

| | | | |
|--|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Vorlage | | Vorlage-Nr: | FB 61/0783/WP17 |
| Federführende Dienststelle: | | Status: | öffentlich |
| Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen | | AZ: | 35055-2011 |
| Beteiligte Dienststelle/n: | | Datum: | 12.09.2017 |
| | | Verfasser: | Dez. III / FB 61/200 |
| Bebauungsplan Nr. 965 Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg hier: - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss | | | |
| Beratungsfolge: | | | |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit | |
| 11.10.2017 | Bezirksvertretung Aachen-Haaren | Anhörung/Empfehlung | |
| 09.11.2017 | Planungsausschuss | Entscheidung | |

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Haaren 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 Bürger sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB Nr. 965 -

Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

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

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

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB Nr. 965 - Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg - in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens /Beschlusslage

Im Bereich Kelmbergweg / Verlautenheidener Straße soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um Planungsrecht zu schaffen für 26 Wohneinheiten (11 Einfamilienhäuser und 2 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 15 Wohnungen). Im Rahmen der Programmberatung wurde das Vorhaben dem Planungsausschuss am 06.11.2014 und der Bezirksvertretung Haaren am 03.12.2014 vorgestellt (s. Vorlage: FB 61/0058/WP17).

Die Verwaltung wurde einstimmig beauftragt, einen Bebauungsplan aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

Am 28.10.2014 hatte der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschlossen, auf die Anwendung des Baulandbeschlusses zu verzichten. Im Gegenzug wird sich der Vorhabenträger verpflichten, 30 % öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten (s. Vorlage Nr. FB 23/0040/WP17).

In der Zeit vom 23.02.2015 bis 06.03.2015 wurde die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

Es wurden 28 Behörden an der Planung beteiligt, davon haben 9 Behörden Anregungen vorgebracht. Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben 4 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht (eine Eingabe mit Unterschriftensammlung).

Nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ruhte das Verfahren, da die Entwässerung des Plangebietes nicht sichergestellt war. Das Gebiet liegt im Einzugsbereich des Regenüberlaufbeckens (RÜB) „Am Keilbusch“, dessen Ertüchtigung bereits seit vielen Jahren geplant ist.

Der Wasserverband (WVER) hatte mitgeteilt, dass mit einer Realisierung des neuen RÜB's bzw. mit einer gesicherten Abwasserbeseitigung Ende 2014 gerechnet werden könne.

Aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen hat sich die Realisierung des neuen Beckens verzögert, die Inbetriebnahme ist nun erst 2020 geplant. Daraufhin wurde geprüft, ob die heutigen Kapazitäten des RÜB's noch für die geplanten 26 Wohneinheiten ausreichen. Die Bezirksregierung hatte entsprechende Untersuchungen veranlasst und zu Beginn des Jahres bestätigt, dass gegen den Anschluss an das vorhandene Becken keine Bedenken bestehen. Das Bebauungsplanverfahren konnte wieder aufgenommen werden.

Inzwischen wurde das Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017“ wurde am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 1057) verkündet. Es trat am 13. Mai 2017 in Kraft.

Bestandteil der Gesetzesänderung ist die Neuaufnahme des § 13 b BauGB. Dieser ermöglicht ein beschleunigtes Verfahren auch für Flächen, die im Außenbereich liegen. Anlass war, dass Kommunen Wohnbauprojekte auch auf kleineren Außenbereichsflächen zeitnah realisieren können, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Voraussetzung für die Anwendung ist, dass die Grundfläche (überbaubare Flächen) weniger als 10 000 m² beträgt, sich das Plangebiet unmittelbar an bebaute

Ortsteile anschließt und auf der Fläche eine Wohnnutzung entsteht. Das Gesetz ist zeitlich begrenzt. Die Einleitung von Verfahren nach § 13b BauGB müssen bis 31.12.2019 erfolgen. Wie auch beim § 13 a BauGB kann auf eine formelle Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie auf die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden.

Die Fläche an Kemesbergweg erfüllt alle Voraussetzung für ein Verfahren nach § 13b BauGB. Auch wenn das Gebiet heute im Außenbereich liegt, ist doch auf drei Seiten bereits eine nur einseitig bebaute Erschließung vorhanden (Verlautenheidener Straße, Kelmesbergweg, Großheidstraße). Die Fläche ist insgesamt nur 5.500 m² groß und zudem im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes bereits als Wohnbaufläche vorgesehen.

Die Anwendung des § 13 b BauGB sollte nur in Ausnahmefällen erfolgen, da eine Innenverdichtung grundsätzlich Vorrang hat. Aufgrund der besonderen Standortbedingungen und der Möglichkeit, hier dringend benötigten Wohnraum in Verlautenheide schaffen zu können, sollte aus Sicht der Verwaltung eine beschleunigte Umsetzung des Vorhabens unterstützt werden.

2. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 23.02.2015 bis 06.03.2015 stattgefunden. Es waren ca.25 Bürgerinnen und Bürger zum Anhörungstermin am 25.02.2015 erschienen. Bei der Veranstaltung wurden zwei Varianten vorgestellt. Die Anwesenden sprachen sich überwiegend für die Variante ohne Verlagerung der Bushaltestelle aus (Variante 2). Insgesamt wurden überwiegend verkehrliche Themen und Fragen zu Umweltbelangen diskutiert. Es wurde aber auch nach der Umsetzung bzw. nach einem möglichen Erwerb der Baugrundstücke gefragt.

Die eingegangenen vier Anregungen wurden in die Abwägung aufgenommen, auch wenn im nun beschleunigten Verfahren auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden kann. Die Niederschrift der Informationsveranstaltung sowie die Eingaben und Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage beigefügt. (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit)

Die Anregungen führten dazu, dass die Variante 2 weiterverfolgt wird, ansonsten führten sie nicht zu einer Änderung der Planung.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Parallel wurden 28 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 9 davon haben eine Anregung zur Planung abgegeben.

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

Die Anregungen führten ebenfalls dazu, dass die Variante 2 weiterverfolgt wird, ansonsten führten sie nicht zu einer Änderung der Planung.

4. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Durch den Bebauungsplan Nr. 965 soll Planungsrecht geschaffen werden für 26 Wohneinheiten. Das städtebauliche Konzept (s. Anlage 6) sieht entlang der Verlautenheidener Straße zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 15 Wohnungen vor, im hinteren Bereich zwischen Kelmesbergweg und Großheidstraße 11 Einfamilienhäuser (vier Doppelhaushälften, drei Einzel- und vier

Reihenhäuser). Im Bereich der Mehrfamilienhäuser wird sich der Vorhabenträger über den städtebaulichen Vertrag verpflichten, hiervon 30 % der Wohneinheiten (mindestens 30% der Nettowohnbaufläche) im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Die privaten Stellplätze werden im Bereich der Mehrfamilienhäuser und der Hausgruppe als Carports entlang der privaten Stichstraße, ansonsten als Garagen oder Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen. Entlang des Kelmesbergwegs und der Großheidstraße werden im Plangebiet bzw. an das Plangebiet angrenzend Gehwege und Besucherparkplätze ergänzt. Die hierfür erforderliche Straßenplanung sowie die Übernahme der Kosten sollen über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt außer über den Kelmesbergweg und die Großheidstraße über eine private Stichstraße. Eine Erschließung über die Verlautenheidener Straße ist nicht möglich, da dies bereits anbaufreier Bereich ist. Die Forderung des Landesbetriebes Straßenbau (Straßen NRW) nach einer Ergänzung der Straßenverkehrsfläche wurde berücksichtigt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Inzwischen wurde im Rahmen der Planung und des Baus zur Verbesserung der Ortseingangssituation die Ortsdurchfahrtsgrenze auf der Verlautenheidener Straße verschoben, so dass dieser Bereich seit dem 01.01.2017 in die Baulast der Stadt Aachen fällt. Die bereits vorher eingebrachten Belange des Landesbetriebes Straßenbau bleiben trotzdem berücksichtigt. Eine Veränderung ist nicht notwendig.

Im Bebauungsplan soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden mit einer GRZ von 0,4. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen entlang der Verlautenheidener Straße eine dreigeschossige Bebauung. Sie sollen als Mindest- und Maximalwerte festgesetzt werden, um die gemäß Lärmgutachten notwendigen Höhen der Gebäude sicherstellen. Ebenfalls aus Schallschutzgründen soll eine Baulinie sowie eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Im übrigen Gebiet entsprechen die Höhen einer zweigeschossigen Bebauung zuzüglich eines Dachgeschosses. Zur Sicherstellung der Erschließung sollen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden, die auch die Entwässerung des Gebietes sicherstellen. Festsetzungen zur Dachform, zu Dachgauben und Dachdeckung sowie zur Abstimmung von Doppelhaushälften sollen das Einfügen in Umgebung gewährleisten.

Begrünungsmaßnahmen im Bereich der privaten Stichstraße sollen über den Städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Gemäß den Kriterien für einen kinder- und familienfreundlichen Städtebau sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen pro Kind 10 m² öffentliche Kinderspielfläche vorzusehen. Dabei wird von zwei Kindern pro Wohneinheit ausgegangen. Somit wäre maximal ein 520 m² großer Spielplatz zu realisieren. Gemäß dem Ratsbeschluss vom 18.09.2013 kann die Forderung nach 10 m² Spielfläche pro Kind um 50 % unterschritten werden, wenn z.B. in unmittelbarer Nähe ein öffentlicher Kinderspielplatz liegt. Das ist hier der Fall, sodass die geforderte Spielplatzfläche auf 260 m² reduziert werden kann.

Da sich in ca. 180 m Entfernung der Spielplatz „Großheidstraße“ mit einer Fläche von ca. 6.420 m² befindet, wird von einem zusätzlichen Spielplatz abgesehen. Dieser Spielplatz stellt für 52 zusätzliche Kinder ausreichend Platz zur Verfügung. Des Weiteren weist Verlautenheide rechnerisch bereits ein Überangebot von ca. 3.100 m² Spielplatzflächen auf. Anstelle eines zusätzlichen Spielplatzes soll der vorhandene Spielplatz „Großheidstraße“ durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet werden. Die

Kosten hierfür sollen vom Investor übernommen und bis Satzungsbeschluss vertraglich gesichert werden. Die gemäß Bauordnung NRW notwendigen Kleinkinderspielbereiche werden auf den Grundstücken der Mehrfamilienhäuser nachgewiesen.

Bei einem Verfahren nach § 13 b BauGB ist zwar kein formaler Umweltbericht erforderlich, dennoch wurden im Rahmen des Verfahrens alle betroffenen Umweltbelange geprüft und die Ergebnisse bzw. Maßnahmen in der Begründung dargelegt sowie entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Weitere Regelungen sollen über den städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Ein wesentlicher Belang ist aufgrund der Nähe zur Autobahn A 44 sowie der angrenzenden Verlautenheidener Straße (L 23) die Betrachtung der Lärmimmissionen. Zur Untersuchung der Auswirkungen und der erforderlichen Maßnahmen wurde ein Gutachten erstellt (IBK, 08/2017). Das Lärmgutachten geht bezüglich der Verkehrsbelastung auf der Verlautenheidener Straße von ca. 14.500 Kfz/24 h aus. Durch die in 130 m bis 190 m Abstand liegende Bundesautobahn A 44 ergibt sich eine ergänzende Beaufschlagung durch entsprechende Verkehrsgeräuschimmissionen. In der Summe werden innerhalb des Plangebietes Immissionen zur Tagzeit von mehr als 60 dB (A) und zur Nachtzeit von mehr als 55 dB (A) erwartet. Damit werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten. Das Gutachten gibt die Maßnahmen vor, die erforderlich sind, um dennoch gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten. Für die geplanten Baufenster werden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig, durch die das Eindringen des Außenlärms in die Wohn- und Aufenthaltsräume vermieden bzw. verringert werden. Dementsprechend werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgelegt, innerhalb derer der Nachweis der jeweils erforderlichen Schalldämmmaße erforderlich ist. Im Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche der Nachtzeit festgelegt, da sie den höchsten Schutzanspruch darstellen. In den schriftlichen Festsetzungen werden die einzuhaltenen Schalldämmmaße für Schlaf- und Kinderzimmern festgelegt. Für sonstige Aufenthaltsräume können je nach Raumart und Lärmpegelbereich auch die Tagwerte herangezogen werden. Der geplante Gebäuderiegel an der Verlautenheidener Straße bewirkt einen erheblichen Schallschutz für die dahinter liegenden Gebäude. Deshalb soll festgesetzt werden, dass dieser Baukörper zuerst errichtet werden muss.

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren gemäß §§ 13a und 13b BauGB gelten Eingriffe in den Naturhaushalt als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich des ökologischen Eingriffs nicht erforderlich. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird eine Flächenversiegelung von ca. 3.030 m² ermöglicht.

Die Böden des Plangebietes weisen auf eine sehr hohe Naturbelassenheit auf. Durch die vorgesehene Planung werden Böden durch die nachfolgende Versiegelung und Bebauung zu 60 % zerstört. Damit liegt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden vor, die aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes jedoch als vertretbar eingestuft wird. Die Anwendung der Eingriffsregelung ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich. Es besteht außerdem der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen. Zur Abschätzung der Gefährdungspfade Boden – Mensch und Boden – Pflanzen wurden Bodenmischproben nach BBodSchV untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung liegen bis zum Satzungsbeschluss vor.

Das Plangebiet ist als artenarmes Intensivgrünland einzustufen. Parallel zur ehemaligen Hofanlage verläuft zur Abgrenzung der ehemals hausnahen Gartenflächen eine ca. 50 m lange Weißdornhecke. Zum Kelmesbergweg steht am Rand des Plangebietes eine Baumreihe aus zwei mehrstämmigen Silberweiden, einer kleineren Weide und drei kleinkronigen Laubbäumen. Der Baumbestand kann nicht erhalten werden, da hier zur Erschließung der geplanten Gebäude der Gehweg anzupassen und die vorhandene Böschung auszugleichen ist.

Die Entwässerung des Gebietes konnte nach dem oben beschriebenen Abstimmungsprozess (RÜB Am Keilbusch) sichergestellt werden. Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (Quadriga, 8/2017), dass die Ableitung in die angrenzenden Mischwasserkanäle nachweist. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Zone III des Schutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Reichswald. Deshalb bestehen besondere Anforderungen an die Ausführung und Anschlüsse der Leitungen. Diese werden über den städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die Bebauung einer heute mindergenutzten Fläche, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und eine wirtschaftliche Nutzung bereits bestehender Verkehrsflächen gewährleistet werden kann. Die Bereitstellung von 26 Wohneinheiten soll einen Beitrag zur Verbesserung des angespannten Wohnungsmarktes in Aachen leisten. Die Bebauung führt zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und schont damit Ressourcen, die ansonsten zur Neuschaffung der Infrastruktur herangezogen werden müssten. Die Umsetzung des Vorhabens setzt den Verlust von 6 Bäumen voraus, die an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches stehen. Es werden Flächen in Anspruch genommen, die landwirtschaftlich genutzt werden und schützenswerte Böden aufweisen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bereits bestehenden Verkehrsflächen wird dem Belang der Wohnraumbeschaffung Vorrang gegenüber dem Belang des Bodenschutzes eingeräumt.

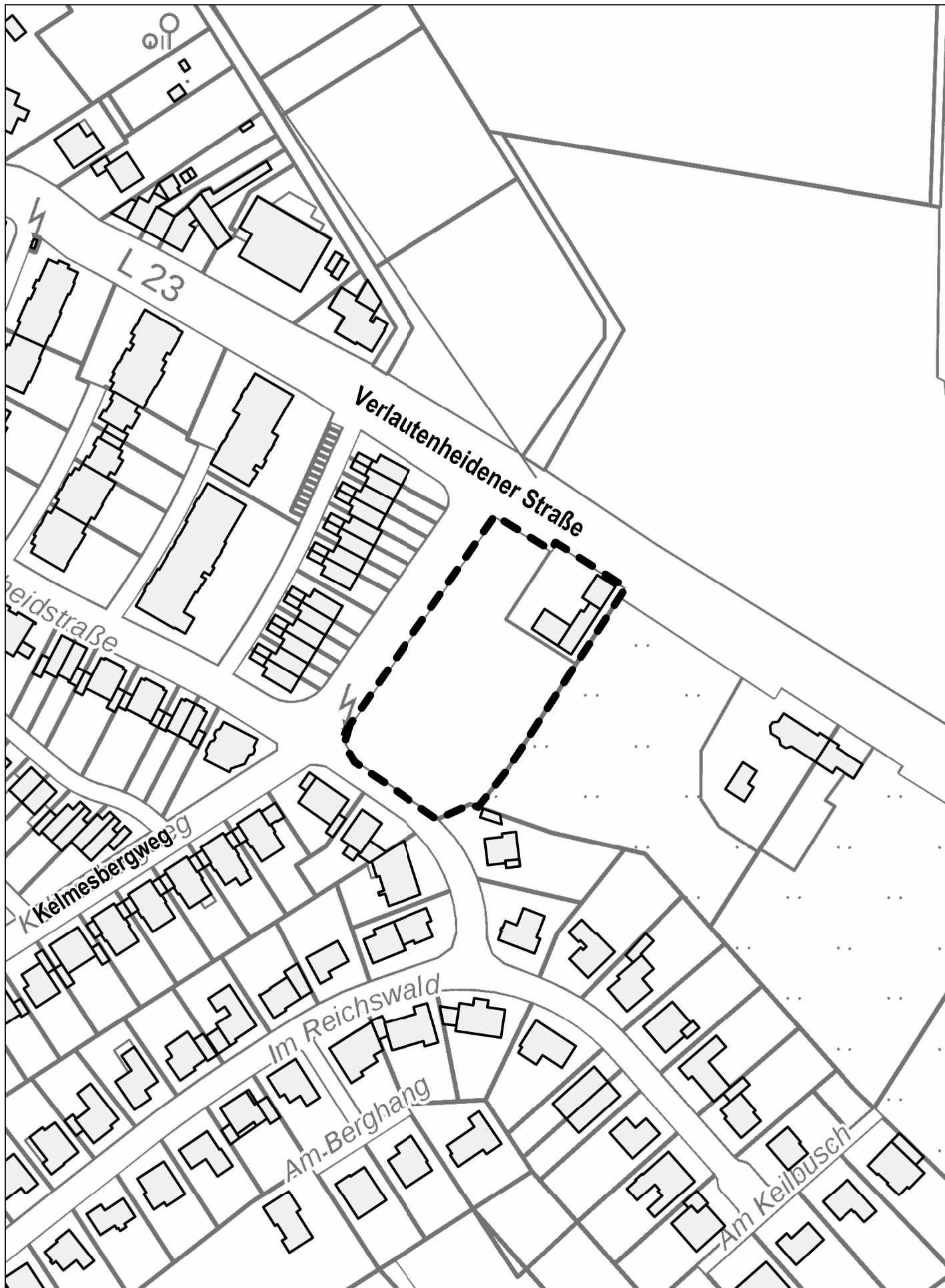
Die Verwaltung empfiehlt deshalb, für den Bebauungsplan Nr. 965 - Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit
7. Abwägungsvorschlag Behörden
8. Städtebauliches Konzept
9. Baumbilanz

Bebauungsplan Nr. 965

- Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg



Bebauungsplan Nr. 965

- Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg





Bebauungsplan Nr. 965

Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus:
 - Lageplan
 - Schriftlichen Festsetzungen

Beigefügt ist dem Bebauungsplan:
 - Begründung
 - Städtebaulicher Vertrag

Entwurf

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

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister

Baudezernat Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 In Vertretung Im Auftrag

ZEICHENERKLÄRUNG

- I. Festsetzungen**
- Räumlicher Geltungsbereich - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (schwarze Blöcke)
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - 1 bis 3 Siehe schriftl. Festsetzungen unter 1.
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - Grill ... Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über NNH
 - FH ... Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über NNH
 - GH ... bis ... Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über NNH
 - Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen
 - g Geschlossene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - nur Hausgruppen zulässig
 - Baulinie - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (rot)
 - Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)
 - Wechsel Baulinie - Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (rot und blau)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (grün)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Flächenbegrenzung (nähere Bezeichnung der Fläche siehe Angabe im Plan)
 - St überdachte Stellplätze (Carports)
 - Ga Garagen
 - Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten folgender Nutzer festgesetzt
 - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen
 - Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen
 - Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) (siehe schriftliche Festsetzungen unter 8.3) ist die vorgewiesene Abgrenzung unmittelbar parallel zu einer Baugrenze gezeichnet, so gilt die Lage der Baugrenze als entsprechende Abgrenzung.
 - SD nur Satteldach zulässig mit Dachneigung 25° - 40°
 - FD nur Flachdächer zulässig mit Dachneigung 0 - 10°
 - Firstrichtung

Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strichstärke maßgebend.

II. Nachrichtliche Übernahmen

keine

III. Bestandsangaben

- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksgrenzenummer
- Wohnhaus mit Hausnummer
- Wohnhaus ohne Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude
- Durchfahrt
- 3 Vollgeschosse, Flachdach
- 3 Vollgeschosse, Satteldach
- 3 Vollgeschosse, ausgebauter Dachstuhl
- Naturdenkmal
- Höhe in Meter über NNH
- Böschung
- Gartenland
- Grünland
- Nutzungsartengrenze
- Topographische Umrisslinie
- Baum
- Hecke
- Zaun
- Wasserleitung
- Oberirdische Leitung
- Kanalschacht
- Aufnahmepunkt
- Trigonometrischer Punkt

IV. Unverbindliche Planung

keine

1 : 500

GEMARKUNG Haaren
 FLUR 27

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 965 beschlossen.

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister
 Im Auftrag:

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

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister
 Im Auftrag:

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen geändert worden. Die Änderungen sind eingetragen. Der geänderte Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB in Anwendung des § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister
 Im Auftrag:

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

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister
 In Vertretung:

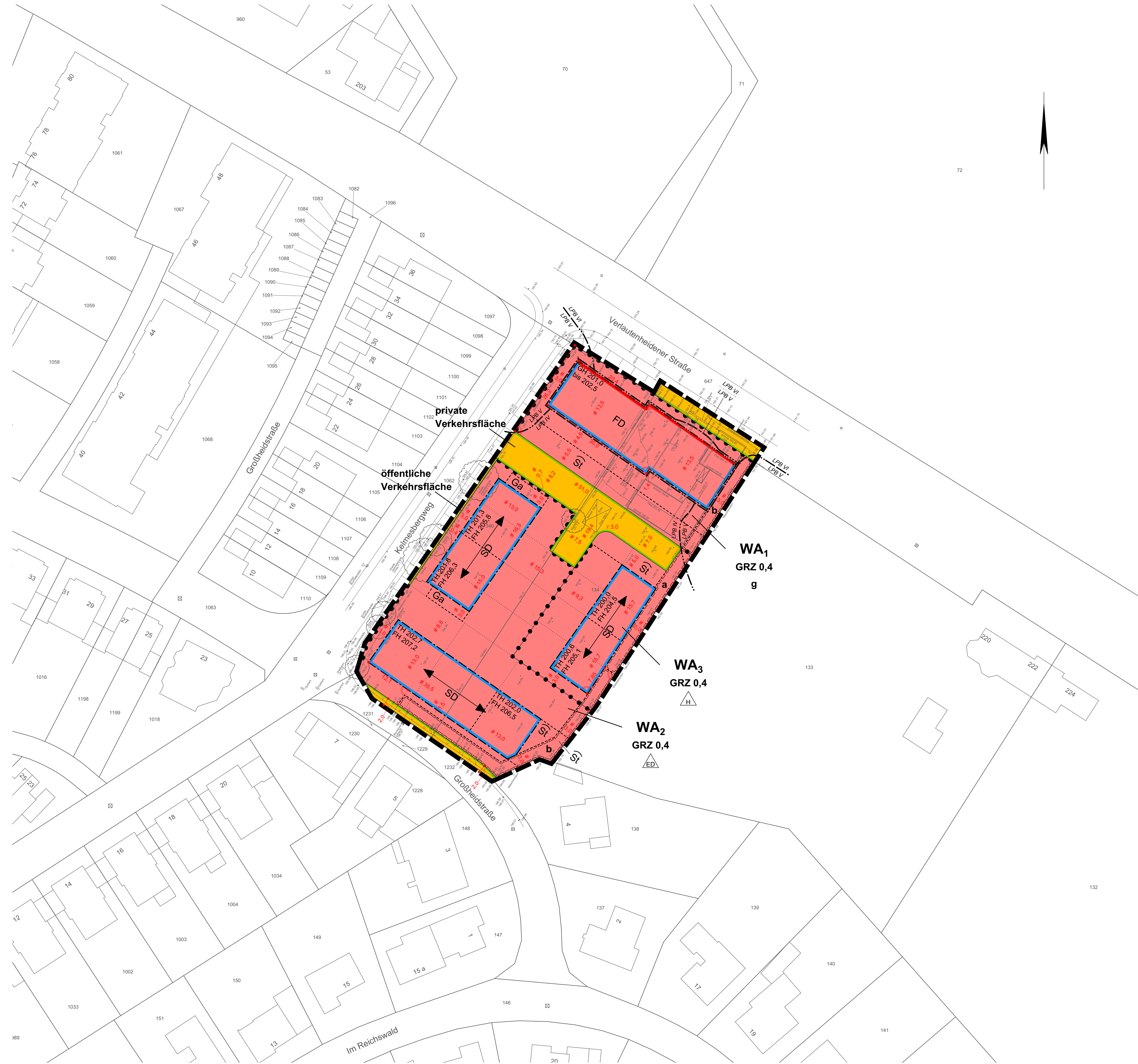
Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister

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

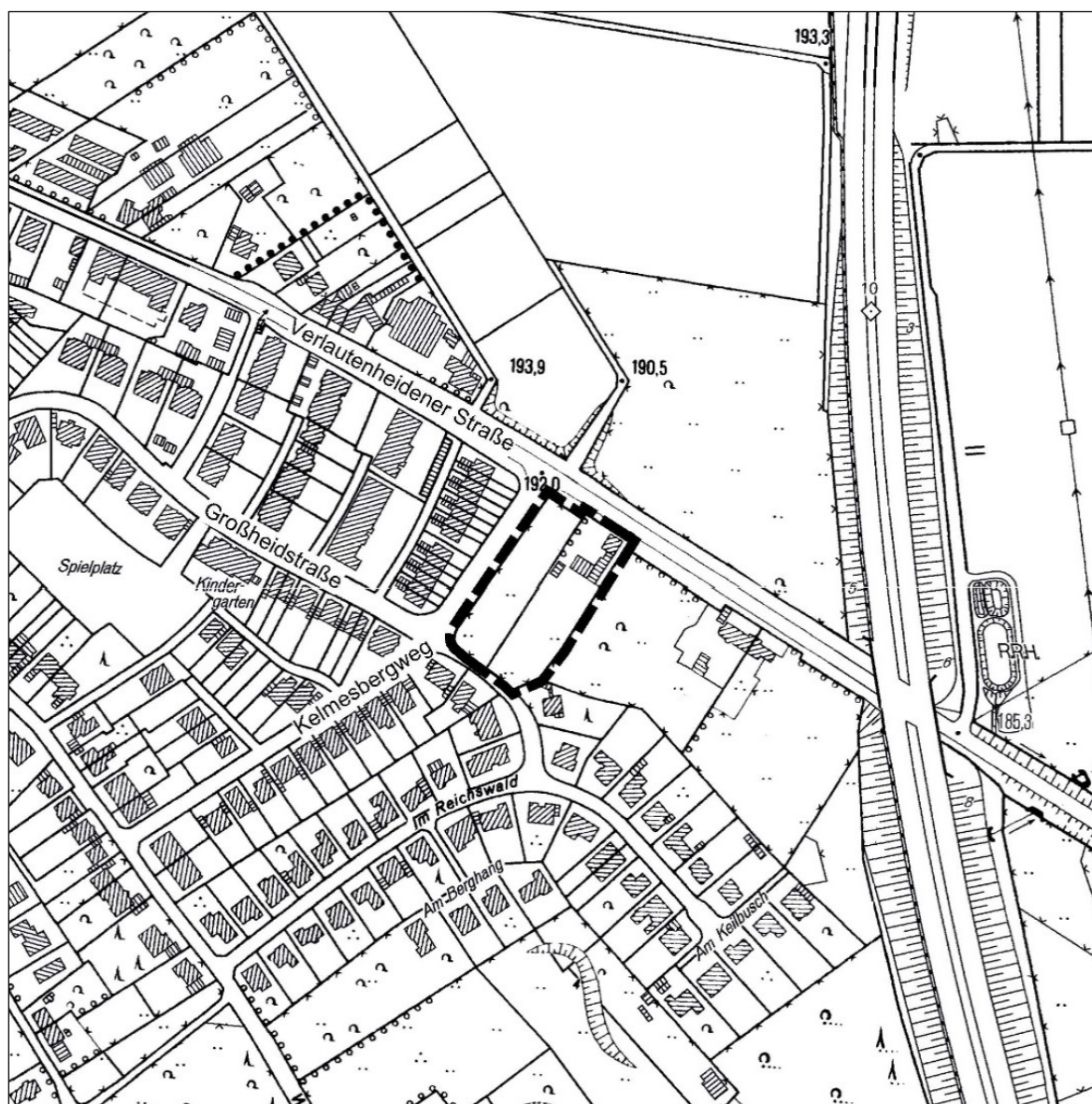
Aachen, den
 Der Oberbürgermeister
 Im Auftrag:

Bebauungsplan Nr.
965
 Verlautenheidener Straße /
 Kelmesbergweg



Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 965 - Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg -

Für den Bereich zwischen Verlautenheidener Straße und Kelmesbergweg
im Stadtbezirk Aachen-Haaren (Offenlagebeschluss)



Lage des Plangebietes

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NW (BauONW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (6) und § 1 (9) BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA₁ bis WA₃ die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA₁ darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch überdachte und nicht überdachte Stellplätze bis zu einem Wert von 0,75 überschritten werden.

2.2 Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 21a (2) BauNVO das jeweilige Baugrundstück zuzüglich zugeordneter Flächen für Carports außerhalb des Baugrundstückes.

2.3 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe oder durch die Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Die Gebäudehöhe wird als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich jeweils auf Normalhöhennull (NHN).

2.4 Unter Traufhöhe (TH) ist die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut zu verstehen.

2.5 Unter Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen zu verstehen.

2.6 Unter der maximalen Gebäudehöhe ist der oberste Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen.

2.7 Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch

- nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m (für Lüftungs- und Klimaanlage gilt diese Ausnahmeregelung nicht).

- Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m und

- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m.

Diese technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Für Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist. Grundsätzlich sind Einhausungen technischer Aufbauten optisch in die Fassadengestaltung einzubinden.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Innerhalb des WA₂ und WA₃ sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die Doppelhaushälfte gilt generell als ein Gebäude.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Innerhalb des WA₁ sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassen über die südwestlichen Baugrenzen hinaus bis zu einer Größe von 12 m² je Erdgeschosswohnung zulässig.
- 4.2 Innerhalb der WA₂ und WA₃ sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassen über die rückwärtigen Baugrenzen hinaus bis zu einer Größe von 20 m² je Grundstück zulässig.
- 4.3 Ausnahmsweise können Balkone außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Gartenseiten von Gebäuden errichtet werden, wenn sie eine Tiefe von max. 2,0 m und in der Summe die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die einzelnen Balkone dürfen pro Wohnung eine Größe von jeweils 10m² nicht überschreiten. Ansonsten ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Balkone jeder Art und Abmessung nicht zulässig.

5. Abstandfläche

Es ist zulässig die seitliche Abstandfläche auf 3,0 m zu reduzieren.

6. Flächen für Nebenanlagen

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, sind zwischen öffentlichen und zu öffentlichen Verkehrsflächen gewandten Baugrenzen ausgeschlossen. Ausgenommen sind Stützmauern, Einfriedungen, Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Standplätze für nicht überdachte Fahrradständer.
Innerhalb des WA₁ gilt die vorgenannte Regelung für die nordwestlichen und nordöstlichen Abstandflächen.
- 6.2 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen als Ausnahme zugelassen.

7. Flächen für den ruhenden Verkehr

- 7.1 Im WA₁ und WA₃ sind nicht überdachte und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der mit ‚St‘ gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 7.2 Innerhalb des WA₂ sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der mit ‚Ga‘ gekennzeichneten Flächen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der mit ‚St‘ gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Verkehrslärm

- 8.1 Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Realisierung der unter 7.2 genannten baulichen Maßnahmen Voraussetzung für die Realisierung von Wohngebäuden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA₂ und WA₃ ist. Die Bebauung innerhalb der vorgenannten Allgemeinen Wohngebiete ist erst zulässig, wenn für die Bebauung der unter 7.2 genannten baulichen Anlagen der Rohbau fertiggestellt ist.
- 8.2 Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes sind innerhalb des WA₁ Gebäude mit einer Gesamtlänge von mindestens 46 m in geschlossener Bauweise mit einer Gebäudehöhe von 201,0 m bis 202,5 m über NHN zu errichten.

- 8.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereichen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen. Die an Baugrenzen angrenzenden Lärmpegelbereiche gelten auch für Fassaden, die parallel zu den Baugrenzen verschoben sind. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es ist für alle Fassaden der nachfolgenden Räume ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden wie folgt einzuhalten:

Zum Schutz des Nachtschlafes in Schlaf- und Kinderzimmern:

- innerhalb des Lärmpegelbereiches LPB IV ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 40 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereiches LPB V ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 45 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereiches LPB VI ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 50 dB

In diesen Räumen ist zusätzlich der Einbau einer mechanische Belüftung (Schalldämmlüfter) sicherzustellen.

- 8.4 Für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Unterrichtsräume sowie für Büroräume darf von den Festsetzungen abgewichen werden.

Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der beigelegten Anlage zu entnehmen. Es ist für alle Fassaden der nachfolgenden Räume ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden wie folgt einzuhalten:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Unterrichtsräume:

- innerhalb des Lärmpegelbereiches LPB III ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 35 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereiches LPB IV ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 40 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereiches LPB V ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 45 dB

Für Büroräume:

- innerhalb des Lärmpegelbereiches LPB III ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereiches LPB IV ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 35 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereiches LPB V ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 40 dB

Im Einzelfall sind im Baugenehmigungsverfahren die Korrekturwerte für das erforderliche Schalldämmmaß gemäß 5.2 der DIN 4109 in Verbindung mit der Tabelle 9 anzuwenden.

Ab Lärmpegelbereich III sind in allen Aufenthaltsräumen (zusätzlich) schalldämmte Lüftungseinrichtungen nachzuweisen, die das genannte erforderliche Schalldämm-Maß nicht verschlechtern.

- 8.5 Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile gem. DIN 4109 angesetzt werden können.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Innerhalb des WA₁ sind nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit maximal 10° Neigung, innerhalb der WA₂ und WA₃ nur Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 40 ° zulässig.

9.2 Für die Ermittlung der Abstandflächen sind für Gebäude, die vom Kelmesbergweg oder von der Großheidstraße erschlossen werden, die Grundstückshöhen entsprechend der im Rechtsplan angegebenen Höhen der angrenzenden Verkehrsflächen zu berücksichtigen. Das Grundstück kann zwischen Verkehrsfläche und Gebäude entsprechend dieser Höhen aufgefüllt werden.

9.3 Über die unter 9.2 genannten Auffüllungen hinaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 1,00 m Höhenunterschied zulässig. Entstehende Böschungen sind mindestens mit einem Neigungsverhältnis von 1 : 1,5 herzustellen. Böschungsmauern sind maximal in 0,50 m Höhe zulässig.

9.4 Doppelhäuser und Hausgruppen

Für alle Gebäude einer Hausgruppe und für beide Hälften eines Doppelhauses gilt:

- Sie sind in der gleichen Trauf- und Firsthöhe sowie der gleichen Dachform und Dachneigung auszuführen.
- Sie sind zur Straßenseite in einer Flucht auszuführen, Vor- und Rücksprünge von Gebäudeteilen und untergeordneten Bauteilen sind zulässig.

9.5 Dacheindeckung

Es dürfen keine spiegelnden, glänzenden Materialien verwendet werden.

9.6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

(1) Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt:

- Die Gesamtbreite darf bei traufständigen Gebäuden maximal die Hälfte der Firstlänge eines Gebäudes betragen. Bei einer Gebäudebreite über 6 m darf die Breite maximal ein Drittel der traufständigen Gebäudebreite betragen.
- Es ist ein Mindestabstand von 1,50 m zu den giebelseitigen Gebäudeabschlusswänden einzuhalten.
- Es ist ein Mindestabstand von 0,50 m sowohl zur Traufe, als auch zum First einzuhalten.
- Sie dürfen nicht vor die Gebäudeabschlusswände vortreten.

(2) Für Zwerchgiebel gilt:

- Die Gesamtbreite darf bei traufständigen Gebäuden maximal die Hälfte der Firstlänge eines Gebäudes betragen. Bei einer Gebäudebreite über 6 m darf die Breite maximal ein Drittel der traufständigen Gebäudebreite betragen.
- Es ist ein Mindestabstand von 1,50 m zu den giebelseitigen Gebäudeabschlüssen einzuhalten.
- Es ist ein Mindestabstand von 0,5 m zum First einzuhalten.

(3) Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind ausschließlich mit Flachdach und einem in gleicher Richtung zum Hauptdach geneigten Pultdach zulässig.

Hinweise

1. **Kampfmittel**

Der Bereich des Plangebietes liegt im ehemaligen Kampfgebiet mit intensivem Granatbeschuss. Luftbilder liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen. Eine Testsondierung lieferte ebenfalls Hinweise auf Kampfmittel.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und unverzüglich die Bauverwaltung der Stadt Aachen oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KMD) eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2. **Bodendenkmäler**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Reste von Bunkeranlagen auftreten können. Aus den nördlich angrenzenden Bereichen sind Spuren vor- und frühchristlicher Besiedlung bekannt.

Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren.

3. **Kriminalprävention**

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

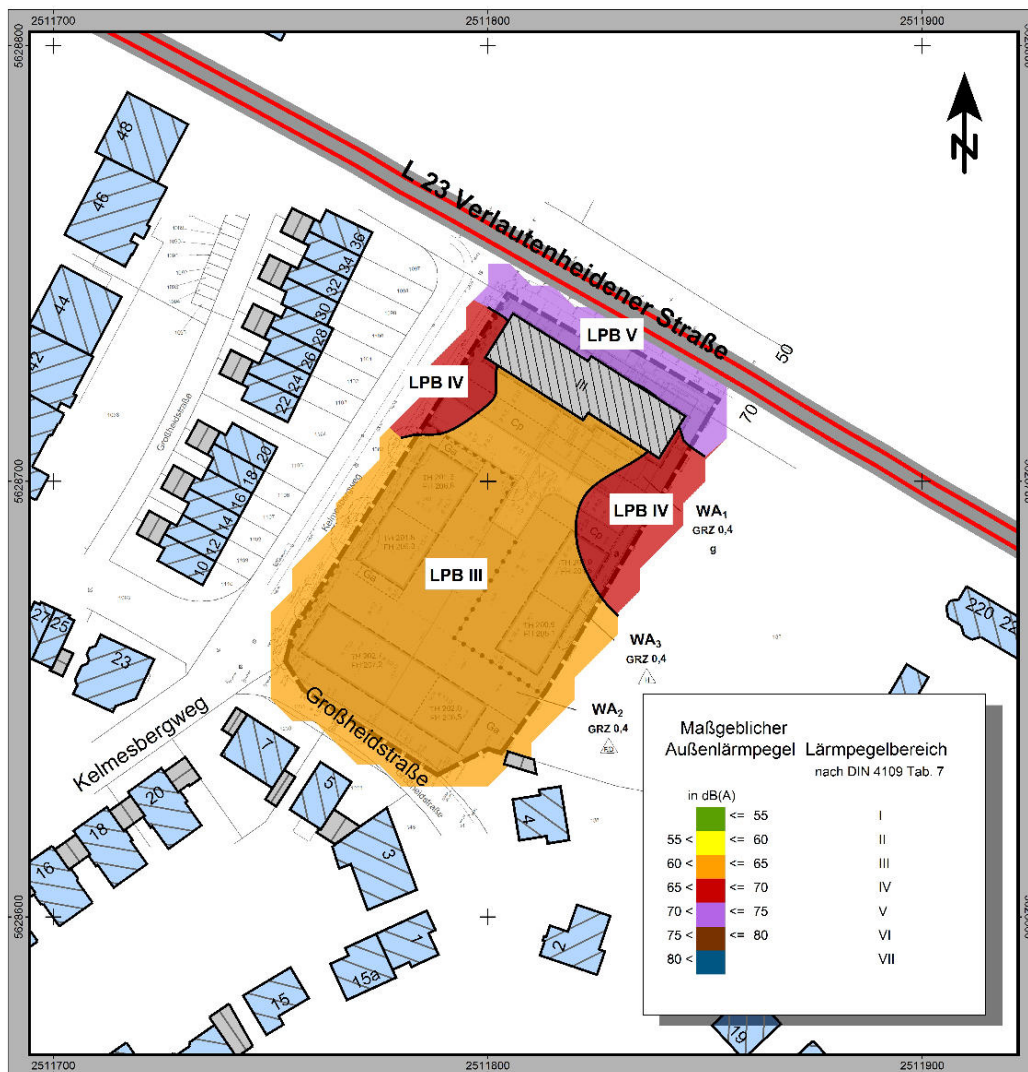
4. **Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone**

Werbeanlagen mit Wirkung zur L 23 (Verlautenheidener Straße) bedürfen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Eventuelle Beleuchtung zur Landesstraße ist so abzuschirmen, dass Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder abgelenkt werden. Schaufenster sind abzuschirmen. Insgesamt ist die Außenfassade so zu gestalten, dass keine ablenkende Wirkung auf den Verkehr der Landesstraße entsteht.

Anlage zu 8.4:

Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Unterrichtsräume sowie für Büroräume

Stadt Aachen, Bebauungsplan Nr. 965
Baugebiet Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg
 Projekt Nr. XKV/01/15/BPVL/035.1

Schalltechnische Untersuchung / Fachbeitrag zum Bebauungsplan nach DIN 18005 / RLS-90

Ermittlung und Beurteilung der Geräuschmissionen im Plangebiet aus den tangierenden Hauptverkehrswegen A 44 und L 23

Anlage: 1 Blatt: 14

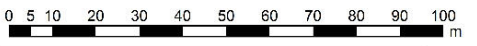
Maßgeblicher Außenlärmpegel
 Lärmpegelbereiche nach Tab. 7 der DIN 4109 (Ausgabe 07/2016)
 - mit Schallschutzgebäuderiegel gemäß textl. Festsetzungen -

IBK SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ
 Beratung - Messung - Planung - Bauleitung - Gutachten

Feldstraße 85
 52477 Alsdorf-Hoengen
 Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer

Tel.: 02404 - 55 65 52
 Fax: 02404 - 55 65 49
 mail@ibk-schallimmissionsschutz.de
 www.ibk-schallimmissionsschutz.de www.ibk-schall.de

Maßstab 1:1250

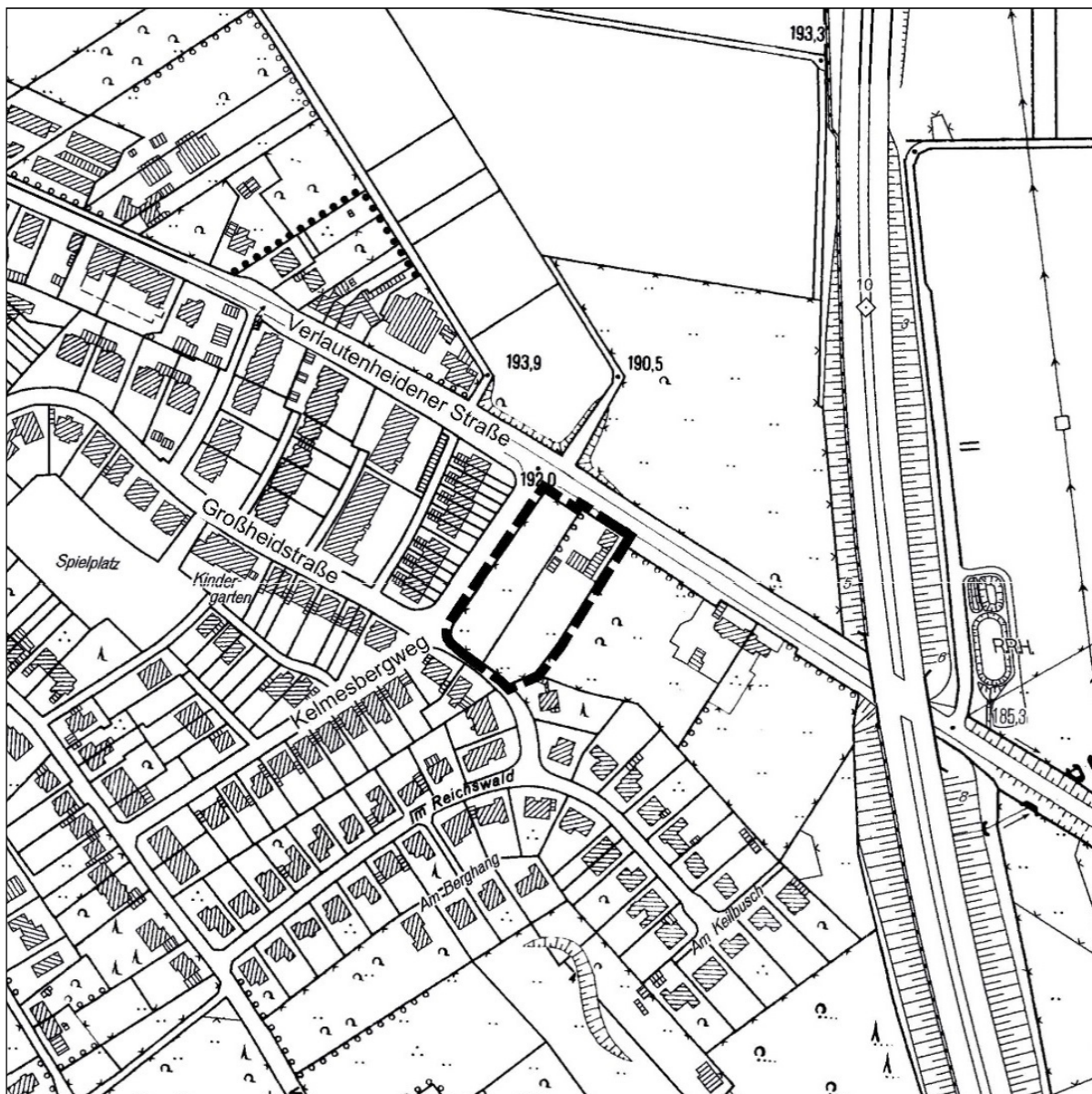


Datum: 25.08.2017
 Bearbeiter: Mettig, Kadansky-Sommer
 SoundPLAN Version 7.4 mit Update vom 08.05.2017



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 965 - Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg -

Für den Bereich zwischen Verlautenheidener Straße und Kelmesbergweg
im Stadtbezirk Aachen-Haaren (Offenlagebeschluss)



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Städtebauliche und planungsrechtliche Situation..... | 3 |
| 1.1 | Beschreibung des Plangebietes | 3 |
| 1.2 | Regionalplan | 3 |
| 1.3 | Masterplan Aachen*2030..... | 3 |
| 1.4 | Flächennutzungsplan..... | 4 |
| 1.5 | Landschaftsplan..... | 4 |
| 2. | Anlass der Planung | 5 |
| 3. | Ziel und Zweck der Planung | 5 |
| 3.1 | Allgemeine Ziele | 5 |
| 3.2 | Planverfahren..... | 5 |
| 3.3 | Städtebauliches Konzept | 6 |
| 3.4 | Erschließung | 6 |
| 3.5 | Entwässerung | 7 |
| 3.6 | Belange der Kinder und Jugendlichen | 7 |
| 3.6.1 | Grundsätzliche Anforderungen | 7 |
| 3.6.2 | Förderung der Sicherheit und des sozialen Zusammenlebens..... | 8 |
| 3.6.3 | Förderung der eigenständigen Mobilität..... | 8 |
| 3.6.4 | Erlebnisvielfalt im Gebiet | 8 |
| 4. | Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte | 8 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 8 |
| 4.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 9 |
| 4.4 | Höchstzahl der Wohnungen..... | 9 |
| 4.5 | Flächen für Nebenanlagen..... | 9 |
| 4.6 | Flächen für den ruhenden Verkehr | 9 |
| 4.7 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte..... | 10 |
| 4.8 | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 10 |
| 4.9 | Gestalterische Maßnahmen..... | 10 |
| 5. | Umweltschützende Belange | 10 |
| 5.1 | Lärmschutz | 11 |
| 5.2 | Biologische Vielfalt..... | 12 |
| 5.3 | Artenschutz..... | 12 |
| 5.4 | Bodenschutz | 12 |
| 5.5 | Wasserschutz | 13 |
| 5.6 | Klimaschutz..... | 14 |
| 5.7 | Schutz der Kulturgüter | 15 |
| 6. | Auswirkungen der Planung | 16 |
| 7. | Kosten..... | 16 |
| 8. | Städtebaulicher Vertrag | 16 |
| 9. | Plandaten..... | 16 |

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 965 - Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg - liegt im Stadtbezirk Aachen-Haaren am östlichen Rand der Ortslage Verlautenheide zwischen der Verlautenheidener Straße im Norden, dem Kelmesbergweg im Westen, der Großheidstraße im Süden und landwirtschaftlichen Flächen im Osten.

Das Plangebiet schließt im Norden, Westen und Süden unmittelbar an die bestehenden Verkehrsflächen an. Im Osten grenzt das Plangebiet an das Flurstück 133, Flur 27, Gemarkung Haaren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 134 und 340, Flur 13, Gemarkung Haaren. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 5.500 m². Die detaillierte Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich im nordöstlichen Bereich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einem dreiachsigen Wohnhaus unmittelbar an der Verlautenheidener Straße. Aufgrund des schlechten Gebäudezustandes wird die Hofanlage als nicht erhaltenswert eingestuft.

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden um ca. 3,70 m ab. Aufgrund des geringeren Gefälles des Kelmesbergweges entsteht Richtung Norden eine zunehmende Böschung, die sich entlang der Verlautenheidener Straße fortsetzt. Diese Böschungen liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und somit außerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet um die Hofanlage ist als artenarmes Intensivgrünland einzustufen. Parallel zur Hofanlage verläuft zur Abgrenzung der ehemals hausnahen Gartenflächen eine ca. 40 m lange Weißdornhecke. Westlich angrenzend an das Plangebiet stehen zwei mehrstämmige großkronige Silberweiden, eine kleinere Weide und insgesamt drei kleinkronige Bäume. Unter anderem aufgrund der Böschungen weisen die angrenzenden Verkehrsflächen durchgehend keine ausgebauten Gehwegflächen auf.

Die umliegende Bebauung wird Richtung Westen durch eine Zeilenbebauung aus Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern, Richtung Süden durch Einfamilienhäuser in offener Bauweise geprägt. In ca. 180 m Entfernung westlich des Plangebietes befindet sich der Spielplatz ‚Großheidstraße‘ mit einer Fläche von ca. 6.420 m².

Die Entfernung zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der östlich in Hochlage in nord-südlicher Richtung verlaufenden Bundesautobahn A 44 beträgt zwischen 130 m und 190 m.

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 676 an, der hier ein Allgemeines Wohngebiet mit einer maximal zweigeschossigen offenen Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festsetzt. Der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 19 weist Rechtsmängel auf und wird nicht mehr angewendet. Das Plangebiet liegt derzeit im Außenbereich und wird auf Grundlage des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Zone III des Schutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Reichswald. Der Vorfluter ‚Haarener Hof‘ verläuft nördlich in einem Abstand von ca. 260 m.

1.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003, Stand 2015 stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ mit „Regionalem Grünzug“ und Grundwasser- und Gewässerschutz‘ dar. Aufgrund der Darstellungsunschärfe des Regionalplanes ist jedoch eine Zuordnung zum Allgemeinen Siedlungsbereich Verlautenheide gegeben. Seitens der Bezirksregierung wurde mit Schreiben vom 10.04.2015 bestätigt, dass die geplante Änderung den Zielen der Raumordnung entspricht.

1.3 Masterplan Aachen*2030

Der Rat der Stadt Aachen hat 2012 den Masterplan Aachen*2030 als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Die Ergebnisse des Masterplanes sind daher gemäß §1 (6), Nr. 11 BauGB im Sinne der gemeindlichen Selbstbindung als städtebauliche Entwicklungskonzeption in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Eine wesentliche Aufgabe im Rahmen des Handlungsfeldes „Wohnen“ liegt darin, geeignete Neubauf Flächen an städtebaulich integrierten und verkehrlich erschlossenen Standorten zu identifizieren sowie hinsichtlich des Immissionsschutzes für die Entwicklung gesunder Wohnquartiere zu sorgen. Für den besagten Planbereich gilt dies insbesondere entlang der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Straße. Eine weitere Aufgabe im Handlungsfeld „Natur und Umwelt“ ist die Berücksichtigung von schutzwürdigem Böden und Flächen für den Trinkwasserschutz.

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindliche Planungen integriertes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf und ist seit dem 04.09.1985 uneingeschränkt gültig.

Der geltende Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt den Planbereich im Hauptplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach BauGB hat 2014 stattgefunden. Die in Rede stehende Fläche wurde im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Es handelt es sich um die Prüffläche HA-WO-04.

Im Rahmen der städtebaulichen Eignungsbewertung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Flächen des Plangebietes als geeignet für eine Wohnbauflächenutzung eingestuft. Insbesondere aus verkehrlicher Sicht wird der Standort als gut geeignet bewertet.

Der Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 sieht die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 965 vorwiegend als Wohnbaufläche vor. Lediglich für den nordöstlichen Bereich des Plangebietes soll parallel zur Verlautenheidener Straße die Erweiterung der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße dargestellt werden.

Nördlich des Plangebietes mündet im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes gegenüber dem Kelmesbergweg eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße in die Verlautenheidener Straße. Diese Trasse soll die Verlautenheidener Straße unmittelbar mit dem Gewerbegebiet Würselen verbinden.

Änderung /Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes muss der Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechen. Gemäß § 13b Baugesetzbuch kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehenden Darstellungen mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes obsolet werden, ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Zuge der vorgesehenen Planung mit der hiermit einhergehenden Nutzung des Bereiches für Ein- und Mehrfamilienhäusern, ist der Flächennutzungsplan in diesem Bereich in „Wohnbaufläche“ zu ändern.

Die Arrondierung entspricht dem Ziel des Vorentwurfes zur Neuaufstellung Flächennutzungsplanes, die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes von „landwirtschaftlicher Fläche“ in „Wohnbaufläche“.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da die künftige Nutzung der derzeitigen Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 1980 widerspricht und der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB entwickelt werden soll, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988 der Stadt Aachen ausgewiesen. Für den Bereich zwischen der Bestandsbebauung am Kelmesbergweg und der A 44 gilt die Festsetzung ‚Besonderer Schutz von Bäumen, Sträuchern und Gewässern‘ mit dem Entwicklungsziel ‚Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft‘.

Ein eigenständiges Änderungs-Verfahren ist nicht erforderlich. Die Aussagen des Landschaftsplanes treten gemäß § 29 (4) Landschaftsgesetz bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes automatisch außer Kraft.

2. Anlass der Planung

Die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes ermöglicht, die Flächen insgesamt einer baulichen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der heutigen einseitigen Bebauung am Kelmesbergweg und an der Großheidstraße bietet sich eine bauliche Ergänzung und damit eine wirtschaftliche Nutzung der Verkehrsflächen an.

Anlässlich des anhaltenden Siedlungsdrucks auf die Stadt Aachen erfolgte der Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel, die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen. Wegen der angrenzenden Wohnbebauung, der Umnutzung brachliegender Flächen und der guten verkehrlichen Anbindung an das Straßennetz sind die Flächen trotz der Lärmimmissionen durch die benachbarte A 44 für eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken prädestiniert. Des Weiteren soll durch die Planung die Abwanderung von Bauinteressierten in das Umland vermindert werden. Damit wird gleichzeitig die Nachfrage nach öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen gestärkt und deren Standort langfristig gesichert. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan der Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteiles dienen.

Die Grundstücke des Plangebietes wurden durch einen örtlichen Investor erworben. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die zukünftigen Grundstücke zu erschließen und in Teilen entsprechend des Angebotsbebauungsplanes zu bebauen. Die Zusammenarbeit zwischen dem privaten Vorhabenträger und der Stadt Aachen wird durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Allgemeine Ziele

Ziel der vorliegenden Planung ist die Einleitung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen am östlichen Ortsrand von Verlautenheide. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen trägt dem Umstand Rechnung, dass innerhalb der Stadt Aachen nach wie vor ein hoher Bedarf an kindgerechten Wohngebieten und generationenübergreifenden Wohnformen besteht. Von älteren Menschen, deren Anteil aufgrund des demographischen Wandels steigt, werden zunehmend Wohnformen nachgefragt, die ein barrierefreies, selbstbestimmtes und integriertes Wohnen zulassen. Durch das Angebot unterschiedlicher Wohn- und Hausformen sollen die Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Generationen berücksichtigt und die Eigentumsbildung unterstützt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines hochwertigen und in sich homogenen Wohngebietes, das seiner Lage im städtebaulichen Zusammenhang gerecht wird und sich in den Bestand einfügt. Voraussetzung ist, dass die vorhandenen Immissionskonflikte innerhalb des Bebauungsplanes gelöst werden und die Nutzung Wohnen nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Wohngebiet geschaffen werden.

3.2 Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich heute im Außenbereich, schließt aber unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Da innerhalb des Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) von insgesamt weniger als 10.000 Quadratmeter festgesetzt wird, kann gemäß § 13b BauGB das beschleunigte Verfahren für Außenbereichsflächen angewendet werden. Mit dieser Gesetzesnovelle soll die Realisierung von Wohnungen erleichtert werden. Voraussetzung ist neben der geplanten Wohnnutzung, dass keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von relevanten Schutzgebieten vorliegen. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Gemäß § 13b BauGB gelten Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Somit ergibt sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes kein Ausgleichsbedarf. Der Flächennutzungsplan ist ohne eigenes Verfahren im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen.

Über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB soll gesichert werden, dass Verpflichtungen, die sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ergeben, vom Investor übernommen werden. Hierzu gehören z.B. die Herstellung von öffentlichen Erschließungsflächen sowie die Verpflichtung, 30 % der Wohneinheiten als Sozialwohnungen zu errichten.

3.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine in sich homogene Bebauung mit unterschiedlichen Wohnformen vor. Die Bebauung wird jeweils an den Rändern des Plangebietes platziert, um damit einen gemeinsamen lärmgeschützten Innenbereich zu schaffen. Dadurch werden die bisher einseitig angebauten Erschließungsstraßen Kelmesbergweg und Großheidstraße sinnvoll baulich ergänzt.

Entlang des Kelmesbergweges und der Großheidstraße ist eine straßenbegleitende Bebauung mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern geplant. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist eine zweigeschossige Hausgruppe mit vier Häusern vorgesehen. Die Erschließung dieser Hausgruppe wird über eine private Stichstraße im nördlichen Teilbereich des Plangebietes gesichert. Zur Erschließung der einzelnen Häuser wird ein Geh- und Leitungsrecht vom Ende dieser Stichstraße zwischen dem Baufenster und der Plangebietsgrenze Richtung Süden geführt. Entlang der Verlautenheidener Straße sollen zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise entstehen. Die Mehrfamilienhäuser dienen als Schallschutzbebauung gegenüber der Verlautenheidener Straße und der A 44. Die geschlossene Bebauung setzt voraus, dass die bestehende Hofanlage aufgrund der unzulänglichen Bausubstanz abgerissen wird. Die verkehrliche Anbindung der Mehrfamilienhäuser erfolgt über die interne private Stichstraße.

Die vorgeschlagene Bebauung sieht insgesamt vier Doppelhaushälften, drei Einzel- und vier Reihenhäuser sowie insgesamt 15 Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern vor.

Die privaten Stellplätze werden im Bereich der Mehrfamilienhäuser und der Hausgruppe als Carports entlang der privaten Stichstraße, ansonsten als Garagen oder Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen. Im Rahmen der Realisierung der Erschließungsflächen sind in den angrenzenden Verkehrsflächen Gehwege und im Bereich des Kelmesbergweges Parkplätze für Besucherinnen und Besucher anzulegen. Die dafür notwendigen Flächen befinden sich im Bereich der Großheidstraße und teilweise im Bereich der Verlautenheidener Straße innerhalb des Plangebietes.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Kelmesbergweg und die Verlautenheidener Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die im Süden und Westen geplante Bebauung wird über die bestehenden Verkehrsflächen, die im Norden und Osten geplante Bebauung durch die ca. 50 m lange private Stichstraße erschlossen. Die verkehrliche Erschließung der nördlichen Bebauung über die Stichstraße resultiert aus der Ablehnung einer Zuwegung zur Verlautenheidener Straße durch Straßen.NRW. Die private Stichstraße mit einfacher Wendeanlage soll im vorderen Bereich in einer Breite von 8,20 m, im hinteren Bereich in einer Breite von 7,00 m ausgebaut werden. Im vorderen Bereich sind Längsparkplätze für Besucherinnen und Besucher in einer Breite von 2,20 m geplant. Die geplante Breite der Erschließungsfläche von 6,00 m bzw. 7,00 m ermöglicht das Rückwärtssetzen aus den nördlich und südlich angrenzenden Carports. Durch die Aufweitung auf 7,00 m im östlichen Teilbereich der Stichstraße wird den Ansprüchen der Feuerwehr Genüge getan.

Weitere Parkplätze sind südlich der Wendeanlage und auf der Ostseite des Kelmesbergweges im Bereich der heutigen Böschung geplant. Insgesamt sind somit 11 öffentliche Parkplätze vorgesehen, sodass bei 11 Hauseinheiten und 15 Wohneinheiten voraussichtlich pro Einheit mindestens 0,4 öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen.

Der private ruhende Verkehr soll für die Bebauung an den Bestandsstraßen auf den Privatgrundstücken untergebracht werden. Für die nördliche und östliche Bebauung werden überdachte und nicht überdachte Stellplätze auf den Privatgrundstücken unmittelbar von der privaten Stichstraße aus erschlossen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Telekommunikation wird über die entsprechenden Leitungstrassen in der Verlautenheidener Straße und im Kelmesbergweg sichergestellt

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Linien 1 und 46 des Aachener Verkehrsverbundes. Die Bushaltestelle „Verlautenheide Im Reichswald“ befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes an der Kreuzung Kelmesbergweg / Großheidstraße und schafft Verbindungen Richtung Aachener Stadtzentrum und Stolberg. Über den in ca. 1,5 Kilometer Entfernung liegenden Bahnhaltepunkt „Eilendorf“ besteht eine Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz.

3.5 Entwässerung

Die Entwässerung kann über einen Anschluss an die städtische Mischwasserkanalisation im Kelmesbergweg und in der Verlautenheidener Straße erfolgen. Diese Kanäle führen das Abwasser über das Regenüberlaufbecken „RÜB Am Keilbusch“ zur Abwasserreinigungsanlage Eilendorf. Da das Plangebiet innerhalb der Schutzzone III des Schutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Reichswald liegt, kann das Abwasser nur sicher abgeleitet werden, wenn die Kanalleitungen wasserschutzgebietstauglich ausgebildet werden. Alternativ ist nachzuweisen, dass die vorhandenen Bodenverhältnisse im betroffenen Bereich einen ausreichenden Grundwasserschutz gewährleisten. Entsprechende Auflagen zur Entwässerung sollen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

Aufgrund des Hochwasserrisikomanagementplanes (HWRM-Plan) wurde bestätigt, dass keine maßgebliche Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Plangebiet erfolgt. Entsprechend ist eine Drosselung und Rückhaltung innerhalb des Baugebietes nicht erforderlich.

Die Wasserschutzgebietsverordnung schließt eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser grundsätzlich nicht aus. Da das Grundstück bereits bebaut ist, ist jedoch der § 44 Landeswassergesetz (LWG) nicht anzuwenden. Gemäß der Geobasisdaten des Landes NRW 2013 sind die Böden des Plangebietes ohnehin für eine Versickerung ungeeignet. Dies wird durch die hydrogeologische Erkundung durch die Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH Würselen, 18. Juli 2016 bestätigt. Eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer ist nicht möglich. Somit soll das unbelastete Niederschlagswasser dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Die abwassertechnische Erschließung kann jedoch nur gesichert werden, wenn bei der Realisierung des Vorhabens die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung eingehalten werden. Dies erfordert u.a. die Ertüchtigung des ‚RÜB Am Keilbusch‘ und die Vorlage des Nachweises eines ausreichenden Grundwasserschutzes bei der Verwendung von „nicht wasserschutzgebietstauglichen Kanalleitungen“. Die Bestätigung, dass keine großen Schäden in den betroffenen öffentlichen Kanalleitungen vorhanden sind, liegt seitens der STAWAG vor.

Die Entwässerung des Plangebietes kann in Hinblick auf einen in Kürze anstehende Erneuerung des RÜB ‚Am Keilbusch‘ als gesichert angesehen werden. Die Erhöhung der Schmutzfracht durch die zusätzlich angeschlossenen Haushalte des Plangebietes wird als geringfügig angesehen (ca. 0,5 l/s). Die Bezirksregierung hatte geprüft, dass die heutigen Kapazitäten des vorhanden RÜB's ausreichen, um die zusätzlichen Schmutzwassermengen aufzunehmen. Sie hat festgestellt, dass die Erhöhung keinen nennenswerten Einfluss auf das Überlaufverhalten des RÜB's haben wird und aus diesem Grund bestätigt, dass die Umsetzung dieser Maßnahme auch schon vor Inbetriebnahme des neuen Beckens möglich ist.

3.6 Belange der Kinder und Jugendlichen

3.6.1 Grundsätzliche Anforderungen

Gemäß den Kriterien für einen kinder- und familienfreundlichen Städtebau sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen pro Kind 10 m² öffentliche Kinderspielfläche vorzusehen. Dabei wird von zwei Kindern pro Wohneinheit ausgegangen. Somit wäre maximal ein 520 m² großer Spielplatz zu realisieren. Gemäß dem Ratsbeschluss vom 18.09.2013 kann die Forderung nach 10 m² Spielfläche pro Kind um 50 % unterschritten werden, wenn z.B. in unmittelbarer Nähe ein öffentlicher Kinderspielplatz liegt. Das ist hier der Fall, sodass die geforderte Spielfläche auf 260 m² reduziert werden kann.

Da sich in ca. 180 m Entfernung der Spielplatz „Großheidstraße“ mit einer Fläche von ca. 6.420 m² befindet, wird von einem zusätzlichen Spielplatz abgesehen. Dieser Spielplatz stellt für 52 zusätzliche Kinder ausreichend Platz zur Verfügung. Des Weiteren weist der Lebensraum Verlautenheide rechnerisch bereits ein Überangebot von ca. 3.100 m² Spielplatzflächen auf. Anstelle eines zusätzlichen Spielplatzes soll der vorhandene Spielplatz „Groß-

heidstraße“ durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet werden. Über den städtebaulichen Vertrag soll sichergestellt werden, dass die Kosten hierfür vom Investor übernommen werden.
Die gemäß Bauordnung NRW notwendigen Kleinkinderspielbereiche werden auf den Grundstücken der Mehrfamilienhäuser nachgewiesen.

3.6.2 Förderung der Sicherheit und des sozialen Zusammenlebens

Der geschützte Innenbereich der durch die Bebauung gebildet wird, fördert das soziale Miteinander. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung und fehlender Durchgangsverkehre ist eine Nutzung der Verkehrsflächen des Stichweges auch als Spiel- und Aufenthaltsfläche gewährleistet. Der Spielplatz „Großheidstraße“ liegt in ca. 180 m Entfernung zum Plangebiet.

3.6.3 Förderung der eigenständigen Mobilität

Förderung Nordwestlich des Plangebietes befindet sich an der Großheidstraße in ca. 130 m Luftlinie das Familienzentrum „Sternschnuppe“ und in ca. 1.100 m Luftlinie an der Gut-Knapp-Straße eine städtische Kindertagesstätte. Die Katholische Grundschule Heider-Hof-Weg liegt in einer Entfernung von ca. 1.100 m, die städtische Gemeinschaftshauptschule Eilendorf in einer Distanz von ca. 1.800 m. Im Umkreis von ca. 2.500 m befinden sich insgesamt vier Discounter und weitere Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Linien 1 und 46 des Aachener Verkehrsverbundes. Die Bushaltestelle „Verlautenheide Im Reichswald“ befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes an der Kreuzung Kelmesbergweg / Großheidstraße und schafft Verbindungen Richtung Aachener Stadtzentrum und Stolberg. Über den in ca. 1,5 Kilometer Entfernung liegenden Bahnhaltepunkt „Eilendorf“ besteht eine Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz.

3.6.4 Erlebnisvielfalt im Gebiet

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Landschaftsrand entstehen abwechslungsreiche Erfahrungsmöglichkeiten für Kinder.

4. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen sollen als „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt werden. Diese Festsetzung dient dem Ziel, hier ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert und vorwiegend dem Wohnen dient.

Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ausgeschlossen, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Mögliche Störungen durch die ausnahmsweise unzulässigen Nutzungsarten sollen damit vorsorglich ausgeschlossen werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet soll eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden. Damit wird innerhalb des Neubaugebietes ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild sichergestellt. Der Wert von 0,4 entspricht der Festsetzung der Grundflächenzahl innerhalb des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 676. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA₁, in dem Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, darf die Grundflächenzahl durch überdachte und nicht überdachte Stellplätze bis zu einem Wert von 0,75 überschritten werden. Damit soll ermöglicht werden, dass der ruhende Verkehr komplett ebenerdig untergebracht werden kann.

Als Ausgleich für die mögliche höhere Versiegelung wird vertraglich geregelt, dass überdachte Stellplätze innerhalb des WA₁ flächendeckend zu begrünen sind. Nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Art auszuführen.

Zur Schaffung eines homogenen Gesamtbildes sollen innerhalb des Plangebietes Gebäudehöhen normiert werden. Diese Festsetzungen ermöglichen aufeinander abgestimmte Gebäudehöhen und bewirken ein in sich homogenes Erscheinungsbild des zukünftigen Baugebietes. Diese Werte werden bei Satteldächern als Trauf- und Firsthöhen, bei Flachdächern als Gebäudehöhen festgesetzt und erfolgen jeweils in Abhängigkeit zu Normalhöhennull (NHN). Die festgesetzten Höhen entsprechen innerhalb des WA₁ einer dreigeschossigen Bebauung ohne Staffel- oder Dachgeschoss, innerhalb der WA₂ und WA₃ einer zweigeschossigen Bebauung zuzüglich eines Dachgeschosses. Im Bereich des WA₁ sollen Mindest- und Maximalwerte festgesetzt werden, um die gemäß Lärmgutachten notwendigen Höhen der Gebäude sicherstellen zu können.

Abweichungen von den Höhenfestsetzungen sollen ausschließlich für nutzungs- und technikbedingte Anlagen zulässig sein. Diese Anlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen innerhalb des WA₁ bis zu 1,50 m überschreiten. Die Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken und dürfen eine Grundfläche von 20 m² nicht überschreiten. Durch die vorgenannten Einschränkungen sind keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung durch die Überschreitungen zu erwarten.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des WA₁ soll entlang der Verlautenheidener Straße aus Schallschutzgründen eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Diese Bauweise trägt zur Minimierung der Ausbreitung des Verkehrslärms der Verlautenheidener Straße bei. Im Bereich des WA₂ wird eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser, innerhalb des WA₃ für Hausgruppen festgesetzt. Damit soll zur angrenzenden Bestandsbebauung und zum Landschaftsraum ein fließender Übergang geschaffen werden.

Die Planung des städtebaulichen Vorentwurfes wird mit Baugrenzen umfahren und soll durch zusammenhängende überbaubare Flächen umgesetzt werden. Die überbaubaren Flächen werden bis auf das WA₃ nahezu parallel zu den angrenzenden Verkehrsflächen angeordnet. Generell orientiert sich die Lage der überbaubaren Flächen an einer möglichst guten Ausrichtung zukünftiger Gartenflächen zur Sonne. Die Tiefe der Baufenster variiert zwischen 11,00 m und 13,50 m. Im Bereich der angedachten Mehrfamilienhäuser innerhalb des WA₁ wird eine Baufenstertiefe von 13,50 m vorgesehen, um entsprechende Bauformen umsetzen zu können. Die festgesetzten Baufenstertiefen garantieren einerseits eine ausreichende Flexibilität der Bautiefe, andererseits wird ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild zu den Verkehrsflächen sichergestellt.

Terrassen sollen nicht in die überbaubaren Flächen einbezogen werden, um zu vermeiden, dass hier später andere bauliche Anlagen als Terrassen errichtet werden können. Daraus folgt die Festsetzung, dass Terrassen die festgesetzten überbaubaren Flächen überschreiten dürfen. Um einen möglichst hohen Grünflächenanteil zu erreichen, darf die Größe der Terrassen innerhalb des WA₁ 12 m², ansonsten 20 m² nicht überschreiten.

4.4 Höchstzahl der Wohnungen

Innerhalb der WA₂ und WA₃ soll zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl die Anzahl der Wohneinheiten je Hauseinheit auf maximal zwei beschränkt werden. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung innerhalb des Plangebietes und dient dem beabsichtigten Charakter eines Familienheimgebietes. Dadurch soll ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden und die Verkehrsflächen auch für spielende Kinder nutzbar gemacht werden. Innerhalb des WA₁ soll keine Beschränkung der Wohnungsanzahl vorgenommen werden, um hier Mehrfamilienhäuser realisieren zu können.

4.5 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen sollen zur Sicherstellung der Durchgrünung und zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung im Vorgartenbereich zwischen Hauptgebäude und vorgelagerter öffentlicher Verkehrsfläche ausgeschlossen werden und sind somit nur seitlich der Hauptgebäude und im rückwärtigen Gartenbereich zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind lediglich Stützmauern, Einfriedungen, Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Standplätze für nicht überdachte Fahrradständer.

Aufgrund der dreiseitigen Lage an öffentlichen Verkehrsflächen wird für das WA₁ klargestellt, dass die vorgenannten Regelungen nur für die nordwestlichen und nordöstlichen Abstandflächen gelten.

4.6 Flächen für den ruhenden Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden privaten Verkehrs soll grundsätzlich auf den Privatgrundstücken erfolgen. Zur Unterstützung der Durchgrünung sollen Garagen und Stellplätze innerhalb des WA₂ in den rückwärtigen Grundstücksteilen ausgeschlossen werden. Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze werden nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Innerhalb der WA₁ und WA₃ ist der ruhende Verkehr auf Flächen für Carports unterzubringen, die unmittelbar von der Stichstraße aus angefahren werden können. Auf diesen Flächen sollen auch nicht überdachte Stellplätze zugelassen werden.

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Durch das festgesetzte mit ‚a‘ gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll die Erschließung der einzelnen Grundstücke innerhalb des WA₃ gesichert werden, die mit einer Hausgruppe bebaut werden dürfen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht schließt an die Stichstraße an. Das Recht beinhaltet ein Geh- und Fahrrecht für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Das mit ‚b‘ gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt werden. Damit soll gewährleistet werden, dass die Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle der an der Großheidstraße gelegenen Einzelhäuser entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze zur Verlautenheidener Straße geführt werden können.

4.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl bis zu 0,75 auszugleichen, sollen die Carportüberdachungen flächendeckend begrünt werden. Sollte die Überdachung nicht ausgeführt werden, ist die Pflasterung der Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Diese Maßnahme soll vertraglich vereinbart werden. Des Weiteren sind innerhalb der Fläche für Carports drei Laubbäume heimischer Art zu pflanzen. Damit soll die langgestreckte überdachte Stellplatzanlage sinnvoll in Abschnitte gegliedert werden. Auch diese Maßnahme soll innerhalb des städtebaulichen Vertrages geregelt werden.

4.9 Gestalterische Maßnahmen

Die gestalterischen Anforderungen an die Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 965 sollen als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden. Mit der Aufnahme der Gestaltungsvorschriften zur Dachform, zu Dacheindeckungen und Dachaufbauten wird das Ziel verfolgt, gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden und die zukünftige Bebauung an die Bestandsbebauung anzupassen. Es soll festgesetzt werden, dass innerhalb des WA₁ nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit maximal 10° Neigung und innerhalb der WA₂ und WA₃ nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 40° zulässig sind. Spiegelnde und glänzende Materialien zur Dacheindeckung sollen vermieden werden. Zusätzlich werden Dachaufbauten und Dacheinschnitte in ihrer Breite und ihrem Abstand untereinander und zur Traufe, zum First und zu den Gebäudeabschlusswänden eingeschränkt.

Des Weiteren soll festgesetzt werden, dass aufgrund der Höhenvorgaben durch die bestehenden Verkehrsflächen bei der Berechnung der Abstandflächen die im Plan angegebenen Straßenhöhen vor den jeweiligen Grundstücksflächen zu berücksichtigen sind. Die Geländehöhen sind zwischen Verkehrsfläche und zukünftigem Gebäude entsprechend zu realisieren. Zur Überwindung der bestehenden Höhenunterschiede sind über Auffüllungen hinaus Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu maximal 1,00 m Höhenunterschied zulässig. Das Neigungsverhältnis der dabei entstehenden Böschungen darf das Verhältnis von 1 : 1,5 nicht unterschreiten. Böschungsmauern werden maximal bis zu 0,50 m Höhe zugelassen. Damit soll ein sinnvoll gestalteter Übergang zu angrenzenden Grundstücken gewährleistet werden.

Des Weiteren werden Regelungen zur Vereinheitlichung von Doppelhaushälften getroffen, um gestalterische Gegensätze innerhalb eines Doppelhauses zu vermeiden.

5. Umweltschützende Belange

Das Planungsrecht des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB hergestellt werden. Diese bis zum 31. Dezember 2019 gültige Möglichkeit gilt für Bebauungspläne mit einer Grundfläche entsprechend der angegebenen Grundflächenzahl von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ergibt sich lediglich eine Grundfläche von ca. 1.913 m².

Das beschleunigte Verfahren wäre auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren wäre ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Da der Grenzwert nicht überschritten wird und eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund der bestehenden Kenntnisse nicht besteht, werden somit die Bedingungen für das beschleunigte Verfahren erfüllt. Da sich die Flächen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und im nordöstlichen Teilbereich bereits baulich genutzt werden, wird auch den zusätzlichen Bedingungen des § 13b BauGB entsprochen.

Im beschleunigten Verfahren müssen Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht ausgeglichen werden. Pauschal geht der Gesetzgeber davon aus, dass hier die Eingriffe bereits vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgt sind. Somit entfällt die formelle Umweltprüfung, insbesondere die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen. Gleichwohl wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens alle umweltrelevanten Belange untersucht. Die wesentlichen Auswirkungen werden im Folgenden dargestellt.

5.1 Lärmschutz

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die in der Bauleitplanung für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen untereinander vermieden werden. Gemäß § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu berücksichtigen.

Das Lärmgutachten geht bezüglich der Verkehrsbelastung auf der Verlautenheidener Straße von der aktuellen Straßenverkehrszählung zuzüglich einem 1 % Zuwachs pro Jahr für den Prognosehorizont 2020 aus. Dementsprechend wurde für die Berechnung ein Verkehrsaufkommen von ca. 14.500 Kfz/24 h zugrunde gelegt. Durch die in 130 m bis 190 m Abstand liegende Bundesautobahn A 44 ergibt sich eine ergänzende Beaufschlagung durch entsprechende Verkehrsgeräuschemissionen. In der Summe werden innerhalb des Plangebietes (in 6,00 m Höhe über dem Gebäude) Immissionen zur Tagzeit von > 60 dB (A) und zur Nachtzeit von > 55 dB (A) erwartet. Damit werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten. Für die geplanten Baufenster werden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig, durch die das Eindringen des Außenlärms in die Wohn- und Aufenthaltsräume vermieden bzw. verringert werden. Entsprechend der im Bebauungsplan angegebenen Lärmpegelbereiche III, IV und V sind unterschiedliche Schalldämmmasse entsprechend der jeweiligen Raumarten gemäß Tab. 8 zur DIN 4109 ‚Schallschutz im Städtebau‘ notwendig. Zusätzlich sind zum Schutz des Nachtschlafs für schutzbedürftige Schlafräume die Lärmpegelbereichsklassen IV, V und VI zu berücksichtigen. Ab Lärmpegelbereich III ist zusätzlich der Einbau von mechanischen Belüftungen innerhalb von Aufenthaltsräumen erforderlich. Die Lage der Lärmpegelbereiche berücksichtigt, dass die Schallausbreitung durch den Gebäude- / Schallschutzriegel des WA₁ begrenzt wird. Entsprechend soll innerhalb des Bebauungsplanes gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB festgesetzt werden, dass die vorgenannten Gebäude zeitlich zuerst errichtet werden müssen, damit für die weiteren Gebäude innerhalb der WA₂ und WA₃ eine Gebietsverträglichkeit besteht.

Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, das beispielsweise bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude, die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert wird. Gemäß dem Stand der Bautechnik ist davon auszugehen, dass durch eine massiv ausgebildete Außenwand und durch den Einbau von Wärmeschutzfenstern, die der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechen, die Lärmpegelbereiche II und III hinreichend berücksichtigt werden.

Aufgrund des bestehenden Verkehrsaufkommens von 11.500 Kfz/24h auf der Verlautenheidener Straße nehmen die Verkehrsbelastungen durch das neue Baugebiet nur geringfügig zu. Diese geringe Zunahme führt zu keiner zusätzlichen Lärmbelastung.

5.2 Biologische Vielfalt

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren gemäß §§ 13a und 13b BauGB gelten Eingriffe in den Naturhaushalt als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich des ökologischen Eingriffs nicht erforderlich.

Das Plangebiet westlich und südlich der Hofstelle ist als artenarmes Intensivgrünland einzustufen. Parallel zur Hofanlage verläuft zur Abgrenzung der ehemals hausnahen Gartenflächen eine ca. 50 m lange Weißdornhecke. Zum Kelmesbergweg steht am Rand des Plangebietes eine Baumreihe aus zwei mehrstämmigen Silberweiden, einer kleineren Weide und drei kleinkronigen Laubbäumen. Außerhalb des Plangebietes schließen sich Richtung Osten Grünlandflächen mit einzelnen Obstgehölzen an. Alle heute anzutreffenden Vegetationsstrukturen sind anthropogenen Ursprungs und haben keine hervorgehobene Funktion im städtischen Biotopverbund. Somit wird die Fläche des Plangebietes auch nicht von der Biotopkartierung des L.Ö.B.F. NRW für das Gebiet der Stadt Aachen erfasst.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird eine Flächenversiegelung von ca. 3.030 m² ermöglicht. Die Bestandsbäume am westlichen Rand des Plangebietes können durch die notwendige Anlage eines Gehweges entlang des Kelmesbergweges nicht erhalten werden.

Die Grünlandflächen erfahren eine nachhaltige Veränderung mit Verlust der bisherigen Funktionen, jedoch bleiben Grünlandflächen in großem Umfang im räumlichen Zusammenhang und vergleichbaren ökologischen Grundbedingungen weiterhin erhalten.

5.3 Artenschutz

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Zur Beurteilung des Artenschutzes wurde vom Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, eine Artenschutzuntersuchung (Stufe I vom 07.03.2016, Stufe II vom 27.05.2016) vorgelegt.

Grundlage für die Überprüfung einer möglichen Betroffenheit geschützter Tierarten ist die Artenliste des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) NRW mit Bezug auf das entsprechende Messtischblatt.

In einer Art-für-Art-Betrachtung (Stufe I) konnte nachgewiesen werden, dass das Plangebiet für die meisten der zu betrachtenden Vogel-, Säugetier-, Amphibien- und Reptilienarten sowie eine geschützte Schmetterlingsart als Lebensraum nicht geeignet erscheint, u.a. wegen des Mangels an bestimmten Biotopelementen.

Ein mögliches Vorkommen von Steinkauz, Gartenrotschwanz, Mehl- und Rauchschwalbe konnte durch eine entsprechende Untersuchung (Stufe II) zur Balz- und Brutzeit ausgeschlossen werden.

Lediglich im Hinblick auf potentielle Quartiere Gebäude bewohnender Fledermausarten ist vor dem Abriss der Hofanlage noch eine entsprechende Untersuchung im Rahmen der Abbruchgenehmigung vorzunehmen. Alle weiteren artenschutzrechtlich relevanten Aspekte sind durch die vorliegende Untersuchung abschließend geklärt. Somit ist die Aufstellung des Bebauungsplanes artenschutzrechtlich zulässig.

5.4 Bodenschutz

Der Schutz von Böden und Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 1 und 2 BBodSchG) wird durch das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) gesetzlich geregelt. Schädliche Bodenveränderungen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Das BBodSchG zielt in § 1 darauf ab, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. 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.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Stadt Aachen verpflichtet, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen.

Gemäß der digitalen Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW, Krefeld, 2013 handelt es sich bei den Böden überwiegend um Parabraunerden mit ausreichender Lebensraumfunktion und hohen Wertzahlen der Bodenschätzung. Die Böden sind für eine Versickerung der Niederschlagswässer ungeeignet. In der Bodenfunktionskarte der Stadt Aachen werden die Böden des Plangebietes im Wesentlichen für die Funktion „Naturhaushalt 4“ ausgewiesen. Damit handelt es sich um „sehr schutzwürdige Böden“. Derartige Böden tragen mit ihrer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit maßgeblich zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und aufgrund ihres ausgeglichenen Wasserhaushaltes zum Schutz von Grundwasser und Oberflächenwasser bei. Sie besitzen ein hohes Nährstoffangebot und speichern, filtern und puffern Stoffeinträge besonders effektiv. Böden mit der Bodenfunktion „Naturhaushalt“ sind als relevante Vorbehalts- und Vorranggebiete für die Landwirtschaft zu betrachten.

Für das Stadtgebiet Aachen liegt eine digitale Bodenbelastungskarte für den Außenbereich vor. Gemäß dieser Karte können die Böden erhöhte Blei-, Cadmium- und Zinkgehalte aufweisen. Es besteht der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen. Zur Abschätzung der Gefährdungspfade Boden – Mensch und Boden – Pflanzen wurden Bodenmischproben nach BBodSchV untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung liegen bis zum Satzungsbeschluss vor. Daraus resultierende Maßnahmen werden innerhalb des städtebaulichen Vertrages geregelt.

Innerhalb des Altlastenverdachtsflächenkatasters der Stadt Aachen liegen keine Eintragungen über altlastenverdächtige Flächen vor.

Die Böden des Plangebietes weisen hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen eine hohe Schutzwürdigkeit und eine sehr hohe Naturbelassenheit auf. Durch die vorgesehene Planung werden Böden durch die nachfolgende Versiegelung und Bebauung zu 60 % irreversibel zerstört.

Damit liegt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden vor, die aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes jedoch als vertretbar eingestuft wird. Die Anwendung der Eingriffsregelung sowie ein Ausgleich sind rechtlich aufgrund des beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich.

5.5 Wasserschutz

Bezüglich des Schutzgutes Wasser stehen der Schutz der Gewässer und deren Funktion für den Menschen und den Naturhaushalt im Vordergrund. Abzuwägen sind die denkbar möglichen Auswirkungen auf das Grundwasser und die Oberflächenwässer, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes durch die Bebauung und Nutzung von Flächen und deren Entwässerung ergeben können. Die hierfür notwendigen gesetzlichen Rahmenbedingungen liefert das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Landeswassergesetz (LWG NRW).

Das Bebauungsplangebiet ist heute zu ca. 10 % bebaut. Die übrigen Flächen bestehen aus Grünland. Diese weisen Lößlehm mit geringer Wasserdurchlässigkeit und Staunässe auf. Ab ca. drei bis vier Metern Tiefe beginnen die Kölner Schichten mit einer höheren Wasserdurchlässigkeit. Der Grundwasserstand befindet sich gemäß Baugrunderkundung bei ca. 9,00 m bis 11,00 m unter Flur. Die hydrogeologische Erkundung der Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Würselen, 18. Juli 2016 geht von ca. 20 m aus.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Zone III des Schutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Reichswald der Stadtwerke Aachen AG und außerhalb der sensiblen Zonen des Aachener bzw. Burtscheider Thermalquellenzuges. Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Der Vorfluter „Haarener Hof“ verläuft nördlich in einem Abstand von ca. 260 m.

Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen Kelmesbergweg, Großheidstraße und Verlautenheidener Straße entwässern im Mischsystem und gehören zum Einzugsgebiet der Kläranlage Eilendorf.

Aufgrund des niedrigen Grundwasserstandes kann die zukünftige Bebauung auch mit Kellerausbauten nach heutigem Kenntnisstand nicht in das Grundwasser einbinden. Deswegen sind diesbezüglich keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich.

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 44 LWG zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten, wenn das Grundstück zum ersten Mal bebaut wird. Aufgrund der vorhandenen Hofanlage gilt das Grundstück jedoch als bereits bebaut. Trotz des Wasserschutzgebietes könnte das unbelastete Niederschlagswasser versickert werden. Gemäß der hydrogeologischen Erkundung durch die Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Würselen, 18. Juli 2016 kann jedoch lediglich ein mäßig ausreichendes Versickerungspotential angenommen werden. Deswegen soll das anfallende Abwasser über die vorhandene Mischkanalisation abgeleitet werden. Dieser Kanal führt das Abwasser über das Regenüberlaufbecken „RÜB Am Keilbusch“ zur Abwasserreinigungsanlage Eilendorf. Die abwassertechnische Erschließung kann jedoch nur gesichert werden, wenn bei der Realisierung des Vorhabens die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung eingehalten werden. Dies erfordert u.a. die Ertüchtigung des ‚RÜB Am Keilbusch‘ und die Vorlage des Nachweises eines ausreichenden Grundwasserschutzes bei der Verwendung von „nicht wasserschutzgebietstauglichen Kanalleitungen“. Die Bestätigung, dass keine großen Schäden in den betroffenen öffentlichen Kanalleitungen vorhanden sind, liegt seitens der STAWAG vor.

Die Entwässerung des Plangebietes kann in Hinblick auf einen in Kürze anstehende Erneuerung des RÜB ‚Am Keilbusch‘ als gesichert angesehen werden. Die Erhöhung der Schmutzfracht durch die zusätzlich angeschlossenen Haushalte des Plangebietes wird als geringfügig angesehen (ca. 0,5 l/s). Die Bezirksregierung hatte geprüft, dass die heutigen Kapazitäten des vorhandenen RÜB`s ausreichen, um die zusätzlichen Schmutzwassermengen aufzunehmen. Sie hat festgestellt, dass die Erhöhung keinen nennenswerten Einfluss auf das Überlaufverhalten des RÜB`s haben wird und aus diesem Grund bestätigt, dass die Umsetzung dieser Maßnahme auch schon vor Inbetriebnahme des neuen Beckens möglich ist.

Aufgrund des Hochwasserrisikomanagementplanes (HWRM-Plan) wurde bestätigt, dass keine maßgebliche Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Plangebiet erfolgt. Entsprechend ist eine Drosselung und Rückhaltung innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

5.6 Klimaschutz

Die wesentlichen Klimafaktoren und Klimatope werden im Gesamtstädtischen Klimagutachten 2001 dargelegt sowie Handlungsanweisungen für die Planung formuliert. Gemäß der Klimafunktionskarte gilt für das Plangebiet das Klimatop Freilandklima mit Windoffenheit und einer intensiven Kalt- bzw. Frischluftproduktion. Die Karte der Planungshinweise empfiehlt eine strenge Einhaltung der heutigen Bebauungsgrenzen, um die Kaltluftbahnen in bedeutsamen Kaltlufteinzugsgebieten zu erhalten.

Die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen führt zu möglichen Geruchsbelästigungen durch Düngung dieser Flächen. In der Nachbarschaft befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe, die für eine Beurteilung gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie relevant sind.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der geringen Gebäudedichten und -höhen ist nicht davon auszugehen, dass durch die zukünftige Bebauung die klimatische Situation in den angrenzenden Wohngebieten negativ beeinflusst wird. Somit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Mikroklima und die Luftbewegungen zu erwarten.

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen innerhalb des Plangebietes wird sich die Beeinträchtigung der Bestandsbebauung durch entsprechende Geruchsimmissionen verbessern. Diese Beeinträchtigung wird jedoch weiterhin für die Bewohner der östlichen und nördlichen Bebauung des Plangebietes Gültigkeit haben.

Zur Reduktion der Schadstoffbelastung durch zukünftige Heizungsanlagen in den Privathäusern sollten die Bauvorhaben so geplant werden, dass der Energiebedarf minimiert wird. Zur Energiedeckung ist vorrangig die Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solarkollektoren und photovoltaischen Anlagen anzustreben.

5.7 Schutz der Kulturgüter

Auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen ist nicht abschließend zu klären, ob innerhalb des Bebauungsplanbereiches archäologische Bodenfunde zu erwarten sind. Es wurden bisher keine Untersuchungen zum Bestand an Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine L-förmige fränkische Hofanlage mit einem zweigeschossigen und traufständigen Vorderhaus als Wohnhaus und einem rückwärtigen Wirtschaftsgebäude. Das Vorderhaus weist drei Fensterachsen auf. Die Hofanlage steht nicht unter Denkmalschutz.

Im Plangebiet können Reste von Bunkeranlagen o.ä. auftreten, die zur Westwallanlage gehören. Darüber hinaus ist aus den nördlich angrenzenden Bereichen bekannt, dass es Spuren vor- und frühgeschichtlicher Besiedlung gibt. Es ist nicht bekannt, ob diese bis in das Plangebiet reichen. Aus diesen Gründen wird besonders auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.

Aufgrund des schlechten Gebäudezustandes soll die Hofanlage abgerissen werden.

6. Auswirkungen der Planung

Durch die Bebauung einer heute mindergenutzten Fläche wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und eine wirtschaftliche Nutzung bereits bestehender Verkehrsflächen gewährleistet. Die Bereitstellung von 11 Haus- und 15 Wohneinheiten soll einen Beitrag zur Verbesserung des angespannten Wohnungsmarktes in Aachen leisten. Die Bebauung führt zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und schont damit Ressourcen, die ansonsten zur Neuschaffung der Infrastruktur herangezogen werden müssten. Die Umsetzung des Vorhabens setzt den Verlust von 6 Bäumen voraus, die an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches stehen. Es werden Flächen in Anspruch genommen, die landwirtschaftlich genutzt werden und die sehr schützenswerte Böden aufweisen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bereits bestehenden Verkehrsflächen wird dem Belang der Wohnraumbeschaffung Vorrang gegenüber dem Belang des Bodenschutzes eingeräumt.

Folgende Maßnahmen sind erforderlich, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen:

- die Umsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen
- die Einhaltung der Reihenfolge der Realisierungsschritte

7. Kosten

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Planung und der Fachgutachten entstehen der Stadt keine Kosten, da diese von dem Vorhabenträger übernommen werden. Dies soll über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Die Kosten für die Freilegung und die Parzellierung des Plangebietes werden wie die Kosten für die öffentlichen Erschließungsflächen vom Vorhabenträger übernommen. Die Kanalherstellung und -planung wird von der STAWAG vorgenommen.

8. Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung der Realisierung und des Planverfahrens wird vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Aachen und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dieser Vertrag soll alle Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung der Maßnahmen sicherstellen.

9. Plandaten

| | | |
|--|------------------|----------------------------|
| Plangebiet | (100,0 %) | 5.556 m² |
| Allgemeine Wohngebiete | (88,3 %) | 4.906 m² |
| • Allgemeines Wohngebiet WA ₁ | | 1.464 m ² |
| • Allgemeines Wohngebiet WA ₂ | | 2.490 m ² |
| • Allgemeines Wohngebiet WA ₃ | | 952 m ² |
| Private Verkehrsflächen | (8,3 %) | 462 m² |
| Öffentliche Verkehrsflächen | (3,4 %) | 188 m² |

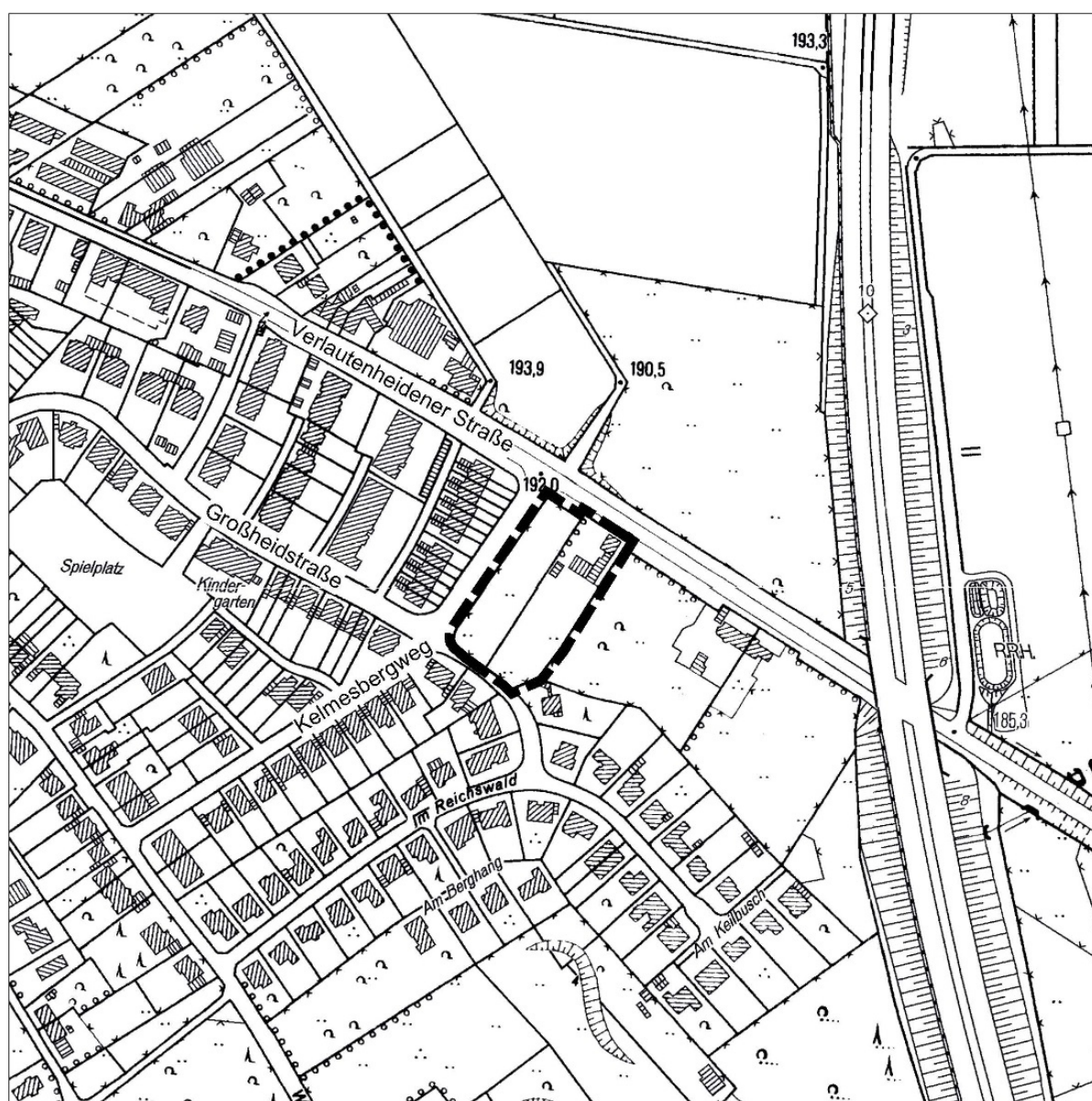
Es sollen insgesamt ca. 26 Wohneinheiten geschaffen werden.

Bebauungsplan Nr. 965

- Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg -

Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Für den Bereich zwischen Verlautenheidener Straße und Kelmesbergweg
im Stadtbezirk Aachen-Haaren (Offenlagebeschluss)



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----|--|--------------|
| 1. | Bürger Gut-Knapp-Straße | (23.02.2015) |
| 2. | Bürger Großheidstraße | (25.02.2015) |
| 3. | BUND | (04.03.2015) |
| 4. | Bürgerin Großheidstraße und 13 weitere Bürgerinnen und Bürger | (19.03.2015) |
| 5. | Niederschrift der Anhörung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit | (25.02.2015) |

Zusammenstellung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 965 mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1. Bürger Gut-Knapp-Straße

(23.02.2015)

An den
Oberbürgermeister
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Postfach
52058 Aachen



Aachen, den 23.2.15
Az: FB 61/620-35055-2011

Bebauungsplan und Änderung des FNP 1980
- Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg -
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

• Grundstücksgrößen gut (optimal wären ca. 350m²)

Was mir nicht gefällt:

• Variante 2, denn: Grundstücke an der Großheidstr.
haben den Garten nach NO ausgerichtet!
• Grundstück mit 447m² hat viele "verschonete" m²!

Meine Verbesserungsvorschläge:

für Variante 2: die 4 DHH - Grundstücke um 90° im Uhr
drehen!

kelmesbergweg

| | |
|---|-----|
| 1 | 1/2 |
| 2 | 1/2 |
| 3 | 1/2 |
| 4 | 1/2 |

⇒ Südgarten!!! ☀

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 1.:

Die Grundstücksgrößen sind jeweils abhängig von der Bauweise. Im südöstlichen Bereich wird anstelle von zwei Einzelhäusern eine Hausgruppe mit vier Hauseinheiten festgesetzt. Dadurch verkleinert sich die durchschnittliche Grundstücksgröße zusätzlich.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Gruppierung der Bebauung um einen gemeinsamen Blockinnenbereich vor. Dabei übernehmen alle Gebäude Schallschutzfunktionen gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen bzw. gegenüber der Verlautenheidener Straße. Eine Drehung des Baufensters um 90° am Kelmesbergweg würde diesem Ziel widersprechen. Der vorhandene Höhenunterschied zwischen Kelmesbergweg und zukünftigen Baugrundstücken kann sinnvollerweise nur durch eine straßenparallele Bebauung ausgeglichen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, der Stellungnahme nicht zu folgen.

2. Bürger Großheidstraße

(25.02.2015)

35055-2011
27. FEB. 2015
010
100
200

Von: "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit-aachen.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 25.02.2015 18:15
Betreff: Feedback Planverfahren

Folgende Bewertungen wurden abgegeben:

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg

Kritik: 1.) Aus dem Bebauungsplan geht nicht hervor, wie hoch die geplanten Wohneinheiten sind. Wir wohnen direkt hinter dem Plangebiet (Großheidstraße 28) und befürchten, daß wir nur noch bei extrem hohen Sonnenstand (Hochsommer) Sonne in unserem Garten haben.
2.) Werden die Wohneinheiten im Rahmen des sozialen Wohnungsbau mit staatlicher Förderung errichtet ?

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: Mieter/Pächter

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 2.:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen entsprechen einer Höhe von ca. 6,00 m bzw. 10,50 m über den angrenzenden Verkehrsflächen. Die Gebäudehöhe des zukünftigen Gebäudes an der Verlautenheidener Straße muss mindestens eine Höhe von 9,00 m und darf maximal eine Höhe von ca. 10,50 m über der angrenzenden Verlautenheidener Straße aufweisen. In den Monaten Mai bis Oktober werden die Grundstücke Großheidstraße 22 bis 36 nicht von Schattenwürfen der Neubebauung tangiert. Im Monat Dezember und Januar fällt der Schatten in den Vormittagsstunden auf die vorgenannten Grundstücke.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus an der Verlautenheidener Straße soll ein größerer Wohnungsanteil mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus realisiert werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

3. BUND

(04.03.2015)

GESCHÄFTSSTELLE AACHEN
Welthaus: 2. Etage, Raum 21
Telefon: (02 41) 99 78 79 24
Telefax: (02 41) 99 78 79 25
Freitags von 14 bis 18 Uhr sowie Anrufaufzeichnung
bund.aachen-stadt@bund.net
www.bund-aachen.de



BUND-GST, An der Schanz 1/Raum 21, 52064 Aachen

Stadt Aachen, Fachbereich
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
(FB 61)
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen



**Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland LV NRW e.V.**

AbsenderIn dieses Schreibens:

KGAC/DF-2015
LABÜ AC
Datum: 4. März 2015

**- Verlautenheidener Straße/Kelmesbergweg (Aachen-Haaren) - Bebauungsplan (Aufstellung)
Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Änderung)**
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 23. 2. bis 6. 3. 2015

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

da durch die vorgenannte Planung unsere Belange berührt werden, nehmen wir wie folgt Stellung:

Landschaftsplan

Der Außenbereich (Landschaftsplanbereich) wird hier durch die Verlautenheidener Straße in einen nördlichen (Quinx) und südlichen Teil (Bereich Kelmesberg) unterteilt. Im Osten wirkt die Bundesautobahn als Grenze zum östlich liegenden Teil, dort Landschaftsschutzgebiet. Südlich des südlichen Teils, also südlich des Plangebietes, liegt ebenfalls ein markanter Teil des Aachener Landschaftsschutzes. Das Plangebiet selbst stellt die einzige im Außenbereich liegende Verbindung zwischen diesen südlichen Landschaftsschutzgebieten und dem Außenbereich nördlich der Verlautenheidener Straße dar, da die Wohnsiedlung „Im Reichswald“ (B-Plan Nr. 19?) als trennender Riegel wirkt. Bedeutend in diesem Zusammenhang ist, dass das Plangebiet selbst lediglich mit einem Haus kaum bebaut und noch mit strukturierenden Gehölzelementen ausgestattet ist. Einer Außerkraftsetzung der Aussagen des Landschaftsplanes im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann vor diesem Hintergrund nicht zugestimmt werden. Voraussetzung für eine, wenn überhaupt, Bebauung des Plangebietes mit FNP-Änderung kann nur in einer Sicherung der östlichen Flächen bis zur Autobahn liegen, die dann als einzige nicht wesentlich bebaute Verbindungsflächen zwischen dem nördlichen und südlichen Landschaftsbereich übrig blieben. Bei der FNP-Festsetzung „Landwirtschaft“ sollte es unbedingt bleiben, jedoch könnten diesen Flächen für den Ausgleich mit Obstbäumen in Frage kommen und evtl. grundbuchamtlich gesichert werden. Sollte dieser Vorschlag aus formal- oder eigentumsrechtlichen Gründen nicht machbar sein, wären andere Modelle zu prüfen, die der Sachlage gerecht werden.

- 2 -

Bankverbindung des BUNDAachen:

Sparkasse Aachen, IBAN DE 13 3905 0000 0008 4725 24

Anerkannter Naturschutzverein
nach § 60 Bundesnaturschutzgesetz

Landesgeschäftsstelle:
Merowingerstraße 88
40225 Düsseldorf

Bankverbindung:
Bank für Sozialwirtschaft, Köln
BLZ: 370 205 00
Geschäftskonto: 8 204 600
Spendenkonto: 8 204 700

Deutsche Sektion von Friends
of the Earth International

<http://www.bund-nrw.de>

Spenden an den BUND NRW sind steuerabzugsfähig. Erbschaften und Vermächtnisse von der Erbschaftsteuer befreit.

| | |
|---|--|
| GESCHÄFTSSTELLE | AACHEN |
| Welthaus: | 2. Etage, Raum 21 |
| Telefon: | (02 41) 99 78 79 24 |
| Telefax: | (02 41) 99 78 79 25 |
| Freitags von 14 bis 18 Uhr sowie Anrufaufzeichnung | bund.aachen-stadt@bund.net www.bund-aachen.de |



BUND-GST, An der Schanz 1/Raum 21, 52064 Aachen

**Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland LV NRW e.V.**

Stadt Aachen, Fachbereich
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

(FB 61)

Lagerhausstraße 20

- 2 -

AbsenderIn dieses Schreibens:

Zeichen: KGAC/DF-2015

LABÜ AC

Datum: 4. März 2015

**- Verlautenheidener Straße/Kelmesbergweg (Aachen-Haaren) - Bebauungsplan (Aufstellung)
Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Änderung)**

Umweltbelang Schutzgut Landschaft

Die Gehölze entlang des Kelmesbergweges sind zu erhalten. Bei einer Änderung der Gestaltungsvariante kann ein Wegfall der Gehölzreihe vermieden, die Eingriffe in die Landschaft minimiert werden. Bei der Baumreihe handelt es sich um eine charaktertypische Kulturpflanzung. Sie kann ferner durch Nachpflanzen und Pflege aufgewertet und in ihrer ökologischen Funktion damit optimiert wird.

In beiden Planungsvarianten werden die westlichen Grundstücke entlang des Kelmesbergweges von dort aus erschlossen, die ost- und nördlichen Grundstücke jedoch über eine innere Erschließungsstraße. Werden jedoch auch die westlichen Grundstücke von der inneren Straße aus erschlossen, kann auf Baumfällungen entlang des Kelmesbergweges komplett verzichtet werden.

Wie das aussehen könnte, zeigt die Anbindung der unteren, östlichen Grundstücke. Hier sind die Zufahrten an die Erschließungsstraße angebunden. Bei den oberen, westlichen, Grundstücken würde nun diese Erschließung spiegelbildlich ebenso von der mittig liegende Erschließungsstraße aus erfolgen. Dies gelänge vor allem durch Verknüpfung der Varianten 1 und 2. Bei Variante 2 schließen die südlichen Grundstücke an die Großheidstraße an und bei Variante 1 hat die Erschließungsstraße die geeignete Länge.

Für die Bewohnerinnen und Bewohner wären die Grundstücke entlang des Kelmesbergweges durch die bestehende, gewachsene, Baumreihe zur Straße und zur Bushaltestelle hin abgeschirmt von Staub- und Geräuschemissionen und die (Garten-)Grundstücke wären ferner optisch von der Straße abgeschirmt. Die reine Innenerschließung wirkt insgesamt aufwertend und verkehrsberuhigend.

Schutzgut Landschaft/Fauna: In dem gesamten Landschaftsraum südlich des Plangebietes befindet sich eine bedeutende Amphibiengesellschaft. Die quantitative Individuengröße kann aufgrund von Erfassungen als erheblich bezeichnet werden. Es ist davon auszugehen, dass Amphibien die Weide zumindest als Nahrungsgebiet nutzen und dazu von Osten aus einwandern. Ob sich dies bestätigt, ist im Rahmen des Fachbeitrages zu untersuchen. Wir empfehlen dazu den Einbau eines Fangzaunes mit Fundeimern über einen aussagekräftigen Zeitraum.

- 3 -

Bankverbindung des BUNDAachen:

Sparkasse Aachen, IBAN DE 13 3905 0000 0008 4725 24

Anerkannter Naturschutzverein
nach § 60 Bundesnaturschutzgesetz

Landesgeschäftsstelle:
Merowingerstraße 88
40225 Düsseldorf

Bankverbindung:
Bank für Sozialwirtschaft, Köln
BLZ: 370 205 00
Geschäftskonto: 8 204 600
Spendenkonto: 8 204 700

Deutsche Sektion von Friends
of the Earth International

<http://www.bund-nrw.de>

Spenden an den BUND NRW sind steuerabzugsfähig. Erbschaften und Vermächtnisse von der Erbschaftsteuer befreit.

| | |
|--|--|
| GESCHÄFTSSTELLE | AACHEN |
| Welthaus: | 2. Etage, Raum 21 |
| Telefon: | (02 41) 99 78 79 24 |
| Telefax: | (02 41) 99 78 79 25 |
| Freitags von 14 bis 18 Uhr sowie Anruaufzeichnung | bund.aachen-stadt@bund.net www.bund-aachen.de |



BUND-GST, An der Schanz 1/Raum 21, 52064 Aachen

Stadt Aachen, Fachbereich
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
(FB 61)
Lagerhausstraße 20
- 3 -

**Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland LV NRW e.V.**

AbsenderIn dieses Schreibens:

Zeichen: KGAC/DF-2015
LABÜ AC
Datum: 4. März 2015

**- Verlautenheidener Straße/Kelmesbergweg (Aachen-Haaren) - Bebauungsplan (Aufstellung)
Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Änderung)**

Wir empfehlen ferner, uns in diesem Verfahren als offiziellen Träger öffentlicher Belange einzustufen.

Bitte halten Sie uns über die weiteren Planungsschritte auf dem Laufenden.

Mit freundlichen Grüßen

BUND-STADTGRUPPE AACHEN
im Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V.
- geschäftsführender Vorstand -

i. V.

(Dieter Formen)

Bankverbindung des BUNDAachen:

Sparkasse Aachen, IBAN DE 13 3905 0000 0008 4725 24

Anerkannter Naturschutzverein
nach § 60 Bundesnaturschutzgesetz

Landesgeschäftsstelle:
Merowingerstraße 88
40225 Düsseldorf

Deutsche Sektion von Friends
of the Earth International

<http://www.bund-nrw.de>

Bankverbindung:
Bank für Sozialwirtschaft, Köln
BLZ: 370 205 00
Geschäftskonto: 8 204 600
Spendenkonto: 8 204 700

Spenden an den BUND NRW sind steuerabzugsfähig. Erbschaften und Vermächnisse von der Erbschaftssteuer befreit.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 3.:

Die Verbindung zwischen dem Bereich nördlich der Bebauung an der Verlautenheidener Straße und dem Landschaftsschutzgebiet um den Kalkberg wurde bereits durch die Bebauung aufgehoben, die aufgrund der Bebauungspläne Nr. 19 und Nr. 676 im Bereich der Straßen ‚Im Reichswald‘, Großheidstraße und Kelmesbergweg ermöglicht wurde. Insofern hat die Bebauung des Plangebietes keine trennende Funktion, zumal die östlich angrenzenden Bereiche bis zur Bundesautobahn A 44 weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft erhalten bleiben. Dies sieht auch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend vor. Das landesplanerische Einvernehmen mit der entsprechenden Flächennutzungsplananpassung gemäß der Anfrage nach § 34 LPlG wurde mit Schreiben vom 10.04.2016 von der Bezirksregierung Köln bestätigt. Die Verbindung zwischen dem Landschaftsschutzgebiet nördlich der Verlautenheidener Straße und dem Landschaftsschutzgebiet um den Kalkberg erfolgt wie bereits heute über den Haarener Wald.

Aufgrund des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13b BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Vielmehr wird entsprechend § 13a BauGB davon ausgegangen, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Gruppierung der Bebauung um einen gemeinsamen Blockinnenbereich vor. Dabei übernehmen alle Gebäude Schallschutzfunktionen gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen bzw. gegenüber der Verlautenheidener Straße. Ein Abrücken des Baufensters vom Kelmesbergweg würde diesem Ziel widersprechen. Des Weiteren sollen entlang der Ostseite des Kelmesbergweges öffentliche Parkplätze angelegt werden. Dies setzt die Aufschüttung der hier vorhandenen Böschung und damit auch den Verlust der hier stehenden sechs Bäume voraus.

Gemäß der Vorprüfung der Artenschutzbelange durch das Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, März 2016 konnte in einer Art-für-Art-Betrachtung nachgewiesen werden, dass das Plangebiet für die meisten der zu betrachtenden Vogel-, Säugetier-, Amphibien- und Reptilienarten sowie eine geschützte Schmetterlingsart als Lebensraum nicht geeignet erscheint, u.a. wegen des Mangels an bestimmten Biotopelementen.

Ein mögliches Vorkommen von Steinkauz, Gartenrotschwanz, Mehl- und Rauchschwalbe konnte durch eine entsprechende Untersuchung (Stufe II) zur Balz- und Brutzeit ausgeschlossen werden. Lediglich im Hinblick auf potentielle Quartiere Gebäude bewohnender Fledermausarten ist vor dem Abriss der Hofanlage noch eine entsprechende Untersuchung im Rahmen der Abbruchgenehmigung vorzunehmen. Alle weiteren artenschutzrechtlich relevanten Aspekte sind durch die vorliegende Untersuchung abschließend geklärt. Somit ist die Aufstellung des Bebauungsplanes artenschutzrechtlich zulässig.

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme in Teilen zurückzuweisen.

4. Bürgerin Großheidstraße und 13 weitere Bürgerinnen und Bürger

(19.03.2015)

Von:
An: <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 19.03.2015 08:53
Betreff: Änderung des FNP 1980 – Verlautenheidener Straße – Kelmbergweg

Bebauungsplan und Änderung des FNP 1980 – Verlautenheidener Straße – Kelmbergweg

Az. FB 61/620-35055-2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Rahmen der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung zu Änderungsbebauungsplan und Änderungen des FNP 1980 möchten wir wie folgt Stellung nehmen, beziehungsweise um Beantwortung / Klärung zu folgenden Punkten bitten:

Bei dem Informationsabend am 25.02.2015 wurden 2 Planungsvarianten vorgestellt. Die Informationsveranstaltung endete mit folgender Erklärung: „ Es kann nicht garantiert werden, dass die Bebauung am Ende wirklich so aussehen wird“.

Diese Aussage irritiert uns sehr, da die Stadt durchaus die Möglichkeit hat, in einem "qualifizierten Bebauungsplan" oder aber in einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Baufelder, Baugrenzen, etc. festzulegen.

Wir gehen davon aus dass neben den Bürgern auch die Gemeinde , die Stadt, die Politiker ein entsprechendes Interesse haben, städtebaulichen Qualitäten zu formulieren!

1. Bebauungsdichte / Erscheinungsbild

Das „Bild der Großheidstraße“ ist im unteren Bereich geprägt durch freistehende, individuelle Häuser. Wir erwarten eine entsprechende Festlegung für die Bebauung, die zu diesem Bild passt und nicht der Bebauung der oberen Großheidstraße oder des Kelmbergweges gleicht.

Der qualifizierte Bebauungsplan oder VEP sollte unbedingt folgende Festlegungen beinhalten:

- die Festlegung zum Baugebiet als reines Wohngebiet, mit an den Bestand Großheidstraße 1-5 angrenzender Bebauungsdichte (GRZ 0,4 / GFZ 0,8) berücksichtigen.
- die Festlegung der Zahl der Geschosse, (III Geschossgröße nur parallel der Verlautenheidenerstr. - in direkter Angrenzung hierzu) ; ansonsten II geschossig
- die Festlegung , dass das Kellergeschoss einschließlich Kellerdecke unterhalb des Gelände/Straßenniveau liegt (zur Vermeidung einer überhöhten Bauweise wie an der oberen Großheidstraße geschehen , wo die Keller halb aus der Erde dem ruhenden Verkehr dienen und so die Gebäude wesentlich höher als die Nachbarbebauung wurden !

- offene Bauweise
- Festlegung zu Dachform und Ausrichtung First / Traufe

2. Bushaltestelle / Verkehrssicherheit

Wir bevorzugen Variante 2, da die Verlegung der Bushaltestelle Richtung Verlautenheidener Straße für die Schulkinder zu gefährlich ist.

3. Verkehrsaufkommen

Äußerst Kritisch sehen wir die Verkehrsanbindung an die Verlautenheidener Straße.

- Liegt ein Verkehrsgutachten vor/ bzw. wird es erstellt ?

Wie soll das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufgefangen werden?

Zur Zeit haben wir von 7.00 bis 9.00 Uhr und 16.00 bis 18.00 Uhr durch Rückstau auf der Verlautenheidener Straße Schwierigkeiten - oder anders gesagt : es ist heute schwer möglich in dieser Zeit den Kelmesbergweg mit dem Auto zu verlassen -

Einen Abfluss über die Waldstraße ist wegen Rückstau auch dort nicht gegeben

4. Erschließung

Die Lösung der Stichstraße vom Kelmesbergweg in das Bebauungsgebiet finden wir sehr sinnvoll.

Fragen/ offen :

- wie stellt man sich den Umgang mit dem Kundenparkverkehr vor, ist da eine Parkfläche vorgesehen, beziehungsweise bietet die Stichstraße hierfür genügend Platz?
- werden von hier auch aus auch die Häuser Großheidstraße Nummer 6-8 erschlossen?

5. Bewohnerstruktur

Das Vorhaben 30% der Wohneinheiten als Sozialwohnungen zu errichten, finden wir als maximale Obergrenze angemessen.

6. Ausgleichsflächen „Grün“

Wir Anwohner, die vor Jahren in eine eher ländliche Gegend gezogen sind, sind nicht begeistert, dass nun das letzte Stück „Grün“ auch noch bebaut werden soll.

Über eine Ausgleichfläche konnte an dem Informationsabend noch keine Auskunft gegeben werden.

Fragen / offen :

- Was ist hier vorgesehen und wie soll diese Ausgleichsfläche tatsächlich umgesetzt beziehungsweise gesichert werden?
Nicht angesprochen wurde bisher der Artenschutz. Häufig sichtbar sind auf dieser Wiese: Mäusebussarde, Graureiher und Wiesel.

- Wie erfolgt hierzu eine adäquate Prüfung/ liegt ein Gutachten hierzu vor ?(Wir gehen davon aus, dass eine entsprechende Untersuchung im Rahmen der FNP – Änderung vorgesehen wird!)

Spielplatzaufwertung etc.

Im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan steht dass der Spielplatz Großheidstraße bei einem Einwohnerzuwachs aufgewertet werden soll.

Fragen/offen :

- Wie wird dies aussehen?

- Werden Kinder und Jugendliche die in dem Ort leben sich mit Ideen beteiligen können?

7. Stichpunkt Quartiersentwicklung

Da es sich hier um eine Bebauung für Familien mit Kindern handelt, die mit demographischen Wandel aber auch zunehmend Wohnraum für ältere Menschen anbieten sollte, um einen Fortzug im Alter nicht notwendig zu machen, bitten wir des Weiteren die Gemeinde um Prüfung der städtebaulichen Qualitäten auch in Bezug auf eine sogenannte „Quartiersentwicklung“.

Eine Nachverdichtung ist sicherlich ein typischer Prozess; hierbei sollten aber die Aufgaben der Gemeinde und Stadt auch eine Quartiersentwicklung im Blick haben - so dass weit möglichst eben auch ein generationsübergreifendes Wohnen und Leben mit entsprechenden Angeboten des täglichen Bedarfs möglich wird (... Laden Treffpunkt etc.)

Fragen/offen :

- Wie steht die Gemeinde/die Politik zur Frage Der Sicherung einer Quartiersentwicklung?

Anregungen und Bestätigungen der anderen Anwohner erfolgen, in den nächsten Tagen, separat mit der Post.

Wir gehen von einer Weitgehenden Berücksichtigung unserer Belange aus und bitten um Stellungnahme spätestens mit nächster Projektvorstellung!

Eine Zustimmung auf Basis des jetzigen vagen Planungskonzeptes kann unsererseits nicht gegeben werden - beziehungsweise auch nicht eingefordert werden- wir bitten um Ihr Verständnis!

Wir freuen uns jedoch über einen offenen Dialog zur Standortentwicklung,

mit freundlichen Grüßen

Anlage zum Schreiben vom 18.03.2015 Bauungsplan und Änderung des FNP 1980 Verlautenheidenerstraße - Kelmbergweg

| Folgenden Punkten stimme ich zu | Weitere Anmerkungen | Name / Adresse | Unterschrift |
|--|---|----------------|--------------|
| Wir stimmen dem Schreiben zu allen Punkten zu. | Es ist m.E. für die Verunstaltung des Info über die ein Anmerkungsfrist, das b.w. | | |
| Wir stimmen dem Schreiben in allen Punkten zu. | / | | |
| Wir stimmen dem Schreiben in allen Punkten zu. | / | | |
| Wir stimmen dem Schreiben zu. Die Stelle vom 18.03.15 ist zu | Stutypische Kelmbergweg | | |

Anlage S. 1

... auf dem Infoabend
10 wenig wirkliche Kontakte
Gesagt wurde, sondern nur
Anvertrichtliches. Gepland!

Anlage zum Schreiben vom 18.03.2015 Bebauungsplan und Änderung des FNP 1980 Verlautenheidenerstraße - Kelmesbergweg

| Folgenden Punkten stimme ich zu | Weitere Anmerkungen | Name / Adresse | Unterschrift |
|---------------------------------|---------------------|----------------|--------------|
| allein | % | | |
| " | % | | |
| " | % | | |
| " | % | | |
| " | % | | |
| | | | |
| | | | |

Anlage S. 2

Anlage zum Schreiben vom 18.03.2015 Bebauungsplan und Änderung des FNP 1980 Verlautenheidenerstraße - Kelmbergweg

| Folgenden Punkten stimme ich zu | Weitere Anmerkungen | Name / Adresse | Unterschrift |
|---------------------------------|--|----------------|--------------|
| Punkt 1-7 | ALTERNATIVE ERKLÄRUNG VON DER BAUVERLAUTEN- RENDENER STR. DENKBAR? | | |
| Punkt 1-7 | Wieso steht im Erläuterung seitig nur 2 geschossig - bisher wurden nur 3 - | | |
| | gleichzeitig an 1 1/2 geschossig beteiligt! | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Anlage S.3

Anlage zum Schreiben vom 18.03.2015 Bebauungsplan und Änderung des FNP 1980 Verlautenheidenerstraße - Kelmbergweg

| Folgende Punkten stimme ich zu | Weitere Anmerkungen | Name / Adresse | Unterschrift |
|--------------------------------|--|----------------|--------------|
| Von 1-7 | Zufahrt von ? Oberweidenhosp. möglich | | |
| 1-7 Ja | - | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Anlage S. 4

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 4.:

Zu 4.1 – Dichte:

Durch den Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen, die maximalen Gebäudehöhen und die Bauweise verbindlich festgesetzt. Gestalterische Festsetzungen zur Dachform, Dachgauben oder zu Doppelhäusern werden ebenfalls in den Bebauungsplan übernommen. Durch die Kombination dieser Festsetzungen kann eine hinreichende städtebauliche Qualität gesichert werden. Der zukünftige Grundstücksbesitzer hat allerdings innerhalb des WA₂ die Möglichkeit, sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser, jeweils mit maximal zwei Wohneinheiten zu errichten. Beide Hausformen sind an diesem Standort städtebaulich vertretbar.

Der Bebauungsplan sieht Richtung Nordosten und Südosten aus Schallschutzgründen eine geschlossene dreigeschossige Bebauung bzw. eine zweigeschossige Hausgruppe vor. Im Nordwesten und Südwesten ist entsprechend der benachbarten Bestandsbebauung nur eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Die hier festgesetzten Trauf- und Firsthöhen entsprechen einer zweigeschossigen Bebauung.

Die Baugebiete werden entsprechend dem südlich und westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 676 als All-gemeine Wohngebiete mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen entsprechen entlang der Verlautenheidener Straße einer dreige-schossigen, ansonsten einer zweigeschossigen Bebauung.

Aufgrund der vorhandenen Höhenunterschiede zwischen Gelände und angrenzenden Verkehrsflächen insbeson-dere zum Kelmesbergweg und zur Verlautenheidener Straße sollte die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht unterhalb des Geländeneiveaus festgesetzt werden. Damit soll eine Ableitung der Abwässer im normalen Gefälle gewährleistet werden. Die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen bezogen auf Normalhöhen-null (NHN) stellt die Anpassung an die Gebäudehöhen des Bestandes sicher.

Innerhalb des WA₁ zur Verlautenheidener Straße soll eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden, um damit den Lärmeintrag durch das Verkehrsaufkommen auf der Verlautenheidener Straße zu minimieren. In den übrigen Bereichen ist generell eine offene Bauweise vorgesehen, die innerhalb des WA₂ auf Einzel- und Doppelhäuser, innerhalb des WA₃ auf Hausgruppen beschränkt wird.

Zu 4.2 Bushaltestelle:

Der Bebauungsplan basiert auf der Grundlage des städtebaulichen Vorentwurfes Variante 2. Wie in dieser Vari-ante 2 vorgesehen, verbleibt die Bushaltestelle an der heutigen Stelle südwestlich des Plangebietes am Kelmes-bergweg.

Zu 4.3: Verkehrsaufkommen:

Aufgrund des vorhandenen Straßenquerschnittes des Kelmesbergweges, dessen geplanten Ausbaus und des Querschnittes der Verlautenheidener Straße kann das vorhandene und das zukünftige Verkehrsaufkommen ohne Probleme bewältigt werden. Eine verkehrliche Anbindung des WA₁ an die Verlautenheidener Straße wird durch die Festsetzung von Zufahrtsbeschränkungen ausgeschlossen.

Zu 4.4 Erschließung

Der Stichweg ist als private Erschließungsstraße geplant und soll als private Verkehrsfläche festgesetzt werden. Innerhalb dieser Fläche sind insgesamt sieben Parkplätze für Besucherinnen und Besucher vorgesehen. Mindestens vier weitere Parkplätze sind entlang des Kelmesbergweges geplant. Die drei Häuser an der Großheidstraße sollen unmittelbar von der angrenzenden Verkehrsfläche aus erschlossen werden.

Zu 4.6: Ausgleichsflächen

Aufgrund des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13b BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Vielmehr wird entsprechend § 13a BauGB davon ausgegangen, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind.

Gemäß der Vorprüfung der Artenschutzbelange durch das Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stol-berg, März 2016 konnte in einer Art-für-Art-Betrachtung nachgewiesen werden, dass das Plangebiet für die meis-ten der zu betrachtenden Vogel-, Säugetier-, Amphibien- und Reptilienarten sowie eine geschützte Schmetter-lingsart als Lebensraum nicht geeignet erscheint, u.a. wegen des Mangels an bestimmten Biotopelementen.

Ein mögliches Vorkommen von Steinkauz, Gartenrotschwanz, Mehl- und Rauchschwalbe konnte durch eine entsprechende Untersuchung (Stufe II) zur Balz- und Brutzeit ausgeschlossen werden. Lediglich im Hinblick auf potentielle Quartiere Gebäude bewohnender Fledermausarten ist vor dem Abriss der Hofanlage noch eine entsprechende Untersuchung im Rahmen der Abbruchgenehmigung vorzunehmen. Alle weiteren artenschutzrechtlich relevanten Aspekte sind durch die vorliegende Untersuchung abschließend geklärt. Somit ist die Aufstellung des Bebauungsplanes artenschutzrechtlich zulässig.

In ca. 180 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich der Spielplatz ‚Großheidstraße‘ mit einer Fläche von ca. 6.420 m². Dieser Spielplatz stellt für voraussichtlich 52 zusätzliche Kinder ausreichend Platz zur Verfügung. Des Weiteren weist der Lebensraum Verlautenheide rechnerisch bereits ein Überangebot von ca. 3.100 m² Spielplatzflächen auf. Deswegen soll anstelle eines zusätzlichen Spielplatzes der vorhandene Spielplatz ‚Großheidstraße‘ durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet werden. Die dafür notwendigen Kosten werden vertraglich mit dem Erschließungsträger vereinbart.

Bei Neuanlagen von Spielplätzen werden üblicherweise die Kinder des Einzugsbereiches beteiligt. Die Vorgehensweise bei der Aufwertung des Spielplatzes ‚Großheidstraße‘ ist noch nicht geklärt.

Die unterschiedlich festgesetzten Bauweisen und Zulässigkeiten von Wohneinheiten ermöglichen unterschiedliche Wohnformen. So können innerhalb der Mehrfamilienhäuser an der Verlautenheidener Straße Wohnungen für ältere Mitbewohner realisiert werden. Ebenso können in den Einzel- und Doppelhäusern neben den Hauptwohnungen Einliegerwohnungen für ältere Familienangehörige erstellt werden.

Aufgrund der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Art der Nutzung ‚Allgemeine Wohngebiete‘ können innerhalb des Plangebietes neben Wohngebäuden auch Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen und Anlagen für soziale Zwecke realisiert werden. Der Standort bietet sich jedoch aufgrund seiner Randlage und des reduzierten Einzugsgebietes für derartige Nutzungen nicht an. Eine Quartiersbildung sollte in zentraler Lage des Ortsteiles umgesetzt werden und ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens

Die Versammlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit diente einer ersten Information. Die Information erfolgte auf Grundlage zweier Varianten des städtebaulichen Konzeptes. Mit diesen Konzepten konnten die Ziele und Zwecke der Planung hinreichend dargestellt werden.

Aufgrund der Wohngebiete, die südöstlich und nordwestlich des Kelmesbergweges realisiert wurden, ist der Kelmesbergweg als unmittelbare Verbindungsstraße zur übergeordneten Hauptverkehrsstraße ‚Verlautenheidener Straße‘ unumgänglich. Eine Ausbildung als Stichstraße ist daher ausgeschlossen und würde zu einer Verlagerung der Verkehre in die angrenzenden Wohngebiete führen.

Aufgrund der Lage an der freien Strecke der L 23 ist eine Anbindung an die Verlautenheidener Straße nicht möglich und würde von Straßen.NRW als Straßenbaulastträger nicht genehmigt werden. Somit kann eine Anbindung der internen Erschließung nur über den Kelmesbergweg erfolgen.

Der südlich und westlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 676 sieht für die Hauptgebäude südlich der Verlautenheidener Straße eine maximale Zweigeschossigkeit vor, für den Bereich nördlich der Verlautenheidener Straße maximal eine Dreigeschossigkeit. Die Gebäude westlich des Kelmesbergweges wurden entsprechend des Bebauungsplanes mit zwei Vollgeschossen erstellt. Im Bereich der südlich des Plangebietes gelegenen Großheidstraße wurde entgegen der Möglichkeit, zweigeschossig bauen zu können, lediglich ein Vollgeschoss realisiert.

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme – soweit sie nicht schon in der Planung berücksichtigt wurde – zurückzuweisen und die sonstigen Anmerkungen zur Planung zur Kenntnis zu nehmen.

Umwelt

- Wird der erforderliche ökologische Ausgleich in Verlautenheide umgesetzt?
- Welche Auswirkungen hat die Lage des Plangebiets in der Trinkwasserschutzzone 3?
- Es wurde darauf hingewiesen, dass in einiger Entfernung eine Gasstation vorhanden ist, die Vibrationen erzeugt.

Verkehr

- Eine Verlagerung der Bushaltestelle wird kritisch gesehen. Bei der Planung sollte die Lage der bestehenden Haltestellen berücksichtigt werden und eine Verlagerung Richtung Großheidstraße geprüft werden. Es wurde auf die Vielzahl der Kinder hingewiesen, die den Bus nutzen.
- Es wurde darauf hingewiesen, dass bereits die heutige Verkehrsbelastung hoch ist. Zu den Stoßzeiten staut sich der Verkehr in die Kelmesbergweg zurück, da ein Linksabbiegen in die Verlautenheidener Straße problematisch ist.
- Sind ausreichend Parkplätze in der Planung berücksichtigt?

Darüber hinaus wurde nach der Vermarktung der Baugrundstücke gefragt sowie nach der weiteren Zeitplanung.

Soweit möglich wurden die Fragen von Frau Hergarten, Frau Hoffmann und Frau Schnitzler ausführlich beantwortet.

Abschließend wurden die Bürger noch einmal darauf hingewiesen, dass weitere Anregungen dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen innerhalb der nächsten zwei Wochen zugeschickt werden können. Gegen 19:15 Uhr beendete Frau Hildersperger den Anhörungstermin zur Bürgerbeteiligung.

(G. Hergarten)

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 5.:

Umwelt

- Aufgrund des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13b BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Vielmehr wird entsprechend § 13a BauGB davon ausgegangen, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind.
- Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Zone III des Schutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Reichswald. Demnach ist das Errichten von baulichen Anlagen genehmigungspflichtig. Verboten ist das Errichten von baulichen Anlagen, wenn anfallendes Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III abgeleitet werden kann. Das setzt voraus, dass die Kanalleitungen wasserschutzgebietstauglich ausgebaut sind.
- Die Gasstation liegt in ca. 390 m Entfernung nördlich des Plangebietes. Aufgrund der großen Distanz sind Auswirkungen auf die Standsicherheit zukünftiger Gebäude innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahmen zur Kenntnis zu nehmen.

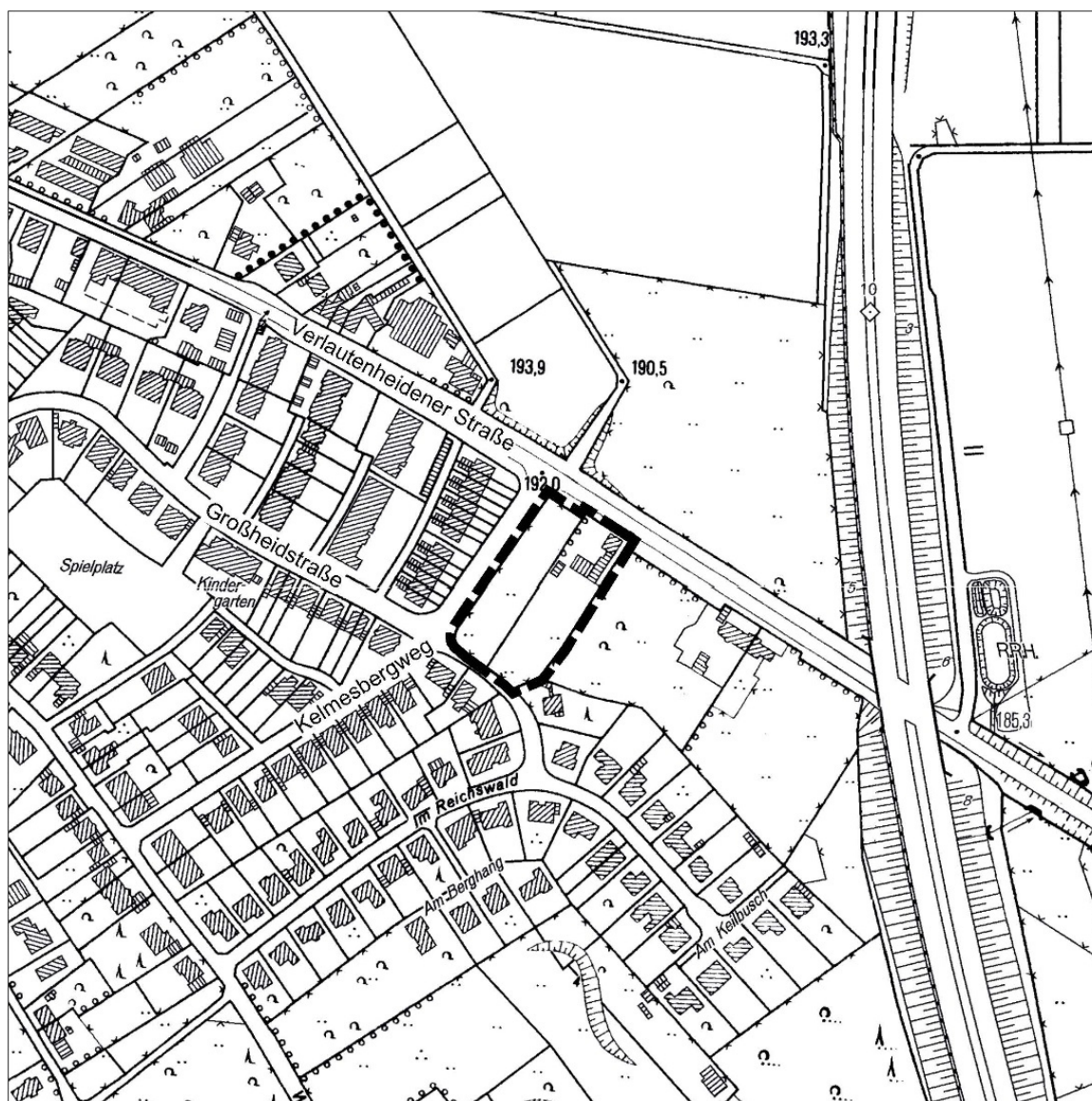
Verkehr

- Eine Verlagerung der Bushaltestelle ist nicht beabsichtigt. Somit verbleibt die Haltestelle südwestlich des Plangebietes am Kelmesbergweg. Durch den Ausbau des Gehweges auf der Ostseite des Kelmesbergweges ist die Haltestelle zukünftig gut erreichbar.
- Aufgrund des vorhandenen Straßenquerschnittes des Kelmesbergweges, dessen geplanten Ausbaus und des Querschnittes der Verlautenheidener Straße kann das vorhandene und das zukünftige Verkehrsaufkommen ohne Probleme bewältigt werden. Trotz der heutigen Verkehrsbelastungen zu Stoßzeiten wird eine Linksabbiegespur in die Verlautenheidener Straße aus dem Kelmesbergweg nicht für notwendig erachtet.
- Im Bereich der privaten Stichstraße sind insgesamt sieben Parkplätze geplant. Weitere Parkplätze für Besucherinnen und Besucher sind auf der Ostseite des Kelmesbergweges beabsichtigt, so dass für insgesamt 26 Haus- und Wohneinheiten voraussichtlich 11 Parkplätze zur Verfügung stehen. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 0,4 Parkplätzen pro Einheit. Diese Anzahl wird für ausreichend erachtet.

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahmen zur Kenntnis zu nehmen.

Bebauungsplan Nr. 965 - Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg - Abwägungsvorschlag frühzeitige Behördenbeteiligung

Für den Bereich zwischen Verlautenheidener Straße und Kelmesbergweg
im Stadtbezirk Aachen-Haaren (Offenlagebeschluss)



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis


- | | | |
|----|--|--------------|
| 1. | Stadt Aachen, Bauverwaltung | (20.02.2015) |
| 2. | Stadt Aachen, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen | (24.02.2015) |
| 3. | Geologischer Dienst NRW | (09.03.2015) |
| 4. | Stadt Aachen, Untere Bodenschutzbehörde | (16.03.2015) |
| 5. | Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 | (19.03.2015) |
| 6. | Straßen.NRW., Autobahnniederlassung Krefeld | (25.03.2015) |
| 7. | Straßen.NRW., Regionalniederlassung Vile-Eifel | (26.03.2015) |
| 8. | Stadtwerke Aachen Aktiengesellschaft | (30.03.2015) |
| 9. | Stadt Aachen, Fachbereich Denkmalpflege und Archäologie | (02.04.2015) |

Zusammenstellung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 965 mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1. Stadt Aachen, Bauverwaltung

(20.02.2015)

Bauverwaltung
- B 03/12 -

stadt aachen


Aachen, 20. Februar 2015
Hausruf: 6012
Az.: 2014-8473

FB 01 010
Eing.: **24. FEB. 2015** 100
Lfd. Nr. Abt. 200

An
- FB 61/201.z. H. Frau Hergarten -

Kampfmittelbeseitigung
Bebauungsplan und Änderung des FNP 1980 - Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg -
(Aktenzeichen: FB 61/620-35055-2011)
Aktenzeichen des KBD: 22.5-3-5313000-4/14

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (KBD), Bezirksregierung Düsseldorf, hat zur Belastung des o. g. Bereiches mit Kampfmitteln am 24.01.2014 wie folgt Stellung genommen:

Der Bereich liegt im ehemaligen Kampfgebiet mit intensivem Granatbeschuss.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Eine Testsondierung lieferte ebenfalls Hinweise auf Kampfmittel.

Bei einem konkreten Bauvorhaben hält der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland es für zwingend erforderlich, diesen Bereich zu überprüfen. Weiterhin bittet dieser vor Arbeitsbeginn um Übersendung von folgenden Unterlagen:

- Betretungserlaubnis der betroffenen Grundstückseigentümer
- Leitungspläne

Ich bitte diese zum gegebenen Zeitpunkt ausgefüllt an die Stadt Aachen, Bauverwaltung, - B 03/10 - 52058 Aachen zurückzusenden.

Kontakt: Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland,
Aussenstelle Kerpen, Herr Ramacher,
Heinrich-Hertz-Straße 12, 50170 Kerpen,
Tel.: 0211 / 475 9753, Fax.: 0211 / 475 9075

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des KBD eine Sicherheitsdetektion empfohlen (siehe Merkblatt Sondierbohrungen).

Weitere Belange von B 03/10 sind nicht betroffen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 1:

In den Bebauungsplan wird der Hinweis übernommen, dass das Plangebiet in einem ehemaligen Kampfgebiet mit intensivem Granatbeschuss liegt. Luftbilder und eine Testsondierung liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen.

Somit empfiehlt die Verwaltung der Stellungnahme zu folgen.

2. Stadt Aachen, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen (24.02.2015)

Sehr geehrte Frau Hergarten,

FB 01 OAK
24. FEB. 2015 100
200 35055-2011
Lfd. Nr. Abl.

nach Prüfung der Unterlagen im Internet bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken, wenn an der Verlautenheidener Straße entlang der Mehrfamilienhäuser ein sicherer Gehweg zumindest bis zu den beiden Hauszugängen angelegt wird. Das Parken entlang der neuen Häuser ist entweder durch geeignete bauliche Parkstreifen zu ermöglichen oder durch den vollflächigen Ausbau eines Hochbord-Gehweges zu verhindern.

Bezüglich der beiden Varianten in der Einfamilienhaus-Erschließung stimme ich der Variante 1 mit Bushaltestelle nahe der Verlautenheidener Straße nur zu, wenn diese Haltestelle nur als Durchgangshaltestelle und nicht als Pausen- und Einstiegshaltestelle genutzt wird. Wartende Linienbusse, die den nachfolgenden KFZ-Verkehr im Kelmesbergweg auf die Gegenseite zwingen und den Begegnungsverkehr im Einmündungsbereich behindern, kann ich dort nicht akzeptieren. Sollten die Linienbusse zwischen Ankunft und Rückfahrt dort Pause machen, so ist die Lage der Bushaltestelle in Variante 2 zu wählen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Friedrich Havertz

Stadt Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
- FB 61/400 -
Tel.: ++49 (0) 241 / 432 - 6818
Fax: ++49 (0) 241 / 432 - 6868
email: Friedrich.Havertz@mail.aachen.de

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 2.:

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser an der Verlautenheidener Straße soll der Gehweg an der Verlautenheidener Straße vom Kelmesbergweg bis zu den Hauszugängen angelegt werden. Das Parken soll an dieser Stelle durch den vollflächigen Ausbau eines Hochbordgehweges verhindert werden. Die entsprechende Detailplanung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Die Bushaltestelle verbleibt am Standort der heutigen Bushaltestelle an der südwestlichen Ecke des Plangebietes.

Die Verwaltung empfiehlt, der Stellungnahme zu folgen.

3. Geologischer Dienst NRW

(09.03.2015)

www.gd.nrw.de

Geologischer Dienst NRW



Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb - Postfach 1100763



Landesbetrieb
De-Greif-Str. 195
D-47803 Krefeld
Fon: +49 (0) 21 51 897-0
Fax: +49 (0) 21 51 897-505
poststelle@gd.nrw.de
Helaba
Girozentrale
IBAN: DE31300500000004005617
BIC: WFLA3333

Stadt Aachen
FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
FB 61
52058 Aachen

Bearbeiter: Frau Dr. Hantl
Durchwahl: 897-430
Fax: 897-542
E-Mail: hantl@gd.nrw.de
Datum: 9. März 2015
Gesch.-Z.: 31.130/1231/2015

**Bebauungsplan und Änderung des FNP 1980 - Verlautenheidener Straße /
Kelmesbergweg – im Stadtbezirk Aachen-Haaren, im Bereich Verlautenheide-
ner Straße, Kelmesbergweg**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4
Abs. 1 Baugesetzbuch**

Ihr Schreiben vom 17. Februar 2015, Zeichen FB 61/620-35055-2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

für o. g. Plangebiet gebe ich folgenden Hinweis zur **Erdbebengefährdung**:

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen¹.

- Die Gemarkung *Haaren* der Stadt Aachen ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein – Westfalen, 1 : 350 000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone **3** in geologischer Untergrundklasse **R** zuzuordnen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Dr. Hantl)

¹ Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 3:

Das Schreiben des Geologischen Dienstes NRW mit einem Hinweis zur Erdbebengefährdung wird zur Kenntnis genommen. Dieser Hinweis wird wie generell üblich nicht in die Auflistung der Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

4. Stadt Aachen, Untere Bodenschutzbehörde

(16.03.2015)

Fachbereich Umwelt
Untere Bodenschutzbehörde

Der Oberbürgermeister



An
FB 61/201
Frau Hergarten

Bebauungsplan und Änderung des FNP 1980 – Verlautenheidener Straße/Kelmesbergweg – im Stadtbezirk Haaren, im Bereich Verlautenheidener Straße, Kelmesbergweg
Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch
hier: Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde

Inhalt

| | | |
|-------|--|---|
| 1. | Schutzgut Boden | 1 |
| 2.1 | Altlastenverdachtsflächen/Schädliche Bodenveränderungen | 2 |
| 2.1.1 | Altlastenverdachtsflächen | 2 |
| 2.1.2 | Schädliche Bodenveränderungen | 2 |
| 3. | Schutzwürdige Böden | 3 |
| 3.1 | Bestandsaufnahme | 3 |
| 3.2 | Bewertung | 4 |
| 3.3 | Ermittlung des Ausgleichserfordernis | 6 |
| 1. | Schutzgut Boden | |

Der Schutz von Böden und Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 1 und 2 BBodSchG) wird durch das BBodSchG gesetzlich geregelt. Schädliche Bodenveränderungen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Gem. § 4 Abs. 1 BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zielt in § 1 darauf ab, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. 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.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Stadt Aachen verpflichtet, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7a Baugesetzbuch (BauGB) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen.

2.1 Altlastenverdachtsflächen/Schädliche Bodenveränderungen

2.1.1 Altlastenverdachtsflächen

Verdachtsflächen sind i.S. des § 2 Abs. 4 BBodSchG Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht. Sowohl bei Verdachtsflächen als auch bei altlastverdächtigen Flächen handelt es sich um Flächen mit einem Bodenbelastungsverdacht¹.

Bewertung:

Es liegen im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen keine Eintragungen über altlastverdächtige Flächen vor. Aus dieser Hinsicht bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

2.1.2 Schädliche Bodenveränderungen

Für das Stadtgebiet Aachen liegt eine digitale Bodenbelastungskarte für den Außenbereich vor. Die Karten stellen das flächige Belastungsniveau des Oberbodens (bis max. 30 cm Tiefe) mit anorganischen Schadstoffen (Schwermetalle) und schwer abbaubaren organischen Schadstoffen (PAK, PCB) für die Nutzungsarten Acker, Grünland und Wald dar. Die Ergebnisse der Bodenbelastungskarte zeigen geogen bzw. bergbaubedingte Belastungen mit Blei, Cadmium und Zink auf.

Die bisher vorliegenden Informationen reichen für eine Bewertung hinsichtlich der geplanten sensiblen Nutzungsänderungen für die Gesamtfläche nicht aus, so dass weitere auf die zukünftigen Nutzungen (Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze) abzustimmende Untersuchungen und Bewertungen (Gefährdungsabschätzung) vorgenommen werden müssen.

Die Untersuchungen sind gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt von einem zu beauftragenden Sachverständigen durchzuführen. **Hinweis:** Da bei den vorgesehenen Maßnahmen auch ein Eingriff in die Unterböden stattfindet, sind auch die Unterböden zu untersuchen.

¹ Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 14.3.2005)

Bewertung:

Im Plangebiet können die Böden erhöhte Blei-, Cadmium- und Zinkgehalte aufweisen. Hier besteht der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen. Hierzu sind entsprechende Bodenuntersuchungen für die Wirkungspfade Boden-Mensch und ggf. Boden-Nutzpflanze durchzuführen. Erst auf Grundlage dieser Erkenntnisse kann eine abschließende Bewertung durch die Untere Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

3. Schutzwürdige Böden

Böden sind ein bedeutender Bestandteil des Naturhaushaltes. Mit seinen natürlichen Funktionen ist der Boden Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen und übt als zentrales Umweltmedium vielfältige Funktionen im Ökosystem aus. Böden benötigen Jahrtausende um sich aus dem Gestein durch physikalische, chemische und biologische Verwitterungs- und Umwandlungsprozesse unter dem Einfluss von Klima und Vegetation zu bilden und können in nur wenigen Augenblicken zerstört oder geschädigt werden. Aufgrund der langsamen Bodenentwicklung sind solche Veränderungen praktisch irreversibel, so dass auf lange Sicht die nachhaltige Nutzung und Verfügbarkeit von Böden in Frage steht. Deshalb kommt dem Schutz des Bodens in seiner Funktion als Lebensgrundlage für künftige Generationen eine besondere Bedeutung zu (aus „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“)².

Vor diesem Hintergrund bildet der vorsorgende Bodenschutz einen Schwerpunkt des gesetzlichen Schutzauftrages, denn der Boden benötigt einen besonderen Schutz, um seine vielfältigen Funktionen erfüllen zu können. Grundsätzlich ist jeder Boden schützenswert. Es gibt jedoch Böden, die in hohem Maß besondere Funktionen im Naturhaushalt erfüllen. Werden diese Böden versiegelt, abgegraben oder durch Verdichtung und Erosion geschädigt, sind die Folgen deutlich bemerkbar.

3.1 Bestandsaufnahme

In der Bodenfunktionskarte der Stadt Aachen werden für diesen Bereich i.W. schutzwürdige Böden mit der Funktion „Naturhaushalt“ der Stufe 4 ausgewiesen, d.h. sehr schutzwürdige Böden.

Böden mit der Bodenfunktion „Naturhaushalt“ tragen mit ihrer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit maßgeblich zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bei. Diese Böden tragen aufgrund ihres ausgeglichenen Wasserhaushalt zum Schutz von Grundwasser und Oberflächengewässer bei, sie besitzen ein hohes Nährstoffangebot und sie speichern, filtern und puffern Stoffeinträge besonders effektiv. **Die Böden mit der Bodenfunktion „Naturhaushalt“ sind als relevante Vorbehalts- und Vorranggebiete für die Landwirtschaft zu betrachten.**

² Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die kommunale Planungspraxis (LABO, 2009)

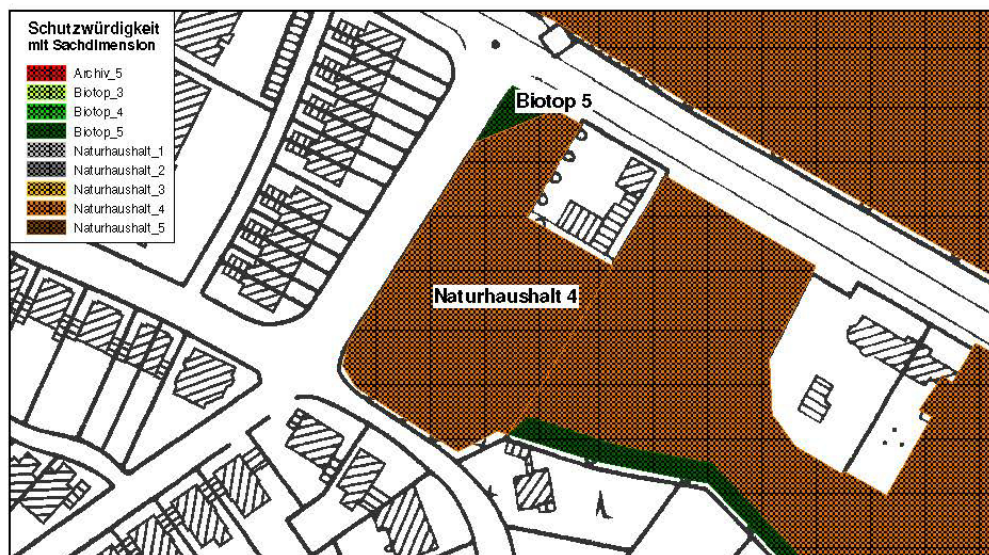


Abb.1: Ausschnitt aus der Bodenfunktionskarte Stadt Aachen

3.2 Bewertung

Die Böden im Plangebiet weisen hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen eine hohe Schutzwürdigkeit (Stufe 4) und eine sehr hohe Naturbelassenheit (N9) auf.

Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP wird für diese Fläche HA-WO-04 – Kelmesberg im Falle einer geplanten Bebauung von einer **erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden** ausgegangen.

Für die Bauleitplanung wurde eine erste überschlägige Berechnung des IST- und der beiden PLAN-Zustände (Variante 1 und 2) vorgenommen (Tab. 1 und 2).

Tab. 1: Berechnung des IST-Zustandes

| Schutzwürdigkeit | Fläche (in ha) | Fläche (in %) | Naturbelassenheit | Wertpunkte (WE) | Ist-Zustand (WE*ha) |
|------------------|----------------|---------------|-------------------|-----------------|---------------------|
| Naturhaushalt 4 | 0,47 | 85,45 | N 9 | 5 | 2,35 |
| Bauernhof* | 0,08 | 14,55 | N(A)2 | 0 | 0 |
| Summe | 0,55 | 100 | | | 2,35 |

Die Summe der Werteinheiten (WE ha) für den IST-Zustand beträgt für das Plangebiet 2,35 WE ha.

Tab. 2: Überschlägige Berechnung des Plan-Zustandes

Variante 1

| Eingriffsbewertung | Naturbelassenheit | Fläche in % | Fläche in m ² | Fläche in ha | Wertpunkte (WE) | Werteinheiten (WE * ha) (aufgerundet) |
|---|-------------------|-------------|--------------------------|--------------|-----------------|---------------------------------------|
| versiegelt (i.D. 50 %) Gebäude u. Stellplatzflächen | N(A)2 | 44 | 2.436 | 0,24 | 0 | 0 |
| Hausgärten | N(A)5 + 0,5 | 44 | 2.436 | 0,24 | 2,5 | 0,6 |
| Verkehrsflächen | N(A)2 | 12 | 660 | 0,07 | 0 | 0 |
| Summe | | 100 | 5.532 | 0,55 | 0 | 0,6 |

Variante 2

| Eingriffsbewertung | Naturbelassenheit | Fläche in % | Fläche in m ² | Fläche in ha | Wertpunkte (WE) | Werteinheiten (WE * ha) (aufgerundet) |
|---|-------------------|-------------|--------------------------|--------------|-----------------|---------------------------------------|
| versiegelt (i.D. 50 %) Gebäude u. Stellplatzflächen | N(A)2 | 45 | 2.491 | 0,25 | 0 | 0 |
| Hausgärten | N(A)5 + 0,5 | 45 | 2.491 | 0,25 | 2,5 | 0,6 |
| Verkehrsflächen | N(A)2 | 10 | 550 | 0,05 | 0 | 0 |
| Summe | | 100 | 5.532 | 0,55 | 0 | 0,6 |

Die Differenz zwischen Plan- und Ist-Zustand beträgt -1,75 WE ha (gerundet) bei beiden Varianten.

Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn der zukünftige Zustand (Plan-Zustand) des Schutzgutes Boden schlechter zu bewerten ist als der Ist-Zustand. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan der Fall. Eine Beeinträchtigung ist immer dann als erheblich anzusehen, wenn es sich um eine deutliche spürbare negative Veränderungen handelt und folglich die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens wesentlich gestört wird:

| Prüffaktoren | Bewertung Kelmbergweg |
|---|--|
| je größer die betroffene Bodenfläche | Die betroffene Bodenfläche wird mit ca. 0,55 ha als relativ gering eingestuft. |
| je höher der Grad der Funktionserfüllung der beeinträchtigten Böden | Die Böden weisen einen hohen Funktionserfüllungsgrad und hohe Naturbelassenheit auf. |
| je stärker die Funktionsminderung des Bodens | Durch die vorgesehene Planung werden durch eine nachfolgende Versiegelung und Bebauung die schutzwürdigen Böden zu 55 % irreversibel zerstört. |

Bewertung:

Die hohe Schutzwürdigkeit und Naturbelassenheit der Böden sprechen aus bodenschutzfachlicher Sicht grundsätzlich gegen eine Bebauung. Unter Berücksichtigung der geringen Flächeninanspruchnahme wird der Eingriff bei entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen jedoch als vertretbar erachtet.

3.3 Ermittlung des Ausgleichserfordernis

Sollte sich im Rahmen der planungsrechtlichen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) herausstellen, dass die Planung an diesem Standort realisiert wird, sind für diese Böden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB) zu planen und durchzuführen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP wird die Beeinträchtigung für die Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Landschaft) als „bedingt erheblich“ (im Gegensatz zum Schutzgut Boden) bewertet. Die Ausgleichsmaßnahmen würden sich demnach nach dem am stärksten betroffenen Schutzgut Boden ausrichten.

Es kann derzeit schon die Aussage getroffen werden, dass im Plangebiet ein multifunktionaler Ausgleich (der den beiden Schutzgütern Natur und Landschaft sowie dem Boden zu gute kommt) nicht möglich ist.

Bewertung:

Je nach Aufwertungspotential von 0,5 WE bzw. 1 WE werden zwischen ca. 1,75 ha bzw. 3,5 ha externe Ausgleichsfläche benötigt.

Mögliche Ausgleichsmaßnahmen sind u.a. Umwandlung von Acker in Grünland oder Wald (Aufwertung von 1 WE) bzw. Extensivierung intensiv ackerbaulich genutzter Flächen (Aufwertung 0,5 WE).

Im Auftrag

(Dr. Susanne Frey-Wehrmann)

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 4.:

Aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB ist kein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltbelange werden im Rahmen der Begründung beschrieben. Es wird darauf hingewiesen, dass im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen keine Eintragungen über altlastenverdächtige Flächen vorliegen.

Aufgrund des erhöhten Blei-, Cadmium- und Zinkgehaltes im Aachener Raum besteht der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen. Hierzu wurden entsprechende Bodenuntersuchungen für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze durchgeführt.


Die Böden weisen hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen eine hohe Schutzwürdigkeit und eine sehr hohe Naturbelastung auf. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme wird der Belang der Wohnraumbeschaffung in der Abwägung höher gewichtet.

Die Verwaltung empfiehlt, der Stellungnahme zu folgen.

5. Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6

(19.03.2015)

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW



Datum: 19. März 2015
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1-2015-116
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Schneider
peter.schneider@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3685
Fax: 02931/82-3624

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Stadtverwaltung Aachen
FB 61/20
D-52058 Aachen

Bebauungsplan und Änderung des FNP 1980 - Verlautenheidener Straße / Kelmbergweg _ im Stadtbezirk Aachen-Haaren
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 17.02.2015 FB61/620-35055-2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus bergbehördlicher Sicht werden zu dem Bebauungsplan keine Bedenken vorgetragen. Zu den bergbaulichen Verhältnissen im Vorhabenbereich erhalten Sie folgende Hinweise:

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Julia“ sowie über dem auf Eisenstein, Bleierz und Galmei verliehenen Bergwerksfeld „Union“.

Eigentümerin dieser Bergwerksfelder ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG in 50416 Köln

Einwirkungsrelevanter Altbergbau ist in den hier vorliegenden Unterlagen im Planbereich nicht dokumentiert.

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

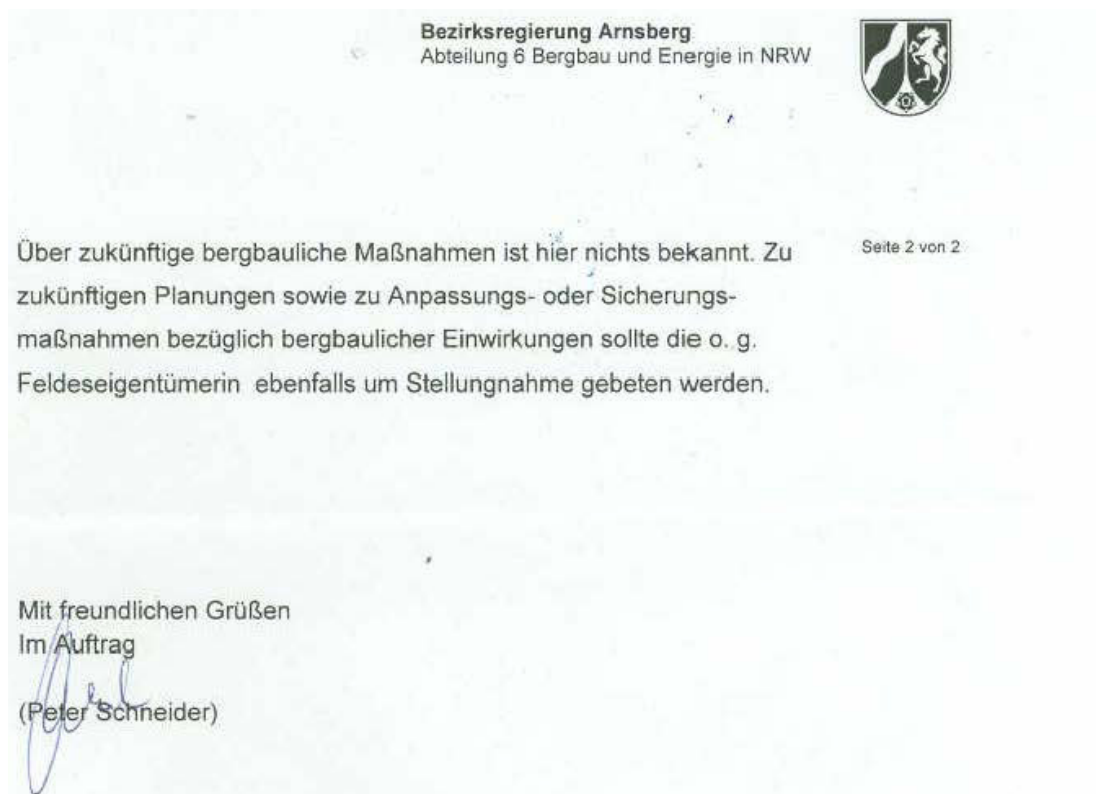
poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08.30 – 12.00 Uhr
13.30 – 16.00 Uhr
Fr 08.30 – 14.00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei der Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED3333

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Wichtiger Hinweis (wegen weiterer digitaler Postbearbeitung):
Unterlagen bitte nicht klammern, heften oder kleben und möglichst im DIN-A4-Format senden.



Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 5.:

Innerhalb der Begründung wird ergänzt, dass das Plangebiet über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld ‚Julia‘ sowie über dem auf Eisenstein, Bleierz und Galmei verliehenen Bergwerksfeld ‚Union‘ liegt. Einwirkungsrelevanter Altbergbau ist in den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW nicht dokumentiert.

Die Feldeseigentümerin RWE Power AG Köln wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Die Verwaltung empfiehlt, der Stellungnahme zu folgen.

6. Straßen.NRW., Autobahn niederlassung Krefeld

(25.03.2015)



Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Autobahn niederlassung Krefeld
Postfach 101352 - 47713 Krefeld



Stadt Aachen
- FB 61 -
D-52058 Aachen

Autobahn niederlassung Krefeld

Kontakt: Frau Ute Tillmann
Telefon: 02151-819-347
Fax: 02151-819-420
E-Mail: Ute.Tillmann@strassen.nrw.de
Zeichen: 20200/40400.020/1.13.03.07_A44
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 25.03.2015

Bebauungsplan und Änderung des FNP 1980 – Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg -
im Stadtbezirk Aachen-Haaren, im Bereich Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg

Ihr Schreiben vom 17.02.2015 – Az.: FB 61/620-35055-2011

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrte Frau Hergarten,

das Plangebiet liegt ca. 130 m westlich der von der Autobahn niederlassung Krefeld zu unterhaltenden
Autobahn 44, Abschnitt 3.

Die o.a. Bauleitplanung wird in Kenntnis der vorhandenen Verkehrsachse A 44 und deren negativen
Auswirkungen aufgestellt. Im Erläuterungsbericht unter dem Punkt. "Umweltbelange – Schutzgut
Mensch" wird ausgeführt, dass im Plangebiet von einer erheblichen Verkehrslärmbelastung durch die
Verlautenheidener Straße und die A 44 auszugehen ist.

Ich weise darauf hin, dass gegenüber der Straßenbauverwaltung weder jetzt noch zukünftig aus dies-
er Planung Ansprüche auf aktiven und / oder passiven Lärmschutz oder ggf. erforderliche Maßnah-
men bezüglich der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden können.

Sofern externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, bitte ich mir zu gegebener Zeit deren
Lage, dargestellt in einem Übersichtslageplan, mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Ute Tillmann)

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

Landesbank Hessen-Thüringen · B.I.Z. 30050000 · Konto-Nr 4005815
IBAN: DE2030050000004005815 BIC: WELADED3
Steuernummer: 319/59/20/01

Autobahn niederlassung Krefeld

Hansastraße 2 · 47799 Krefeld
Postfach 101352 · 47713 Krefeld
Telefon: 02151/819-0

kontakt.anl.kr@strassen.nrw.de

Parken ist im benachbarten, öffentlichen Parkhaus möglich

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 6.:

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Wohnbebauung, die an die bestehende Autobahn A 44 heranrückt. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, die hierdurch entstehende Lärmproblematik zu lösen und entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan vorzusehen. Somit erfolgt die Planung in Kenntnis dessen, dass weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche gegenüber der Straßenbauverwaltung auf aktiven und / oder passiven Lärmschutz oder ggf. erforderliche Maßnahmen der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden können.

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

7. Straßen.NRW., Regionalniederlassung Ville-Eifel

(26.03.2015)



Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Ville-Eifel
Postfach 120161 - 53874 Euskirchen

Regionalniederlassung Ville-Eifel

Stadt Aachen
FB 61
52058 Aachen

Kontakt: Frau Hess
Telefon: 02251-796-210
Fax: 0211-87565-1172210
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de
Zeichen: 21000/40400.020/1.13.03.06/070(81/82/15)
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 26.03.2015

Bebauungsplan und Änderung des FNP 1980; Haaren, Verlautenheidener Straße/ Kelmesbergweg; Beteiligung gem. §4 (1) BauGB
Hier: Ihr Schreiben vom 17.02.2015; Az: FB 61/620-35055-2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich Bedenken.

Der Planbereich liegt an der freien Strecke der L 23, die eine Verkehrsstärke von ca. 11.500 Kfz/d aufweist. Zusätzlich liegt die Bebauungsplanfläche in unmittelbarer Nähe zur stark befahrenen A 44.

Die geplante geschlossene Bebauung entlang der L 23 wird nicht zur Abschirmung des Lärms von der Autobahn ausreichen.

Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf **aktiven und/oder passiven Lärmschutz** durch Verkehrslärm der A 44 und L 23, auch künftig nicht. Dabei weise ich auch darauf hin, dass bei Hochbauten mit Lärmreflexionen zu rechnen ist. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Aachen.

Im Bebauungsplan ist zeichnerisch und/oder textlich auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hinzuweisen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB). Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen / der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

Die Lage der Bushaltestelle im Kelmesbergweg behindert erheblich den künftigen Anwohnerverkehr. Die Sichtbeziehungen für den vom Bebauungsplangebiet in den Kelmesbergweg einbiegenden Verkehr sind nicht regelgerecht und stellen damit auch indirekt eine Gefährdung des Verkehrs auf der L 23 dar. Die neue Anbindung im Kelmesbergweg liegt mit ca. 30 m Abstand zum Fahrbahnrand der L 23 zu nah um evtl. Fahrmanöver im Kelmesbergweg ohne Auswirkungen auf die L 23 vollziehen zu können. Die in Variante 2 dargestellte Stellplatzfläche längs des Kelmesbergweges im Einmündungsbereich L 23/ Kelmesbergweg einhergehend mit einer Verlegung der Bushaltestelle ist ebenso wenig akzeptabel (siehe vorheriger Absatz).

Sichtbehinderung, Ein- und Ausparkmanöver, Ein- und Ausbiegen usw. in unmittelbarer Nähe eines Einmündungsbereiches sind zu vermeiden.

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

Regionalniederlassung Ville-Eifel

Jülicher Ring 101 - 103 · 53879 Euskirchen
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen
Telefon: 02251/796-0
kontakt.ml.ve@strassen.nrw.de

Landesbank Hessen-Thüringen · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
IBAN: DE2030050000004005815 BIC: WELADED3
Steuernummer: 319/5972/0701

In den Planunterlagen ist eine eindeutige Legende beizufügen um die unterschiedlichen Nutzungsarten der Flächen zu verdeutlichen. Eine Vermaßung der Abstände zur L 23

Die direkten Zuwegungen zur L 23 sind genauer zu bezeichnen. Sollten hier auch Radwegeverbindungen vorgesehen sein, sind entlang der L 23 Drängelgitter zur Vermeidung einer direkten Querung der L 23 herzustellen.

Der entlang der L 23 gelegene Bebauungsplanbereich ist lückenlos, nicht übersteigbar und blickdicht einzufrieden um ungewollte Fußgängerquerungen zu vermeiden. Anderweitige den fließenden Verkehr der L 23 ablenkende oder behindernde Maßnahmen baulicher Art (auffällige Fassadengestaltungen o. ä.) sind nicht zulässig.

Die **Art, Größe und Farbe sowie der Standort von Werbeanlagen** wird im Bebauungsplan nicht festgeschrieben, sondern ergibt sich erst später aufgrund der nachfolgenden Bebauung. Im Bebauungsplandokument ist deshalb darauf hinzuweisen, dass Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbots- / Anbaubeschränkungszone und mit Wirkung zur L 23 der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen (§ 25 i. V. m. § 28 StrWG). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außerwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von **20 m**, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Bundes-/ Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.

Schaufenster sind ebenfalls zur Landesstraße hin abzuschirmen; den Verkehrsteilnehmer ablenkende Gestaltungen sind nicht hinnehmbar.

Die Außenfassaden sind so zu gestalten, dass keine ablenkende Wirkung auf den Verkehr der Landesstraße entsteht.

Innerhalb der 40,0 m Anbaubeschränkungszone ist die **Fassadengestaltung** so zu wählen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 23 nicht gefährdet werden.

Die nach meine Unterlagen bestehende Bebauung an der L 23 mit direkter Zufahrt wird scheinbar nicht mehr erhalten. Damit ist die Aufrechterhaltung der Zufahrt von alters her nicht mehr gegeben. Einer erneuten direkten Zuwegung wird nicht zugestimmt.

Durch die künftige Bebauung sind die Einrichtungen oder Bestandteile der L 23 nicht zu beeinträchtigen (Straßengräben/ -mulden, Bankette usw.)

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Marlis Hess

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 7.:

Zur Prüfung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen wurde durch das Büro IBK – Schallimmissionsschutz, Dipl. Ing. Kadansky-Sommer, Alsdorf, August 2017 ein Lärmschutzgutachten erstellt. Die Aussagen dieses Gutachtens zur Lärminderung wurden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Eventuelle Lärmreflexionen durch zukünftige Hochbauten wurden in der Begutachtung berücksichtigt. Sonstige Verkehrsemissionen wie Staub, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser sind in Nachbarschaft zu Verkehrsflächen generell üblich und bedürfen keines zusätzlichen Hinweises.

Die aus dem Plangebiet in den Kelmesbergweg einbiegende private Verkehrsfläche soll als private Verkehrsfläche festgesetzt werden. Aufgrund der geringen Wohnungs- und Häuseranzahl, die durch diese Fläche erschlossen werden, ist der Abstand von 32 m bis zum Fahrbahnrand der L 23 unproblematisch. Zwischen Einmündung dieser Fläche in den Kelmesbergweg und der L 23 werden entlang des Kelmesbergweges keine Besucherparkplätze vorgesehen. Die Bushaltestelle verbleibt an der heutigen Stelle im Bereich der Kreuzung Kelmesbergweg / Großheidstraße. Die Detailplanung für die Verbreiterung des Kelmesbergweges erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Eine direkte Zufahrt von der L 23 auf das nördliche Grundstück innerhalb des WA1 wird durch Festsetzung einer Zu- und Ausfahrtsbeschränkung ausgeschlossen. Der Gehweg entlang der L 23 sollte zumindest bis zum östlichsten Gebäudezugang ausgebaut werden.

Innerhalb der Hinweise zu den schriftlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen und mit Wirkung zur L 23 der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen. Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m gemessen bis zum äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden. Des Weiteren sind die Außenfassaden so zu gestalten, dass keine ablenkende Wirkung auf den Verkehr der L 23 entsteht.

Die Verwaltung empfiehlt, der Stellungnahme zu folgen.

8. Stadtwerke Aachen Aktiengesellschaft

(30.03.2015)



Stadtwerke Aachen Aktiengesellschaft
Strom Gas Wasser Wärme Abwasser

Lombardenstraße 12–22 52070 Aachen
Postfach 500155 52085 Aachen

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

Durchwahl: 181 2407

Unser Zeichen: NN-Mn

Datum: 30.03.15

An

- | | | | |
|--|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> E 18/9 Planvereinbarung | <input type="checkbox"/> A 61/60 Denkmalpflege | <input type="checkbox"/> Deutsche Telekom | <input type="checkbox"/> Unitymedia |
| <input type="checkbox"/> E 18/9 Straßenunterhaltung | <input type="checkbox"/> B 03/10 Bauverwaltung | <input type="checkbox"/> ASEAG Verkehrsbetriebe | <input type="checkbox"/> RWE Net |
| <input type="checkbox"/> A 61/71 Straßenplanung | <input type="checkbox"/> FB 36/31 Umwelt, Gewässer | <input type="checkbox"/> NetAachen | <input type="checkbox"/> BLB NRW Aachen |
| <input checked="" type="checkbox"/> FB 61/201 | <input type="checkbox"/> E 18/5 Grünanlagen, Bäume | <input type="checkbox"/> A61 Planungsamt | <input type="checkbox"/> Complete Systemhaus GmbH |
| <input type="checkbox"/> A 61/73 Entwässerung | <input type="checkbox"/> E 18/6 Abfallwirtschaft u. Entsorgung | <input type="checkbox"/> NetCologne GmbH | |
| <input type="checkbox"/> A 61/80 SVB | | | |
| <input type="checkbox"/> A 61/32 Verkehrsmanagement | | | |

Anfrage von : Stadtverwaltung Aachen FB 61/201

Örtlichkeit: Verlautenheidener Straße, Kelmesbergweg

Vorgesehene Arbeiten: Aufstellung Bauungsplan und Änderung FNP

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Anlagen der STAWAG dürfen nicht überbaut und überpflanzt werden.

Betroffen von der geplanten Baumaßnahme ist eine Transformatorenstation der STAWAG, die für das Versorgungsnetz – gerade auch im Hinblick auf die geplante Bebauung – von Bedeutung ist. Deshalb bevorzugt die STAWAG die Ausführung der Variante 2.

Zu unseren Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich.

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

Mit freundlichen Grüßen

Rudolf Meeßen
Netzplanung und Bauleitung

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

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

Sitz der Gesellschaft: Aachen
Registergericht Aachen, HRB 560

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

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 8.:

Der Standort der vorhandenen Transformatorenstation innerhalb des Kelmesbergweges an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches kann erhalten werden und dient u.a. der Versorgung des zukünftigen Wohngebietes.

Die Einhaltung der Mindestabstände zu Versorgungsanlagen und -leitungen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

9. Stadt Aachen, Fachbereich Denkmalpflege und Archäologie

(02.04.2015)

FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
FB 61/600 – Denkmalpflege und Archäologie

Der Oberbürgermeister



Postanschrift: Stadtverwaltung Aachen – FB 61 – D-52058 Aachen

FB 6 1201
z.Hd. Frau Hergarten

Auskunft Herr Schaub M.A.
FB 61/600 Denkmalpflege
Gebäude Lagerhausstraße 20, Zimmer Nr. 446
Telefon +49 241 432 6163
Telefax +49 241 4135416161
e-post Andreas.Schaub@mail.aachen.de
Internet www.aachen.de

Az. **FB 6160-15161-2015**
Datum 02.04.2015

**Bebauungsplan und
Änderung des FNP
1980
Verlautenheidener
Straße /
Kelmesbergweg
Aachen-Haaren**

Stellungnahme Bodendenkmalpflege

Sehr geehrte Frau Hergarten,
auf der Basis der derzeit für die Fläche verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte mit den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Bestand an Bodendenkmälern hier nicht durchgeführt wurden, von daher ist dies bezüglich nur eine Prognose möglich. Im Plangebiet können Reste von Bunkeranlagen o. ä. auftreten, die zur Westwallanlage gehören. Darüber hinaus ist aus den nördlich angrenzenden Bereichen bekannt, dass es Spuren vor- und frühgeschichtlicher Besiedlung gibt. Ob diese auch bis in das Plangebiet reichen, ist nicht bekannt. Aus diesen Gründen wird besonders auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen. Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Stadt Aachen als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unw. erzüglich zu melden.

Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einem Bußgeld geahndet (§ 41 DSchG NW).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez.

Andreas Schaub M.A.
(Stadtarchäologe)

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

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 9.:


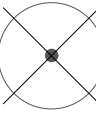
Der Fachbereich Denkmalpflege und Archäologie weist darauf hin, dass im Plangebiet Reste von Bunkeranlagen auftreten können, die zur Westwallanlage gehören. Aus nördlich angrenzenden Bereichen sind Spuren vor- und frühgeschichtlicher Besiedlung bekannt. Aus diesen Gründen sei besonders auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW hinzuweisen.

Ein entsprechender Hinweis wird in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Stellungnahme zu folgen.



| FLÄCHEN | | ca. Werte |
|-------------------------------------|---------|-----------|
| Plangebiet | 100,0 % | 5.556 m² |
| Allgemeine Wohngebiete | 88,0 % | 4.887 m² |
| Private Verkehrsflächen | 8,6 % | 481 m² |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 3,4 % | 188 m² |
| Aufweitung Verlautenheidener Straße | | 105 m² |
| Aufweitung Großheidstraße | | 68 m² |
| Aufweitung Kelmesbergweg | | 15 m² |

-  Bäume Vorschlag
-  Baumfällung

STADT AACHEN

Bebauungsplan Kelmesbergweg

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

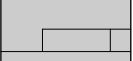







M. 1:500

Entwurf Büro RaumPlan Aachen
 Datum 15. September 2017

**LISTE DER BESTANDBÄUME IM PLANGEBIET
BZW. ANGRENZEND**

| Nr. | Bezeichnung | Stammumfang | Kronendurchmesser |
|-----|---------------|-------------|-------------------|
| 1 | Weißdorn | 1,0 | 6,0 |
| 2 | Apfelbaum | 0,9 | 6,0 |
| 3 | Weißdorn | 1,5 | 6,0 |
| 4 | Weide (m-st.) | 1,7 | 11,0 |
| 5 | Weide | 1,2 | 8,0 |
| 6 | Weide (m-st.) | 1,4 | 10,0 |
| 7 | Weißdorn | 1,4 | 6,0 |

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Verkehrsflächen
-  private Grundstücksflächen
-  überbaubare Flächen (für Hauptbaukörper) / mit Gründach
-  Flächen für Garagen (Ga) und Carports (Cp)
-  Flächen für Carports (Cp) mit Dachbegrünung
-  Planung Baum
-  entfallender Baum
-  Räumlicher Geltungsbereich



**Baumbilanzierungsplan
zum Bebauungsplan Nr. 965
- Verlautenheidener Straße /
Kelmesbergweg -**

Darstellung der bestehenden bzw.
neu geplanten Bäume

1:500

15. September 2017

