

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	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	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	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	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 Lagegünstigkeit 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 Volservice
- 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 Solitäregebäudes 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 Solitäregebäude 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 01Übersicht (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 07Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit (öffentlich)
- 8 - Anlage 08Abwägungsvorschlag Behörden (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 Mobilitätskonzept (öffentlich)
- 14 - Anlage 14 Planung Bachquerung (öffentlich)
- 15 - Anlage 15 Planung Gehweg Banker-Feld-Straße (öffentlich)