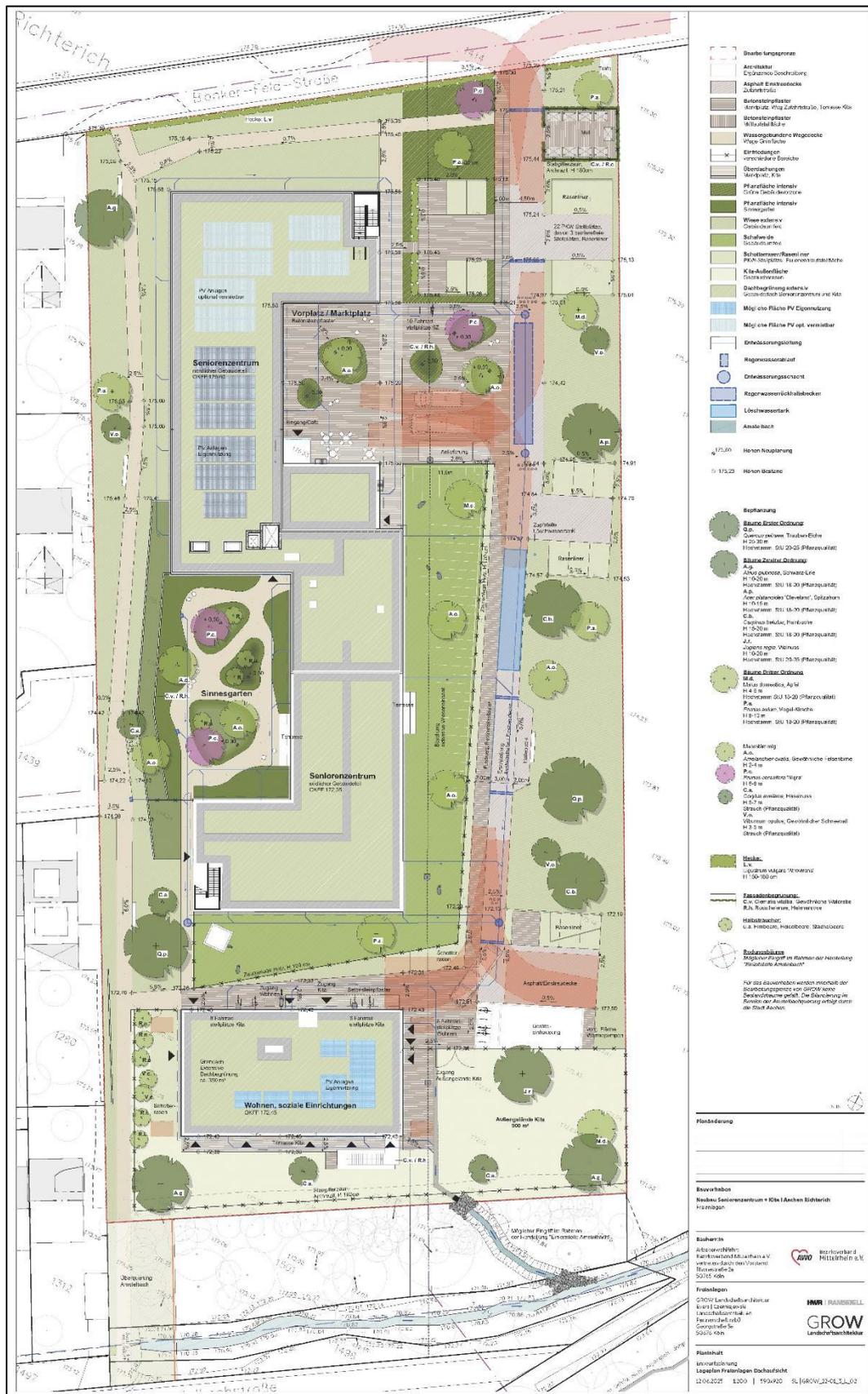


Abbildung 2: Städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept
 GROW 2025a

1.3 Planungsrechtliche Einbindung

REGIONALPLAN

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen 2003, Stand 2016, legt für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen 'Allgemeinen Siedlungsbereich' (ASB) dar (BEZIRKSREGIERUNG KÖLN 2003) fest. Hierunter werden Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnaher Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen zusammengefasst. Der neu aufgestellte Regionalplan (Stand Feststellungsbeschluss 11.07.2025) greift diese ASB-Festlegung auf. Mit der Bekanntmachung durch das Land Nordrhein-Westfalen wird der Regionalplan rechtskräftig. Die Planung entspricht somit den Zielsetzungen des Regionalplanes.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 (STADT AACHEN 2022) stellt für das Plangebiet und sein Umfeld Wohnbaufläche dar. Zur Sicherung einer Grünverbindung vom Amstelbach durch das geplante Wohngebiet 'Richtericher Dell' in Richtung Norden zum Freiraum ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Grünzug' dargestellt. Nördlich des Plangebietes ist die geplante Haupterschließungsstraße um das geplante Wohngebiet 'Richtericher Dell' als Verbindung zwischen der Roermonder Straße im Süden und der Horbacher Straße im Norden dargestellt. Weiterhin ist der Bereich als Fläche, unter denen tagesnaher und oberflächennaher Bergbau umging, gekennzeichnet.

BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Für das Plangebiet befindet sich im Außenbereich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB und außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Es liegt innerhalb des Bereiches, für den am 06.03.2014 der Aufstellungsbeschluss A 255 gefasst wurde.

LANDSCHAFTSPLAN, SCHUTZGEBIETE, NATURA 2000

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Aachen aus dem Jahr 1988 (STADT AACHEN 1988, Stand 2007). Der Landschaftsplan legt für das Plangebiet das Entwicklungsziel 6 'Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Umsetzung der im Flächennutzungsplan geplanten Nutzung durch Bebauungspläne' dar und 'Besonderer Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern' fest. Weitere Festsetzungen zu Schutzgebieten oder geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG trifft der gültige Landschaftsplan innerhalb und im Umfeld des Plangebietes nicht.

In Vorbereitung auf das geplante Wohngebiet 'Richtericher Dell' stellt der Entwurf zur Neuaufstellung des Landschaftsplans (STADT AACHEN 2023) im Bereich des Plangebietes das Entwicklungsziel 7 'Temporäre Erhaltung' dar. Die Festsetzungskarte zum Entwurf des Landschaftsplans trifft für das Plangebiet keine Festsetzungen.

Das nächste Natura 2000-Gebiet befindet sich im Wurmatal (DE-5102-301), westlich in rd. 2 km Entfernung.

WASSERRECHTLICHE VORGABEN

Im Süden des Geltungsbereichs (außerhalb des VEP) verläuft der Amstelbach mit seinem Gewässerrandstreifen. Entlang des Amstelbaches ist ein Überschwemmungsgebiet¹ festgesetzt, welches sehr kleinflächig in den Geltungsbereich hineinreicht. Der Amstelbach gilt nicht als 'Gewässer mit potenziell signifikantem Hochwasserrisiko für Aachen', sodass keine Hochwasserrisikogebiete dargestellt sind. Auch Wasserschutzgebiete oder Thermalquellenschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen².

Weitere Angaben zum Schutzgut Wasser sind in Kapitel 2.4 aufgeführt.

¹ Angaben gem. WMS-Server Überschwemmungsgebiete NRW unter: <http://www.wms.nrw.de/umwelt/wasser/uesg/> [Abruf April 2024] und Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Amstelbaches im Bereich der Stadt Herzogenrath der StädteRegion Aachen und der Stadt Aachen im Regierungsbezirk Köln vom 27.08.2012, Bezirksregierung Köln – Obere Wasserbehörde

² Angaben gem. WMS Hochwasser Gefahrenkarte unter: http://www.wms.nrw.de/umwelt/wasser/HW_Gefahrenkarte/ und WMS Wasserschutzgebiete NRW unter: <http://www.wms.nrw.de/umwelt/wasser/wsg/> [Abruf 1.08.2024]

RAHMENPLAN RICHTERICHER DELL

Mit der Rahmenplanung Richtericher Dell war eine städtebauliche Konzeption für ein ca. 37 ha großes Gebiet am Nordrand von Richterich entwickelt worden. Zwischenzeitlich wurde der Beschluss gefasst, diese Planung zu aktualisieren. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen wird der städtebauliche Entwurf für das Rahmenplangebiet Richtericher Dell neu erarbeitet. Der Bau der Haupterschließung des neuen Siedlungsgebietes wird mit dem Bebauungsplan Nr. 955 (frühzeitige Beteiligung Frühjahr 2024) planungsrechtlich vorbereitet. In Bauabschnitten sollen die rd. 37 ha, die sich derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung befinden, für eine Siedlungserweiterung erschlossen werden.

FREIRAUMKONZEPT AACHEN

In Freiraumkonzept der Stadt Aachen (STADT AACHEN, FACHBEREICH UMWELT, 2019) ist die Banker-Feld-Straße, an die das Vorhaben nordwestlich direkt angeschlossen ist, als ‚besondere Fuß-/Radwegverbindung mit Abschnitten im Straßen- bzw. Siedlungsraum‘ definiert. Sie verbindet parallel zu den Gleisen den Norden Richterichs mit Bank (Herzogenrath-Kohlscheid).

GRÜN- UND GESTALTUNGSATZUNG

Die Stadt Aachen verfügt über eine Grün- und Gestaltungssatzung (STADT AACHEN 2017). In dieser werden Vorgaben für die Begrünung von Stellplätzen und Dächern festgelegt. Das Plangebiet liegt derzeit außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung. Die Satzung kommt zur Anwendung, wenn der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

BAUMSCHUTZSATZUNG

Die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen (STADT AACHEN 2018) gilt für den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Baugesetzbuch) und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne. Weil sich das Plangebiet im Außenbereich befindet, kommt die Baumschutzsatzung erst zur Anwendung, wenn der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

1.4 Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen

Das Vorhaben beansprucht eine bisher ackerbaulich genutzte Fläche im planerischen Außenbereich von rund 1 ha. Die überbaubare Fläche beträgt rund 2.750 m² zuzüglich der außerhalb der Baufenster zulässigen Nebenanlagen in den gärtnerisch angelegten Freiflächen. Für die private Erschließungsstraße und die Stellplätze werden rund 1.750 m² beansprucht.

Hinzu kommt eine in den Bebauungsplan einbezogene Fläche am Amstelbach mit Feldgehölzen und Ufersaum mit einer Fläche von knapp 200 m² für einen Verbindungsweg zwischen der Amstelbachstraße und dem Plangebiet sowie der Dellstraße.

Die folgende Tabelle fasst den Bedarf an Grund und Boden für die geplante Nutzung zusammen. In Kapitel 2.3 Boden und Fläche ist der Anteil der versiegelten Flächen bilanziert und dargestellt. Der Versiegelungsgrad nimmt von heute 0% auf zukünftig ca. 51 % zu³ (vgl. Tabelle 4 im Kapitel Boden).

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

Nutzung	Fläche
Gesamtplangebiet	10.299 m²
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	10.117 m²
Allgemeines Wohngebiet	9.035 m ²
davon überbaubare Fläche	2.843 m ²
davon Stellplätze und Nebenanlagen	827 m ²
davon Geh- und Fahrrechte	408 m ²

³ Quelle: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (BKR 2025); ermittelt auf Basis der Anleitung für die Ermittlung des Gesamtversiegelungsgrades in Bebauungsplanverfahren sowie städtebaulichen Wettbewerben / Qualifizierungsverfahren der Stadt Aachen / FB 36/200 aus März 2024

private Verkehrsfläche	1.082 m ²
davon private Erschließungsstraße	836 m ²
davon Platz	246 m ²
einbezogene Fläche	182 m²
private Grünfläche	175 m ²
Wasserfläche	7 m ²

Ein Regenrückhalteraum für Niederschlagswasser sowie ein Löschwassertank werden unterhalb der Verkehrsfläche angeordnet und nehmen insofern keine weitere Fläche in Anspruch.

1.5 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend sind die wesentlichen Fachgesetze mit ausgewählten umweltrelevanten Zielen aufgeführt, die für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedeutsam sind und in den nachfolgenden Kapiteln schutzgutbezogen berücksichtigt werden.

Fachgesetze	Ziele des Umweltschutzes
Baugesetzbuch – BauGB	<p>Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5)</p> <p>In der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts. (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) <p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. (§ 1a Abs. 2 BauGB)</p> <p>Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts [...] (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung [...] zu berücksichtigen. (§ 1a Abs. 3 BauGB)</p> <p>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. (§ 1a Abs. 5 BauGB)</p>

Fachgesetze	Ziele des Umweltschutzes
Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG u. Landesnaturschutzgesetz LNatSchG NW	<p>Schutz von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich, so dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 Abs. 1 BNatSchG)</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren. (§ 13 BNatSchG)</p> <p>Schutz streng und besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten (§§ 44 u. 45 BNatSchG).</p> <p>Pläne sind auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen (§34, § 36 BNatSchG)</p> <p>Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft (§§ 22 bis 30 BNatSchG)</p>
Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG u. Landesbodenschutzgesetz NW	<p>Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG)</p> <p>Ergänzend beinhaltet § 1 Abs. 1 LBodSchG NRW den Vorsorgegrundsatz „mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes in besonderem Maße erfüllen, sind besonders zu schützen“.</p> <p>§ 4 Abs. 1 LBodSchG NRW verpflichtet Behörden und öffentliche Stellen dazu, im Rahmen ihrer Zuständigkeit sowie bei der Planung und Ausführung eigener Baumaßnahmen und sonstiger Vorhaben die Belange des Bodenschutzes im Sinne des § 1 BBodSchG und die Vorsorgegrundsätze des § 1 LBodSchG NRW zu berücksichtigen.</p>
Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG	<p>Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge.</p>
Wasserhaushaltsgesetz – WHG u. Landeswassergesetz – LWG NW	<p>Bewirtschaftung der Oberflächengewässer, so dass eine nachteilige Veränderung ihres ökologischen und chemischen Zustands vermieden und ein guter ökologischer und chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird. (§ 27 WHG).</p> <p>Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer. (§ 38 WHG). Die zuständige Behörde kann im Gewässerrandstreifen die Begründung von Baurechten und die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen verbieten (§ 31 LWG NRW). An fließenden Gewässern zweiter Ordnung und an sonstigen fließenden Gewässern darf eine bauliche Anlage innerhalb von drei Metern von der Böschungsoberkante nur zugelassen werden, wenn ein Bebauungsplan die bauliche Anlage vorsieht oder öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ 97 LWG).</p> <p>Bewirtschaftung des Grundwassers, so dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird, alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden sowie ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden. (§ 47 WHG)</p> <p>In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete in der Regel nicht zulässig (§ 78 WHG). Bei der Ausweisung neuer Baugebiete in Hochwasserrisikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 78b WHG).</p> <p>Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (§ 55 WHG)</p>

Fachgesetze	Ziele des Umweltschutzes
	Als Konkretisierung des Wasserhaushaltsgesetzes ist nach § 51a LWG NW Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.
Denkmalschutzgesetz NW – DSchG	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.
Bundesklimaschutzgesetz KSG	Die Treibhausgasemissionen werden im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise gemindert. Bis zum Jahr 2030 um mindestens 65 Prozent, bis zum Jahr 2040 um mindestens 88 Prozent. Bis zum Jahr 2045 soll die Netto-Treibhausgasneutralität erreicht werden.
Gesetz zur Neufassung des Klimaschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen	Auch die Treibhausgasemissionen in Nordrhein-Westfalen sollen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise wie folgt gemindert werden. Bis zum Jahr 2030 um mindestens 65 Prozent, bis zum Jahr 2040 um mindestens 88 Prozent. Bis zum Jahr 2045 soll ein Gleichgewicht zwischen den anthropogenen Emissionen von Treibhausgasen aus Quellen in Nordrhein-Westfalen und dem Abbau solcher Gase durch Senken (Treibhausgasneutralität) technologieoffen, innovationsorientiert und effizient erreicht werden (§ 3).
Klimaanpassungsgesetz NRW	Zweck dieses Gesetzes ist die Festlegung von Klimaanpassungszielen, die Schaffung der rechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung einer Klimaanpassungsstrategie sowie die Umsetzung, Überprüfung, Berichterstattung über und Fortschreibung von Klimaanpassungsmaßnahmen (§ 1 Abs. 1). Damit sollen die negativen Auswirkungen des Klimawandels begrenzt, insbesondere drohende Schäden verringert, die Klimaresilienz gesteigert und Beiträge zu den nationalen und internationalen Anstrengungen bei der Klimaanpassung geleistet werden. Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen (§ 6 Abs. 1).
VV-Artenschutz NW	Verwaltungsvorschrift zum Artenschutzrecht gem. nationaler Vorschriften zur Umsetzung der FFH-RL und V-RL bei Planungs- oder Zulassungsverfahren; Vermeidung von Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten.
DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau	Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung ist anzustreben. Insbesondere in vorbelasteten Gebieten kann jedoch eine Überschreitung der Orientierungswerte unvermeidbar sein.
Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm	Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Beurteilung von Lärmimmissionen gewerblicher Nutzungen auf umliegende Wohnnutzungen). Bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist davon auszugehen, dass schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten sind.

Weitere Ziele des Umwelt- und Naturschutzes ergeben sich aus planerischen Vorgaben. Relevante Aspekte werden in Kapitel 1.3 genannt bzw. in den nachfolgenden Kapiteln schutzgutbezogen berücksichtigt.

1.6 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die UVP-Runde tagte am 23.01.2020. Mit Schreiben vom 19.10.2020 wurde von FB 36 folgende Stellungnahme zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung formuliert:

„Insgesamt kann von Seiten des FB Umwelt dem geplanten Vorhaben zugestimmt werden. Als kritisch wird allerdings der im Planstand vom 13.01.2020 implizierte hohe Versiegelungsgrad von ca. 75% betrachtet. Die Planung sollte dahingehend angepasst werden, dass der Versiegelungsgrad reduziert und ein möglichst hoher Anteil an Grünflächen realisiert wird (siehe hierzu „Stadtklima/Lokalklima“).“

Folgende Gutachten wurden daher im nächsten Schritt des Verfahrens erstellt:

- Lärmgutachten (Bahn-, Straßenverkehrs-, Gewerbelärm, Feuerwehr, Recyclinghof)
- Erschütterungsgutachten
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag inkl. Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung (Natur und Boden)

- Freianlagenplan
- Artenschutzuntersuchung (ASP I und II)
- Entwässerungskonzept mit Angaben zum Grund- und Hochwasserschutz sowie der Niederschlagsbeseitigung inkl. Einleitung in den Amstelbach

Außerdem sind folgende Arbeiten zu beachten:

- Bodenkundliche Baubegleitung
- Versiegelungsgrad < 60 %
- Belange des Klimaschutzes
- Eine 2. UVP-Runde fand am 04.07.2024 statt, deren Anregungen berücksichtigt wurden.

Die Untere Denkmalbehörde und der LVR, Amt für Bodendenkmalpflege formulierten Ihre Stellungnahme im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung (11.2020):

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. Ein Hinweis zur Meldepflicht- und zum Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern soll in die schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen werden. Dies ist erfolgt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In den nachfolgenden Kapiteln werden jeweils der gegenwärtige Umweltzustand sowie die Umweltauswirkungen durch den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die einzelnen Umweltschutzgüter, die sonstigen Belange des Umweltschutzes sowie die Wechselwirkungen beschrieben und bewertet.

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 und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Verwendete Grundlagen:

- Ortsbesichtigungen 05.02.2020, 21.07.2020, 10.02.2024,
- WÖLFEL ENGINEERING GMBH + CO. KG (2023): Richterich - Neubau des Altenzentrums, Erschütterungen infolge Schienenverkehr,
- GRANER + PARTNER INGENIEURE (2024): Schalltechnisches Prognosegutachten sgut-3, Bebauungsplan 985, Aachen-Richterich.

2.1.1 Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

2.1.1.1 Rechtliche Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB sind umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Das Plangebiet bietet derzeit keine Gesundheitsvorsorge-, Wohnqualität-, Erholungs- oder Freizeitfunktion. Die Fläche ist für Spaziergänger derzeit durch kein Wegenetz erschlossen.



Abbildung 3: Bahntrasse in Hochlage mit Lärmschutzwand (li), Banker-Feld-Straße Richtung Kohlscheid (re)
 Fotos BKR 2020, 2024

2.1.1.2 Verkehrslärm

Das Plangebiet weist eine Vorbelastung durch **Straßenverkehrslärm** auf. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Banker-Feld-Straße sowie untergeordnet die Amstelbachstraße im Süden und die Dellstraße im Westen sind zurzeit Quelle für den Straßenverkehrslärm, der auf das Plangebiet einwirkt.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Erschließung des Stadterweiterungsgebietes Richtericher Dell eine Umfahrung im Norden geplant. Die damit zukünftig zu erwartende Verkehrsbelastung kann den Straßenverkehrslärmpegel im Plangebiet maßgeblich erhöhen.

Für das Lärmgutachten (GRANER + PARTNER 2024) wurde vor diesem Hintergrund von den nachfolgend dargestellten Verkehrsbelastungen auf den relevanten Straßen im Umfeld des Plangebietes ausgegangen. Diese spiegeln neben den aktuellen Belastungen auch die Verkehrsmengen bei Umsetzung der Planungen im Umfeld des Plangebietes wider.

Tabelle 2: Verkehrsaufkommen der Straßen im Umfeld des Plangebietes im Prognose Planfall
 Quelle: GRANER + PARTNER (2024)

Straße	DTV in Kfz/24 h
Banker-Feld-Straße	1.150 – 2.100
Amstelbachstraße	700
Horbacher Straße – L231	5.150
Roermonder Straße	11.250 – 13.650
Kohlscheider Straße – L232	25.050
Geplante HAUPTerschließung	9.600

Weitere Vorbelastungen bestehen durch **Schieneverkehrslärm**. Im Südosten des Plangebiets verläuft im Abstand von ca. 45 m zur geplanten Bebauung die zweigleisige Bahntrasse Aachen-Mönchengladbach in Hochlage auf einem Damm. Die DB-Strecke 2550 wird in diesem Abschnitt von Güterzügen, Regionalzügen sowie Intercityzügen befahren. Nach Angaben der Deutschen Bahn AG (in: GRANER + PARTNER 2024) nutzen insgesamt 230 Züge tags die Strecke, nachts weitere 38 Züge. Bisher ist auf der Seite zum Plangebiet nur teilweise eine Lärmschutzwand zur Bahnstrecke vorhanden, so dass von maßgeblichen Lärmimmissionen vor allem im Süden des Plangebiets auszugehen ist.

Inwieweit zusätzliche Lärmbelastungen (Brems- und Anfahrgeräusche) durch einen geplanten Bahnhof in Richterich in einer Entfernung von rund 600 m zum Plangebiet wahrnehmbar sind, kann aktuell nicht bewertet werden. Auch Veränderungen durch bspw. einen Anstieg der Güterzugzahlen ist nicht qualifizierbar.

2.1.1.3 Gewerbelärm

Gewerbelärm kann aus dem Gewerbegebiet am Roder Weg östlich der Bahn auf das Plangebiet einwirken. Hier befinden sich in ein Lebensmittelmarkt in 60 m Entfernung. Lärmemissionen gehen vom Kunden-, Park- und Lieferverkehr und ggf. Anlagenlärm aus. Südlich des Bahndamms befindet sich ein Textil-Discounter mit einem LKW-Anlieferungsbereich in etwa 100 m Entfernung. In größerer Entfernung von rund 200 m liegt ein Recyclingzentrum.

In Planung sind zudem ein neuer Feuerwehrstandort sowie ein Recyclinghof. Durch den Feuerwehrstandort sind Alarmgeräusche/ Fahrzeugsirenen sowie Lärm durch Wartungsarbeiten/ Übungen der Feuerwehr möglich.

2.1.1.4 Erschütterungen

Der Bahnverkehr der nahe gelegenen Bahntrasse, insbesondere die Güterzüge, erzeugen Schwingungen und Erschütterungen, die in den Untergrund der Bahnstrecke und dann wahrnehmbar als Schwingungen und Sekundärschall in nahestehende Gebäude übertragen werden können.

Auf der nordöstlichen Seite des Grundstücks bildet die Banker-Feld-Straße die Ortsausfahrt von Richterich in Richtung Kohlscheid. Zum Zeitpunkt der Erschütterungsmessung bremst bzw. beschleunigt der Straßenverkehr in diesem Bereich auf geschätzte 30 km/h bzw. auf 100 km/h.

Am 10.07.2023 wurde im Plangebiet eine Messung der Erschütterungen von Wölfel Engineering durchgeführt. Es wurden hierbei an vier Messpunkten (MP) Schwinggeschwindigkeiten infolge Schienen- und Straßenverkehrs aufgezeichnet. Der Abstand zur Bahnstrecke liegt am MP 1 bei 25 m, am MP 2 bei 37 m und am MP3 bei 61 m; der MP4 liegt an der Banker-Feld-Straße (siehe Abbildung 4).

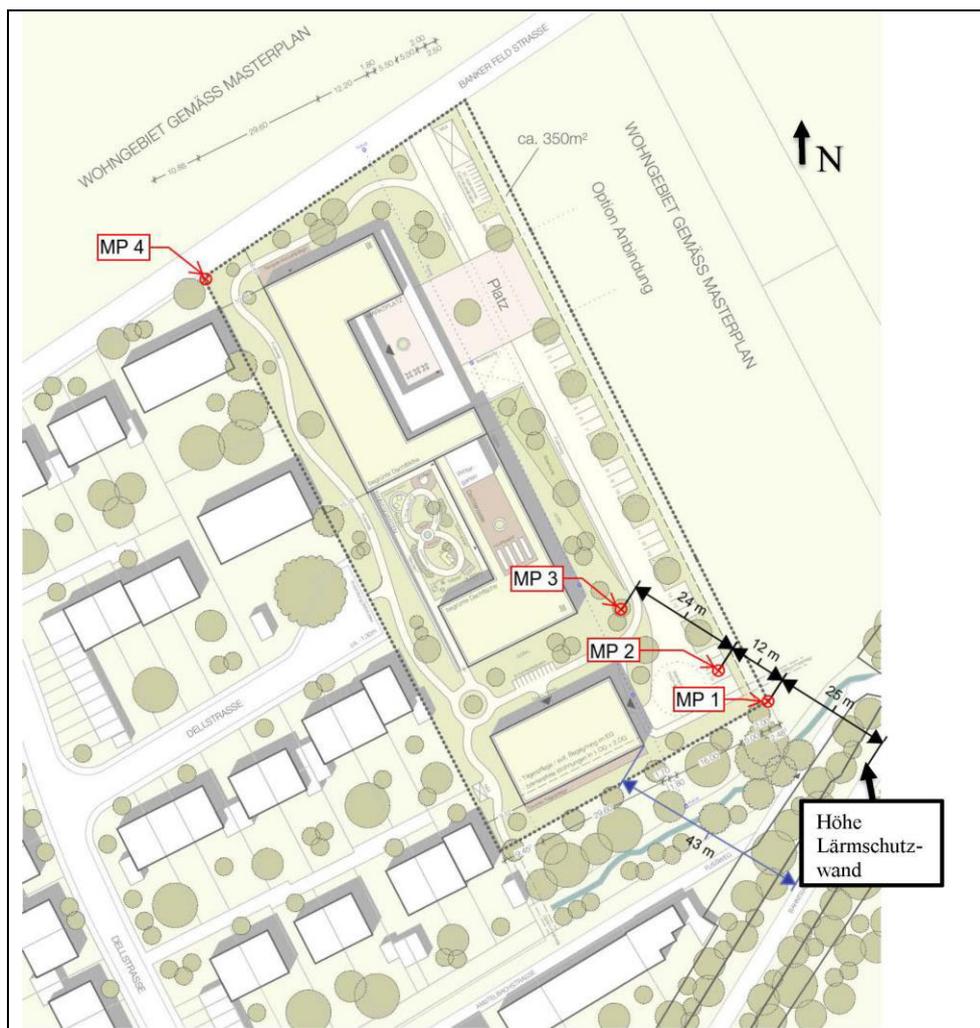


Abbildung 4: Lageplan mit Position der Messpunkte und den Abständen zur Gleisanlage
Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Richterich - Neubau des Altenzentrums, Erschütterungen infolge Schienenverkehr,
25.07.2023

2.1.1.5 Gerüche

Temporär treten Geruchsimmissionen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung auf.

2.1.1.6 Elektromagnetische Felder (EMF)

Von der Oberleitung der Bundesbahnstrecke gehen niederfrequente Elektromagnetische Felder aus, deren Feldstärke mit zunehmender Entfernung vom Fahrdrabt abnimmt. Zum Plangebiet wird ein ausreichender Abstand vom Fahrdrabt zur Unterschreitung der Grenzwerte eingehalten (i.d.R. werden 10 m Mindestabstand zur Wohnbebauung gefordert).

In einer Entfernung von rund 170 m verläuft eine Hochspannungsfreileitung, die für Betriebsspannungen von 110 kV bis 220 kV ausgelegt ist. Da die Hochspannungsfreileitung in diesem Bereich nach Angaben des Betreibers Westnetz GmbH aus heutiger Sicht langfristig mit 110 kV betrieben wird, erfolgt die Zuordnung zum 110-kV-Netz mit einem Schutzstreifen von beidseits 25,00 m. Der Planbereich liegt deutlich außerhalb des Schutzstreifens.

Insofern liegt das Plangebiet nicht in einem Risikobereich hoher elektromagnetischer Strahlung mit nachteiligen Einwirkungen auf die Gesundheit.

2.1.1.7 Licht

Zurzeit befinden sich keine Lichtquellen im Plangebiet. Allerdings wirken Lichtemissionen aus der vorhandenen Umgebungsnutzung (Straßenverkehr, benachbartes Wohngebiet) auf das Plangebiet ein.

2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

2.1.2.1 Verkehrslärm

Die Umsetzung der Planung zieht nach gutachterlicher Aussage (GRANER + PARTNER 2024) nur eine relativ geringe Zunahme der Verkehrsmengen auf den angrenzenden Straßen nach sich. In Relation zu der vorhandenen Verkehrsbelastung im weiteren Umfeld ist daher nicht davon auszugehen, dass die Verkehrsgeräusche im Sinne von vorhabenbedingten **Auswirkungen** in einer relevanten Größenordnung erhöht werden.

Mit Erschließung des Wohnbaugebiets Richtericher Dell wird das Gebiet in Zukunft durch einen erhöhten Verkehrslärm im Sinne von **Einwirkungen** belastet. Das Lärmgutachten (GRANER + PARTNER 2024) zeigt auf, dass aufgrund dessen Beurteilungspegel von 54 – 62 dB(A) tagsüber sowie 46 – 55 dB(A) im Nachtzeitraum im Plangebiet auftreten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden damit tagsüber um bis zu 7 dB und nachts um bis zu 10 dB überschritten.

Durch den Schienenverkehr der nahe gelegenen Bahntrasse werden im Plangebiet Beurteilungspegel von 54 – 60 dB(A) tags und 53 – 59 dB(A) nachts erwartet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden damit tagsüber um maximal 5 dB und zur Nachtzeit um bis zu 14 dB überschritten.

Insgesamt sind im Plangebiet Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms von 58 – 62 dB(A) tags sowie 54 – 59 dB(A) zur Nachtzeit zu erwarten. Die höchsten Beurteilungspegel treten im Norden im Nahbereich der Banker-Feld-Straße sowie im südlichen Plangebiet an der Bahntrasse auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden damit tagsüber um maximal 7 dB und zur Nachtzeit um bis zu 14 dB überschritten.

Zum Schutz der dem Verkehrslärm ausgesetzten Fassaden werden daher im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die zu einer ausreichenden Schalldämmung bei künstlicher Belüftung beitragen. Insoweit sind die Fassaden im Plangebiet durch entsprechende Bauweise zu dämmen. Zudem ist für schutzbedürftige Schlafräume zusätzlich der Einbau von Schallschutzfenstern bzw. der Einbau von Fassadenlüftern oder mechanische Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen.

Im Lärmgutachten wurden darüber hinaus die möglichen Außenwohnbereiche bzw. die Außenspielfläche der geplanten Kita hinsichtlich der Lärmbelastungen untersucht. Im Ergebnis wurden in den Freibereichen Beurteilungspegel von tags $L_r < 62$ dB(A) berechnet, somit ist in diesen Bereichen die schalltechnische Anforderung an Außenwohnbereiche erfüllt.

2.1.2.2 Gewerbelärm

Hinsichtlich möglicher **Einwirkungen** auf das Plangebiet bestehen Gewerbelärmvorbelastungen durch die Nutzungen im Umfeld des Roder Wegs. In Zukunft sind zudem unabhängig von der Entwicklung des Plangebiets Änderungen in der Lärmbelastung durch den Betrieb der geplanten Feuerwache zu erwarten.

In unmittelbarer Nähe dieser Nutzungen besteht hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen schutzbedürftige Wohnbebauung. Bereits hier haben die vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten. Das geplante Vorhaben liegt in noch größerer Entfernung, so dass davon auszugehen ist, dass durch den Betrieb der gewerblichen Nutzungen im Umfeld die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet eingehalten werden.

Darüber hinaus wird die Geräuschsituation im Plangebiet nach Angaben des Lärmgutachtens im Wesentlichen durch den Verkehrslärm bestimmt wird. Die gewerblichen Geräusche werden daher bei der Ermittlung der passiven Schallschutzmaßnahmen (maßgebliche Außenlärmpegel) pauschal über den Ansatz der zulässigen Immissionsrichtwerte berücksichtigt.

Die möglichen **Auswirkungen** des Vorhabens auf die Umgebung wurden im Lärmgutachten untersucht. Als Gewerbelärmquellen im Plangebiet wurden die Nutzung der Stellplätze, haustechnische Anlagen, die Anlieferung sowie die Nutzung der Außenterrasse bewertet. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft des geplanten Vorhabens tags um mehr als 12 dB und nachts um mehr als 7 dB deutlich unterschritten werden. Die nächstgelegenen schutzwürdigen Wohngebäude liegen damit tags außerhalb des Einwirkungsbereiches des Planvorhabens, zur Nachtzeit wird das Irrelevanzkriterium der TA Lärm vollumfänglich erfüllt. Auch die kurzzeitigen Geräuschspitzen unterschreiten tagsüber und nachts die zulässigen Maximalpegel der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete.

2.1.2.3 Erschütterungen

Die Ergebnisse der Messungen wurden gemäß DIN 4150, Teil 2 „Erschütterungen im Bauwesen – Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ beurteilt. Anhand der maximal bewerteten Schwingstärke $KB_{F_{max}}$ tags und nachts sowie der Beurteilungsschwingstärke $KB_{F_{Tr}}$ wird die Beurteilung der auftretenden Erschütterungen durchgeführt.

Bei Einhaltung der Anhaltswerte nach DIN 4150-2 kann erwartet werden, „dass in der Regel erhebliche Belästigungen von Menschen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen vermieden werden“. Die Bewertung legt die Empfindlichkeit eines Wohngebietes zugrunde.

Die Anhaltswerte der Beurteilungsschwingstärken $KB_{F_{Tr}}$ können an allen Messpunkten tags sowie nachts eingehalten werden. Am MP 3 sind sogar die höchsten Anforderungen eingehalten. An den MP 1 und MP 2 werden die höchsten Anforderungen nachts aufgrund seltener Überschreitungen nicht erreicht. Für die Nutzung der Kindertagesstätte sind die Nachtwerte nicht relevant. Potenziell betroffen sind nur die 4 Wohnungen im 2. OG. Dabei ist zu beachten, dass die beiden Messpunkte MP 1 und MP 2 näher an der Bahnstrecke liegen als das südliche Gebäude und die Anhaltswerte der DIN 4150-2 aufgrund einer Sonderregelung für Erschütterungen infolge Schienenverkehr insgesamt eingehalten werden.

Mit erheblichen Belästigungen infolge von Erschütterungsimmissionen ist daher als Ergebnis der Messungen im Sinne der DIN 4150-2 nicht zu rechnen. Gleichwohl kann auch bei Einhaltung der maßgebenden Anhalts- und Richtwerte nicht vollkommen ausgeschlossen werden, dass Zugvorbeifahrten in den zukünftigen Gebäuden spür- oder hörbar sind. Dies lässt die Norm jedoch ausdrücklich zu.

Bei durch den Straßenverkehr verursachten Erschütterungen liegen alle Werte für den Straßenverkehr deutlich unterhalb der definierten Anhaltswerte.

Relevante Auswirkungen durch Erschütterungen, die von dem Vorhaben hervorgerufen werden, sind nicht zu erwarten.

2.1.2.4 Licht

Mit der Umsetzung der Planung ist durch Gebäude- und Außenbeleuchtung sowie Autoverkehr mit erhöhten Lichtemissionen im Plangebiet zu rechnen. Um diese zu reduzieren, enthält der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen (siehe Kapitel 2.1.3). Auch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen ist daher nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Planung sieht eine starke Durchgrünung und Bäume vor, um eine hohe Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Gesundheitsvorsorgefunktion und Wohnqualität speziell für die hier vorgesehene ältere Bevölkerung bereitzustellen.

2.1.3.1 Verkehrslärm

Nach Angaben des Lärmgutachtens sind aktive Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der umliegenden Verkehrswege praktisch nicht vorstellbar. Vor diesem Hintergrund beinhaltet der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zu maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen im Sinne der DIN 4109. Darüber hinaus werden zur weiteren Minderung der Schalleinwirkungen mechanische Be- und Entlüftungsanlagen für Schlafräume festgesetzt. Diese Maßnahmen tragen zur Reduzierung der Innenraumpegel bei.

Da die entsprechenden Berechnungen DIN-gerecht bei freier Schallausbreitung vorgenommen wurden, ist bei Umsetzung der Gesamtplanung von einer weiteren Verbesserung der Lärmsituation im Plangebiet auszugehen, die durch die Lärmabschirmung der Gebäude untereinander hervorgerufen wird. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält vor diesem Hintergrund eine Öffnungsklausel zum Nachweis der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren.

2.1.3.2 Erschütterungen

Um die Wahrscheinlichkeit von spürbaren Erschütterungen bzw. hörbarem sekundären Luftschall zu reduzieren, werden im Erschütterungsgutachten die folgenden konstruktiven Maßnahmen empfohlen:

- Gründung des Gebäudes durch eine großzügig dimensionierte Bodenplatte
- Ausbildung der Untergeschosse als möglichst steife Stahlbetonkästen
- Massive Bauweise in Stahlbeton
- Große Deckenspannweiten sollten nach Möglichkeit vermieden werden, um die Überhöhung auf den Gebäudedecken möglichst gering zu halten

Im Sinne der Verhältnismäßigkeit werden die Maßnahmen, die einen hohen konstruktiven und kostenintensiven Aufwand erfordern, nicht übernommen, da die Anhaltswerte der Beurteilungsschwingstärken KBFTr an allen Messpunkten tags sowie nachts auch bei Nichtbeachtung der o.g. Empfehlungen eingehalten werden können und keine relevante Betroffenheit im Plangebiet festgestellt wurde.

2.1.3.3 Licht

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Reduzierung der mit dem Vorhaben verbundenen Lichtemissionen. Lichtanlagen und Lichtpunkte sind so anzubringen, dass von ihnen keine Abstrahlung in den oberen Halbraum erfolgt und die Lichtfarbe 3.000 Kelvin (K) nicht überschreitet. Damit kann eine übermäßige Lichtverschmutzung verhindert werden, zugleich ist eine Insektenfreundlichkeit sichergestellt.

Zu berücksichtigen ist, dass der Ausleuchtungsgrad gleichmäßig ohne Blendwirkung und Dunkelzonen sein soll. Eine geeignete Lichtverteilung wird bei fußläufigen Erschließungen durch direkt breitstrahlende Leuchttypen gewährleistet.

2.2 Schutzgüter Tiere und 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 der 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.

Die Beurteilung des Schutzguts basiert im Wesentlichen auf den folgenden Informationsquellen sowie weiteren im Text zitierten Daten, beispielweise des LANUV oder der Stadt Aachen.

- ‚Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft‘ (STADT AACHEN, 2006),
- Ortsbegehung mit Kartierung am 05.02.2020, 21.07.2020 10.02.2024,
- Artenschutzgutachten Stufe I (BKR AACHEN 2020) und Stufe II (HAESE 2022),
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 985 (BKR AACHEN 2025).

2.2.1 Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

2.2.1.1 Rechtliche Vorgaben

Die Berücksichtigung der Belange von Flora, Fauna und biologischer Vielfalt ergibt sich aus den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des BauGB sowie aus den Vorgaben des BNatSchG und des LNatSchG NRW. Die Festsetzungen des Landschaftsplans, erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten und die Vorgaben des Artenschutzrechtes (vgl. §§ 44 und 45 BNatSchG) sind zu berücksichtigen.

2.2.1.2 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Der Landschaftsplan legt für das Plangebiet den 'Besonderen Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern' fest. Innerhalb und im Umfeld des Planungsgebietes liegen keine weiteren Schutzgebiete, keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG und keine Flächen des landesweiten Biotopkatasters des LANUV.

2.2.1.3 Natura 2000-Gebiete

Innerhalb, im näheren oder weiteren Umfeld des Untersuchungsgebietes befinden sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Das nächste Natura 2000-Gebiet befindet sich im Wurmatal (DE-5102-301), westlich in rd. 2,3 km Entfernung.

2.2.1.4 Biotoptypen

Im Rahmen der Ortsbegehung am 21.07.2020 wurden die Biotope im Untersuchungsgebiet flächendeckend kartiert. Für die Biotopaufnahme wurden die Flächen des Vorhabens sowie unmittelbar angrenzende Biotoptypen untersucht. Das Untersuchungsgebiet ist vor allem durch ackerbauliche Nutzung geprägt.

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung handelte es sich bei dem betroffenen Acker um ein abgeerntetes Gerstenfeld. Südlich bis südwestlich angrenzend befindet sich ein etwa 1500 m² großes, etwa 20 Jahre altes Feldgehölz. Neben zwei hohen Silberweiden wird das Gehölz charakterisiert durch Feldahorn, Bergahorn, Esche und Salweide. Des Weiteren kommen Weißdorn, Rose, Pfaffenhütchen, Brombeere, Schlehe, Schneeball, Hartrigel, Efeu, Giersch und Wurmfarne vor. Der Amstelbach, der südwestlich des Feldgehölzes vorbeiläuft, wird auf Seiten des Fußweges, von fünf Einzelbäumen (zwei Vogelkirschen, eine Esche und zwei Salweiden), sowie einem Staudensaum entlang des Uferbereichs gesäumt. Der Bachlauf selbst, der zum Zeitpunkt der Begehung nur sehr wenig Wasser führte, war u.a. mit Röhricht bewachsen. Zur Wohnbebauung hin schließen Hecken und Garagen, Parkplätze und Gärten das Siedlungsgebiet ab. In den nordwestlichen Gärten stehen Einzelbäume (Birke, Fichte, Kiefer) im Bereich der Grundstücksgrenze.

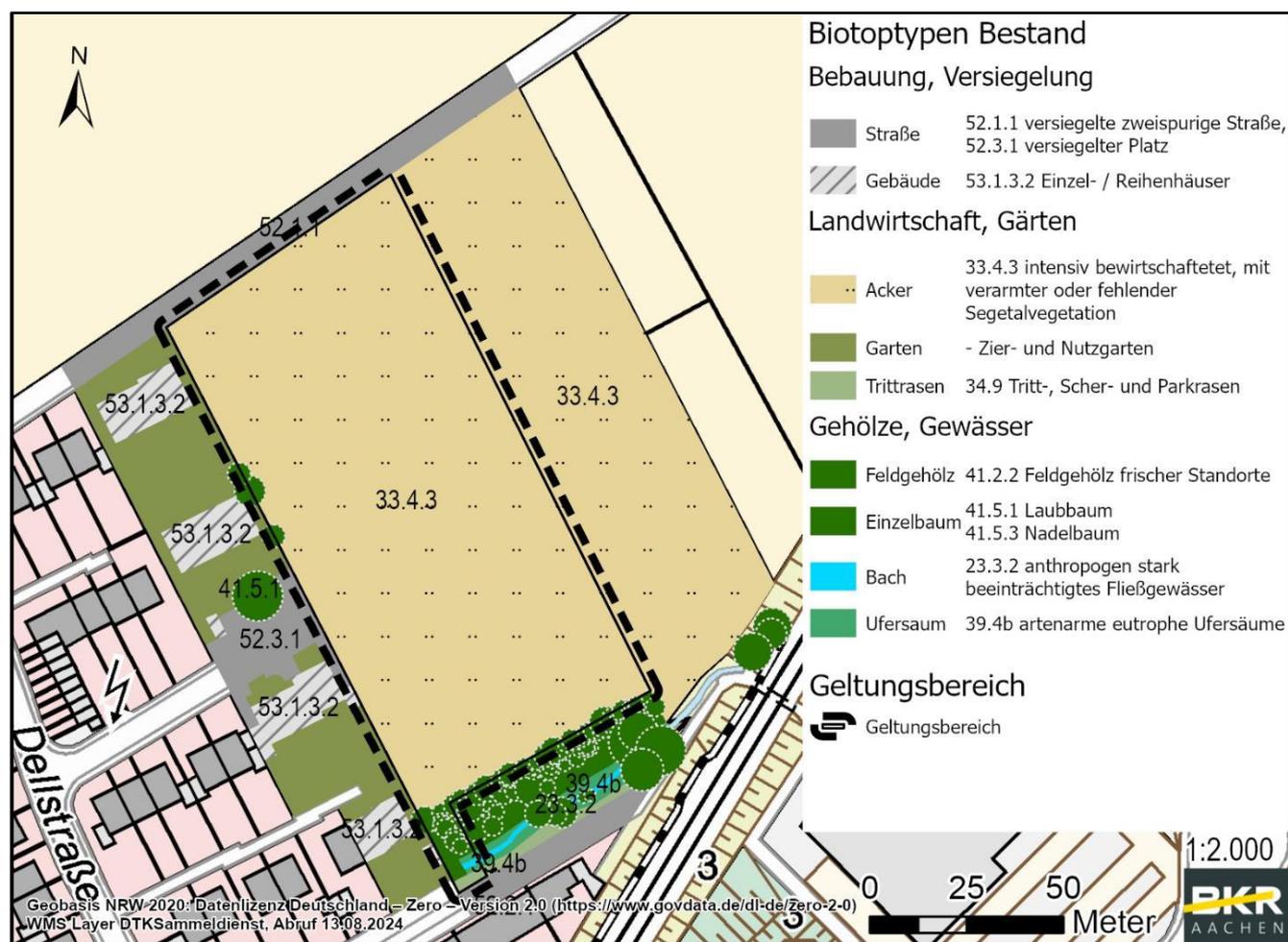


Abbildung 5: Biotoptypen
 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, BKR AACHEN 2025



Abbildung 6:

Biotypen – Fotos

*A) Acker im Untersuchungsraum mit angrenzendem Feldgehölz (li.) und der Wohnbebauung 'Dellstraße' (im Hintergrund).
Blickrichtung Westen.*

B) angrenzende Ackerfläche Blickrichtung Norden

C) Rohröffnung Amstelbach

D) Ufergehölze am Amstelbach südlich des Plangebiets

Fotos BKR Aachen 2020, 2024

2.2.1.5 Baumschutz

Die Gehölze im Plangebiet und seinem Umfeld wurden eingemessen (VERMESSUNGSBÜRO RLS 2024). Im Geltungsbereich stockt nur im Bereich der Amstelbachquerung Gehölzbestand (Teilfläche B). Es handelt sich um insgesamt 8 jüngere meist mehrstämmige Laubbaum- und Straucharten mit Stammumfängen zwischen 20 cm und maximal 80 cm. Die Kronentraufen weiterer Gehölze ragen im Süden des Plangebietes in den Geltungsbereich hinein.

2.2.1.6 Tiere / Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurden eine Artenschutzprüfung der Stufe I (BKR AACHEN 2020) und der Stufe II (HAESE 2022) erstellt.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung der Stufe I konnten Verstöße gegen das Artenschutzrecht der §§ 44 u. 45 BNatSchG insbesondere für Feldvogelarten, für Freibrüter und für den Feldhamster nicht ausgeschlossen werden. Da die genaue Bestandsgröße und der Ausbreitungsradius der ausgesiedelten Feldhamster-Populationen im Bereich der Horbacher Börde nicht bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass der Feldhamster in das Plangebiet eingewandert sein könnte. Da der Acker auf Löss- und Lehmboden im Geltungsbereich grundsätzlich den Habitatansprüchen des Feldhamsters entspricht, kann ein Vorkommen der geschützten Art im Geltungsbereich nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der ASP Stufe II erfolgte deshalb im Jahr 2021 eine Vogelkartierung sowie eine Untersuchung auf Vorkommen des Feldhamsters im Plangebiet und seinem Umfeld.

Im Ergebnis konnten Feldvogelarten wie Feldlerche, Rebhuhn, Kiebitz, Wachtel oder Grauammer oder planungsrelevante Gebüschbrüter wie Bluthänfling oder Feldsperling im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Die nächsten Brutvorkommen der planungsrelevanten Offenlandarten Rebhuhn und Feldlerche befinden sich nördlich der Banker-Feld-Straße in der Feldflur. Für die anderen Feldvogelarten erfolgten im Jahr 2021 keine Nachweise. Das Plangebiet wurde nach der Ernte kurzzeitig als nicht essenzielle Nahrungsfläche von größeren Schwärmen verschiedener Vogelarten genutzt. Ebenso wurden jagende Turmfalken gesichtet.

Auch ein Vorkommen des Feldhamsters im Plangebiet konnte im Jahr 2021 mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Während der Hamsterkartierung wurde im Plangebiet ein kleiner Dachsbau (nicht planungsrelevant) im Maisfeld gefunden. Der durch die Ernte frei gelegte Bau dürfte anschließend aufgegeben worden sein.

Es kann weiter davon ausgegangen werden, dass verbreitete und ungefährdete europäische Vogelarten das Plangebiet oder sein Umfeld als Bruthabitat oder Nahrungshabitat nutzen. So wurden beispielsweise Fasan und Rotkehlchen beobachtet. Das Plangebiet und sein Umfeld bieten zudem Lebensräume für weitere Arten beispielsweise aus den Gruppen der Insekten (Libellen, Schmetterlingen, Käfern, Bienen u.a.), Spinnen, Weichtieren oder Säugetieren.



Abbildung 7 Fasan (links) und Rotkehlchen (rechts) im Plangebiet
Fotos BKR Aachen 2024

2.2.1.7 Biologische Vielfalt

Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich keine Flächen des landesweiten Biotopkatasters und keine Flächen mit besonderer Bedeutung für den landesweiten Biotopverbund⁴. Durch die Randlage des Geltungsbereichs, unmittelbar an den Siedlungsraum angrenzend und von Fußwegen, Straße und Bahn zerschnitten, hat die Fläche keine Bedeutung als Biotopverbundfläche.

Aufgrund der vorherrschenden, intensiven ackerbaulichen Nutzung ist die biologische Vielfalt insgesamt als gering einzustufen. Die angrenzenden Siedlungsbebauungen haben eine starke Silhouetten-Wirkung auf die Fläche. Gleichwohl besteht ein Lebensraumpotenzial für daran angepasste Tierarten.

⁴ Angaben gemäß www.uvo.nrw.de/? Abruf 26.03.2020

2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

2.2.2.1 Temporäre Beeinträchtigung (im Zuge der Baumaßnahme)

Mit Beginn der Bautätigkeiten erfolgt eine Baufeldfreimachung und die Biotope im Geltungsbereich gehen verloren. Hiervon betroffen ist zum Großteil die Ackerfläche sowie kleinräumig Teile des Feldgehölzes im Bereich des geplanten Fußweges (Amstelbachquerung).

In der Bauphase kann es zudem zu einem erhöhten Störniveau und zur Tötung von Einzelindividuen wild lebender Tiere kommen. Um einen Verbandsbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, sind Vermeidungsmaßnahmen (Kontrolle und Bauzeitenbeschränkungen) vorzunehmen (vgl. Kapitel 2.2.3).

2.2.2.2 Dauerhafte Veränderung

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens erfolgt im Bereich der zukünftigen Gebäude, Straßen, Wege und Stellplätze ein dauerhafter Verlust von Biotopen. Durch die extensive Begrünung der Dachflächen werden Beeinträchtigungen vermindert.

Die zukünftigen Freiflächen werden als extensiv genutzte Wiesen, Schafweide und intensiver gepflegte Pflanzbeete begrünt und mit Einzelbäumen und Sträuchern bepflanzt.

2.2.2.3 Baumschutz

Im Bereich der Amstelbachquerung stocken insgesamt 8 jüngere, meist mehrstämmige Laubbaum- und Straucharten mit Stammumfängen zwischen 20 cm und maximal 80 cm. Ein Verlust einzelner dieser Gehölze ist derzeit nicht auszuschließen und sollte jedoch im Rahmen der Bauausführung weitestgehend vermieden werden.

Weitere Risiken für den Verlust einzelner Bäume bestehen im Bereich der notwendigen Niederschlagswassereinleitung. Diese wird zur Schonung des Gehölzbestandes als offenes Gerinne angelegt und in ihrer Lage in der Örtlichkeit angepasst, um die Auswirkungen auf den Amstelbach möglichst gering zu halten.

Durch die Einhaltung der in der DIN 18920 vorgegebenen Abstände zwischen Kronentraufe und Gebäude (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) werden die im Süden in das Plangebiet hineinragenden Gehölze des Feldgehölzes nicht beeinträchtigt.

Durch die Anpflanzung von mindestens 2 Bäumen 1. Ordnung, 7 Bäumen 2. Ordnung sowie 27 Gehölzen 3. Ordnung wird sich der Gehölzanteil im Geltungsbereich zukünftig deutlich erhöhen.

2.2.2.4 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch die Planung konnte im Rahmen der ASP II für alle untersuchten Arten ausgeschlossen werden.

Eine Tötung von Einzelindividuen europäischer Vogelarten im Rahmen der Baufeldfreimachung kann durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden.

Ein zukünftiges Einwandern des Feldhamsters von den Auswilderungsflächen in der Horbacher Börde in das Plangebiet ist nicht gänzlich auszuschließen. Um eine Tötung dieser vom Ausstreben bedrohten Art (RL NRW 1) zu vermeiden, ist vor der Realisierung des Vorhabens bzw. der Baufeldräumung eine erneute Hamsterkartierung erforderlich. Sollte dabei ein Nachweis erfolgen, sind die Tiere einzufangen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in andere Bereiche der Horbacher Börde umzusiedeln.

2.2.2.5 Eingriffsregelung (Eingriff-/Ausgleichsbilanz)

Für das Vorhaben wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (BKR 2025) erstellt, der die Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Verfahren der Stadt Aachen (2006) und die Eingriffe in den Boden ermittelt und quantifiziert. Nach Umsetzung der Planung und unter Berücksichtigung der zukünftigen Begrünung ergibt sich ein externes Ausgleichserfordernis von **1.391 Punkten** (Verfahren Natur und Landschaft), welches durch externe Maßnahmen kompensiert wird (vgl. Kapitel 2.2.3.4).

Tabelle 3: Ausgleichserfordernis Natur und Landschaft für den VBP Nr. 985

Ausgleichserfordernis Boden				
IST-WERT [Wertpunkte m ²]	-	PLAN-WERT [Wertpunkt m ²]	=	AUSGLEICHSBEDARF [Wertpunkt m ²]
3.211	-	1.820	=	1.391

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.2.3.1 Artenschutz

Beschränkung der Baufeldfreimachung und der Fäll- und Rodungszeiten

Zur Vermeidung einer Tötung von Einzelindividuen hat die Baufeldfreimachung sowie ggf. erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Vogelarten stattzufinden und ist auf den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu beschränken.

Soweit einzelne Bäume außerhalb dieser Zeiten gefällt werden müssen, sind diese vor der Fällung auf Brutstätten zu kontrollieren. Hierdurch kann eine Tötung von Einzelindividuen oder eine Vernichtung von Niststandorten oder Bruten durch die Baufeldräumung vermieden werden.

Kontrolle Feldhamster

Ein zukünftiges Einwandern des Feldhamsters von den Auswilderungsflächen in der Horbacher Börde in das Plangebiet ist nicht gänzlich auszuschließen.

Um eine Tötung des vom Ausstreben bedrohten Feldhamsters (RL NRW 1) zu vermeiden, ist vor der Realisierung des Vorhabens bzw. der Baufeldräumung eine erneute Hamsterkartierung erforderlich. Sollte dabei ein Nachweis erfolgen, sind die Tiere einzufangen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in andere Bereiche der Horbacher Börde umzusiedeln.

2.2.3.2 Baumschutz

Die Kronentraufen des südlich angrenzenden Feldgehölzes ragen in den Geltungsbereich hinein. Durch die Einhaltung der in der DIN 18920 vorgegebenen Abstände zwischen Kronentraufe und Gebäude (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) werden die Gehölze des Feldgehölzes nicht beeinträchtigt.

Im Bereich der durch die Stadt Aachen umzusetzenden Amstelbachquerung wird ein weitestgehender Erhalt der hier stockenden jüngeren Gehölze angestrebt. Die Gehölze sind in der Bauphase nach den Vorgaben der DIN 18920 zu sichern.

Zur Schonung des Gehölzbestandes und um die Auswirkungen auf den Amstelbach möglichst gering zu halten, wird die Niederschlagswassereinleitung in den Amstelbach als offenes Gerinne angelegt und in ihrer Lage in der Örtlichkeit angepasst.

2.2.3.3 Sonstige Maßnahmen im Geltungsbereich

FREIFLÄCHEN, BAUM- UND HECKENPFLANZUNGEN

Die zukünftigen Freiflächen des Seniorenheims und der Kita werden nach den Vorgaben des Freiflächenplans (GROW 2025a) mit standortgerechten Laubgehölzen, Stauden, Wiese oder Rasen begrünt. Der Bebauungsplan setzt die Anpflanzung von 2 großkronigen, heimischen Laubbäumen 1. Ordnung, 7 heimischen Laubbäumen 2. Ordnung und 27 Bäumen oder Sträuchern 3. Ordnung fest.

Bei der Auswahl der Gehölzarten werden die Anforderungen aufgrund klimawandelbedingter Veränderung berücksichtigt und nach Möglichkeit klimaresiliente, heimische Arten verwendet.

Zur Eingrünung des Gebietes zur Banker-Feld-Straße erfolgt die Anpflanzung einer heimischen Schnitthecke. Der Bebauungsplan setzt diese als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Nr. 25a

BauGB in der Breite von 3 m festsetzt. Die Hecke kann durch Zuwegungen auf einer Länge von 3 Metern sowie für eine Trafostation unterbrochen werden.

Hierzu trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung.

DACHBEGRÜNUNG

Die Dachflächen der Gebäude werden, unter Berücksichtigung der brandschutztechnischen Bestimmungen extensiv begrünt. Eine Begrünung des Müllstandorts ist mit bodengebundenen Kletterpflanzen vorgesehen.

Hierzu trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung.

BELEUCHTUNG

Die Außenbeleuchtung im Plangebiet wird zum Schutz der Fauna (insbesondere Insekten und Fledermausarten) ökologisch angepasst. Beleuchtungen sind auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren.

Lichtanlagen und Lichtpunkte sind so anzubringen, dass von ihnen keine Abstrahlung in die Vertikale nach oben erfolgt. Die Lichtfarbe soll 3.000 Kelvin (K) nicht überschreiten (vgl. Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen des BfN in Schroer et al 2019).

Hierzu trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung.

VOGELSCHLAG

Es wird empfohlen große Glasfassaden oder Fenster durch fachlich anerkannte Maßnahmen vor Vogelschlag zu sichern. Dies kann etwa durch die Verwendung geeigneter Glasmuster, behandelter Glasoberflächen oder das Aufbringen von Klebefolien geschehen.

2.2.3.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen Natur und Landschaft gem. Eingriffsregelung

Die Ermittlung und Festlegung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Aachen⁵.

Das verbleibende Kompensationsdefizit für Boden, Natur und Landschaft wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen auf einer Gesamtfläche von 6.990 m² im Bereich des Münsterwaldes und des Augustinerwaldes multifunktional ausgeglichen. Hierbei findet

- auf einer 6.390 m² großen Teilfläche des Flurstücks 4182, Flur 9, Gemarkung Walheim, im Aachener Münsterwald eine Entfichtung und anschließende Aufforstung mit Weißtannen statt,
- auf einer 600 m² großen Teilfläche des Flurstücks 164, Flur 17, Gemarkung Forst, die Teil einer insgesamt 2.100 m² großen Ausgleichsfläche im Augustinerwald ist, eine Entfichtung und anschließende Aufforstung mit Eichen statt.

Das Aufwertungspotenzial für diese Maßnahme wurde von Seiten der Stadt Aachen auf 0,2 Wertpunkte/m² für Natur und Landschaft und 0,5 Punkte/m² für den Boden festgelegt.

Bei einem Aufwertungspotenzial 0,2 Punkten/m² für Natur und Landschaft kann durch die Maßnahmen in Summe ein Kompensationswert von 1.398 Wertpunkten erzielt werden.

Zugleich ergibt sich für den Bodenausgleich bei einem Aufwertungspotenzial von 0,5 Punkten/m² ein Kompensationswert von 3.495 Wertpunkten durch diese Maßnahmen.

Damit gilt der vorhabebedingte Eingriff durch die externen Maßnahmen als ausgeglichen.

⁵ Stadt Aachen, FB Klima und Umwelt, Schreiben vom 14.07.2025 auf Basis des neuen Aachener Leitfadens zur Bewertung von Eingriffen in das Schutzgut Boden (STADT AACHEN, FACHBEREICH KLIMA UND UMWELT, 2024)

2.3 Schutzgüter Boden und Fläche

Bei der Erörterung des Schutzgutes Boden sind sein Potenzial für die Biotopentwicklung, seine natürliche Bodenfruchtbarkeit, seine Funktion als Speicher und Puffer für Wasser, Nährstoffe oder Kohlenstoff, seine Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie seine Kühlungsfunktion und Bedeutung für die Klimawandelanpassung zu berücksichtigen.

Aufgrund der langsamen Bodenentwicklung sind Veränderungen des Bodens praktisch irreversibel. Deshalb kommt dem Schutz des Bodens in seiner Funktion als Lebensgrundlage für künftige Generationen eine besondere Bedeutung zu.

Das Schutzgut Fläche ist ein nicht vermehrbare Schutzgut und besonders hinsichtlich seines Verbrauchs und seiner Qualität und Eignung zu beachten.

Die Regelungen des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und der zugehörigen Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sind bei der Planung zu beachten. Darüber hinaus verfügt die Stadt Aachen über ein eigenständiges Verfahren zur Bewertung des Bodens sowie der Eingriffe in den Boden in der Bauleitplanung (STADT AACHEN 2024, in Überarbeitung), welches zur Anwendung kommt.

Die Beurteilung der Schutzgüter basiert auf den folgenden Informationsquellen:

- Bodenfunktionskarten für das Stadtgebiet Aachen (FELDWISCH 2022),
- Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in das Schutzgut Boden (STADT AACHEN, FACHBEREICH KLIMA UND UMWELT 2024, in Überarbeitung),
- Karte der Bodenkühlleistung (AHU GMBH 2023)
- WMS Dienste des Geologischen Dienst (GD NRW): IS BK5 Bodenkarte zur Landwirtschaftlichen Standorterkundung von NRW 1:5.000 mit Sublayern Bodeneinheit, Schutzwürdigkeit der Böden (3. Auflage, 2018), Bodenartengruppe, WMS- Dienst Bodenlandschaften und Leitbodengesellschaften von NRW 1:200.000, WMS Dienst Bodenkarte von NRW 1:50.000 (BK50 NRW),
- Digitale Bodenbelastungskarte für den unbesiedelten Freiraum der Stadt Aachen (AHU AG 2003),
- Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung (KRAMM INGENIEURE GMBH&CO.KG, Fassung vom 8.12.2023),
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 985 (BKR AACHEN 2025).

2.3.1 Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

2.3.1.1 Rechtliche Vorgaben

Rechtliche Grundlagen für den vorsorgenden und nachsorgenden Bodenschutz ergeben sich über das BBodSchG in Verbindung mit der BBodSchV und über das LBodSchG.

Nach § 1 des BBodSchG sind „nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden“.

§ 1 Abs. 1 LBodSchG NRW beinhaltet den Vorsorgegrundsatz „mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes in besonderem Maße erfüllen, sind besonders zu schützen“.

Darüber hinaus werden im BNatSchG (§ 1 Abs. 3 Ziele des Bodenschutzes und § 13 ff. Eingriffsregelung) und BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB Boden als zu berücksichtigendes Schutzgut, § 1a Abs. 2 BauGB Bodenschutzklausel und § 1a Abs. 3 BauGB Eingriffsregelung, § 202 BauGB Schutz von Mutterboden) Regelungen zum Boden getroffen.

2.3.1.2 Fläche

Das rd. 1 Hektar große Plangebiet gehört zum Außenbereich und wird als landwirtschaftliche Nutzflächen für die Produktion von Nahrungsmitteln auf hier natürlicherweise anstehenden fruchtbaren Böden genutzt. Es liegt zugleich am Ortsrand von Richterich und schließt unmittelbar an den Siedlungsbereich an.

2.3.1.3 Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen / Schutzwürdige Böden

Das Plangebiet liegt in einer leichten Hanglage und fällt zwischen Banker Feldstraße (177,19 m) und Amstelbach nach Südosten ab.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich der Bodenlandschaft 'Lössböden der Jülicher Börde' (GD NRW). Diese Bodenlandschaft ist charakterisiert durch weit verbreitete Parabraunerden aus > 2 m Mächtigkeit. In Trockenrinnen, kleinen Tälern und Unterhanglagen finden sich Kolluvisole durch Aufhäufung von humosem Bodenmaterial. Hier haben sich örtlich durch ehemals höher anstehendes Grundwasser auch Gleye-Böden gebildet.

Gemäß der Bodenfunktionskarten der Stadt Aachen (INGENIEURBÜRO FELDWISCH 2022) stehen im rd. 1 ha großen Plangebiet gering überprägte (Ackernutzung) Parabraunerden aus Lößlehm und im Umfeld des Gewässers Kolluvien an. Die Böden haben aufgrund ihrer Naturhaushaltsfunktionen (sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit, sehr hohes Wasserspeichervermögen im 2-Raum, mittlere Filter- und Pufferfunktion) insgesamt eine hohe Schutzwürdigkeit (Bewertungsstufe 4 von 5 Stufen). Parabraunerden zeichnen sich durch ihr großes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen aus und sind für den Bodenwasserhaushalt des Landschaftsraums relevant (GD NRW 2018). Daher wird in GD NRW 2018 (S. 11) vermerkt, dass Böden mit hoher oder sehr hoher Bodenfruchtbarkeit vorrangig für die Landwirtschaft zu erhalten sind, wenn auch die klimatischen und topographischen Standortfaktoren diese Nutzung stützen.

Gemäß GD NRW (2018) ist die Funktion der Kolluvisole definiert als 'wichtiger Wasserspeicher für Pflanzen während trockener Witterungsphasen (Hitzeperioden)', außerdem sind sie 'ausgleichend im Wasserhaushalt (Hochwasserschutz/Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen)'. Zusätzlich heißt es, 'Flächen mit entsprechenden Böden können zudem Standorte für die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser sein oder in der Nähe von Hochwasser führenden Vorflutern als Retentionsräume dienen'.

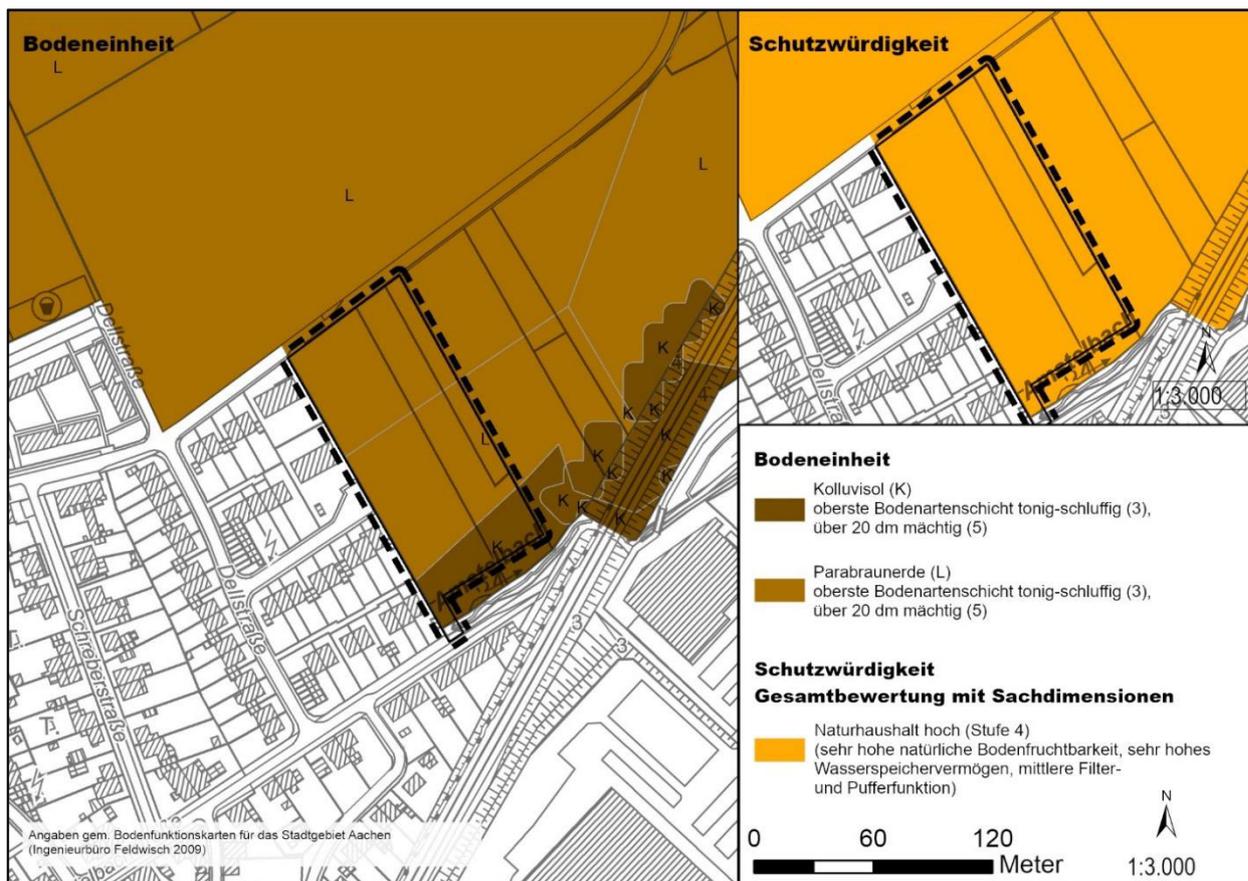


Abbildung 8 Bodeneinheit und Gesamtbewertung der Schutzwürdigkeit Bodens mit Sachdimension
 Bodenfunktionskarten für das Stadtgebiet von Aachen (INGENIEURBÜRO FELDWISCH 2022)

BODENKÜHLEISTUNG

Mit der Karte der Bodenkühlleistung liegen für das Stadtgebiet Informationen über die Verbreitung von Böden mit hoher Bodenkühlleistung vor. Die Funktion der Bodenkühlleistung beruht auf der Verdunstung von Wasser aus dem System Boden-Pflanze (Evatranspiration), dass zu einer spürbaren Abkühlung in der unteren Atmosphäre führt (Verdunstungskälte). Die Bodenkühlleistung beruht auf der Fähigkeit des Bodens Wasser zu speichern und den Pflanzen zeitverzögert zur Verdunstung zur Verfügung zu stellen.

Für die Berechnung der Bodenkühlleistung wurden die Bodendaten, die Klimadaten der Wetterstation Orsbach, der aktuellen Evatranspiration (Verdunstung) für kurzes Gras und des täglichen Bodenwasservorrats herangezogen. Die Bodenkühlleistung der Aachener Böden wurde in kWh/m² für das Sommerhalbjahr 2018 (extrem trockene Phase zwischen Juni und August) berechnet. Die Kühlleistung der Böden wurde einheitlich für einen theoretischen Vegetationszustand „kurzes Gras“ berechnet, so dass sich hier das Kühlungspotenzial der Böden zeigt.

Für das Plangebiet kann mit > 300 kWh/m² eine sehr hohe Bodenkühlleistung identifiziert werden.

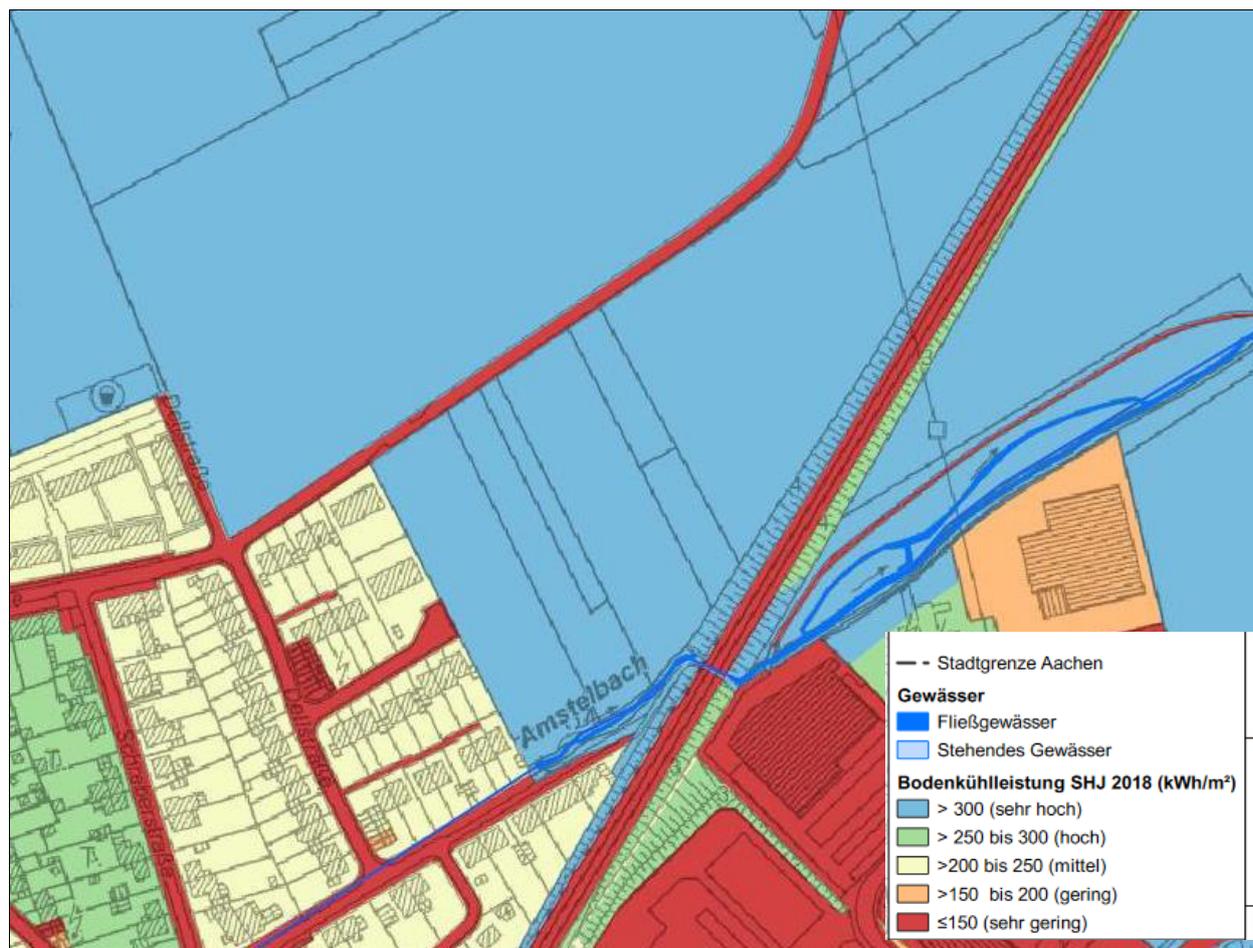


Abbildung 9: Ausschnitt aus der Karte der Bodenkühlleistung
AHU 2023

2.3.1.4 Baugrunduntersuchung und abfallrechtliche Bewertung

Im Rahmen des Baugrundgutachten (Kramm Ingenieure 2023) wurden im Plangebiet im Bereich der geplanten Bauwerkskörper 15 Rammkernbohrungen durchgeführt. In den meisten Bohrproben lag ein 0,4 bis 0,5 m dicker humoser Oberboden, der durch die landwirtschaftliche Tätigkeit umgelagert ist vor. In zwei Bohrproben befanden sich organolepisch unauffällige, künstliche Aufschüttungen aus stark schluffigen Sanden und stark sandigen Schluffen und einem geringen mineralischen Fremdan teil ($\leq 10\%$) und einer Dicke von 0,8 m der Oberfläche (RKB 11, RKB 12).

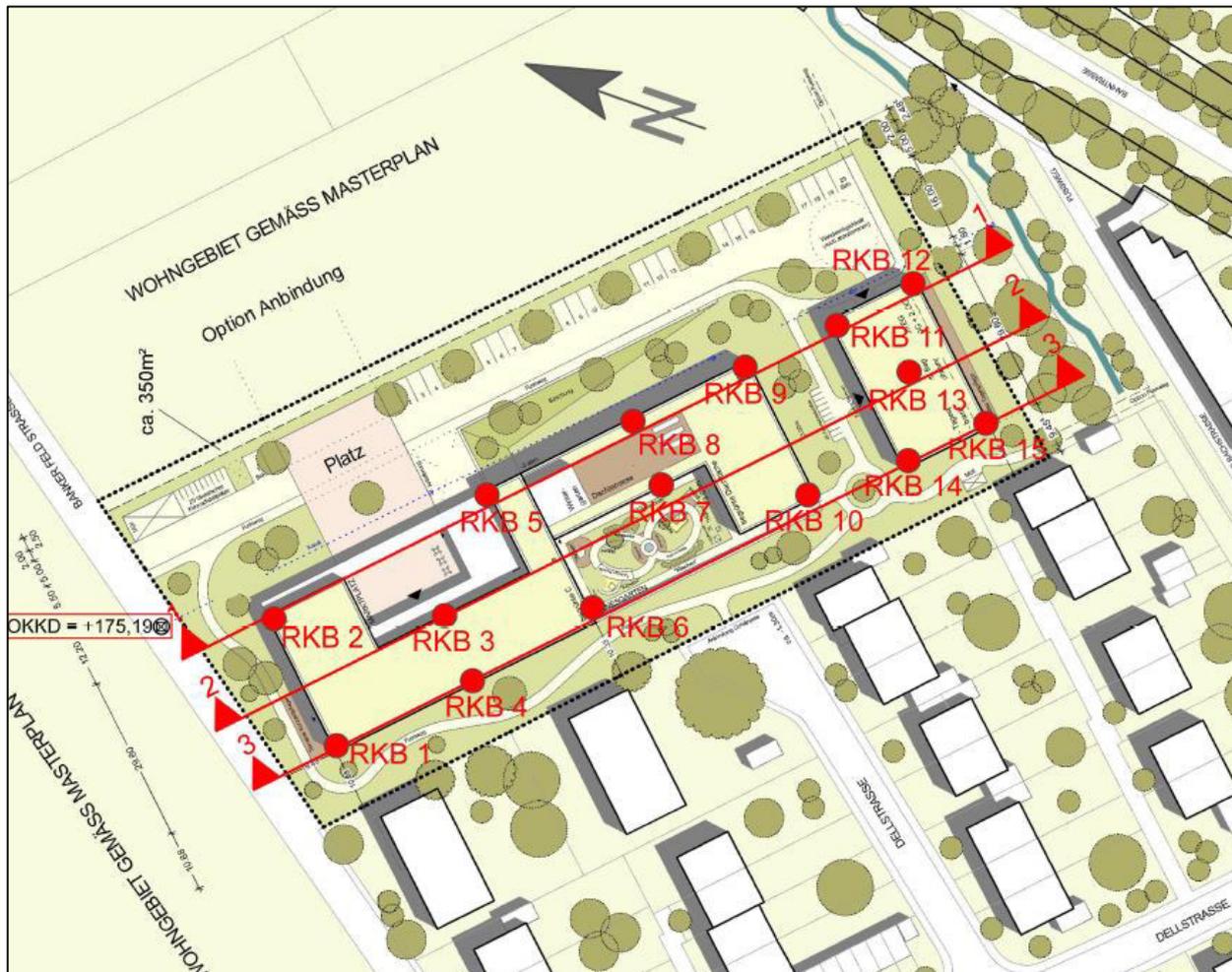


Abbildung 10 Lage der Rammkernbohrungen
Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung, Kramm Ingenieure (2023)

Unter dem Oberboden, bzw. unter der Aufschüttung folgt der natürlich gewachsene Boden, der als ‚lehmige‘ Deckschicht bis in Tiefen von rd. 4,8 m und 8,2 m unter Flur reicht. Bei den natürlich anstehenden ‚Lehmen‘ handelt es sich bodenmechanisch um schwach feinsandige bis feinsandige Schluffe in der geologischen Form von ‚Löss‘.

Unter dem Löss stehen bei 4,8 bis 8,2 m unter Flur Terrassensedimente an.

Mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k \leq 1 \times 10^{-6}$ m/s ist der Boden nur schwach durchlässig. D. h. der Boden verhält sich bei stärkerem Wasserandrang (z. B. Starkregenereignis) zeitweise nahezu wie ein Wasserstauer. Eine betriebssichere, gezielte **Versickerung** ist in diesem Boden daher nicht zu gewährleisten (KRAMM 2023).

In zwei Bohrproben befanden sich organolepisch unauffällige, künstliche Aufschüttungen aus stark schluffigen Sanden und stark sandigen Schluffen und einem geringen mineralischen Fremdanteil ($\leq 10\%$) und einer Dicke von 0,8 m der Oberfläche (RKB 11, RKB 12 vgl. KRAMM 2023).

Hinsichtlich der Wiederverwertung und der Deponierung des künftigen Aushubmaterials wurden für Bodenmischprobe (MP) nach den Vorgaben der LAGA TR Boden (2004) und der Deponieverordnung mit folgendem Ergebnis chemisch-analytisch untersucht (vgl. KRAMM 2023).

- Ergebnis der Bodenmischprobe MP 1 (künstliche Auffüllung, Schicht 1b): Z 2 nach LAGA TR Boden (aufgrund des erhöhten TOC-Gehaltes im Feststoff), DK II nach DepV (aufgrund des erhöhten TOC-Gehaltes und Glühverlustes, jeweils im Feststoff)

- Ergebnis der Bodenmischprobe MP 2 (natürlich gewachsener Löß, Schicht 2, Bereich Seniorenzentrum): Z 0 nach LAGA TR Boden, DK 0 nach DepV
- Ergebnis der Bodenmischprobe MP 3 (natürlich gewachsener Boden Löß, Schicht 2, Bereich Kita): Z 0 nach LAGA TR Boden.

2.3.1.5 Altlastenverdachtsflächen / Schädliche Bodenveränderungen

Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Aachen führt auf der Basis des § 11 BBodSchG und der §§ 7 und 8 LBodSchG NRW ein 'Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten' (kurz Altlastenverdachtsflächenkataster). Das Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen weist im Plangebiet und seinem Umfeld keine Verdachtsflächen aus.

2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

2.3.2.1 Altlastenverdachtsflächen / Schädliche Bodenveränderungen

Es sind keine neuen Altlastenverdachtsflächen sowie keine Einträge von schädlichen Bodenveränderungen durch das Planvorhaben zu erwarten.

2.3.2.2 Bodenfunktionen, schutzwürdige Böden, Versiegelungsbilanz

Gemäß der Bodenfunktionskarten der Stadt Aachen (INGENIEURBÜRO FELDWISCH 2022) stehen im rd. 1 ha großen Plangebiet gering überprägte (Ackernutzung) Parabraunerden und Kolluvien mit insgesamt hoher Schutzwürdigkeit aufgrund ihrer Naturhaushaltsfunktion (Stufe 4) an.

Mit dem Vorhaben sind Auswirkungen auf diese Böden verbunden. In der Bauphase werden hochwertige, schutzwürdige Böden umgelagert. Im Planzustand nimmt die Versiegelung im Plangebiet zu. Das Plangebiet weist zukünftig einen Anteil versiegelter Böden von 46% und teilversiegelter Böden von 10% (= Wege, Plätze wassergebunden, Schotterrasen, Rasenliner) auf (vgl. Tabelle 4). Der Gesamtversiegelungsanteil⁶ beträgt somit rund 51%. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan betrachtet sowohl die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans (siehe Versiegelungskarte GROW 2025c) als auch die einbezogene Fläche zur Anbindung an die Amstelbachstraße.

Tabelle 4: Versiegelungsbilanz des Bebauungsplans Nr. 985

	versiegelt (m ²)	%	teilversiegelt (m ²)	%	unversiegelt (m ²)	%	Summe (m ²)
Bestand	0	0	0	0	10.299	100	10.299
Planung	4.709	46	1.071	10	4519	44	10.299
%-Bilanz		+46		+10		-56	

Die hier anstehenden Böden verlieren durch Bebauung, Versiegelung oder Teilversiegelung zukünftig vollständig oder überwiegend ihre derzeit hohen Naturhaushaltsfunktionen.

Ein Teil des Plangebietes wird zukünftig als Freifläche begrünt. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze und im Süden des Plangebietes wird der Boden erhalten. Unter der Voraussetzung einer sachgerechten Behandlung des Bodens vor, während und nach den Baumaßnahmen nehmen diese Böden zukünftig weiterhin ihre Bodenfunktionen wahr.

Zum Schutz des Bodens sollen die erforderlichen Baustelleneinrichtungen flächensparend erfolgen. Eine Lagerung von Baumaterialien sollte soweit möglich auf Bereiche beschränkt werden, die künftig bebaut oder versiegelt werden. Der Umgang mit Oberboden in der Bauphase hat nach dem Stand der Technik zu erfolgen. Zu Beginn der Baumaßnahme ist dieser abzuschleppen und einer sachgerechten Zwischenlagerung bzw. nach Möglichkeit einer Wiederverwertung zuzuführen.

⁶ Ermittelt auf Basis der Anleitung für die Ermittlung des Gesamtversiegelungsgrades in Bebauungsplanverfahren sowie städtebaulichen Wettbewerben / Qualifizierungsverfahren der Stadt Aachen / FB 36/200 aus März 2024, teilversiegelte Flächen fließen mit dem Faktor 0,5 in die Bilanz ein.

Durch ein mit dem Fachamt abgestimmtes Bodenschutzkonzept und eine bodenkundliche Baubegleitung gem. DIN 19639-2019 werden Beeinträchtigungen des Bodens in der Bauphase vermindert und die Vorgaben des Bodenschutzes berücksichtigt.

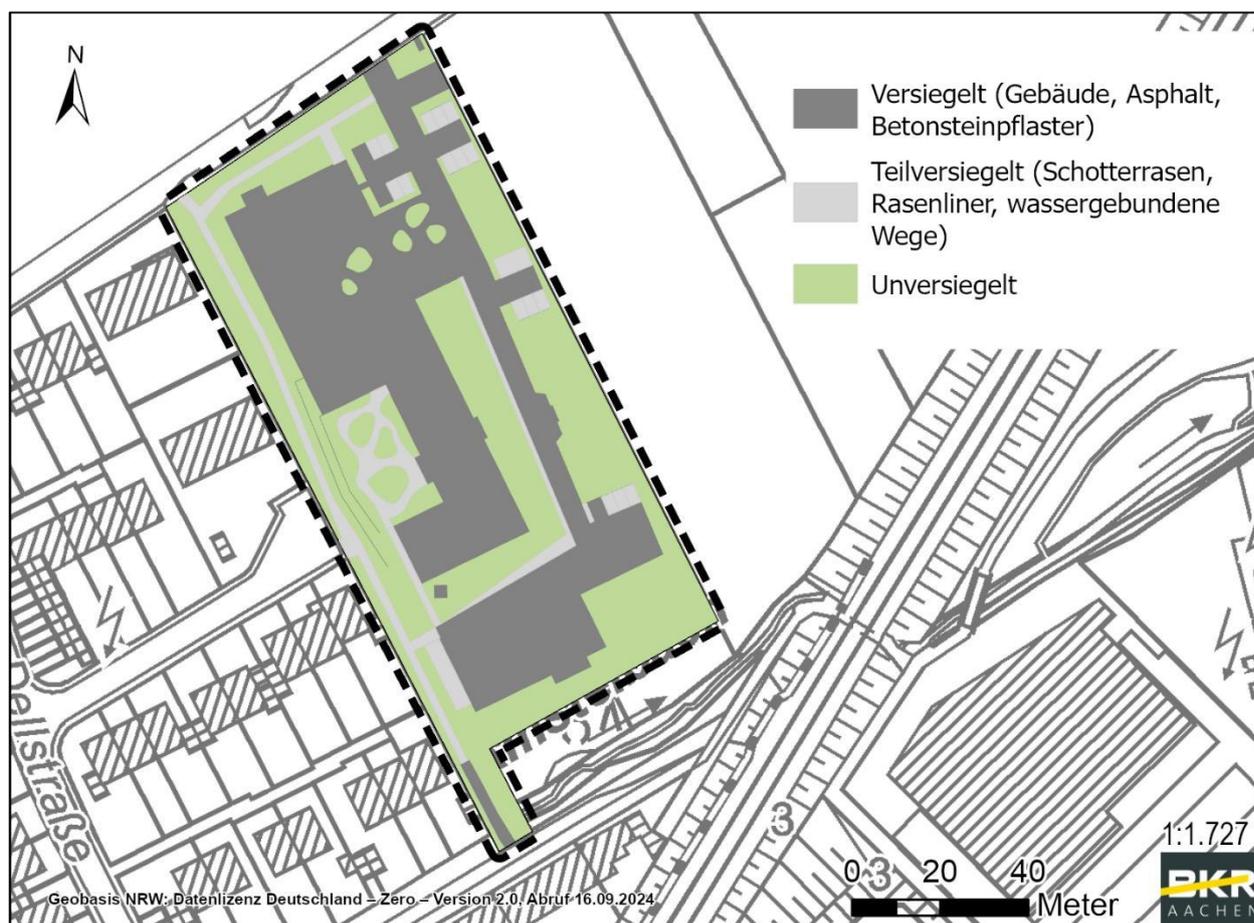


Abbildung 11 Versiegelungsbilanz für den Bebauungsplan
BKR Aachen 2025, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

2.3.2.3 Fläche

Die Planung ist mit einer Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke verbunden. Mit Umsetzung der Planung werden heutige Freiflächen in einer Größenordnung von einem Hektar zukünftig den sogenannten 'Siedlung- und Verkehrsflächen' zugerechnet.

2.3.2.4 Eingriffsbewertung Boden in der Stadt Aachen

Zur Bewertung des Eingriffs auf das Schutzgut Boden wurde von der Stadt Aachen ein 'Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in schutzwürdige Böden' entwickelt (STADT AACHEN, FACHBEREICH KLIMA UND UMWELT 2024, in Überarbeitung), der für die Neuaufstellung des Bebauungsplans zur Anwendung kommt (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag BKR AACHEN 2025). Die Gesamtbeurteilung des Bodens erfolgt nach dem Bewertungsverfahren der Stadt Aachen in 10 Stufen. Das Verfahren verknüpft die Schutzwürdigkeit des Bodens und die Naturbelassenheit des Bodenaufbaus über eine Bewertungsmatrix.

Im Ergebnis ergibt sich für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße' ein externes Ausgleichserfordernis für den Boden von **3.432 Wertpunkten**, welches an anderer Stelle auszugleichen ist. Größe und Lage der externen Ausgleichsmaßnahmen werden in Kapitel 2.2.3.4 und 2.3.3.3 beschrieben.

Tabelle 5: Ausgleichserfordernis Boden für den Bebauungsplan Nr. 985

Ausgleichserfordernis Boden				
IST-WERT [Wertpunkte m ²]	–	PLAN-WERT [Wertpunkt m ²]	=	AUSGLEICHSBEDARF [Wertpunkt m ²]
6.198	–	2.766	=	3.432

2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.3.3.1 Altlastenverdachtsflächen / Schädliche Bodenveränderungen

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

2.3.3.2 Bodenschutz

Bodenschutz in der Bauphase

Voraussetzung für den Erhalt der Bodenfunktion ist die sachgerechte Behandlung des Bodens vor, während und nach den Baumaßnahmen. Wesentlich sind die fachgerechte Abgrabung und Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden während der Bauphase sowie deren fachgerechter Wiedereinbau und Herstellung von Bodenschichten (vgl. der DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“).

Durch ein mit dem Fachamt abgestimmtes Bodenschutzkonzept und eine bodenkundliche Baubegleitung gem. DIN 19639-2019 werden Beeinträchtigungen des Bodens in der Bauphase vermindert und die Vorgaben des Bodenschutzes berücksichtigt. Der Bebauungsplan übernimmt hierzu einen Hinweis. Eine entsprechende Verpflichtung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Vermeidung von Versiegelung

Die Wege und Plätze werden überwiegend wasserdurchlässig und teilversiegelt angelegt. Hierdurch nehmen die Böden ihre Funktion zur Versickerung und Verdunstung teilweise wahr.

Ein Regenrückhalteraum für Niederschlagswasser sowie ein Löschwassertank werden unterhalb der Verkehrsfläche angeordnet und tragen insofern zu keiner weiteren Versiegelung bei.

Bodenbörsen

Überschüssige, nicht belastete Böden sind vor Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB) und möglichst hochwertig wieder zu verwenden (Stichwort Bodenbanken, Bodenbörsen). Die Anforderungen des § 12 BBodSchV sind zu beachten.

2.3.3.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen Boden gem. Eingriffsregelung

Die Ermittlung und Festlegung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Aachen. Das Kompensationsdefizit für Boden, Natur und Landschaft wird – wie in 2.2.3.4 Kapitel beschreiben – durch externe Ausgleichsmaßnahmen auf einer Gesamtfläche von 6.990 m² im Bereich des Münsterwaldes und des Augustinerwaldes ausgeglichen.

Hierbei findet

- auf einer 6.390 m² großen Teilflächen innerhalb des Flurstücks 4182, Flur 9, Gemarkung Walheim, im Aachener Münsterwald eine Entfichtung und anschließende Aufforstung mit Weißtannen statt,
- auf einer 600 m² großen Teilfläche einer insgesamt 2.100 m² großen Ausgleichsfläche im Augustinerwald innerhalb des Flurstücks 164, Flur 17, Gemarkung Forst eine Entfichtung und anschließende Aufforstung mit Eichen statt.

Das Aufwertungspotenzial für diese Maßnahme wurde von Seiten der Stadt Aachen auf 0,2 Wertpunkte/m² für Natur und Landschaft und 0,5 Punkte/m² für den Boden festgelegt.

Bei einem Aufwertungspotenzial 0,5 Punkten/m² für das Schutzgut Boden kann durch die Maßnahmen in Summe ein Kompensationswert von 3.495 Wertpunkte für den Bodenausgleich erzielt werden.

Zugleich ergibt sich für das Schutzgut Natur und Landschaft bei einem Aufwertungspotenzial von 0,2 Punkten/m² ein Kompensationswert 1.398 Wertpunkten durch diese Maßnahmen.

Damit gilt der vorhabebedingte Eingriff durch die externen Maßnahmen als ausgeglichen.

2.4 Schutzgut Wasser

Es steht der Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer und ihre Funktion für den Menschen und den Naturhaushalt im Vordergrund. Wichtige Themen sind dabei der Umgang mit dem Grundwasser, den oberirdischen Gewässern, dem Abwasser, der Gewässergüte, dem Hochwasser- und Starkregenschutz sowie den unterschiedlichen Nutzungen des Wassers allgemein.

Die Beurteilung des Schutzguts basiert auf den folgenden Informationsquellen:

- Entwässerungskonzept GROW 2025b
- Informationssystem ELWAS-Web des MUNLV NRW,
- Blaue Richtlinie (MUNLV NRW 2010),
- GEOportal.NRW (GESCHÄFTSSTELLE DES IMA GDI NRW 2020),
- Geodatenportal der Stadt Aachen unter: <https://geoportal.aachen.de>.

2.4.1 Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

2.4.1.1 Rechtliche Vorgaben

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ist Wasser ein Schutzgut, ebenso sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB Abwasser und Trinkwasser Belange, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Das Wasserhaushaltsgesetz regelt als Rahmengesetz neben den Bewirtschaftungsgrundsätzen für Gewässer und dem allgemeinen Besorgnisgrundsatz für die Benutzung von Gewässern insbesondere die Genehmigungstatbestände für bestimmte Gewässerbenutzungen sowie die Rahmenbedingungen für die ordnungsgemäße Entwässerung und Abwasserbehandlung.

Maßgebend für die Bauleitplanung sind die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser die in § 55 Abs. 2 WHG und § 44 Abs. 1 LWG formuliert werden. Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für die Einleitung von Abwasser in ein Gewässer oder das Einbringen und Einleiten von Stoffen in das Grundwasser bedarf es der Erlaubnis (vgl. §§ 48 und 57 WHG). Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, sind der Unteren Wasserbehörde (UWB) spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (vgl. § 49 WHG).

2.4.1.2 Grundwasser

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers 282_03 ‚Hauptterrassen des Rheinlandes‘ einem ergiebigen bis sehr ergiebigen silikatischen Porengrundwasserleiter des Tertiär/Quartär. Dem Grundwasserkörper kommt aufgrund seiner erheblichen Grundwassernutzungen in mehreren Grundwasserstockwerken und der wertvollen grundwasserabhängigen Feuchtgebiete eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung zu.

Der Untergrund (ca. ab vier Meter unter Flur) wird dominiert von den Schichten der „Älteren Hauptterrasse der Maas“, die eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit besitzen. Diese werden überlagert von Lößlehmen, die eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit besitzen und eine Mächtigkeit von über zwei Meter aufweisen.

Das Ergebnis des Monitoringzyklus 2013 bis 2018 ermittelte für den Grundwasserkörper einen mengenmäßig und chemisch schlechten Zustand. Dabei wurde insbesondere die Nitratbelastung schlecht bewertet. Die Zielerreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustandes in 2027 wird als unwahrscheinlich eingestuft.

Der Grundwasserflurabstand verringern sich im Plangebiet nach Süden Richtung Amstelbach. Im Planungsgebiet betragen die mittleren Grundwasserflurabstände im Norden 4 bis 6 m und im Süden 2,5 bis 4 m und sehr kleinflächig im Südosten im Umfeld des Amstelbaches zwischen 1,5 bis 2,5 m⁷. Damit ist ein Einbinden von Bauwerken (Tiefgeschosse / Fundamente) ins Grundwasser, sowie das Freilegen von Grundwasser, zumindest im südlichen Bereich möglich.

An den Tagen der Baugrunderkundung im Juli 2023 waren alle Bohrlöcher bis in ihre Endteufen von max. 9 m unter Flur ohne seitlichen Wasserzulauf, d. h. ‚trocken‘. Im Hinblick auf den an der südlichen Grundstücksgrenze vorbeifließenden Amstelbach ist der natürliche Grundwasserspiegel ab dem Niveau der Sohle des Amstelbaches zu erwarten (KRAMM 2023).

Gem. Klimaatlas des LANUV kommt es auf den landwirtschaftlichen Flächen im Geltungsbereich und seinem Umfeld zu einer Grundwasserneubildung von rd. 270 mm/Jahr.

Es befindet sich im Planbereich keine Grundwassermessstelle, die erhalten und geschützt werden muss.

Darüber hinaus liegen innerhalb des Plangebietes keine Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete vor (vgl. §§ 52 und 53 WHG).

2.4.1.3 Oberflächengewässer

In einem Abstand von knapp 15 Metern verläuft parallel zur südöstlichen Gebietsgrenze der Amstelbach und durchschneidet den südwestlichen Flächenausläufer des Plangelandes, auf dem das hier überwiegend verrohrte Gewässer gequert werden soll.

Das Umfeld des Amstelbachs ist durch erhöhte Grundwasserflurabstände zwischen 1,5 und 2 m, die im Südosten auch kleinflächig in das Plangebiet hineinreichen, geprägt. Entlang des Amstelbachs ist ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt, welches im Süden kleinflächig bis in das Plangebiet hineinreicht.

Der Amstelbach gehört zum Flussgebiet der Maas im Teileinzugsgebiet der Rur. Seine Quelle liegt in der Nähe der Ortschaft Nierstein im Stadtteil Richterich. Er mündet zwischen Eygelshoven (NL) und dem Ortsteil Hofstadt (Stadt Herzogenrath) in die Wurm. Das Fließgewässer des LAWA Fließgewässertyps 18: Löss-lehmgeprägte Tieflandbäche hat eine Mittelwassertiefe von etwa 0,1 – 0,3 m (MUNLV NRW 2020). Der gesamte Abschnitt gilt als stark bis sehr stark verändert. Stromaufwärts, im Bereich der Ortslage Richterich ist der Amstelbach auf einer Länge von 600 m verrohrt und dementsprechend als vollständig verändert bewertet. Erst im Bereich des Planungsgebietes endet die Verrohrung. Stromabwärts, unmittelbar anschließend an das Plangebiet kreuzen der Bach und ein begleitender Fußweg in einer 33 m langen Unterführung die Gleisstrecke. Im Bereich der Unterführung ist der Amstelbach erneut überbaut.

Der chemische Zustand des Amstelbaches ist als ‚nicht gut‘ bewertet (MUNLV NRW 2020). Die Fischfauna und Makrophyten werden im gesamten Amstelbach als schlecht bewertet (PLANUNGSBÜRO KOENZEN 2012).

Momentan versickert das auf dem unversiegelten Gelände anfallende Niederschlagswasser nahezu vollständig entsprechend der Aufnahmefähigkeit der anstehenden Böden. Der restliche Teil gelangt ungezielt in den Amstelbach. Das Oberflächenwasser der Amstelbachstraße wird über eine offene Rinne in den Amstelbach eingeleitet. Weitere direkte Einleitungen finden sich nicht im Bereich des Vorhabens.

⁷ Quelle: Stadt Aachen (1993): Grundwassergleichen und Grundwasserflurabstände.



*Abbildung 12: Amstelbach südlich des Plangebiet
Fotos BKR Aachen 2024*

MAßNAHMEN GEM. WRRL UND KNEF

Der ‚WRRL-Umsetzungsfahrplan für das Einzugsgebiet der Eifel-Ruhr unterhalb Obermaubach‘ (PLANUNGSBÜRO KOENZEN 2012) sieht für den Abschnitt des Amstelbaches angrenzend an das Vorhaben eine ‚machbare‘ ‚Anlage / Ausweisung / Entwicklung eines Uferstreifens‘ (VN-01.438) sowie eine ‚zu prüfende‘ Entfernung von ‚Müll / wilden Verbau / Bauwerksreste‘ (S-10.18) vor.

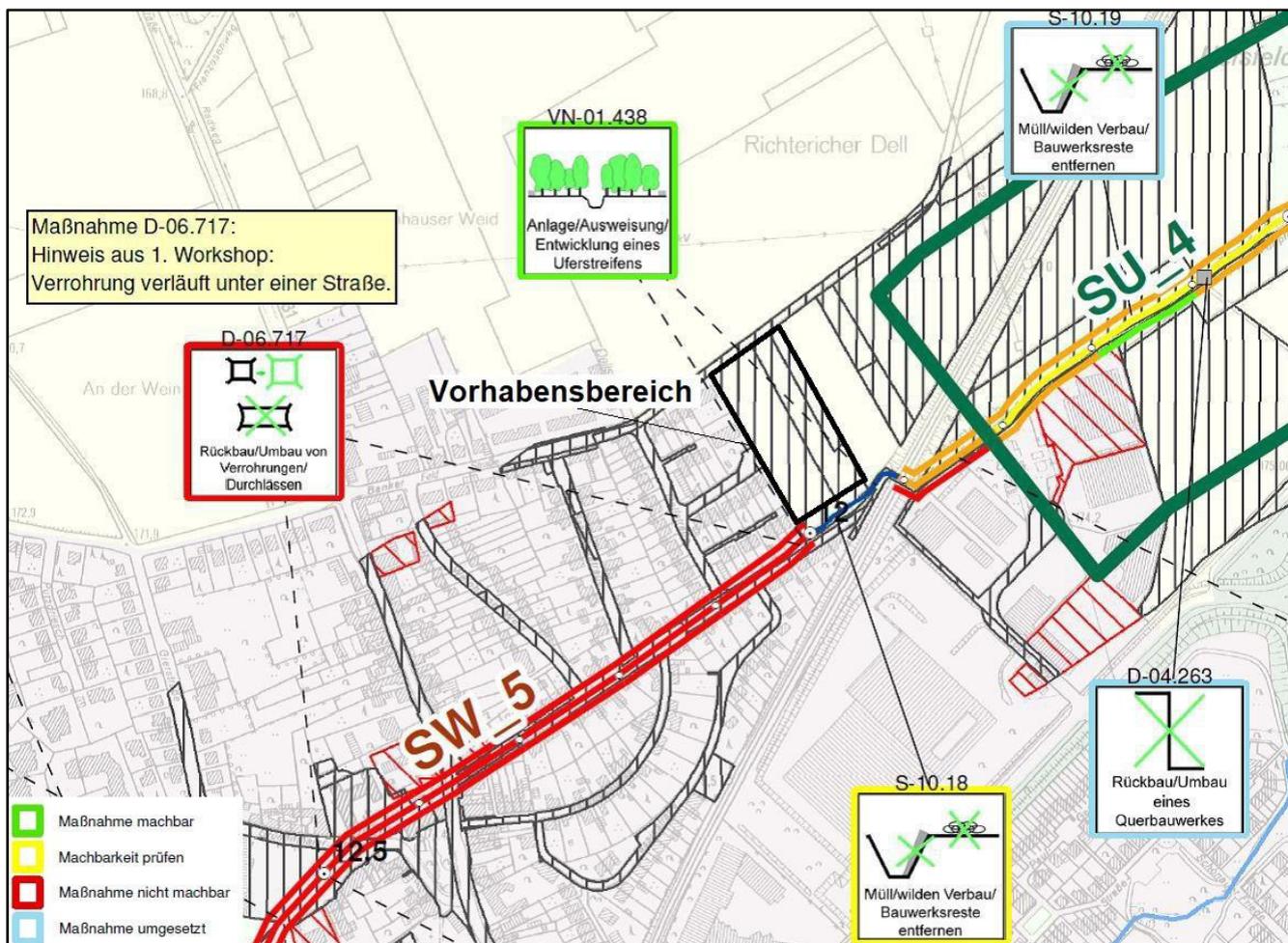


Abbildung 13: Auszug aus dem WRRL-Umsetzungsfahrplan im Bereich des Vorhabens
Planungsbüro Koenzen (2012)

GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Gem. § 38 WHG und § 31 LWG NRW sind entlang der Fließgewässer Gewässerrandstreifen festgelegt. Sie dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante und hat in der Regel eine Breite von mindestens fünf Meter. Der Gewässerrandstreifen des Amstelbaches befindet sich nur im Bereich der Querung im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

2.4.1.4 Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet

Im direkten Umfeld des Amstelbaches verläuft das von der zuständigen Bezirksregierung Köln gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet⁸ (vgl. Abbildung 14). Es beginnt unmittelbar hinter der Verrohrung (überwiegend Flurstück 1490 und vor der Unterführung Teile der Flurstücke 1196 und 625) und liegt mit Ausnahmen sehr kleiner Flächen außerhalb des Geltungsbereichs.

⁸ Quelle: WMS-Server Überschwemmungsgebiete NRW unter: <http://www.wms.nrw.de/umwelt/wasser/uesg/> [Abruf April 2024] und Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Amstelbaches im Bereich der Stadt Herzogenrath der StädteRegion Aachen und der Stadt Aachen im Regierungsbezirk Köln vom 27.08.2012, Bezirksregierung Köln – Obere Wasserbehörde

Im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Handlungen und Nutzungen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten geregelt. Die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen und sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt bzw. nur ausnahmsweise zulässig (vgl. § 78 WHG). Der Amstelbach gilt nicht als 'Gewässer mit potenziell signifikantem Hochwasserrisiko für Aachen' (MKULNV 2015), so dass keine Hochwasserrisikogebiete dargestellt sind.

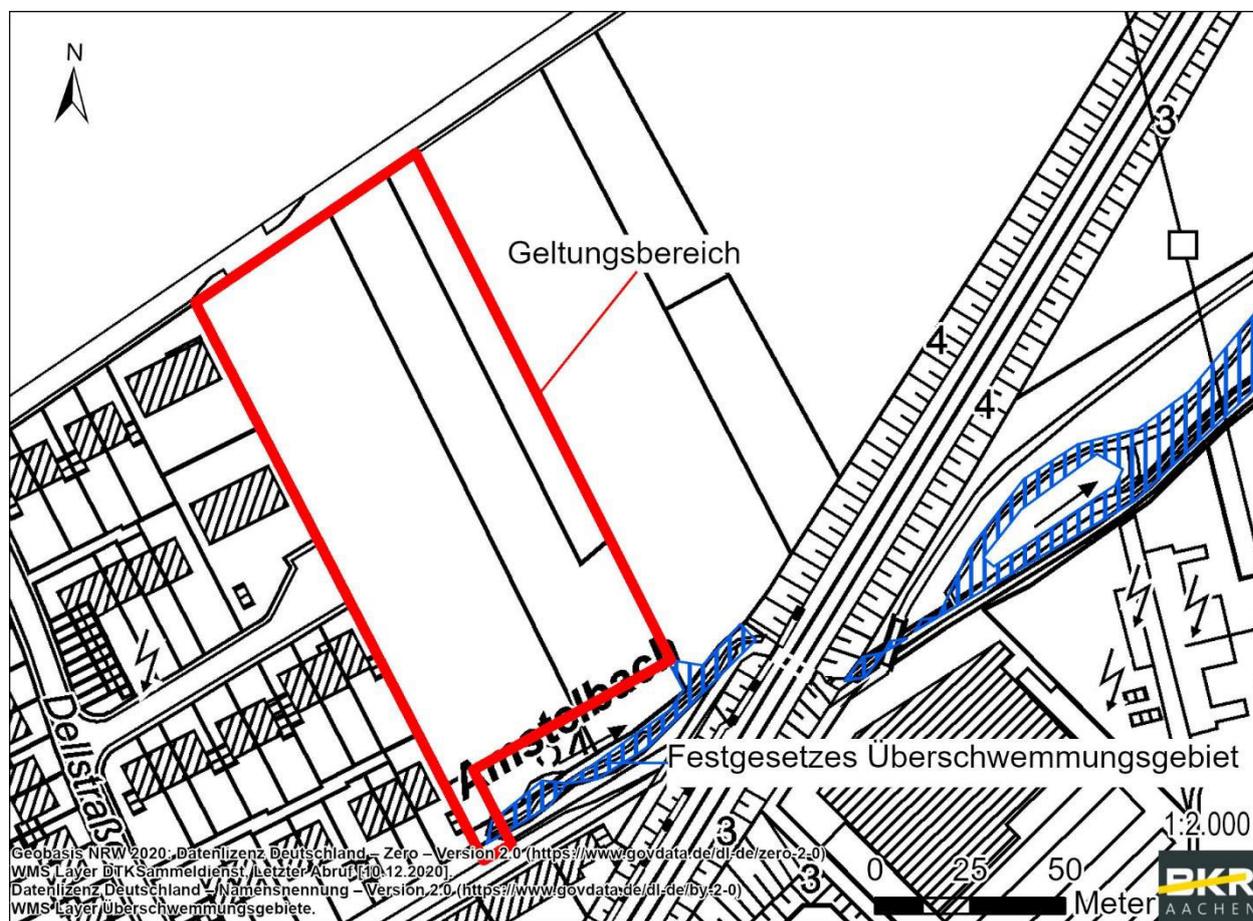


Abbildung 14: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Amstelbaches am Geltungsbereich
MUNV NRW, Kartenlayer festgesetzte Überschwemmungsgebiete NRW, Stand 16.05.2023

2.4.1.5 Niederschlagswasser, Starkregen

Der Deutsche Wetterdienst warnt vor Starkregen, wenn mehr als 25 l Niederschlag pro Quadratmeter innerhalb einer Stunde – oder mehr als 35 l innerhalb von sechs Stunden – niedergehen können. Zu den potenziellen Folgen von Starkregenereignissen können lokale Überflutungen, starke Strömungsgeschwindigkeiten des abfließenden Wassers oder erhöhte Bodenerosion sein.

Starkregengefahrenkarten stellen dar, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können.

Gemäß der Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW (BKG – BUNDESAMT FÜR KARTOGRAFIE UND GEODÄSIE) werden Teile des Plangebietes im Szenario 'seltenes Ereignis (100-jährlich)' kleinfächig im Norden aber insbesondere im südöstlichen Teil, parallel zum Amstelbach mit Überflutungshöhen von > 10 cm bis ca. 100 cm überflutet. Im Szenario 'Extremes Ereignis (hN = 90 mm in 1 h)' können auf einer dann vergrößerten Fläche infolge von Starkregenereignissen Wassertiefen auch über 100 cm auftreten (vgl. Abbildung 15).

Auch die Stadt Aachen verfügt über eine Starkregengefahrenkarte (STADT AACHEN, Geodatenportal, Abruf 09.04.2024), die bei einem extremen Ereignis Überflutungen im Süden des Plangebietes aufzeigen. Die betroffenen Flächen und Überflutungshöhen sind im Vergleich zur Karte des Landes deutlich verkleinert und beschränken sich auf das Umfeld des Amstelbaches.

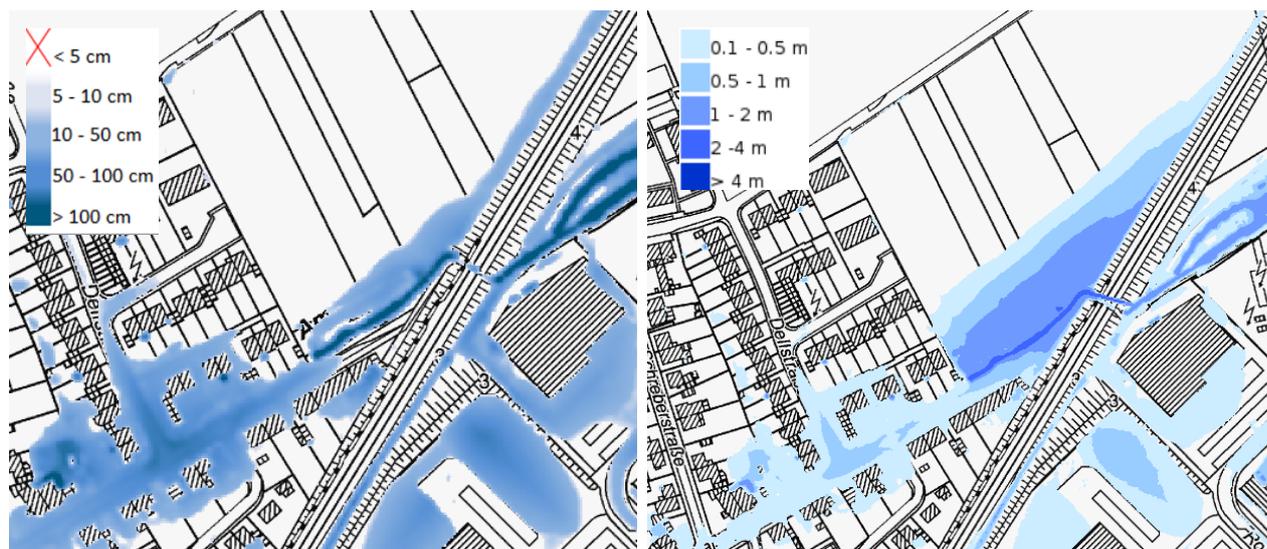


Abbildung 15 Starkregengefahrenkarte der Stadt Aachen, extremes Ereignis (links) und Starkregenhinweiskarte des Landes NRW, extremes Ereignis (rechts)

STADT AACHEN, Geodatenportal Abruf 9.04.2024, BKG – Bundesamt für Kartografie und Geodäsie, Abruf 9.04.2024

2.4.1.6 Entwässerung

Das Plangebiet ist momentan unbebaut und daher nicht an das Kanalsystem angeschlossen. Niederschlagswasser versickert auf der unversiegelten Fläche entsprechend der Aufnahmefähigkeit der anstehenden Böden. Der restliche Teil gelangt ungezielt in den Amstelbach.

2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

2.4.2.1 Grundwasserschutz

Die Grundwasserflurabstände sind besonders im Umfeld des Amstelbaches vergleichsweise gering. Weil keine Kellerschosse vorgesehen sind und sich die geplante Geländeoberfläche im Bereich der Kita oberhalb von 172 m über NHN befindet, kann ein Einbinden von Bauwerken (Tiefgeschosse / Fundamente) ins Grundwasser, sowie das Freilegen von Grundwasser in der Bauphase ausgeschlossen werden.

Das Entwässerungskonzept legt einen Grundwasserstand von 170,80 m über NHN zugrunde (GROW 2025b). Zusammenhängendes **Grundwasser** spielt für das geplante Bauvorhabens somit keine Rolle (KRAMM 2023).

In der Bauphase tritt temporär ein erhöhtes Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser beispielsweise durch Baubetrieb, Leckagen, etc. auf. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind nach den anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen.

Grundwassermessstellen, Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

2.4.2.2 Oberflächengewässer

Der Gewässerrandstreifen des Amstelbaches liegt im Bereich der beabsichtigten Gewässerquerung innerhalb des Geltungsbereichs (außerhalb des VEP). An einer bereits verrohrten Stelle des Amstelbaches wird zukünftig eine Wegeverbindung geschaffen und Flächen im Bereich der gewässerbegleitenden Gehölz- und Ufersäume befestigt.

Erforderliche Schutzmaßnahmen für die Gehölze und das Gewässer sind im Rahmen der Bauausführung sicher zu stellen. Ein Ausbau eines Gewässers gemäß § 27 WHG ist aufgrund der Querung in einem bereits verrohrten Bereich nicht vorgesehen.

2.4.2.3 Hochwasserschutz / Starkregen

Anforderungen aufgrund des unmittelbar angrenzenden Überschwemmungsgebietes ergeben sich für die Planung nicht. Mit Ausnahme der neuen Wegeverbindung sind keine baulichen Anlagen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes vorgesehen. Der Amstelbach gilt zudem nicht als ,Gewässer mit potenziell signifikantem Hochwasserrisiko.

Der Amstelbach gehört zum Einzugsbereich der Wurm und mündet zwischen Eyselshoven (NL) und dem Ortsteil Hofstadt (Stadt Herzogenrath) in die Wurm. Durch eine Versiegelung bisher unversiegelter Versickerungsflächen verändert sich das Wasserregime für die abwärts liegenden Gewässer Anstelerbeek (NL) und Wurm, an deren Unterlauf Hochwassergefahr besteht. Aus diesen Gründen wurde die Einleitmenge mit dem Wasserverband Eifel-Rur abgestimmt. Aus Sicht des Hochwasserschutzes bestehen gegen die geplante Einleitung in den Amstelbach von maximal 37 l/s keine Bedenken. Es erfolgt keine Erhöhung der Hochwassergefahr durch den Niederschlagswasserabfluss aus dem B-Plangebiet.

Das Risiko von Einwirkungen auf das Vorhaben durch Starkregen ist vergleichsweise gering. Bei Starkregen wird das Niederschlagswasser vor dem Bahndamm gestaut. Eine Gefährdung für Überflutungen aufgrund von Starkregen (extremes Ereignis) liegt gem. den landesweit vorliegenden Daten (WMS Starkregengefahrenhinweise NRW) für den südlichen Bereich des Kita-Freigeländes bis zu einer Höhe von maximal 1,6 m vor. Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Daten der Stadt Aachen (Geodatenportal, Abruf 9.04.2024) zeigen im Fall eines extremen Ereignisses eine geringere Überflutung an, welche sich auf den Süden des Plangebietes beschränkt.

2.4.2.4 Entwässerung

Für das Vorhaben wurde ein Entwässerungskonzept (GROW 2025b) erstellt. Die Böden haben ein hohes Wasserspeichervermögen. Aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich und eine Einleitung in den Amstelbach vorgesehen. Die Einleitstelle wird als offenes Gerinne angelegt, um die Auswirkungen auf den renaturierten Uferbereich des Amstelbaches möglichst gering zu halten.

Für das Vorhaben wird eine versiegelte Fläche (inkl. Abflussbeiwerte) von rund > 3.000 m² zur Einleitung gebracht. Da der Amstelbach zu wenig Wasser führt, ist eine Einleitung des gesamten Niederschlagswassers aus Sicht der UWB wünschenswert. Das anfallende Regenwasser im Norden des Grundstücks wird in einem 25 m³ großen Regenrückhalteraum (RRR) gesammelt und gedrosselt in den Amstelbach geleitet.

Das im Süden anfallende Regenwasser wird aufgrund der Höhensituation des Grundstücks direkt in den Amstelbach geleitet. Die Einleitmenge in den Amstelbach beträgt rd. 37 l/s und passt in das für den im Zusammenhang mit der Planung des Gebietes Richterlicher Dell erstellten Konzeptes für den Bereich Süd-Ost⁹. Die einzuleitenden Flächen können alle der Belastungskategorie I (= gering belastetes Niederschlagswasser gem. DWA-A 102-2 Tabelle A.1) zugeordnet werden, sodass eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers nicht erforderlich ist. Im Zusammenhang mit der Baugenehmigung ist eine Einleiterlaubnis der Wasserbehörde erforderlich.

Das Plangebiet liegt an der abwassertechnisch erschlossenen Banker-Feld-Straße, die im Mischsystem zur Abwasserreinigungsanlage Aachen Nord entwässert. Ein Mischwasserkanal verläuft, vom Roder Weg kommend, die Bahntrasse unterquerend, ungefähr mittig auf dem Plangelände von Südosten nach Nordwesten zum Kanal in der Banker-Feld-Straße.

2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Grundwasserschutz

Das Risiko einer Verschmutzung von Grund- und Oberflächengewässern in der Bauphase wird durch eine sachgemäße Lagerung und Handhabung von Materialien nach dem Stand der Technik vermindert.

⁹ vgl. Mail WVER Herr Skrzypczyk vom 6. August 2024

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, sind nicht zu erwarten. Derartige Arbeiten wären der Unteren Wasserbehörde (UWB) spätestens einen Monat vor Beginn anzuzeigen.

Oberflächengewässer

Maximaler Erhalt der Ufergehölze des Amstelbaches bei Anlage des neuen Weges und der Einleitstelle für das Niederschlagswasser.

Hochwasserschutz

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet am Amstelbach wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Entwässerung

Für das Plangebiet wird eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung angestrebt. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser sollte durch Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung weitestgehend im Plangebiet verbleiben.

Durch die Vermeidung nicht notwendiger Versiegelungen, der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Rasenfugenpflaster und Schotterrasen), der Begrünung der Dachflächen sowie der Rückhaltung des Niederschlagswassers wird der Niederschlagswasserabfluss vermindert. Dies dient der Kühlung des Plangebietes, fördert die Grundwasserneubildung und dient dem Schutz umliegender Flächen vor Überflutung und Hochwasser.

Die zulässigen Einleitmengen und das erforderliche Rückhaltevolumen wird über die erforderliche Einleiterlaubnis zur Baugenehmigung gesichert.

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) sowie klimarelevante Freiräume werden behandelt. Im Sinne des globalen Klimaschutzes ist darüber hinaus die Energie- und Wärmeversorgung für die zukünftige Bebauung von Bedeutung.

Die Beurteilung des Schutzguts basiert auf den folgenden Informationsquellen:

- Effektive Klimaklassifikation (TROLL 1964),
- Klimaatlas NRW (LANUV 2024),
- Gesamtstädtisches Klimagutachten Aachen (STADT AACHEN 2000),
- Kaltluftuntersuchung (STADT AACHEN 2015),
- Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel (BKR AACHEN & RWTH AACHEN – GEOGRAPHISCHES INSTITUT 2014).

Die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber dem Klimawandel bzw. die vorhabenbezogenen Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel werden in Kapitel 6 beschrieben. Angaben zu möglichen Gefahren durch Starkregenereignisse enthält Kapitel 2.4.

2.5.1 Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

2.5.1.1 Rechtliche Vorgaben

In Bezug auf das globale Klima formuliert § 1a Abs. 5 Nr. 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. 7a) und h) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Klima und die Luft zu berücksichtigen. Übergeordnetes Ziel ist es, klimaökologische Ausgleichsräume und Luftleitbahnen zu erhalten, klimatische Belüftungsräume aufzuwerten, lufthygienische Belastungen zu reduzieren und das Entstehen lufthygienisch problematischer Situationen zu vermeiden.

2.5.1.2 Klima

Aachen-Richterich liegt nach der effektiven Klimaklassifikation gemäß TROLL (1964) in den subozeanisch geprägten Klimaten der kühlgemäßigten Klimazone. Dies äußert sich in milden bis mäßig kalten Wintern und mäßig warmen bis warmen Sommern mit einer Vegetationsperiode von ca. 200 Tagen. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt im Plangebiet bei 10,7 °C¹⁰. Es ist aktuell von 37 Sommertagen mit einem Temperaturmaximum von mehr als 25 °C und 9 Heißen Tagen mit einem Temperaturmaximum von mehr als 30 °C auszugehen. Die Zahl der Frosttage (Minimaltemperatur unter 0 °C) liegt bei 45, die der Eistage (Maximaltemperatur unter 0 °C) bei 8. Die Jahresniederschlagssumme liegt bei rund 800 mm, zurzeit ist von 4 Starkregentagen mit Niederschlägen von mehr als 20 mm / Tag auszugehen (LANUV 2024).

Geländeklimatisch sind die windoffenen Ackerflächen des Plangebiets durch ein Freilandklima mit einem ungestörten, stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte geprägt¹¹. Die westlich und südwestlich angrenzenden Wohnbaubereiche werden lokalklimatisch dem Vorstadt- oder Stadtrandklima zugeordnet, die Gewerbeflächen südlich der Bahntrasse dem dichten Gewerbe- und Industrieklima (LANUV 2024, STADT AACHEN 2000).

Der Siedlungsschwerpunkt im Aachener Talkessel ist besonders stark betroffen von stadtklimatischer Überprägung. Die stadtklimatischen Effekte werden durch die Kessellage weiter verstärkt, denn hier ist die Luftzirkulation erschwert, was eine Abkühlung und Frischluftversorgung insbesondere bei ruhigen Wetterlagen weiter einschränkt. Darum sind der Erhalt und die Optimierung der Belüftungssysteme des Talkessels besonders wichtig. Entsprechend sind Kaltluftbahnen und die ihnen Kaltluft zuführenden Gebiete besonders hoch bewertet und im Flächennutzungsplan AACHEN*2030 explizit dargestellt (BKR AACHEN & RWTH AACHEN - GEOGRAPHISCHES INSTITUT, 2014).

Das Plangebiet liegt außerhalb eines im FNP AACHEN*2030 dargestellten klimatischen Belastungsgebiets und einer klimatisch bedeutsamen Belüftungsbahn. Das Plangebiet liegt in einer Kaltluftentstehungsfläche mit einer nächtlichen Kaltluftproduktion über den offenen Ackerflächen. Es ist jedoch nur von einem geringen bis maximal mittleren Kaltluftvolumenstrom auszugehen, der übergeordnet in Richtung Norden und untergeordnet dem Gelände folgend nach Süden / Südosten abfließt. Ein Kaltluftstau am Bahndamm ist nicht zu erwarten (STADT AACHEN 2015). Die Kaltluftbahnen tragen aufgrund ihrer Ausrichtung nach Norden auch nicht zur Belüftung des Aachener Talkessels bei. Die angrenzenden Siedlungsbereiche sind durch eine maximal schwache nächtliche Überwärmung gekennzeichnet.

Insgesamt wird dem Plangebiet eine geringe thermische Ausgleichsfunktion zugeordnet.

2.5.1.3 Luft

Lufthygienisch relevante Schadstoffbelastungen gehen von den umliegenden Straßen sowie von der Bahnstrecke aus. Darüber hinaus kann es zu kurzfristigen geruchlichen Belastungen sowie Staubbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung kommen. Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung herrschen jedoch insgesamt günstige Luftaustauschbedingungen, so dass von geringen Luftschadstoffbelastungen auszugehen ist.

2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Das geplante Vorhaben erweitert die Ortsbebauung Richterichs und beeinflusst damit die klimatischen Verhältnisse. Das Klimatop des Plangebietes ändert sich bei Umsetzung des Vorhabens zu einem Vorstadt- bzw. Stadtrandklima mit höheren Wärmebelastungen und einer schlechteren Kalt- und Frischluftzufuhr bei austauscharmen Wetterlagen.

¹⁰ Angaben bezogen auf Klimanormalperiode 1991 – 2020, diese und folgende Angaben abgerufen unter <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte> am 12.08.2024

¹¹ Diese und folgende Angaben gemäß <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>, abgerufen am 12.08.2024

Nachts wird diese Fläche nicht mehr für die Kaltluftentstehung zur Verfügung stehen. Von einer nächtlichen Überwärmung in dem erweiterten Siedlungsbereich sowie in den angrenzenden Siedlungsbereichen ist jedoch nicht auszugehen. Klimatische Lastbereiche sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Da die Kaltluftvolumenströme der Horbacher Börde Richtung Norden strömen und die Eingriffsfläche insgesamt nur eine geringe thermische Ausgleichsfunktion hat, hat der vorhabenbedingte Eingriff keine Relevanz für die Belüftung des Aachener Talkessels oder anderer größerer Siedlungsbereiche.

In der Bauphase ist hinsichtlich des Schutzgutes Luft von temporär erhöhten Staubemissionen durch Bautätigkeiten sowie Baufahrzeuge auszugehen. Vorhabenbedingte lufthygienische Belastungen ergeben sich in der Nutzungsphase im Wesentlichen durch den motorisierten Verkehr (Quell- und Zielverkehre), der jedoch vor dem Hintergrund der allgemeinen Hintergrundbelastung und der guten Austauschbedingungen nicht signifikant zu einer Belastung beiträgt. Die künftigen Emissionen (Staub, Gerüche) aus der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wärme und Energie erfolgt überwiegend über Luftwärmepumpen und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen. Nur die Heizlastspitzen werden über Brennwertkessel abgedeckt. Die Planungen sehen Flachdächer mit optimaler energetischer Ausrichtung für Photovoltaikanlagen vor. Bei den Gebäuden soll mindestens der KfW-Standard 55 umgesetzt werden. Die Nutzung dieser regenerativen Energien vermeidet klima- und luftbelastende Immissionen. Die Errichtung des Seniorenzentrums in Holzbauweise zur Einsparung grauer Energie ist aus brandschutztechnischen Gründen nicht möglich. Für das Kita-Gebäude ist ein erforderlicher Erschütterungsschutz aufgrund des Schienenverkehrs statisch nur in Beton-Massivbauweise einzuhalten.

2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Zuge der Planung wurde darauf geachtet, dass der vorhabenbedingte Versiegelungsgrad einen Maximalwert von 60 % der Gesamtfläche nicht überschreitet. Die Gesamtversiegelung im Plangebiet liegt bei rund 51%. Für die Freiraumbereiche wurden Grünfestsetzungen (struktureiche Mischvegetation, Baumpflanzungen) getroffen, die klimatisch wirksam sind. Die geplanten Gebäude sind in Wiesenflächen eingebettet, die mit schattenspendenden Einzelbäumen bepflanzt werden. Der Spielbereich der Kita ist in Richtung Süden zum Amstelbach angelegt, wo die vorhandenen uferbegleitenden Feldgehölze Schatten spenden. Im Eingangsbereich des Seniorenzentrums ist die Pflanzung von Einzelbäumen geplant, eine begrünte Pergola bietet hier optional einen schattigen Zugang.

Die großflächigen Flachdächer werden extensiv begrünt. Mit hellen Materialien für die Fassaden sowie die Bodenbeläge im Freiraum wird eine übermäßige Aufheizung der Gebäude und des Bodens gemindert. Durch die Vermeidung nicht notwendiger Versiegelungen, der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Rasenfugenpflaster und Schotterrassen), der Begrünung der Dachflächen sowie der Rückhaltung des Niederschlagswassers in einem Regenrückhaltebecken unterhalb der privaten Erschließungsstraße wird der Niederschlagswasserabfluss vermindert. Dies dient der Kühlung des Plangebietes, fördert die Grundwasserneubildung und dient dem Schutz umliegender Flächen vor Überflutung und Hochwasser.

Die Stellung der Gebäude bietet eine Verzahnung mit dem angrenzenden Freiraum und eine Öffnung zum angrenzenden Wohngebiet in Verlängerung der Dellstraße, so dass dadurch sowohl eine günstige Durchlüftung des Plangebiets gewährleistet wird und Luftströmungen ins Wohngebiet nicht durch neue Bauriegel behindert werden. Durch die kompakten Baukörper mit einem energetisch günstigen Fassaden-Volumen-Verhältnis sinkt der zu erwartende Heizwärmebedarf. Bei den Gebäuden soll mindestens der KfW-Standard 55 umgesetzt werden. Die geplante Bauweise ermöglicht damit eine optimierte Wärmeversorgung. Die beiden Gebäudekörper werden jeweils eigenständig über Photovoltaikanlagen und Luft-Wärme-Pumpen mit Energie versorgt, die den Eigenbedarf abdecken. Durch die gewählte Ausrichtung der Gebäude ohne Verschattung durch Nachbarbebauung oder hohe Bäume kann von den Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern ein guter Ertrag erwartet werden. Die Gebäude werden ohne Keller errichtet (ausgenommen im kleinen Bereich des Höhenversprungs), so dass der Einbau von Stahlbeton reduziert wird. Dies trägt im Bausektor wesentlich zur CO₂-Minderung bei.

Mit diesen Maßnahmen werden übermäßige Treibhausgasemissionen vermieden und damit erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Globalklima gemindert.

2.6 Schutzgut Landschaft

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

Die Beurteilung des Schutzguts basiert auf den folgenden Informationsquellen:

- Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Regional- (LVR 2016) und Landesplanung in Nordrhein-Westfalen (LVR & LWL 2007),
- Landschaftsbildeinheiten und Landschaftsbildbewertung (LANUV 2019, 2022),
- Landschaftsinformationssammlung LINFOS des LANUV,
- Ortsbesichtigungen 05.02.2020, 21.07.2020, 10.02.2024,
- Freianlagenplan (GROW 2025a),
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 985 (BKR AACHEN 2025).

2.6.1 Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

2.6.1.1 Rechtliche Vorgaben

Rechtliche Grundlage für die Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bilden die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 und 3 des BauGB sowie aus den Vorgaben des BNatSchG und des LNatSchG NW (insb. Eingriffsregelung, Schutzgebietsausweisung).

2.6.1.2 Bestandsbeschreibung Landschaft

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des landesweit bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs Aachen - Obere Wurm (KLB 27.02¹²) im Landschaftsraum des Altindustrieviers Aachen (LR-II-015). Dieser umfasst den Verdichtungsraum zwischen Aachen, Herzogenrath und Stollberg und ist urban-industriell geprägt. Im Norden grenzt der Landschaftsraum der Jülicher Börde (LR-II-001) an. Dieser umfasst die ausgedehnten, lössgeprägten Ackerlandschaften der Börde.

Die Landschaftsbildbewertung des LANUV NRW (2022) weist in dem Bereich die Landschaftsbildeinheiten LBE-II-001-A1 und LBE-II-015-G mit mittleren Werten aus. Ursächlich hierfür sind geringe Werte in den Aspekten ‚Vielfalt‘ und ‚Schönheit‘.

Das Plangebiet umfasst im überwiegenden Bereich ausschließlich ackerbaulich genutzte Fläche. Im Süden reicht ein kleiner Abschnitt über den hier noch verrohrten Amstelbach mit seinen uferbegleitenden Gehölzen.

Nach Osten ist der Bachabschnitt renaturiert und leicht mäandrierend mit Ufergehölzen angelegt, bevor er verrohrt die Bahntrasse quert und ebenfalls renaturiert weiter nach Osten fließt.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich einer weiten intensiv genutzten Ackerlandschaft, die nördlich der in Hochlage geführten Bahnstrecke Aachen-Mönchengladbach an die Wohnbebauung von Aachen-Richterich angrenzt. Im Osten ist diese weite Ackerflur von der locker bebauten Wohnbebauung des Ortsteils Bank der Stadt Herzogenrath begrenzt. Hier verläuft parallel eine das Landschaftsbild beeinträchtigende 110-KV-Hochspannungsfreileitung. Westlich des Plangebiets grenzt Wohnbebauung der 1980er Jahre mit überwiegend Einfamilienreihenhäusern mit Gärten an, die ohne landschaftsgerechten Übergang zum Freiraum offen an die Ackerflur angrenzen. Im Süden finden sich im Uferbereich des Amstelbach sowie vereinzelt entlang der Gleistrasse Gehölzbestände.

Die zwischen Bahndamm und Amstelbach gelegene Amstelbachstraße wird als Fuß- und Radweg in einer Unterführung unter der Bahntrasse weitergeführt. Parallel zum Bach übernimmt der Uersfelder Fußpfad eine wichtige Verbindungsfunktion für die Naherholung.

¹² Quelle: KuLaDig, Kultur.Landschaft.Digital. URL: <https://www.kuladig.de/Objektansicht/A-EK-20080730-0166> (Abgerufen: 24. April 2024)



Abbildung 16 *Landschaftsbild im Plangebiet und seinem Umfeld*
A) *Plangebiet mit Blick auf die angrenzende Wohnbebauung*
B) *Gehölzbestand des Amstelbaches mit Lärmschutzwand Bahntrasse*
C) *Amstelbach vor der Bahnunterführung*
D) *Hochspannungsfreileitung östlich des Plangebiets*
Fotos BKR 2024

2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch das Vorhaben wird die derzeitige Wohnbebauung Aachen Richterichs städtebaulich fortgeführt. Da die vorhandene Bebauung schroff an der Grenze zum Freiraum endet, ist deutlich, dass eine Erweiterung lange geplant war. Daher ist die Arrondierung an dieser Stelle auch aus Sicht des Landschaftsbildes folgerichtig.

Die neue Bebauung hebt sich in ihrer Formensprache bewusst von der Struktur der Wohnbebauung ab. Mit einem hochwertig mit Bäumen gestalteten Grünstreifen schafft sie einen Abstand zur Wohnbebauung, stellt aber darüber auch Wegeverbindungen und Öffnungen her. Richtung Süden wird über eine schmale Brücke über den Amstelbach eine wichtige Wegeverbindung zur Amstelbachstraße geschaffen. Der kleinflächige Verlust des Gehölzbestandes im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Grenzbebauung ist dadurch unvermeidbar.

Nach Osten bildet ein grüner Saum mit Baumgruppen und Bänken die Plangebietsgrenze und schafft somit einen Übergang zum Freiraum.

Langfristig wird östlich des Plangebiets – gemäß den Vorgaben des FNP AACHEN*2030 – ein breiter öffentlicher Grünzug zur Gliederung des geplanten Wohnquartiers Richtericher Dell angelegt, der in Verlängerung einer (dann breiteren) Unterführung einen attraktiven Geh- und Radweg aufnehmen wird. Der Amstelbach ist in diesem Abschnitt der langfristig geplanten

Querung gehölzfrei. Im Norden des Plangebiets wird die Banker-Feld-Straße ausgebaut und mit Gehwegen gestalterisch aufgewertet. Das neue Gebäude des Seniorenzentrums formt hier eine klare Raumkante. Weiter nördlich wird langfristig weitere Bebauung anschließen.

Das großräumige Landschaftsbild wird durch das Vorhaben trotz des Verlustes von Freiraum und dem kleinflächigen Verlust uferbegleitender Gehölze nicht nachteilig beeinflusst. Durch den mit Baumgruppen neu gestalteten Ortsrand nach Osten fügt sich die Bebauung im Vergleich zum heutigen Siedlungsrand landschaftsgerechter in den Freiraum ein.

Langfristig betrachtet wird das Vorhaben von Bebauung umgeben sein, so dass die Auswirkungen auf die Landschaft insgesamt als gering bewertet werden.

2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Freianlagenplanung um das Seniorenzentrum und der Kindertagesstätte bietet abwechslungsreiche Aufenthaltszonen mit hoher Aufenthaltsqualität für die künftigen Bewohner und die spielenden Kinder. Der Grünanteil wird durch die Grundflächenzahl auf 40 % gesichert.

Zur Gestaltung des östlichen Ortsrands sieht der Freianlagenplan Baum- und Strauchpflanzungen sowie Wiesenflächen vor. Der mögliche Verlust von Gehölzen im Bereich der geplanten neuen Amstelbachquerung und der mögliche Verlust im Bereich der Niederschlagswassereinleitung wird durch Neuanpflanzungen von Bäumen in den zukünftigen Freiflächen vor Ort kompensiert.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter die Themenfelder des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter fällt die Betrachtung von Baudenkmalern, archäologischen Fundstellen, Böden mit Funktionen als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte, Denkmalbereichen, Kulturlandschaften, historisch gewachsenen prägenden städtebaulichen Situationen einschließlich der Sichtbezüge sowie der Zeugniswert, das Alter und der Wert von Sachgütern.

Verwendete Grundlagen:

- Kulturlandschaftlicher Fachbetrag zur Regional- (LVR 2016) und Landesplanung in Nordrhein-Westfalen (LVR & LWL 2007),
- Ortsbesichtigungen 05.02.2020, 21.07.2020, 10.02.2024,
- KuLaDig – Kultur.Landschaft.Digital unter: <https://www.kuladig.de>,
- Geodatenportal Aachen: Denkmalliste Bodendenkmale und Baudenkmale der Stadt Aachen.

2.7.1 Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

2.7.1.1 Rechtliche Vorgaben

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 und Nr. 7d BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Die rechtlichen Vorgaben des Denkmalschutzes sind im DSchG NW geregelt. Denkmalschutz wird darüber hinaus in weiteren städtebaulichen Rechtsvorschriften aufgeführt (z.B. § 35 BauGB oder in Anlage 2 zu § 13a BauGB).

2.7.1.2 Bestandsbeschreibung Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt innerhalb der Kulturlandschaft Aachener Land. Die Kulturlandschaft ist geprägt durch das Vorkommen von Thermalquellen sowie die frühen industriell-bergbaulichen Nutzungen, welche bis heute das Stadtbild formen. Zudem

liegt es innerhalb des bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs Aachen – Obere Wurm (KLB 27.02¹³). Zu den spezifischen Zielen und Leitbildern dieses Kulturlandschaftsbereichs gehören die Sicherung der Pufferzone der Welterbestätte, der Erhalt der archäologischen Substanz, die Sicherung der Freiflächen der Soers sowie die Schonung des paläontologischen Erbes bei der Rohstoffgewinnung. Die Bedeutung des Steinkohlebergbaus ist im FNP AACHEN*2030 mit der Kennzeichnung als ‚Bereich mit möglichen, im oberflächennahen Bergbau begründeten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche‘ aufgenommen.

Das Plangebiet grenzt im Südosten an die kulturlandschaftspflegerelevante Eisenbahnstrecke Aachen-Mönchengladbach¹⁴. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine eingetragenen Bau- oder Bodendenkmäler der Denkmalliste der Stadt Aachen¹⁵. Im weiteren Umfeld liegen an der Horbacher Straße, westlich in 300 m Entfernung zwei, heute als Wohnhäuser genutzte Baudenkmäler. Beide Denkmäler weisen keine Sichtbeziehungen zum Plangebiet auf.

Bezüglich der bodendenkmalpflegerischen Belange liegen für das Untersuchungsgebiet keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler vor. Die ehemalige Römerstraße Aachen – Heerlen verläuft in einer Entfernung von rund 1,5 km in westlicher Richtung in der näheren Umgebung. Im Norden verläuft die Linie der Hochverdachtsfläche Westwall ebenfalls in rund 1,5 km Entfernung. Der südliche Abschnitt des Plangebiets liegt im ehemaligen Verlauf des Amstelbaches. Gemäß der Fundpunktekarte der Stadt Aachen, die einer angenäherten Prospektion dient, wird der Fläche keine besonders hohe Bedeutung zugemessen.

2.7.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Es bestehen keine Auswirkungen auf Baudenkmäler aufgrund der großen Entfernung.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Da bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler (archäologische Prospektion) durchgeführt wurde, ist keine abschließende Prognose der Fläche in Bezug auf die Belange des Bodendenkmalschutzes möglich. Auch wenn bezüglich der bodendenkmalpflegerischen Belange für das Untersuchungsgebiet keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler vorliegen, sind im Untersuchungsgebiet Funde mit bodendenkmalpflegerischem Belang aufgrund der Nähe zum Westwall sowie der Römerstraße nicht auszuschließen. Sollten hier im Vorfeld archäologische Untersuchungen noch erforderlich sein, sind diese mit der Bodenkundlichen Baubegleitung abzustimmen.

Aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage des Vorhabens sind keine Auswirkungen auf die Ziele und Leitbilder des Kulturlandschaftsbereichs Aachen – Obere Wurm zu erwarten.

2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält einen Hinweis gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW, demgemäß beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden die Bauarbeiten unverzüglich zu stoppen sind und die zuständige Denkmalbehörde zu informieren ist, so dass die Sicherung möglicher Bodenfunde / Bodendenkmäler gewährleistet werden kann.

2.8 Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter

Zwischen den einzelnen Schutzgütern des Naturhaushaltes besteht stets ein vielfältiges Netz an Wechselwirkungen in Form von Stoffkreisläufen (z.B. von Nähr- und Schadstoffen in Luft, Wasser, Boden, Pflanzen und Tieren) und eine enge Abhängigkeit zwischen den Standorteigenschaften, den sich darauf entwickelten Lebensräumen und ihren Besiedlern (Grundwasser - Boden – Pflanzen – Tiere) sowie den damit verbunden klimatischen Verhältnissen (Klimatope, Kaltluftentstehung, Verdunstung).

¹³ Quelle: KuLaDig, Kultur.Landschaft.Digital. URL: <https://www.kuladig.de/Objektansicht/A-EK-20080730-0166> (Abgerufen: 24. April 2024)

¹⁴ Quelle: KuLaDig, Kultur.Landschaft.Digital. URL: <https://www.kuladig.de/Objektansicht/KLD-252424> (Abgerufen: 24. April 2024)

¹⁵ Quelle: Stadt Aachen: Denkmalliste Bodendenkmale und Baudenkmale der Stadt Aachen, Geodatenportal Aachen unter: <https://geoportal.aachen.de/extern> [24.04.2024]

Eine enge Wechselbeziehung besteht in der Regel auch zwischen den Schutzgütern Landschaft, der Ausprägung der Vegetation und dem Menschen (Aspekt naturbezogene Erholung).

Die jeweiligen Wechselwirkungen sind bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

a) bei Durchführung des Planverfahrens

Die in den Kapiteln 2.1 bis 2.7 detailliert beschriebenen Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen werden in der nachfolgenden Übersicht zusammengefasst und bewertet

Mit dem Vorhaben sind auch aufgrund der umfangreichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine sehr erheblichen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt verbunden. Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen für das Schutzgut Boden, aufgrund seiner hohen Schutzwürdigkeit und hohen Kühlleistung. Diese werden durch ein Bodenschutzkonzept mit bodenkundlicher Baubegleitung vermindert und durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert. Für die übrigen Schutzgüter entstehen bedingt erhebliche oder geringfügige Auswirkungen.

Schutzgut	Bedeutung/ Empfindlichkeit/ Vorbelastung	Bewertung der Auswirkungen
Mensch/ Gesundheit des Menschen	Lärmvorbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr sowie Erschütterungen. Niederfrequente Elektromagnetische Felder von der Oberleitung der Bundesbahnstrecke und der Hochspannungsleitung sowie Gewerbelärm sind im Plangebiet nicht relevant.	Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch bautechnische Auflagen. → geringfügige Auswirkungen
Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt	Überwiegend gehölzfreie Ackerfläche mit geringer Bedeutung. Jüngerer Feldgehölz im Umfeld des Amstelbaches im Süden anschließend. 'Besonderer Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern' gem. LP; keine weiteren Schutzgebiete oder geschützte Biotope. Kein Nachweis planungsrelevanter Feldvogelarten. Ein zukünftiges Einwandern des Feldhamsters ist nicht auszuschließen.	Verlust einer Ackerfläche sowie ggf. einzelner Gehölze im Bereich des Amstelbaches. Schaffung von 36 neuen Gehölzen auf bisher intensiv genutzter Ackerfläche. Durch erneute Hamsterkartierung vor Realisierung des Vorhabens sowie weitere Maßnahmen im Plangebiet werden Auswirkungen vermieden und durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. → geringfügige bis bedingt erhebliche Auswirkungen
Boden und Fläche	Gering überprägte Parabraunerden und Kolluvien im Außenbereich mit insgesamt hoher Schutzwürdigkeit aufgrund ihrer Naturhaushaltsfunktionen. Nur geringe stoffliche und strukturelle Überprägung (Umlagerung durch die landwirtschaftliche Nutzung).	Zunahmen der Siedlungs- und Verkehrsflächen zu Lasten des Freiraums auf rd. einem Hektar. Verlust der derzeit hohen Naturhaushaltsfunktionen durch Bebauung und Versiegelung auf 46% und Teilversiegelungen auf 10% des Plangebietes. Die Auswirkungen werden durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert. → erhebliche Auswirkungen
Wasser	Amstelbach mit Gewässerrandstreifen und Überschwemmungsgebiet im Süden anschließend sowie im Bereich der Querung im Plangebiet. Überwiegend hohe Grundwasserflurabstände, die in Richtung Amstelbach ansteigen. Starkregengefahren beschränken sich auf kleine Flächen im Süden.	Einhaltung eines Abstands zum Amstelbach, Querung im Bereich der Verrohrung, kein Einbinden von Bauwerken in das Grundwasser, geringes Risiko der Grundwasserverschmutzung, geringfügige Auswirkung auf Grundwasserneubildung. Geringfügige Einwirkungen auf das Vorhaben durch Starkregen. Gedrosselte Niederschlagsentwässerung in den Amstelbach ohne erhebliche Auswirkungen auf das Gewässer oder die Hochwassergefahr der Unterlieger. Zunahme des Niederschlagswassereintrages in den Amstelbach ist aus Sicht des Gewässerschutzes positiv zu bewerten. → geringfügige Auswirkungen
Luft, Klima/ Energie	Baukörper innerhalb einer großräumigen Kaltluftentstehungsfläche ohne Belüftungsfunktion für die Innenstadt. Keine Vorbelastungen durch Luftschadstoffe.	Keine vorhabenbedingten lufthygienischen Auswirkungen. Keine erhebliche stadtklimatische Belastung zu erwarten. Klimatische Auswirkungen werden durch Maßnahmen im Plangebiet (Dachbegrünung, Höhenfestsetzungen, Art der Energieversorgung) gemindert. → geringfügige bis bedingt erhebliche Auswirkungen
Landschaft	Randbereich einer intensiv genutzten Ackerlandschaft am Ortsrand	Geringfügiger Verlust eines strukturarmen Freiraums in Ortsrandlage, Neugestaltung des heutigen Ortsrandes; zukünftig Lage innerhalb des neuen Wohnstandortes. → geringfügige Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Keine Baudenkmale, keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmale, Lage in der großräumigen Kulturlandschaft Aachener Land	Keine Auswirkungen auf Baudenkmale; keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler; Funde mit bodendenkmalpflegerischem Belang aber nicht auszuschließen → keine bis geringfügige Auswirkungen

b) Nullvariante

Wenn der VBP 985 nicht umgesetzt wird, würde die Fläche weiterhin intensiv ackerbaulich genutzt und die Situation für die Schutzgüter wäre unverändert. Das Plangebiet wäre weiterhin planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet.

Gleichwohl wäre ohne das geplante Vorhaben eine sonstige Bebauung des Grundstücks absehbar, da die Erweiterung des Stadtteils Richterich nach Norden seit vielen Jahren politisch beschlossen ist. Planungsrechtlich stellt der FNP AACHEN*2030 das Plangebiet und die angrenzenden Flächen als Wohnbaufläche dar, so dass Nutzungen, die in einer Wohnbaufläche zulässig sind, hier entwickelt werden können. Die aktuelle Nutzung des hochwertigen Bördebodens für Ackerbau ist daher als zeitlich begrenzt zu werten.

c) Alternativplanung

Vor Beginn der Bearbeitung des Bebauungsplanes hat eine Standortuntersuchung im Bezirk stattgefunden. Da höhere Anforderungen an einen Standort für eine vollstationäre Pflegeeinrichtung gestellt werden, hat die Verwaltung im Stadtbezirk Richterich, der nahezu identisch ist mit dem Sozialraum 09 -Richterich-, Flächen geprüft. Prüfungskriterien waren die Eigentumsverhältnisse, die Erreichbarkeit, Entfernung zu Versorgungseinrichtungen, die planungsrechtliche Situation sowie die technischen Voraussetzungen zur Errichtung einer Pflegeeinrichtung. Der überwiegende Teil der Flächen, die im Eigentum der Stadt Aachen sind, kamen nicht in Frage, weil entweder die Lage und die Erschließung sehr ungünstig sind, der Flächennutzungsplan dem entgegensteht oder weil es für die derzeitigen Nutzungen keinen Ersatzstandort gibt.

Flächen im Fremdbesitz, die für eine Errichtung einer Pflegeeinrichtung geeignet sind, waren nicht bekannt. Südlich der Banker-Feld-Straße (nun Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 985) verfügt die Stadt Aachen über Grundstücke. Dieser Standort wurde mit einer weiteren städtischen Fläche (Bolzplatz an der Parkstraße) verglichen. In nicht öffentlicher Sitzung hatte die Verwaltung im Mai 2018 in der Bezirksvertretung Aachen-Richterich und im Planungsausschuss den Standortvergleich vorgestellt und aufgrund der Vorteile in Bezug auf die Flächengröße, die Erschließung, die heutige Nutzung und die planungsrechtliche Situation empfohlen, die Fläche an der Banker-Feld-Straße als Standort für ein Pflegeheim vorzusehen und einen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen. Die Bezirksvertretung Aachen-Richterich und der Planungsausschuss sind dieser Empfehlung einstimmig gefolgt.

Das Grundstück ist im FNP AACHEN*2030 als Wohnbaufläche dargestellt und schließt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung im Norden Richterichs an. Es übernimmt daher eine 'Scharnierfunktion' zwischen dem Bestand und der geplanten Siedlungserweiterung Richtericher Dell.

Zunächst war eine Senioreneinrichtung mit 80 Vollzeitpflege-, 12 Kurzzeit- und 16 Tagespflegeplätzen vorgesehen, die in einem kleineren nördlichen Baukörper an der Banker-Feld-Straße (Tagespflege / seniorenrechtliches Wohnen / ggf. Begegnungsstätte bzw. Café) und einem größeren südlichen Baukörper (Vollzeit- und Kurzzeitpflege / Wohngruppen) entwickelt werden sollten. Im 2. OG des separaten Gebäudes sollten 16 freifinanzierte 1-2 Personenwohnungen entstehen. Da ebenfalls ein sehr hoher Bedarf an Kindertagesstättenplätzen gedeckt werden muss, wurde das Konzept angepasst und in dem kleineren Gebäude eine 4-zügige Kita eingefügt. Das Angebot für betreutes Wohnen wurde dadurch zurückgenommen.

4. Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

4.1 Bauphase

BAUFELDFREIMACHUNG BODEN UND FLÄCHENVERLUST

Während der Bauphase kommt es ggfs. zeitweise zur Inanspruchnahme von über das eigentliche Baufenster hinausgehenden Flächen und Böden, z.B. bei der Herstellung der Baugruben oder der notwendigen Zufahrten.

Die Inanspruchnahme von Böden im Bereich der zukünftigen Freiflächen soll weitestgehend vermieden werden. Deshalb soll ein mit dem Fachamt abgestimmtes Bodenschutzkonzept erstellt und die Bauphase durch eine bodenkundliche Baubegleitung gem. DIN 19639 begleitet werden. Eine entsprechende Verpflichtung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Der Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung¹⁶ dient der Einhaltung und Umsetzung bodenschutz- und abfallrechtlich relevanter Vorschriften und damit der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Bodens während der Baumaßnahme.

¹⁶ Gem. § 4 Abs. 5 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung kann die für den Bodenschutz zuständige Behörde bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000 Quadratmetern Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, von dem nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichten die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 verlangen.

BAUMSCHUTZ

Die Wurzelbereiche der angrenzenden Bäume sind in der Bauphase gem. DIN 18920 vor Schäden zu schützen.

AKUSTISCHE STÖRWIRKUNGEN IN DER BAUPHASE

Die Bautätigkeit ist mit Maschinenbetrieb und daraus resultierenden Lärmemissionen verbunden, weiterhin mit visuellen Störwirkungen auf Nutzungs- und Lebensräume im Umfeld der Baustelle, durch Fahrzeuge und Maschinen sowie die Anwesenheit von Baupersonal.

Baubedingte akustische und optische Störwirkungen sind zeitlich auf die Bauphase und räumlich auf den Baustellenbereich und seine nähere Umgebung beschränkt. Abrisstätigkeiten mit entsprechend erhöhten Auswirkungen sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Grundsätzlich stellen sich nach Beendigung der Baumaßnahmen die ortsüblichen Gegebenheiten wieder ein.

ARTENSCHUTZ

Bei der Baufeldräumung oder bei einer ggf. notwendigen Gehölzrodungen im Bereich der Gewässerquerung können europäische Vogelarten direkt beeinträchtigt oder gestört werden. Aus diesem Grund sind Bauzeitenregelungen einzuhalten und die Baufeldfreimachung sowie ggf. erforderliche Gehölzrodungen auf Zeiträume außerhalb der empfindlichen Brut- und Aufzuchtphasen zu beschränken.

Ein zukünftiges Einwandern des Feldhamsters von den Auswilderungsflächen in der Horbacher Börde in das Plangebiet ist nicht gänzlich auszuschließen. Um eine Tötung des Feldhamsters zu vermeiden, ist vor der Realisierung des Vorhabens bzw. der Baufeldräumung eine erneute Hamsterkartierung erforderlich.

GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Risiko einer Verschmutzung von Boden, Grund- und Oberflächengewässern durch Unfälle und Leckagen in der Bauphase sind durch eine sachgemäße Lagerung und Handhabung von Materialien nach dem Stand der Technik zu vermindert. Ein Eindringen von Baukörper in das Grundwasser ist aufgrund fehlender Kellergeschosse nicht zu erwarten.

4.2 Betriebsphase, inkl. klimawirksame Emissionen

Nach Anlage der Gebäude und der Erschließung werden Flächen, Böden und Lebensräume im Plangebiet dauerhaft in Anspruch genommen. Auf der anderen Seite werden die heute strukturarmen Ackerflächen zukünftig durch die Anlage von Wiesen-, Rasen, Hecken und Gehölzen begrünt.

Durch eine Begrenzung der Versiegelung, der Begrünung von Dachflächen, der Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie der Verwendung heller Belagsarten wird eine übermäßige Aufheizung gemindert und der Niederschlagswasserabfluss reduziert. Dies dient der Kühlung des Plangebietes, fördert die Grundwasserneubildung und dient dem Schutz umliegender Flächen vor Überflutung und Hochwasser

Weitere Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden durch Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle innerhalb des Stadtgebietes kompensiert.

5. Sicherheit/Risiken für die menschliche Gesundheit

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung befinden sich Störfallanlagen oder sonstige Anlagen, die Sicherheitsrisiken bedingen könnten. Die Bahntrasse mit potenziell zulässigen Gefahrguttransporten liegt in einer Entfernung von 25 m zur südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs und damit außerhalb eines hochriskanten Bereiches.

Die Starkregengefahren beschränken sich auf kleine Flächen im Süden des Plangebietes, welche bei einem extremen Ereignis überflutet werden (Stadt Aachen, Geodatenportal, Abruf 9.04.2024). Mit Ausnahme der neuen Amstelbachquerung liegt das Plangebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Der Amstelbach gilt zudem nicht als Gewässer mit potenziell signifikantem Hochwasserrisiko.

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse R¹⁷ (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund) gem. DIN 4149 'Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten'.

6. Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber dem Klimawandel bzw. Anpassung an den Klimawandel

6.1 Situation

6.1.1 Rechtliche Vorgaben

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

6.1.2 Bestandsbeschreibung

Durch den globalen Klimawandel ist mit Änderungen des lokalen Klimas zu rechnen. Die Analyse der Prognosen zeigt, dass in der Zukunft vor allem mit einer Zunahme sommerlicher Hitzebelastungen und einem starken Rückgang der Frosttage bei einem voraussichtlichen Anstieg der Jahresmitteltemperatur um bis zu 1,0 K gegenüber dem langjährigen Mittel der Klimanormalperiode 1991 – 2020 zu rechnen ist.

Parameter	Basiswert (=langjähriges Mittel) 1991-2020	Nahe Zukunft (2031-2060) ^{1,2} 2031-2060
Mittlere Lufttemperatur (Jahresmittel)	10,7 °C	10,7 bis 11,7 °C
Sommertage (T _{max} > 25 °C)	37 Tage / Jahr	35 bis 48 Tage / Jahr
Heiße Tage (T _{max} > 30 °C)	9 Tage / Jahr	9 bis 15 Tage / Jahr
Frosttage (T _{min} < 0 °C)	45 Tage / Jahr	18 bis 32 Tage / Jahr
Eistage (T _{max} < 0 °C)	8 Tage / Jahr	2 bis 7 Tage / Jahr
Jahresniederschlag (Summe)	800 mm	760 bis 810 mm
Starkregentage (> 20 mm)	4 Tage / Jahr	4 bis 5 Tage / Jahr

Tabelle 6: Klimaprojektionen für das Umfeld des Plangebiets.
 Klimaatlas NRW. <https://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>, abgerufen am 09.08.2024

¹⁷ Quelle: Geologischer Dienst, Karte der Erdbebenzonen in Nordrhein-Westfalen, unter <https://www.wms.nrw.de/gd/ez/> [Abruf 20. August 2024]

Anmerkungen:

1: Angaben beziehen sich auf das 15. und 85. Perzentil der zugrundeliegenden Modellensembles. Dies bedeutet, dass 70 % der Modelle zwischen den angegebenen Werten liegen. Die Änderung bezieht sich jeweils auf das angegebene langjährige Mittel.

2: Sofern nicht anders angegeben beziehen sich die Angaben auf das RCP 4.5-Szenario.

Ausführliche Informationen zu den Klimamodellen, deren Interpretation und den zugrundeliegenden Annahmen finden sich unter:

<https://www.klimaatlas.nrw.de> unter dem Menüpunkt „Dateninformationen“.

Nach BKR AACHEN & RWTH AACHEN – GEOGRAPHISCHES INSTITUT (2014) wird sich dadurch die thermische Belastung im Tageszeitraum im Untersuchungsraum von mittel (2010) in naher Zukunft (2030) auf hoch verschärfen. Der Kaltluftstrom im Umfeld des Vorhabens wird sich 2030 gegenüber 2010 um 1,1 – 2,0 m³/m²/s und die nächtliche Abkühlung um etwa 0,5 °C reduzieren.

Das Plangebiet ist insgesamt jedoch kein Belastungsschwerpunkt im Aachener Stadtgebiet.

Mögliche Gefahren durch Starkregenereignisse werden in Kapitel 2.4 beschrieben.

6.2 Planung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die lokalklimatischen Verhältnisse sind in Kapitel 2.6.2 beschrieben. Zu erwarten sind die Ausbildung eines Vorstadt- bzw. Stadtrandklimas mit höheren Wärmebelastungen und einer schlechteren Kalt- und Frischluftzufuhr bei austauscharmen Wetterlagen sowie der Verlust einer Fläche für die nächtliche Kaltluftentstehung.

Diese klimatischen Auswirkungen fallen mit den klimawandelbedingten Veränderungen zusammen, so dass insgesamt von einer höheren Wärmebelastung vor allem in den Sommermonaten auszugehen ist.

6.3 Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Der Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels dienen auch die Maßnahmen, die die vorhabenbedingten klimatischen Auswirkungen reduzieren sollen (siehe Kapitel 2.5.3). Dazu zählen

- die Begrenzung des Versiegelungsgrades und die Grünfestsetzungen für die Freiraumbereiche (struktureiche Mischvegetation, Baumpflanzungen),
- die extensive Begrünung der Flachdächer,
- die Verwendung heller Materialien für die Fassaden sowie die Bodenbeläge im Freiraum

Dem Klimaschutz dienen die folgenden Maßgaben

- die kompakte Gebäudeausbildung mit einer solarenergetisch optimierten Ausrichtung
- die Wärme- und Energieversorgung des Plangebietes über Luftwärmepumpen und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.
- die Einhaltung mindestens des KfW-Standards 55

7. 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. Hier ist ein Austausch von relevanten Informationen zwischen 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.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der AWO Bezirksverband Mittelrhein e. V. beabsichtigt zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung der älteren Bevölkerung im Aachener Stadtteil Richterich eine Seniorenzentrum mit vollstationären Pflegeplätzen und Kurzzeitpflegeplätzen sowie eine Kindertagesstätte zu entwickeln.

Im planungsrechtlichen Sinne ist das Grundstück dem unbebauten Außenbereich zuzuordnen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 985 'Banker-Feld-Straße' im Regelverfahren aufgestellt, der ein allgemeines Wohngebiet und eine private Verkehrsfläche festsetzt.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Aachen – Richterich am nordöstlichen Siedlungsrand und umfasst in der Gemarkung Richterich, Flur 5 die Flurstücke 624, 1500 und 1502 sowie kleinflächig zur Querung des Amstelbachs die einbezogenen Flurstücke 1498, 1499 und 1501. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 1 Hektar.

Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Diese Bewertung ist Bestandteil der Abwägung gemäß § 1 BauGB.

Die Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die mit der Realisierung des Bauleitplans zu erwartenden bau-, anlage- und betriebsbedingten erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und die Umweltschutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB frühzeitig, umfassend und medienübergreifend zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Die Umweltfolgenabschätzung wird vergleichend für die Fälle 'Bestandsituation = Basisszenario', 'Nichtdurchführung der Planung' und 'Durchführung der Planung' vorgenommen und berücksichtigt dabei die geplanten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplans und geht – soweit es schutzgutbezogen erforderlich ist – auch über diesen hinaus.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der folgenden Übersicht zusammengefasst. Mit dem Vorhaben sind auch aufgrund der umfangreichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine sehr erheblichen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt verbunden. Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen für das Schutzgut Boden, aufgrund seiner hohen Schutzwürdigkeit. Diese werden durch ein Bodenschutzkonzept mit bodenkundlicher Baubegleitung vermindert und durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert. Für die übrigen Schutzgüter entstehen bedingt erhebliche oder geringfügige Auswirkungen.

Schutzgut	Bedeutung/ Empfindlichkeit/ Vorbelastung	Bewertung der Auswirkungen
Mensch/ Gesundheit des Menschen	Lärmvorbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr sowie Erschütterungen. Niederfrequente Elektromagnetische Felder von der Oberleitung der Bundesbahnstrecke und der Hochspannungsleitung sowie Gewerbelärm sind im Plangebiet nicht relevant.	Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch bautechnische Auflagen. → geringfügige Auswirkungen
Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt	Überwiegend gehölzfreie Ackerfläche mit geringer Bedeutung. Jüngerer Feldgehölz im Umfeld des Amstelbaches im Süden anschließend. 'Besonderer Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern' gem. LP; keine weiteren Schutzgebiete oder geschützte Biotope. Kein Nachweis planungsrelevanter Feldvogelarten. Ein zukünftiges Einwandern des Feldhamsters ist nicht auszuschließen.	Verlust einer Ackerfläche sowie ggf. einzelner Gehölze im Bereich des Amstelbaches. Schaffung von 36 neuen Gehölzen auf bisher intensiv genutzter Ackerfläche. Durch erneute Hamsterkartierung vor Realisierung des Vorhabens sowie weitere Maßnahmen im Plangebiet werden Auswirkungen vermieden und durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. → geringfügige bis bedingt erhebliche Auswirkungen
Boden und Fläche	Gering überprägte Parabraunerden und Kolluvien im Außenbereich mit insgesamt hoher Schutzwürdigkeit aufgrund ihrer Naturhaushaltsfunktionen. Nur geringe stoffliche und strukturelle Überprägung (Umlagerung durch die landwirtschaftliche Nutzung).	Zunahmen der Siedlungs- und Verkehrsflächen zu Lasten des Freiraums auf rd. einem Hektar. Verlust der derzeit hohen Naturhaushaltsfunktionen durch Bebauung und Versiegelung auf 46% und Teilversiegelungen auf 10% des Plangebietes. Die Auswirkungen werden durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert. → erhebliche Auswirkungen
Wasser	Amstelbach mit Gewässerrandstreifen und Überschwemmungsgebiet im Süden anschließend sowie im Bereich der Querung im Plangebiet. Überwiegend hohe Grundwasserflurabstände, die in Richtung Amstelbach ansteigen. Starkregengefahren beschränken sich auf kleine Flächen im Süden.	Einhaltung eines Abstands zum Amstelbach, Querung im Bereich der Verrohrung, kein Einbinden von Bauwerken in das Grundwasser, geringes Risiko der Grundwasserverschmutzung, geringfügige Auswirkung auf Grundwasserneubildung. Geringfügige Einwirkungen auf das Vorhaben durch Starkregen. Gedrosselte Niederschlagsentwässerung in den Amstelbach ohne erhebliche Auswirkungen auf das Gewässer oder die Hochwassergefahr der Unterlieger. Zunahme des Niederschlagswassereintrages in den Amstelbach ist aus Sicht des Gewässerschutzes positiv zu bewerten. → geringfügige Auswirkungen
Luft, Klima/ Energie	Baukörper innerhalb einer großräumigen Kaltluftentstehungsfläche ohne Belüftungsfunktion für die Innenstadt. Keine Vorbelastungen durch Luftschadstoffe.	Keine vorhabenbedingten lufthygienischen Auswirkungen. Keine erhebliche stadtklimatische Belastung zu erwarten. Klimatische Auswirkungen werden durch Maßnahmen im Plangebiet (Dachbegrünung, Höhenfestsetzungen, Art der Energieversorgung) gemindert. → geringfügige bis bedingt erhebliche Auswirkungen
Landschaft	Randbereich einer intensiv genutzten Ackerlandschaft am Ortsrand	Geringfügiger Verlust eines strukturarmen Freiraums in Ortsrandlage, Neugestaltung des heutigen Ortsrandes; zukünftig Lage innerhalb des neuen Wohnstandortes. → geringfügige Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Keine Baudenkmale, keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmale, Lage in der großräumigen Kulturlandschaft Aachener Land	Keine Auswirkungen auf Baudenkmale; keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler; Funde mit bodendenkmalpflegerischem Belang aber nicht auszuschließen → keine bis geringfügige Auswirkungen

Ohne bauliche Entwicklungen würde sich bei Nichtdurchführung der Planung der bisherige Umweltzustand nicht verändern. Das Plangebiet wäre weiterhin ackerbaulich genutzt und planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet. Gleichwohl wäre ohne das geplante Vorhaben eine sonstige Bebauung des Grundstücks absehbar, da die Erweiterung des Stadtteils Richtigerich nach Norden seit vielen Jahren politisch beschlossen ist.

Für das Vorhaben wurde eine Artenschutzprüfung erstellt. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sind artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Auswirkungen auf Schutzgebiete, geschützte Biotope oder Natura 2000-Gebiete ergeben sich durch das Vorhaben nicht.

Es wird eine Reihe von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen definiert, die als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan übernommen wurden bzw. im Rahmen des Durchführungsvertrags abgesichert werden. Dies umfasst bspw. die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes sowie Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz.

Für das Vorhaben wurde die Eingriffsregelung angewendet und ein eigenständiger Landschaftspflegerischer Fachbeitrag¹⁸ erstellt, der auf der Grundlage der Bewertungsverfahren der Stadt Aachen¹⁹ den Umfang des Eingriffs in den Boden sowie Natur und Landschaft und den erforderlichen externen Ausgleichsbedarf ermittelt. Die Ermittlung und Festlegung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Aachen²⁰.

- Das Eingriffs-Defizit liegt bei 3.432 Punkten für das Schutzgut Boden. Bei Aufwertung um 0,5 Punkten/m² liegt die erforderliche Flächengröße für den Ausgleich bei 6.864 m².
- Für das Schutzgut Natur beträgt das Defizit 1.391 Wertepunkte. Bei Aufwertung um 0,2 Punkten/m² liegt die erforderliche Flächengröße für den Ausgleich bei 6.955 m².

Somit umfasst die maßgebliche Flächengröße für den multifunktionalen Ausgleich **mindestens 6.955 m²**.

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch Maßnahmen im Bereich des Münsterwaldes und des Augustinerwaldes ausgeglichen. Hierbei findet eine Entfichtung und anschließende Aufforstung mit Weißtannen bzw. Eichen auf insgesamt rund **6.990 m²** statt.

Die Flächen befinden sich

- auf einer 6.390 m² großen Teilfläche des Flurstücks 4182, Flur 9, Gemarkung Walheim im Münsterwald,
- auf einer 600 m² großen Teilfläche des Flurstücks 164, Flur 17, Gemarkung Forst im Augustinerwald.

¹⁸ BKR AACHEN (2025): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 985 'Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße' in Aachen-Richterich

¹⁹ STADT AACHEN (2006): Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für Genehmigungsverfahren in Aachen. Der Oberbürgermeister Fachbereich Umwelt Stand 01.01.2006.
STADT AACHEN (2024): Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in das Schutzgut Boden, Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für Planungs- und Genehmigungsverfahren in Aachen, aktualisierte Fassung auf Grundlage des dritten Fachbeitrags zur Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW (2018), Entwurf Stand Mai 2024.

²⁰ Stadt Aachen, FB Klima und Umwelt, Schreiben vom 14.07.2025 auf Basis des neuen Aachener Leitfadens zur Bewertung von Eingriffen in das Schutzgut Boden (STADT AACHEN, FACHBEREICH KLIMA UND UMWELT, 2024)

9. Quellen

- AHU AG (2023):** Erstellung der Bodenfunktionskarte einschließlich der Funktion der Bodenkühlleistung für das Stadtgebiet Aachen (Innenbereich sowie Ergänzung der bestehenden Bodenfunktionskarten Außenbereich)
- AHU AG (2003):** Digitale Bodenbelastungskarte für den unbesiedelten Freiraum der Stadt Aachen. Gutachten im Auftrag der Stadt Aachen, Fachbereich Umwelt
- BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (2003):** Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen (Stand: 2016).
- BKG – BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE:** WMS Starkregengefahrenhinweise Nordrhein-Westfalen (Starkregen NRW) unter https://sgx.geodatenzentrum.de/wms_starkregen?SERVICE=WMS& [Abruf 9.04.2024]
- BKR AACHEN & RWTH AACHEN - GEOGRAPHISCHES INSTITUT (2014):** Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel.
- BKR AACHEN (2020):** Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 985. Gutachten – Banker-Feld-Straße / Amstelbach. Gutachten im Auftrag der AWO, Stand 7. Dezember 2020, letzte redaktionelle Anpassung August 2024
- BKR AACHEN (2025):** Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 985 – Banker-Feld-Straße / Amstelbach. Gutachten im Auftrag der AWO, Stand 18.6.2025
- FELDWISCH; N., FRIEDRICH; C., DÜNTGEN, J. (2022):** Erstellung von Bodenfunktionskarten für das Stadtgebiet. Aachen, Gutachten im Auftrag der Stadt Aachen
- FLL FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG LANDSCHAFTSBAU E.V. (2018):** Fassadenbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen.
- FLL FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG LANDSCHAFTSBAU E.V. (2018):** Dachbegrünungsrichtlinie – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen.
- GD NRW – GEOLOGISCHER DIENST DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2020A):** WMS Dienst Bodenlandschaften und Leitbodengesellschaften von NRW 1:200.000. Abrufbar unter: https://www.gd.nrw.de/pr_od_ilbg200.htm [Abruf April 2024]
- GD NRW – GEOLOGISCHER DIENST DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2020B):** WMS Dienst Bodenkarte von NRW 1:50.000. Abrufbar unter: https://www.gd.nrw.de/pr_od_ibk50.htm [Abruf April 2024]
- GD NRW – GEOLOGISCHER DIENST NRW - LANDESBETRIEB (2018):** Die Karte der schutzwürdigen Böden von NRW 1:50.000 – Bodenschutz-Fachbeitrag für die räumliche Planung. Dritte Auflage 2018, Krefeld.
- GD NRW –GEOLOGISCHER DIENST DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN:** WMS-Dienst IS BK5 Bodenkarte zur Landwirtschaftlichen Standorterkundung von NRW 1:5.000 unter: <https://www.wms.nrw.de/gd/bk05/> [Abruf April 2024]
- GEOGRAPHISCHES INSTITUT DER RWTH AACHEN (2000):** Gesamtstädtisches Klimagutachten Aachen
- GESCHÄFTSSTELLE DES IMA GDI NRW (2020):** GEOportal.NRW, Abrufbar unter: <https://www.geoportal.nrw/> [zuletzt abgerufen am 17. Juli 2024].
- GLÄSSER; E. (1978):** Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 122/123 Köln-Aachen. Hrsg.: Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn-Bad Godesberg
- GRANER + PARTNER INGENIEURE (2024):** Schalltechnisches Prognosegutachten sgut-4, Bebauungsplan 985, Aachen-Richterich
- GROW – LANDSCHAFTSARCHITEKTUR (2025A):** Neubau Seniorenzentrum + Wohnen, soziale Einrichtungen Aachen Richterich, Freianlagenplan und Erläuterungsbericht, Stand 12.06.2025
- GROW – LANDSCHAFTSARCHITEKTUR (2025B):** Neubau Seniorenzentrum + Wohnen, soziale Einrichtungen Aachen Richterich, Entwässerungskonzept und Lageplan Entwässerung, Stand 12.06.2025

- GROW – LANDSCHAFTSARCHITEKTUR (2025c):** Neubau Seniorenzentrum + Wohnen, soziale Einrichtungen Aachen Richterich, Lageplan Versiegelung, 12.06.2025
- HAESE, BÜRO FÜR UMWELTPLANUNG (2022):** Bebauungsplan Nr. 985 „Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße“. Untersuchung zum Artenschutz (ASP Stufe II)
- HALFKANN + KIRCHNER (2025):** Brandschutzkonzept
- HWR ARCHITEKTEN (2025):** Hochbauplanung, Stand 06.06.2025
- KRAMM INGENIEURE GMBH&CO.KG (2023):** Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung. Neubau eines teilunterkellerten AWO-Altenzentrums und einer nicht unterkellerten Kindertagesstätte an der Banker-Feld-Straße in 52072 Aachen-Richterich, Flur 5, Flurstücke 624, 1500 und 1502. Gutachten im Auftrag der AWO Bezirksverband Mittelrhein e.V. Fassung vom 8.12.2023
- LANUV – LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN [HRSG.]:** WMS Überschwemmungsgebiete NRW unter: <http://www.wms.nrw.de/umwelt/uesg?> [abgerufen am April 2024]
- LANUV – Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2022):** Grafik- und Sachdaten der Landschaftsbildeinheiten (Landschaftsbildbewertung) aus dem Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege (überarbeiteter Stand Juli 2022 - Stand der Daten lt. Shape 11/2019).
- LANUV – Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen:** Landschaftsinformationssammlung LINFOS NRW unter: <http://www.wms.nrw.de/umwelt/linfos?> [letzter Abruf April 2024]
- LANUV – Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2019):** Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Planungsregion des Regierungsbezirks Köln
- LANUV – LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (2024):** Klimaatlas NRW, Abrufbar unter: <https://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>, [zuletzt abgerufen am 12. August 2024].
- LVR – Landschaftsverband Rheinland (2016):** Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Köln, Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung.
- LVR & LWL – LANDSCHAFTSVERBAND WESTFALEN-LIPPE; LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND (HRSG.) (2007):** Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung in Nordrhein-Westfalen. Grundlagen und Empfehlungen für die Landesplanung (Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen. Fachgutachten zum Kulturellen Erbe in der Landesplanung. S. 60, Münster u. Köln.
- MEYER, LUTZ-HENNING (1989):** 150 Jahre Eisenbahnen im Rheinland. Köln.
- MKULNV – MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW (2017) (HRSG.):** Leitfaden 'Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen – Bestandserfassung und Monitoring'. Bearb. FÖA Landschaftsplanung GmbH Trier (M. Klußmann, J. Lüttmann, J. Bettendorf, R. Heuser) & STERNA Kranenburg (S. Sudmann) u. BÖF Kassel (W. Herzog). Schlussbericht zum Forschungsprojekt des MKULNV Nordrhein-Westfalen Az.: III-4 - 615.17.03.13. online
- MKULNV – MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW (2015):** Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen – Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen.
- MUNLV NRW – Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2015):** Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW – Hochwassergefährdung und Maßnahmenplanung Aachen, Düsseldorf.
- MUNLV NRW – Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2010):** Blaue Richtlinie – Richtlinie für die Entwicklung naturnaher Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.

- MUNLV NRW – MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-
WESTFALEN (2020):** ELWAS-WEB - Wasserinformationssystem, Abrufbar unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwasweb/index.jsf>, [zuletzt abgerufen am 17. AugustJuli 20240].
- MWEBWV & MKULNV NRW (2010):** Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben - Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010
- PLANUNGSBÜRO KOENZEN (2012):** ‚WRRL-Umsetzungsfahrplan‘ für das Einzugsgebiet der Eifel-Rur unterhalb Obermaubach (Kooperationen: KOE_54, KOE_55, KOE_56 und KOE_57), im Auftrag des Wasserverband Eifel-Rur.
- RÖSSLER, M., W. DOPPLER, R. FURRER, H. HAUPT, H. SCHMID, A. SCHNEIDER, K. STEIOF UND C. WEGWORTH (2022):** Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht. Schweizerische Vogelwarte [Hrsg].
- SCHROER, S., HUGGINS, B., BÖTTCHER, M. & HÖLKER, F. (2019):** Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbe-leuchtungsanlagen. Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung. BfN-Skripten 543
- STADT AACHEN (1988):** Landschaftsplan Aachen, Stand 2007, Geodatenportal der Stadt Aachen unter: <https://geoport-tal.aachen.de> [Abruf 3.04.2024]
- STADT AACHEN (2000):** Gesamtstädtisches Klimagutachten. Hrsg.: Stadt Aachen, Fachbereich Umwelt, Abteilung Luftreinhal-tung, Energie und Immissionsschutz. Bearbeitung durch Lehr- und Forschungsgebiet Physische Geographie der RWTH Aachen
- STADT AACHEN (2006):** Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Arbeits- und Entschei-dungsgrundlage für Genehmigungsverfahren in Aachen. Der Oberbürgermeister Fachbereich Umwelt Stand 01.01.2006
- STADT AACHEN (2018 / 2020):** Stellplatzsatzung der Stadt Aachen
- STADT AACHEN (2015):** Lokale Kaltluft im Aachener Kessel. Ergebnisse von Kaltluft-Simulationsrechnungen. Auftraggeber: Stadt Aachen, Fachbereich Umwelt. Bearbeitung durch Geographisches Institut der RWTH Aachen
- STADT AACHEN (2017):** Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen vom 12.07.2017
- STADT AACHEN (2018):** Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Aachen (Baumschutzsatzung) von 14.11.2018
- STADT AACHEN (2022):** Flächennutzungsplan AACHEN*2030 vom 27.01.2022
- STADT AACHEN (2023):** Neuaufstellung des Landschaftsplans Aachen. Entwurf Landschaftsplan, Stand 24.08.2023, unter: <https://ratsinfo.aachen.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=27604> [Abruf am 3.04.2024]
- STADT AACHEN, FACHBEREICH KLIMA UND UMWELT, UNTERE BODENSCHUTZBEHÖRDE (2024):** Aachener Leitfaden zur Bewer-tung von Eingriffen in das Schutzgut Boden. Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für Planungs- und Genehmi-gungsverfahren in Aachen, aktualisierte Fassung auf Grundlage des dritten Fachbeitrags zur Karte der schutzwürdi-gen Böden des Geologischen Dienstes NRW (2018), Entwurf Stand Mai 2024
- STADT AACHEN, FACHBEREICH UMWELT (2019):** Die ‚Grüne Krone‘ – Freiraumkonzept für Aachen. Grundlagen und Perspekti-ven, Aachen.
- STADT AACHEN:** Denkmalliste Bodendenkmale und Baudenkmale Geodatenportal Aachen unter: <https://geoportal.aachen.de> [Abruf April 2024]
- STADT AACHEN:** Geodatenportal der Stadt Aachen unter: <https://geoportal.aachen.de> [zuletzt abgerufen am 20.08.2024]
- SUCK, R., BUSHART, M., HOFMANN, G., SCHRÖDER, L. (2013):** Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands - Band II Kartierungseinheiten, Bonn – Bad Godesberg, Hrsg. Bundesamt für Naturschutz.
- SUCK, R., BUSHART, M., HOFMANN, G., SCHRÖDER, L. (2014):** Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands - Band I Grundeinheiten, Bonn – Bad Godesberg, Hrsg. Bundesamt für Naturschutz.
- TROLL, C (1964):** Karte der Jahreszeitenklimate der Erde. In: Erdkunde 18: Seite 5 – 28.

VERMESSUNGSBÜRO RLS, HAJO LÜHRING, JÜRGEN SONNTAG, ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE (2024): Bestandlageplan Stand 6.03.2024

WÖLFEL ENGINEERING GMBH + CO. KG (2023): Richterich - Neubau des Altenzentrums, Erschütterungen infolge Schienenverkehr

9.1 Rechtsgrundlagen

12. BImSchV – Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 394)

BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BauO NRW – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024

BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598 ff), in Kraft getreten am 01.08.2023

BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

DIN 18005, Beiblatt zu Teil 1 - Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Juli 2023

DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, Ausgabe 2018-06

DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Ausgabe 2014-07

DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Ausgabe 2019-09

DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial. 2023-10

DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz, (Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz) vom 13. April 2022 (GV.NRW Nr. 26 vom 06.05.2022 S. 662) Gl.-Nr.: 224

FFH-RL – Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S.7), zuletzt geändert am 17. Juni 2025 (ABl. EU L 2025/1237)

Gesetz zur Neufassung des Klimaschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen vom 8. Juli 2021 (GV. NRW. 2021 S. 908), geändert durch Artikel 3 Absatz 9 des Gesetzes vom 11. März 2025 (GV. NRW. S. 288), in Kraft getreten am 1. April 2025

KlAnG – Klimaanpassungsgesetz Nordrhein-Westfalen vom 8. Juli 2021 (GV. NRW. 2021 S. 910), geändert durch Artikel 3 Absatz 10 des Gesetzes vom 11. März 2025 (GV. NRW. S. 288), in Kraft getreten am 1. April 2025

KSG – Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S.2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235)

- LBodSchG – Landesbodenschutzgesetz: Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen; vom 9. Mai 2000 (GV. NW. S. 439), zuletzt geändert Artikel 3 Absatz 8 des Gesetzes vom 11. März 2025 (GV. NRW. S. 288), in Kraft getreten am 1. April 2025
- LNatSchG NRW – Landesnaturschutzgesetz. Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 156), in Kraft getreten am 16. März 2024.
- LWG – Landeswassergesetz: Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen; in der Fassung vom 25. Juni 1995 (GV. NW.; S. 926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW.; S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021
- Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Amstelbachs im Bereich der Stadt Herzogenrath der StädteRegion Aachen und der Stadt Aachen im Regierungsbezirk Köln vom 27.08.2012, Bezirksregierung Köln – Obere Wasserbehörde
- TA-Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz; vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BA nz AT 08.06.2017 B5)
- UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- UVPG NW – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen, vom 29. April 1992, GV. NW. S. 175, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470, 1472)
- VV-Artenschutz – Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz). Rd.Erl. d. Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW v. 06.06.2016, - III 4 - 616.06.01.17
- VV-Habitatschutz – Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz). Rd.Erl. d. Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW v. 06.06.2016, - III 4-616.06.01.18-
- WHG – Wasserhaushaltsgesetz, Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- WRRL – Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. L 327 vom 22.12.2000, S. 1 zuletzt geändert am 30. Oktober 2014 (ABl. EU L 311 S. 32)

10. Zusätzliche Angaben

Die hier durchgeführte Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den gesetzlichen Vorgaben des § 2 BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Der Umweltbericht ist entsprechend dem derzeitigen Kenntnis- und Verfahrensstand erstellt.

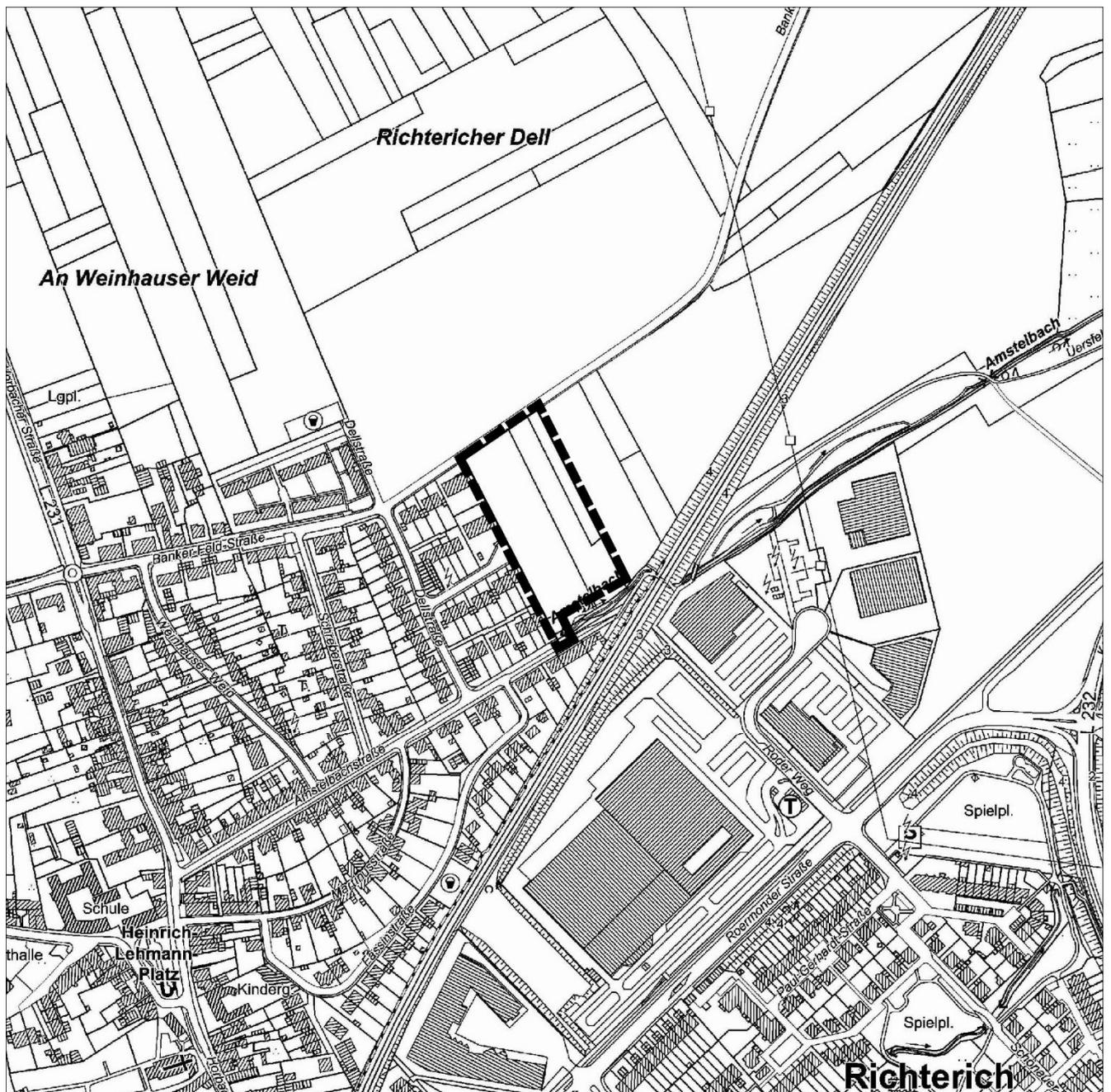
Der Umweltbericht basiert auf den Fachstellungen der Abteilung Immissions- und Klimaschutz des Fachbereiches Umwelt, der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Aachen. Die Stellungnahmen der Fachbehörden erfolgen auch als Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung Träger Öffentlicher Belange.

Weitere Daten- und Bewertungsgrundlage sowie die für die Planung relevante Fachgutachten sind in den schutzgutbezogenen Kapiteln sowie im Quellenverzeichnis aufgeführt.

Zur Beurteilung der klimatischen Situation wird das 'Gesamtstädtische Klimagutachten Aachen' herangezogen.

Für die Planung wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (BKR 2025) erstellt und die Eingriffsregelung angewendet. Arbeitsgrundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist der 'Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (2006)' und der 'Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in das Schutzgut Boden' (Fassung 2024, in Überarbeitung), die eine Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für Planungs- und Genehmigungsverfahren aller Art im Geltungsbereich der Stadt Aachen sind.

Abwägungsvorschlag über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 985 - Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße - für den Bereich zwischen der Wohnbebauung an der Dellstraße und der Banker-Feld-Straße im Stadtbezirk Aachen-Richterich



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Planungsrelevante Eingaben gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1.	Eingabe Eingabesteller*in 1 vom 22.10.2020	2
2.	Eingabe 'Eingabesteller*in 2' vom 07.11.2020	4
3.	Eingabe 'Eingabesteller*in 3' vom 18.11.2020	5
4.	Eingabe 'Eingabesteller*in 4' vom 19.11.2020	6
5.	Eingabe 'Eingabesteller*in 5' vom 22.10.2020	59
6.	Eingabe 'Eingabesteller*in 6, Schreiben ohne Datum	60
7.	Eingabe 'Eingabesteller*in 7 ' vom 20.11.2020	62
8.	Eingabe 'Eingabesteller*in 8' vom 20.11.2020	63

1. Eingabe Eingabesteller*in 1 vom 22.10.2020

Seite 1 von 1

Bebauungsplan Bebauungsplan - Bankerfeldstraße/Amstelbachstraße (985)

Von:

An:

Datum: Donnerstag, 22. Oktober 2020 08:29

Betreff: Bankerfeldstraße/Amstelbachstraße (985)

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Interesse habe ich Ihre Erläuterung und die Schnitte zum geplanten Bau eines Seniorenheims an der Banker Feld Straße gehört/gelesen. Es ist erfreulich, dass Richterich eine solche Einrichtung bekommen soll.

Außerdem möchte ich mich bedanken, dass man online Informationen bekommt.

Hier einige Fragen/Anregungen:

1. Warum sind keine Tiefgaragenstellplätze für Mitarbeiter und Besucher geplant? Es sollte nur so wenig wie möglich Raum für Stellplätze (Bringen und Holen von Besuchern, ambulante Dienste) oberirdisch vorgesehen werden.

Begründung: weniger verbrauchte/versiegelte Natur und optisch freieres Gelände.

2. Sind Fahrradstellplätze für Besucher und Mitarbeiter vorgesehen?

3. Ist die Nutzung regenerativer Energien geplant? Solaranlage auf dem Dach, Erdwärme, etc.?

4. Ist eine Regenwassernutzung für Toilettenspülungen geplant, oder zumindest geplant das Regenwasser dem oft zu trockenen Amstelbach zuzuführen?

5. Ist eine Brücke über den Amstelbach geplant, so dass die Anbindung ans Gewerbegebiet auf direktem Weg erfolgen kann und die Bewohner nicht unnötig weite Wege über Banker Feld Str./Dellstraße/Amstelbachstraße gehen müssen?

6. Wird eine Verlegung oder zusätzliche Einrichtung einer Bushaltestelle in unmittelbare Einrichtungsnähe geplant?

Ich freue mich über eine Antwort und verfolge gerne die weiteren Schritte.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 1:

1.1 Tiefgaragenstellplätze

Für den Bau einer Tiefgarage wäre eine sehr viel größere Menge an Bodenaushub angefallen und ein Eingriff ins Grundwasser verbunden gewesen. In der Abwägung wird der hohe und damit auch kostenintensive Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser höher gewichtet als die Anregung, oberirdische Stellplätze zu vermeiden.

1.2 Fahrradstellplätze

Es sind 10 Fahrradabstellanlagen für das Personal und Besucher*innen am Altenzentrum am Rand des Marktplatzes geplant.

14 Fahrradabstellanlagen sind rechts und links neben dem Eingang der Kita geplant. Für die Wohnungen sind 8 Fahrradabstellanlagen (überdacht) vorgesehen. Dies ergibt insgesamt 32 Fahrradabstellanlagen und damit 12 mehr, als der Stellplatzschlüssel der Aachener Stellplatzsatzung vorsieht.

1.3 Regenerative Energien

Das Energiekonzept sieht Photovoltaikanlagen und Luft-Wärmepumpen vor. Die Leistung der geplanten PV-Anlagen überschreitet den Bedarf der Einrichtung, so dass Strom in das örtliche Netz eingespeist werden kann.

1.4 Regenwassernutzung

Eine Regenwassernutzung für Toilettenspülungen ist im Geschossbau sehr wartungs- und kostenintensiv und daher nicht vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird zurückgehalten und gedrosselt in den Amstelbach geleitet.

1.5 Amstelbachquerung

Für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen wird eine Querung über den Amstelbach angelegt und über das Erbpachtgrundstück eine neue Verbindung zwischen Amstelbachstraße und Dellstraße geschaffen. Dafür wurde das Plangebiet im Süden geringfügig vergrößert.

1.6 Bushaltestelle

Mit dem Ausbau der Banker-Feld-Straße ist eine Verlegung der Bushaltestelle vorgesehen. Dies ist unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu Nr. 1.1 zurückzuweisen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zu Nrn. 1.2 – 1.6 zur Kenntnis zu nehmen.

2. Eingabe 'Eingabesteller*in 2' vom 07.11.2020

Bebauungsplan Bebauungsplan - Neubau Senioreneinrichtung Banker Feld Straße

Von:

An: <bebauungsplan@mail.aachen.de>

Datum: Samstag, 7. November 2020 11:19

Betreff: Neubau Senioreneinrichtung Banker Feld Straße

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Interesse habe ich mir die Pläne für den Neubau einer Senioreneinrichtung in Richterich angesehen.

Ich fände es wünschenswert, wenn Ihr Bestreben dahin ginge, so wenig parkende Autos wie möglich im Umfeld der Einrichtung zu haben. Dies könnte durch eine Tiefgarage, die Verbesserung der Erreichbarkeit durch ÖPNV (besonders auch zu Schichtwechselzeiten des Personals) und durch überdachte Abstellplätze für Fahrräder erreicht werden.

Ich finde es auch wichtig, dass es einen hausnahen Bring- und Holbereich (für Taxis, Angehörige, etc.) gibt.

Die Nutzung von regenerativen Energien und Regenwasser sollten bei einem großen Neubau heutzutage selbstverständlich sein. Es ist mir wichtig, dass dies in die Planung einbezogen wird.

Für die Bewohner wünsche ich mir auch eine direktere Anbindung an das Gewerbegebiet mit seinen Geschäften. Dies wäre durch eine geländenahe Brücke über den Amstelbach möglich, wobei der Bereich der Bahnunterführung durch Erweiterung dieser oder andere Maßnahmen sicherer gestaltet werden müsste (zurzeit Risiken durch Radverkehr/Fußgänger, schlecht Einsehbarkeit).

Ich hoffe hiermit Anregungen zur weiteren Entwicklung des Plans gegeben zu haben und verfolge gerne die nächsten Schritte.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 2:

2.1 Ruhender Verkehr

Es werden 22 PKW-Stellplätze für Personal, Angehörige, Kitaeltern sowie die Wohnungen im Plangebiet oberirdisch angeordnet. Die nach Stellplatzsatzung erforderliche Zahl wird um 2 Stellplätze überschritten, weil es im Schichtdienst des Pflegepersonals Überschneidungszeiten gibt. Im Mobilitätskonzept ist dies ausführlich dargelegt. Zum Thema Tiefgarage sowie überdachte Fahrradabstellanlagen siehe Stellungnahme zu Nr. 1.1 und Nr. 1.2.

Mit dem Ausbau der Banker-Feld-Straße ist perspektivisch eine Verlegung der Bushaltestelle vorgesehen. Dies ist unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans. Ob die Taktfrequenz des ÖPNV in der Betriebsphase verdichtet oder den Schichtzeiten angepasst wird, ist kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.

2.2 Bring- und Holverkehr

Ein Bring- und Holbereich für das Pflegeheim findet sich direkt am Eingang des Seniorenzentrums an dem vorgelagerten Platz. Um zu vermeiden, dass Eltern bis zur Kita fahren und damit mehr Verkehr im Gebiet erzeugen, ist unmittelbar vor der Kita kein Bring- und Holbereich vorgesehen.

2.3 Regenerative Energien und Regenwassernutzung

Das Energiekonzept sieht Photovoltaikanlagen und Luft-Wärmepumpen vor. Die Regenwassernutzung wird unter Nr. 1.4 behandelt

2.4 Amstelbachquerung und Unterführung

Die Querung des Amstelbaches wurde unter Nr. 1.5 behandelt.

Eine Umgestaltung der Unterführung ist nicht Regelungsgegenstand in diesem Bebauungsplan. Im Rahmen der "Perspektive Richterich" ist die Neugestaltung der Bahnunterführung ("Kleiner Tunnel") als Projekt aufgenommen.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

3. Eingabe 'Eingabesteller*in 3' vom 18.11.2020

**Bebauungsplan Bebauungsplan - Projekt: BP Nr. 985 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
-Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße**

Von:

An:

Datum: Mittwoch, 18. November 2020 18:12

Betreff: Projekt: BP Nr. 985 Vorhabenbezogener Bebauungsplan -Banker-Feld-Straße /
Amstelbachstraße

Guten Tag,

ich bitte Sie folgende Anmerkung bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen:

1. Bezug: Präsentation Anlass der Planung und Verfahrensablauf Folie 14 Bild unten rechts
Sicherlich muss die Fahrbahnverengung in ihrer Lage angepasst werden. Sie muss aber erhalten
bleiben. Ebenso wie die Tempo-30-Zone. Die Fahrbahnverengung ist für die Tempo-30-Zone
von essentieller Bedeutung. Ohne diese Verengungen wird mit nahezu ungebremster
Geschwindigkeit aus Richtung Bank kommend in diese Zone eingefahren. Ich habe das vor
Einrichtung dieser Verengung erlebt. Selbst mit der Verengung wird in vielen Fällen die
vorgeschriebene Geschwindigkeit hier nicht eingehalten. Vielleicht fällt Ihnen im Rahmen der
Maßnahme ja noch eine bessere Möglichkeit der "Verkehrsberuhigung" ein.

2. Fußweganbindung an die Amstelbachstr.

An diversen Stellen der Planungsunterlagen wird die Fußweganbindung an die Amstelbachstr.
als Option genannt. Ich schlage vor dies nicht als Option, sondern als Fakt in die Planung
aufzunehmen. Dieser Fußweg ist die beste und schnellste Möglichkeit zu Fuß oder mit dem
Fahrrad das Richtericher Zentrum am Markt und die Geschäfte am Roder Weg zu erreichen.
Für die Bewohner der neuen Einrichtung ist dieser Weg der "Weg zur Teilnahme am
Richtericher Leben". Deshalb bitte ich Sie, diesen Weg direkt zusammen mit der Einrichtung zu
erstellen.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 3:

3.1 Fahrbahnverengung Banker-Feld-Straße

Bis zum durchgehenden Ausbau der Banker-Feld-Straße im Rahmen der Bebauung der Richtericher Dell soll zunächst die fußläufige Anbindung des AWO-Zentrums für Pflege, Betreuung, Begegnung und der Kindertagesstätte verbessert werden. Um die Verkehrssicherheit für zu Fuß Gehende zu erhöhen, soll mindestens ein 1,5 m breiter Gehweg durch gut sichtbare bauliche Elemente (Leitschwellen) abgetrennt werden, was auf der gegenüberliegenden Seite eine entsprechende Verbreiterung der Fahrbahn zur Folge hat. Innerhalb der heute schon vorhandenen Fahrbahnverengung (Verschwenk) wird ein Zugang in das Plangebiet eingerichtet, so dass der Haupteingang auf dem Gelände sicher erreichbar ist. Der in der Banker-Feld-Straße vorhandene bauliche Versatz in der Fahrbahn bleibt bestehen. Der Ausbau und die Umgestaltung der Banker-Feld-Straße sind nicht Regelungsgegenstand in diesem Bebauungsplan.

3.2 Amstelbachquerung

Für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen wird eine Querung über den Amstelbach im bereits verrohrten Abschnitt des Baches angelegt und über das Gelände des AWO-Zentrums für Pflege, Betreuung, Begegnung eine neue Verbindung zwischen Amstelbachstraße und Dellstraße geschaffen. Dafür wurde das Plangebiet im Süden geringfügig vergrößert. Damit sind die Geschäfte im Gewerbegebiet besser erreichbar. Eine Umgestaltung der Unterführung ist nicht Regelungsgegenstand in diesem Bebauungsplan. Dies wird im Rahmen der weiteren Entwicklung des Gesamtgebietes Richtericher Dell geprüft.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

4. Eingabe 'Eingabesteller*in 4' vom 19.11.2020

Stellungnahme der **BI-Dell**

zur frühzeitigen Bürgeranhörung zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 985
-Banker Feldstraße / Amstelbachstraße-
(VEP/BP 985 zur Errichtung eines Seniorenheims am
Ostrand der Richtericher Dell)**

19.11.2020

**-frühzeitige Bürgerbeteiligung-
(26.10.2020 bis 20.11.2020)**

Inhaltsverzeichnis

1. Prolog

2. Stellungnahme zum Erläuterungsbericht zum VEP/BP985

3. Weitere planungsrelevante Standortfaktoren zum VEP/BP985

1. Boden und Klima
2. „Bodenbanken“
3. Landwirtschaft
4. Versickerungsfähigkeit
5. Fazit zu den besonderen Auswirkungen auf die Umwelt bei Umsetzung der Planungen des VEP/BP985
6. Verkehrliche Maßnahmen
7. Gesundheitsvorsorge (BauGB 2017)
8. Bestehende Höchstspannungsfreileitungen
9. Ausgleichsflächen
10. Baulandkataster / Siedlungsmonitoring
11. Wiedernutzbarmachung von vorgenutzten bzw. mindergenutzten Flächen (Innenentwicklung)
12. Alternativvorschlag Seniorenzentrum der BI-Dell
13. Anhang 1 §35 BauGB
14. Anhang 2 §1a (2) BauGB

Stellungnahme der **BI-Dell** zur „Frühzeitigen Bürgerbeteiligung“ **VEP/BP 985**

Da aufgrund der Corona-Pandemie keine gesonderte Erläuterungsveranstaltung stattfinden kann, nimmt die **BI-Dell** Bezug auf die im Internet (Aachen.de) unter dem VEP/BP 985 zur Verfügung gestellten Unterlagen der Stadt Aachen und hier besonders auf den Erläuterungsbericht in der Fassung vom 14.01.2020.

1. Prolog

- Die **BI-Dell** positioniert sich ausdrücklich für die Planung und den Bau eines Seniorenzentrums an sich. Die **BI-Dell** weist aber nachdrücklich darauf hin, dass in der näheren Umgebung des VEP/BP985 jenseits der Bahntrasse ausreichende Bauplätze auf Gewerbe- / Industriebrachen als Standortalternativen auf vergleichbaren oder größeren Flächen vorhanden sind.
- Grundsätzlich positioniert sich die **BI-Dell** gegen die Planungen und den Bau eines Seniorenwohnheims an der im VEP/BP985 vorgesehenen Stelle, da dieser Bereich im planerischen Außenbereich liegt, der durch das BauGB §35 und den LEP 2019 besonders geschützt wird.
- Die **BI-Dell** hat 2019 bereits eine erste Übersichtskartierung zu Brachen und angeblich nicht quantifizierbaren, mindergenutzten Flächen vorgelegt, die für diese Stellungnahme aktualisiert und erneut im nachfolgenden Text behandelt wird. Die von der **BI-Dell** kartierten und zur Revitalisierung vorgeschlagenen Bereiche stellen Innenentwicklungen dar, die gemäß BauGB und LEP 2019 zu bevorzugen sind.
- Durch die Vermeidung eines Zugriffes auf Flächen im planerischen Außenbereich, können die sehr bis besonders schützenswerten Böden gemäß BauGB und LEP 2019 erhalten und damit vor der Vernichtung geschützt werden.
- Da im Erläuterungsbericht sehr oft Bezüge zu den weiteren Planungen auf dem Gebiet der Richterlicher Dell angeführt werden, sieht sich die **BI-Dell** gezwungen, auch darauf ausführlich Stellung zu nehmen, wie schon im FNP Verfahren FNP Aachen*2030. Dadurch fällt die vorliegende Stellungnahme der **BI-Dell** wesentlich umfangreicher aus.

-
- „Gut lesbar“ und „übersichtlich“ für die Bürgerschaft wird der Erläuterungsbericht der Stadt Aachen zum VEP/BP985 insbesondere durch vielfache Weglassung der Beschreibung von wichtigen Standortfaktoren wie:
 - Gesundheitsbedingte Beschränkungen durch Einflüsse von elektromagnetischen Feldern der Höchstspannungsleitung nach den Vorgaben des LEP 2019
 - Verletzung der Einschränkungen nach BauGB §35 und LEP 2019 für Planungen im planerischen Außenbereich
 - Vernichtung landwirtschaftlicher Flächen
 - Sehr teure Erschließungskosten (Haupterschließungsstraße etc.)
 - Boden- und Landschaftsschutz
 - unklare Rechtssituation (rechtskräftiger FNP <-> FNP Aachen*2030 / Bebauungspläne BP 955 und VEP/BP985 überdecken sich / etc.)
 - Keine Bewertung von Alternativstandorten im Innenbereich
 - Häuserbau vor Fertigstellung der Haupterschließungsstraße
 - Mangelnde Transparenz
 - Fehlen der Bewertung von Alternativstandorten
 - Fehlen der Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen und –flächen
 - Die **BI-Dell** empfiehlt aufgrund mehrerer gesundheitlicher, klimatischer, ökologischer, ökonomischer, bodenschutzrechtlicher und auch planerischer Bedenken den derzeitigen Standort für den VEP/BP985 nicht weiter zu berücksichtigen.
 - Die **BI-Dell** empfiehlt dagegen aus gesundheitlichen, klimatischen, ökonomischen, ökologischen, bodenschutzrechtlichen und auch planerischen Vorteilen den von der Dell alternativ vorgeschlagenen Standort oder weitere Alternativstandorte im Innenbereich für den VEP/BP985 näher zu untersuchen und dann weiter zu bearbeiten. Da der vorgeschlagene Alternativstandort sich in privatem Eigentum befindet, sind zuerst Verhandlungen mit den Eigentümern zu führen und die Nachteile eines Kaufpreises den Vorteilen der einzusparenden Erschließungskosten und Folgekosten sowie der im Innenbereich fast sofortigen Baubarkeit gegenüber zu stellen, um zumindest eine Vergleichbarkeit beider Standorte zu erreichen.
-

2. Stellungnahme zum Erläuterungsbericht zum VEP/BP985

Bemerkung: Zitate aus dem Erläuterungsbericht sind kursiv gesetzt

Der Text der Stellungnahme der **BI-Dell** ist eingerückt und normal gesetzt

zu Seite 3 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Die hierunter gemachten Ausführungen können nur zur Kenntnis genommen werden, da hierzu keine Plandarstellungen vorliegen (z.B. Katasterpläne o.ä.).

Ser letzte Satz :

Das Plangebiet wird über die nördlich des Plangebietes verlaufende Banker-Feld-Straße und eine neu geplante Erschließungsstraße im Osten erschlossen.

ist zu hinterfragen, da hier ggf. eine Bestandsbeschreibung mit einer Erwartungsbeschreibung unzulässig vermischt werden, wenn mit der neu geplanten Erschließungsstraße die Haupterschließung von der Roermonder bis zur Horbacher Straße gemeint ist.

Sollte es sich um die lokale Erschließungsstraße bzw. besser „Stichstraße“ mit den Parkplätzen am Ostrand im direkten Plangebiet handeln, die zur direkten Erschließung des vorgesehenen Baubereichs erforderlich ist, dann stünde dieses Vorhaben in unmittelbarer zeitlicher Verbindung mit dem VEP/BP 985 und wäre damit von der Haupterschließung unabhängig.

Diese Aussage ist wichtig für die Einschätzung des zu erwartenden Baustellenverkehrs, der in letzterem Fall durch das Ortszentrum von Richterich erfolgen müsste.

Da nicht damit zu rechnen ist, dass die Haupterschließung bis 2021 fertig sein wird, wird eine Baustellenerschließung auch nicht über diese zurzeit geplante Haupterschließung erfolgen können. Zudem liegt noch keine brauchbare Planung zum Anschluss der Banker Feldstraße an die geplante Haupterschließung vor; ggf. wird die Banker Feldstraße auch zur Sackgasse.

Der geplante Baustellenverkehr muss für den VEP/BP 985 planlich und textlich beschrieben werden, da die Baustellenverkehrstrassen ebenfalls festzuschreiben und zu beschließen sind.

zu Seite 3 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Hier wird im Erläuterungsbericht in loser Folge und insgesamt unvollständig versucht, planungsrechtliche Hintergründe darzustellen.

Die Aufzählung und Darstellung der derzeitigen städtebaulichen und planungsrechtlichen Situation ist zu vervollständigen.

Es fehlen die wichtigen Bezüge zu den gesetzlichen Rahmenbedingungen, die für den FNP 1980 noch nicht in der heute gültigen Form existierten und bei der Erstellung des Genehmigungsentwurfes FNP Aachen*2030, der seltsamer Weise auch auf die schon im FNP 1980 vorgesehene Baufläche des VEP/BP 985 zugreift, nicht beachtet wurden.

Nachfolgend werden einige der fehlenden Bezüge als Grundlagen für den nunmehr in Entwicklung befindlichen verbindlichen Bauleitplan (= Bebauungsplan) angeführt:

a) BauGB Novelle 2017

Besonders die Festlegungen im §35 BauGB zum „Bauen im Außenbereich“ enthalten viele Einschränkungen, die die Stadt Aachen bei Neuinanspruchnahmen von Flächen in Außenbereichen zu umfangreichen Nachweisen für einen aktuellen Bedarf verpflichten, bevor planerische Außenbereiche wie die Richtericher Dell bzw. Teile davon neu in Anspruch genommen, erschlossen und bebaut werden können. Nicht nachvollziehbare Behauptungen reichen hierfür nicht aus.

b) Gutachten empirica/Quaestio 2009

Das für die Aufstellung und die Inhalte des FNP Aachen*2030 ab dem Jahr 2014 grundlegende Gutachten „empirica/Quaestio 2009“ ist 2015 von Quaestio als politisch-normativ bezeichnet worden und damit sowohl das Gutachten als auch das darauf basierende Handlungskonzept „Wohnen“ 2014 mit seinem Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ entkräftet bzw. ad absurdum geführt worden.

c) Gutachten Quaestio 2014: „Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung“

Das Gutachten Quaestio 2014: „Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung“ wurde nach der „frühzeitigen Bürgeranhörung“ für den FNP Aachen*2030 im Frühjahr 2015 veröffentlicht und bildet seitdem die Basis für ein neues Handlungskonzept „Wohnen“ mit dem Szenario „Wirtschaft+“.

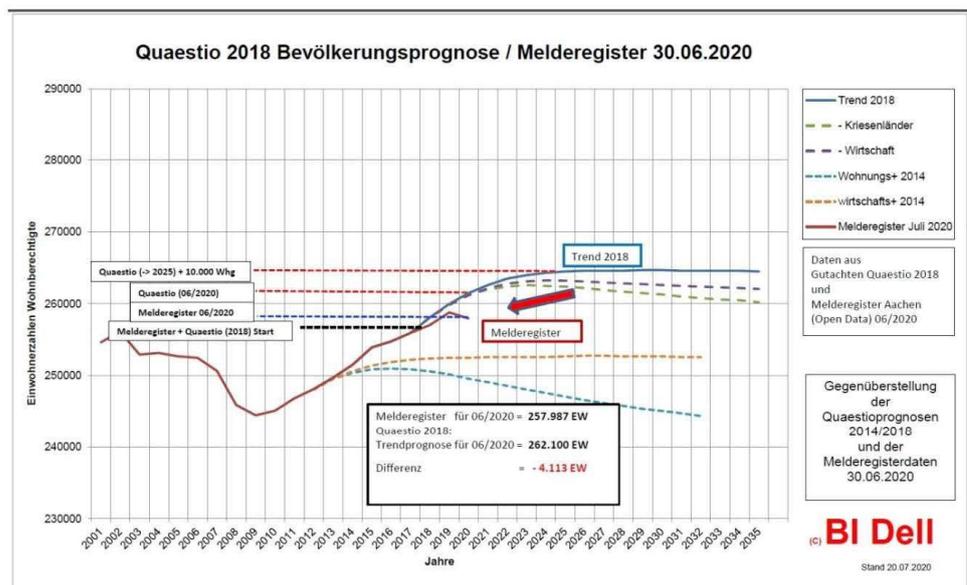
**d) Gutachten Quaestio 2018 – „Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Aachen
 – Aktualisierung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen-“**

Die in diesem Gutachten erstellten Prognosen bilden laut Aussage der Stadt Aachen auch heute noch die Grundlage für die Festlegung der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen. Diese Aktualisierung der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung-Prognosen wurden aus Sicht der Stadt Aachen erforderlich, da sich die Prognosen der vorherigen Gutachten (empirica/Quaestio 2009 und Quaestio 2014) nicht bewahrheitet hatten. Dennoch sollen die zusätzlichen Aussagen aus den früheren Gutachten nach den Ausführungen der Stadt Aachen weiterhin als Grundlagen für den Entwurf des FNP Aachen*2030 und damit auch für den VEP/BP985 Gültigkeit behalten, was logisch nicht nachvollziehbar und damit falsch war und auch weiterhin ist.

Die im Gutachten Quaestio 2018 dargestellten Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung haben sich in der Zeit von 2018 bis Ende 2020 nicht eingestellt, vielmehr ist eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung in diesem Zeitraum zu erkennen.

Zwischen der Prognose Quaestio 2018 und den Daten des Melderegisters bestand am 30.06.2020 ein Fehlbetrag von – 4.113 prognostizierten Einwohnern zu den Daten des Melderegisters, wie aus der nachfolgenden Abbildung unter Verwendung der Daten des städtischen Melderegisters zu entnehmen ist.

Abbildung 1.0.d-1 Gegenüberstellung Prognose Quaestio <--> Melderegisterdaten AC



© 2020 BI-Dell

e) Immobilien- und Wohnungsmarktberichte (bis 2019)

Die bis 2019 (Erscheinungsdatum 2020) erstellten Wohnungsmarktberichte suggerieren weiterhin einen hohen Wohnungsbedarf, der aber nur im sozial finanzierten Sektor nachvollziehbar ist; nicht aber bezogen auf den gesamten Wohnungsbedarf (sozial geförderter und freier Wohnungsmarkt zusammen).

f) LEP 2019 „Neuer“ Landesentwicklungsplan 2019

In den Jahren 2014 bis 2019 wurde der Landesentwicklungsplan komplett überarbeitet und der letzte Neufassungsstand 2019 rechtskräftig beschlossen. Auch hierin, wie in der Novelle des BauGB 2017 werden die planerischen Außenbereiche besonders geschützt, um die Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung auf der „grünen Wiese“, gleichbedeutend in der Richtericher Dell, auf natürlich sehr fruchtbaren Böden und landwirtschaftlich genutzten Naturflächen zu bevorzugen.

Auf diese wichtigen Voraussetzungen geht der Erläuterungsbericht zum VEP/BP 985 nicht ein.

Es besteht entgegen den Zielen und Grundsätzen des LEP 2019 (aktueller Bedarfsnachweis) und des §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) sowie §1 BauGB (Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen) kein aktueller Bedarf in der Stadt Aachen zur Erschließung und Bebauung des Wohngebietes in der gesamten Richtericher Dell im Außenbereich von Aachen; auch wenn sich fast die gesamte Richtericher Dell im Eigentum der Stadt Aachen befindet.

zu Seite 3 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.2 Regionalplan

Die im Regionalplan dargestellten Bereiche bestimmen die allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage, eine Festlegung der tatsächlichen Flächennutzung und ihre Darstellung geschieht im Flächennutzungsplan.

Der Satz ist unvollständig und damit unverständlich. Was sollen die „im Regionalplan dargestellten Bereiche“ bestimmen?

Im Weiteren ist dadurch auch der Nachfolgesatz unklar:

Es besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an den Regionalplan.

Eine Anpassungspflicht an die Vorgaben des Regionalplans besteht nur insofern, dass beispielsweise auf durch den FNP ausgewiesenen „Flächen für die Landwirtschaft“ trotz Regionalplandarstellung als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ keine Wohnbebauung errichtet werden darf, wie es zurzeit beispielsweise in der Richtericher Dell angestrebt wird.

Maßgeblich für die mögliche und tatsächliche Flächennutzung ist erst der Flächennutzungsplan, der sich im Falle einer Flächenumwidmung an die Planungsvorgaben im Regionalplan anpassen muss.

Da der Regionalplan sich zurzeit in der Neuaufstellung befindet, die sich sicherlich noch über mehrere Jahre hinziehen wird, sind der übergeordnete Plan (LEP 2019) und die vielen Beschränkungen zu Wohnungsbauten in den planerischen Außenbereichen zu beachten, aus dem der Regionalplan noch zu entwickeln ist.

zu Seite 3 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020

1.3 Landschaftsplan

In Vorbereitung auf das geplante Wohngebiet Richtericher Dell stellt der Vorentwurf des Landschaftsplans im Bereich des Plangebietes 'Landschaftsschutzgebiet' und das Entwicklungsziel 8 'Temporäre Erhaltung' dar.

Die Ausweisung im Vorentwurf des Landschaftsplans als Entwicklungsziel 8: „Temporäre Erhaltung“ ist zurzeit noch rechtswidrig, da für Aachen und damit auch im Gebiet der Richtericher Dell noch der Flächennutzungsplan 1980 rechtskräftig ist und dieser „Flächen für die Landwirtschaft“ aber keine Wohnungsneubauten in der Richtericher Dell vorsieht. Erst mit Rechtskraft des FNP Aachen*2030 für den Bereich der Richtericher Dell könnte dieser Widerspruch bzw. diese rechtswidrige Sachlage nachträglich geheilt werden.

Solange der FNP Aachen*2030 jedoch noch nicht rechtskräftig ist, sind der FNP 1980 zu beachten und die Flächenausweisungen im Vorentwurf des Landschaftsplans mit dem Entwicklungsziel 8 „Temporäre Erhaltung“ nicht rechtskonform.

zu Seite 3 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020

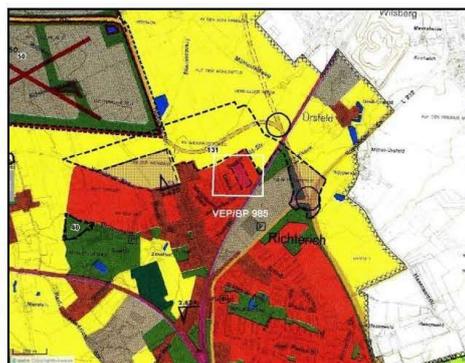
1.4 Grün- und Gestaltungssatzung

Die hierunter angeführten fachlichen Angaben mögen ggf. zutreffen.

Offensichtlich ist jedoch der nicht explizit angeführte Widerspruch zwischen geltenden FNP 1980 und den Planungen für den FNP Aachen*2030. Der rechtskräftige FNP 1980 sieht im Bereich des VEP/BP 985 keinen Grünstreifen vor, während derselbe Bereich im in Aufstellung befindlichen FNP Aachen*2030 einen breiten Grünstreifen als Grünflächennutzung festschreiben soll, der den ganzen Bereich diagonal zerteilt.

Sollte hier, wie vorgesehen, gemäß FNP 1980 gebaut werden und nach der Fertigstellung der FNP Aachen*2030 Rechtskraft erlangen, müsste die Bebauung wieder abgerissen und der Grünstreifen eingerichtet werden, um den Vorgaben des FNP Aachen*2030 zu entsprechen. Andernfalls müsste ein ggf. nachträgliches FNP-Änderungsverfahren zum FNP Aachen*2030 angestrebt werden, womit fast schon wieder die jetzigen Verhältnisse des FNP 1980 mit den üblichen kleinräumigen Änderungsverfahren herrschen würden. Dazu fragt die **BI-Dell**, wieso eigentlich über mehr als acht Jahre das kostenträchtige Masterplan- und FNP Aachen*2030-Verfahren durchgeführt wurde, wenn schon vor der Erlangung der Rechtskraft des FNP Aachen*2030 ein neuer Flickenteppich mit FNP-Änderungen entsteht?

Abbildung 1.4-1a keine Grünplanung FNP 1980 im Bereich des VEP/BP985



© Stadt Aachen (FNP-Aachen*2030); modifiziert **BI-Dell**

Abbildung 1.4-1b Grünplanung FNP Aachen*2030 im Bereich des VEP/BP985G



© Stadt Aachen (FNP-Aachen*2030); modifiziert BI-Dell

zu den Seiten 3 und 4 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020

1.5 Flächennutzungsplan (FNP)

- Der rechtsgültige Flächennutzungsplan 1980 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. **Weiterhin ist der Bereich als Fläche, unter dem der Bergbau umgeht bzw. umgegangen ist, gekennzeichnet.**

- Der Flächennutzungsplan-Entwurf (Stand Offenlage April 2019) stellt für das Plangebiet ebenfalls Wohnbaufläche dar. **Weiterhin führt ein Grünzug von Süden nach Norden, um eine Grünverbindung vom Amstelbach durch das geplante Wohngebiet 'Richtericher Dell' in Richtung Norden zum Freiraum zu sichern. Im Nordosten ist eine Umgehungsstraße um die geplante Wohnbaufläche herum als Verbindung zwischen der Roermonder Straße im Süden und der Horbacher Straße im Norden dargestellt.**

- Im derzeit rechtsgültigen FNP 1980 ist der Bereich, in dem Bergbau umgegangen ist, entgegen der Darstellung im Erläuterungsbericht nicht gekennzeichnet. Diese Darstellung erfolgte erst im FNP-Verfahren Aachen*2030.
- Die unter 1.4 *Grün und Gestaltungssatzung* beschriebenen Verhältnisse werden unter dem Unterpunkt 1.5 *Flächennutzungsplan (FNP)* zwar richtig dargestellt. Es wird jedoch nicht ausgeführt, wie die Vorgaben des in der Genehmigung befindlichen FNP Aachen*2030 bei der Planung des VEP/BP985 erfüllt werden sollen.
- Es wird offiziell bei der Stadt Aachen mittlerweile die geplante Haupterschließungsstraße nicht mehr als „Umgehungsstraße“ bezeichnet, da sie insgesamt nicht wie unter 1.5 *Flächennutzungsplan* beschrieben „um die geplante Wohnbauflächen herum“ gebaut werden soll, sondern bereichsweise auch mittendurch führen soll.

- Das alles, obwohl die letzte Verkehrszählung 2015 ergab, dass die Horbacher Straße nur eine geringe Verkehrsbelastung aufweist und keine Ortsumgehung für Richterich nötig sei.

Die bisher als Ortsumgehung bezeichnete Erschließungsstraße hat also keinen Selbstzweck, sondern ist ausschließlich für die Erschließung des geplanten Baugebietes Richtericher Dell erforderlich.

zu Seite 4 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020

1.6 Rahmenplan Richtericher Dell

Vor dem Hintergrund der **prognostizierten demographischen Entwicklung** wird sich der Trend der alternierenden und **insgesamt abnehmenden Zahl** der Bewohnerinnen und Bewohner in Richterich in den nächsten Jahrzehnten weiter fortsetzen.

In Bezug auf das geplante Wohngebiet Richtericher Dell verwundert der Text: „**insgesamt abnehmenden Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner in Richterich**“, da doch im Quaestio-Gutachten von 2018 ein extremes Bevölkerungswachstum für Aachen prognostiziert und nun von einem genau gegenläufigem Trend für Richterich gesprochen wird.

Da die schon in den Erläuterungsberichten zum FNP Aachen*2030, und den Vorläufern mit den FNP-Änderungsverfahren 131 und 128 sowie den Bebauungsplanverfahren 955 und 950 stets vorgetragenen Behauptungen immer noch nicht durch belastbare Zahlen belegt worden sind, sei auf die halbjährlichen Veröffentlichungen der Zahlen aus dem Melderegister der Stadt Aachen hingewiesen. Hierin ist seit Jahren die Bevölkerungszahl von Richterich mehr oder weniger konstant. Es ist kein Trend zu einer Abnahme der Bevölkerung in Richterich zu erkennen.

Die Behauptung einer demographisch bedingten Abnahme der Bevölkerung in Richterich ist faktisch falsch.

Damit steht in Frage, inwieweit die bestehende soziale und technische Infrastruktur in ihrer heutigen Qualität dauerhaft vorgehalten werden kann. In diesem Zusammenhang bietet die Entwicklung der Richtericher Dell die große Chance, den historischen Stadtteil Richterich langfristig auf einer trag- und lebensfähigen Größe zu festigen.

Da die Behauptung Richterich habe eine abnehmende Bevölkerung nachgewiesenermaßen falsch ist, stellt sich auch nicht die vorstehend wiedergegebene Frage aus dem Erläuterungsbericht VEPBP985.

Die Kausalität, dass die Entwicklung des Baugebietes in der Richtericher Dell sich aus dem Bedürfnis zur Erhaltung von Richterich ableitet, ist absurd. Für den seitens der Stadtpolitik ständig postulierten Bedarf des Neubaugebietes Richtericher Dell kommen dagegen aus Sicht der **BI-Dell** u.a. folgende Gründe in Betracht:

- Schaffung von Betongold für Investoren
- Sture Durchsetzung uralter (>20 Jahre), längst veralteter Planungen
- Angst der Politik und Verwaltung vor einem Reset der Planungen in der Richtericher Dell
- Eigentumsverhältnisse in der Richtericher Dell (fast alle Flächen im Eigentum der Stadt)
- Alte parteipolitische Abreden (Aufteilung von Avantis und dem Wohngebiet Richtericher Dell als Ersatz für das ehemals geplante Gewerbegebiet – „Aachens Nordwesten will man verpesten“)

*Das Plangebiet ist Teil des **Rahmenplanes Richtericher Dell**. Östlich an das B-Plangebietes angrenzend ist eine Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern, ggf. kombiniert mit Geschosswohnungsbau vorgesehen*

In allen Unterlagen zum Flächennutzungsplan Aachen*2030 wie auch hier zum VEP/BP985 wird ein „**Rahmenplan Richtericher Dell**“ angeführt. Was das ist, wo hierüber Texte oder Planunterlagen zu finden sind, welchen Rechtsstatus dieser sogenannte Rahmenplan hat und weitergehende Informationen sind nirgendwo in Papierfassung und auch nicht im Internet incl. der Seiten der Stadt Aachen zu finden.

Insofern muss die **BI-Dell** annehmen, dass das Plangebiet ein Teil einer Luftnummer ist.

Im graphischen Geodatenportal der Stadt Aachen sind mehrere Rahmenpläne im Stadtgebiet Aachen dargestellt. Für den Bereich der Richtericher Dell existieren aber weder eine graphische Rahmenplanausweisung noch entsprechende textliche Darstellungen.

Wo ist dieser Rahmenplan Richtericher Dell zu finden?

Warum wird dieser Rahmenplan der Bürgerschaft vorenthalten?

Gibt es überhaupt einen konkreten und als solchen gekennzeichneten Rahmenplan?

zu Seite 4 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020

1.7 Bestehendes Planungsrecht

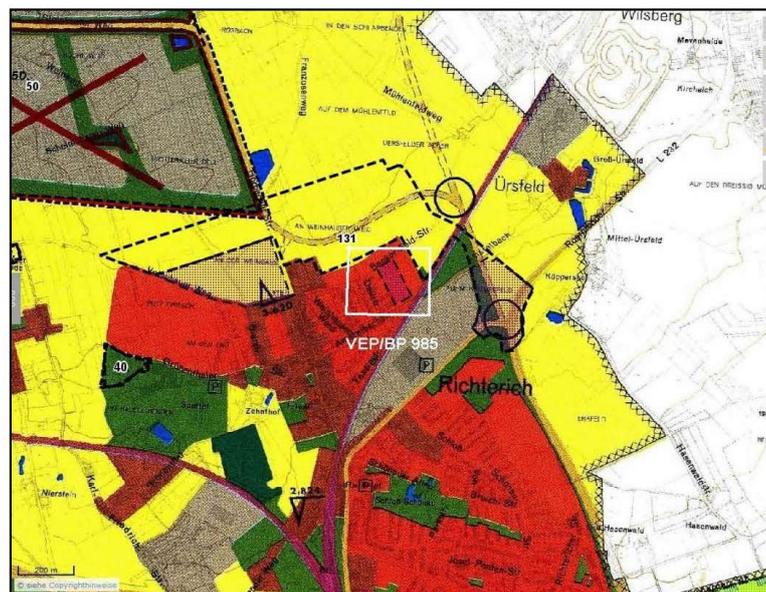
Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan; jedoch wurde am 06.03.2014 ein Aufstellungsbeschluss (A255) gefasst. Dieser formuliert die folgenden Planungsziele: Deckung des Wohnflächenbedarfs der Stadt Aachen und Bau einer Haupterschließungsstraße / Ortsumgehung zwischen Horbacher Straße und Roermonder Straße.

Unter dem Titel: „Bestehendes Planungsrecht“ erwartet die **BI-Dell** die explizite Aufstellung der Planungsrechte für die Fläche des VEP/BP985 und nicht eine Darstellung zu laufenden Planungen in der gesamten Richtericher Dell oder sonstwo, die für den VEPBP985 nicht primär verbindlich sind.

Aus Sicht der **BI-Dell** bestehen als Rechtsgrundlage für die Planungen des VEP/BP985 **nur die Ausweisung des rechtskräftigen FNP 1980 und dessen Änderungsverfahren.**

Danach besteht auf der Grundlage des FNP 1980 eine Ausweisung des zur Planung anstehenden Bereiches als Wohnbaugebiet. Die seinerzeitigen Ausweisungen des FNP-Änderungsverfahrens 131 betreffen nicht den Bereich des VEP/BP985, wie aus der folgenden Abbildung zu entnehmen ist.

Abbildung 1.7-1 Bestehendes Planungsrecht (FNP 1980 für VEP/BP985)

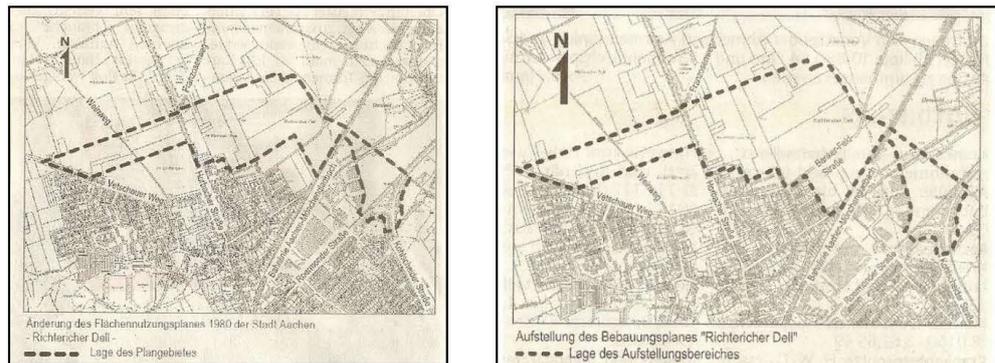


© Stadt Aachen (FNP-1980-Geodatenportal); modifiziert **BI-Dell**

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan; jedoch wurde am 06.03.2014 ein Aufstellungsbeschluss (A255) gefasst.

Am 06.03.2014 wurde „gegen die Stimmen der **BI-Dell**“ ein Aufstellungsbeschluss für eine FNP-Änderung 131 und einen Bebauungsplan 955 gefasst, deren planliche Darstellungen aus den folgenden Abbildungen zu entnehmen sind.

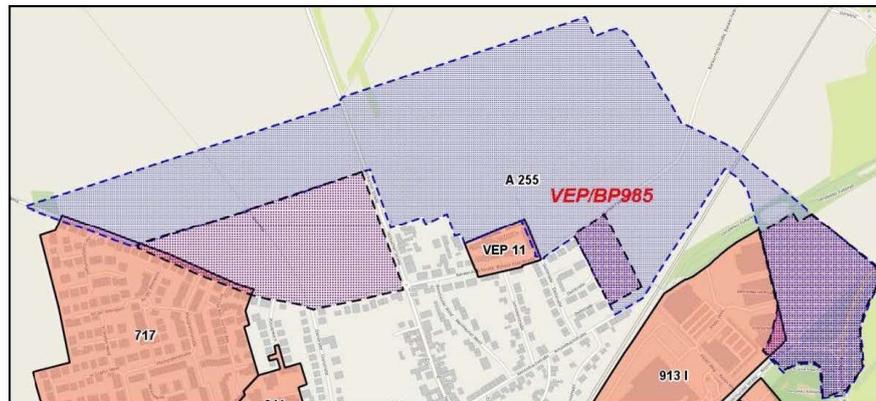
Abbildung 1.7-2 Aufstellungsplan FNP-Änderung 131 und BP 955



© Aachener Zeitung 27.03.2014 - Stadt Aachen (Aufstellungsbeschluss 06.03.2014:
FNP-Änderung 131 und Bebauungsplan 955)

Da der Bereich des VEP/BP985 schon im FNP1980 als Baugebiet ausgewiesen worden war, brauchte dieser Bereich durch die FNP-Änderung 131 nicht mehr umgewidmet zu werden. Der Bebauungsplan 955 überdeckt aber bereits den Bereich des VEP/BP985. Hierbei zeigt sich nun wieder ein Mangel an konkreter Planung und Nachhaltigkeit der Planungen in der Stadt Aachen, da nun auf dem Bereich des Bebauungsplans 955 wieder ein weiterer Bebauungsplan VEP/BP985 entwickelt werden soll. Dieses Dilemma zeigt sich auch in der aktuellen Darstellung im Geodatenportal der Stadt Aachen.

Abbildung 1.7.-3 Darstellung der Bebauungsplansituation im Bereich des VEP/BP985



© Stadt Aachen (FNP-Aachen*2030-Geodatenportal); modifiziert **BI-Dell**

Wie schon bei früheren Plandarstellungen der Stadt Aachen kollidieren unterschiedliche Planungen miteinander.

Ein Bebauungsplan kann aus einem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Entwicklung eines Bebauungsplans auf einem anderen Bebauungsplan ist wegen der sich ergebenden Zweideutigkeiten nicht rechtssicher (in der vorstehenden Abbildung kollidieren der A255=BP955 mit dem VEP/BP985).

Analoge und auch digitale Planung ist anscheinend nicht fehlerfrei multitaskingfähig.

Als kleines weiteres i-Tüpfelchen erweist sich die geplante Umwidmung des Bereiches des VEP/BP985 durch den FNP Aachen*2030, der auch den bereits als Baugebiet im FNP 1980 dargestellten Bereich zusätzlich noch mit einem Grünstreifen überplant, was aus der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.

Weiß die linke Hand der Verwaltung eigentlich was die rechte Hand macht?

Oder weiß das eine Amt was das andere Amt auf gleicher Fläche plant?

Abbildung 1.7-3 Genehmigungsentwurfplan FNP-Aachen*2030



Welches Planungsrecht nun konkret für einen VEP/BP985 besteht, geht aus dem Erläuterungsbericht nicht hervor. Wie sich alles vor dem vorstehend geschilderten Hintergrund nun weiter planungsrechtlich entwickeln bzw. entzerren lässt, bleibt abzuwarten.

zu Seite 5 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020

2. Anlass der Planung

Der Bedarf für den Neubau eines Seniorenheims wird schon lange in den Sitzungen der Bezirksvertretung Richterich diskutiert und ist sicherlich nachvollziehbar.

zu Seite 5 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020

3. Ziel und Zweck der Planung

Insbesondere wegen des überdurchschnittlich hohen Anteils älterer Menschen im Stadtteil Richterich und im Zusammenhang mit dem geplanten neuen Wohnquartier 'Richtericher Dell' nördlich und westlich des Plangebietes ist die Ansiedlung einer Senioreneinrichtung zu begrüßen.

Die hier aufgebauten Kausalitäten sind erneut nicht nachvollziehbar.

Da angeblich der Anstoß zum Bau von Senioreneinrichtungen von der Städteregion kam, ist nicht davon auszugehen, dass in einem Seniorenwohnheim in Richterich nur

RichtericherInnen aufgenommen werden sollen. Das würde einem Gleichbehandlungsgrundsatz zuwider laufen.

Daher ist das kein nachvollziehbarer Grund für den Bau in Richterich.

Auch das geplante neue Wohnbaugebiet „Richtericher Dell“ kann als Grund für den Bau eines Seniorenwohnheims nicht herhalten.

Wenn eine Planung begrüßt wird, dann ist das anscheinend ein euphorischer und emotionaler Vorgang, aber sicherlich keine sachliche Darstellung eines Ziels und Zwecks einer Planung.

Einzig die in den Raum gestellten Zahlen der Städtereion, wenn sie offen gelegt werden, können einen Anlass für den Bau von weiteren Seniorenwohnheimen bilden.

zu Seite 5 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020

3.1 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption verfolgt die Zielsetzung, mit der Ansiedlung eines (ein) Seniorenzentrums, die Versorgung mit altengerechtem Wohnraum inkl. Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen für den Ortsteil Richterich zu verbessern.

Auch die hier aufgebaute Kausalität ist nicht nachvollziehbar, da nicht davon auszugehen ist, dass in einem Seniorenwohnheim in Richterich nur RichtericherInnen aufgenommen werden sollen. Es ist eine städtereionale Konzeption, nicht ein lokales Erfordernis. Der weitere Text unter den Punkten 3.1 und 3.2 ist kein städtebauliches Konzept sondern eine Beschreibung der geplanten Einrichtungen des Seniorenheimes.

zu Seite 7 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020

3.3 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über eine hangbegleitende (in Nord/Süd-Richtung verlaufende) öffentliche Erschließungsstraße im Osten, sowie einen Fußweg von der Banker-Feld-Straße. Diese soll zukünftig auch als Erschließung der östlich anschließenden noch zu entwickelnden Wohnbebauung im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung 'Richtericher Dell' dienen. Im Süden der Erschließungsstraße wird eine temporäre Wendeanlage vorgesehen. Die Erschließungsstraße weist eine Breite von 14,50 m auf, entlang deren westlicher Seite öffentliche Stellplätze in Längsrichtung angeordnet werden.

Hier wird mehr oder weniger deutlich, dass unter dem Begriff „öffentliche Erschließungsstraße die auf dem Bereich des VEP/BP985 verlaufende „Zufahrtsstraße“ zum Seniorenheim zu verstehen ist und nicht die Erschließungsstraße des gesamten ge-

planten Wohngebietes „Richtericher Dell“ zwischen Roermonder und Horbacher Straße.

Insofern wäre der Begriff „Zufahrtsstraße“ oder eine Namensbezeichnung; z.B. „Heimstraße“ o.ä.; konkreter und eindeutiger.

Näher zu erläutern ist der Begriff „temporäre Wendeanlage“.

Wird diese temporäre Wendeanlage nach Bauende wieder zurückgebaut?

zu Seite 7 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020

3.4 Soziale Infrastruktur

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Seniorenzentrum für Vollzeit-, Kurzzeit und Tagespflege. Weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.

In rund 600 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die städtische Gemeinschaftsgrundschule Richterich in der Grünenthaler Straße 2 und in rund 1 km Entfernung die Kindertagesstätte Grünenthaler Straße 90 sowie ein weiterer Kinderspielplatz und Sportanlagen.

Es ist anzunehmen, dass hier die üblichen Standard-Textbausteine Verwendung gefunden haben, da als weitere soziale Infrastrukturen Kindergärten, Grundschule, Kinderspielplätze und Sportanlagen aufgezählt werden. Inwieweit die Senioren darauf zurückgreifen werden, wird sich zeigen müssen.

Dagegen fehlen aus Sicht der **BI-Dell** die Aufzählungen von seniorenaffinen Einrichtungen wie Geschäfte, Kirchen, Ämter, Restaurants, Apotheken und Kultureinrichtungen (z.B. Schloss Schönau), auf die die Senioren sicherlich gerne zurückgreifen werden. (Da hat Richterich insgesamt sicherlich harte Standortvorteile.)

zu Seite 7 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020

3.5 Familien- und Kinderfreundlichkeit

Es befinden sich zwei Spielplätze (Fassinstraße 20a und Grünenthaler Straße) in fußläufiger bzw. mit dem Fahrrad zu erreichender Entfernung. In der Grünenthaler Straße 25 ist das offene Kinder- und Jugendzentrum 'CUBE' – Jugend in Aachen Nord West e.V. ansässig.

Auch hier ist anzunehmen, dass ohne eine Plausibilitätsprüfung ein weiterer der üblichen Textbausteine Verwendung gefunden hat, der wohl als besonders wichtig für die Aufstellung dieses VEP/BP985 Seniorenzentrum angesehen wird.

Sind die Kinder der Bewohner des geplanten Seniorenzentrums im entsprechenden Alter, um die erwähnten Einrichtungen auch ausgiebig nutzen zu können?

Andernfalls ist es sicherlich ein besonderes Bedürfnis der SeniorenheimbewohnerInnen zwischen 78 und 89 Jahren sich nachmittags zu diversen Spielen mit Sandförmchen im Sandkasten verabreden zu können.

Die Älteren ab ca. 90 Jahren und mehr können gerne die Angebote des Jugendzentrums „Cube“, allerdings nur auf Anmeldung wahrnehmen.

zu Seiten 7 und 8 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020

4. Umweltbelange

Nachfolgend wird die Bestandssituation der Umweltschutzgüter im Plangebiet beschrieben und besondere Empfindlichkeiten benannt. Bis zur Offenlage werden ein Umweltbericht, ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und ein Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan erstellt.

In der sehr wichtigen Beschreibung der „Umweltbelange“ ist nicht nachvollziehbar, warum die Umweltschutzgüter nicht analog zu den Vereinbarungen und Vorgaben des UVP-Gesetzes bezeichnet und behandelt werden. Dagegen erscheinen im Erläuterungsbericht sie Inhalte sowie deren Überschriften fast als willkürlich gewählt.

Zudem werden die BürgerInnen wie bei fast allen Planungsverfahren der Stadt Aachen auf spätere Ausführungen vertröstet, obwohl im Weiteren auf alte Untersuchungen aus früheren Jahren ab 2013 hingewiesen wird, die aber erst in der Offenlage veröffentlicht werden sollen.

Das ist die **BI-Dell** aus früheren Verfahren schon gewohnt.

Transparenz geht anders!

Mensch, Gesundheit

Der Mensch ist das Umweltschutzgut 4/5 aus der rechtsverbindlichen UVP-Liste, wie in der folgenden Abbildung dargestellt wird.

Abbildung 4.0.1 Umweltschutzgüter der Umweltverträglichkeitsprüfung



© 2020 www.Karteikarte.Com

Der Schutz der Gesundheit ist dagegen kein Umweltschutzgut sondern eine Grund-satzforderung des BauGB §1.

Biotoptypen / Landschaftsbild

Tiere und Pflanzen bilden das Umweltschutzgut 2/5

Klima und Landschaft bilden das Umweltschutzgut 3/5

In den hierunter aufgeführten Texten wird ausschließlich nur das Landschaftsbild als Umweltschutzgut beschrieben. Eine Beschreibung der anderen Umweltschutzgüter fehlt.

Artenschutz

Für das geplante Wohngebiet Richtericher Dell wurde 2013 eine Artenschutzvorprüfung erstellt. Potenziell im Umfeld vorkommende planungsrelevante Arten sind: Sing- und Feldvögel (Feldlerche, Kiebitz), Hühnervögel (Rebhuhn, Wachtel), Greifvögel (insbesondere Rohr- und Wiesenweihe), Steinkauz, Zwergfledermaus und Feldhamster.

Inwieweit mit der Planung ein Verlust oder eine Beeinträchtigung von Nahrungs- und Jagdhabitaten sowie von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, beispielsweise auch aufgrund von Störeffekten, verbunden ist, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Artenschutz ist zwar wichtig, jedoch kein gesondertes Umweltschutzgut. Diese Ausführungen rechnet die **BI-Dell** mal zum vorstehenden Umweltschutzgut „Biotoptypen“.

Wasser

Boden, Wasser, Luft bilden zusammen das Umweltschutzgut 1/5

Aus den vergangenen Verfahren war zu erkennen, dass die Erläuterungsberichte der frühzeitigen Bürgerbeteiligungen bis zur Offenlage fast unverändert blieben.

Daher muss zu diesem wichtigen Kapitel gesagt werden, dass die textlichen Erläuterungen in etwa einen elektronenmikroskopischen kleinen Umfang aufweisen, mehr oder weniger Allgemeinplätze darstellen und das Umweltschutzgut Wasser für den VEP/BP985 noch nicht einmal marginal widerspiegeln.

Selbst für den Sachstand einer Vorplanung ist diese Darstellung den Qualitätsansprüchen der Universitätsstadt Aachen unwürdig.

Boden

Boden, Wasser, Luft bilden zusammen das Umweltschutzgut 1/5

Gemäß Bodengutachten der Stadt Aachen stehen im rd. 1 ha großen Plangebiet gering überprägte (Ackernutzung) Parabraunerden aus Lößlehm und im Umfeld des Gewässers Kolluvien an. Die Böden haben aufgrund ihrer Funktion im Naturhaushalt (hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit, Wasserspeicher-, Filter- und Pufferfunktion) eine hohe Bedeutung.

Hier ist nicht eine allgemeine Bedeutung maßgeblich, sondern die umweltrechtliche Schutzwürdigkeit der Böden, die hier als „sehr bis besonders schutzwürdige Böden“ eingestuft werden und die, wenn sie entgegen der Einschränkungen des §35 BauGB ausnahmsweise bebaut werden sollten, entsprechend umfangreich ausgeglichen werden müssen.

Darstellungen hierzu fehlen im Erläuterungsbericht komplett.

Luft

Boden, Wasser, Luft bilden zusammen das Umweltschutzgut 1/5

Die Ausführungen zum Thema Luft haben sich im Erläuterungsbericht zum VEP/BP 985 anscheinend in derselben aufgelöst und sind damit nicht vorhanden.

Bergbau

Bergbau ist kein Umweltschutzgut sondern stellt ein mögliches Gefährdungspotential dar.

Das Plangebiet ist als Bereich mit möglichen, im oberflächennahen Bergbau begründeten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche gekennzeichnet.

Klima

Klima und Landschaft bilden das Umweltschutzgut 3/5

Das Plangebiet liegt in einer Kaltluftentstehungsfläche außerhalb großräumiger Kaltluftbahnen

Wie schon aus dem FNP-Verfahren Aachen*2030 gewohnt, sind die vorstehenden Kommentare zum Schutzgut Klima im Erläuterungsbericht VEP/BP985 für den Bereich der Richtericher Dell extrem umfangreich und fast allumfassend ausgeführt, da die Richtericher Dell und damit auch der VEP/BP985 nicht im Einzugsbereich des berühmten Aachener Talkessels liegen.

Daher muss auch zu diesem wichtigen Kapitel gesagt werden, dass die textlichen Erläuterungen einen elektronenmikroskopisch gesehen noch geringeren Umfang als die Erläuterungen für das Kapitel Wasser aufweisen.

Die Ermittlung der groß- und kleinklimatischen Bedeutung des Bereiches des VEP/BP985, wie schon der gesamten Richtericher Dell im noch laufenden FNP Aachen*2030-Verfahren, wird anscheinend wieder den BürgerInnen überlassen, damit die klimatischen Verhältnisse im weiteren Verfahren nicht unnötig berücksichtigt werden müssen.

Selbst für den Sachstand einer Vorplanung sind auch diese Darstellungen den Qualitätsansprüchen der Universitätsstadt Aachen als ausgezeichnete „**Europäische Energie- und Klimaschutzkommune**“ unwürdig.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter bilden das Umweltschutzgut 5/5

Es sind keine Bau- und Bodendenkmale, archäologische Hochverdachtsfläche innerhalb oder in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Erdbebengefährdung und Aktive geotektonische Störungen

Die Erdbebengefährdung als weiteres Risikopotential sollte vielleicht in einer Vorplanung für einen VEP/BI985 nicht erwähnt werden, da sie ggf. potentielle Investoren verschrecken könnte.

Das Plangebiet liegt aber trotzdem nach DIN 4149 in der höchsten Erdbebenzone 3 auf der Untergrundklasse R und zählt damit zusammen mit den Bergbaufolgerisiken sowie den aktiven seismischen Störungen zu den geogenen Gefährdungspotentialen, stellt aber kein Umweltschutzgut dar.

zu Seite 8 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020

5. Verfahren

Da sich das Plangebiet im Bereich des unbebauten Außenbereichs jedoch unmittelbar an den Siedlungsrand von Richterich angrenzend befindet, ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Auch hier bestehen wieder Fragen zur Kausalität bezüglich des Erfordernisses der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Würde das Erfordernis entfallen, wenn der Bereich zwar im Außenbereich jedoch nicht unmittelbar am Siedlungsrand läge?

Oder würde es entfallen, wenn der Bereich am Siedlungsrand, jedoch nicht im Außenbereich läge?

Daher ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Senioreneinrichtung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen.

Ein Bebauungsplan ist erforderlich.

Ein VEP/BP985 wird von der Stadt und dem Investor gewählt, damit hier ein privater Investor für die Stadt planen und das Verfahren auch für die Stadt Aachen finanzieren soll und wohl auch will.

Darüber hinaus werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB weitere Flächen zur Erschließung des Plangebietes einbezogen, um die verkehrliche Erschließung des Seniorenzentrums und des geplanten östlich anschließenden Wohngebietes zu sichern.

Auch hier bestehen wieder Fragen zur Kausalität bezüglich der verkehrlichen Erschließung des Seniorenzentrums und des geplanten östlich anschließenden Wohngebietes.

Was ist hier unter verkehrlicher Erschließung zu verstehen?

Die Frage stellte sich schon auf Seite 7 des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020 unter 3.3 *Erschließung*.

Ist hier die Zufahrtsstraße gemeint oder die Haupteerschließung?

Die Angaben zu diesem Punkt wie auch zu vielen anderen vorstehend erwähnten Punkten des Erläuterungsberichtes Stand 14.01.2020 sind sehr ungenau bzw. vieldeutig und müssen vollständig präzisiert werden.

Fazit Erläuterungsbericht VEP/BP985

In jedem Fall sind für den gesamten Erläuterungsbericht erneut und wesentlich konkreter die vorliegenden Sachdaten zu recherchieren und danach ausführlich sowie transparent mit Quellenangaben und nachvollziehbaren Nachweisen darzustellen.

Der vorliegende Erläuterungsbericht ist ein nicht komplett auf Plausibilität und Vollständigkeit geprüftes Mosaik von Textbausteinen aus anderen Verfahren.

Es wäre eine Schande für die Stadtplanung, wenn aufgrund solcher Unterlagen die wertvollen und natürlich fruchtbaren Ackerflächen sowie die sehr bis besonders schützenswerten Bördeböden Baurecht erhalten und auf immer durch die Bebauung vernichtet würden.

3. Weitere planungsrelevante Standortfaktoren zum VEP/BP985

Nachfolgend werden weitere planungsrelevante Aspekte angeführt, zu denen weder im Erläuterungsbericht noch in den im Internet zu diesem Verfahren verfügbaren Unterlagen Stellung bezogen wird.

Basierend auf den §35 BauGB (3), § 1a (2) [vgl. hierzu Anhänge 1 und 2] und dem LEP 2019 stehen die Planungen zum VEP/BP985 im Widerspruch zu den dort aufgeführten Einschränkungen bei Bauten im planerischen Außenbereich.

1. Boden und Klima

Unversiegelter Boden und Klima stehen in enger Wechselbeziehung. Böden sind von jeglichen Klimaänderungen unmittelbar betroffen. Eingriffe und klimabedingte Veränderungen der Bodeneigenschaften haben wiederum Auswirkungen auf das Klima.

Der natürlich gewachsene und nicht gestörte Bördeboden kann sehr viel CO₂ aus der Atmosphäre binden und speichern. Versiegelte Böden können das klimarelevante Gas Kohlendioxid nicht mehr speichern.

Unversiegelte, bewachsene Böden haben zudem eine Kühlungsfunktion von bis zu 30 W/m² und sind wichtig für das Mikroklima. Sie sind deshalb vor dem Hintergrund des prognostizierten Klimawandels (Zunahme extremer Wetterlagen, Temperaturanstieg) überall wichtig und dürfen ohne Not nicht vernichtet werden.

Die bodenschutzrechtlichen Regelungen im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG, 1998), in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, 1999) und dem Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG NW, 2009) behandeln auch die in die Zukunft gerichtete Vorsorge gegen schädliche Einwirkungen auf einzelne Bodenfunktionen oder den Boden als Ganzes. Mit der Bodenschutzklausel (§1a BauGB) ist auch der sparsame und schonende Umgang mit Boden festgeschrieben. Eine zusätzliche Schutzanforderung „für Böden, welche die Bodenfunktionen ... im besonderen Maße erfüllen“ beinhaltet § 1 Landes-Bodenschutz-Gesetz NW. Hinsichtlich des Instrumentariums zum Bodenschutz sei auch auf den Aachener Leitfaden zur Bodenfunktionsbewertung verwiesen. Wesentlich für den flächenhaften Bodenschutz ist das

Ziel der vorrangigen Innenentwicklung und die Steuerung und Lenkung der Planung auf weniger wertvolle Böden.

Die mit dem Flächenverbrauch einhergehende Bodenversiegelung (NW ca. 46 % der Siedlungs- und Verkehrsfläche) gehört zu den Hauptbelastungsfaktoren des Ökosystems Boden. Die nachteiligen Auswirkungen sind schwer zu erkennen, schleichend und anhaltend.

2. „Bodenbanken“

Aus der Politik (SPD) kam im September 2020 die Idee zur Anlage einer Bodenbank mit Löß aus der der Richtericher Dell und damit auch aus dem Bereich des VEP/BP985, deren Material später weiter bzw. wieder verwendet werden sollte.

Die **BI-Dell** will den von der Politik angeführten "Lößboden" nicht an sich schützen. Löß ist ein aeolisch d.h. vom Wind abgelagertes Sediment mit besonderen Strukturen, Texturen und sich daraus ergebenden besonderen bodenphysikalischen Eigenschaften. Die geplante Anlage einer Bodenbank aus Löß bringt für den vorsorgenden Bodenschutz nichts, weil der Löß, wenn er ausgehoben und umgelagert worden ist, seine Struktur und Textur verliert und sich nur noch bodenmechanisch und geologisch als Grobschluff und nicht mehr als Sediment darstellt.

Dagegen will die **BI-Dell** den natürlich gewachsenen, äußerst fruchtbaren "**Bördeboden**" mit seinen ganz besonderen Eigenschaften (Fruchtbarkeit, Wasserspeicherung, Kühlfunktion, etc.) als Grundlage für die lokale Nahrungsproduktion in der Richtericher Dell -an Ort und Stelle- schützen.

Bördeboden bezeichnet das gesamte System aus natürlich fruchtbaren, mit einer Ackerzahl von über 85 sehr wertvollen landwirtschaftlich genutzten Parabraunerden auf mehr oder minder mächtigem Lößlehm und unterlagerndem Lößsediment. Bördeboden ist ein Bodensystem, dessen Fruchtbarkeit nur das natürlich abgelagerte und ungestörte Gesamtsystem ausmacht.

Das System "Bördeböden" hat zudem noch eine immense klimaschützende Bedeutung, da durch dieses System (und nicht nur durch den "Löß"!) eine ausgezeichnete Klimakühlung erfolgt, die in der Richtericher Dell ca. 20 Mio. € pro Jahr kosten würde, wenn man sie mit technischen Lösungen (z.B. Klimaanlage) herstellen wollte. Der

Bereich des VEP/BP 985 ist ein Teil der Richtericher Dell für dessen Fläche die gleiche klimakühlende Wirkung anzusetzen ist.

Die Bodeneigenschaften und Bodenfunktionen dieses Systems werden unwiederbringlich und nachhaltig von der Bebauung zerstört und sind durch das separierte Abkippen von Teilen dieses Systems (hier Löß) nicht zu erhalten.

Ausgehobene und in einer Bodenbank zusammengeschobene Lössen können die umweltrelevante Zerstörung der anstehenden Böden am Westrand der Jülicher Börde durch die geplante Bebauung nicht mindern.

Aufgenommener und abgekippter Löß verliert sein exzellentes Wasserspeichervermögen, weil die natürlich gewachsene Struktur und Textur dabei zerstört wird. Die Bördeböden werden unwiederbringlich durch die geplante Bebauung zerstört.

Das Bodensubstrat der Bördeböden kann nach dem Ausbaggern auch durch irgendwelche wie auch immer geartete „Bodenbanken“ nicht in seiner ursprünglichen Funktion gerettet oder gleichwertig wiederverwendet werden.

Auf einer Bodenbank sowie auf dem später daraus als Lärmschutzwall oder Geländemodellierung abgekippten Material wächst kein Kraut mehr, da mit dem Aushub sowie mit dem Abkippen alle Eigenschaften des Lösses, als einem über tausende von Jahren gewachsenen natürlichen Bördebodens, zerstört werden.

Die schon im FNP-Verfahren vorgetragenen Argumente der **BI-Dell** sind durch solche "Kartenspielertricks" nicht auszuhebeln oder zu umschiffen.

3. Landwirtschaft

Die geplanten Bauungen auch im VEP/BP985 stellen eine Vernichtung großer landwirtschaftlich genutzter Flächen auf natürlich gewachsenen fruchtbarsten, sehr bis besonders schutzwürdigen Börde-Böden dar.

Bei Umsetzung der Planung VEP/BP985 werden weitere Flächen mit **wertvollsten fruchtbaren Ackerböden dauerhaft und unumkehrbar vernichtet**. Böden bilden sich nicht in menschlichen Zeiträumen (ca. 85 Jahre) sondern in geologischen Zeiträumen Jahrhunderte – Jahrtausende).

Im Bereich des VEP/BP985 liegen **nach der Bodenfunktionskarte der Stadt Aachen sehr bis besonders schutzwürdige Böden** vor. Durch die vorgesehenen

Planungen werden durch Bodenaushub und Versiegelung ca. 80 % der schutzwürdigen Böden im Bereich des VEP/PB985 dauerhaft vernichtet, versiegelt und die restlichen Bodenbereiche ihrer natürlichen Bodenfunktionen beraubt bzw. in vielen ihrer natürlichen Funktionen eingeschränkt.

Für die Nahrungsmittelproduktion werden damit sogar 100 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche auf Bördeböden vernichtet.

In der Richtericher Dell soll die Siedlungserweiterung wiederum zu Lasten von sehr fruchtbaren, natürlich gewachsenen Ackerböden erfolgen. Es gehen damit auch im Bereich des VEP/BP985 bei der Umsetzung der Planung wertvolle Böden für die Nahrungsmittelproduktion und die weiteren ökologischen Funktionen unwiederbringlich verloren.

Die heute in Deutschland landwirtschaftlich genutzte Fläche (ca. 50%) reicht schon jetzt nicht mehr aus, um den Verbrauch an landwirtschaftlichen Produkten in Deutschland zu decken (UBA). Der weltweite Verlust an fruchtbaren Böden (insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Degradation etc.) und die wachsende Weltbevölkerung sind - ähnlich wie der Klimawandel- lange unterschätzt und erst jetzt als die Herausforderung des 21. Jahrhunderts erkannt worden (EU, Brüssel 19./20.11.12: Land and soil degradation post Rio +20).

Ein Umdenken im Umgang mit unserer natürlichen Lebensgrundlage und der nicht erneuerbaren Ressource Boden ist dringend geboten. Boden muss für künftige Generationen bewahrt und erhalten werden.

Auch die SDG-Ziele der Agenda 2030, die unter Ziel 2 das Ziel: „kein Hunger“ auf der Welt definiert, fordert den Schutz der Landwirtschaft, denn damit ist auch der Schutz nachhaltiger Nahrungserzeugung gemeint.

SDG 15.3:

- Bodenverschlechterung stoppen, umkehren,
- Minimierung schädlicher Bodenveränderungen durch Schadstoffe, Erosion, Verdichtung
- Daraus ablesbar: Innen- vor Außenentwicklung
- Reduzierung Flächenneuanspruchnahme und Flächenversiegelung

SGD 11:

- Städte und Siedlungen sicher, widerstandsfähig und nachhaltig machen
- Senkung der Flächenneuanspruchnahmen für Siedlungs- und Verkehrsflächen

(nach deutscher Nachhaltigkeitsstrategie (2016) tragen Bodenschutz und nachhaltiges Flächenmanagement zum SDG 11 bei)

Ein außergewöhnlicher aber begrüßenswerter Vorgang

Die vor kurzem erfolgte Rücknahme bzw. das Einfrieren eines Bebauungsplans in Leverkusen (Bohofsweg) durch den dortigen Baudezernenten aufgrund der direkt mit der Richtericher Dell vergleichbaren Bodenbeschaffenheiten (Parabraunerden auf Löß) im dortigen Plangebiet, zeugt wohl erstmals von Konsequenzen aus Einsicht in den aktuellen Wissensstand zum vorsorgenden Bodenschutz.

Ist Aachen als Universitätsstadt und als ausgezeichnete „**Europäische Energie- und Klimaschutzkommune**“ auch dazu fähig?

Die bisherige Entwicklung bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans Aachen*2030 lässt allerdings doch stark daran zweifeln.

Es wird spannend wie die neue politische Landschaft mit diesen neuen Herausforderungen umgehen wird.

4. Versickerungsfähigkeit

Die Böden im Plangebiet des VEP/BP985 haben ein sehr hohes Wasserrückhaltevermögen sowie eine geringe Wasserdurchlässigkeit (Durchlässigkeitsbeiwert $k_f < 10^{-7}$ m/s) und sind damit zur Versickerung nicht geeignet

Bisher wird anscheinend nur eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Amstelbach in Erwägung gezogen.

5. Fazit der zu besorgenden Auswirkungen auf die Umwelt bei Umsetzung der Planungen des VEP/BP985:

Die Null-Variante ist zu bevorzugen!

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planungen sieht die **BI-Dell** erheblich kritischer als die Stadt Aachen. Die Stadt beurteilt den Ist-Zustand mit zu vielen Unterlassungen und unlogischen Einschränkungen.

Allein der Punkt „aktive Klimaerwärmung durch Zerstörung der natürlichen Kühlfunktion der Börde-Löß-Böden“ müsste allen an den Planungen Beteiligten PlanerInnen und PolitikerInnen besonders vor dem Hintergrund des ausgerufenen „**Klimanotstandes**“ doch erhebliche Kopfschmerzen bereiten.

Oder reicht es den verantwortlichen Menschen in der Aachener Stadtverwaltung und Politik, wenn der Talkessel gut belüftet wird und der Rest der Welt hinter dem Talkesselrand also auch im Bereich des VEP/BP985 ausdörft?

Da die Stadt Aachen den Klimanotstand erklärt hat, ist eine Bebauung der Richtericher Dell und damit auch des VEP/BP985 aufgrund der zu erwartenden erheblichen Eingriffe in das Klima politisch wie auch planerisch nicht mehr zu verantworten.

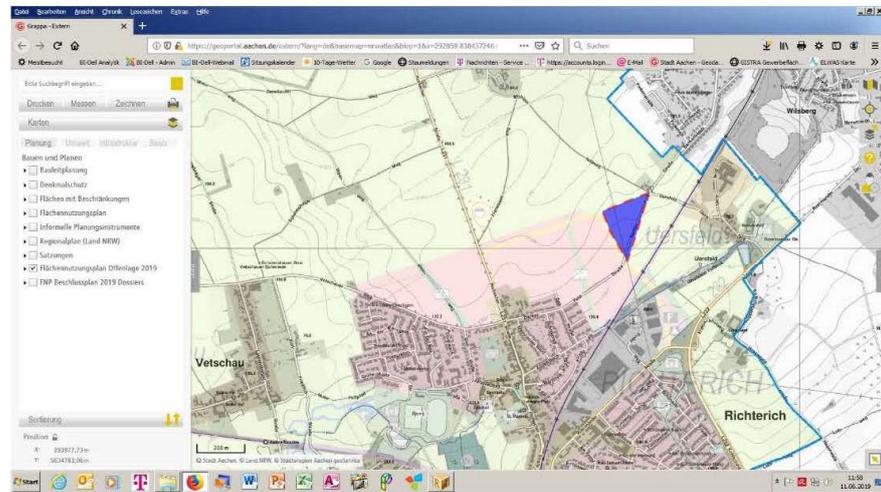
6. Verkehrliche Maßnahmen

Für die Haupterschließungsplanung der gesamten Richtericher Dell und damit auch für den VEP/BP985 liegen bis heute keine belastbaren Planungen zur Ausgestaltung und Anbindung der Anschlüsse an das bestehende Straßennetz vor.

Es existiert zwar eine Vielzahl von Ideen aus Politik und Verwaltung, die sich auf Kreisverkehre, Anschlussvarianten, Spurerweiterungen bis zur Autobahn, Fahrrad-schnellwegquerungen etc. beziehen. Es existiert aber noch keine Lösung in Abstimmung mit allen beteiligten Dritten (z.B. Straßen NRW, DB, Wasserverband etc.).

Seit Beginn des Jahres 2017 ergab sich eine bauwerksbedingte Planänderung zur Verkehrsführung der Banker-Feld Straße bedingt durch die Tieflage der Erschließungsstraße im Kreuzungsbereich, die im vorliegenden Erläuterungsbericht zum VEP/BP 985 nicht berücksichtigt ist, obwohl dies verfahrensrelevant ist. Dieser Sachverhalt ist aus der nachfolgenden Abbildung zu erkennen:

Abbildung: vermutlicher Planungskorridor für den zukünftigen Verlauf der Banker Feldstraße (blaues Dreieck)



© Stadt Aachen (FNP-Aachen*2030-Geodatenportal); modifiziert BI-Deff

Die ganzen Planungsverfahren erscheinen untereinander nicht abgestimmt, unausgegoren und planlos. Je nach weiterer Planung kann die Banker Feldstraße entweder auf den letzten Metern zur Sackgasse werden, mit einem Brückenbauwerk über die geplante HAUPTerschließung überführt werden oder im Zick-Zack durch eine ganz neue Straßenführung aus Kohlscheid-Bank kommend in einen Bereich geführt werden, auf dem sich beide Straßen mit einer neuen Kreuzung geländegleich treffen können (Blaues Dreieck in der vorstehenden Abbildung).

Insofern kann bei der weiteren Betrachtung des VEP/BP985 davon ausgegangen werden, dass die HAUPTerschließungsstraße und der Anschluss der Banker Feldstraße in naher Zukunft nicht zur Verfügung stehen werden.

7. Gesundheitsvorsorge (BauGB 2017)

Im Scoping Bericht fehlen unter dem Handlungsbereich „Gesundheitsvorsorge“ Unterlagen und Informationen zu elektromagnetischen Feldern von Hochspannungs- bzw. Höchstspannungsfreileitungen und Mobilfunksendemasten.

Seit der ersten Änderung des LEP 2016 sind viele Informationen zu elektromagnetischen Feldern verfügbar geworden, die bereits im LEP 2017 und auch zuletzt im

rechtskräftigen LEP 2019 zu Ausweitungen der Schutzstreifen links und rechts der Freileitungstrassen von je 25 m auf nunmehr je 400 m bei Höchstspannungsfreileitungen geführt haben. Die Untersuchungen und die Bewertungen hinsichtlich der Gesundheitsvorsorge liegen heute vor und haben im Laufe der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum LEP zu weitreichenden Konsequenzen geführt.

Ein Seniorenzentrum im Einflussbereich starker elektromagnetischer Felder einer Höchstspannungsleitung lässt eine mangelnde Wertschätzung der älteren und pflegebedürftigen Menschen und der Pflegekräfte vermuten.

Einmal gebaut kann das Seniorenzentrum nicht mehr „verschoben“ werden.

Der im VEP/BP985 geplante Standort liegt im Zentrum eines 400 m breiten Schutzstreifens einer Höchstspannungsleitung und damit im Risikobereich hoher elektromagnetischer Strahlung mit entsprechenden Einwirkungen auf die Gesundheit.

8. Bestehende Höchstspannungsfreileitung

(LEP Grundsatz 8.2-3 Baugebietsabstand zu Höchstspannungsfreileitungen)

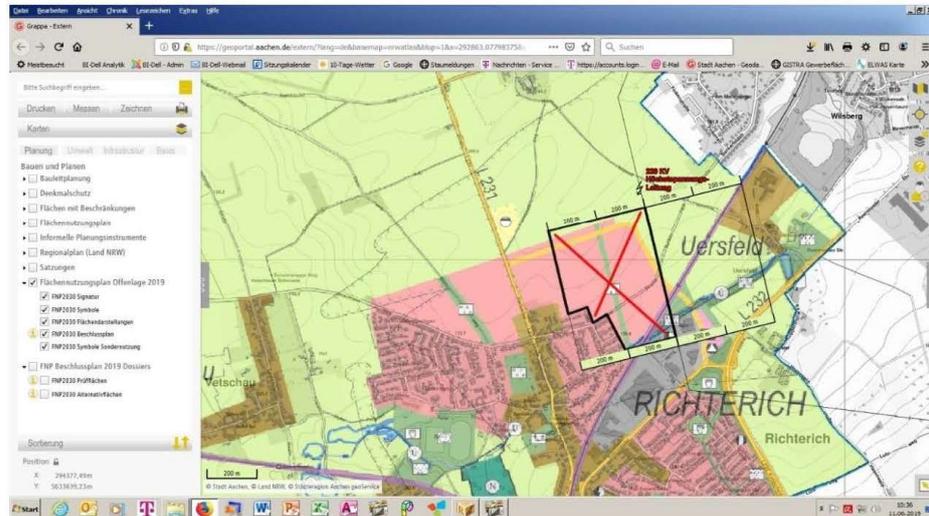
Am Ostrand der Richtericher Dell ist eine Höchstspannungsfreileitung vorhanden, der seitens der Stadt Aachen augenscheinlich weiterhin keine große Bedeutung zugemessen wird, da sie keine Erwähnung im Erläuterungsbericht zum VEP/BP985 erfährt.

Nach der Rechtskraft des neuen LEP 2019 muss ein neues Baugebiet einen Sicherheitsabstand von 400 m beidseitig zur Achse der Höchstspannungsfreileitungstrasse einhalten.

Dies betrifft im Entwurf mehr als ein Drittel des geplanten FNP-Umwidmungsbereichs in der Richtericher-Dell und damit auch den VEP/BP985.

Maßgeblich ist hier laut LEP 2019 nicht die derzeitige verwendete (110 kV) sondern die genehmigte Betriebsspannung (220 kV).

Abbildung 3.8.1 Schutzstreifen für Neubaugebiete der Höchstspannungsleitung nach Grundsatz 8.2-3 des LEP 2019 (schwarze Rechtecke)



© Stadt Aachen (FNP-Aachen*2030-Geodatenportal); modifiziert **BI-Dell**

Abbildung 3.8.2: Minimal- und den Maximal-Abstände zum VEP/BI985 zum Mast der Höchstspannungsfreileitung am Amstelbach :



© Stadt Aachen (FNP-Aachen*2030-Geodatenportal); modifiziert **BI-Dell**

Genau wie Einrichtungen für Kinder oder Krankenhäuser muss bei einem geplanten Seniorenheim von einer empfindlichen Nutzung ausgegangen werden. Damit darf gemäß dem Grundsatz LEP 2019 8.2-3 das Seniorenzentrum nur außerhalb der 400 m Distanz, zumindest aber außerhalb der 200 m Distanz errichtet werden, was aber objektiv in der vorliegenden Planung VEP/BP985 nicht der Fall ist.

BI-Dell

BürgerInteressen Richterlicher Dell

BI-Dell

Andernfalls könnte natürlich auch die Höchstspannungsfreileitung entweder in der Trassenführung oder rückgebaut und als Erdkabel in den Boden verlegt werden. Ein Bau an dieser Stelle würde bewusst die Senioren und Seniorinnen den elektromagnetischen Feldern aussetzen, was gesundheitlich bedenklich wäre.

9. Ausgleichsflächen

Jedweder denkbare Ausgleich kann für fruchtbare und wertvolle landwirtschaftlich genutzte Flächen nur gegen den gesunden Menschenverstand erfolgen, da es für beste Böden (Börde-Boden) keinen adäquaten Ausgleich gibt.

Zwischenzeitlich sind auch rechtsverbindlich festgelegte Ausgleichsflächen in Aachen nicht vom unerbittlichen Flächenhunger von Bauwilligen verschont geblieben (z.B. an der Vaalser Straße).

Insofern stellen Ausgleichsmaßnahmen nur einen gegenwärtigen Ausgleich für zerstörte Flächen und Böden dar, die dauerhaft aber nicht sicher als Ausgleich erhalten bleiben, wogegen die Bebauung auf den „ausgeglichenen“ Bereichen erhalten bleibt..

10. Baulandkataster / Siedlungsmonitoring

Da die Stadt Aachen seit 2015 nur ein Baulückenkataster als einen Baustein eines Baulandkatasters (BauGB §200) ermittelt hat, sind die Vorgaben für ein echtes Baulandkataster nach § 200 BauGB nicht erfüllt. Es ist bisher auch nicht erkennbar, ob dieses Baulückenkataster weiter gepflegt wird. Zudem will die Stadt Aachen nicht aktiv auf die Eigentümer von Baulücken zugehen, so dass das Baulückenkataster als GIS-Karteileiche eine zwar schöne, aber nutzlose Darstellung der Baulücken bleiben wird, obwohl hier Kreativität -wie in anderen Städten bereits seit langem praktiziert- erforderlich wäre. Diese Vorgehensweise der Stadt Aachen steht im Widerspruch zum behaupteten dringenden Wohnungsneubaubedarf, wenn die Stadt Aachen danach dieses Potential von mehr als 850 Baulücken in keiner Weise angehen will. Dieses Baulückenkataster ist inhaltlich und im GIS-System der Stadt Aachen zu pflegen. Auch das GISTRA-Gewerbeflächenmonitoring ist unzureichend.

Das Gewerbeflächenmonitoring beinhaltet Aussagen über Leerstände in bereits ausgewiesenen Gewerbegebieten. Auch Gewerbebrachen müssen in einem Brachflä-

chenkataster geführt und im Geoportal dargestellt werden. Gleiches ist für die minder genutzten Flächen in der Stadt Aachen zu fordern.

Beide Monitoringsysteme sind zudem unzureichend erläutert bzw. in beiden sind die Grundlagen für die Flächeneinstufungen nicht erklärt.

Ein Brachflächenmonitoring sowie ein Monitoring von „minder genutzten Flächen“ als weitere wichtige Bestandteile eines Baulandkatasters, werden im Entwurf zum FNP Aachen*2030 als nicht quantifizierbar bewertet (Teil A, Erläuterungen, S. 83, 142) und daher als weitere Potentiale für den Wohnungsbau nicht berücksichtigt.

Die Menschheit kann seit 50 Jahren zum Mond fliegen.

Aachen sieht sich im Gegensatz zu anderen Kommunen heute jedoch nicht in der Lage, minder genutzte Flächen und Brachen aufzufinden, auszumessen und hinterher zusammen zu zählen.

Das ist kaum zu glauben, zumal es seit 2015 die Arbeitshilfe des LANUV Nr. 26: „Leitfaden zur Erfassung von Brachflächen“ sowie Fördermittel des Landes NRW gibt.

Die Stadt Aachen hat damit noch kein vollständiges Siedlungsflächenmonitoring als Grundlage für den FNP Aachen*2030. Das ist nicht nur gesetzlich und planungsrechtlich sondern auch für eine nachhaltige und gute Stadtplanung insgesamt erforderlich.

Anders ist es nicht zu erklären, dass die vergleichbaren Alternativstandorte in unmittelbarer Nähe zum VEP/BP985 nicht in Betracht gezogen worden sind. Das ist ein erheblicher Planungsmangel, wie schon mehrfach bei der Aufstellung des FNP Aachen*2030 von der BI-Dell gerügt wurde.

11. Wiedernutzung von vorgenutzten bzw. mindergenutzten Flächen (Innenbereichsentwicklung)

Bei der Bürgeranhörung 2019 zur Offenlage des Entwurfs des FNP Aachen*2030 in der FH Aachen wurde lapidar von der Stadt Aachen behauptet, dass in Aachen keine Brachflächen mehr zur Verfügung stünden bzw. die Bauflächen an sich sehr knapp seien. Minder genutzte Flächen wurden als „nicht quantifizierbar“ abgetan. Konkrete Zahlen bis 2019 wurden dazu nicht vorgelegt. Es ist aber ersichtlich, dass die Vortragenden damit ausschließlich den Flächenanteil meinten, der im Besitz der Stadt Aachen ist.

Der Löwenanteil an mindergenutzten Flächen, Brachflächen und Baulücken befindet sich in privater Hand und wurde für Betrachtungen als Alternativstandorte von vornherein ausgeschlossen. Was für eine Vernachlässigung von brachliegendem Baupotential!

Wie viele Wohn- und Gewerbebrachen gibt es zurzeit in Aachen bzw. mit welcher Anzahl ist in den nächsten 20 -30 Jahren zu rechnen?

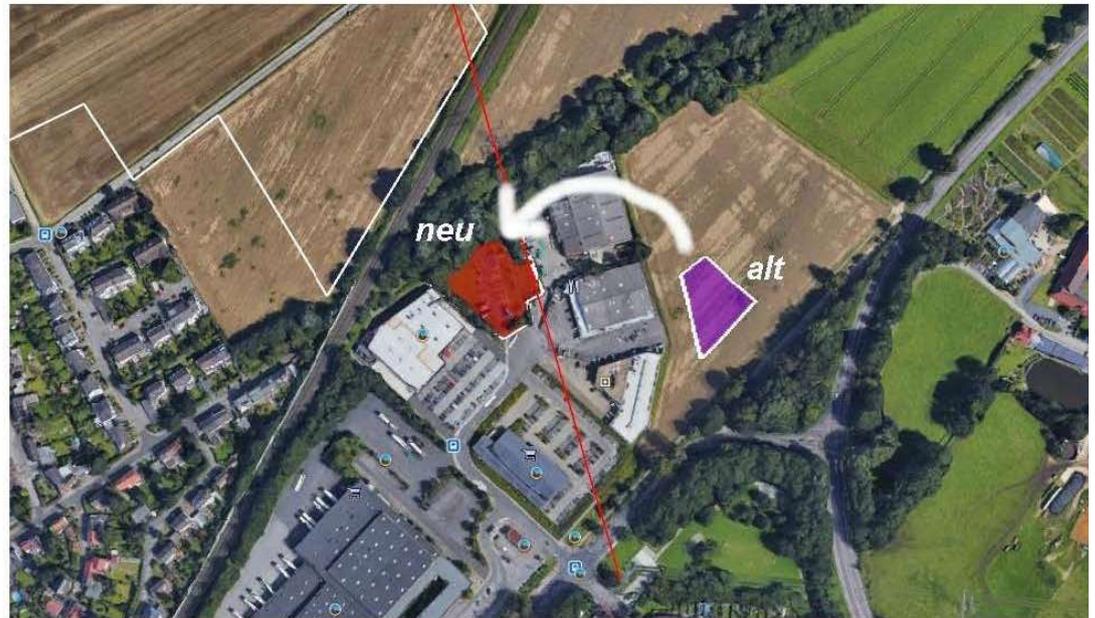
In § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz NW wird gefordert, im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen, besonders in planerischen Außenbereichen, die Prüfung, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen, Brachen oder minder genutzter Flächen möglich ist (z.B. Philips-Gelände, Tennishalle Richterich, Einzelgrundstücke im Gebiet Richterich, Zeche Carl Friedrich, und im weiteren Stadtgebiet von Aachen – Bau-landkataster!) .

Durch eine vierstündige Kartierung der **BI Dell** von minder genutzten Flächen und Brachen im Stadtgebiet von Aachen, konnten allein 200 ha brachliegender, minder genutzter Flächen erfasst werden, die laut Aussagen der Stadt Aachen aber als „nicht quantifizierbar“ eingestuft wurden und daher auch nicht im in Aufstellung befindlichen FNP Aachen*2030 dargestellt und berücksichtigt wurden. Durch diese Unterlassung wird wohl von der Stadt versucht, planerischen und politischen Druck zur Realisierung der Erschließung und Bebauung der Richtericher Dell zu erzeugen und aufrecht zu halten, obwohl massenhaft alternative Baumöglichkeiten für Wohnraum an anderen Stellen in der Innenentwicklung vorhanden sind..

Was für ein Hohn!

Die Feuerwehr in Richterich hat es kürzlich eindrucksvoll vorgemacht. Die Leitung der Feuerwehr Aachen hat den von der Stadtverwaltung im Bebauungsplan 930 vorgesehenen, im freien Feld liegenden Standort neben der geplanten Erschließungsstraße aufgegeben und in Eigeninitiative einen sofort zu verwirklichen neuen Standort im Bestand am Roder Weg erkundet, ausgewählt und festgemacht. **Das ist vorbildlich praktizierter vorsorgender Bodenschutz. Umweltschutz geht also doch, wenn man es nur will.** In der nachfolgenden Abbildung ist dieser Sachverhalt dargestellt.

Abbildung 3.11.1 Standortfindung der Feuerwehr Richterich im Bestand



Erläuterung:

alt = von der Verwaltung vorgeschlagener und der Politik beschlossener Standort

neu = von der Feuerwehr gefundener und bereits in Entwicklung befindlicher neuer Standort

12. Alternativvorschlag Seniorenzentrum der BI Dell

Zum vorliegenden VEP/BP985 wurde von der **BI-Dell** auf diese Kartierung zurückgegriffen, erneut betrachtet und für den Bereich Richterich weiter hinsichtlich der Errichtung eines Seniorenzentrums ergänzt.

Dabei konnte ein potentieller Alternativstandort im Bereich nördlich der Roermonder Straße gefunden werden, der aus den folgenden Abbildungen im Vergleich zum Standort des VEP/BP985 jeweils mit kurzer Standortbeschreibung zu entnehmen ist. Die Aufzählungen der Vorteile und Nachteile ist natürlich nicht vollständig, kann aber sicherlich von den Fachdienststellen der Verwaltung sowie dem zukünftigen Betreiber umfassen ergänzt werden.

Eine unvoreingenommene Abwägung ist empfehlenswert, bevor weiter geplant werden soll.

Abbildung 3.12.1: Zurzeit geplanter Standort als weißes Rechteck dargestellt:



©2020 Google earth; modifiziert **BI-Dell**

Hier einige Daten des zurzeit geplanten Standortes:

Grundfläche: ca. 10.000 bis 11.000m²

Zuwegung: fußläufig von Süden durch Fußgängertunnel DB
von Westen über die Amstelbach- und Dellstraße
von Norden über die Banker Feldstraße

Fahrzeuge von Norden über die Banker Feldstraße

Risiken: Geringer Abstand zur Höchstspannungsleitung (Elektrosmog)
Komplette Neu- bzw. Grunderschließung erforderlich
Vernichtung von fruchtbaren Börde-Böden
Bergbaufolgen (Nachbruchgefahr)
Weite Wege zu den sozialen Einrichtungen und Ämtern
Mieten oder Erbpacht
Downgrading von wertvollen, sehr schützenswerten und fruchtbarsten Bördeböden

Vorteile: Grundstücke im Besitz der Stadt Aachen

Abbildung 3.12.2: Vorschlag Alternativstandort (**BI-Dell**) weiße Polygonzüge



©2020 Google earth; modifiziert **BI-Dell**

Hier einige Daten des vorgeschlagenen Alternativstandortes:

Grundfläche: ca. 7.500 m² Naturbrache
ca. 9.300 m² Gewerbebrache (ehemaliger Farbenhändler)

Zuwegung: fußläufig direkt von der Roermonder Straße
Fahrzeuge direkt von der Roermonder Straße

Risiken: Ausreichender Abstand zur Höchstspannungsleitung
Bergbaufolgen (Nachbruchgefahr)
Kaufpreis oder Miete (Private Eigentümer)

Vorteile: Komplette Grunderschließung vorhanden
Upgrading von anthropogen veränderten Flächen
Neubau nach Abriss des verlassenen Bestandes
Nähe zu sozialen Einrichtungen (Schloss Schönau)
Nähe zum Bezirksamt
Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit
Direkte Busanbindung
Nähe zum geplanten Bahnhofpunkt

Aachen, den 20.11.2020

Anhang 1:

§ 35 BauGB

§ 35 Bauen im Außenbereich

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind,
5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,
6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebes nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebes nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
 - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
 - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
 - d) die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt,
7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität, oder
8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist.

(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

(3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Raumbedeutsame Vorhaben dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen; öffentliche Belange stehen raumbedeutsamen Vorhaben nach Absatz 1 nicht entgegen, soweit die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung abgewogen worden sind. Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.

(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
 - b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
 - c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
 - d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
 - e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
 - f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle und

-
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich,
2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:
- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
 - b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
 - c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
 - d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,
3. die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,
4. die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,
5. die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:
- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
 - b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
 - c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,
6. die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.
- In begründeten Einzelfällen gilt die Rechtsfolge des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll, wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als in Fällen des Satzes 1 und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist; Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b bis g gilt entsprechend. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sowie des Satzes 2 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.
- (5) Die nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Für Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 ist als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen; bei einer nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 zulässigen Nutzungsänderung ist die Rückbauverpflichtung zu übernehmen, bei einer nach Absatz 1 Nr. 1 oder Absatz 2 zulässigen Nutzungsänderung entfällt sie. Die Baugenehmigungsbehörde soll durch nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in anderer Weise die Einhaltung der Verpflichtung nach Satz 2 sowie nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe g sicherstellen. Im Übrigen soll sie in den Fällen des Absatzes 4 Satz 1 sicherstellen, dass die bauliche oder sonstige Anlage nach Durchführung des Vorhabens nur in der vorgesehenen Art genutzt wird.
- (6) Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass
- 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
 - 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
 - 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. § 10 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt.
-

Anhang 2 :

Im BauGB heißt es unter § 1a (2):

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden;

dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere **durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung** zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere **Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten** zählen können.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 4:

4.1 Zu 1. „Prolog“ (Seiten 3 und 4 der Eingabe)

Die ausdrücklich positive Zustimmung für die Planung und den Bau eines Seniorenzentrums wird zur Kenntnis genommen. Vor Beginn der Bearbeitung des Bebauungsplanes hat eine Standortuntersuchung im Bezirk stattgefunden. Da höhere Anforderungen an einen Standort für eine vollstationäre Pflegeeinrichtung gestellt werden, hat die Verwaltung im Stadtbezirk Richterich, der nahezu identisch ist mit dem Sozialraum 09 -Richterich-, Flächen geprüft. Prüfungskriterien waren die Eigentumsverhältnisse, die Erreichbarkeit, Entfernung zu Versorgungseinrichtungen, die planungsrechtliche Situation sowie die technischen Voraussetzungen zur Errichtung einer Pflegeeinrichtung. Der überwiegende Teil der Flächen, die im Eigentum der Stadt Aachen sind, kamen nicht in Frage, weil entweder die Lage und die Erschließung sehr ungünstig sind, der Flächennutzungsplan dem entgegensteht oder weil es für die derzeitigen Nutzungen keinen Ersatzstandort gibt. Flächen im Fremdbesitz, die für eine Errichtung einer Pflegeeinrichtung geeignet sind, waren nicht bekannt. Südlich der Banker-Feld-Straße (nun Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 985) verfügt die Stadt Aachen über Grundstücke. Dieser Standort wurde mit einer weiteren städtischen Fläche (Bolzplatz an der Parkstraße) verglichen. In nicht öffentlicher Sitzung hatte die Verwaltung im Mai 2018 in der Bezirksvertretung Aachen-Richterich und im Planungsausschuss den Standortvergleich vorgestellt und aufgrund der Vorteile in Bezug auf die Flächengröße, die Erschließung, die heutige Nutzung und die planungsrechtliche Situation empfohlen, die Fläche an der Banker-Feld-Straße als Standort für ein Pflegeheim vorzusehen und einen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen. Die Bezirksvertretung Aachen-Richterich und der Planungsausschuss sind dieser Empfehlung einstimmig gefolgt.

Aus Immissionsschutzgründen ist die Ansiedlung einer schutzwürdigen Nutzung wie vom Eingabesteller vorgeschlagen innerhalb eines Gewerbegebietes bzw. in der Nähe von gewerblichen Nutzungen nicht möglich. Zudem erfordert ein Seniorenzentrum bedarfsgerechte Freianlagen und ein sicheres Umfeld.

Eine Baufläche im Gewerbegebiet am Roder Weg, die von der Stadt Aachen zwischenzeitlich erworben wurde, ist für die Errichtung eines Feuerwehr Gerätehauses für die freiwillige Feuerwehr einschließlich Rettungswache vorgesehen. Der weitere von der Eingabesteller vorgeschlagene Alternativstandort an der Roermonder Straße ist nicht im Eigentum der Stadt Aachen.

Dem Hinweis auf ausreichende Bauplätze auf Gewerbe- / Industriebrachen als Standortalternativen jenseits der Bahntrasse kann insofern nicht gefolgt werden.

Bereits im Flächennutzungsplan 1980 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Erweiterung der Bauflächen im Bereich Richtericher Dell ist vom Rat der Stadt Aachen mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplan AACHEN*2030 beschlossen, dieser Hinweis ist in der Begründung aufgeführt. Im FNP AACHEN*2030 ist die Fläche als Wohnbaufläche / Grünzug dargestellt.

Das Plangebiet wird im Landesentwicklungsplan – entsprechend dem Stand der Regionalplanung – als Siedlungsraum nachrichtlich festgelegt. Insoweit greifen im Bereich der geplanten Siedlungserweiterung nicht die landesplanerischen Ziele des Freiraumschutzes. Auch der derzeit gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Stand 2016, legt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Der Entwurf der Regionalplanneuaufstellung (Stand Entwurf Dezember 2021) greift diese ASB-Festlegung auf. Die Planung entspricht somit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

Die Fläche befindet sich baurechtlich derzeit im Außenbereich, daher wird ein Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Baurecht durchgeführt. Der BP 985 ist Bestandteil der Siedlungserweiterung Richtericher Dell; wird jedoch als eigenständiger vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Gerade mit Blick auf die künftige Siedlungserweiterung liegt der Standort für das Seniorenzentrum in zentraler Lage sowohl zum bestehenden als auch zum geplanten Wohngebiet.

Die frühzeitige Beteiligung dient der Information der Öffentlichkeit zu einem frühen Zeitpunkt, zu dem erforderliche Untersuchungen sowie die Ergebnisse der Umweltprüfung noch nicht erstellt wurden. Zur Offenlage werden die erforderlichen Untersuchungen vorgenommen und diese der Öffentlichkeit erneut zur Information und mit der Möglichkeit zur Stellungnahme vorgelegt.

Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die auf Grundlage gutachterlicher Einschätzungen die Auswirkungen der Planungen auf die einzelnen Umweltschutzgüter untersucht. Dazu zählt eine Erfassung und Bewertung u. a. der Bodenverhältnisse

im Plangebiet, eine Prüfung von Standortalternativen sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung mit Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen auch unter Berücksichtigung des Aachener Leitfadens zur Bewertung von Eingriffen in das Schutzgut Boden. Die gesundheitlichen Auswirkungen auf den Menschen, die klimatischen Aspekte, ökologische Belange und die Belange des Bodenschutzes werden im Umweltbericht dargestellt und die Auswirkungen des Vorhabens erläutert. In der Abwägung zwischen verschiedenen potentiellen Standorten wurde dem Grundstück an der Banker-Feld-Straße, wie oben beschrieben, der Vorzug gegeben. Der Schaffung von dringend benötigten Pflegeplätzen für Senior*innen wurde in der Abwägung der Vorrang vor dem Schutzgut Boden eingeräumt.

Die verkehrliche Erschließung ist über das bestehende Straßennetz auch ohne Haupteerschließungsstraße des Gesamtgebietes Richtericher Dell gesichert. Über den Mischwasserkanal im Plangebiet ist die Abwasserbeseitigung gesichert.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in Bezug auf die Standortentscheidung zurückzuweisen

4.2 Zur „2. Stellungnahme zum Erläuterungsbericht“ bezogen auf den Erläuterungsbericht aus der frühzeitigen Beteiligung, dort Kapitel 1.1 Beschreibung des Plangebietes (Seiten 5 – 8 der Eingabe)

Mit der neu geplanten Erschließungsstraße ist die geplante Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes gemeint und nicht die geplante Haupteerschließung für die ‚Richtericher Dell‘.

Die konkrete Führung des Baustellenverkehrs gehört nicht zu den Regelungsinhalten eines Bebauungsplanes. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der Bauphase dargestellt. Hierzu können auf der nachfolgenden Genehmigungsebene Auflagen formuliert werden. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können hierzu Regelungen im Durchführungsvertrag vereinbart werden.

Die gesetzlichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen werden zur Offenlage in der Begründung aktualisiert.

zu a) Die Fläche des Plangebietes ist sowohl landesplanerisch und regionalplanerisch als auch über den Flächennutzungsplan AACHEN*2030 als Siedlungsfläche planerisch vorbereitet. Die Fläche befindet sich planungsrechtlich derzeit im Außenbereich, eben dies erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Planungsrecht gem. § 30 BauGB, um das Vorhaben hier genehmigen zu können.

zu b, c, d) Während Prognosen aus methodischen Gründen eine lineare Entwicklung zu einem definierten Prognosehorizont aufzeigen, unterliegt die reale Bevölkerungsentwicklung jährlichen Schwankungen im Jahresverlauf. Aus diesem Grund werden in der Statistik immer die gleichen Datumswerte verglichen. Ein Vergleich mit Bevölkerungszahlen zu einem anderen Stichtag im Jahreslauf ist daher aus statistisch methodischen Gründen weder zulässig noch sinnvoll. Die in der Eingabe aufgezeigte Momentaufnahme eines Sommerwertes kann daher nicht als Indiz für eine veränderte Trendentwicklung herangezogen werden. Die Schwankungen sind wesentlich von Wanderungsverhalten abhängig. Typisch für Hochschulstandorte ist die Entwicklung in Aachen von der Entwicklung der Hochschule und der Zahl der Studierenden beeinflusst. So sind jeden Sommer die Einwohnerzahlen bis zum Beginn des Wintersemesters niedriger. Der Bedarf an Pflegeplätzen wurde durch die Städteregeion formuliert.

zu e) Die Immobilien- und Wohnungsmarktberichte weisen auf einen hohen Bedarf an Wohnraum für alle Formen des Wohnungsmarktes hin. Geplant sind 4 Wohnungen, die die Kriterien zur öffentlichen Förderung erfüllen.

zu f) Das Plangebiet wird im Landesentwicklungsplan – entsprechend dem Stand der Regionalplanung – als Siedlungsraum nachrichtlich dargestellt. Insoweit greifen im Bereich der geplanten Siedlungserweiterung nicht die landesplanerischen Ziele des Freiraumschutzes. Auch der derzeit gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Stand 2016, legt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Der Entwurf der Regionalplanneuaufstellung (Stand Entwurf Dezember 2021) greift diese ASB-Festlegung auf. Die Planung entspricht somit den regionalplanerischen Zielsetzungen. Das Plangebiet des BP 985 ist zudem bereits seit 1980 im FNP als Wohnbaufläche und damit als zukünftige Baufläche dargestellt. Somit wirkt sich der LEP 2019 nicht auf die seit Jahrzehnten für eine Entwicklung vorgesehenen

Flächen aus. Weiterhin kann der ermittelte Bedarf an Bauflächen nicht insgesamt auf Innenbereichsflächen durch Nachverdichtung / Wiedernutzbarmachung von Flächen gedeckt werden.
Die Erschließung und Bebauung des Wohngebietes in der gesamten Richtericher Dell ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in Bezug auf die auf den Seiten 5-8 vorgebrachten Bedenken zurückzuweisen.

4.3 Zur „2. Stellungnahme zum Erläuterungsbericht“ bezogen auf den Erläuterungsbericht aus der frühzeitigen Beteiligung, dort Kapitel 1.2 – 1.7 Planungsrechtliche Situation (Seiten 9-17 der Eingabe)

Die Entscheidung für die Siedlungsentwicklung wurde auf übergeordneter Planungsebene (Landesentwicklungsplan, Regionalplan, Flächennutzungsplan) getroffen. Der Bebauungsplan ist aus dem inzwischen rechtswirksamen FNP AACHEN*2030 und dem rechtswirksamen Regionalplan entwickelt und konkretisiert deren planerische Zielaussagen. Auch der Entwurf des Regionalplans legt einen Allgemeinen Siedlungsbereich fest. Die Bekanntmachung des FNP Aachen*2030 erfolgte im Januar 2022. Da die Fläche bereits im FNP 1980 als Wohnbaufläche dargestellt ist, wird der Wille, hier Bauland zur Verfügung zu stellen, planungsrechtlich bekräftigt.

Da bereits der FNP 1980 für das Plangebiet Wohnbaufläche darstellte, wird der Landschaftsschutz bei einer Realisierung der Planung zurückgenommen. Der neue Landschaftsplan liegt als Entwurf (Stadt Aachen 2023) vor und bestätigt das Entwicklungsziel 7 'Temporärer Erhalt'. Die Festsetzungskarte zum Entwurf des Landschaftsplans trifft für das Plangebiet keine Festsetzungen.

Der FNP AACHEN*2030 ist inzwischen rechtswirksam, so dass die Planung eines Grünstreifens vom Amstelbach aus nach Norden zu beachten ist. Die Darstellung des in Rede stehenden Grünstreifens im Flächennutzungsplan AACHEN*2030 ist nicht parzellenscharf. Dieser Grünstreifen muss nicht zwingend auf dem Gelände der geplanten Pflegeeinrichtung und Kita liegen. Im Qualifizierungsverfahren zur Planung der Richtericher Dell muss eine entsprechende Grünverbindung vorgesehen werden, die von der Bahnlinie im Bereich des kleinen Bahntunnels bis zum Rand der geplanten Siedlungserweiterung Richtericher Dell führt, dabei aber in Lage und Breite variieren kann.

Der z. T. auch Masterplan genannte Rahmenplan Richtericher Dell wurde 2015 im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum BP 950 vorgestellt und war seitdem auf der Homepage der Stadtverwaltung Aachen abrufbar.
Da sich die Rahmenbedingungen für die Planung seit der Rahmenplanung stark verändert haben, wird auf Basis einer Gesamtperspektive für die Ortslage Richterich die Planung für das Wohngebiet aktualisiert.

Die Eingabe, dass die Entwicklung eines Bebauungsplans auf einem anderen Bebauungsplan wegen der sich ergebenden Zweideutigkeiten nicht rechtssicher sei, wird zurückgewiesen, da es sich bei dem angesprochenen A 255 nur um einen Aufstellungsbeschluss handelt. Für den BP Nr. 955 - Richtericher Dell / HAUPTERSCHLIEßUNG ORTsumGEHUNG -, der die neue Straße, jedoch keine angrenzenden Bauflächen umfasst, wurde 2017 ein Vorentwurf vorgestellt und 2024 eine erneute frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Hier gab es keine Überschneidung mit dem BP 985. In der Eingabe dargestellt sind die Abgrenzungen der FNP-Änderung Nr. 131 und des Aufstellungsbeschlusses A255. Das Gebiet des BP Nr. 955 ist nicht abgebildet und steht in keiner räumlichen Verbindung zum BP Nr. 985.

Zur Offenlage wird ausschließlich der aktuelle Rechtsstand des FNP AACHEN*2030 beschrieben. Erläuterungen zum Vorentwurf des BP 985 wirksamen FNP 1980 entfallen.

Bewertungen der HAUPTERSCHLIEßUNGSStraße sind nicht Gegenstand des BP 985.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in Bezug auf die planungsrechtliche Situation zurückzuweisen.

4.4 Zur „2. Stellungnahme zum Erläuterungsbericht“

bezogen auf den Erläuterungsbericht zur frühzeitigen Beteiligung, dort Kapitel 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung - 3.5 Sozialräumliche Situation (Seiten 17-20 der Eingabe)

Die Wohnungsmarktberichte 2020 (Stand Vorentwurf) und auch die aktuelle Fassung 2023 zeigen für Richterich gering rückläufige Haushaltszahlen und einen Bevölkerungsrückgang im Gegensatz zum Wachstum in der Gesamtstadt. Richterich gehört gemäß Dritten Sozialentwicklungsplan von August 2020 sowie Update zum Juni 2022 Aachen zu den Bezirken mit hohem Medianalter (d.h. 50% der Bevölkerung ist älter als der Medianwert) und hohem Alterungsprozess. Gesamtstädtisch liegt das Medianalter bei 37 Jahren, in Richterich bei 49 Jahren (siehe Update S. 36 ff und Anlage). Der Bedarf eines Seniorenzentrums wird thematisiert (AWO-Projekt dort auf S. 49).

Die StädteRegion ist im Sozialbereich auch für die Stadt Aachen zuständig. Das Projekt ist aus der örtlichen Bedarfsplanung 2017 hervorgegangen – darauf weist der Dritte Sozialentwicklungsplan hin (S. 49). Die demografische Alterung in Richterich ist zudem als zu berücksichtigender Baustein in der Quartiersentwicklung aufgeführt (siehe S. 249).

Wer zukünftig in dem geplanten Seniorenzentrum wohnen wird, ist nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans. Erfahrungsgemäß stammen jedoch die meisten Bewohner*innen eines Pflegeheimes aus der näheren Umgebung.

Auch die Straße zur Erschließung eines kleinen Bereichs wird als „Erschließungsstraße“ bezeichnet. Der Begriff gilt daher nicht nur für die Erschließung des neuen Wohngebiets Richtericher Dell. Die genaue Ausgestaltung der geplanten privaten Erschließungsstraße für das Plangebiet des BP Nr. 985 ist im Grün- und Gestaltungsplan zur Offenlage konkretisiert.

Die in der Eingabe aufgeführten seniorenaffinen Einrichtungen zählen nicht zur sozialen Infrastruktur. Die genannten Angebote unterstreichen die Standortvorteile der geplanten Einrichtung. Bei der Aufzählung der vorhandenen sozialen Einrichtungen zeigt sich, dass Richterich für andere Altersgruppen gut versorgt ist, nur nicht für Ältere und kleine Kinder. Hier besteht lediglich die gut angenommene Begegnungsstätte der AWO bei Schloss Schönau sowie die vorhandenen Kindertagesstätten, die den Bedarf nicht decken. Bei allen Bebauungsplänen der Stadt Aachen ist die Familien- und Kinderfreundlichkeit zu betrachten. Es ist auch familienfreundlich, wenn Senior*innen wohnungsnah betreut werden können. Da innerhalb des Plangebietes barrierefreie Wohnungen vorgesehen sind, die ggf. auch an Alleinstehende für eine altersgemischte Struktur vermietet werden könnten, ist der Aspekt auch für diesen BP bedeutsam.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in Bezug auf Anlass, Ziel und Zweck der Planung sowie die sozialräumliche Situation zurückzuweisen.

4.5 Zur „2. Stellungnahme zum Erläuterungsbericht“

Bezogen auf den Erläuterungsbericht aus der Frühzeitigen Beteiligung, dort Kapitel 4. Umwelt (Seiten 20 - 24 der Eingabe)

Der Umweltbericht zu einem Bauleitplan folgt den Vorgaben des BauGB § 1 (6) 7 i. V. m. Anlage 1 und nicht denen des UVPG.

Der Ablauf eines Bebauungsplanes ist zweistufig vom Baugesetzbuch vorgeschrieben. Ziel der Zweistufigkeit ist es, zur frühzeitigen Beteiligung die Öffentlichkeit über das geplante Vorhaben zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Dies ist erfolgt durch die vier Wochen dauernde Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 26.10.2020 bis 20.11.2020. In der zweiten Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung (Veröffentlichung im Internet) wird der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Internet veröffentlicht. Die Öffentlichkeit kann während der Veröffentlichungsfrist Stellungnahmen abgeben.

Zu diesem Verfahrensschritt liegt dann eine detaillierte Ausarbeitung der Planung inkl. Bebauungsplanzeichnung und dem Entwurf der schriftlichen Festsetzungen vor.

Aufgabe des Vorentwurfs und der frühzeitigen Beteiligung zum BP 985 war es daher, die beabsichtigte Planung frühzeitig vorzustellen. Auf die noch ausstehenden Arbeitsschritte wurde im Erläuterungsbericht ausdrücklich verwiesen. Die dezierte Abhandlung der Umweltprüfung ist nicht Aufgabe eines Erläuterungsberichtes zur frühzeitigen Beteiligung.

Das BauGB betont in § 1 (6) 7 c) bei der Auflistung der Umweltschutzgüter 'umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt'.

Der Artenschutz gehört zum Schutzgut Tiere gem. § 1 (6) 7 a) BauGB.

Die in der Eingabe zusammengefassten Schutzgüter werden in der Umweltprüfung als eigenständige Schutzgüter gem. § 1 (6) 7 a) BauGB ausführlich behandelt.

Der Ausgleich der Eingriffe in den Boden erfolgt über das Bewertungssystem der Stadt Aachen. Dies ist im Entwurf des BP 985 aufgeführt und die Ausgleichsmaßnahmen sind verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.

Es ist richtig, dass Bergbau nicht zu den Umweltschutzgütern zählt. Es wird im Entwurf unter Kennzeichnungen behandelt. Nach den hier vorliegenden Unterlagen (Grubenbildern) hat im Vorhabenbereich Steinkohlenbergbau im „Tiefen“-Bereich stattgefunden. Die bergbaulichen Einwirkungen dieses vor Jahrzehnten umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind nach allgemeiner Lehrmeinung inzwischen abgeklungen. Ein auch heute noch einwirkungsrelevanter (bruchauslösender) Altbergbau ist hier im Bebauungsplanbereich nicht dokumentiert. Im Verfahren zum benachbarten Bebauungsplanverfahren Nr. 955 wurde der Eschweiler Bergwerksverein (EBV) beteiligt und hat mit Schreiben vom 28.11.2022 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung erhoben werden und eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB nicht erforderlich sei. Alter, oberflächlicher Bergbau wird im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 955 nicht ausgeschlossen, so dass eine Baugrunduntersuchung empfohlen wird. Diese Aussage wird zunächst auf das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 985 übertragen, im Rahmen der Veröffentlichung im Internet wird der EBV beteiligt.

Der Siedlungsschwerpunkt im Aachener Talkessel ist besonders stark betroffen von stadtklimatischer Überprägung. Die stadtklimatischen Effekte werden durch die Kessellage weiter verstärkt, denn hier ist die Luftzirkulation erschwert, was eine Abkühlung und Frischluftversorgung insbesondere bei ruhigen Wetterlagen weiter einschränkt. Darum sind der Erhalt und die Optimierung der Belüftungssysteme des Talkessels besonders wichtig. Entsprechend sind Kaltluftbahnen und die ihnen Kaltluft zuführenden Gebiete besonders hoch bewertet. Dies ist eine fachgutachterliche Entscheidung zum Vergleich der Standorte im Aachener Stadtgebiet und entspricht der allgemein anerkannten Praxis.

Im Plangebiet allerdings liegen keine für den Talkessel relevanten Kaltluftströme oder Kaltluftentstehungsflächen vor. Die mikroklimatische Situation im Plangebiet ist als günstig zu bezeichnen und wird sich nicht wesentlich durch das Vorhaben verschlechtern.

Die Erdbebenzonen werden in jedem Bebauungsplan als Hinweis für die weiteren Verfahrensschritte aufgeführt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in Bezug auf das Kapitel Umwelt im Erläuterungsbericht zurückzuweisen.

4.6 Zur „2. Stellungnahme zum Erläuterungsbericht“, bezogen auf den Erläuterungsbericht aus der Frühzeitigen Beteiligung, dort Kapitel 5 Verfahren (Seiten 24 - 25 der Eingabe)

Gemäß LEP 2019 sind bei einer baulichen Inanspruchnahme im Außenbereich vorrangig Arrondierungen an den Siedlungsrändern vorzunehmen und vorhandene Infrastrukturen sowie eine verkehrliche Erschließung zu nutzen, um Splittersiedlungen zu vermeiden. Dies trifft hier zu und ist deshalb beschrieben.

Aufgabe eines Erläuterungsberichtes ist die Beschreibung eines Vorentwurfs für eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Die in der Eingabe beklagte Unvollständigkeit ist dem frühen Planungsstand geschuldet, damit Hinweise aus der Öffentlichkeit im weiteren Verfahren berücksichtigt werden können.

Zur Veröffentlichung im Internet liegt nunmehr die Begründung mit Umweltbericht und den in der Eingabe geforderten vertieften Untersuchungen vor.

Der Erläuterungsbericht wurde zu einem sehr frühen Zeitpunkt der Planung geschrieben. Die „verkehrliche Erschließung“ bezieht sich im Erläuterungsbericht auch auf die Erschließung für zu Fuß Gehende und Radfahrer* innen. Für diese soll die Querung des Amstelbaches ermöglicht werden. Um die geplante Querung planungsrechtlich zu sichern wurde das Plangebiet des Bebauungsplanes nach Süden erweitert. Im Laufe des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 985 wurde entschieden, dass eine durchgehend öffentliche Verbindung über das Plangebiet nach Osten nicht vorgesehen werden soll.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in Bezug auf das Verfahren zurückzuweisen.

4.7 Zu „3. Weitere planungsrelevante Standortfaktoren zum VEP/BP 985“, (Seite 26 der Eingabe)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 985 befindet sich derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Planung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Gemeinde hat einen Bauleitplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§1 (3) BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden alle rechtlichen Vorgaben berücksichtigt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in Bezug auf die Einschränkungen des § 35 BauGB zurückzuweisen.

4.8 Zu „3. Weitere planungsrelevante Standortfaktoren zum VEP/BP 985, 3.1 Boden und Klima (Seite 26 der Eingabe)

Es stimmt, dass Boden und Klima in enger Wechselbeziehung stehen. Dies ist im Umweltbericht beschrieben. In der Abwägung wird der Errichtung einer Pflegeeinrichtung für Senior*innen und dem Bau einer Kita sowie vier Wohnungen der Vorrang vor dem Schutz des Bodens gegeben. Der Aachener Leitfaden zur Bodenfunktionsbewertung wird zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs angewendet.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in Bezug auf den Schutz des Bodens zurückzuweisen.

4.9 Zu „3. Weitere planungsrelevante Standortfaktoren zum VEP/BP 985, 3.2 Bodenbanken“ (Seiten 27 - 28 der Eingabe)

Zur Bebauung des Plangebietes wird ein Bodenschutzkonzept erforderlich. In diesem müssen Vorschläge für ein Bodenmanagement erarbeitet werden, d. h. wie mit dem überschüssigen (Ober-)Boden umgegangen werden soll.

Darüber hinaus muss dafür Sorgegetragen werden, dass in den Bereichen der späteren Grünflächen der Boden während der Bauphase geschützt wird. Zudem sollten in dem Bodenschutzkonzept Vorschläge für ein Bodenmanagement erarbeitet werden, wie mit dem überschüssigen Boden umgegangen werden soll. In vergleichbaren Fällen im weiteren Planungsraum wurde überschüssiges Bodenmaterial den ansässigen Landwirten angeboten und so im Raum Richterich-Horbach belassen. Für das Bodenschutzkonzept und die Bodenkundliche Baubegleitung sind die DIN 19639 und der neuen Regelung in der letzten Jahr novellierten Bundes-Bodenschutzverordnung die rechtliche Grundlage.

Die Abwägung zwischen dem Schutz und Erhalt des Bodens und der Errichtung einer Pflegeeinrichtung für Senior*innen und dem Bau einer Kita sowie vier Wohnungen der Vorrang wurde bereits weiter oben thematisiert.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Bodenbank zur Kenntnis zu nehmen.

4.10 Zu „3. Weitere planungsrelevante Standortfaktoren zum VEP/BP 985, 3.3 Landwirtschaft“ (Seiten 28 - 30 der Eingabe)

Mit der Bebauung der landwirtschaftlich genutzten Fläche geht wertvoller Ackerboden als Produktionsstätte für Nahrungsmittel und Tierfutter verloren. Die Abwägung hierzu erfolgte bereits auf den höheren Planungsebenen des Landesentwicklungsplans, des Regionalplans und des Flächennutzungsplans. Den sozialen Bedürfnissen der Familien und der älteren Bevölkerung wird in der Abwägung der Vorrang gegenüber den belagend der den Belangen der Landwirtschaft gegeben.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in Bezug auf die Landwirtschaft zurückzuweisen.

4.11 Zu „3. Weitere planungsrelevante Standortfaktoren zum VEP/BP 985, 3.4 Versickerungsfähigkeit“ (Seite 30 der Eingabe)

Bereits in der Entwässerungsplanung für die Richtericher Dell war vorgesehen, dass die Flächen südlich der Banker-Feld-Straße in den Amstelbach entwässert werden sollen. Eine Versickerung war für diesen Bereich nicht vorgesehen. Aufgrund der geringen Versickerungseignung der Böden sieht das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 985 eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Amstelbach vor, wobei das Wasser zunächst in einem Mulden-Rigolen-System zurückgehalten wird und über Rigolen versickern kann und die überschüssige Menge gedrosselt in den Amstelbach eingeleitet wird. Dieses Vorgehen ist mit der Unteren Wasserbehörde und dem Wasserverband Eifel-Rur abgestimmt und wird im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

4.12 3. Weitere planungsrelevante Standortfaktoren zum VEP/BP 985, 3.5 Auswirkungen auf die Umwelt (Seite 31 der Eingabe)

Mit der Entscheidung zur Entwicklung des Siedlungsbereichs Richtericher Dell und fehlenden Standortalternativen in der näheren Umgebung wird die Null-Variante nicht verfolgt. Die Bedenken hinsichtlich der zu erwartenden erheblichen Eingriffe in das Klima werden nicht geteilt. Die Bebauung der Richtericher Dell ist nicht Teil des Abwägungsprozesses in diesem Planverfahren. Den sozialen Bedürfnissen der Familien und der älteren Bevölkerung wird in der Abwägung der Vorrang gegenüber den Schutzgütern Boden und Klima gegeben.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in Bezug auf die Auswirkungen auf die Umwelt zurückzuweisen.

4.13 Zu „3. Weitere planungsrelevante Standortfaktoren zum VEP/BP 985, 3.6. Verkehrliche Maßnahmen“ (Seiten 30 - 32 der Eingabe)

Die Erschließung des Neubaugebietes Richtericher Dell ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes 985. Hierzu wird auf das Bauleitplanverfahren BP Nr. 955 verwiesen. Das geplante Vorhaben wird über die Banker-Feld-Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Für Radfahrer*innen und Fußgänger*innen werden weitere Anbindungen an die angrenzenden Verkehrsflächen geplant.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in Bezug auf die verkehrlichen Maßnahmen zurückzuweisen.

4.14 Zu „3. Weitere planungsrelevante Standortfaktoren zum VEP/BP 985, 3. 7. Gesundheitsvorsorge (BauGB 2017) und 3.8 Bestehende Höchstspannungsfreileitung“ (Seiten 32 - 35 der Eingabe)

Die Abstände zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen mit 220 kV oder mehr ist eine 'Soll-Vorgabe' des LEP und als Grundsatz formuliert. Im Unterschied zu LEP-Zielen unterliegen LEP-Grundsätze der Abwägung. Die Angabe von 400 m ist daher im LEP weder verbindlich festgelegt noch erfordert dies eine Änderung der Planung.

Die Hochspannungsfreileitung ist für Betriebsspannungen von 110 kV bis 220 kV ausgelegt. Da die Hochspannungsfreileitung in diesem Bereich nach Angaben des Betreibers Westnetz GmbH aus heutiger Sicht langfristig mit 110 kV betrieben wird, erfolgt die Zuordnung zum 110-kV-Netz mit einem Schutzstreifen von $2 \times 25,00 \text{ m} = 50,00 \text{ m}$. Der Planbereich liegt deutlich außerhalb des Schutzstreifens.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in Bezug auf die Gesundheitsvorsorge und die Hochspannungsfreileitung zurückzuweisen.

4.15 Zu „3. Weitere planungsrelevante Standortfaktoren zum VEP/BP 985, 3. 9. Ausgleichsflächen“ (Seite 35 der Eingabe)

Die Stadt Aachen misst dem Schutz des Bodens eine hohe Bedeutung zu. Daher wurde ein Bodenbewertungssystem entwickelt, das in der Bauleitplanung für die Ermittlung und die Kompensation des Eingriffs angewandt wird. Dies erfolgt mit der Renaturierung einer Moorfläche im Münsterwald. Werden Ausgleichsflächen baulich in Anspruch genommen, ist auch hierfür erneut Ausgleich zu leisten.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

4.16 Zu „3. Weitere planungsrelevante Standortfaktoren zum VEP/BP 985, 3. 10. Baulandkataster / Siedlungsmonitoring“ (Seiten 35 - 36 der Eingabe)

Die Eingabe betrifft die Betrachtung der verfügbaren Bauflächen im gesamten Stadtgebiet und nicht die Regelungsmöglichkeit des BP Nr. 985. Bei der Regelung im §200 BauGB handelt es sich um einen „Kann-Vorschrift“, nicht aber um eine Verpflichtung der Gemeinde. Für das eigene Stadtgebiet hat die Stadt Aachen ein Baulandkataster erstellt. Darin werden Baulücken < 0,2 ha innerhalb des Stadtgebietes erfasst, die erschlossen sind und kurzfristig bebaut werden können. Es ergänzt das Siedlungsflächenmonitoring, das entsprechend den Vorgaben der Bezirksregierung Köln Flächen über 0,2 ha erfasst. Die Ergebnisse sind im FNP AACHEN*2030 dokumentiert. Die Alternativvorschläge wurden weiter oben bereits thematisiert.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in Bezug auf das Baulandkataster und Siedlungsflächenmonitoring zurückzuweisen.

4.17 Zu „3. Weitere planungsrelevante Standortfaktoren zum VEP/BP 985, 3.11. Wiedernutzung von vorgenutzten bzw. mindergenutzten Flächen“ (Seiten 36 - 36 der Eingabe)

Innenentwicklungspotenziale sind in der Tat nicht exakt quantifizierbar, da aufgrund der kleinteiligen Eigentumsverhältnisse i.d.R kein Zugriff besteht. Gleichwohl werden sie im FNP AACHEN*2030 ausdrücklich als weiterer Spielraum zur Deckung der Bedarfe gesehen und als Möglichkeit berücksichtigt, Gesamtflächenpotenziale der Stadt Aachen auszuschöpfen. In der Stadt Aachen gibt es einige Beispiele für Nachfolgenutzungen ehemals bebauter Flächen. Dies sind zum Beispiel die neuen Entwicklungen auf ehemaligen Gewerbeflächen im Bereich Rothe Erde als Wiedernutzung ehemaliger Industriestandorte oder die Neubebauung am Standort der ehemaligen Hauptschule Franzstraße in der Innenstadt. Weitere Beispiele sind der Sportplatz in Laurensberg an der Rathausstraße, der für den Wohnungsbau entwickelt wird, die Nutzung des Geländes am Westbahnhof für den Hochschulcampus, ein ehemaliges Autohaus an der Roermonder Straße, wo Wohnungsbau entwickelt wird, ein Sportplatz in Aachen-Brand an der Karl-Kuck-Straße (Wohnungsbau), eine Fläche an der Monheimsallee (Wohnungsbau), oder auch eine ehemals gewerbliche Fläche an der Burtscheider Brücke, wo Wohnungsbau ermöglicht wurde.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

4.18 Zu „3. Weitere planungsrelevante Standortfaktoren zum VEP/BP 985, 3. 12. Alternativvorschlag Seniorenzentrum der BI Dell“ (Seiten 38 – 40 der Eingabe)

Die Standortuntersuchung wurde weiter oben bereits thematisiert. Der von der Eingabeinreicherin vorgeschlagene Alternativstandort weist – wie beschrieben – aufgrund der zentralen Lage im Ortskern von Richterich einige Vorzüge auf. Die Nachteile sind allerdings unvollständig aufgeführt: es fehlt ein Hinweis auf die unmittelbar angrenzende gewerbliche Nutzung und damit verbundene Emissionen sowie die privaten Grundbesitzverhältnisse. Das Grundstück ist nicht verfügbar, so dass die Stadt Aachen keinen Einfluss auf die Folgenutzung hat und den Zeitpunkt der Umsetzung einer potentiellen Planung hat. Sollte es auf der geplanten Fläche nicht zur Umsetzung der Planung mit der derzeitigen Investorin kommen, kann die Stadt

Aachen eigenverantwortlich in Abstimmung mit der Städteregion aktiv werden und die erforderlichen Schritte zur Bedarfsdeckung vornehmen.

Am 23.08.2023 beschloss der Planungsausschuss, diese Fläche in den Prozess 'Aachen-Kompass' aufzunehmen.

Im Sinne einer zügigen Flächenentwicklung und weil keine geeigneten Fremdfächen vorliegen, wurde der Nutzung einer eigenen Fläche der Vorzug gegenüber der Aktivierung fremder Flächen gegeben.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

5. Eingabe 'Eingabesteller*in 5' vom 22.10.2020

An den
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
52064 Aachen

Aachen, den _____
Az. FB 61/620-35041-2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan -Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße- Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

(Informationen zum Datenschutz: siehe Rückseite)

Was mir gefällt:

Was mir nicht gefällt:

Der Abstand zur Altbebauung
(Dellstr) ist zu gering.

Meine Verbesserungsvorschläge:

s.o. Abstand vergrößern

Bitte füllen sie die Felder vollständig und in Druckbuchstaben aus und werfen Sie Ihre Eingabe unterschrieben in den bereitstehenden Briefkasten. Mit Ihrer Unterschrift bestätigen sie, dass Sie den unten angegebenen Datenschutzhinweis zur Kenntnis genommen haben und die Einwilligung zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erteilen.

Name:	
Straße und Hausnummer:	
Wohnort:	
Unterschrift:	

Eingaben

per E-Mail an: bebauungsplan@mail.aachen.de



Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 5:

5.1 Abstand Nachbarbebauung

Der Abstand der geplanten Baukörper beträgt ca. 10 m zur Grundstücksgrenze. Im Bebauungsplan wird dies durch Baugrenzen festgesetzt. Damit werden die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen von ca. 4 m Tiefe nicht nur eingehalten, sondern um mehr als 100 % überschritten.

Zwischen der Neubebauung und den bestehenden Wohngebäuden wird ein Park angelegt, der zusätzlich einen ausreichenden Abstand sichert.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe nicht zu berücksichtigen.

6. Eingabe 'Eingabesteller*in 6, Schreiben ohne Datum

Einwendungen zum Bebauungsplan 985 Banker Feld Str.-Amstelbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

es geht hier nicht um eine Verhinderung altentpflegerisch notwendiger Maßnahmen und auch nicht um die architektonische Gestaltung, wenn hier Bezug genommen wird, sondern um die ökologischen Belange zu denen wir uns verpflichtet sehen.

Trotz zahlreicher Immobilienleerstände wird unverdrossen neu gebaut, anstatt Altbestandsgebäude an anderer Stelle zu nutzen.

Immer wieder wird betont, Innenverdichtung zu betreiben, um das Bauen auf der „grünen Wiese“ zu vermeiden, wenn es Kritik an Innenbebauungen gibt (aktuell mit dem BP 998, Vaalser Str.), weil die ökologischen Schäden im Außenbereich als größer eingeschätzt werden und man verweist zynisch auf §1 BauGB, wonach man einem schonenden und sparsamen Umgang mit Boden Folge leistet.

Nun wird hier auch über die bisherige Siedlungsgrenze hinaus eindeutig in den Außenbereich erweitert. Soll man entgegen geographischer Evidenz annehmen, daß trickreich amtlich einfach die Außenbereichsgrenzen vor zukünftigen Baubehgehren ausgedehnt werden, um sie zum Innenbereich zu machen und um dann verharmlosend behaupten zu können, man vermeide Bauen im Außenbereich zur Vermeidung größerer Schäden ?

Als Nichtfachmann in Planungsrecht frage ich mich z.B., ob das Preuswaldquartier entgegen seiner Abseitslage im Wald nun Außenbereich ist, oder Baumaßnahmen dort als Innenbereichsentwicklung definiert werden.

Unter ökologischen Aspekten kommt vor allem der höchstwertige Ackerboden in Betracht, der hier, wie auch bei der Bauplanung eines ganz neuen Stadtviertels Dell, als höchst schützenswert beurteilt wird und daher Bebauungsmaßnahmen eigentlich nicht zulassen dürfte.

Da stellt sich die Frage, ob Aachen so reichlich mit höchstwertigen Böden gesegnet ist, daß man es sich leisten kann, so sorglos und mißachtend damit umzugehen ?

Falls das so ist, kann man nur feststellen, daß unsere angeblich so hochgebildet aufgeklärte Zeit rückständiger ist als das Mittelalter und das Altertum. Dort käme es keinem Menschen in den Sinn, fruchtbarste Böden zu bebauen, weil das viel zu wertvolle Lebensgrundlagen sind. Heute fällt einer offenbar übersättigten, bedenkenlos agierenden Bevölkerung nichts besseres ein, als solche Böden zuzubetonieren.

Statt also einen solchen Boden viel sinnvoller für Ausgleichsflächen, die angesichts des Klimanotstands drängend fehlen, zu nutzen und damit zu einem natürlichen Luftentstehungsgebiet, CO₂-Absorptionspotenzial und Fauna-Flor-Habitat zu machen, wird die Fläche wieder gegenteilig für Bebauungen ökologisch vergeudet.

Auch wenn hier keine Baumschutzsatzung greift, muß doch wohl stattdessen – so ist zu hoffen – neuer Ausgleich für den Bodenverlust geschaffen werden. Die Negativbilanz wird mit neuer Belastung auf der Schuldenseite des Ökopunktekontos weiter vergrößert. Wie also „verrechnet“ man die weitere umweltbelastende Maßnahme, oder gilt eine technische Begrünung auf einem Bruchteil der Fläche als ausreichende Ausgleichsmaßnahme ?

Bezüglich Klimaschutz und damit verbundener CO₂-Bilanz wären Weiternutzungen von Bestandsgebäuden sinnvoller. Schließlich trägt die Bauwirtschaft einen großen Anteil zur Schädigung des Klimas bei.

Auch wird festgestellt (Erläuterungsbericht S. 8), daß die Bebauung in einem Kaltluftentstehungsgebiet liegen wird. Vermutlich wird das aber, wie üblich, als kleiner und damit „vertretbarer“ Eingriff bezeichnet, auch wenn im zeitlichen Verlauf ein Eingriff dem anderen folgt und jeder als „vertretbar“ gilt, bis kein Kaltluftentstehungsgebiet mehr übrig bleibt.

Diese Verfahrensweise erleben wir in letzter Zeit insbesondere beim sukzessiven Zubau des Dorbachtales.

Einzig positiv zu vermerken ist, daß die Bewohnerdichte im geplanten Gebäudekomplex größer ist. Könnte man auf diese Weise, aufgrund der damit verbundenen zahlreichen frei werdenden Altimmobilien, deren Besitzer in die Seniorenresidenz umgezogen sind, nicht dem immer wieder beklagten Wohnungsmangel sinnvoller und vor allem umweltschonender begegnen und weitere Neubauprojekte wie die Siedlung Dell ad acta legen?

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 6:

6.1 Nutzung Altbestand

Für die Ansiedlung eines Seniorenzentrums in Richterich stehen derzeit keine den Anforderungen entsprechenden Altbestandsgebäude zur Verfügung.

6.2 Erweiterung im Außenbereich

Die Erweiterung des Siedlungsbereiches war bereits im Flächennutzungsplan 1980 enthalten und ist im FNP AACHEN*2030 weiterhin dargestellt. Mit der Aufstellung des VBP Nr. 895 wird eine Teilfläche für die Ansiedlung eines dringend in Richterich erforderlichen Seniorenzentrums und einer Kindertagesstätte zur Versorgung des Stadtteils in Anspruch genommen. Die geplante Siedlungsentwicklung schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsrand an. Flächen, die mit einem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert sind, werden als Innenbereich gewertet. Dies gilt entsprechend auch für die über Bebauungspläne festgesetzten Bauflächen im Preuswald.

6.3 Schutz des Bodens

Die Stadt Aachen misst dem Schutz des Bodens eine hohe Bedeutung zu. Daher wurde ein Bodenbewertungssystem entwickelt, das in der Bauleitplanung für die Ermittlung und die Kompensation des Eingriffs angewandt wird. Als Ausgleichsmaßnahme wird eine Moorfläche im Münsterwald entfichtet, so dass an anderer Stelle im Stadtgebiet eine ökologisch wertvolle Verbesserung des Bodenhaushalts geschaffen wird.

Historisch betrachtet fanden Ansiedlungen gerade in landwirtschaftlich wertvollen Bereichen statt und nicht auf unfruchtbaren Böden, die keine Lebensgrundlage bieten.

Durch die kompakte dreigeschossige Bauweise des Seniorenzentrums wird zudem eine Inanspruchnahme der schutzwürdigen Böden im Plangebiet soweit möglich reduziert. Der Gesamtversiegelungsgrad liegt bei ca. 51%.

6.4 Klimaschutz

Für die Ansiedlung eines Seniorenzentrums in Richterich stehen derzeit keine den Anforderungen für ein Seniorenzentrum entsprechende Altbestandsgebäude zur Verfügung.

6.5 Kaltluftentstehungsgebiet

Jede bisher unbebaute Freifläche trägt zur Kaltluftentstehung bei. Das Plangebiet liegt außerhalb großräumiger Kaltluftbahnen. Die Auswirkungen auf das Klima wurden im Rahmen der Umweltprüfung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans AACHEN*2030 untersucht (BKR AACHEN & RWTH AACHEN – GEOGRAPHISCHES INSTITUT, 2014). Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zum BP 985 detailliert beschrieben. Das geplante Vorhaben wird die Ortsbebauung Richterichs erweitern und somit auch das Kleinklima beeinflussen. Das bestehende Freilandklima würde sich zu einem Vorstadt- bzw. Stadtrandklima verändern. Da die Kaltluftvolumenströme der Horbacher Börde Richtung Norden strömen und die Eingriffsfläche insgesamt nur eine geringe thermische Ausgleichsfunktion hat, hat der Eingriff keine Relevanz für die Belüftung des Aachener Talkessels oder anderer größerer Siedlungsbereiche. Wesentliche Stadtklimatische Verschlechterungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

6.6 Wohnungstausch

Ein Umzug in das Seniorenzentrum ermöglicht den Generationenwechsel in einer ehemals größeren Wohnung bzw. Haus für junge Familien. Daher ist diese Nachfolgenutzung auch Teil der Innenentwicklungsstrategie der Stadt Aachen, den vorhandenen Gebäudebestand effektiv zu nutzen. Dieser Effekt reicht jedoch nicht aus, den Mangel an Wohnraum im Stadtgebiet zu decken.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zu Nr. 6.1 und Nr. 6.2 zurückzuweisen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zu Nr. 6.3 bis Nr. 6.6 zur Kenntnis zu nehmen.

7. Eingabe 'Eingabesteller*in 7 ' vom 20.11.2020

Stadt Aachen, Stadtverwaltung, FB 61
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Frau Prenger-Berninghoff
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen



Zeichen: KGAC/DF-2020
Aachen,
20. November 2020 (1/2)

Handwritten signature and date: 25.11.20

- Banker-Feld-Straße/Amstelbachstraße - Bebauungsplan, Vorhabenbezogen Nr. 985 (Offenlage)
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26. 10. bis 20. 11. 2020
Stellungnahme aufgrund der Berührung unserer Belange

Es wird darum gebeten, den Absender im weiteren Verfahren nicht zu anonymisieren!

Sehr geehrte Frau Prenger-Berninghoff,

aufgrund des Freiflächen- und Kulturlandschaftsschutzes und dem notwendigen Schutz unversiegelter landwirtschaftlicher Böden können wir dem Vorhaben nicht zustimmen. Im Zuge des bevorstehenden großen landschaftsverändernden Vorhabens „Richtericher Dell“ in das dieses Projekt integriert werden soll, relativiert sich die Betrachtungsweise natürlich erheblich.

Aber auch dann bleibt die vorgesehene Planungsvariante wegen der Nähe zum Amstelbach nicht zustimmungsfähig. Der notwendige Schutz der Gewässeraue ist nicht gewährleistet. Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist ein Abstand vom Gewässer von 100 m notwendig der von jeglicher Bebauung und Flächennutzung frei zu halten ist! Dies erfordert eine Planungsänderung.

Wir empfehlen, uns in diesem Verfahren als offiziellen Träger öffentlicher Belange einzustufen.

Bitte halten Sie uns über die weiteren Planungsschritte auf dem Laufenden.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.7:

7.1 Anonymisierung

Die Stadt Aachen ist aufgrund des öffentlichen Bebauungsplanverfahrens darangehalten, datenschutzrechtliche Belange zu beachten. Insoweit wird der Anregung, schriftliche Anregungen nicht zu anonymisieren, nicht gefolgt.

7.2 Freiflächen- und Kulturlandschaftsschutz

Die Errichtung des Altenzentrums und der Kita ist ein erster Baustein im Gesamtgefüge Richtericher Dell. Diese für die Stadt Aachen wichtige Siedlungserweiterung ist über die Regionalplanung als auch den kommunalen Flächennutzungsplan AACHEN*2030 planerisch vorbereitet und abgewogen. Der Freiflächen- und Kulturlandschaftsschutz wurde gegenüber den Belangen der Wohnraumversorgung und der Deckung der sozialen Belange zurückgestellt.

7.3 Gewässeraue

Ein Abstand zur Gewässeraue von 100 m ist rechtlich nicht vorgeschrieben. Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes und des Hochwasserbereichs des Amstelbachs. Auch bei Starkregen ist das Plangebiet nicht gefährdet.

7.4 Offizieller Träger öffentlicher Belange

Die Stadt Aachen wertet den Einwender in allen Bauleitplanverfahren als Stimme der Öffentlichkeit.

Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zu Nr. 7.1, Nr. 7.3 und Nr. 7.4 zurückzuweisen.
Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu Nr. 7.2 zur Kenntnis zu nehmen.

8. Eingabe 'Eingabesteller*in 8' vom 20.11.2020

An den
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
52064 Aachen

Aachen, den 20.11.20
Az. FB 61/620-35041-2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
-Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße-
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

(Informationen zum Datenschutz: siehe Rückseite)

Was mir gefällt:



Was mir nicht gefällt:

- Es gibt in E: ^{viel} zu wenig Mitarbeiterparkplätze bzw. Besucherparkplätze (Mitarbeiter parken auf Besucherplätzen u. Besucher im Anwohnerbereich!)
- Gibt es eine Abgrenzung (Zaun) zur Dellstr.?
- Morgendliche Anlieferung v. Waren über LKW zufahrt - Lärmschutz!

Meine Verbesserungsvorschläge:

Ohne Abgrenzung zur Dellstr. werden Besucher in Dellstr. parken/um z Fuß über AWO-Fußweg zum Heim z. gelangen!!! (siehe z.B. Situation am Kloster Raphael)

Bitte füllen sie die Felder vollständig und in Druckbuchstaben aus und werfen Sie Ihre Eingabe unterschrieben in den bereitstehenden Briefkasten. Mit Ihrer Unterschrift bestätigen sie, dass Sie den unten angegebenen Datenschutzhinweis zur Kenntnis genommen haben und die Einwilligung zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erteilen.

Name:	
Straße und Hausnummer:	
Wohnort:	
Unterschrift:	

Eingaben
per E-Mail an: bebauungsplan@mail.aachen.de



Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.8:

8.1 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der Stellplätze ist in einem Mobilitätskonzept auf Basis der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen ermittelt worden. Für das Seniorenzentrum sind 11,5 Stellplätze errechnet, mit Berücksichtigung der Reduzierung 10 PKW-Stellplätze. In den stärksten Schichten werden ca. 35 Mitarbeiter*innen im Seniorenzentrum sein. In den Zeiten des Schichtwechsels von der Früh- zur Spätschicht erfolgt über ca. 1 Stunde eine Doppelbesetzung des Pflegepersonals. Dies stellt ungefähr eine Mehrung von 50-60% dar, ca. 50-55 Mitarbeiter*innen. Zusätzlich ist noch ein Stellplatzangebot für externe Dienstleister*innen und Besucher*innen erforderlich, die eine unbestimmte Verweildauer und Nutzungszeit aufweisen, sodass von einer Gleichzeitigkeit von ca. 55-60 Personen ausgegangen werden muss. Der Schichtwechsel der Früh- und Spätschicht und die Bring- und Holzeiten der Kita- Eltern finden nicht gleichzeitig statt.

Durch die spezifische Nutzungsstruktur des Grundstücks mit Kita und Seniorenzentrum und den damit verbundenen Stoßzeiten, in denen ein hoher Stellplatzbedarf für kurze Zeit entsteht, erscheint eine Reduzierung der nach Stellplatzsatzung errechneten PKW-Parkplätze als nicht sinnvoll. Es stehen in den Stoßzeiten ohne Reduzierung der Stellplätze ca. für 1/5 der Nutzer*innen PKW Stellplätze zur Verfügung. (ausgenommen der Wohnungen).

Für das Seniorenzentrum sind 12 Stellplätze für Mitarbeiter*innen und Besucher*innen verbindlich verortet. Zusätzlich sind 5 Stellplätze für die Kita und 4 Stellplätze für die 4 Wohnungen eingeplant. Optional werden zwei zusätzliche Stellplätze vorgesehen, um die Stoßzeiten des Schichtwechsels abfangen zu können. Sollte sich im Betrieb zeigen, dass darauf verzichtet werden kann, besteht perspektivisch die Möglichkeit des Rückbaus der beiden zusätzlichen Stellplätze.

Im Plangebiet sind zudem 32 Radstellplätze verbindlich festgesetzt.

8.2 Zugang Dellstraße

Für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen wird eine Querung über den Amstelbach angelegt und über das Gelände der AWO eine neue Verbindung zwischen Amstelbachstraße und Dellstraße geschaffen. Dafür wurde das Plangebiet im Süden geringfügig vergrößert. Damit reagiert die Stadt Aachen auf die Anregung von Bürger*innen und dem Bezirk, eine bessere Anbindung für die Bewohner*innen des Seniorenzentrums an den Ortsteil Richterich und insbesondere die Geschäfte im Gewerbegebiet Roder Weg zu ermöglichen sowie den Eltern einen kürzeren Weg zur Kita anzubieten.

8.3 Lärmschutz

In einem Schallschutzgutachten zum BP 985 sind u. a. auch die Lieferverkehre betrachtet worden. Da die Anlieferung auf der östlichen Gebäudeseite erfolgt, ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen für die Anwohner der Dellstraße.

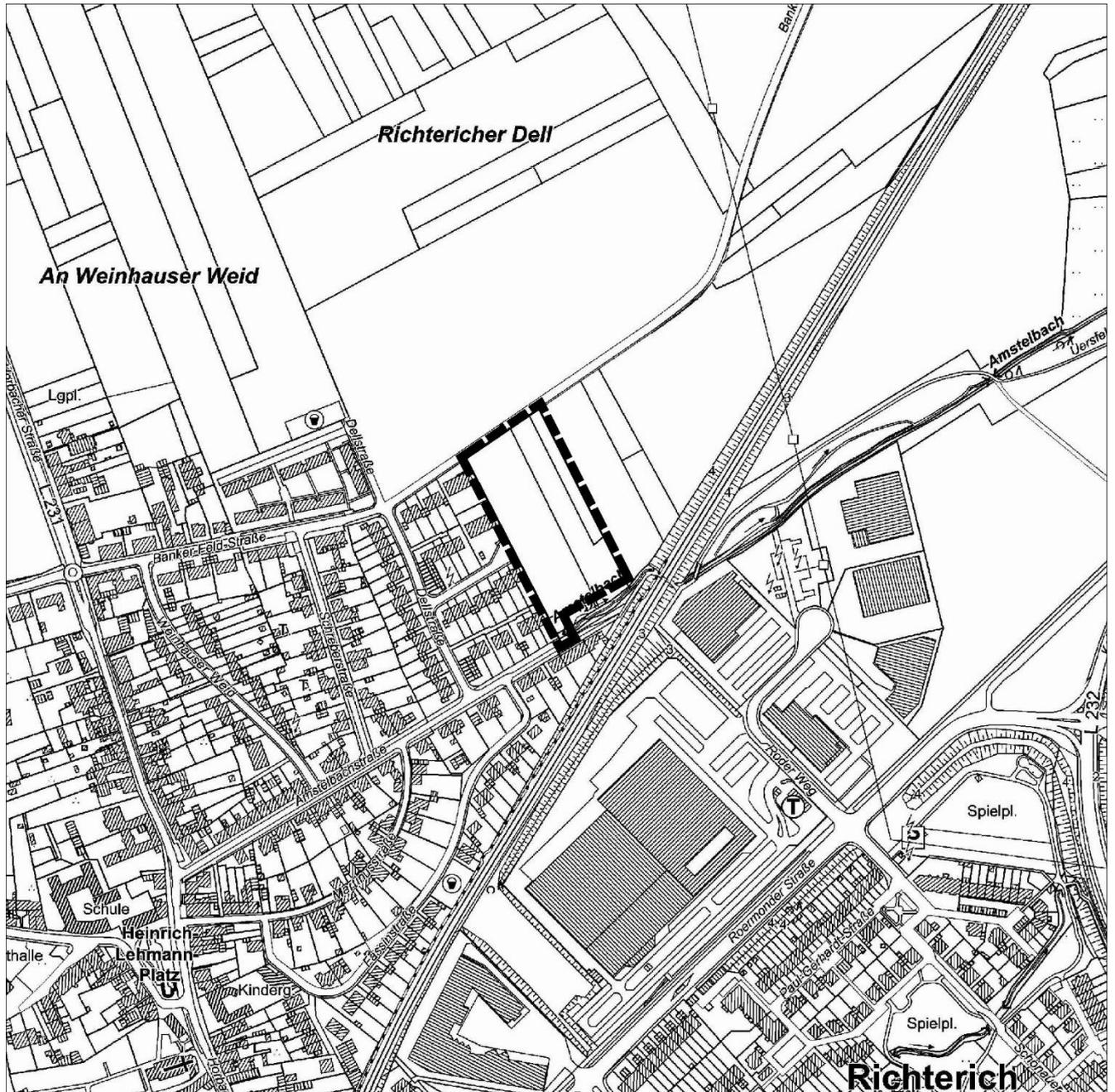
Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Abwägungsvorschlag über die frühzeitige Beteiligung der Behörden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 985

- Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße -

für den Bereich zwischen der Wohnbebauung an der Dellstraße und der Banker-Feld-Straße
im Stadtbezirk Aachen-Richterich



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Planungsrelevante Eingaben gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1.	Stadt Aachen – FB 61 Straßenverkehrsbehörde (61/400), vom 27.10.2020	3
2.	Polizeipräsidium Aachen – Direktion Verkehr, vom 28.10.2020	4
3.	Polizeipräsidium Aachen – städtebauliche Kriminalprävention, vom 28.10.2020	5
4.	Amprion GmbH, vom 27.10.2020.....	9
5.	Stadt Aachen – FB 61 Denkmalpflege und Archäologie (61/600), vom 03.11.2020	11
6.	Stadt Aachen, Bauverwaltung (B 03/12), Kampfmittelbeseitigung, vom 09.11.2020	13
7.	Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie, vom 09.11.2020	16
8.	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, vom 26.11.2020	19

1. Stadt Aachen – FB 61 Straßenverkehrsbehörde (61/400), vom 27.10.2020

Von: Uwe Grützmaker
An: Prenger Berninghoff, Edith
Datum: 27.10.2020 15:20
Betreff: Antw: BP Nr. 985 -Banker-Feld-Straße-Amstelbachstraße-, Behördenbeteiligung

Hallo Edith,

die Banker-Feld-Straße ist Bestandteil einer Tempo 30-Zone. Die neue Erschließungsstraße erweitert die geschlossene Bebauung, vor allem vor dem Hintergrund, dass das Wohngebiet zukünftig in östliche Richtung erweitert werden soll. Demzufolge wird auch die neue Erschließungsstraße innerhalb der Tempo 30-Zone liegen. Je nachdem wie der Ausbau gewählt wird, ist auch ein verkehrsberuhigter Bereich denkbar. Bei weiterer Planung im Separationsprinzip ist auf der östlichen Seite aus verkehrlicher Sicht keine Radverkehrsanlage in der Nebenanlage, so wie jetzt im Plan eingezeichnet, notwendig. Perspektivisch wird an der neuen Einmündung durch die Integration in die Tempo 30-Zone die Vorfahrtsregelung "rechts-vor-links" gelten. Sollte ein niveaugleicher Ausbau erfolgen und ein verkehrsberuhigter Bereich entstehen, erhält hingegen die Banker-Feld-Straße den Vorrang. In beiden Fällen ist aber auf ausreichende Sichtbeziehungen zu achten. Die Standorte der beiden im Plan eingetragenen Bäume (einer am Anfang des Parkstreifens in der Erschließungsstraße und ein weiterer in der Banker-Feld-Straße vor der Einmündung) sollten vor diesem Hintergrund noch einmal überdacht werden.

Die privaten Stellplätze sind im Bebauungsplan "Gruppenweise" angeordnet. Dies hat zur Folge, dass 4 Zufahrten plus eine weitere Zufahrt für die Anlieferung angelegt werden müssen. Ich rege an, dass die private Stellplatzanlage überplant wird, so dass möglichst wenige Zufahrten angelegt werden müssen. Die Querung des Gehwegs stellt immer ein gewisses Konfliktpotential zwischen Fußgängern und dem Parkverkehr dar. Gerade vor dem Hintergrund, dass sich dort vermehrt ältere Menschen aufhalten werden, sollten diese Konflikte vermieden werden. Dies gilt auch für den Bereich der Anlieferung. Die parallel zum Fußweg angelegte Rangierfläche halte ich in diesem Zusammenhang für kritisch. Ggf. ist eine Verlegung der Anlieferung in den nördlichen Bereich möglich.

Gruß
Uwe

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 1:

In dem städtebaulichen Konzept zur frühzeitigen Beteiligung war eine künftige Erschließung einer Erweiterungsfläche im Osten des Plangebiets vorgesehen. Nunmehr dient die neue Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich ohne seitliche Radverkehrsanlage ausschließlich dem Anliegerverkehr des Altenzentrums, der Kindertagesstätte und der Wohnnutzungen. Zur Sicherheit der älteren und mobilitätseingeschränkten Bewohner*innen und auch der Kinder auf dem Weg zur KiTa wird neben der Fahrspur ein Fußgängerweg angelegt. Die Sichtdreiecke und Schleppkurven zur Anbindung an die Banker-Feld-Straße sind berücksichtigt.

Die Stadt Aachen bleibt bei der Anordnung der Stellplätze in PKW-Parkmodulen, um eindeutige Zufahrten mit guten Sichtbeziehungen zu gewährleisten.

Mit der veränderten Gebäudeanordnung (Altenzentrum im Norden und Kindertagesstätte im Süden) liegt nun auch die Anlieferzone nicht mehr mittig, sondern entsprechend der Anregung näher zur Banker-Feld-Straße, so dass der Anlieferverkehr nur noch eine kurze Strecke ins Plangebiet hineinfahren muss.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

2. Polizeipräsidium Aachen – Direktion Verkehr, vom 28.10.2020

Von: F Aachen Verkehrsraum Stadt <VerkehrsraumStadt.Aachen@polizei.nrw.de>
An: "edith.prengerberninghoff@mail.aachen.de"
<edith.prengerberninghoff@mail.aachen.de>
Datum: 28.10.2020 11:31
Betreff: WG: Nr. 985 -Banker-Feld-Straße-Amstelbachstraße-, Behördenbeteiligung
Anlagen: Prenger Berninghoff, Edith.vcf, 2020-10-06 Anschreiben.pdf

Direktion Verkehr
Führungsstelle
Verkehrsraum Stadt

27.10.2020

Bebauungsplan: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 985 Banker-Feld-Straße/Amstelbachstraße-im Stadtbezirk Aachen-Richterich

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn die erschlossene Fläche unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und hier insbesondere StVO und RAST an das öffentliche Straßennetz angebunden wird.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez.

Markus Fechner
Polizeipräsidium Aachen
Direktion Verkehr
Führungsstelle
Trierer Straße 501
52078 Aachen
Telefon: +49241-9577-40115 CN Pol: 07342-40115
Fax: +49241-9577-40105 CN Pol: 07342-40105
Email: Markus.Fechner@polizei.nrw.de<mailto:Markus.Fechner@polizei.nrw.de>
Funktionspostfach:
VerkehrsraumStadt.Aachen@polizei.nrw.de<mailto:VerkehrsraumStadt.Aachen@polizei.nrw.de>

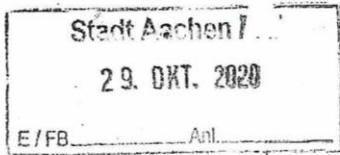
Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 2:

Es liegen keine Bedenken oder Hinweise gegen den Bebauungsplans Nr. 985 vor. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

3. Polizeipräsidium Aachen – städtebauliche Kriminalprävention, vom 28.10.2020



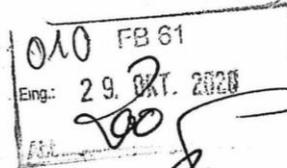
**Polizeipräsidium
Aachen**



Polizeipräsidium Aachen, Postfach 500111, 52085 Aachen

Stadt Aachen
FB 61/201
Frau Prenger Berninghoff
Lagerhausstr. 20

52058 Aachen



28.10.2020
Seite 1 von 4

28.10.2020
Seite 1 von 4

Aktenzeichen
FB 61/620-35041-2017

(bei Antwort bitte angeben)

Sachbearbeiter
Frau Zimutta

Telefon 0241/9577-34436
Fax 0241/9577-34405

E-Mail
Ute.Zimutta
@polizei.nrw.de

Dienstgebäude
Trierer Straße 501
52078 Aachen

Öffentliche Verkehrsmittel
Buslinien
15, 25, 35, 55, 65 und 66
Haltestelle
Königsberger Straße
Polizeipräsidium

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Banker-Feld-Straße /
Amstelbachstraße - im Stadtbezirk Aachen- Richterich, im
Bereich zwischen der Wohnbebauung an der Dellstraße, dem
Amstelbach und der Banker-Feld-Straße**

**Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentli-
cher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch**

Städtebauliche Kriminalprävention – Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Prenger Berninghoff,
sehr geehrte Damen und Herren,

laut Erörterungsbericht zum o. a. vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Ziel der Planung, eine Betreuungs- und Pflegeeinrichtung für Senioren im nördlichen Stadtgebiet von Aachen zu schaffen.

Gebäude:

Das Architekturkonzept sieht neben der vollstationären Pflegeeinrichtung mit 80 Plätzen auch eine integrierte solitäre Kurzzeitpflege mit 12 Plätzen vor.

In einem weiteren separaten Gebäude ist eine Tagespflegeeinrichtung mit 16 Plätzen, eine Begegnungsstätte und seniorengerechtes Wohnen geplant.

Lieferanschrift
Trierer Straße 501
52078 Aachen
Telefon 0241/9577-0
Fax 0241/9577-20555
poststelle.aachen@polizei.nrw.de
www.polizei.nrw.de/aachen

Zahlungen an
Landeshauptkasse Düsseldorf
Helaba
IBAN
DE27 3005 0000 0004 0047 19
BIC
WELADED3

Um Konflikte von verschiedenen Nutzergruppen zu vermeiden, kann eine Zonierung für Funktionen und Nutzergruppen (z. B. Spielen, Ruhen, Natur, Café/Dienstleistung) sinnvoll sein.

Frühzeitig sollte festgelegt werden, welche Gebäudeflächen und Gebäudebereiche (innen wie außen) zukünftig als öffentlich, halböffentlich und privat anzusehen sind.

Eingangszonen/-bereiche sollten offen und gut einsehbar gestaltet werden, mit einer deutlichen Erkennbarkeit der Hauszugänge.

Darüber hinaus sollte auf eindeutige Kennzeichnungen von Hausnummern, Eingängen und Zufahrten für ein schnelles Auffinden/Zurechtfinden im Notfall nicht nur für Rettungsdienst oder Polizei geachtet werden.

Die Verwendung vandalismusresistenter Materialien erhöht den Schutz gegen Beschädigungen.

Für die Wandgestaltung sollten Materialien genutzt werden, die eine einfache Beseitigung von Graffiti ermöglichen oder zum Besprühen ungeeignet sind. Ein Begrünen von Wänden wäre eine weitere Maßnahme zum Schutz vor Graffiti.

Gemeinschaftsräume:

Gemeinschaftsräume (hier: z. B. Wäscherei mit Trockenraum, Gemeinschafts-/Hobby-Raum zum Werken/Basteln) fördern die sozialen Kontakte und die informelle Kontrolle zwischen den Hausbewohnern insbesondere bei der gemeinschaftlichen Gestaltung und Einrichtung dieser Räumlichkeiten.

Die Türen zu diesen Räumen sollten ständig geschlossen gehalten werden; die Nutzung sollte nachvollziehbar sein (Belegungslisten?). Teure Einrichtungsgegenstände sollten gegen Diebstahl und unbefugte Benutzung gesichert werden.

Stellplätze

Im Nordosten des Plangebietes sind 25 private Stellplätze zzgl. 2 Behinderten-Stellplätze vorgesehen.

Vegetation sollte die Sicht im Bereich der Stellplätze nicht einschränken.

Bei der Baum- und Strauchbepflanzung sollte die Entwicklung der Pflanzen in den nächsten Jahren berücksichtigt werden.

Diese Bereiche sollten ausreichend beleuchtet sein. Generell sollten Beleuchtungskörper so angebracht sein, dass sie nicht manipulierbar und gegen Vandalismus geschützt sind.

Fahrradabstellplätze:

Fahrradstellplätze sollten nicht durch Hecken oder Mauern abgeschirmt werden.

Ist der Raum hingegen gut überschaubar, beleuchtet und gut organisiert, wird dies als Hinweis auf existierende Kontrolle interpretiert und wirkt taterschwerend.

Fahrradständer sollten bequem und einfach benutzbar sein und das Fahrrad gegen Beschädigungen schützen. Sie sollten das Anschließen des Rahmens sowie des Vorder- oder Hinterrades mit einem kurzen Schloss ermöglichen.

Dem Anschließen von Rädern an Zäune, Verkehrsschilder, Lampenmasten, Bäumen etc. sollte entgegengewirkt werden. Offenbar aufgegebene und/oder in Teilen schon demonstrierende Räder sollten schnell entfernt werden.

Außenflächen/Gehwege:

Der Gestaltung von Freiräumen kommt unter kriminalpräventiven Gesichtspunkten besondere Bedeutung zu.

Diese Bereiche sollten ausreichend beleuchtet sein um potentiellen Tätern keinen zusätzlichen Deckungsraum durch Dunkelheit zu geben.

Die Ausleuchtung sollte so gestaltet werden, dass das Gestik und Mimik von Personen ab einer Entfernung von 4 Metern erkennbar ist, so dass eine ausreichende Reaktionszeit für angemessenes Verhalten wie z. B. Ausweichen oder Verteidigung zur Verfügung steht.

Der Ausleuchtungsgrad sollte gleichmäßig, ohne Blendwirkung und Dunkelzonen sein. Eine geeignete Lichtverteilung ist bei fußläufigen Erschließungen durch direkt breitstahlende Leuchttypen gewährleistet.

Eingangsbereiche sollten überschaubar und ohne tote Winkel gestaltet werden. Transparente Materialien sollten bevorzugt werden. Dies gilt auch für Treppenhäuser, Aufzüge und jegliche Art von Eingängen und Ein-/Zufahrten.

Bepflanzung:

Bepflanzungen sollten erst ab 2 m Abstand neben den Wegen beginnen.

Das Blattwerk von Bäumen sollte erst ab 2m Höhe beginnen, Sträucher sollten nicht höher als 80 cm sein. Darüber hinaus sollten Rankbepflanzungen, die als Aufstiegshilfen dienen könnten, vermieden werden.

Einbruchschutz:

Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden einbezogen werden können, sollten Architekten/-innen umfassend und frühzeitig informiert werden.

Wenn der Einbau von Sicherheitseinrichtungen (Mechanik / Überfall- und Einbruchmeldetechnik, Beleuchtung etc.) bereits in der Planungsphase von Neubauten mit berücksichtigt wird, sind die Kosten deutlich niedriger als bei einer Nachrüstung der vorhandenen Elemente.

Beratungen dieser Art werden unter Berücksichtigung von Lage, Gebäudekonzeption, Nutzung, Ausstattung und dem persönlichen Sicherheitsbedürfnis der Nutzer individuell und objektiv von uns durchgeführt.

Durch textlichen Hinweis z. B. im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die polizeilichen Beratungsstellen (KK Kriminalprävention / Opferschutz, Aachen, Trierer Str. 501, Tel.: 0241 / 9577 – 34401 oder per Email unter kk-kp-o.aachen@polizei.nrw.de) hingewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:

Zimutta
- Zimutta -

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 3:

Soweit die angesprochenen Sicherheitsbelange im Rahmen eines Bebauungsplans geregelt werden können, wurden sie in der weiteren Ausarbeitung der Planung entsprechend berücksichtigt.

So ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan eine Freianlagenplanung beigefügt, die eine Zonierung der Freiflächen, die Lage und Gestaltung der PKW- sowie Fahrrad-Stellplätze, das Wegenetz und die Bepflanzung festlegt.

Auflagen zur Außenbeleuchtung sind als schriftliche Festsetzung zum Bebauungsplan verbindlich aufgenommen.

Die weiteren Anregungen zur Kriminalprävention sind als Hinweis in die schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan für nachfolgende Verfahrensschritte aufgenommen.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt; die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

4. Amprion GmbH, vom 27.10.2020

(4)

Seite 1 von 1

**Bebauungsplan Bebauungsplan - Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 146740,
Bebauungsplan Nr. 985 "Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße"**

Von: Vidal Blanco, Bärbel <baerbel.vidal@amprion.net>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: Dienstag, 27. Oktober 2020 12:14
Betreff: Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 146740, Bebauungsplan Nr. 985 "Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben. ✓

Mit freundlichen Grüßen

Bärbel Vidal Blanco

Amprion GmbH
Asset Management
Bestandssicherung Leitungen
Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund
Telefon [+49 231 5849-15711](tel:+49231584915711)
baerbel.vidal@amprion.net
www.amprion.net
<https://www.amprion.net/Information-Datenschutz.html>

Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick (Vorsitzender), Dr. Klaus Kleinekorte, Peter Rüth
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HRB 15940

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 4:

Es befinden sich keine Höchstspannungsleitungen der Amprion GmbH in diesem Planbereich.
Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.
Die für die weiteren Versorgungsunterlagen zuständigen Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren beteiligt.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

5. Stadt Aachen – FB 61 Denkmalpflege und Archäologie (61/600), vom 03.11.2020

Fachbereich Stadtentwicklung und
Verkehrsanlagen
FB 61/600 – Denkmalpflege und Archäologie

Die Oberbürgermeisterin



Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen – FB 61 – D-52058 Aachen

~~FB 56/302~~
~~52062 Aachen~~

FB 61-200

Auskunft Herr Dr. Pavlovic
FB 61/600 Denkmalpflege
Gebäude Lagerhausstraße 20, Zimmer Nr. 419
Telefon +49 241 432 6164
Telefax +49 241 432 6899
e-post Markus.Pavlovic@mail.aachen.de
Internet www.aachen.de

Az. FB 61/60-15929-2020
Datum 03.11.2020

Grundstück: Aachen, Banker-Feld-Straße 28, Amstelbachstraße 32, Dellstraße 34,
Amstelbachstraße, Dellstraße, Parkstraße
Gemarkung: Richterich
Flur: 5
Flurstück: 1500

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
-Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße-
Vorgangsart: Stellungnahme an FB 61/201, Az. 35041-17

*Tel. 26.11.
Hr Becker LVR
→ keine Bedenken*

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Dr. Otto,

In Absprache mit dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland kann die Stadtarchäologie im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplans lediglich eine Einschätzung zur archäologischen Situation geben. Diese ersetzt nicht die Stellungnahme des LVR im Rahmen der TöB-Beteiligung.

Angrenzend an den Nordwesten des o.g. Plangebiets befindet sich eine Stellung des sogenannten Westwalls aus der Zeit des Zweiten Weltkriegs. Der südliche Abschnitt des Plangebiets liegt im ehemaligen Verlauf des Amstelbachs.

Dementsprechend ist nicht sicher auszuschließen, dass sich im Plangebiet archäologisch bedeutsame Funde und Befunde, bzw. Sedimente (Bodendenkmäler) zu erwarten sind.

Durch Sachverhaltsermittlungen im Vorfeld der Erdarbeiten (z.B. die Anlage von Suchschnitten) kann die archäologische Ausgangssituation vor Ausführung des Vorhabens näher bestimmt werden. Dadurch können Verzögerungen, die durch die Aufdeckung von Bodendenkmälern und die damit verbundenen Sicherungsverpflichtungen entstehen, minimiert werden. Einzelheiten hierzu sind mit der UDB Stadt Aachen und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

**Die diesbezüglichen Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 DSchG NRW).
Zur Umsetzung der archäologischen Untersuchung sind die Beauftragung einer archäologischen Fachfirma sowie ein Antrag auf Grabungsgenehmigung nach § 13 DSchG NRW bei der Oberen Denkmalbehörde (Bezirksregierung Köln) notwendig.**

Die Genehmigung ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen vor Beginn der Erdarbeiten vorzulegen.

Kontoverbindung:
IBAN DE09 390 50000 0000 0000 34
Sparkasse Aachen
BIC AACSD33

Öffnungszeiten
Montag - Donnerstag 8.00 - 15.00 Uhr
Freitag 8.00 - 13.00 Uhr

Seite 1 von 2

Stadt Aachen - FB 61/600

FB 61/60-15929-2020

Aachen, den 03.11.2020

Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Unterschutzstellung und damit einhergehend deren Erhalt in situ zu rechnen, wenn daran ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht. In diesem Fall könnten Umplanungen notwendig werden.

Für die übrigen Bereiche wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW hingewiesen (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern): Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde unverzüglich der Stadt Aachen als Untere Denkmalbehörde (Lagerhausstraße 20, 52058 Aachen, Tel.: 0241/432-6164, denkmalpflege@mail.aachen.de) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0) zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungstätte sind zunächst unverändert zu erhalten, bis die Weisung der zuständigen Stelle für die Fortsetzung der Arbeiten vorliegt.

Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einem Bußgeld geahndet (§ 41 DSchG NRW).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Pavlovic

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 5:

Nach Rücksprache mit der Unteren Denkmalbehörde sowie dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Die Hinweise auf die archäologische Ausgangssituation sind im Umweltbericht beschrieben.

Regelungen zur Umsetzung archäologischer Untersuchungen werden in den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 985 aufgenommen.

Ein entsprechender Hinweis auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) ist in die schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

6. Stadt Aachen, Bauverwaltung (B 03/12), Kampfmittelbeseitigung, vom 09.11.2020

11

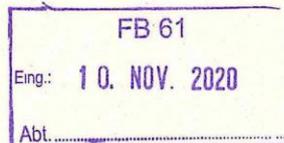
Bauverwaltung
- B 03/12 -



Aachen, 9. November 2020

Hausruf: 6012

Az.: 11128



Q.10.11.

An
- FB 61 z. H. Frau Prenger Berninghoff -

Kampfmittelbeseitigung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße - im Stadtbezirk Aachen-Richterich, im Bereich zwischen der Wohnbebauung an der Dellstraße, dem Amstelbach und der Banker-Feld-Straße (Az. 35041)
Az. des KBD: 22.5-3-5313000-30/20

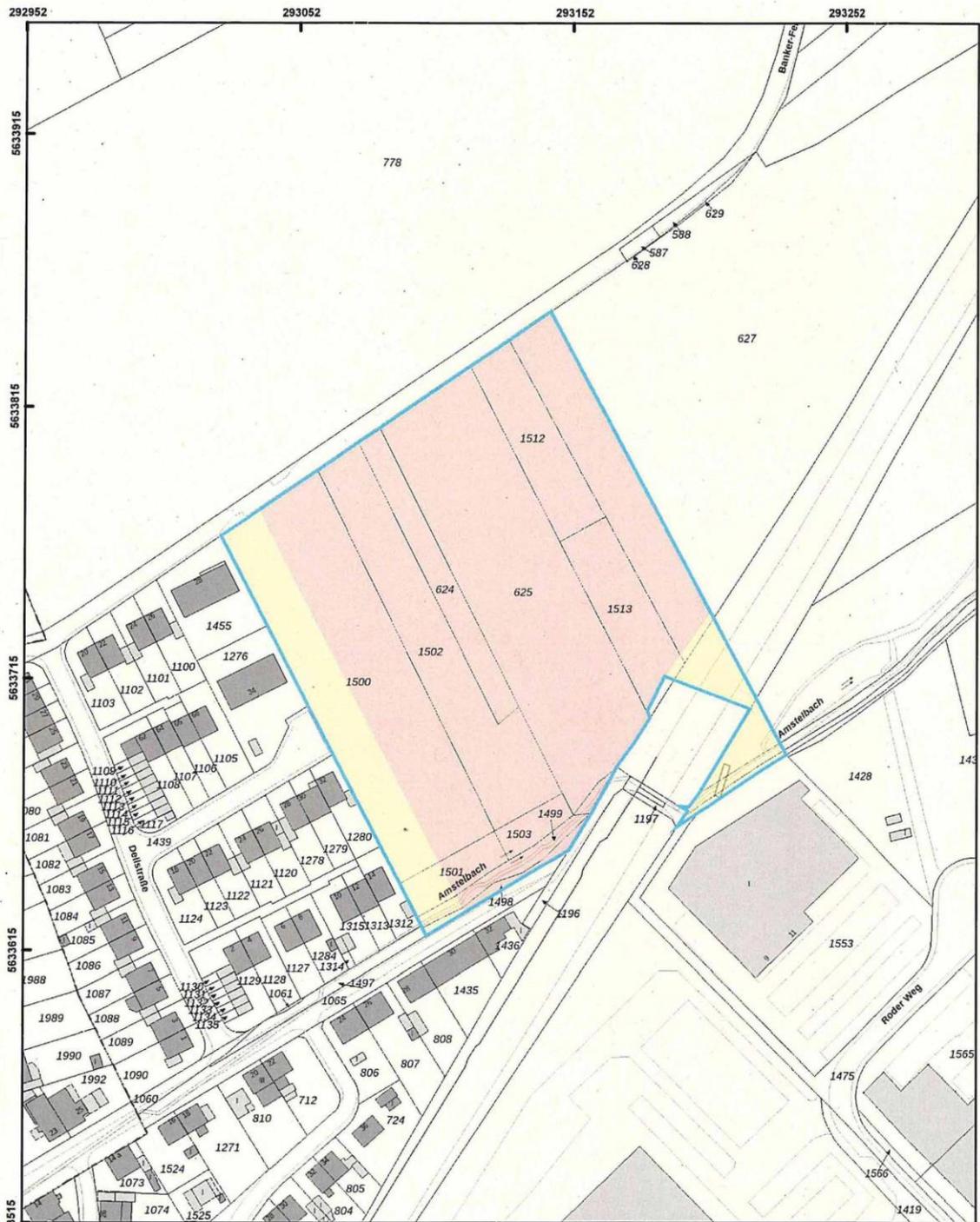
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf **vermehrte Bodenkampfhandlungen**. Konkrete Verdachte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bombenblindgängern liegen nicht vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte.

Die Entscheidung über das Erfordernis einer Kampfmitteluntersuchung kann erst nach Vorlage der Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.

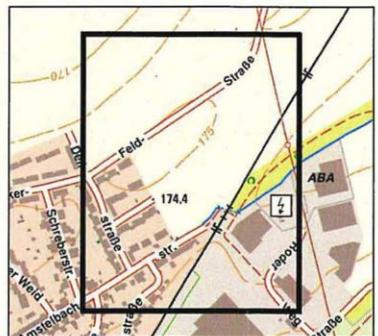
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall wird auf das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ (abrufbar unter: http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp) verwiesen.

Im Auftrag

BTQLW
(Braun)



Bezirksregierung Düsseldorf		Legende	
		ausgewertete Fläche(n) Blindgängerverdacht geräumte Blindgänger geräumte Fläche Detektion nicht möglich Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen	Laufgraben Panzergraben Schützenloch Stellung militär. Anlage
Aktenzeichen : 22.5-3-5313000-30/20		Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden. Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.	
Maßstab : 1:2.000 Datum : 27.02.2020			



Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 6:

Ein entsprechender Hinweis auf die Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist in den Bebauungsplan Nr. 985 aufgenommen und im Durchführungsvertrag geregelt.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

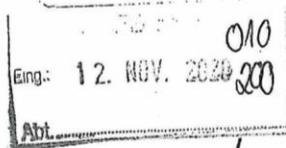
7. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie, vom 09.11.2020

Gesamt

Bezirksregierung
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Stadtverwaltung Aachen
FB 61/201
52058 Aachen



09. 23. 17.
kes
MNM

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Datum: 09. November 2020
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
65.52.1-2020-594
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Schneider
peter.schneider@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3685
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

**Bebauungsplan Nr. 985 –Banker-Feld / Amstelbachstraße – im
Stadtbezirk Aachen-Richterich**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 08. Oktober 2020 Az.: FB 61/620-35041-2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den bergbaulichen Verhältnissen im Planungsraum erhalten Sie
folgende Hinweise:

Die Bebauungsplanfläche liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz
verliehenen Bergwerksfeld „Neulaurweg“ im Eigentum der EBV
Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhlér Straße 83 in 41836
Hückelhoven.

Soweit eine entsprechende Abstimmung nicht bereits erfolgt ist,
empfehle ich, grundsätzlich dem Feldeseigentümer Gelegenheit zur
Stellungnahme zu geben in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche
Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem
Bergbau, zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. berg-
schadensrelevanter Fragestellungen sowie zum Erfordernis von
Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen. Die letztgenannte Frage-
stellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer

Hauptsitz /
Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der
folgenden Internetseite:
[https://www.bra.nrw.de/themen/
d/datenschutz/](https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/)

Bezirksregierung
Arnsberg



/Vorhabensträger und Bergwerksunternehmer/Feldeseigentümer zu regeln.

Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Seite 2 von 3

Nach den hier vorliegenden Unterlagen (Grubenbildern) hat im Vorhabenbereich Steinkohlenbergbau im „Tiefen“ Bereich stattgefunden. Die bergbaulichen Einwirkungen dieses vor Jahrzehnten umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind nach allgemeiner Lehrmeinung inzwischen abgeklungen. Auch heute noch einwirkungsrelevanter (bruchauslösender) Altbergbau ist hier im Bebauungsplanbereich nicht dokumentiert.

Bearbeitungshinweis:

Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechtigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der

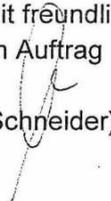
Bezirksregierung
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.

Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Seite 3 von 3

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Schneider)

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 7:

Nach den hier vorliegenden Unterlagen (Grubenbildern) hat im Vorhabenbereich Steinkohlenbergbau im „Tiefen“-Bereich stattgefunden. Die bergbaulichen Einwirkungen dieses vor Jahrzehnten umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind nach allgemeiner Lehrmeinung inzwischen abgeklungen. Ein auch heute noch einwirkungsrelevanter (bruchauslösender) Altbergbau ist hier im Bebauungsplanbereich nicht dokumentiert.

Im Verfahren zum benachbarten Bebauungsplanverfahren Nr. 955 wurde der EBV beteiligt und hat mit Schreiben vom 28.11.2022 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen diese Planung erhoben werden und eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB nicht erforderlich sei. Alter, oberflächlicher Bergbau wird im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 955 nicht ausgeschlossen, so dass eine Baugrunduntersuchung empfohlen wird. Diese Aussage wird zunächst auf das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 985 übertragen, im Rahmen der Offenlage wird der EBV beteiligt.

Ein entsprechender Hinweis auf das Bergwerksfeld ist in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

8. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, vom 26.11.2020

Bebauungsplan Bebauungsplan - Vorgabenbezogener Bebauungsplan Nr. 985 "Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße"

Von: "Becker, Oliver" <Oliver.Becker@lvr.de>
An: ""bebauungsplan@mail.aachen.de"" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: Donnerstag, 26. November 2020 10:47
Betreff: Vorgabenbezogener Bebauungsplan Nr. 985 "Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße"

Sehr geehrte Frau Prenger Berninghoff,

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](tel:0242590390), Fax: [02425/9039-199](tel:024259039199)**, 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](tel:02289834187)
Fax [0221/8284-0778](tel:022182840778)

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

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 8:

Nach Rücksprache mit dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die die Planung.
Ein entsprechender Hinweis zur Meldepflicht und zum Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern ist in die schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

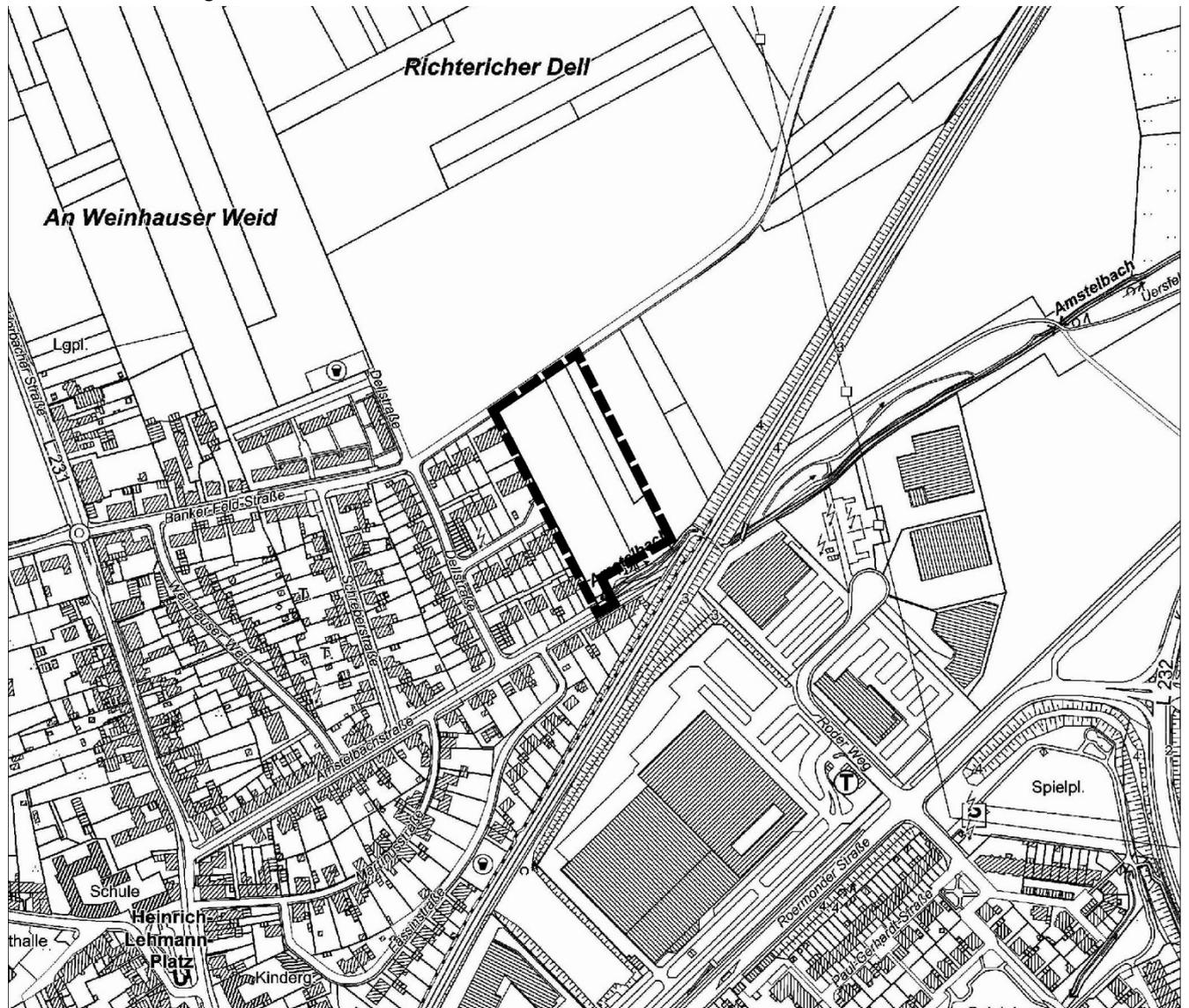
Klimaschutz und Klimaanpassung in Aachen – Checkliste für städtebauliche Entwürfe und Bebauungspläne

zum Bebauungsplan Nr. 985

- Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße -

im Stadtbezirk Aachen-Richterich

für den Bereich zwischen der Wohnbebauung an der Dellstraße, dem Amstelbach und der Banker-Feld-Straße
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
Stadtklimatische Verhältnisse 	<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 (+)		Lage in einem klimatisch günstigen Bereich.
Lage im Stadtgebiet / Vornutzung der Fläche  	<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 type="checkbox"/> Innenentwicklung (0) <input type="checkbox"/> Bauliche Außenentwicklung (-) <input checked="" type="checkbox"/> Bauliche Inanspruchnahme von Freiflächen mit Klimafunktion (--) 		Die Fläche hat eine Klimafunktion als Kaltluftproduzent, diese fließt jedoch nicht in Richtung eines belasteten Siedlungsbereiches ab.
Gefährdung gegenüber Starkregen 	<input type="checkbox"/> Keine Hanglage, Geländemulde oder -senke, Rinne (nicht topografisch exponiert) (+)		Das Plangebiet weist in Richtung Süden ein leichtes Gefälle auf (auf 150 m Länge rund 3 m Höhenunterschied) zur angrenzenden

	<input checked="" type="checkbox"/> Hanglage, Geländemulde oder -senke oder Rinne (topografisch exponiert) (-) <input type="checkbox"/> Bekannte, vergangene Schadensereignisse in der Lage (-)		Talrinne des Amstelbachs. Bei extremen Starkregenereignissen wird eine kleine Teilfläche im Süden des Plangebiets geflutet (Kita-Außenbereich).
Eignung für Solarenergie-nutzung 	<input checked="" 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 (-)		Gebäude werden mit Flachdach konzipiert, so dass eine günstige solare Ausrichtung möglich ist.
Lage (bezogen auf Freiraum)  	<input type="checkbox"/> Entfernung zu öffentlich zugänglichem Freiraum (Mindestgröße 500 m ² , Mindestbreite: 15 m), Premiumfußweg oder Wanderweg < 500 m (+) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu öffentlich zugänglichem Freiraum (Mindestgröße 500 m ² , Mindestbreite: 15 m), Premiumfußweg oder Wanderweg > 500 m (-)		Park Schloss Schönau in rund 1.000 m fußläufiger Entfernung, eigene Freifläche im Plangebiet vorgesehen, Wanderweg entlang Amstelbach < 100 m. Zu berücksichtigen ist die künftige Nutzung des Plangebietes (Altenzentrum mit Vollzeitpflege und Kita).
Anschluss an das Radwegenetz 	<input type="checkbox"/> Entfernung zu einer Radhauptverbindung ≤ 200 m (+) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu einer Radhauptverbindung > 200 m (-)		Bestehende Radroute folgt der Banker-Feld-Straße (lokales Radverkehrsnetz), Horbacher Straße als geplante bedeutende regionale Radverbindung rund 300 m entfernt. Zu berücksichtigen ist die künftige Nutzung des Plangebietes.
Lage (bezogen auf Infrastruktur) 	<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 (-)		Bushaltestelle Dellstraße rund 100 m entfernt, geplanter SPNV-Haltepunkt Richterich in rund 800 m Entfernung.
	<input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Nahversorgung Radius ≤ 700 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Nahversorgung Radius > 700 m (-)		Nahversorgungszentrum Roermonder Straße / Roder Weg fußläufig rund 300 m entfernt.
	<input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Kita ≤ 1.000 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Kita > 1.000 m (-)		Kita im Plangebiet.

	<input type="checkbox"/> Entfernung zu Grundschule ≤ 1.000 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Grundschule > 1.000 m (-)		Nicht relevant für geplante Nutzung
Besitzverhältnisse  	<input checked="" type="checkbox"/> Baugebiet überwiegend im städtischen Besitz (++) <input type="checkbox"/> Baugebiet in der Hand eines Investors / Eigentümers (+) <input type="checkbox"/> Viele Einzeleigentümer (o)		Die Grundstücke verbleiben im Eigentum der Stadt und werden in Erbpacht vergeben.
Art des Bebauungsplanes  	<input checked="" type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag (++) <input type="checkbox"/> Angebotsbebauungsplan auf städtischen Flächen (++) <input type="checkbox"/> Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag (+) <input type="checkbox"/> Angebotsbebauungsplan (o)		Vorhabenträger ist die AWO.

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 1

Plus (Anzahl)		Minus (Anzahl)		Erläuterungen / verbal-argumentative Zusatzbewertung
				
9	5	4	4	
Was ist in der nächsten Planungsphase zu beachten? Eine hohe Durchgrünung inkl. Dach- und Fassadenbegrünung ist umzusetzen, um einen stadtklimatischen Ausgleich zu erzielen.				

Planungsphase 2: Klimaschutz und Klimaanpassung im Städtebaulichen Vorentwurf / Entwurf

Kriterium	Klassifizierung	  	Anmerkungen / Erläuterung
Qualitätssicherndes Verfahren  	<input type="checkbox"/> Wettbewerb, Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange in Auslobung integriert (++) <input type="checkbox"/> Werkstattverfahren, Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange in Auslobung integriert (++) <input type="checkbox"/> Mehrfachbeauftragung, Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange in Auslobung integriert (++) <input type="checkbox"/> Vergabe im Konzeptverfahren, Klimaschutz- und Klimaanpassung in Auslobung integriert (++) <input checked="" type="checkbox"/> Kein qualitätssicherndes Verfahren (-)		Ein Wettbewerb hat nicht stattgefunden, allerdings wurde das Vorhaben in Varianten im Gestaltungsbeirat vorgestellt und diskutiert.
Städtebauliche Dichte / Kompaktheit der Gebäude hinsichtlich Energiebedarf 	Wohnungsbau überwiegend: <input checked="" type="checkbox"/> kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (++) <input type="checkbox"/> Reihenhäuser (+) <input type="checkbox"/> Doppelhäuser (0)		Seniorenheim als großer mehrgeschossiger Baukörper, Kita mit 4 Wohnungen als mehrgeschossiger Solitär.

	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> freistehende Einfamilienhäuser, zweigeschossig (-) <input type="checkbox"/> freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig (--) Gewerbe / Industrie: <input type="checkbox"/> größere kompakte und mehrgeschossige Gebäudekomplexe (++) <input type="checkbox"/> größere kompakte Gebäudekomplexe (+) <input type="checkbox"/> wenige Gebäude mittlerer Größe (o) <input type="checkbox"/> mehrere kleinzellige Einzelgebäude (-) <input type="checkbox"/> gestreckte, mehrgliedrige Baukörper, eingeschossig (--) <input type="checkbox"/> Vor- und Rücksprünge in den Fassaden (-) 		
<p>Energetischer Baustandard</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Null- oder Plusenergiehaus (++) <input type="checkbox"/> Passivhausstandard (++) <input type="checkbox"/> Verbesserter energetischer Standard in öffentlichen Förderprogrammen (+) <input checked="" type="checkbox"/> Gesetzlicher Standard (o) 		
<p>Material</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Cradle2Cradle (+) <input type="checkbox"/> Holzbauweise <input checked="" type="checkbox"/> Baulicher Standard (-) 		
<p>Energieversorgung</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Nutzung erneuerbarer Energien deutlich über dem gesetzlichen Standard (++) <input type="checkbox"/> Fernwärmeanschluss (+) <input type="checkbox"/> Lokales Wärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung (+) 		Autarke nachhaltige Wärmeversorgung mit Wärmepumpen und Photovoltaik.
<p>Dachform, -neigung und -ausrichtung hinsichtlich aktiver Solarenergienutzung</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Solarenergetische Optimierung mithilfe eines Simulationsprogrammes (++) <input checked="" type="checkbox"/> Keine maßgebliche Verschattung der Dächer durch andere Baukörper oder Bäume (+) <input type="checkbox"/> Ausrichtung SO / SW (+) <input type="checkbox"/> Ausrichtung O / W / NO / NW (-) <input type="checkbox"/> Ausrichtung Nord (--) <input type="checkbox"/> Satteldach: Ausrichtung Süd (++) <input checked="" type="checkbox"/> Flachdach (++) <input type="checkbox"/> Satteldach: Ausrichtung SW/SE (+): <input type="checkbox"/> Satteldach: Ausrichtung O/W (0); <input type="checkbox"/> bei Pultdach analog bezogen auf Schrägseite <input type="checkbox"/> Satteldach: Ausrichtung NW/NE (-) <input type="checkbox"/> Satteldach: Ausrichtung Nord (--) 		Die Planungen sehen Flachdächer mit optimaler energetischer Ausrichtung vor.

<p>Versiegelung (Siedlungs- und Verkehrsflächen)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Mehrfachnutzung von versiegelten Flächen, z. B. gemeinsame Parkflächennutzung (tagsüber Geschäfte, abends Wohnen) oder Parkdeck mit weiterer Nutzung (z.B. Wohnen oder Grün-/Solardach) (++) <input type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen insgesamt unter 40 % (++) <input checked="" type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 40 bis 60 % (+) <input type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 60 bis 80% (-) <input type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen insgesamt über 80 % (--) <input type="checkbox"/> Mehr als 50 % der nicht überbauten Flächen sind mit einer Tiefgarage unterbaut (-) 		<p>Zur Erschließung des Plangebiets ist eine neue Stichstraße erforderlich, die den Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöht.</p>
<p>Stellung der Baukörper hinsichtlich der Lage in Kaltluftbahnen</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Keine Beeinflussung der Kaltluftströmungsrichtung durch Baukörper oder andere Hindernisse (++) <input type="checkbox"/> Ausrichtung der Baukörper quer zur Frischluftströmungsrichtung (-) 		<p>Die Ackerflächen produzieren in geringem Umfang Kaltluft. Es handelt sich jedoch nicht um eine ausgeprägte Kaltluftströmung / Kaltluftbahn.</p>
<p>Stellung und Kubatur der Baukörper hinsichtlich der Durchlüftung</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Keine Beeinflussung der Frischluftströmungsrichtung durch Baukörper oder andere Hindernisse (++) <input type="checkbox"/> Ausrichtung der Baukörper mit möglichst geringem Widerstand in der Frischluftbahn (+) 		<p>Die Ackerflächen produzieren in geringem Umfang Frischluft. Eine relevante Verschlechterung der Versorgung mit Frischluft ist in den umliegenden Wohngebieten durch das Vorhaben nicht zu erwarten.</p>
<p>Grün- und Freiraumkonzept (werden generell gefordert)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Vollständiger Erhalt des Straßenbegleitgrüns (++) <input checked="" type="checkbox"/> Signifikante Erhöhung des Grünanteils innerhalb des Plangebiets und / oder des näheren Umfelds (++) <input checked="" type="checkbox"/> Erhalt und/oder Schaffung von vernetzten Grünstrukturen (+) <input type="checkbox"/> Anpflanzung von klimaangepassten Bäumen über die Forderung der Baumschutzsatzung hinaus (+) <input type="checkbox"/> Dachbegrünung geht deutlich über die Regelungen der Grün- und Gestaltungssatzung (GGS) (+) <input type="checkbox"/> intensive Dachbegrünung oder wenn die Substratstärke bei extensiver Begrünung höher ist als in der Grün- und Gestaltungssatzung gefordert (++) <input checked="" type="checkbox"/> Grün/Solardach-Kombination (++) <input type="checkbox"/> Fassadenbegrünung (+) 		<p>Grünanlage und Kitaspielplatz mit Rasen, Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Vernetzung zur Uferandbepflanzung entlang des Amstelbaches.</p> <p>Teile der Gebäudefassaden sollen begrünt werden.</p> <p>Für die Querung des Amstelbaches werden ggf. Bäume entnommen, die durch umfangreiche Neuanpflanzungen kompensiert werden. Diese fallen nicht unter den Schutz der Baumschutzsatzung, da sich das Gebiet im baulichen Außenbereich befindet.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Grünkonzept/Grünordnungsplan nicht vorhanden (-) <input type="checkbox"/> keine Dachbegrünung bei Flachdach <200 m² in Schutzbereich Stadtklima Entfernung von Baumbestand, Abstufung, abhängig von der Anzahl der Bäume, die entfernt werden, nicht abhängig von BSS; in Einzelfall zu bewerten ob (-) oder (--) <input type="checkbox"/> Entfernung von Baumbestand, der gem. Baumschutzsatzung geschützt ist (--) 		
<p>Maßnahmen der Hitzebewältigung</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Freilegung von Bächen (++) <input checked="" type="checkbox"/> Verwendung von hellen und/oder reflektierenden Materialien für Fassaden, Dächer, Hofflächen, Stellplätze, Zuwegungen etc. (+) <input type="checkbox"/> Bauliche Verschattung, z.B. durch Balkone oder Dachüberstände (+) <input type="checkbox"/> Offene Wasserflächen (+) <input type="checkbox"/> Errichtung eines Trinkwasserbrunnens (+) <input checked="" type="checkbox"/> Errichtung von verschatteten Sitzplätzen (+) <input checked="" type="checkbox"/> Verschattete Wegeverbindungen (+) 		
<p>Wassersensible Stadtentwicklung/ Überflutungsschutz</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Reduzierung (+) oder Zunahme (-) von Flächenversiegelung <input checked="" type="checkbox"/> Nutzung von Dachbegrünung, Straßenbegleitgrün und Pflanzen von Bäumen (+) <input checked="" type="checkbox"/> offene begrünte Entwässerungsmulden zur langsamen RW-Ableitung (+) <input type="checkbox"/> ortsnahe Retention und/oder Versickerung (+) <input type="checkbox"/> Fluträume für gezielte Rückhaltung (Tiefgaragen, Unterführungen etc.) <input type="checkbox"/> Regenwassernutzung durch Bürger (+) <input type="checkbox"/> Überflutungsschutz am Gebäude (+) 		

<p>Mobilität / Verkehr</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Flächen für Car-Sharing vorgesehen (+) <input type="checkbox"/> Flächen für Pedelec-Verleihstation vorgesehen (+) <input checked="" type="checkbox"/> Fahrradabstellflächen sind über die notwendige Anzahl hinaus vorgesehen (+) <input type="checkbox"/> Mind. 20 % der notwendigen Fahrradabstellflächen sind für Lastenfahräder geeignet (mind. 2,80 m x 1,0 m) (+) Mobilitätskonzept vorhanden mit Aussagen zu... <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> ... Fußverkehr (+) <input checked="" type="checkbox"/> ... Radverkehr (+) <input checked="" type="checkbox"/> ... ÖPNV (+) <input type="checkbox"/> ... geteilter Mobilität (+) <input type="checkbox"/> ... intelligenter Parkraumbewirtschaftung (+) <input type="checkbox"/> Verkehrsflächenanteil für den motorisierten Verkehr max. 10 % der Plangebietsfläche (+) <input checked="" type="checkbox"/> Ausbau der Straßen als Mischverkehrsfläche, kein Durchgangsverkehr (+) <input checked="" type="checkbox"/> E-Mobilität / Ladeinfrastruktur mit Nachweis über die Netzkapazität (+) <input checked="" type="checkbox"/> Verbesserung der fußläufigen Durchwegung für die Öffentlichkeit im Quartier (+) <input checked="" type="checkbox"/> Keine Flächen für Sharing-Angebote vorhanden (-) <input type="checkbox"/> Kein Mobilitätskonzept vorhanden (-) <input type="checkbox"/> Verschlechterung der fußläufigen Durchwegung für die Öffentlichkeit im Quartier (-) 		<p>Aufgrund der Nutzung (Altenzentrum und Kita) sind Sharing-Angebote nicht möglich. Fahrradstellplätze sind für die Wohnnutzung, das Personal und die Kita-Eltern vorgesehen.</p> <p>Zur Erschließung des Plangebiets ist eine neue Stichstraße erforderlich, die den Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöht.</p>
---	--	---	--

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 2

Plus (Anzahl)		Minus (Anzahl)		Erläuterungen / verbal-argumentative Zusatzbewertung
				
7	6	2	2	
<p>Was ist in der nächsten Planungsphase zu beachten? Die Begrünungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.</p>				

Planungsphase 3: Umsetzung

a) Klimaschutz und Klimaanpassung im Bebauungsplan

Festsetzung	Gesetzliche Grundlage		Ziel, Festsetzungsmöglichkeit, Maßnahme	Geplante Festsetzung und deren Begründung
Festsetzungen zu Art (WA, WR, GE etc.) und Maß (GRZ, GFZ, etc.) der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO		Steuerung baulicher Dichte, Erhalt bzw. Schaffung von Freiflächen, Versiegelung beschränken	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
			Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit auch des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen / Grünflächenanteil	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Festsetzen der Bauweise, der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (in Form von Baulinien und Baugrenzen) sowie der Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2-3 BauGB, konkretisiert durch §§ 22 und 23 BauNVO		Gebäude so ausrichten, dass Frischluftkorridore erhalten bleiben	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
			Optimierte Ausrichtung zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie und geringe gegenseitige Verschattung, Kompaktheit	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Festsetzen von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB		Erhalt bzw. Schaffung von Freiflächen, Berücksichtigung von Luftleit- und Abflussbahnen; Versiegelung beschränken	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
			Vermeidung der Verschattungen von Dachflächen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Festsetzungen von Flächen für die Energieversorgung und für CO ₂ -sparende Energieversorgungskonzepte	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21 BauGB		Bereitstellung ausreichender Flächen für klimaverträgliche Energieversorgung Beispiel: BHKW-Standort für Nahwärmenetz	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB		Schaffung von Niederschlags-zwischenspeichern (z.B. Mulden, Rigolen, Zisternen) und Notwasserwegen für Starkregenereignisse	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Festsetzen von öffentlichen und privaten Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		Erhalt bzw. Schaffung von Grünflächen, „Durchgrünung“ von Siedlungen positive Beeinflussung des Stadtklimas	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Festsetzen von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB		Festsetzen von dezentralen Systemen, z.B. der Mulden- oder Grabenentwässerung (in Kombination mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 – 15); schriftliche Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung (z.B.: von Zufahrten, Terrassen oder Stellplätzen)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB		Einsatz erneuerbarer Energien zur Begrenzung von CO ₂ -Emissionen Strom: z.B. Solarenergie Wärme: z.B. Solarenergie, Geothermie, Biomasse	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Festsetzen von Schutzflächen die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB		Maßnahmen zum Schutz vor Auswirkungen des Klimawandels wie z.B. Schutzstreifen zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Festsetzen von Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen etc. für einzelne Flächen oder Teile baulicher Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB		Festsetzen von Dach- und Fassadenbegrünungen, Erhalt und Neuanpflanzung von Bäumen, Verbesserung des Kleinklimas zur Entlastung hitzeexponierter Bereiche	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Festsetzen, dass Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur unter der Geländeoberfläche hergestellt oder dass sie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht hergestellt werden dürfen	§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 BauNVO oder § 23 Abs. 5 BauNVO		Versiegelung beschränken	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung etc.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW		Nutzung der Dachflächen für Solarenergie und/oder Dachbegrünung optimieren	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Zulässige Anlagen für erneuerbare Energien ergeben sich aus den Baugebietsvorschriften der BauNVO. Eventuell sind Ausnahmen zuzulassen (oder Zulassung als Nebenanlage)	§§ 1-11 und § 14 BauNVO		Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 3 a)

Erläuterungen Der Bebauungsplan-Entwurf enthält zahlreiche Festsetzungen mit klimarelevanter Bedeutung.
Was ist in der nächsten Planungsphase zu beachten?

b) Klimaschutz und Klimaanpassung in vertraglichen Regelungen

Ziel	Vereinbarungen (Beispiele)	Erläuterung
Realisierung energetischer Baustandards 	<input type="checkbox"/> Energetische Baustandards über gesetzlichen Standard hinaus <input type="checkbox"/> Cradle2Cradle (+)	Der zum Zeitpunkt der Umsetzung des Vorhabens geltende Standard und die damit verbundenen Anforderungen sind zurzeit noch nicht absehbar. Je nach Entwicklung der Rahmenbedingungen werden daher die gesetzlichen Standards auf jeden Fall eingehalten. Die Umsetzbarkeit eines darüberhinausgehenden Standards wird im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren geprüft.
Effiziente Energieversorgung 	<input type="checkbox"/> Vorgabe bestimmter Heizungsanlagen (z.B. Brennwertechnik bei bestehender Gasversorgung) <input type="checkbox"/> Anschluss- und Benutzungsverpflichtungen für Fern- oder Nahwärmeeinrichtungen <input type="checkbox"/> Sicherung von Versorgungsflächen und -leitungen <input checked="" type="checkbox"/> Festlegung zentrale/dezentrale Wärmeversorgung <input type="checkbox"/> Festlegung Wahl des Energieträgers <input type="checkbox"/> Effiziente Speicherung und Verteilung der Wärme <input checked="" type="checkbox"/> Festlegung eines regenerativen Anteils der Energieversorgung	Wärmeversorgung über Luft-Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen.
Nutzung erneuerbarer Energien zur Strom- und Wärmeerzeugung 	<input checked="" type="checkbox"/> Verpflichtung zu aktiver Solarenergienutzung oder andere erneuerbare Energien	Wärmeversorgung über Luftwärmepumpen und Photovoltaik werden im BP festgesetzt.
Durchlüftung 	<input type="checkbox"/> Nachweise zum Einfluss der Planung auf lokale Durchlüftungssituationen, Auswirkungen auf die Kalt-/Frischlufversorgung	Aufgrund der Lage keine Regelung zur Durchlüftung erforderlich.
Frei-/Grünflächengestaltung  	<input checked="" type="checkbox"/> Erhaltung/Entwicklung/Gestaltung von Grünflächen <input checked="" type="checkbox"/> Begrünung von Stellplätzen/Tiefgaragen <input checked="" type="checkbox"/> Dach- und Fassadenbegrünungen <input checked="" type="checkbox"/> Bauersatzpflanzungen	Nur für die Querung des Amstelbachs werden Bäume entnommen, die durch umfangreiche Neuanpflanzungen kompensiert werden. Für die Stellplätze wird z.T. eine wasserdurchlässige Befestigung festgesetzt.

	<input checked="" type="checkbox"/> Vorschreiben wasserdurchlässiger Bodenbeläge (Entsiegelung) <input type="checkbox"/> Bewirtschaftung des Regenwassers	
<p>Umsetzung / Sicherung</p> 	<input checked="" type="checkbox"/> Bindung an die Ziele eines Mobilitätskonzeptes (sofern eines vorliegt) <input checked="" type="checkbox"/> Bindung an die Ziele eines Energiekonzeptes (sofern eines vorliegt) <input type="checkbox"/> Bindung an ein Verfahren zur Überprüfung der Standards (Qualitätssicherung) <input type="checkbox"/> Teilnahme an Förderprogrammen <input type="checkbox"/> Vertragsstrafen bei Abweichungen	

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 3 b)

<p>Erläuterungen Über den Durchführungsvertrag werden die klimarelevanten Festsetzungen verbindlich gesichert.</p>
--

Projektbeschreibung

Erläuterungen zur Entwurfsplanung für die Neubauvorhaben in Aachen-Richterich an der Banker-Feld-Straße:

AWO-Zentrum für Pflege, Betreuung, Begegnung

Kindertagesstätte und Wohnen



Abb. 1 Weißmodell HWR Architekten

Aufgestellt:

Juni 2025

HWR Architekten, Dortmund

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
2.	Städtebauliche Einbindung	4
3.	Entwurfs- und Gebäudekonzept	5
3.1.	Äußere Erschließung und Freianlagenplanung	5
3.2.	Energiekonzept	7
3.3.	Dachform und Geschossigkeit	7
3.4.	Bauweise	8
3.5.	Äußere Gestaltung und Materialkonzept	8
3.5.1.	Seniorenzentrum	8
3.5.2.	Kindertageszentrum und Wohnen	11
3.6.	Innere Erschließung Seniorenzentrum	13
3.7.	Innere Erschließung Kindertagesstätte	15
3.8.	Innere Erschließung Wohnen	16

1. Allgemeines

Die AWO plant im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 985 „Banker-Feld-Straße/Am Amstelbach“ die Realisierung eines Seniorenzentrums mit Voll- und Kurzzeitpflegeplätzen sowie einer Kindertagesstätte mit Wohnungen auf dem in Abb. 2 dargestellten Grundstück in Aachen-Richterich.

Im Rahmen der Umsetzung des neuen Wohnquartiers „Richtericher Dell“ bilden die AWO-Neubauten den ersten Baustein in der Entwicklung des Areals.

In unmittelbarer Nähe des projektierten Neubaugrundstücks befindet sich an der westlich angrenzenden Dellstraße eine Wohnbebauung aus Reihenhäusern.



Abb. 2 Lage des Plangebiets



Abb. 3 Foto des Plangebiets in Richtung Dellstraße

Im Süden und Osten des Baugrundstücks befinden sich derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, die perspektivisch ebenfalls einer (Wohn)Nutzung zugeführt werden sollen.

Im Süden begleitet der Amstelbach eine Bahnstrecke, die mittels einer Fußweg-Unterführung gequert werden kann. Der Fuß- und Radweg führt zu einem angrenzenden Gewerbe- und Wohngebiet.

Mit den auf dem Grundstück geplanten 2 Neubauten sollen die nachfolgenden Nutzungen realisiert werden:

- Seniorenzentrum als Voll- und Kurzeiteinrichtung mit 92 Plätzen
- Kindertagesstätte für 70 Kinder
- Wohnungen, barrierefrei, (insgesamt vier 2-Zimmerwohnungen mit ca. 63 qm Wohnfläche)

Der Entwurf wurde im Rahmen von zwei Online-Präsentationen dem Gestaltungsbeirat der Stadt Aachen vorgestellt.

U.a. wurde die Positionierung der Baukörper auf dem Grundstück, Seniorenzentrum und Kurzzeitpflege an der Banker-Feld-Straße sowie Solitärgebäude (Kita und Wohnen) am Amstelbach und die Fassadengestaltung einvernehmlich abgestimmt und bestätigt.

2. Städtebauliche Einbindung

Der Neubau für die Vollzeit- und Kurzzeitpflegeeinrichtung bettet sich als hangbegleitender und in der Höhe gestaffelter Baukörper in die bestehende Geländetopografie ein.

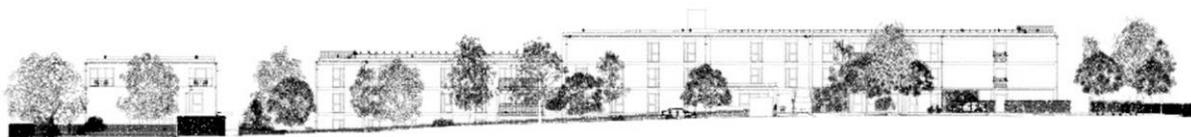


Abb. 4 Geländeschnitt_HWR

Das auf dem Grundstück vorhandene Nord/Süd-Gefälle von etwa 3,0 m wird in der Höhenentwicklung des Seniorenzentrum-Neubaus aufgenommen, wodurch auf die Wohnbebauung im Westen Rücksicht genommen wird.

Die mäandrierende Gebäudestruktur schafft maßstäbliche Übergänge zur Wohnbebauung und reagiert mit dem grünen Innenhof auf die Aufweitung der Dellstraße an der westlichen Grundstücksgrenze.

Im Süden des Grundstücks werden zum Amstelbach weitere Nutzungen (Kindertagesstätte EG und I. OG, sowie vier Wohnungen II. OG) in einem eigenständigen Baukörper maßstäblich in das Entwurfskonzept, die Topografie und die städtebaulichen Koordinaten eingebettet.

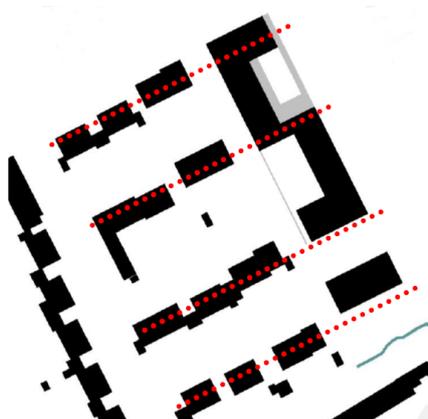


Abb. 5 Einbindung in die vorhandene Wohnbebauung_HWR



Abb. 6 Einbindung Gebäude_HWR

Das Seniorenzentrum zeigt sich zur Banker-Feld-Straße mit schmaler Kopfansicht und angemessener Höhe zur benachbarten Wohnbebauung und nimmt so den Rhythmus und die Struktur der angrenzenden Wohnbebauung auf. Das neue AWO-Zentrum soll mit der bestehenden und zukünftig geplanten Umgebung interagieren, will und wird sich nicht abschotten.

3. Entwurfs- und Gebäudekonzept

3.1 Äußere Erschließung und Freianlagenplanung



Die äußere Erschließung erfolgt über eine hang- und grenzbegleitende (in Nord/Süd-Richtung verlaufende) private Erschließungsstraße im Osten, welche an der Kita endet.

Begleitend zur Straße sind PKW-Parkmodule vorgesehen.

Fahrradstellplätze werden jeweils am Seniorenzentrum und an der Kita verortet.

Für das Vorhaben wurde ein Mobilitätskonzept erstellt.

Die Zuwegung zum Haupteingang erfolgt über den vorgelagerten Marktplatz mit dem angrenzenden Foyer und bietet Raum für Begegnung und Kommunikation.

Ein Fußweg, der die Privatsphäre der Bewohner des AWO-Zentrums respektieren wird, verknüpft die Dellstraße mit dem angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiet und quert den Amstelbach. Die Gebäude werden in die Freiflächengestaltung eingebettet.

Die das Seniorenzentrum begleitenden Nutzungen (z.B. Kräuterbeet, Blumenbeet, Schafsweide, Sitzbänke...) bieten Bewohnern schöne Aufenthalts- und Verweilzonen, sowie einen spielerisch anmutenden Übergang zu den angrenzenden Grünzonen.

Abb. 7 Lageplan_GROW Landschaftsarchitekten 06.06.25



Abb. 8 Perspektive Zufahrt von der Banker-Feld-Straße_HWR

Der mäandernde Baukörper öffnet sich zu zwei Seiten und bietet hier zwei thematisch unterschiedlich gestaltete und jeweils vom Neubau gefasste Freibereiche an:

Im Westen wird mit einem geschützten Sinnesgarten zur angrenzenden Wohnbebauung der Dellstraße eine wohltuende Korrespondenz und Maßstäblichkeit geschaffen.

Im Osten öffnet sich der Neubau am Banker Feld über einen Vorplatz zum Haupteingang. Der Platz und die zu diesem orientierte Bewohner-Teestube kann sich mit dem Freibereich verknüpfen und als Treffpunkt für Bewohner und Besucher dienen.



Abb. 9 Perspektive Sinnesgarten_HWR



Abb. 10 Perspektive Schafsweide_HWR

Im nord- und südöstlichen Bereich entsteht angrenzend zum Gebäude eine Schafsweide.

Der (eingezäunte) Außenbereich der Kita erstreckt sich bis zum Amstelbach. Er wird durch 2 Spielbereiche – für kleine und größere Kinder – strukturiert. Für die Spielgeräte werden weitgehend Naturmaterialien verwendet.

Großkronige Bäume dienen der natürlichen Verschattung. An der westlichen Grundstücksgrenze ist ein Gartenbereich mit Beerensträuchern geplant. Es können zusätzlich auch Hochbeete aufgestellt werden.

3.2 Energiekonzept

Das Energiekonzept für den baulichen und technischen Standard wurde auf Grundlage der aktuellen Gesetzeslage (GEG KfW-Standard 55) erstellt. In der weiterführenden Planung wird die Erhöhung des Energiestandards und Inanspruchnahme von Fördermitteln geprüft.

Die Energieversorgung der Gebäude erfolgt über Luft-Wärme-Pumpen und Photovoltaik-Anlagen. Heizlastspitzen werden mit einem Brennwertkessel abgedeckt. Es ist geplant, fünfzig Prozent der nutzbaren, nicht verschatteten Dachflächen mit PV-Anlagen zu belegen, dies erfolgt zur Deckung des Eigenbedarfs und eine optionale Vermietung ist möglich.

Die in optimaler Ausrichtung positionierten PV-Anlagen sind so dimensioniert, dass sie den Eigenverbrauch im Tagesbetrieb der Gebäude decken. Dieser ist bei beiden Nutzungen (Kita und Wohnen) in der Mittagszeit durch u.a. die Essenszubereitung sehr hoch, wenn auch der Solarstromertrag am höchsten ist, sodass eine optimale Ausnutzung des erzeugten Stroms erfolgen kann.



Abb. 11 Dachaufsichten Seniorenzentrum und Kita_HWR

Die Gebäude erhalten eine Außendämmung gemäß GEG-Nachweis. Diese schützt das Gebäude nicht nur im Winter vor Kälte, sondern auch im Sommer vor Aufheizung der Massivkonstruktion.

Zur Ergänzung des sommerlichen Wärmeschutzes erhalten alle Fensterflächen außenliegenden Sonnenschutz. Die Terrassen- und Balkonbereiche wurden als Einschnitte in die Gebäude konzipiert und sind dadurch natürlich verschattet.

3.3 Dachform und Geschossigkeit

Das Seniorenzentrum und die Kita weisen, der Grundstückstopografie folgend, jeweils drei Vollgeschosse und Flachdächer auf. Aufgrund der Höhenstaffelung liegt in einem kleinen Teil eine Viergeschossigkeit vor mit Keller- und Technikräumen.



Abb. 12 Längsschnitt _ Seniorenzentrum_HWR

Die Dachflächen werden begrünt und gemäß Energiekonzept mit PV-Anlage versehen.

Auf der Dachfläche des Seniorenzentrums werden ebenfalls die zur Energieversorgung erforderlichen Wärmepumpen aufgestellt. Die Wärmepumpe für die Kita wird im Bereich des Gartenhauses auf dem Grundstück verortet.



Abb. 13 Längsschnitt _ Kita_HWR

3.4 Bauweise

Das Seniorenzentrum und das Kitagebäude sind als Massivbau geplant. Die Wahl der Konstruktionsart ist verschiedenen Anforderungen geschuldet:

- Hohe Anforderungen an den konstruktiven, vorbeugenden Brandschutz aufgrund der sensiblen Nutzung und baurechtlichen Einordnung (Seniorenzentrum: Gebäudeklasse 5, nicht brennbar, Feuerwiderstandsklasse mind. 90 Minuten)
- Überbrückung großer statischer Spannweiten z.B. in Wohn-/Essbereichen, Eingangs- und allgemeinen Aufenthaltsbereichen, Themenräumen.
- Grundsätzlich hohe Anforderung an die Tragfähigkeit des Gebäudes aufgrund der Nutzung (Tragfähigkeit im Seniorenzentrum/ in der Kita mind. 5 KN/qm, in reinen Wohngebäuden nur 2KN/qm)
- Wahl einer wirtschaftlich darstellbaren Konstruktionsweise, die für den sozialen Träger „AWO“ die Refinanzierbarkeit über Regelsätze sicherstellt. Außerdem befindet sich das Projekt schon in einer sehr fortgeschrittenen Phase, daher wäre eine Holzbauweise mit erheblicher Umplanung verbunden.

Die Wahl einer nachhaltigeren Bauweise in einer Holz- oder Holzhybridkonstruktion wäre grundsätzlich möglich, führt jedoch vor allem aufgrund der hohen Brand- und Schallschutzanforderungen zu speziellen Konstruktionen und zusätzlichem Materialeinsatz, der damit auch zusätzliche Emissionen und erhebliche Mehrkosten verursachen würde.

3.5 Äußere Gestaltung und Materialkonzept

Es werden grundsätzlich helle, freundliche und einfache, dauerhafte Materialien ausgeführt.

3.5.1 Seniorenzentrum



Abb. 14 Ansicht Nordwest _ Seniorenzentrum_Ansicht von der Bankerfeldstraße_HWR

AWO-Zentrum für Pflege, Betreuung, Begegnung sowie Kindertagesstätte und Wohnen in Aachen-Richterich, Banker-Feld-Straße

Die schlichte Strukturierung der Fassade verleiht dem Gebäude eine wertige Maßstäblichkeit, ohne kleinteilig zu wirken.



Abb. 15 Ansicht Südwest _ Seniorenzentrum_HWR



Abb. 16 Ansicht Nordost _ Seniorenzentrum_HWR

Materialkonzept Seniorenzentrum außen

- Eine wärmegeämmte und mit hellbeigen Klinkerriemchen oder Putz versehene Außenhaut (abh. v. Finanzierbarkeit)
- Verfugung in der Farbe der Riemchen (flächige Wirkung)
- Eine dunklere Riemchen-Rollschicht oder senkrechter Besenstrichputz akzentuiert und gliedert die Fassade
- Farblich in mittelgrau abgesetzte Fenster aus Kunststoff
- Schlichte und extensiv begrünte Dachflächen (ergänzende PV-Flächen)
- Verzinkte Geländer und Umwehungen im Außenbereich



Abb. 17 Fassadenschnitt _ Seniorenzentrum_HWR

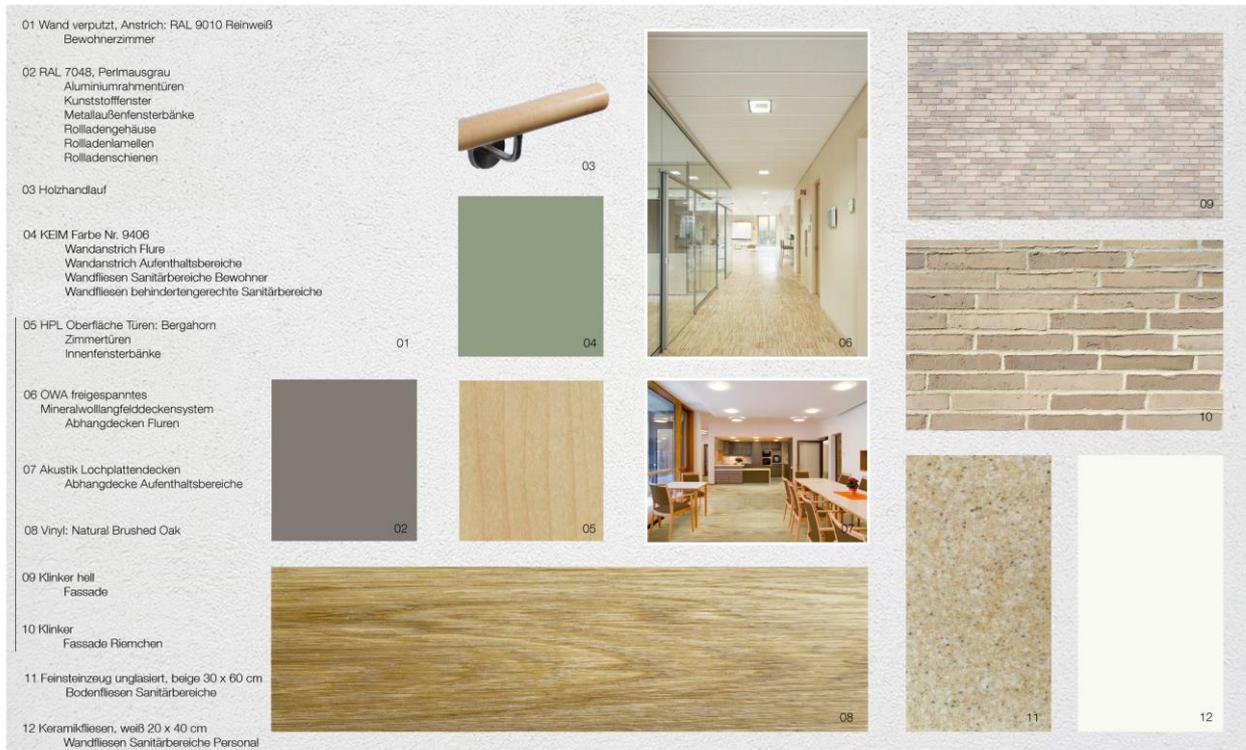


Abb. 18 Materialkonzept _ Seniorenzentrum_HWR

Materialkonzept Seniorenzentrum innen

- Tragende Wände aus Stahlbeton und KS-Mauerwerk, nichttragende Trennwände aus Gipsbaustoffen, gespachtelt und gestrichen
- Stahlzargen und beschichtete Türen im Innenraum
- Aluminiumrahmentüren zu den Wohnbereichen und Fluren
- Fußböden im Innenraum in Holzoptik
- Feinsteinzeug/Fliesen im Sanitärbereich (Böden)
- Bodenbelag der Terrassen aus Betonwerkstein/Gehwegplatten
- Bodenbelag des innenliegenden Treppenhauses aus Feinsteinzeug

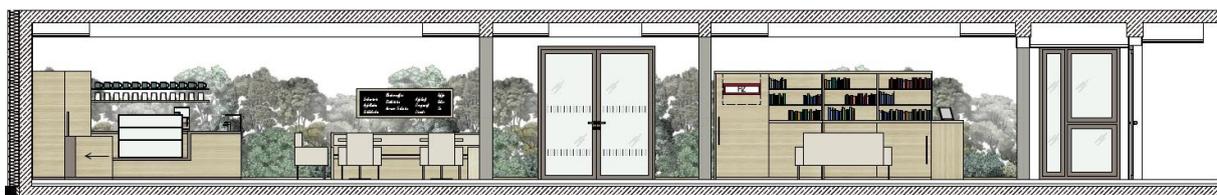


Abb. 19 Wandansicht Foyer und Teestube_HWR

AWO-Zentrum für Pflege, Betreuung, Begegnung sowie Kindertagesstätte und Wohnen in Aachen-Richterich, Banker-Feld-Straße



Abb. 20 Wandansichten Pflegebad_HWR

3.5.2 Kindertagesstätte und Wohnen

Die Nutzungen des Solitärgebäudes zeigen sich in den gewählten Materialien, Holzschalung im Bereich der Wohnnutzung (abhängig von Finanzierbarkeit), Putz im Bereich der Kita.



Abb. 21 Ansicht Südost Kita/Wohnen_HWR



Abb. 22 Ansicht Nordost_HWR



Abb. 23 Ansicht Südwest_HWR

Materialkonzept Kindertagesstätte und Wohnen außen

- Eine wärmegeämmte, im EG und I. OG mit hellbeigen Klinkerriemchen oder Putz versehene Außenhaut (abh. v. Finanzierbarkeit)
- Verfugung in der Farbe der Riemchen (flächige Wirkung)
- Das II. OG (Wohnen) erhält eine Accoya-Holzfassade (50-jähr. Herstellergarantie) oder senkrechten Besenstrichputz (abh. v. Finanzierbarkeit)
- Farblich in hellgrau abgesetzte Fenster aus Kunststoff
- Außentüren der Kita teilw. in einem Rotton abgesetzt
- Schlichte und extensiv begrünte Dachflächen (ergänzende PV-Flächen)
- Verzinkte Geländer und Umwehungen mit Seilnetzfüllung im Außen- und Innenbereich



Abb. 24 Fassadenschnitt Kita_HWR

Materialkonzept Kindertagesstätte und Wohnen innen

- Tragende Wände aus Stahlbeton und KS-Mauerwerk, nichttragende Trennwände aus Gipsbaustoffen, gespachtelt und gestrichen
- Holzargen und beschichtete Türen im Innenraum
- Stahl/Glas- und Feuerschutztüren gem. Anforderungsprofil
- Fußböden im Innenraum aus Kautschuk oder Linoleum, in den Wohnungen nach auch Laminatböden möglich
- Feinsteinzeug/Fliesen im Sanitärbereich (Böden)
- Bodenbelag der Loggien aus Betonwerkstein/Gehwegplatten
- Bodenbelag des Treppenhauses aus Feinsteinzeug

AWO-Zentrum für Pflege, Betreuung, Begegnung sowie Kindertagesstätte und Wohnen in Aachen-Richterich, Banker-Feld-Straße

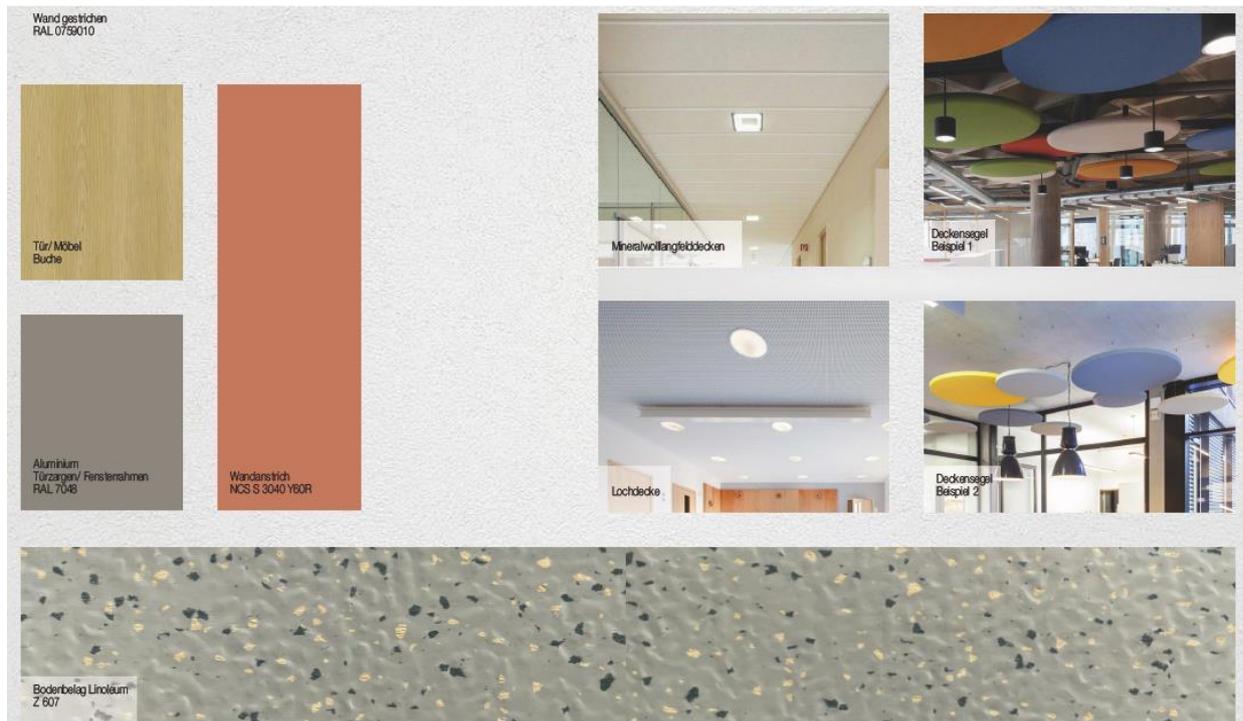


Abb. 25 Materialkonzept Kita_HWR

3.6 Innere Erschließung Seniorenzentrum

Die Zuwegung zum Haupteingang erfolgt über den vorgelagerten Marktplatz in einen Foyerbereich mit angrenzender Teestube und bietet Raum für Begegnung und Kommunikation.

Die Erschließung innerhalb des Gebäudes ist klar und schlüssig strukturiert. Vom Haupteingang aus ergibt sich eine direkte und eindeutige Wegführung zum Info-Point/Empfang. Über das Foyer mit der angebotenen Promenade werden die Verwaltung und der zentrale Erschließungs-Kern auf kurzem Weg erreicht.

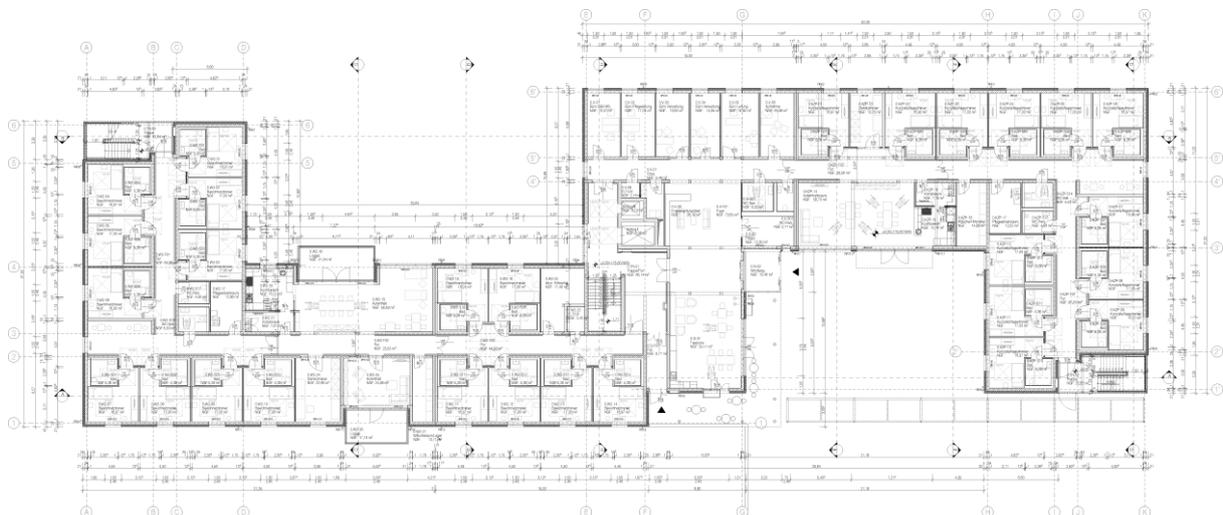


Abb. 26 Grundriss EG _ Seniorenzentrum_HWR

Der Neubau bietet jeweils 2 Wohngruppen auf einer zusammenhängenden Ebene. Die Höhenstaffelung des Gebäudes bietet, neben einer Wohngruppe im Gartengeschoss, auch im Staffelgeschoss eine eigene Wohngruppe für 16 Bewohner an.

Die Wohngruppe im Gartengeschoss ist für demenzerkrankte Menschen vorgesehen und ist direkt an einen großzügigen und geschützten Freibereich, den Sinnesgarten angebunden.

An der dem „Staffelgeschoss“ angegliederten Dachterrasse sind dem Personal zugeordnete Nutzungen verortet. (Umkleiden, Aufenthalt). Zudem bietet das hier angeordnete Pflegebad einen schönen und ungestörten weitläufigen Ausblick.

Insgesamt können 80 Bewohner und 12 Personen in der Kurzzeitpflege betreut und versorgt werden.

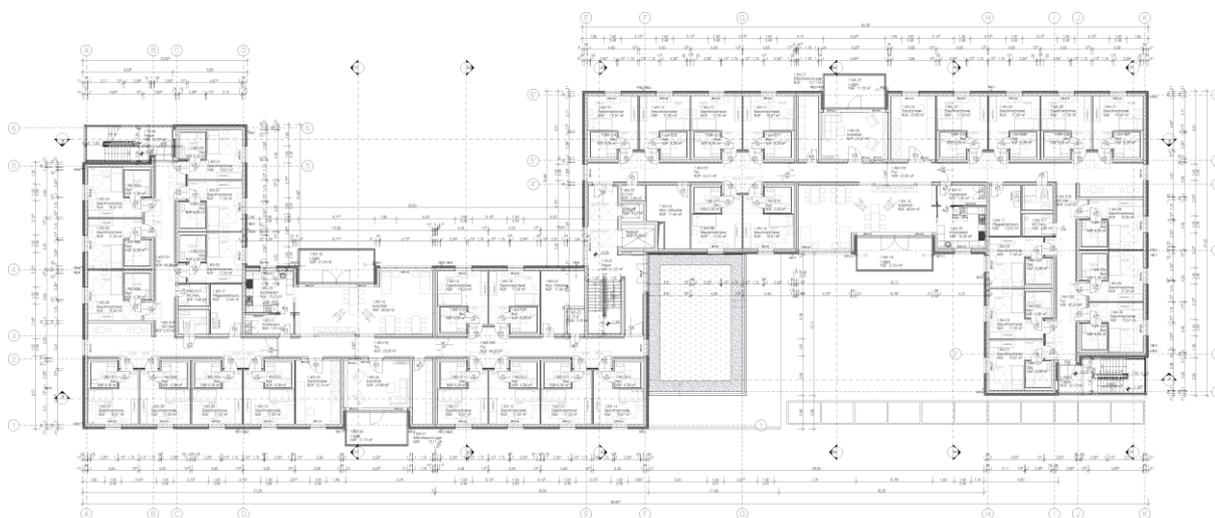


Abb. 27 Grundriss I. OG _ Seniorenzentrum_HWR

Die gestapelte und wiederkehrende Nutzung bietet eine klare Orientierung und Wegführung über alle Geschosse. Alle Nutzungsbereiche (5x Wohngruppe, 1x Kurzzeitpflege) sind über das zentrale Treppenhaus miteinander verknüpft.

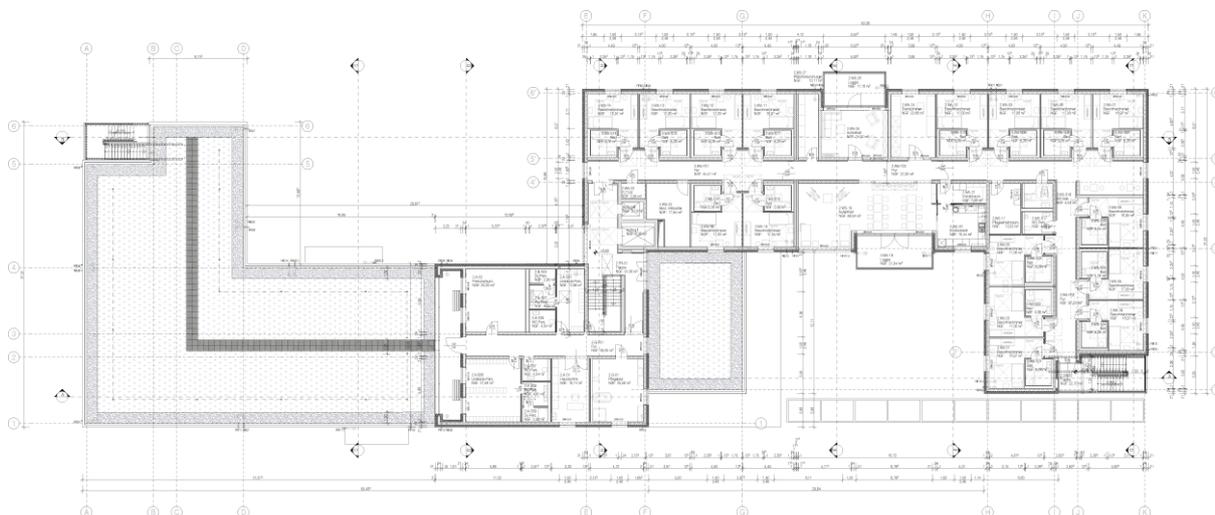


Abb. 28 Grundriss II. OG _ Seniorenzentrum_HWR

Die Gemeinschaftsbereiche der Wohngruppen sind jeweils in der Gruppenmitte angeordnet. Sie bieten den Bewohnern und Mitarbeitern einen qualitätvollen Aufenthalt und sind direkt an eine großzügige Loggia angebunden, die als geschützte Freifläche den Blick in das Wohnquartier oder zum Vorplatz öffnet. Auf der Loggia bietet sich auch für mobilitätseingeschränkte Bewohner die Möglichkeit des Aufenthalts im Freien.

Das Gebäude ist barrierefrei.

3.7 Innere Erschließung Kindertagesstätte

Kita und Wohnen verfügen jeweils über eigene Eingänge mit gemeinsamer Option zur Nutzung eines Aufzugs als Durchlader. Der großzügig dimensionierte Spielflur wird über eine einläufige Treppe mit dem Obergeschoss (Ü3-Kinder) verknüpft.

Neben den Themen- und den dazugehörigen Nebenräumen der Ü3-Gruppen, bietet das Obergeschoss ergänzend Büro- und Personalräume an. Der Spielflur ist über Garderobenbereiche an einen vorgelagerten Austritt und eine in den Garten führende Treppe mit dem Außenbereich/Garten/Spielbereich verknüpft.

Insgesamt können bis zu 70 Kinder (U3 / Ü3) in der Kindertagesstätte betreut und versorgt werden. Beide Ebenen sind über den Aufzug barrierefrei erreichbar.

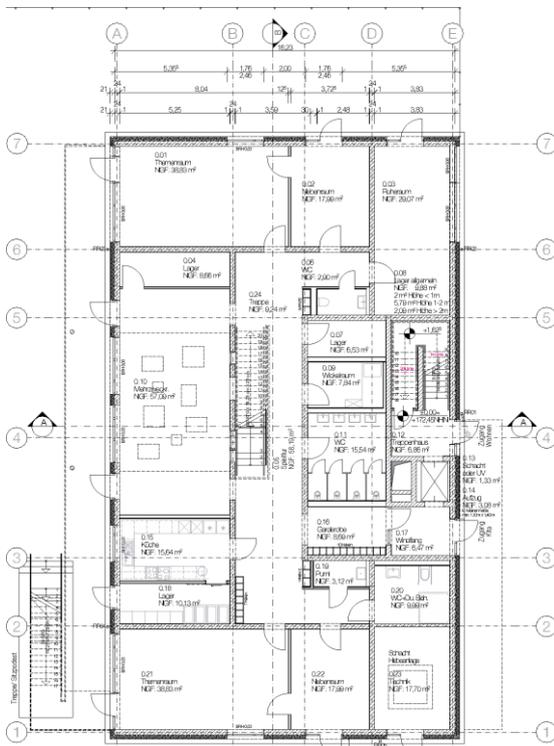


Abb. 29 Grundriss EG _ Kita_HWR

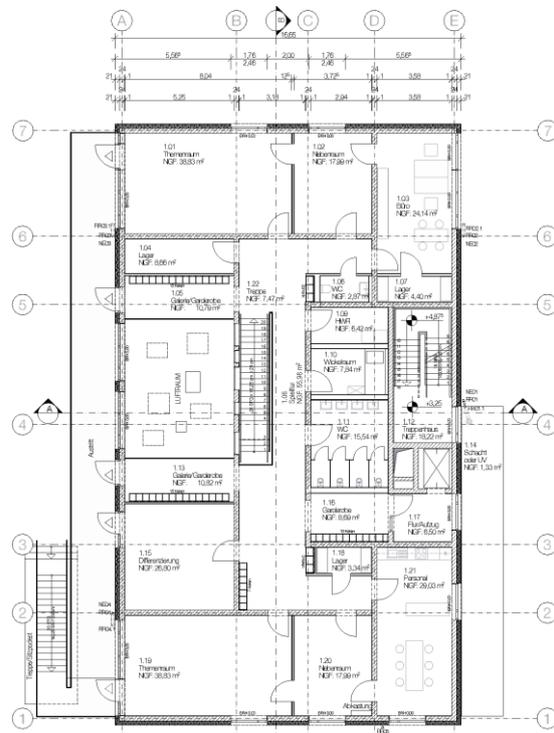


Abb. 30 Grundriss I. OG _ Kita_HWR

AWO-Zentrum für Pflege, Betreuung, Begegnung sowie Kindertagesstätte und Wohnen in Aachen-Richterich, Banker-Feld-Straße

Die Kita bietet im Erdgeschoss zwei U3-Gruppen mit Themenräumen, den notwendigen Nebennutzungen, sowie den zweigeschossigen Mehrzweckraum mit angrenzender Küche und Lager an.

Das Obergeschoss der Kita ist über einen verbindenden Garderobenbereich an einen vorgelagerten Austritt angebunden, der auch den Ü3-Kindern über eine einläufige Treppe den direkten Zugang in den Spiel- und umgebenden Freibereich ermöglicht.

Mehrzweck- und Themenräume verfügen somit ebenfalls über direkte Ausgänge ins Freie.

Die gestapelte und wiederkehrende Nutzung der Themenräume, der Nebenräume und des Spielflurs bieten den Kindern in beiden Ebenen eine klare Orientierung und Wegführung.

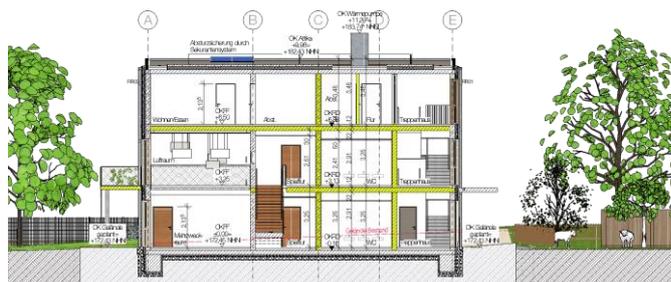


Abb. 31 Schnitt _ Kita_HWR

3.8 Innere Erschließung Wohnen

Über das zentrale Treppenhaus mit Aufzug wird das II. OG als „Wohnebene“ erschlossen. Das II. OG bietet insgesamt vier Wohnungen mit ca. 63/78 m² an.

Alle Wohnungen werden über das Treppenhaus nebst Aufzug und den daran angrenzenden Verteiler-Flur erschlossen.

Alle Wohnungen verfügen über eine jeweils zweiseitig tagesbelichtete Loggia (mit natürlicher Verschattung), die vom Wohnbereich aus erschlossen wird.

Das Gebäude ist auf allen Ebenen barrierefrei.

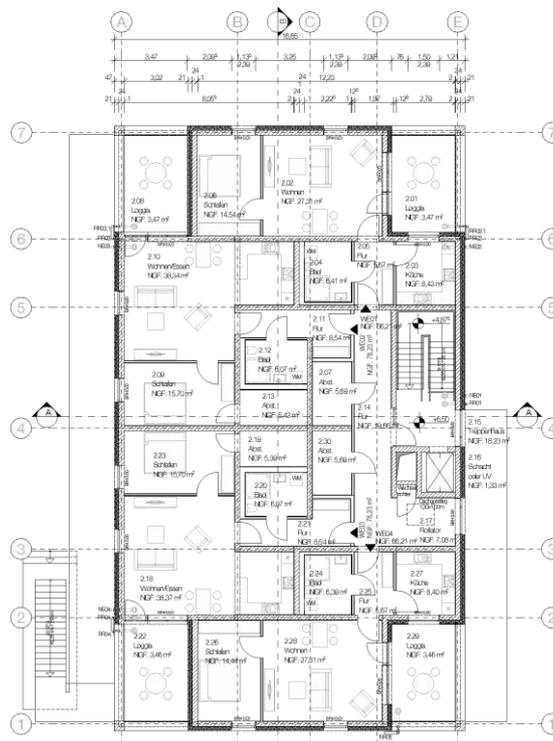


Abb. 32 Grundriss 2. OG _ Wohnen_HWR

Aufgestellt:

Dortmund, den 06.06.2025

HWR Architekten



Ansicht Nordost Kita und Seniorencentrum



Ansicht Nordwest Kita



Ansicht Südwest Seniorencentrum und Kita



Ansicht Südost Kita



Ansicht Nordwest Seniorencentrum



Ansicht Nordwest Seniorencentrum Marktplatz



Ansicht Südost Seniorencentrum Sinnesgarten



Weißmodell



Ansicht Südost Seniorencentrum



Ansicht Südost Seniorencentrum



Ansicht Südost Seniorencentrum Sinnesgarten



Schwarzplan

Bauherr	AWO Bezirksverband Südbayern e.V. 50702 Aachen	
Architekt	AWO Architekten Rheinlandstraße 34 40105 Düsseldorf	
Projekt	Neubau AWO-Seniorencentrum mit Kurzzeitpflege Barker-Feld-Strasse 50702 Aachen	
Stufe	Entwurfplanung	
Plan- bezeichnung	Ansichten 2_Abgabe	
Maßstab	1:200	Baugröße 1:300mm x 600mm
Datum	März	Datum Eintrag 10.01.2022
Gezeichnet	CPB	Gezeichnet 05.06.2022
AWO-Projekt-Nr.		AWO-Zachm.-Nr.

Mobilitätskonzept

zu den Neubau-Projekten in Aachen-Richterich an der Bankerfeldstraße:

AWO-Zentrum für Pflege, Betreuung, Begegnung
Kindertagesstätte und Wohnen



Abb. 1 Schwarzplan HWR Architekten

Aufgestellt:

Juli 2024

HWR Architekten, Dortmund

aktualisiert durch beigefügten Vermerk vom 09.07.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung und Beschreibung des Neubauvorhabens	3
2. Zielsetzung Mobilität und Ausblick	5
3. Analyse der Nutzergruppen	5
4. Analyse der Verkehrlichen Bestandssituation	6
a. Öffentlicher Personennahverkehr	6
b. Radverkehr	7
c. CarSharing	8
d. Zwischenfazit	9
5. Stellplatzbedarf gemäß aktueller Stellplatzsatzung der Stadt Aachen	10
a. Seniorenzentrum	10
b. Kindertagesstätte und Wohnen	10
6. Mobilitätskonzept	12
a. Stärkung fußläufiger Verkehr	12
b. Stärkung Fahrradverkehr	12
c. Stärkung ÖPNV	13
d. Reduzierung MIV	13
e. Elektromobilität	13
f. Hinweise auf Mobilitätsmaßnahmen	13
g. Wirkungsabschätzung	14
h. Stellplatzbedarfsermittlung	14
7. Planerische Umsetzung	16
8. Gesamtlageplan mit Darstellung der vorgeschlagenen Mobilitätsmaßnahmen	19
 Anlage 1: Fahrpläne	 21

AWO-Zentrum für Pflege, Betreuung, Begegnung sowie Kindertagesstätte und Wohnen in Aachen-Richterich, Banker-Feld-Straße

- Seniorenzentrum als Voll- und Kurzeiteinrichtung mit 92 Plätzen
- Kindertagesstätte für 70 Kinder
- Wohnungen, barrierefrei, (insgesamt vier 2-Zimmerwohnungen mit ca. 63 qm Wohnfläche)



Der Neubau für die Vollzeit- und Kurzeitpflegeeinrichtung bettet sich als hangbegleitender und in der Höhe gestaffelter Baukörper in die bestehende Geländetopografie ein.

Das auf dem Grundstück vorhandene Nord/Süd-Gefälle von etwa 3,0 m wird in der Höhenentwicklung des Seniorenzentrum-Neubaus aufgenommen, wodurch auf die Wohnbebauung im Westen Rücksicht genommen wird. Die mäandernde Gebäudestruktur schafft maßstäbliche Übergänge zur Wohnbebauung und reagiert mit dem grünen Innenhof auf die Aufweitung der Dellstraße an der westlichen Grundstücksgrenze.

Im Süden des Grundstücks werden zum Amstelbach weitere Nutzungen (Kindertagesstätte EG und I. OG, sowie vier Wohnungen II. OG) in einem eigenständigen Baukörper maßstäblich in das Entwurfskonzept, die Topografie und die städtebaulichen Koordinaten eingebettet.

Das Seniorenzentrum zeigt sich zur Banker-Feld-Straße mit schmaler Kopfansicht und angemessener Höhe zur benachbarten Wohnbebauung und nimmt so den Rhythmus und die Struktur der angrenzenden Wohnbebauung auf. Das neue AWO-Zentrum soll mit der bestehenden und zukünftig geplanten Umgebung interagieren.

Abb. 4 Lageplan GROW Landschaftsarchitekten

AWO-Zentrum für Pflege, Betreuung, Begegnung sowie Kindertagesstätte und Wohnen in Aachen-Richterich, Banker-Feld-Straße

Die äußere Erschließung erfolgt über eine hang- und grenzbegleitende (in Nord/ Süd-Richtung verlaufende) private Erschließungsstraße im Osten, welche an der Kita endet. Begleitend zur Straße sind PKW-Parkmodule vorgesehen. Fahrradabstellanlagen werden jeweils am Seniorenzentrum und an der Kita verortet.

Die Zuwegung zum Haupteingang erfolgt über den vorgelagerten Marktplatz mit dem angrenzenden Foyer und bietet Raum für Begegnung und Kommunikation.

Ein Fußweg, der die Privatsphäre der Bewohner/-innen des AWO-Zentrums respektieren wird, verknüpft die Dellstraße mit dem angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiet und quert den Amstelbach.

2. Zielsetzung Mobilität und Ausblick

Die Zielsetzung der Stadt Aachen, den Verzicht auf PKW-Verkehr zu fördern durch Stärkung alternativer Mobilität, wird unterstützt. Die Grundlage bildet die Stellplatzbedarfsermittlung nach der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen vom 14.12.2018 in der Fassung des 1.Nachtrages vom 27.01.2020.

Die Reduzierungsmöglichkeiten der PKW-Stellplätze werden in den folgenden Kapiteln detailliert aufgezeigt. Auf dem Baugrundstück kommen die unterschiedlichen Nutzungen Kindertagesstätte mit Wohnen und ein Seniorenzentrum zusammen. Problematisch sind die Zeiten des Schichtwechsels der Mitarbeiter/-innen im Seniorenzentrum. Hier ist eine hohe Gleichzeitigkeit zu erwarten, welche eine Reduzierung des ermittelten Stellplatz-Standardbedarfs im Regelbetrieb des Seniorenzentrums unterbindet.

Optional werden zwei zusätzliche Stellplätze vorgesehen, um die Stoßzeiten des Schichtwechsels abfangen zu können. Es besteht ein soziales Interesse und ist der Wunsch der Stadt Aachen, das Seniorenzentrum und die Kita zu realisieren. Perspektivisch besteht hier die Möglichkeit des Rückbaus der beiden optionalen Stellplätze, sollte sich im Betrieb zeigen, dass darauf verzichtet werden kann.

3. Analyse der Nutzergruppen

Seniorenzentrum als Voll- und Kurzeiteinrichtung mit 92 Plätzen

Die Bewohner/-innen haben im Regelfall keinen Bedarf an PKW- oder Fahrradabstellanlagen. Diese sind in den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen berücksichtigt. In den stärksten Schichten (Früh- und Spätschicht ca. 6.00-14.30 Uhr und 13.30-22.00 Uhr) beträgt die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Pflegepersonal, Verwaltungspersonal, Haustechniker/-innen, Küchenpersonal) 35 Personen. Die Nachtschicht (ca. 21.30-6.15 Uhr) ist mit weniger Mitarbeiter/-innen besetzt.

Beim Schichtwechsel zwischen der Früh- und Spätschicht entsteht eine kurzfristige Doppelbelegung, die Auswirkungen auf den erforderlichen Stellplatzbedarf hat.

Zusätzlich ergibt sich ein Stellplatzbedarf für externe Mitarbeiter/-innen/ Dienstleister/-innen, wie Friseur/-innen, Arzt/ Ärztinnen, Gärtner/-innen etc. Hierbei ist von einer geringen Gleichzeitigkeit mit unterschiedlicher Verweildauer auszugehen. Erfahrungsgemäß können ca. zehn Besucher/-innen gleichzeitig angesetzt werden. An Wochenenden ist die Anzahl der Besucher/-innen höher, die der Mitarbeiter/-innen (insbesondere des Verwaltungspersonals) jedoch geringer, sodass hier ein Ausgleich erfolgt.

Kindertagesstätte für 70 Kinder

In der Hauptzeit (von 9-15 Uhr) beträgt die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 20 Personen. In den vor- und nachgelagerten Zeiten (Öffnungszeit von 7.15-16.45 Uhr) sind weniger Mitarbeiter/-innen erforderlich. Diese sind auch die Bring- und Holzeiten für die Eltern, sodass sich der erhöhte kurzfristige Stellplatzbedarf für die Eltern durch einen verminderten Bedarf der Mitarbeiter/-innen teilweise ausgleicht.

In den Bring- und Holzeiten entsteht ein Stellplatzbedarf mit einer hohen Gleichzeitigkeit und kurzen Verweildauer. Zu diesen Zeiten muss ebenfalls sichergestellt sein, dass eine geordnete und sichere Verkehrsführung für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer (Fuß-, Rad-, PKW-Verkehr) möglich ist sowie keine Beeinträchtigung der anderen Nutzergruppen auf dem Grundstück entsteht.

Wohnungen, barrierefrei, insgesamt vier 2-Zimmerwohnungen mit ca. 63 qm Wohnfläche

Aufgrund der Wohnungsgröße und Grundrissgestaltung sind die geplanten Wohnungen nicht für Familien geeignet, sondern eher für Alleinstehende oder Paare. Die barrierefreie Ausführung bietet insbesondere Komfort für ältere Menschen. Ein überdurchschnittlicher Stellplatzbedarf wird hier nicht erwartet.

4. Analyse der Verkehrlichen Bestandssituation

Als Grundlage des Mobilitätskonzeptes wird eine Analyse des vorhandenen Verkehrsangebots im Umfeld des Grundstücks erstellt.

Diese ist notwendig, um positive Effekte sinnvoll nutzen zu können.

a. Öffentlicher Personennahverkehr

Im Umfeld des Baugrundstücks stehen verschiedene Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs zur Verfügung. Diese drei Haltestellen sind fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar:

- Aachen-Richterich Dellstraße
- Aachen-Richterich Schönauer Friede
- Aachen-Richterich Vetschauer Weg

Die Haltestelle Aachen-Richterich Dellstraße, Linien 17,27,V. Fußläufige Entfernung zum Baugrundstück ca. 110 m (Abb. 5). Taktung tagsüber im 60-Minuten-Takt. Anruf-Linientaxi fährt nur nach Anmeldung (mindestens 30 Minuten vor der Abfahrtszeit unter Tel. 0241 40139999). Es gilt der AVV-Tarif.

Die Haltestelle Aachen-Richterich Schönauer Friede, Linien 47,47V, 80. Fußläufige Entfernung zum Baugrundstück ca. 350 m, 5 min (Abb. 6). Taktung tagsüber im 15-Minuten-Takt.

Haltestelle Aachen-Richterich Vetschauer Weg, Linien 17, 27. Fußläufige Entfernung zum Baugrundstück ca. 350 m, 5 min (Abb. 7). Taktung tagsüber im 60-Minuten-Takt. Anruf-Linientaxi fährt nur nach Anmeldung (mindestens 30 Minuten vor der Abfahrtszeit unter Tel. 0241 40139999). Es gilt der AVV-Tarif.

Fahrpläne siehe Anlage 1

AWO-Zentrum für Pflege, Betreuung, Begegnung sowie Kindertagesstätte und Wohnen in Aachen-Richterich, Banker-Feld-Straße

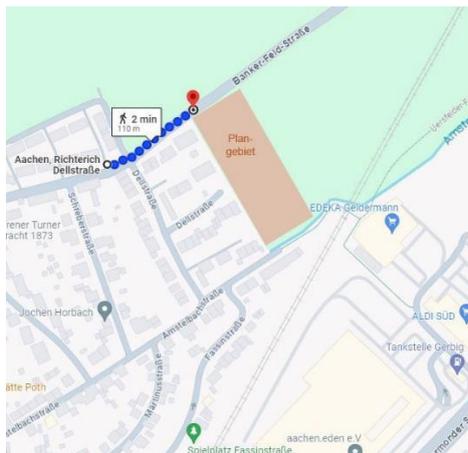


Abb. 5: Haltestelle Aachen Richterich Dellstraße, Linien 17,27,V Fußläufige Entfernung zum Baugrundstück ca. 110 m

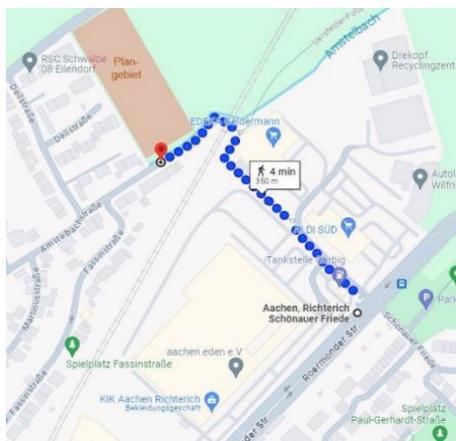


Abb. 6: Haltestelle Aachen Richterich Schönauer Friede, Linien 47,47V, 80 Fußläufige Entfernung zum Baugrundstück ca. 350 m, 5min

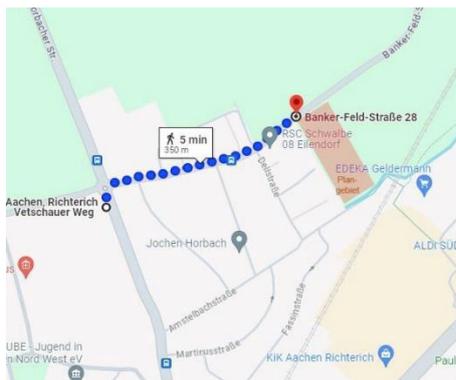


Abb. 7: Haltestelle Aachen Richterich Vetschauer Weg, Linien 17, 27 Fußläufige Entfernung zum Baugrundstück ca. 350 m, 5min.

b. Radverkehr

Der Planungsstandort liegt in einem Gebiet mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Entfernung zum/vom Zentrum der Stadt Aachen beträgt ca. fünf Kilometer und entspricht einer Radfahrzeit von ca. 20 Minuten. Aus der Innenstadt führt eine beschilderte Radroute nach Richterich. Ein Radschnellweg ist geplant. Die Horbacher

AWO-Zentrum für Pflege, Betreuung, Begegnung sowie Kindertagesstätte und Wohnen in Aachen-Richterich, Banker-Feld-Straße

Straße wird zur Rad-Vorrang-Route. Aktuell sieht die Linienfindung vor, dass der Radschnellweg über die Roermonder Straße, im Süden des Altenzentrums verläuft.

Derzeit ist geplant, dass der RS4 innerhalb der Ortsdurchfahrt Richterich als Zweirichtungsrادweg auf der Nordwestseite der Roermonder Straße bis zur im Flächennutzungsplan vorgesehenen "Haupterschließung Richtericher Dell" verläuft und weiter in Parallellage zur "Haupterschließung" als straßenbegleitender Zweirichtungsrادweg bis zur Banker-Feld-Straße geführt wird. Der Amstelbach und die Eisenbahnstrecke werden mit Brücken überquert.

Das Grundstück ist für den Radverkehr von allen Seiten anfahrbar. Die Banker-Feld-Straße ist derzeit noch ohne ausreichenden Rad- und Fußweg ausgebaut.

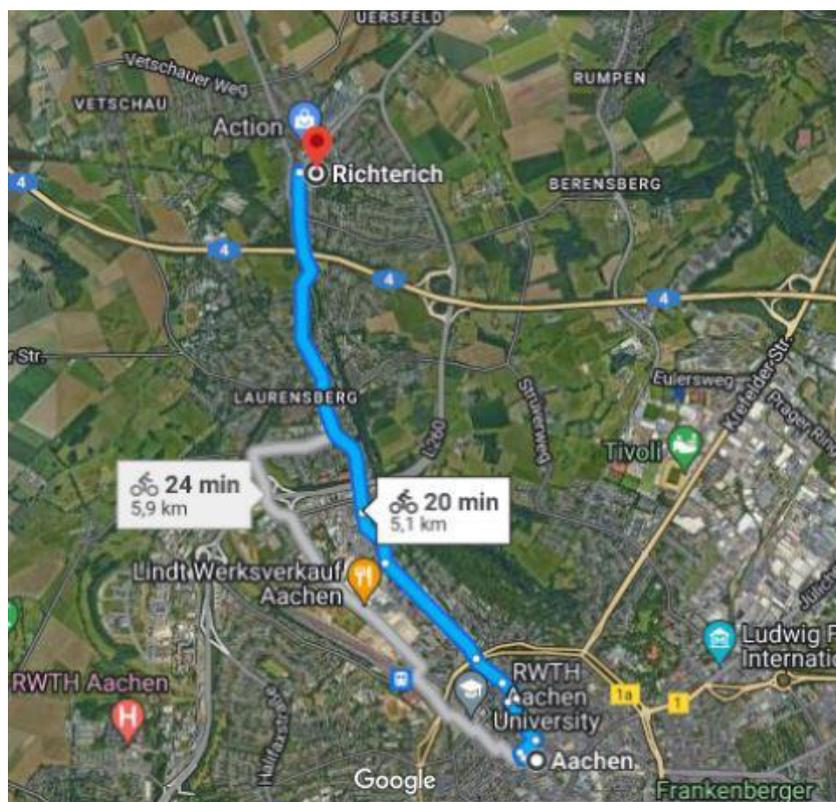


Abb. 8: Radentfernung Aachen-Richterich (Quelle google)

Die Zukunft der Velocity Station Aachen Richterich, Roermonder Straße, ist wegen der Insolvenz des Betreibers unklar, sodass ein positiver Aspekt auf die Mobilitätsplanung durch eine verlässliche E-Bike-Verleihstruktur aktuell nur bedingt eingeplant werden kann. Es wird trotzdem angestrebt, ein Fahrradverleih-System zur Verfügung zu stellen. Durch Betriebliches Mobilitätsmanagement (BMM) kann der Kfz-Verkehr reduziert werden. Dieses kann für die Mitarbeitenden interessant sein.

c. Car-Sharing

In Aachen befinden sich verschiedene CarSharing-Anbieter über das Stadtgebiet verteilt. Das System ist stationsgebunden.

Eine Cambio Car Sharing Station befindet sich in Richterich am Bezirksamt. Fußläufig beträgt die Entfernung zur Banker-Feld-Str. ca. 0,8 km, 10 min Fußweg.

AWO-Zentrum für Pflege, Betreuung, Begegnung sowie Kindertagesstätte und Wohnen in Aachen-Richterich, Banker-Feld-Straße



Abb. 9 CarSharing Anbieter in Aachen (Quelle: google)



Abb. 10 Fußweg Cambio Car Sharing (Quelle: google)

d. Zwischenfazit

Aufgrund der Besonderheiten der auf dem Grundstück befindlichen Nutzungen ist festzustellen, dass zu bestimmten Tageszeiten ein Stellplatzbedarf mit einer hohen Gleichzeitigkeit und kurzer Verweildauer zu erwarten ist. Diese Zeiten des Schichtwechsels der Mitarbeitenden sind bei der Definition der erforderlichen Maßnahmen besonders zu beachten. Des Weiteren erfordert die Nutzerstruktur von kleinen Kindern und älteren Menschen ein besonderes Maß an Sicherheit und Überschaubarkeit in der Verkehrsführung.

Es stehen drei Haltestellen im Umkreis zur Verfügung, die fußläufig gut zu erreichen sind. Aufgrund der ÖPNV-Anbindung könnte die erforderliche Anzahl der Stellplätze grundsätzlich gemindert werden.

Die vorhandene Radinfrastruktur aus der Innenstadt Aachen führt über eine ausgeschilderte Radroute nach Richterich. Ein Radschnellweg ist geplant. Topografisch variiert die Höhe in Richterich von minimal 122m bis maximal 236m, die durchschnittliche Höhe in Richterich beträgt 174m.

Aktuelle Fahrradrends zeigen eine zunehmende Verbreitung von Pedelecs/E-Bikes, sodass eine Förderung durch begleitende Maßnahmen den Trend verstärken könnte. Die Radschnellwegtrasse, die über die Rütcher Straße von Aachen vorgesehen ist, würde in Höhe der Kruppstraße auf die heutige Radhaupttroute nach Richterich treffen und somit perspektivisch die Anbindung noch verbessern. Aufgrund der perspektivisch guten Radwege-Anbindung könnte die erforderliche Anzahl der Stellplätze potenziell gemindert werden. Zu beachten ist hierbei jedoch die Vorhaltung von ausreichend sicheren Fahrradabstellplätzen mit Überdachungen und Ladestationen.

Im Stadtgebiet ist eine Vielzahl von CarSharing-Anbietern vorhanden. Gemäß Information der Stadt Aachen trägt die CarSharing-Nutzung in Aachen dazu bei, dass Aachen weniger Autozulassungen pro Bewohner verzeichnet als andere vergleichbare Städte. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch z.B. Besucher/-innen des Seniorenzentrums auf Sharing Angebote potenziell zurückgreifen könnten.

Die Eltern der Kita-Kinder stellen in ihrer tägliche Bring-/Abholsituation keine typischen Sharing-Nutzer/-innen dar. Gleiches gilt auch für die Mitarbeiter/-innen des Seniorenzentrum, sodass der Effekt auf die erforderliche Anzahl der Stellplätze durch Sharing zu vernachlässigen ist. Signifikante Auswirkungen auf den Bedarf von erforderlichen Stellplätzen wären grundsätzlich eher im Bereich von typischen Wohnnutzungen zu erwarten. Diese Situation liegt nicht vor.

5. Stellplatzbedarf gemäß aktueller Stellplatzsatzung der Stadt Aachen

Die aktuelle Planungsgrundlage für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen vom 14.12.2018. Im IV.Quartal 2024 wird es voraussichtlich eine neue Stellplatzsatzung der Stadt Aachen geben. Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist ggf. im weiteren Verfahren zu überprüfen.

a. Seniorenzentrum

Für den Neubau des Seniorenzentrums sind insgesamt 92 Einzelzimmer geplant. Dabei handelt es sich um 5 Vollzeitpflegebereiche, 1 Kurzzeitpflegebereich und eine Teestube als Bewohner-Treffpunkt.

Hier wird kein gesonderter öffentlicher Verkehr erwartet. Es handelt sich um Anliegerverkehr auf dem eigenen Grundstück. Das Müllfahrzeug verbleibt an der Banker-Feld-Straße. Die LKW-Anlieferung erfolgt über die AWO-Privatstraße bis auf den Marktplatz.

Als Ansatz für Pflegeheime, Seniorenwohnheime, Wohnheime für Menschen mit Behinderungen wird 1 Stellplatz je 8 Betten davon 10% für Besucher/-innen angesetzt. Daraus ergibt sich ein PKW-Stellplatzbedarf von 11,5 Stellplätzen für 92 Betten.

Der Ansatz für Fahrradstellplätze liegt hier bei 1 Stellplatz je 18 Betten, davon 10% für Besucher/-innen. Daraus ergibt sich ein Fahrrad-Stellplatzbedarf von 5,11 Stellplätzen für 92 Betten.

b. Kindertagesstätte und Wohnen

Die Kindertagesstätte wird für eine Anzahl von 70 Kindern geplant. Im Erdgeschoss sind zwei Gruppen mit jeweils 10 Kindern für unter Dreijährige (U3) vorgesehen und im ersten Obergeschoss sind zwei Gruppen mit jeweils 25 Kindern für über Dreijährige (Ü3) geplant.

Als Ansatz für Kindertagesstätten wird 1 Stellplatz je 10-20 Kinder angesetzt. Daraus ergibt sich ein PKW-Stellplatzbedarf von 4,67 Stellplätzen für 70 Kinder.

Der Ansatz für Fahrradstellplätze liegt hier bei 1 Stellplatz je 5-15 Kinder, davon 50% für Besucher. Daraus ergibt sich ein Fahrrad-Stellplatzbedarf von 7,0 Stellplätzen für 70 Kinder.

Im zweiten Obergeschoss wird es vier Wohnungen geben, die als Senioren/-innen oder auch als Mitarbeiter/-innenwohnungen dienen. Ansatz ist hier für Mehrfamilienhäuser 0,9 Stellplätze je Wohneinheit. Daraus ergibt sich ein PKW-Stellplatzbedarf von 3,6 Stellplätzen für 4 Wohnungen.

2 Fahrradstellplätze sind je Wohneinheit vorgesehen. Daraus ergibt sich ein Fahrrad-Stellplatzbedarf von 8,0 Stellplätzen für 4 Wohnungen.

Auch hier wird kein gesonderter öffentlicher Verkehr erwartet. Es handelt sich ausschließlich um Anliegerverkehr auf dem Grundstück zur Kindertagesstätte und zum Wohnen. Das Müllfahrzeug verbleibt an der Dellstraße.

1) NUTZUNGSART	PKW	eingesetzter Wert	Fläche, Einheiten, o.ä. im Bauvorh	BEDARF PKW	FAHRRAD	eingesetzter Wert	Fläche, Einheiten, o.ä. im Bauvorh	BEDARF FAHRRÄDER
	STELLPLÄTZE	Wert			STELLPLÄTZE	Wert		
FÜR 4 WOHNUNGEN (4 Wohneinheiten < 77m²)								
1 Wohngebäude und Wohnheime								
1. Mehrfamilienhäuser nach m²								
3 Wohnfläche DIN 277 je Wohnung								
< 25m²	0,6 Stpl. je WE	0,60			1 Stpl. je WE			
bis 47m²	0,7 Stpl. je WE	0,70			1 Stpl. je WE			
bis 62m²	0,8 Stpl. je WE	0,80			2 Stpl. je WE			
bis 77m²	0,9 Stpl. je WE	0,90	4,00	3,60	2 Stpl. je WE	2,00	4,00	8,00
bis 92m²	1,0 Stpl. je WE	1,00			3 Stpl. je WE			
bis 107m²	1,1 Stpl. je WE	1,10			3 Stpl. je WE			
bis 120m²	1,3 Stpl. je WE	1,30			4 Stpl. je WE			
bis 150m²	1,6 Stpl. je WE	1,60			4 Stpl. je WE			
> 150m²	2,1 Stpl. je WE	2,10			4 Stpl. je WE			
FÜR 12 KURZZEIT- UND 80 VOLLZEITPFLEGEPLÄTZE								
1 Wohngebäude und Wohnheime								
1. Pflegeheime,								
7 Seniorenwohnheime, Wohnheime für Menschen mit Behinderungen								
Zone Ia / I	1 Stpl. je 12 Betten	12,00			1 Stpl. je 5 Betten	5,00		
	davon 10 % Besucher				davon 10 % Besucher			
Zone II	1 Stpl. je 8 Betten	8,00	92,00	11,50	1 Stpl. je 18 Betten	18,00	92,00	5,11
	davon 10 % Besucher				davon 10 % Besucher			
Zone III	1 Stpl. je 3 Betten	3,00			1 Stpl. je 30 Betten	30,00		
	davon 10 % Besucher				davon 10 % Besucher			
FÜR 7 KINDERTAGESSTÄTTEPLÄTZE								
Bildungseinrichtungen, Einrichtungen der Jugendförderung								
8.								
1 Kindergärten, Kindertagesstätten								
Zone Ia / I	1 Stpl. je 10-20 Kinder, jedoch mindestens 2 Stpl.	20,00			1 Abstpl. je 5-15 Kinder, jedoch mindestens 2 Abstl., davon 50% Besucheranteil	5,00		
Zone II	1 Stpl. je 10-20 Kinder, jedoch mindestens 2 Stpl.	15,00	70,00	4,67	1 Abstpl. je 5-15 Kinder, jedoch mindestens 2 Abstl., davon 50% Besucheranteil	10,00	70,00	7,00
Zone III	1 Stpl. je 10-20 Kinder, jedoch mindestens 2 Stpl.	10,00			1 Abstpl. je 5-15 Kinder, jedoch mindestens 2 Abstl., davon 50% Besucheranteil	15,00		
				19,77				
SUMME STELLPLÄTZE				PKW 20,00	Fahrräder 20,11			

Anmerkung: gem. GEIG: für Wohngebäude, die über mehr als 5 Stellplätze verfügen, ist jeder Stellplatz mit Ladeinfrastruktur auszustatten

mögliche Abminderungen (kumulativ):

durch ÖPNV Anbindung (max. 10%)	max. 1,97 SP Entfall
durch CarSharing-Station (max.10%)	max. 1,97 SP Entfall
durch Pedelec-Verleih (max.7,5%)	max. 1,48 SP Entfall
durch Jobtickets (max.20%)	max. 3,95 SP Entfall
durch zus. Fahrradstellplätze (max. 25%)	max. 4,94 SP Entfall

Hinweis: Ermittlung nach Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Aachen vom 14.12.2018 in der Fassung des 1.Nachtrages vom 27.01.2020

Abb. 11: Bedarfsermittlung Stellplätze, Stand 22.07.24 HWR Architekten

6. Mobilitätskonzept

Für das Gebäudeensemble wird ein Mobilitätskonzept erstellt, das die örtlichen Gegebenheiten und die geplanten Nutzungen berücksichtigt und dabei dem Klimaschutz dient.

Dies zielt im Wesentlichen darauf ab, das PKW-Verkehrsaufkommen zu reduzieren und eine angemessene Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück festzulegen und zu verorten. Darüber hinaus erfolgt die Bewertung erforderlicher Zugänglichkeiten und Wegebeziehungen zum/vom Grundstück als Anbindung an die bestehende Infrastruktur sowie Maßnahmen zur sicheren Wegeführung für alle Verkehrsteilnehmer/-innen/Nutzergruppen.

Grundlage des Mobilitätskonzeptes ist die Analyse der verkehrlichen Bestandssituation.

Im Einzelnen werden die folgenden Mobilitätsaspekte als Basis für die weitere Planung betrachtet:

a. Stärkung barrierefreier fußläufiger Verkehr

(betrifft insbesondere folgende Nutzergruppen: Eltern/Kinder der Kita, Bewohner/-innen, Mitarbeitende, Besucher/-innen)

Zur Stärkung des fußläufigen Verkehrs dient vor allem die Sicherstellung einer guten Anbindung des Grundstücks an die vorhandenen Wegeverbindungen der bestehenden Wohngebiete/Einkaufsmöglichkeiten.

Zur fußläufigen Erschließung des Grundstücks sind Zugänge von der Banker-Feld-Straße, der Dellstraße und der Amstelbachstraße sowie eine sichere Fußwegverbindung auf dem Grundstück erforderlich. Zusätzlich müssen ausreichend wettersichere Stellplätze für Kinderwagen vorhanden sein.

b. Stärkung Fahrradverkehr

(betrifft insbesondere folgenden Nutzergruppen: Eltern/Kinder der Kita, Mitarbeiter/-innen des Seniorenzentrums und der Kita, Bewohner/-innen, Besucher/-innen des Seniorenzentrums)

Das Grundstück ist mit dem Fahrrad großräumig aus dem umgebenden Stadtgebiet zu erreichen.

Auch zur Stärkung des Radverkehrs dient die kleinräumige Sicherstellung einer guten Anbindung des Grundstücks an die vorhandenen Wegeverbindungen.

Zur Erschließung des Grundstücks sind Zugänge von der Banker-Feld-Straße, der Dellstraße und der Amstelbachstraße sowie eine sichere Radwegverbindung auf dem Gelände erforderlich.

Zusätzlich sind für den Radverkehr überdachte und nicht überdachte Stellplätze in unmittelbarer Nähe der unterschiedlichen Nutzungen (Kita/Wohnen, Seniorenzentrum) und ausreichender Anzahl auf dem Grundstück anzubieten.

Aktuelle Fahrradrends zeigen eine zunehmende Nutzung von Pedelecs/E-Bikes, sodass hierfür wettergeschützte und sichere Unterstellmöglichkeiten auf dem Grundstück benötigt werden.

Außerdem ist mit Lastenfahrrädern (oft als E-Bikes) zum Kindertransport für die Kita zu rechnen, sodass hierfür ausreichend große Stellplätze vorhanden sein müssen.

Durch zusätzliche Fahrradstellplätze können max. 25% der erforderlichen Stellplätze reduziert werden. Ein max. Entfall von 4,94 Stellplätzen wäre somit grundsätzlich möglich.

c. Stärkung ÖPNV

(betrifft insbesondere folgenden Nutzergruppen: Mitarbeiter/-innen des Seniorenzentrums und der Kita, Besucher/-innen des Seniorenzentrums, Bewohner/-innen, Eltern/Kinder der Kita)

- d. Die ÖPNV-Anbindung ist als ausreichend zu bewerten. Um alle in der Nähe liegenden Haltestellen schnell erreichen zu können, ist die Sicherstellung einer guten Anbindung des Grundstücks an die vorhandenen Wegeverbindungen erforderlich. Zur fußläufigen Erschließung des Grundstücks sind Zugänge von der Banker-Feld-Straße, der Dellstraße und der Amstelbachstraße sowie eine sichere Fußwegverbindung auf dem Grundstück erforderlich. Zusätzlich müssen ausreichend viele wettersichere Stellplätze für Kinderwagen vorhanden sein.

Nach der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Aachen kann bei Vorhaben, die gut an den ÖPNV angebunden sind, die Zahl der ermittelten Stellplätze in der Zone II reduziert werden. Durch eine gute ÖPNV-Anbindung können max. 10% der erforderlichen Stellplätze reduziert werden. Ein max. Entfall von 1,97 Stellplätzen wäre somit möglich. Die ÖPNV-Anbindung ist als ausreichend anzusehen. Eine max. Minderung kommt nicht in Betracht.

Zusätzlich sind für eine Förderung des ÖPNVs wirtschaftliche Anreize für die Beschäftigten durch Stellung eines Jobtickets durch den Arbeitgeber sinnvoll. Die AWO als Betreiber des Seniorenzentrums stellt Job-Tickets zur Verfügung. Eine Abminderung von der erforderlichen Stellplatzanzahl ist durch potenzielle Jobtickets durch den Arbeitgeber in Höhe von max. 20% möglich. Es ergäbe sich ein max. Entfall von 3,95 Stellplätzen. Der Ansatz wäre potenziell nur für den Anteil an Mitarbeiter/-innen möglich und nach Abminderung ÖPNV und Ersatz durch Fahrradstellplätze.

e. **Reduzierung MIV**

Eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs kann für das Grundstück in erster Linie nur durch Stärkung des Fuß-, Rad- und öffentlichen Nachverkehrs erfolgen.

Wie bereits im Zwischenfazit der Bestandsanalyse aufgeführt, kann aufgrund der Nutzergruppen nicht mit einer verstärkten Inanspruchnahme von Sharing gerechnet werden. Weitere Maßnahmen wie Parkraumbewirtschaftung greifen auf dem privaten Grundstück ebenfalls nicht.

f. **Elektromobilität**

(betrifft insbesondere folgenden Nutzergruppen mit langer Aufenthaltsdauer: Mitarbeiter/-innen des Seniorenzentrums und der Kita, Bewohner/-innen).

Um den verbleibenden MIV möglichst klimaverträglich zu gestalten, ist die Elektromobilität durch eine Ladesäuleninfrastruktur zu fördern. Entsprechend des „Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes“ (GEIG) ist für Wohngebäude, die über mehr als 5 Stellplätze verfügen, jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur auszustatten. Nach §2 Nr. 15 GEIG ist ein „Wohngebäude“, ein Gebäude, das nach seiner Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dient, einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen sowie ähnlicher Einrichtungen.

g. **Hinweise auf Mobilitätsmaßnahmen**

Zusätzlich zur Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen ist auch die Kommunikation/Kenntlichmachung der Maßnahmen für die unterschiedlichen Nutzergruppen erforderlich.

Hierbei kann auf folgende Instrumente zurück gegriffen werden:

- Beschilderung, z.B. für Stellplätze mit Ladesäulen (PKW/Rad), Stellplätze für Lastenräder, Kinderwagen etc.
- organisatorische Information auf den Internetnetseiten, z.B. für Besucher/-innen des Seniorenzentrums
- organisatorische Information über das persönliche Gespräch/Übergabe von Flyern, z.B. bei Neuaufnahmen (Bewohner/-innen, Besucher/-innen), Eltern der Kita, Neueinstellungen (Mitarbeiter/-innen)

h. Wirkungsabschätzung

Im Rahmen der Wirkungsabschätzung werden die Mobilitätsmaßnahmen bezüglich einer möglichen Reduzierung des erforderlichen Stellplatzangebotes unter Berücksichtigung der betroffenen Nutzergruppen bewertet.

Mobilitätsmaßnahme	Reduzierung der Stellplätze gem. Stellplatzsatzung	Betroffene Nutzergruppen	Mögl. Reduzierung der Stellplätze
Zus. Fahrradstellplätze	max. 25%	Alle Nutzergruppen: 100%	25%
Pedelec-Verleih	max. 7,5%	Struktur nicht vorh.: 0%	0%
ÖPNV-Anbindung	max. 10%	Alle Nutzergruppen: 100%	5%
Jobtickets	max. 20%	Nur Mitarbeiter/-innen: 50%	10%
Car Sharing-Station	max. 10%	Für Nutzer/-innen nicht sinnvoll: 0%	0%

Gemäß Wirkungsabschätzung wäre eine Reduzierung von 15% (ÖPNV 5% + Jobtickets 10%) der gemäß Stellplatzsatzung ermittelten 20 PKW-Stellplätze auf 17 PKW-Stellplätze (20 St.– (15%*20 St.) = 17St.) möglich

Bei gleichzeitiger Erhöhung der Anzahl der 20 errechneten Fahrradstellplätze um je 4 Fahrradstellplätze je entfallenem PKW-Stellplatz, (gem. Stellplatzsatzung Stadt Aachen Abschnitt II, §3 (8) vom 14.12.2008 in der Fassung des 2.Nachtrages vom 14.05.2022) können weitere 25% gemindert werden. (20 Stellplätze x 25% = 5 entfallene PKW-Stellplätze). Die gesamt geminderte Anzahl betrüge somit 12 PKW-Stellplätze.

Daraus ergeben sich 20 zusätzliche Fahrradstellplätze. (5 entfallene Stellplätze x 4 Fahrradstellplätze/ je entfallener PKW-Stellplatz = 20 Fahrradstellplätze), also insgesamt 40 Fahrradabstellplätze (20 errechnete Fahrradstellplätze + 20 zusätzliche Fahrradstellplätze).

i. Stellplatzbedarfsermittlung

Die Stellplatzbedarfsermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Maßnahmenvorschläge bzw. der errechneten möglichen Reduzierung von Stellplätze gemäß Pkt. 5.g.

Zusätzlich werden bei der Betrachtung die Nutzergruppen selbst, aber auch die Nutzungszeiten und -dauern der unterschiedlichen Nutzergruppen betrachtet.

Für die Kita sind 4,67 Stellplätze errechnet, unter Berücksichtigung der Reduzierung von 15% (ÖPNV 5% + Jobtickets 10%) ergibt sich $4,67 - (15\% * 4,67) = 3,96 \sim 4$, somit erforderlich 4 PKW-Stellplätze. In der Hauptbetriebszeit (9.00-15.00 Uhr) werden ca. 20 Mitarbeiter/-innen in der Kita sein. In den Bring- und Holzzeiten (7.15-9.00 Uhr sowie 15.00-16.45 Uhr) ist die Mitarbeiteranzahl geringer, sie wird mit ca. 50-60% angesetzt. In diesen Zeiten werden mit einer geringen Gleichzeitigkeit und kurzer Verweildauer 70 Elternteile das Grundstück begehen oder befahren. Hier kann von einer Gleichzeitigkeit von Mitarbeiter/-innen und Eltern von ca. 20-25 Personen ausgegangen werden.

Für die Wohnungen sind 3,6 Stellplätze errechnet, mit Berücksichtigung der Reduzierung von 5% ÖPNV ergibt sich $3,6 - (5\% * 3,6) = 3,42$ Stellplätze. Die Wohnungen sollen als Senioren- oder auch Mitarbeiterwohnungen dienen. Daher kann für die Stellplätze, die den Wohnungen

zugeordnet werden, von keinen zeitlich gegenläufigen Nutzungsverhalten in Bezug auf die anderen Nutzergruppen ausgegangen werden.

Für das Seniorenzentrum sind 11,5 Stellplätze errechnet, mit Berücksichtigung der Reduzierung 15% (ÖPNV 5% + Jobtickets 10%) ergibt sich $11,5 - (15\% * 11,5) = 9,78 \sim 10$, somit erforderlich 10 PKW-Stellplätze. In den stärksten Schichten werden ca. 35 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Seniorenzentrum sein. In den Zeiten des Schichtwechsels von der Früh- zur Spätschicht erfolgt über ca. 1 Stunden eine Doppelbesetzung des Pflegepersonals. Dies stellt ungefähr eine Mehrung von 50-60% dar, ca. 50-55 Mitarbeiter/-innen. Zusätzlich ist noch ein Stellplatzangebot für externe Dienstleister/-innen und Besucher/-innen erforderlich, die eine unbestimmte Verweildauer und Nutzungszeit aufweisen, sodass von einer Gleichzeitigkeit von ca. 55-60 Personen ausgegangen werden muss.

Der Schichtwechsel der Früh- und Spätschicht und die Bring- und Holzeiten der Kita-Eltern finden nicht gleichzeitig statt.

Durch die spezifische Nutzungsstruktur des Grundstücks mit Kita und Seniorenzentrum und den damit verbundenen Stoßzeiten, in denen ein hoher Stellplatzbedarf für kurze Zeit entsteht, erscheint eine Reduzierung der nach Stellplatzsatzung errechneten PKW-Parkplätze als nicht sinnvoll. Es stehen in den Stoßzeiten ohne Reduzierung der Stellplätze ca. für 1/5 der Nutzerinnen und Nutzer PKW Stellplätze zur Verfügung. (ausgenommen der Wohnungen).

Optional werden zwei zusätzliche Stellplätze vorgesehen, um die Stoßzeiten des Schichtwechsels abfangen zu können. Sollte sich im Betrieb zeigen, dass darauf verzichtet werden kann, besteht perspektivisch die Möglichkeit des Rückbaus der beiden zusätzlichen Stellplätze.

Die nach Mobilitätskonzept erläuterten Maßnahmen zur Förderung des Fuß-, Rad- und öffentlichen Nahverkehrs sind zusätzlich umzusetzen, damit in Zeiten hoher Nutzungsanforderungen im Bereich der Kita und des Seniorenzentrums, z.B. wildes Parken in den Grünflächen etc. vermieden werden kann und weiterhin eine geordnete Verkehrssituation auf dem Grundstück sichergestellt werden kann.

Eine Erhöhung der Anzahl der Fahrradstellplätze für die Wohnungen erscheint nicht notwendig, da bei den geplanten kleinen Wohnungsgrößen nicht davon auszugehen ist, dass mehr als 2 Stellplätze pro Wohnung erforderlich sind.

Somit ergibt sich auf Grundlage des Mobilitätskonzeptes folgendes Stellplatzangebot:

Nutzung	PKW-Stellplätze	Fahrradstellplätze
Seniorenzentrum	11,5 gem. Stellplatzsatzung	10 um 98% erhöht
Kindertagesstätte	4,67 gem. Stellplatzsatzung	14 um 100% erhöht
Wohnen	3,6 gem. Stellplatzsatzung	8 gem. Stellplatzsatzung
insgesamt	20 PKW-Stellplätze	32 Fahrradstellplätze
zzgl. optional	2 PKW- Stellplätze	

7. Planerische Umsetzung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt für den Autoverkehr (MIV, Anlieferung, Feuerwehr) von der der Banker-Feld-Straße aus. Müllfahrzeuge befahren das Grundstück nicht.



Abb. 12 Erschließung des Grundstücks, Ausschnitt Lageplan GROW

Das Grundstück wird für den Fuß- und Radverkehr an die Dellstraße und an die Amstelbachstraße angebunden. Die Anbindung an die Amstelbachstraße erfolgt über einen neuen Fußweg, der durch die Stadt Aachen errichtet wird.

An der Banker-Feld-Straße ist im bebauten Bereich auf der Südseite der Straße derzeit kein baulich angelegter Gehweg vorhanden. Es ist lediglich ein schmaler Bereich zwischen der Einmündung der Dellstraße und dem letzten Wohngebäude (Haus Nr. 28) auf der Straße durch Poller abgegrenzt. Bis zum durchgehenden Ausbau der Banker-Feld-Straße im Rahmen der Bebauung der Richtericher Dell soll zunächst die fußläufige Anbindung des AWO-Zentrums für Pflege, Betreuung, Begegnung und der Kindertagesstätte verbessert werden. Um die Verkehrssicherheit für zu Fuß Gehende zu erhöhen, soll mindestens ein 1,5 m breiter Gehweg (Verbreiterung auf 2,0 m wird noch geprüft) durch gut sichtbare bauliche Elemente (Leitschwellen) abgetrennt werden, was auf der gegenüberliegenden Seite eine entsprechende Verbreiterung der Fahrbahn zur Folge hat. Der Begegnungsverkehr Bus – Bus bleibt möglich. Innerhalb der heute schon vorhandenen Fahrbahnverengung (Verschwenk) wird ein Zugang in das Plangebiet eingerichtet, so dass der Haupteingang auf dem Gelände sicher erreichbar ist. Der in der Banker-Feld-Straße vorhandene bauliche Versatz in der Fahrbahn bleibt bestehen.

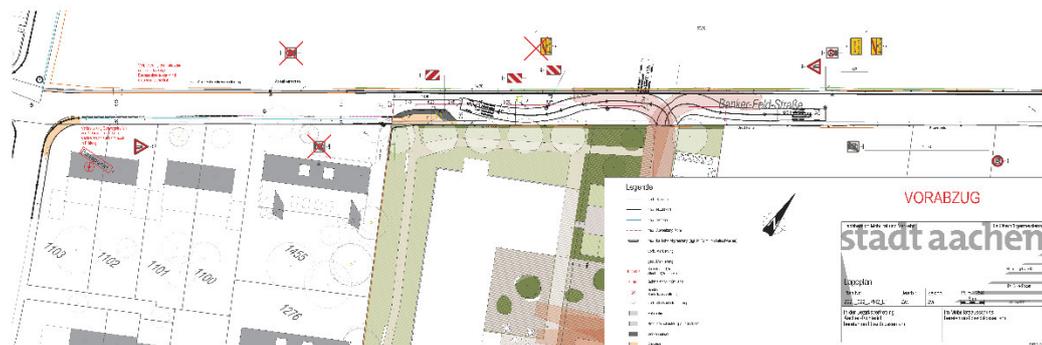


Abb. 13 Planung Banker-Feld-Straße (Lageplan Vorabzug, Stand April 2024) Stadt Aachen



Abb. 14 Anschluss an Dellstraße, Ausschnitt Lageplan GROW

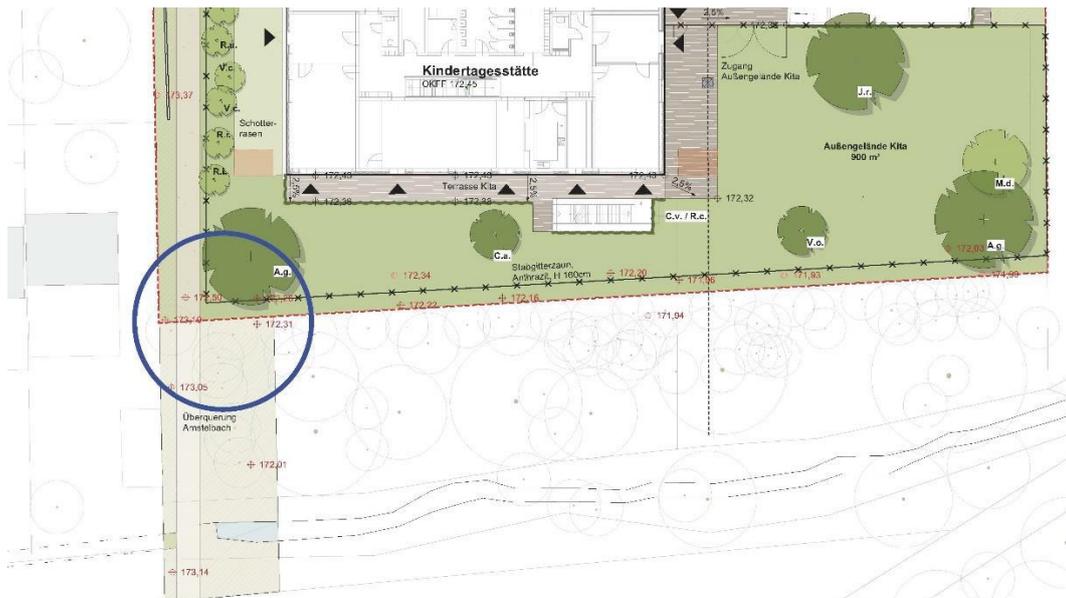


Abb. 15 Fußweg über den Amstelbach, Ausschnitt Lageplan GROW

Um die sichere Begehrbarkeit des Grundstücks für die sensiblen Nutzergruppen (ältere Menschen und kleine Kinder) sicher zu stellen, wird ein Fußweg entlang der Erschließungsstraße ausgebildet. Im Bereich des Marktplatzes werden zur Verkehrsberuhigung „Köllner Teller“ eingesetzt. Die Breite der Erschließungsstraße bemisst sich im vorderen Bereich bis zum Marktplatz nach den Anforderungen des Anlieferungsverkehr. Im hinteren Bereich wird sie reduziert, um den Versiegelungsanteil zu mindern. Um Fahrzeugbegegnungen zu ermöglichen, wird am Fahrbahnrand eine Ausweichfläche angeboten.



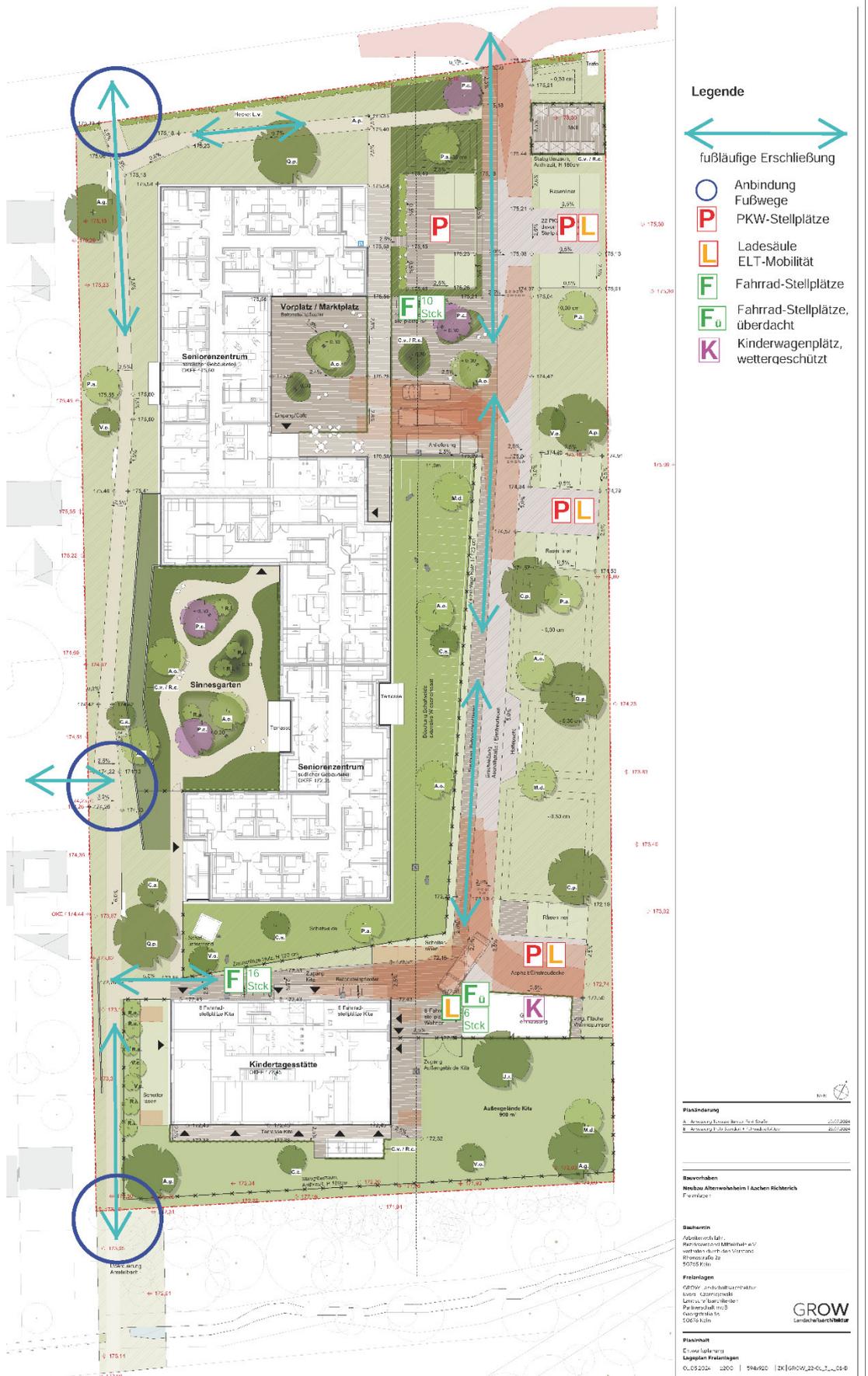
Abb. 16 Fußwegführung und Marktplatz, Ausschnitt Lageplan GROW



Abb. 17 Erschließungsstraße mit Fußwegführung und Haltebucht, Ausschnitt Lageplan GROW

Die erforderlichen Stellplätze werden in Anzahl und Lage den Nutzungseinheiten zugeordnet. Um die Gefährdung durch ausparkende Autos für andere Verkehrsteilnehmer/-innen zu minimieren, werden jeweils Parkmodule ausgebildet. Es werden die geplanten Parkmodule für das Seniorenzentrum mit Leitungsinfrastruktur ausgerüstet und E-Ladesäulen vorgesehen. Die Fahrradstellplätze (auch für Lastenräder) entstehen auf dem Marktplatz und direkt an der Kita. Hier sind zusätzlich überdachte Fahrradabstellplätze und eine wettergeschützte Fläche für Kinderwagen im Bereich des Nebengebäudes/Gartenhauses geplant.

8. Gesamtanlageplan zur Darstellung der vorgeschlagenen Mobilitätsmaßnahmen



Aufgestellt:

Dortmund, den 25.07.2024

i.A. Dipl.-Ing. Dipl. Wirt.-Ing. Stefanie Kamrath, Architektin

i.A. Dipl.-Ing. G. Rexin, Architektin

Gesamtfahrplan Richterich – Laurensberg – Aachen Bushof

Die Schnellbus-Linie 44 hält nicht überall.

Fortsetzung

		montags bis freitags																			
Linie:		10				11				12				13							
Stunde:		10				11				12				13							
Richterich Schönau		05			35				05				35				05				05
Richterich Kirche		—			—				—				—				—				—
Berenberger Straße		00	08	15	23	30	38	45	53	00	08	15	23	30	38	45	53	00	08	15	—
Laurensberg Haus Linde		01	09	16	—	31	39	46	—	01	09	16	—	31	39	46	—	01	09	16	—
Rosenhügel		02	10	17	—	32	40	47	—	02	10	17	—	32	40	47	—	02	10	17	—
Laurensberg Kirche		—			21				51				21				51				16
Pannhauser Straße		—			23				53				23				53				18
Laurensberg		03	11	16	18	26	33	41	45	48	56	56	03	11	16	18	26	33	41	45	46
Süsterau		—			19				48				19				48				49
Wildbach		04	12	—	19	—	27	34	42	—	49	—	57	04	12	—	19	—	27	34	42
Jupp-Müller-Straße		06	14	—	21	—	29	36	44	—	51	—	59	06	14	—	21	—	29	36	44
Bendplatz		07	15	—	22	—	30	37	45	—	52	—	00	07	15	—	22	—	30	37	45
☉ Aachen Westbf. H.3		—	22	—	—	—	51	—	—	—	22	—	—	—	51	—	—	—	22	—	—
Ponitior H.1 (Malteserstr.)		09	17	25	24	32	39	47	54	02	02	09	17	25	24	32	39	47	54	02	02
Driescher Gässchen		11	19	27	26	34	34	41	49	56	56	04	04	11	19	27	26	34	34	41	49
Minoritenstraße		13	21	29	28	—	36	43	51	58	58	—	06	13	21	29	28	—	36	43	51
Aachen Bushof		16	24	32	31	36	39	46	54	01	01	06	09	16	24	32	31	36	39	46	54

☉ = nur an Schultagen

Richterich – Laurensberg – Aachen Bushof
Linien 7, 17, 27, 37, 43, 44, 47, X47, N2, N4
Fortsetzung siehe nächste Seite

Weitere Fahrtrichtungen bestehen mit dem NetLiner in Laurensberg, Seffent, Lemiers, Orsbach, Vetschau und Richterich montags bis freitags von 6 bis 12 und von 15 bis 24 Uhr, samstags von 8 bis 10 und von 17 bis 24 Uhr sowie sonn- und feiertags von 10 bis 24 Uhr. Weitere Informationen finden Sie auf aseag.de.

Gesamtfahrplan Richterich – Laurensberg – Aachen Bushof

Die Schnellbus-Linie 44 hält nicht überall.

Fortsetzung

		montags bis freitags																				
Linie:		13				14				15				16								
Stunde:		13				14				15				16								
Richterich Schönau					35				05				35				05				05	
Richterich Kirche		21			—				—				—				—				21	
Berenberger Straße		23	30	38	45	53	00	08	—	15	23	30	38	45	53	00	08	15	23	30	38	
Laurensberg Haus Linde		—	31	39	46	—	54	01	09	—	16	—	31	39	46	—	01	09	—	16	—	—
Rosenhügel		—	32	40	47	—	55	02	10	—	17	—	32	40	47	—	02	10	—	17	—	—
Laurensberg Kirche		—	21	31	—	—	51	—	11	—	21	—	—	51	—	11	—	—	—	21	—	21
Pannhauser Straße		—	23	33	—	—	53	—	13	—	23	—	—	53	—	13	—	—	—	23	—	23
Laurensberg		26	26	33	36	41	46	48	56	56	03	11	16	16	18	26	33	41	46	48	56	
Süsterau		—			49				19				19				19				19	
Wildbach		—	27	34	37	42	—	49	—	57	04	12	17	—	19	—	27	34	37	42	—	
Jupp-Müller-Straße		—	29	36	39	44	—	51	—	59	06	14	19	—	21	—	29	36	39	44	—	
Bendplatz		—	30	37	40	45	—	52	—	00	07	15	20	—	22	—	30	37	40	45	—	
☉ Aachen Westbf. H.3		—	—	—	52	—	—	—	22	—	—	—	52	—	—	—	22	—	—	—	—	
Ponitior H.1 (Malteserstr.)		32	32	39	42	47	55	54	02	02	02	09	17	22	25	24	32	32	39	47	55	
Driescher Gässchen		34	34	41	44	49	57	56	04	04	04	11	19	24	27	26	34	34	41	49	57	
Minoritenstraße		—	36	43	46	51	59	58	—	06	06	13	21	26	29	28	—	36	43	46	51	
Aachen Bushof		36	39	46	49	54	02	01	06	09	16	24	29	32	31	36	39	46	54	02	01	

☉ = nur an Schultagen

Richterich – Laurensberg – Aachen Bushof
Linien 7, 17, 27, 37, 43, 44, 47, X47, N2, N4
Fortsetzung siehe nächste Seite

Weitere Fahrtrichtungen bestehen mit dem NetLiner in Laurensberg, Seffent, Lemiers, Orsbach, Vetschau und Richterich montags bis freitags von 6 bis 12 und von 15 bis 24 Uhr, samstags von 8 bis 10 und von 17 bis 24 Uhr sowie sonn- und feiertags von 10 bis 24 Uhr. Weitere Informationen finden Sie auf aseag.de.

Gesamtfahrplan Aachen Bushof – Laurensberg – Richterich

Die Schnellbus-Linie 44 hält nicht überall.

Fortsetzung

		montags bis freitags																																								
Linie:	47	7	47	27	27	43	44	47	37	7	47	37	43	X47	44	47	27	7	X47	47	27	43	17	7	X47	44	47	37	7	X47	47	27	37	43	44	47	7	47	27	37	43	44
Stunde:	11	12												13												14																
Aachen Bushof H.14	59	06	14	16	21	21	27	29	35	36	44	51	51	56	57	59	01	06	11	14	21	21	26	26	26	27	29	35	36	41	44	51	51	51	57	59	06	14	21	21	27	
Minoritenstraße	00	07	15	17	22	22	—	30	36	37	45	52	52	57	—	00	02	07	12	15	22	22	27	27	—	30	36	37	42	45	52	52	—	00	07	15	22	22	—			
Driescher Gässchen	02	09	17	19	24	24	30	32	38	39	47	54	54	59	00	02	04	09	14	17	24	24	29	29	29	30	32	38	39	44	47	54	54	54	00	02	09	17	24	24	30	
Ponttor H.2 (Pontstr.)	03	10	18	20	25	25	31	33	39	40	48	55	55	00	01	03	05	10	15	18	25	25	30	30	30	31	33	39	40	45	48	55	55	01	03	10	18	25	25	31		
Aachen Westbf. H.4	—	—	—	—	28	—	—	—	—	—	—	58	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Bendplatz	05	12	20	22	27	—	—	35	41	42	50	57	—	02	—	05	07	12	17	20	27	—	32	32	—	35	41	42	47	50	57	57	—	05	12	20	27	—	—			
Jupp-Müller-Straße	06	13	21	23	28	—	—	36	42	43	51	58	—	03	—	06	08	13	18	21	28	—	33	33	—	36	42	43	48	51	58	58	—	06	13	21	28	—	—			
Wildbach	08	15	23	25	30	—	—	38	44	45	53	00	—	08	10	15	—	23	30	—	35	35	—	38	44	45	53	00	00	—	08	15	23	30	30	—	—	—	—	—		
Süsterau	—	—	—	—	31	—	—	—	—	—	—	01	—	—	—	—	—	—	31	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Laurensberg	10	17	25	27	32	35	36	40	46	47	55	02	05	06	10	12	17	25	32	35	37	37	36	40	46	47	55	02	05	06	10	17	25	32	32	35	36	—	—			
Pannhauser Straße	—	—	—	29	34	—	—	48	—	—	04	—	—	—	14	—	—	34	—	—	—	—	—	—	48	—	—	04	04	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Laurensberg Kirche	—	—	—	32	37	—	—	51	—	—	07	—	—	—	17	—	—	37	—	—	—	—	—	—	51	—	—	07	07	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Rosenhügel	11	18	26	—	—	—	—	41	48	56	—	—	—	11	18	26	—	38	38	—	—	—	—	41	48	56	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Laurensberg Haus Linde	12	19	27	—	—	—	—	42	49	57	—	—	—	12	19	27	—	39	39	—	—	—	—	42	49	57	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Berensberger Straße	13	20	28	—	—	—	—	38	43	50	58	—	—	08	13	20	28	—	40	40	—	—	—	38	43	50	58	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Richterich Kirche	—	—	—	—	40	—	—	—	—	—	—	10	—	—	—	—	—	—	42	—	—	—	—	40	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Richterich Schönau	—	—	—	—	—	—	—	—	55	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Ⓢ = nur an Schultagen

Weitere Fahrmöglichkeiten bestehen mit dem NetLiner in Laurensberg, Seffent, Lemiers, Orsbach, Vetschau und Richterich montags bis freitags von 6 bis 12 und von 15 bis 24 Uhr, samstags von 8 bis 10 und von 17 bis 24 Uhr sowie sonn-/feiertags von 10 bis 24 Uhr. Weitere Informationen finden Sie auf aseag.de.

Aachen Bushof – Laurensberg – Richterich
Linien 7, 17, 27, 37, 43, 44, 47, X47, N2, N4
Fortsetzung siehe nächste Seite

Gesamtfahrplan Aachen Bushof – Laurensberg – Richterich

Die Schnellbus-Linie 44 hält nicht überall.

Fortsetzung

		montags bis freitags																																										
Linie:	47	7	17	47	37	43	44	47	7	47	27	43	44	47	7	47	27	43	44	47	37	7	17	X47	47	27	43	X47	44	47	7	X47	47	27	43	X47	44	47	27	7	17	X47		
Stunde:	14								15								16								17																			
Aachen Bushof H.14	29	36	40	44	51	51	57	59	06	14	21	21	27	29	36	44	51	51	57	59	02	06	10	11	14	21	21	26	27	29	36	41	44	51	51	56	57	59	02	06	10	11		
Minoritenstraße	30	37	41	45	52	52	—	00	07	15	22	22	—	30	37	45	52	52	—	00	03	07	11	12	15	22	22	27	—	30	37	42	45	52	52	—	00	03	07	11	12			
Driescher Gässchen	32	39	43	47	54	54	00	02	09	17	24	24	30	32	39	47	54	54	00	02	05	09	13	14	17	24	24	29	30	32	39	44	47	54	54	59	00	02	05	09	13	14		
Ponttor H.2 (Pontstr.)	33	40	44	48	55	55	01	03	10	18	25	25	31	33	40	48	55	55	01	03	06	10	14	15	18	25	25	30	31	33	40	45	48	55	55	00	01	03	06	10	14	15		
Aachen Westbf. H.4	—	—	—	—	58	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Bendplatz	35	42	46	50	57	—	—	05	12	20	27	—	—	35	42	50	57	—	05	08	12	16	17	20	27	—	32	—	35	42	47	50	57	—	02	—	05	08	12	16	17			
Jupp-Müller-Straße	36	43	47	51	58	—	—	06	13	21	28	—	—	36	43	51	58	—	06	09	13	17	18	21	28	—	33	—	36	43	48	51	58	—	03	—	06	09	13	17	18			
Wildbach	38	45	49	53	00	—	—	08	15	23	30	—	—	38	45	53	00	—	08	11	15	19	23	30	—	—	—	—	38	45	53	00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
Süsterau	—	—	—	—	01	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Laurensberg	40	47	51	55	02	05	06	10	17	25	32	35	36	40	47	55	02	05	06	10	13	17	21	25	32	35	36	40	47	55	02	05	06	10	13	17	21	—	—	—	—	—		
Pannhauser Straße	—	—	—	—	04	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Laurensberg Kirche	—	—	—	—	07	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Rosenhügel	41	48	52	56	—	—	—	—	11	18	26	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Laurensberg Haus Linde	42	49	53	57	—	—	—	—	12	19	27	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Berensberger Straße	43	50	54	58	—	—	—	—	08	13	20	28	—	—	38	43	50	58	—	08	13	20	24	28	—	—	—	—	38	43	50	58	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Richterich Kirche	—	—	—	—	56	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Richterich Schönau	—	—	—	—	—	—	—	—	—	25	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Ⓢ = nur an Schultagen

Weitere Fahrmöglichkeiten bestehen mit dem NetLiner in Laurensberg, Seffent, Lemiers, Orsbach, Vetschau und Richterich montags bis freitags von 6 bis 12 und von 15 bis 24 Uhr, samstags von 8 bis 10 und von 17 bis 24 Uhr sowie sonn-/feiertags von 10 bis 24 Uhr. Weitere Informationen finden Sie auf aseag.de.

Aachen Bushof – Laurensberg – Richterich
Linien 7, 17, 27, 37, 43, 44, 47, X47, N2, N4
Fortsetzung siehe nächste Seite

Fahrplan Linie 17

17

Aachen Bushof – Laurensberg – Richterich – (Bank) – Horbach – Locht

17

Haltestellen:

- Aachen Bushof
- Minoritenstraße
- Driescher Gässchen (Techn. Hochschule)
- Ponttor
- Bendplatz
- Jupp-Müller-Straße
- Laurensberg Wildbach
- Laurensberg
- Rosenhügel
- Laurensberg Haus Linde
- Richterich Berensberger Straße
- Hander Weg
- Richterich Kirche
- ↑ Vetschauer Weg
- ↓ Vetschauer Weg
- Richterich Dellstraße
- Bank Finkenstraße
- Bank
- ↓ Amstelbach
- Bank Bachstraße
- Bank Siedlung
- Forsterheide Kreuz
- Forsterheide
- Horbach Linde
- Horbach Kirche
- Horbach
- Locht Zollmuseum

Beachten Sie bitte unsere Sonderfahrpläne an Heiligabend/Weihnachten, Silvester/Neujahr und Karneval.

Fahrplan gültig ab 15. Januar 2024



17

Aachen Bushof – Laurensberg – Richterich – (Bank) – Horbach – Locht und zurück

17

	montags bis freitags										samstags					sonn- und feiertags								
Aachen Bushof H.14																								
Ponttor H.2 (Pontstr.)																								
Bendplatz																								
Laurensberg																								
Berensberger Straße	6.28	40	54	24	24	20.43	60	23.43	0.55	7.13	8.13	9.13	17.43	60	23.43	0.55	9.43	10.43	11.43	12.43	60	23.43	0.55	
Richterich Kirche								Min.							Min.									
Kohlscheid Bank									47															
Bank Bachstraße	6.33							20.48	23.48															
Horbach										1.00														
Locht Zollmuseum																								
	13.26	14.40	16.10	17.10																				

	montags bis freitags										samstags					sonn- und feiertags								
Locht Zollmuseum																								
Horbach	5.12	5.42																						
Bank Bachstraße																								
Kohlscheid Bank																								
Richterich Kirche																								
Berensberger Straße	5.21	5.51	58	13	24	13	20.07	Min.	23.07															
Laurensberg																								
Bendplatz																								
Ponttor H.1 (Malteserstr.)																								
Aachen Bushof																								
	7.14	7.29	7.40	8.29																				

= nur an Schultagen
 = ab Aachen Bushof weiter als Linie 34V über Theater zum Ronheider Weg bzw. als Linie V über Theater – Ronheider Weg zum Plus-Gymnasium
 = ALT (Anruf-Liniertaxi); fährt nur nach Anmeldung (mindestens 30 Minuten vor der Abfahrtszeit) unter Tel. 0241 4013999. Es gilt der AVV-Tarif. An Richterich Berensberger Straße besteht Anschluss an Linie 47 nach Aachen Bushof.



Fahrplan Linie 27

27

Brand - Gewerbegebiet Eilendorf Süd - Normaluhr - Aachen Bushof - Laurensberg - Vetschau - Kohlscheid Bank

ASEAG

Haltestellen:

- Brand
- Brand Ringstraße
- Richard-Wagner-Str. (Columbarium)
- Am Tiergarten
- Erberichshofstraße
- Hermann-Löns-Straße
- Kellershaustraße
- Zentis
- Debyestraße
- Gut Weide
- Zieglerstraße
- Rödgerbach
- Meisenweg
- Schwalbenweg
- Drosselweg
- Adenauerallee
- Zeppelinstraße
- Bahnhof Rothe Erde
- Goerdelerstraße
- Viktoriaallee

Haltestellen (Fortsetzung):

- Schlossstraße
- Normaluhr
- Wallstraße
- Theater
- Eisenbrunnen
- Aachen Bushof
- Minoritenstraße
- Driescher Gässchen (Techn. Hochschule)
- Ponttor
- Bendplatz
- Jupp-Müller-Straße
- Laurensberg Wildbach
- Laurensberg
- Laurensberg Rathaus
- Pannhauser Straße
- Laurentiusstraße
- Laurensberg Kirche
- Laurensberg Schulzentrum
- Laurensberg Schulzentrum (Parkplatz)
- Vetschauer Berg

Haltestellen (Fortsetzung):

- Niersteiner Höfe
- Vetschau Bochtolzer Straße
- Vetschau
- Vetschau Schmiede
- Richterich Lütterbüschgen
- Pfalzgrafenstraße
- erstraße
- Richterich Vetschauer Weg
- Richterich Dellstraße
- Bank Finkenstraße
- Bank
- Amstelbach
- Bank Bachstraße

27

Beachten Sie bitte unsere Sonderfahrpläne an Heiligabend/Weihnachten, Silvester/Neujahr und Karneval.

Fahrplan gültig ab 25. März 2024

27/37

Brand - Gewerbegebiet Eilendorf Süd - Normaluhr - Aachen Bushof - Laurensberg

Li. 27: Vetschau - Kohlscheid Bank
 Li. 37: Orsbach - Lemiers

Fortsetzung	montags bis freitags																			
Linie:	27	37	37	27	27	37	37	27	27	27	37	27	27	27	27	27	27	27	27	27
Brand	12.42	13.12	13.42	14.12	14.42	14.42	15.12	15.42	15.57	16.12	16.27	16.42	16.57	17.12	17.42	18.12	18.42	18.57	19.12	19.42
Am Tiergarten	46	16	46	16	46	16	46	16	46	16.01	16	31	46	17.01	16	46	16	46	16	46
Debyestraße	52	22	52	22	52	22	52	22	52	07	22	37	52	07	22	52	22	52	22	52
Meisenweg	57	27	57	27	57	27	57	27	57	12	27	42	57	12	27	57	27	57	27	57
Adenauerallee	13.01	31	14.01	31	15.01	15.01	31	16.01	16	31	46	17.01	16	31	18.01	31	19.01			
DBB Bf. Rothe Erde H.1	05	35	05	35	05	05	35	05	20	35	50	05	20	35	05	35	05	35	05	35
Viktoriaallee	08	38	08	38	08	08	38	08	23	38	53	08	23	38	08	38	08	38	08	38
Normaluhr H.4 (Theaterstr.)	11	41	13.41	11	41	11	41	15.51	11	26	41	56	11	26	41	11	41	11	41	11
Theater	16	46	46	16	46	16	46	56	16	31	46	17.01	16	31	46	16	46	16	46	16
Eisenbrunnen H.2	18	48	48	18	48	18	48	59	18	33	48	16.59	03	18	33	48	17.59	18	48	18.59
Aachen Bushof H.14	21	13.35	51	51	21	21	51	21	51	16.02	21	16.36	51	17.02	17.06	21	17.36	51	18.02	21
Ponttor H.2 (Ponlstr.)	25	39	55	55	25	25	55	06	25	55	06	25	55	06	25	55	06	25	55	06
Bendplatz	27	41	57	57	27	27	57	08	27	57	08	27	57	08	27	57	08	27	57	08
Laurensberg	32	46	14.02	14.02	32	32	15.02	32	32	16.02	13	32	17.02	13	32	18.02	13	32	19.02	13
Laurensberg Kirche	37	51	07	07	37	37	07	37	07	18	37	07	18	37	07	18	37	07	18	37
Laurensb. Schulzentrum	38	—	—	08	38	—	—	38	38	16.08	—	38	17.08	17.19	38	18.08	18.19	38	19.08	19.19
Lemiers	—	14.00	14.16	—	—	14.46	15.16	—	—	16.27	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Berensberger Straße	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Vetschau	41	—	—	41	—	—	41	—	41	—	41	—	41	—	41	—	41	—	41	—
Lütterbüschgen	42	—	12	42	—	—	42	—	42	—	42	—	42	—	42	—	42	—	42	—
Vetschauer Weg	46	—	16	46	—	—	46	—	46	—	46	—	46	—	46	—	46	—	46	—
Kohlscheid Bank	48	—	18	48	—	—	48	—	48	—	48	—	48	—	48	—	48	—	48	—
Bank Bachstraße	13.50	—	14.20	14.50	—	—	15.50	15.50	—	—	16.50	—	—	—	17.50	—	—	—	18.50	19.50

= nur an Schultagen c = kommt als Linie 15 aus Richtung Krauthausen
 = nur in den Ferien g = kommt als Linie 65 aus Richtung Niederforstbach
Weitere Fahrtmöglichkeiten bestehen mit dem **NetLiner** in Laurensberg, Seffert, Lemiers, Orsbach, Vetschau und Richterich montags bis freitags von 6 bis 12 und von 15 bis 24 Uhr, samstags von 8 bis 10 und von 17 bis 24 Uhr sowie sonn-/feiertags von 10 bis 24 Uhr. Weitere Informationen finden Sie auf aseag.de.

AWO-Zentrum für Pflege, Betreuung, Begegnung sowie Kindertagesstätte und Wohnen in Aachen-Richterich, Banker-Feld-Straße

27/37

Brand - Gewerbegebiet Eilendorf Süd - Normaluhr - Aachen Bushof - Laurensberg < Li. 27: Vetschau - Kohlscheid Bank
Li. 37: Orsbach - Lemiers

27/37 ▶

Fortsetzung

Linie:	montags bis freitags								samstags													
	27	17	27	27	17	17	27	17	27	17	27	17	27	17	27	37	27	37	27	37	27	37
Brand	19.12	20.06	20.38				22.08		6.08	7.08	8.08	9.08				10.12	11.12	12.12	13.12			
Am Tiergarten	16	10	42				12		12	12	12	10				16	16	16	16			
Debyestraße	22	15	47				17		17	17	17	15				22	22	22	22			
Meisenweg	27	20	52				22		22	22	22	20				27	27	27	27			
Adenauerallee	31	23	55				25		25	25	25	23				31	31	31	31			
Bf. Rothe Erde H.1	35	27	59				29		29	29	29	27				35	11.05	35	12.05	35	13.05	35
Viktoriaallee	38	30	21.02				32		32	32	32	30				38	08	38	08	38	08	38
Normaluhr H.4 (Theaterstr.)	41	33	05				35		35	35	35	33				41	11	41	11	41	11	41
Theater	46	37	08				38		38	38	38	37				46	16	46	16	46	16	46
Eisenbrunnen H.2	48	39	10				40		40	40	40	39				48	18	48	18	48	18	48
Aachen Bushof H.14	51	42/45	21.12				22.42		6.42	7.42	8.42	9.42			10.30	51	21	51	21	51	21	51
Ponitor H.2 (Ponistr.)	55	48														33	55	25	55	25	55	25
Bendplatz	57	50														35	57	27	57	27	57	27
Laurensberg	20.02	20.55													10.25	40	11.02	32	12.02	32	13.02	32
Laurensberg Kirche	20.07	x													29	44	07	37	07	37	07	37
Laurensb. Schulzentrum																44		38		38		38
Lemiers															10.36		11.16		12.16		13.16	
Berenberger Straße		20.43			21.43	22.43	23.43		7.13	8.13	9.13					47	41	41	41			
Vetschau																48	42	42	42			
Lütterbüschgen																51	46	46	46			
Vetschauer Weg																53	48	48	48			
Kohlscheid Bank																10.54	11.50	12.50	13.50			
Bank Bachstraße																						

d = mit Li. 7 bis Laurensberg, dort umsteigen **g** = kommt als Linie 65 aus Richtung Niederforstbach
x = fährt ab **Bf. Rothe Erde als Linie 7** nach Laurensberg und weiter nach Richterich Schönau
 = ALT (Anruf-Liniertaxi); fährt nur nach Anmeldung (mindestens 30 Minuten vor der Abfahrtszeit) unter Tel. 0241 4013999. Es gilt der AVV-Tarif. An Richterich Berenberger Straße besteht Anschluss an Li. 47 von AC Bushof.

Weitere Fahrtmöglichkeiten bestehen mit dem **NetLiner** in Laurensberg, Seffent, Lemiers, Orsbach, Vetschau und Richterich montags bis freitags von 6 bis 12 und von 15 bis 24 Uhr, samstags von 8 bis 10 und von 17 bis 24 Uhr sowie sonn-/feiertags von 10 bis 24 Uhr. Weitere Informationen finden Sie auf aseag.de.

Fortsetzung siehe nächste Seite



Fahrplan Linie 47

47/X47

(Brand) - Hüls - Aachen Bushof - Laurensberg - Richterich - Kohlscheid Weststraße - Herzogenrath Bf. - Merkstein

Die Expressbus-Linie X47 fährt nicht über Laurensberg und Richterich.

47/X47

Haltestellen:

- Brand
- Ringstraße
- Eckenerstraße
- Gut Neuenhof
- Debyestraße
- Gut Weide
- Zieglerstraße
- Rödgerbach
- Fringsgraben
- Barbarikirche
- Continental
- Rottstraße
- Hüls Gewerbegebiet
- Hüls
- Wilmsdorfer Straße
- Elleter Feld
- Schönebergstraße
- Hüls Friedhof
- Wilmsdorfer Straße
- Hüls
- ASEAG
- Hüls Schulzentrum
- ASEAG
- Dresdener Straße

Haltestellen (Fortsetzung):

- Hohenzollernplatz
- Josefskirche (Justizzentrum)
- Scheibenstraße
- Kaiserplatz
- Willy-Brandt-Platz
- UM Aachen Bushof
- Minoritenstraße
- Driescher Gässchen (Techn. Hochschule)
- Ponttor
- Bendplatz
- Jupp-Müller-Straße
- Laurensberg Wildbach
- Laurensberg
- Rosenhügel
- Laurensberg Haus Linde
- Richterich Berensberger Straße
- Richterich Rathaus
- Schloss-Schönau-Straße
- Richterich Schönauer Friede
- Uersfeld
- Kohlscheid Kircheich
- Technologiepark
- UM Kohlscheid Weststraße
- Kohlscheid Feldstraße

Haltestellen (Fortsetzung):

- Forensberger Straße
- UM Pannesheide
- Kohlberg
- Straß
- Pilgramsweg
- Aachener Straße
- Burgstraße
- Wiesenstraße
- Schütz-von-Rode-Straße
- Grünstraße
- Herzogenrath Schulzentrum
- Dammstraße
- UM DB Herzogenrath Bahnhof
- Herzogenrath Rathaus
- Ritzerfeld
- Thiergarten
- Merkstein Seniorenzentrum
- Alt-Merkstein Lange Hecke
- Sommerweg
- An der Herrenstraß
- Martinusstraße
- Römerplatz
- DB Merkstein August-Schmidt-Platz

Beachten Sie bitte unsere Sonderfahrpläne an Heiligabend/Weihnachten, Silvester/Neujahr und Karneval.

Fahrplan gültig ab 15. Januar 2024



47/X47

(Brand) - Hüls - Aachen Bushof - Laurensberg - Richterich - Kohlscheid Weststraße - Herzogenrath Bf. - Merkstein

Die Expressbus-Linie X47 fährt nicht über Laurensberg und Richterich.

47/X47

Fortsetzung

montags bis freitags

47/X47

Linie:	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	X47	47	X47	47	X47	47	47	47	47	47	47		
Brand	9	9										9	9	9	9	9	9							
Brand Ringstraße																								
Debyestraße																								
Fringsgraben																								
Continental																								
Hüls Elleter Feld			10.40		11.10		11.40		12.10		12.40		13.07	13.10		13.40		14.10						
Hüls Gewerbegebiet	10.23	10.26		10.55		11.23	11.26		12.26		12.40				13.26		14.26							
Hüls Friedhof	25	28	43		13	25	28	43		13	28	43		10	13	28	43		13	28				
Hüls Schulzentrum	29			59		29			11.59				12.59	14			13.59							
ASEAG	30	30	45	11.00	15	30	30	45	12.00	15	30	45	13.00	15	15	30	45	14.00	15	30				
Josefskirche (Justizzentrum)	36	36	51	06	21	36	36	51	06	21	36	51	06	21	21	36	51	06	21	36				
Kaiserplatz H.3	39	39	54	09	24	39	39	54	09	24	39	54	09	24	24	39	54	09	24	39				
Aachen Bushof H.14	44	44	59	14	29	44	44	59	14	29	44	59	13.11	14	13.26	29	29	13.41	44	59	14	29	44	
Ponttor H.2 (Pontstr.)	48	48	11.03	18	33	48	48	12.03	18	33	48	13.00	13.03	15	18	30	33	33	45	48	14.03	18	33	48
Bendplatz	50	50	05	20	35	50	50	05	20	35	50	02	05	17	20	32	35	35	47	50	05	20	35	50
Laurensberg	55	55	10	25	40	55	55	10	25	40	55		10	25	40	55	10	25	40	55				
Berensberger Straße	58	58	13	28	43	58	58	13	28	43	58		13	28	43	58	13	28	43	58				
Schönauer Friede	11.01	11.01	16	31	46	12.01	12.01	16	31	46	13.01		16	31	46	14.01	16	31	46	15.01				
Kohlscheid Weststraße H.1	06	06	21	36	51	06	06	21	36	51	06	13	21	28	36	43	51	51	13.58	06	21	36	51	06
Forensberger Straße	08	08	23	38	53	08	08	23	38	53	08	15	23	30	38	45	53	53	08	23	38	53	08	
Pannesheide	10	10	25	40	55	10	10	25	40	55	10	17	25	32	40	47	55	55	10	25	40	55	10	
Straß	12	12	27	42	57	12	12	27	42	57	12	19	27	34	42	49	57	57	12	27	42	57	12	
Schütz-von-Rode-Straße	18	18	33	48	12.03	18	18	33	48	13.03	18	25	33	40	48	55	14.03	14.03	18	33	48	15.03	18	
Dammstraße	20	20	35	50	05	20	20	35	50	05	20	27	35	42	50	57	05	05	20	35	50	05	20	
DB Herzogenrath Bf. H.2	22	22	37	52	07	22	22	37	52	07	22	13.29	37	13.44	52	59	07	07	22	37	52	07	22	
Alt-Merkstein Lange Hecke	28	28	43	58	13	28	28	43	58	13	28	43		43	58	14.05	13	13	28	43	58	13	28	
DB Merkst Aug.-Schmidt-Pl.	11.32	11.32	11.47	12.02	12.17	12.32	12.32	12.47	13.02	13.17	13.32	13.47	14.02	14.09	14.17	14.17	14.32	14.47	15.02	15.17	15.32			

S = nur an Schultagen
 F = nur in den Ferien



Fahrplan Linie 44

44

(Schnellbus) Aachen Hbf. - Aachen Bushof - Laurensberg - Richterich - Horbach - Parkstad Stadion - Heerlen Station

Zum AVV zählt nur der Streckenabschnitt von Aachen Hbf. bis Locht Zollmuseum. Für grenzüberschreitende Fahrten gilt ein Übergangstarif.

- Haltestellen:**
- DB Aachen Hauptbahnhof
 - Elisenbrunnen
 - UM Aachen Bushof
 - Driescher Gässchen (Techn. Hochschule)
 - Ponttor
 - Laurensberg
 - Richterich Berensberger Straße
 - Hander Weg
 - Richterich Kirche
 - Richterich Vetschauer Weg
 - Forsterheide
 - Horbach Linde
 - Horbach Kirche
 - Horbach
 - Locht Zollmuseum
 - Crombacherstraat
 - UM Kerkrade Parkstad Stadion

- Haltestellen (Fortsetzung):**
- Heerlerbaan Rukker
 - Bautscherweg
 - Heerlerbaan/Kerk
 - Bradleystraat
 - Zandweg
 - Peschstraat
 - Zuyderland MC
 - Henri Dunantstraat
 - Tichelbeekstraat
 - De Thun
 - Prof. Lambertstraat
 - Zuyd Hogeschool
 - Pijnsweg
 - Douvenrade
 - Heerlen Theater
 - UM Heerlen Station

Feiertagsregelung Linie 44:

Fahrplan wie montags bis freitags:

13.02.2024	(Di)	Carnavalsdinsdag
29.03.2024	(Fr)	Karfreitag
01.05.2024	(Mi)	Tag der Arbeit
30.05.2024	(Do)	Fronleichnam
03.10.2024	(Do)	Tag der deutschen Einheit
01.11.2024	(Fr)	Allerheiligen
24.12.2024	(Di)	Heiligabend*
31.12.2024	(Di)	Silvester*

Fahrplan wie samstags:

12.02.2024	(Mo)	Rosenmontag
27.04.2024	(Sa)	Königsdag

Fahrplan wie sonn- und feiertags:

01.04.2024	(Mo)	Ostermontag
05.05.2024	(So)	Bevrijdingsdag
09.05.2024	(Do)	Christi Himmelfahrt
20.05.2024	(Mo)	Pfingstmontag
25.12.2024	(Mi)	1. Weihnachtsfeiertag
26.12.2024	(Do)	2. Weihnachtsfeiertag
01.01.2025	(Mi)	Neujahr*

* mit Einschränkungen (bitte beachten Sie den im Dezember erscheinenden Sonderfahrplan)

Beachten Sie bitte unsere Sonderfahrpläne an Heiligabend/Weihnachten, Silvester/Neujahr und Karneval.

Fahrplan gültig vorbehaltlich etwaiger Änderungen zum Fahrplanwechsel der Arriva.

Fahrplan gültig ab 15. Januar 2024

44/17

(Schnellbus) Aachen Hbf. - Aachen Bushof - Laurensberg - Richterich - Horbach - Parkstad Stadion - Heerlen Station

Zum AVV zählt nur der Streckenabschnitt von Aachen Hbf. bis Locht Zollmuseum. Für grenzüberschreitende Fahrten gilt ein Übergangstarif.

Linie:	montags bis freitags																							
	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	17	44	44	44	17	44	44	
	A	A	H	H	A	A	H	H	A	A	H	H	A	A	H	H	⊕	H	A	A	⊕	H	H	
DB Aachen Hauptbf. H.2	6.23	6.50	7.20	7.50	8.20	8.50	9.20	9.50	10.20	10.50	11.20	11.50	12.20	12.50				13.20	13.50	14.20		14.50	15.20	
Elisenbrunnen H.2		27	54	24	54	24	54	24	54	24	54	24	54	24	54	13.23	24	54	24	14.37	54	24	27	
Aachen Bushof H.14	6.00	30	57	27	57	27	57	27	57	27	57	27	57	27	57	26	27	57	27	40	57	27	24	
Ponttor H.2 (Pontstr.)	03	33	7.00	31	8.01	31	9.01	31	10.01	31	11.01	31	12.01	31	13.01	30	31	14.01	31	44	15.01	31	41	
Laurensberg	07	37	04	36	06	36	06	36	06	36	06	36	06	36	06	37	36	06	36	51	06	36	36	
Berensberger Straße	09	39	06	38	08	38	08	38	08	38	08	38	08	38	08	40	38	08	38	54	08	38	38	
Horbach	16	46	13	45	15	45	15	45	15	45	15	45	15	45	15	50	45	15	45	15.04	15	45	45	
Locht Zollmuseum	18	48	15	47	17	47	17	47	17	47	17	47	17	47	17	13.52	47	17	47	15.06	17	47	47	
Kerkrade Parkstad Stadion	25	55	22	54	24	54	24	54	24	54	24	54	24	54	24		54	24	54	24	54	24	54	
Heerlen Zuyderland MC	32	7.02	31	8.03	33	9.03	32	10.02	32	11.02	32	12.02	32	13.02	32		14.02	32	15.02		32	16.02	32	
Zuyd Hogeschool	38	08	37	09	39	09	38	08	38	08	38	08	38	08	38		08	38	08		38	08	38	
Heerlen Station	6.44	7.14	7.43	8.15	8.45	9.15	9.44	10.14	10.44	11.14	11.44	12.14	12.44	13.14	13.44		14.14	14.44	15.14		15.44	16.14	16.14	

Linie:	montags bis freitags														samstags								
	44	17	44	44	17	44	44	44	44	44	44	17			44	44	44	44	44	44	44	44	
	A		A	H		H	A	A	H	H	A	H	A	H	⊕	A	H	A	A	H	H	A	
DB Aachen Hauptbf. H.2	15.50		16.20	16.50		17.20	17.50	18.20	18.53	19.23						7.53	8.23	8.53	9.23	9.53			
Elisenbrunnen H.2		54		24	54		24	54	24	57	27	20.12	21.12	22.12	23.12		57	27	57	27	57	57	
Aachen Bushof H.14		57	16.10		27	57	17.10		27	57	27	19.00		30	15	15	15	15		7.30	8.00	30	10.00
Ponttor H.2 (Pontstr.)	16.01	14	31	17.01	14	31	18.01	31	03	33	18	18	18	18		33	03	33	03	33	03	03	
Laurensberg	06	21	36	06	21	36	06	36	07	37	22	22	22	22		37	07	37	07	37	07	37	
Berensberger Straße	08	24	38	08	24	38	08	38	09	39	24	24	24	24	0.55	39	09	39	09	39	09	39	
Horbach	15	34	45	15	34	45	15	45	16	46	31	31	31	31	1.00	7.46	7.48	16	46	16	46	16	
Locht Zollmuseum	17	16.36	47	17	17.36	47	17	47	18	48	33	33	33	33		50	18	48	18	48	18	18	
Kerkrade Parkstad Stadion	24		54	24		54	24	54	25	55	40	40	40	40		57	25	55	25	55	25	25	
Heerlen Zuyderland MC	32	17.02	32		18.02	32	19.02	32	20.02	47	47	47	47	47		8.04	32	9.02	32	10.02	32	32	
Zuyd Hogeschool	38		08	38		08	38	08	38	08	53	53	53	53		10	38	08	38	08	38	38	
Heerlen Station	16.44		17.14	17.44		18.14	18.44	19.14	19.44	20.14	20.59	21.59	22.59	23.59		8.16	8.44	9.14	9.44	10.14	10.44	10.44	

⊕ = nur an Schultagen in Deutschland (NRW) A = Bus der ASEAG H = Bus der Arriva
 ⊕ = ALT (Anruf-Liniertaxi); fährt nur nach Anmeldung (mindestens 30 Minuten vor der Abfahrtszeit) unter Tel. 0241 4013999. Es gilt der AVV-Tarif. An Richterich Berensberger Straße besteht Anschluss an Linie 47 von Aachen Bushof.

Fortsetzung siehe nächste Seite

44



44/17

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 985 - Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße -

hier: Anlage zum Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept für den Bebauungsplan Nr. 985 - Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße - wurde auf der Basis der Stellplatzsatzung vom 14.12.2018 erarbeitet. Es werden keine abweichenden Festlegungen für den Bebauungsplan erwogen, so dass die Anzahl der Abstell- und Stellplätze im Rahmen des Bauantrages bzw. der Bauanträge anhand der jeweils gültigen Stellplatzsatzung nachzuweisen sind. Während der Planaufstellung wurde die Stellplatzsatzung überarbeitet und am 18.06.2025 vom Rat der Stadt Aachen beschlossen. Am 01.08.2025 soll die neue Stellplatzsatzung in Kraft treten. Daher wurden die vorliegenden Daten hinsichtlich der Vorgaben der neuen Stellplatzsatzung überprüft, die Berechnungen sind als tabellarische Übersicht beigefügt.

Das Vorhaben liegt nach der neuen Satzung in zwei verschiedenen Berechnungszonen:

Die Kita und die Wohnungen liegen noch in Zone II, in der eine Reduktion der geforderten Stellplätze um 25 % möglich ist.

Für die Wohnungen werden 8 überdachte und öffentlich nicht zugängliche Abstellplätze (Fahrräder) eingerichtet. Dies ermöglicht zusätzlich eine anteilige Reduktion der geforderten PKW-Stellplätze um ca. 4,2 %.

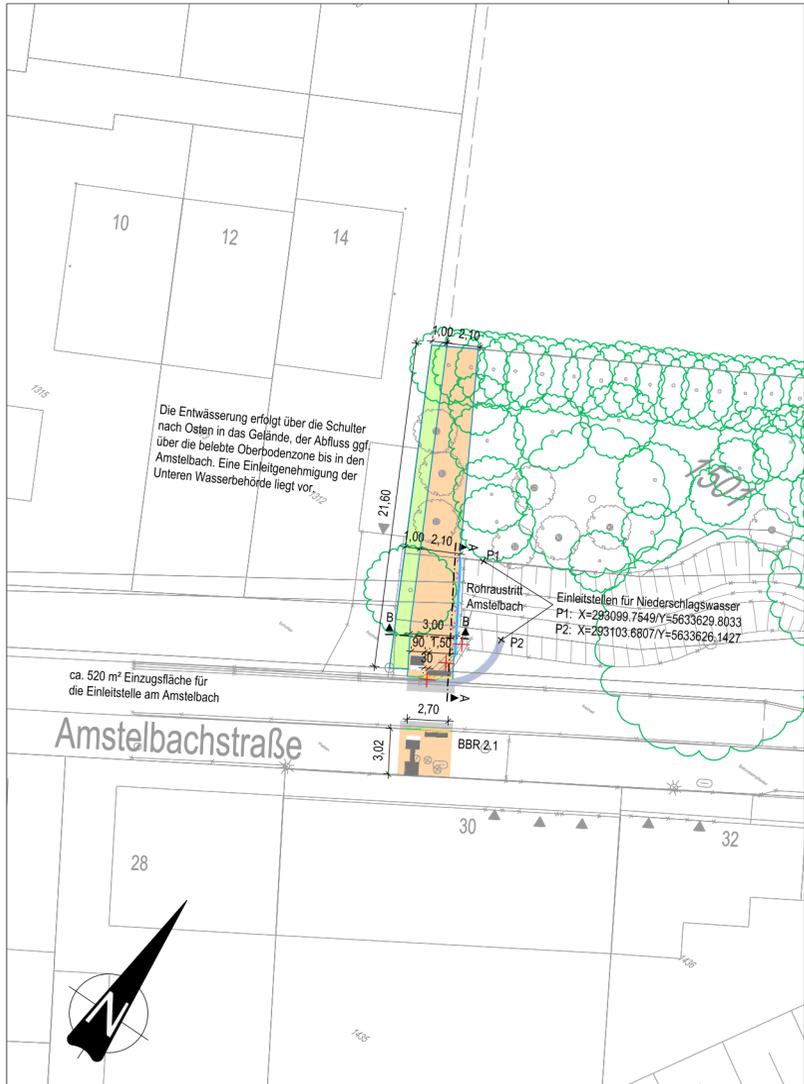
Für die Kita und die Wohnungen werden nach neuer Satzung 5 Stellplätze und 15 Abstellplätze (Fahrräder) gefordert, davon sollen mindestens 3 Plätze für Lastenräder für die Kita geeignet sein.

Das Zentrum für Pflege, Betreuung und Begegnung liegt in der Zone III, in der keine Reduzierung der Stellplatzzahl möglich ist. Für dieses Vorhaben werden 5 Stellplätze und 15 Abstellplätze (Fahrräder) gefordert.

	unveränderte Planung aus 2024	Forderung nach Stellplatzsatzung 2025	Differenz
Stellplätze Zentrum für Pflege, Betreuung und Begegnung	12	12	0
Stellplätze Kita	6	5	+5
Stellplätze Wohnen	4		
Abstellplätze Zentrum für Pflege, Betreuung und Begegnung	10	5	+ 5
Abstellplätze Kita	14	7	+ 7
Abstellplätze Wohnen	8	8	0

Bereits nach der Berechnung mit der alten Stellplatzsatzung waren mehr Stellplätze und Abstellplätze als gefordert, eingeplant worden. Dies ist auch nach der neuen Berechnung so geblieben.

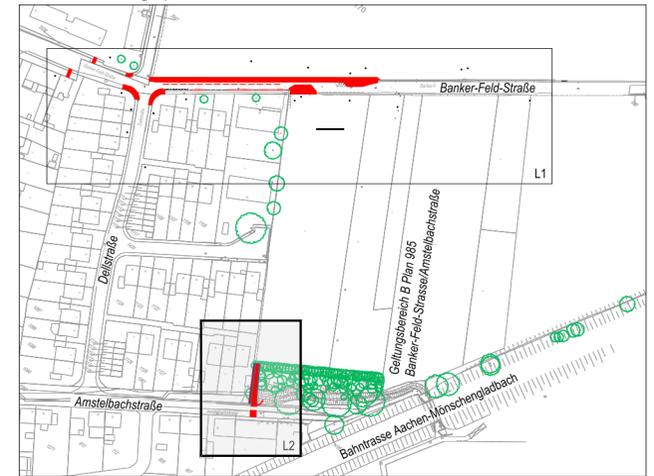
Diese Anlage bestätigt, dass die Vorgaben und Annahmen des Mobilitätskonzeptes die Vorgaben der neuen Stellplatzsatzung erfüllen.



Legende

- vorh. Bordstein
 - gepl. Tiefbord
 - gepl. Absenkung 0 cm
 - gepl. Absenkung 3 cm
 - gepl. Mauerscheiben mit Zaun (H.gesamt = 1,30 m)
 - Rückbau Bauteil/Ausstattung
 - vorh. Straßenbeleuchtung
 - Fahrbahnanpassungen
 - Schnittzeichnung
- BBR 2.1 Barrierefreies Bauen Regelplan Nr.
 - Geh-/ Radweg
 - Gehweg
 - Grünfläche
 - vorh. Straßenablauf
 - vorh. Baum
 - gepl. Baum
 - Geltungsbereichsgrenze

Übersichtslageplan



Fachbereich Mobilität und Verkehr

Die Oberbürgermeisterin



Bankerfeldstraße / Amstelbachstraße

Erschließungsmaßnahme
Gehweganbindung Amstelbachstraße

Lageplan

Plan Nr:	Planer*in	Zeichner*in	M. = 1:250
2021_022_V_L2	ZW	PD/ZW	

In der Bezirksvertretung Aachen-Richterich empfohlen am:

Im Mobilitätsausschuss beschlossen am:

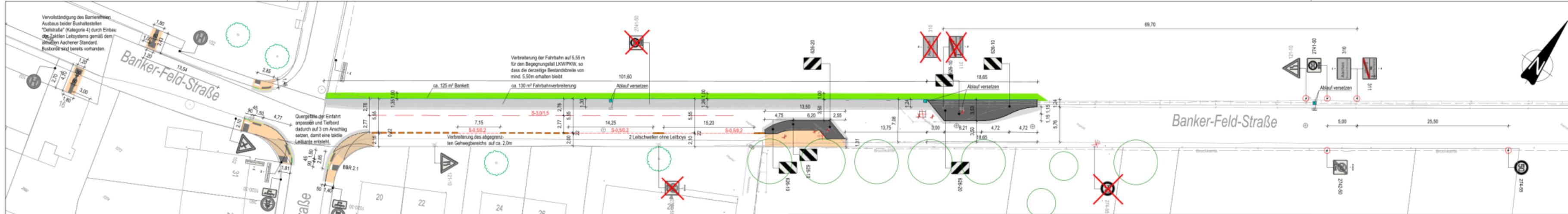
Dezernat III

Frauke Burgdorff
Fachbereich 68

Uwe Müller
Abteilung 68/500

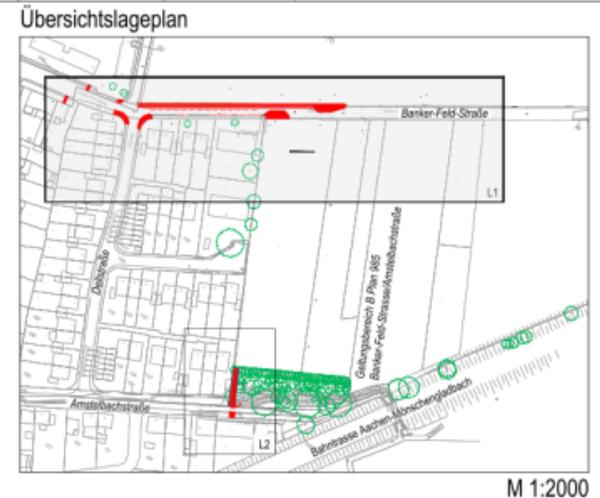
Dr. Silke Roder

September 2024



276 von 276 in Zusammenstellung

- Legende**
- vorh. Bordstein
 - vorh. Busbordstein
 - - - gepl. Rundbord
 - gepl. Hochbord
 - gepl. Tiefbord
 - gepl. Absenkung 0 cm
 - gepl. Absenkung 3 cm
 - gepl. Leitschwelle mit Leitboy (1,0 m x 0,22 m)
 - vorh. Markierung
 - gepl. Markierung
 - S-0.50.2 Schmalstrich: 0,5m Strich - 0,2m Lücke
 - Rückbau
 - Bauteil/Ausstattung
 - vorh. Straßenbeleuchtung
 - Fahrbahnanpassungen
 - BBR 2.1 Barrierefreies Bauen Regelplan Nr.
 - gepl. Verkehrsinsel
 - gepl. Geh-/Radweg
 - gepl. Gehweg
 - gepl. Zufahrt
 - gepl. Bankett
 - vorh. Straßenablauf
 - gepl. Straßenablauf
 - vorh. Baum
 - gepl. Baum
 - Geltungsbereichsgrenze
 - vorh. VZ
 - vorh. VZ versetzen
 - vorh. VZ entfernen



Fachbereich Mobilität und Verkehr
Die Oberbürgermeisterin

Bankerfeldstraße / Amstelbachstraße
Erschließungsmaßnahme
Gehweg- und Straßenverbreiterung
Lageplan

Plan Nr: 2021_022_V_L1	Planer*in ZW	Zeichner*in PD/ZW	M. = 1:250 5 m
---------------------------	-----------------	----------------------	-------------------

In der Bezirksvertretung Aachen-Richterich empfohlen am:

Im Mobilitätsausschuss beschlossen am:

Dezernat III
Frauke Burgdorf
Fachbereich 08

Uwe Müller
Abteilung 66/500

Dr. Silke Roder
September 2024

ETRS 89