

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0922/WP17-1
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35055-2011
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	19.04.2018
		Verfasser:	FB 61/010 // Dez. III
<b>Bebauungsplan Nr. 965 Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen- Haaren zwischen Verlautenheidener Straße und Kelmesbergweg hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB</b>			
<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
16.05.2018	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht Verwaltung zum Bebauungsplan Nr. 965 – Verlautenheidener Straße/ Kelmesbergweg – sowie den städtebaulichen Vertrag zur Kenntnis.

Er beschließt, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die zu sämtlichen Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Darüber hinaus beschließt der Rat der Stadt den Bebauungsplan Nr. 965 Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Haaren zwischen Verlautenheidener Straße und Kelmesbergweg gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

## Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

FB 61/0783/WP17 – Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

FB 61/0922/WP17 – Bericht über die Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Im Bereich Kelmesbergweg / Verlautenheidener Straße wird der Bebauungsplan Nr. 965 aufgestellt, um Planungsrecht zu schaffen für 26 Wohneinheiten (11 Einfamilienhäuser und 2 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 15 Wohnungen). Die Programmberatung erfolgte am 06.11.2014 im Planungsausschuss und am 03.12.2014 in der Bezirksvertretung Haaren, gleichzeitig wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

In der Zeit vom 23.02.2015 bis 06.03.2015 wurde die Planung öffentlich ausgestellt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern, zudem fand am 25.02.2015 eine Anhörungsveranstaltung statt. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar. Parallel wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Der Planungsausschuss hat am 09.11.2017 über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen beraten und wie folgt beschlossen:

*„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.  
Die Verwaltung wird beauftragt, alle im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Bäume planungsrechtlich so zu sichern, dass sie tatsächlich gepflanzt werden.“*

Die Bezirksvertretung Aachen-Haaren hatte am 11.10.2017 einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 11.12.2017 bis 19.01.2018. Parallel dazu wurden 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Die Bezirksvertretung Aachen-Haaren wird in ihrer Sitzung am 25.04.2018 über das Ergebnis der Offenlage und der Behördenbeteiligung beraten, der Planungsausschuss wird sich am 26.04.2018 damit beschäftigen.

Über die Beratungsergebnisse wird in der Sitzung mündlich berichtet.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und für den Bebauungsplan Nr. 965 – Verlautenheidener Straße/ Kelmesbergweg – den Satzungsbeschluss zu fassen.

Zum Satzungsbeschluss wird mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Der entsprechende Entwurf ist dieser Vorlage ebenso wie Begründung und schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan beigelegt.

**Anlage/n:**

Städtebaulicher Vertrag

Begründung

Schriftliche Festsetzungen

**Entwurf – Stand 26.03.2018 -**

**Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrag  
Bebauungsplan Nr. 965 – Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg -**

zwischen der

**Stadt Aachen**

vertreten durch

Herrn Oberbürgermeister Marcel Philipp und

Herrn Stadtbaurat Werner Wingefeld

(nachfolgend)

- Stadt -

und

Herrn

**Damir Konforta**

Endstraße 15

52080 Aachen

(nachfolgend)

- Vorhaben-/Erschließungsträger -

über die Ausarbeitung und Verwirklichung der städtebaulichen Planungen des Bebauungsplanes Nr. 965 – Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen in diesem Plangebiet

**Präambel**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 965 - Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg – (Gemarkung Haaren, Flur 27, Flurstück 1260) mit einer Größe von ca. 5.500 m<sup>2</sup> 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 Grundstück des Plangebietes wurde durch den Vorhaben- und Erschließungsträger erworben.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich im nordöstlichen Bereich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einem dreiaxigen Wohnhaus unmittelbar an der Verlautenheidener Straße. Aufgrund des schlechten Gebäudezustandes wird die Hofanlage als nicht erhaltenswert eingestuft. Das Plangebiet um die Hofanlage ist als artenarmes Intensivgrünland einzustufen. Unter anderem aufgrund von Böschungen weisen die angrenzenden Verkehrsflächen durchgehend keine ausgebauten Gehwegflächen auf.

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 an. Die geplante Bebauung sieht insgesamt vier Doppelhaushälften, drei Einzel- und vier Reihenhäuser sowie insgesamt 15 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie dazugehörige Stellplätze/Garagen vor.

Das Plangebiet ist über den Kelmesbergweg und die Verlautenheidener Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. 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 den Aachener Verkehrsverbund. Die Entwässerung kann über einen Anschluss an die städtische Mischwasserkanalisation im Kelmesbergweg und in der Verlautenheidener Straße erfolgen. Darüber hinaus sollen Gehwegflächen entlang der Großheidstraße und des Kelmesbergweges angelegt werden. Gehwegflächen entlang der Verlautenheidener Straße sind festgesetzt, werden aber noch nicht angelegt.

Der Vorhaben- und Erschließungsträger hat im Interesse der Bebauung und Erschließung des Grundstücks Gemarkung Haaren, Flur 27, Flurstück 1260 am 06./15.10.2014 eine Plankostenvereinbarung mit der Stadt getroffen und beantragt, für die geplanten Bauvorhaben das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten. Die Stadt hat den Planentwurf geprüft und festgestellt, dass dieser mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Stadt hat das Satzungsverfahren Nr. 965 eingeleitet.

Dies vorausschickend schließen die Vertragspartner zur Sicherung der Verwirklichung des aufzustellenden Bebauungsplanes nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) folgenden öffentlich-rechtlichen Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrag:

## § 1

### Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) Bebauungsplan Nr. 965 einschließlich der schriftlichen Festsetzungen und der Begründung (Anlagen 2-4),
- c) Städtebauliches Konzept vom 22.01.2018 (Anlage 5)
- d) Baubilanzierungsplan zum Bebauungsplan Nr. 965 – Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg vom 22.01.2018 (Anlage 6)
- e) Erschließung Kelmesbergweg in Aachen-Verlautenheide, , Ausführungsplanung Straßenbau, Projekt-Nr. 2015-04-04, Lageplan Blatt-Nr. AV-S-A-L01a und Ausbauquerschnitt A-A, B-B, C-C Blatt-Nr. AV-S-A-R01 vom 22. März 2018, Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Monnetstraße 24, 52146 Würselen, (Anlage 7)
- f) Vorabzug Erschließung Kelmesbergweg in Aachen-Verlautenheide, Lageplan, Entwurfsplanung Kanalbau, Projekt-Nr. 2015-04-04, Blatt-Nr. AV-K-E-L01, vom 24.08.2017, Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Monnetstraße 24, 52146 Würselen (Anlage 8)
- g) Gutachten „Vorprüfung Artenschutz (Stufe 1)“, Diplom-Biologe Ulrich Haese, Von-Werner-Straße 34, 52222 Stolberg, vom 07.03.2016 (Anlage 9)
- h) Gutachten „Ermittlung und Beurteilung der Geräuschmissionen im Plangebiet aus den tangierenden Hauptverkehrswegen A 44 und L 23“, Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer, Feldstraße 85, 52477 Alsdorf, vom 26.08.2017 (Anlage 10)
- i) Gutachten „Entnahme und chemische Analyse von Bodenmischproben gemäß Vorgabe des Umweltamtes der Stadt Aachen“, Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Monnetstraße 24, 52146 Würselen, vom 10.10.17 (Anlage 11)
- j) Merkblatt „Bodenschutz auf Baustellen“, Fachbereich Umwelt (Anlage 12)

## § 2

### Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist
  - a) die Erstellung der städtebaulichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 965,
  - b) die Erstellung der ggf. erforderlichen weiteren Gutachten,
  - c) die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen (Gehwege Großheidstraße/Kelmesbergweg, Parkplätze Kelmesbergweg, ein Ablauf an der Querung Kelmesbergweg für die Oberflächenentwässerung, Bäume, alle Beschilderungen, Markierungsarbeiten sowie erforderliche Anpassungsarbeiten einschl. Herstellung des Planums/resp. der Grabenmulde Ecke Kelmesbergweg/Verlautenheidener Straße)
  - d) die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau,
  - e) die Sicherung weiterer mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele,
  - f) die Stellung von Sicherheiten,
  - g) die Regelung der Kostentragung
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 965 besteht seitens des Vorhabenträgers nicht und kann auch nicht durch diesen Vertrag begründet werden.

### Teil A – Planverwirklichung -

## § 3

### Bauvorhaben

Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 965 ist nach dem städtebaulichen Konzept die Errichtung von insgesamt ca. 26 Wohneinheiten geplant. Die vorgeschlagene Bebauung sieht insgesamt vier Doppelhaushälften, drei Einzel- und vier Reihenhäuser sowie insgesamt 15 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vor. Die privaten Stellplätze werden als Carports oder als Garagen errichtet. Im Rahmen der Realisierung der Erschließungsflächen sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Gehwege und im Bereich des Kelmesbergweges auch Parkplätze anzulegen. Die im Süden und Westen geplante Bebauung wird über die bestehenden Verkehrsflächen, die im Norden und Osten geplante Bebauung durch eine ca. 50 m lange private Stichstraße erschlossen. Im vorderen Bereich sind Längsparkplätze und in der privaten Wendeanlage und auf der Ostseite des Kelmesbergweges sind weitere Parkplätze geplant. Die gemäß Bauordnung NRW notwendigen Kleinkinderspielbereiche werden auf den Grundstücken der Mehrfamilienhäuser nachgewiesen.

#### § 4

#### Öffentlich geförderter Wohnraum

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, von den im Planungsgebiet insgesamt entstehenden Wohneinheiten mindestens 30% der Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus als Mietwohnungen zu errichten. Erforderlich ist hierbei eine Förderung für Einkommensgruppe A oder eine Aufteilung der Einkommensgruppen A und B. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diesbezüglich wie auch über das Wohngemenge und die Lage der öffentlich geförderten Wohnungen die Abstimmungen mit der Stadt - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration - zu treffen. Er verpflichtet sich ferner, den Antrag auf Gewährung von Baudarlehen für die Neuschaffung von Miet- und Gruppenwohnungen gemäß Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen spätestens bei Bauantragsstellung zum öffentlich geförderten Wohnungsbau bei der Stadt - Fachbereich Wohnen - einzureichen.
- (2) Sollte der Vorhabenträger entgegen der Regelungen der Absatzes 1 aus Gründen, die er zu vertreten hat, keinen oder weniger öffentlich geförderten Wohnraum realisieren, verpflichtet er sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt - Bauverwaltung - nach folgenden Maßgaben:
  - a) Grundlage für die Berechnung der Vertragsstrafe ist das mit der Stadt - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration - abgestimmte Wohnungsgemenge, aus der sich die Menge des zu erstellenden Wohnraums in m<sup>2</sup> ergibt. Ist eine Abstimmung nicht erfolgt, setzt die Stadt - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration - das Wohnungsgemenge fest.
  - b) Je m<sup>2</sup> nicht realisierter Wohnfläche für öffentlich geförderten Wohnraum nach der Wohnflächenverordnung (i. d .F. v. 25.11.2003) zahlt der Vorhabenträger eine Vertragsstrafe i. H. v. 1.146,00 €. Die Vertragsstrafe ist fällig vier Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt - Bauverwaltung -.
  - c) Nach dem derzeitigen Planungsstand sind ca. 489 m<sup>2</sup> öffentlich geförderter Wohnungsbau zu errichten. Daraus ergibt sich zurzeit ein Höchstbetrag für die Vertragsstrafe nach lit. b) in Höhe von 560.394 €. Diese ist in Höhe von 50 v. H. (280.197 €) durch Bürgschaft zu sichern (vgl. § 19).
  - d) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass der unter lit. c) genannte Höchstbetrag der Vertragsstrafe auf dem Planungsstand von Januar 2018 basiert. Sollte es bei der Realisierung des Bauvorhabens zu nicht unerheblichen Abweichungen bei der Anzahl der tatsächlich errichteten und zu berücksichtigenden Wohneinheiten kommen, ist die Stadt – Bauverwaltung – berechtigt, eine nach den Regelungen der lit. a) und b) ermittelte höhere Vertragsstrafe zu fordern. Die Vorhabenträgerin unterwirft sich hinsichtlich ihrer Verpflichtung zur Zahlung der festgesetzten Vertragsstrafe in Höhe des den Bürgschaftsbetrag von 280.197 € überschreitenden Betrages der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).
- (3) Sollte der Vorhabenträger auf freiwilliger Basis mehr als 30 % öffentlich geförderten Wohnungsbau errichten, entstehen hieraus keine Verpflichtung zur Stellung einer Sicherheit oder Zahlung einer Vertragsstrafe.

## § 5 Umweltbelange/Ausgleich

### (1) Schutzgut Pflanzen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung der Vorgaben des Baumbilanzierungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 965 vom 22.01.2018 (Anlage 6) in enger Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Umwelt - nach folgenden Maßgaben:

- a) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind insgesamt fünf Laubbäume der Liste in Anlage 3 der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen (Stammumfang mind. 18-20 cm) auf dem Grundstück anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Davon werden drei Laubbäume im Bereich der Carports innerhalb des WA<sub>1</sub> und zwei weitere Laubbäume auf den zur Großheidstraße gelegenen Grundstücken gepflanzt.
- b) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Dachflächen der überdachten Stellplätze extensiv zu begrünen. Der Substrataufbau (Schichthöhe der Boden- bzw. Vegetationsschicht) muss mindestens 8 cm betragen. Das Gründach ist so zu bepflanzen, dass eine geschlossene Vegetationsfläche dauerhaft gewährleistet ist. Diese muss auf Dauer erhalten werden.
- c) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Neupflanzung und Pflege von Pflanzungen und Ansaaten die FLL-Gütevorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) einzuhalten. Die Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Gehölze muss den Gütebestimmungen des BdB (Bund Deutscher Baumschulen) entsprechen.
- d) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Pflanz- und Pflegearbeiten auf seine Kosten fach- und sachgerecht nach DIN Normen 18915-18919 (Gärtnerische Arbeiten mit Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) ausführen zu lassen. Die Herstellung der Pflanzungen ist der Stadt – Fachbereich Umwelt – unter [uvp@mail.aachen.de](mailto:uvp@mail.aachen.de) spätestens vierzehn Tage vor der Pflanzung anzuzeigen und ein Abnahmetermine zu vereinbaren. Der Ablauf der 1-jährigen Entwicklungspflege für die Dachbegrünung nach lit. b) sowie der 3-jährige Anwuchspflege für die Bäume nach lit. a) ist ebenfalls der Stadt – Fachbereich Umwelt – unter [uvp@mail.aachen.de](mailto:uvp@mail.aachen.de) spätestens vierzehn Tage vor Fristablauf anzuzeigen und ein Abnahmetermine zu vereinbaren.
- e) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Während der Bauphase sind entsprechende fachgerechte Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronentraufbereich sind unzulässig. Die Bäume sind während der Bauphase durch einen 1,80 m hohen Zaun, im Kronenbereich zuzüglich 1,50 m, zu schützen. Die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP4) und die zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien zur Baumpflege (ZTV Baumpflege) sind zu beachten. Die Bäume sind insbesondere vor mechanischen Beschädigungen durch Baufahrzeuge, Bodenverdichtungen, Materiallagerungen usw. zu schützen.
- f) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die festgesetzten Pflanzungen nach dem Baumbilanzierungsplan (Anlage 6) spätestens in der auf die Schlussabnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

### (2) Schutzgut Boden

#### Hinweise zum Anbau von Gemüse

Im Hinblick auf die nur geringfügige Überschreitung des unteren Maßnahmenwertes für den Parameter Cadmium wird ein eigenverantwortlicher und verantwortungsbewusster Umgang mit der Gartennutzung, d.h. kein intensiver Anbau hoch Cadmium anreichernder Gemüsesorten wie Lollo rosso, Sellerie, Mangold, Endivie und Spinat bzw. eine Sicherung der Anbaufläche über mit unbelastetem Mutterboden gefüllten Hochbeeten, Pflanzkästen oder -kübeln als ausreichend angesehen und empfohlen.

### Bodenschutz in der Bauphase

Als Voraussetzung für den Erhalt der Bodenfunktionen verpflichtet sich der Vorhabenträger zur sachgerechten Behandlung des Bodens vor, während und nach den Baumaßnahmen. Wesentlich hierfür sind die fachgerechte Abgrabung und Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden während der Bauphase sowie deren fachgerechter Wiedereinbau und Herstellung der Bodenschichten (siehe Merkblatt „Bodenschutz auf Baustellen“, Anlage 12).

### (3) Schutzgut Wasser

- a) 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. Das Arbeitsblatt DWA-A 142 Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten ist zu beachten.
- b) Der Grundstücksentwässerungsanschluss an den öffentlichen Abwasserkanal in der Verlautenheidener Straße und im Kelmesbergweg ist bei der Regionetz GmbH, Lombardenstraße 12-22, 52070 Aachen zu beantragen und wird durch diese zu Lasten des Vorhabenträgers hergestellt.

### (4) Schutzgut Mensch

- a) 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 mechanischen Belüftung (Schalldämmlüfter) sicherzustellen.

- b) Für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Unterrichtsräume sowie für Büroräume darf von den Festsetzungen abgewichen werden.  
Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Anlage zu Punkt 8.4 zu den schriftlichen Festsetzungen 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) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen nachzuweisen, die das genannte erforderliche Schalldämm-Maß nicht verschlechtern.

- c) Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile gem. DIN 4109 angesetzt werden können.
- d) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit der Bebauung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> erst zu beginnen, wenn die im Wohngebiet WA<sub>1</sub> genannten baulichen Anlagen (Schallschutzriegel) im Rohbau fertiggestellt sind.
- (5) Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
- a) Bodendenkmäler:  
Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Reste von Bunkeranlagen auftreten können, insbesondere für die südwestliche Ecke liegen hierzu neuere Informationen vor. Aus den nördlich angrenzenden Bereichen sind Spuren vor- und frühgeschichtlicher Besiedlung bekannt.  
Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde unverzüglich der Stadt Aachen als Untere Denkmalbehörde (Lagerhausstraße 20, 52058 Aachen, Tel.: 0241/432-6164, denkmalpflege@mail.aachen.de) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0) zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten, bis die Weisung der zuständigen Stelle für die Fortsetzung der Arbeiten vorliegt.  
Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einem Bußgeld geahndet (§ 41 DSchG NRW).
- b) Kampfmittel:  
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW (KBD) hat in seiner Stellungnahme vom 13.01.2014 festgestellt, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historischen Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich liefern. Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher, nach Abriss der zur Zeit bestehenden Bebauung bei der Stadt Aachen – Bauverwaltung - einen Antrag auf Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel zu stellen. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass der Nachweis der Kampfmittelfreiheit eine Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung darstellt. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Stadt – Bauverwaltung – oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen.
- c) Kriminalprävention:  
Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an den Gebäuden berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK44) der Polizei Aachen bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

## § 6

### Ausgleichszahlung (Ablösezahlung) für fehlende Kinderspielfläche

- (1) Durch die Baumaßnahme mit derzeit 26 geplanten familieneigneten Wohnungen wird ein Bedarf an öffentlicher Spielfläche von 520 m<sup>2</sup> ausgelöst, der um 50 v. H. reduziert werden kann, weil in ca. 180 m Entfernung des Plangebietes ein Spielplatz für verschiedene Altersgruppen in ausreichender Größe vorhanden ist. Aus diesem Grund ist die Neuanlage eines Spielplatzes innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Ausgleich der nicht zu realisierenden Spielplatzfläche (260 m<sup>2</sup>) gem. des Ratsbeschlusses vom 18.09.2013 zur Zahlung eines Ausgleichsbetrages in Höhe von 24.960 € (in Worten: vierundzwanzigtausendneuhundertsechzig EURO). Dieser errechnet sich wie folgt:

$$260 \text{ m}^2 \times 120,00 \text{ €/m}^2 \times 80 \% = 24.960 \text{ €}$$

- (2) Der vorgenannte Ausgleichsbetrag wird fällig innerhalb von vier Wochen nach Zahlungsaufforderung durch die Stadt - Bauverwaltung -.
- (3) Die Stadt verpflichtet sich, den Ausgleichsbetrag zur Aufwertung von bereits vorhandenen Kinderspielplätzen im Umfeld zu verwenden.
- (4) Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an wohnungsnahen Spielflächen auf dem privaten Baugrundstück eine entsprechende Spielfläche für Kleinkinder anzulegen.

## § 7

### Grunddienstbarkeit/en

Der Vorhabenträger verpflichtet sich,

- (1) die im Bebauungsplan Nr. 965 zu belastenden Flächen durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten wie folgt dauerhaft zu sichern:
- für die im Bebauungsplan mit „a“ gekennzeichneten Flächen ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen
  - für die im Bebauungsplan mit „b“ gekennzeichneten Flächen ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen
- (2) für die private Verkehrsfläche ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen dauerhaft zu sichern.

### Teil B – Erschließung -

## § 8

### Übertragung der Erschließung

- (1) Die Stadt überträgt nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die erstmalige Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen
- Gehweg Großheidstraße, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 965 – Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg und
  - Gehweg/Parkplätze Kelmesbergweg im Bereich der Bebauungspläne Nr. 676 - Verlautenheidener Straße / Waldstraße – und Nr. 965 – Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg -

einschl. eines Ablaufes an der Querung Kelmesbergweg für die Oberflächenentwässerung, Bäume, Herstellung des Planums/resp. der Grabenmulde Ecke Kelmesbergweg/Verlautenheidener Straße ,

- c) alle Beschilderungen, Markierungsarbeiten sowie die erforderliche Anpassungsarbeiten auf den Erschließungsträger.
- (2) Maßgebend für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließungsanlagen ist die mit den zuständigen Fachbereichen der Stadt oder anderen Dienststellen und den Versorgungsträgern abgestimmte Planung Erschließungsanlagen (öffentlich) vom 22.03.2018 (Anlage 7) und der Baumbilanzierungsplan vom 22.01.2018 (Anlage 6).

## § 9

### Art und Umfang, Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung folgende Leistungen
- a) die Freilegung der festgesetzten Flächen der öffentlichen Erschließungsanlagen,
  - b) den Endausbau der öffentlichen Erschließungsanlage
  - c) die Herstellung eines Ablaufes für die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche,
  - d) das Pflanzen von 2 Bäumen nach § 10 einschl. der einjährigen Fertigstellungs- und der zweijährige Entwicklungspflege (dreijährigen Anwuchspflege),
  - e) alle erforderlichen Anpassungsarbeiten, einschl. Herstellung des Planums (keine Pflasterung)/resp. der Grabenmulde Ecke Kelmesbergweg/Verlautenheidener Straße
  - f) die Lieferung und Aufstellung bzw. Herstellung einer temporären Beschilderung und Markierung in Abstimmung mit der Stadt – Straßenverkehrsbehörde, Herrn Grützmacher, Tel. 0241/432-6844 - sowie der endgültigen Beschilderung und Markierung auf der Grundlage eines von dem Bauherren/Erschließungsträgers zu erstellenden Beschilderungs- und Markierungsplanes in Abstimmung mit der Stadt – Straßenverkehrsbehörde, Herrn Grützmacher, Tel. 0241/432-6844 - ,
- (2) die abschließende Grenzvermessung einschließlich Abmarkung der öffentlichen Verkehrsfläche

## § 10

### Grünordnung für die öffentlichen Flächen

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich auf seine Kosten zur Umsetzung der in Ziffer 4.8. der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 965 genannten Maßnahmen der Grünordnung nach den Maßgaben des Baumbilanzierungsplanes (Anlage 6) in Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Umwelt - wie folgt:
- a) Im Einmündungsbereich zur privaten Verkehrsfläche sind zwei Laubbäume der Liste in Anlage 3 der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen mit einem Stammdurchmesser von mind. 18 bis 20 cm in ausreichend dimensionierten Baumbeten innerhalb des Gehweges des Kelmesbergweges anzupflanzen. Das Baumscheibenssubstrat muss mindestens 12 cbm betragen. Die Ausführung der Arbeiten erfolgt nach dem mit den zuständigen Fachbereichen der Stadt abgestimmte Planung Erschließungsanlagen (öffentlich) vom 22.03.2018 (Anlage 7). Die Bäume sind durch ein vertikales Baumschutzgitter dauerhaft zu schützen. Darüber hinaus ergeben sich weitergehende Regelungen in den §§ 16 bis 17.
  - b) Dem Erschließungsträger obliegt für die Pflanzungen nach lit. a) die einjährige Fertigstellungs- und die zweijährige Entwicklungspflege (dreijährige Anwuchspflege).
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, bei der Neupflanzung und Pflege von Pflanzungen und Ansaaten die FLL-Gütevorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) einzuhalten

ten. Die Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Gehölze und Bodendecker muss den Gütebestimmungen des BdB (Bund Deutscher Baumschulen) entsprechen.

- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Pflanz- und Pflegearbeiten auf seine Kosten fach- und sachgerecht durch eine Fachfirma des Garten- und Landschaftsbaus ausführen zu lassen. Die Ausführung der beabsichtigten und erforderlichen Maßnahmen ist vorab zu beschreiben. Die Beschreibung ist vor Beginn der Arbeiten der Stadt – Fachbereich Umwelt – zur Abstimmung vorzulegen.

## **§ 11**

### **Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung**

- (1) Mit der Ausführungsplanung und der Bauleitung hat der Erschließungsträger mit Zustimmung der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen – die Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Monnetstraße 24, 52146 Würselen beauftragt. Eine dem Projekt entsprechende Haftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden ist durch das beauftragte Ingenieurbüro auf Anforderung durch die Stadt – Bauverwaltung - nachzuweisen.
- (2) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten sind einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Maßgabe in Auftrag zu geben, diese mit der Stadt – Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung – abzustimmen.
- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung auf der Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) und des Tariffreue- und Vergabegesetzes NRW und Zustimmung durch die Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen - zu vergeben. Der Zustimmung durch die Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen/Abteilung Straßenbau - bedürfen auch die Leistungsverzeichnisse aller Bauleistungen vor deren Ausgabe. Die Vergabe darf nur an für den öffentlichen Straßenbau zertifizierte Tiefbauunternehmen und mit Zustimmung der Stadt erfolgen.

## **§ 12**

### **Baubeginnanzeige**

- (1) Der Baubeginn der öffentlichen Verkehrsfläche ist der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Frau Poth und Herrn Etheber (Ablauf) – und die Anpflanzung der Bäume nach § 10 Abs. 1 – Fachbereich Umwelt (UVP)- zwei Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen, damit die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter die ordnungsgemäße und vertragskonforme Herstellung der Erschließungsanlagen überwachen kann.
- (2) Falls der Bau ohne vorherige Anzeige nach Abs. (1) begonnen werden sollte, ist die Stadt – Bauverwaltung - berechtigt, eine Vertragsstrafe in Höhe von 5.000,00 € von dem Erschließungsträger zu erheben. Die Vertragsstrafe wird vier Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt - Bauverwaltung – fällig. Der Erschließungsträger unterwirft sich hinsichtlich seiner Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).
- (3) Die Stadt behält sich das Recht vor, die Abnahme der Erschließungsanlage nach § 16 sowie deren Übernahme nach § 17 zu verweigern, falls eine Baubegleitung aus Gründen, die sie nicht zu vertreten hat, teilweise oder gänzlich unmöglich war. Dies gilt insbesondere für den Fall einer fehlenden Baubeginnanzeige.

## **§ 13**

### **Baudurchführung**

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Bauleistungen auf Grundlage der VOB (B und C) ausführen zu lassen.
- (2) Der Erschließungsträger hat notwendige behördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen.
- (3) Der Erschließungsträger hat durch Planvereinbarung/Koordinierung mit Versorgungsträgern (Regionetz GmbH) und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Kabel für Telefon und Antennenanschluss, Telekom-, Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie Leitungen für weitere Lizenznehmer) so rechtzeitig in der künftigen Verkehrsfläche verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Die Verlegung von Kabeln über Freileitungen ist nicht zugelassen. Notwendig werdende Zustimmungen zur Verlegung von Leitungen sind einzuholen und vorzulegen.
- (4) Die Errichtung und Betreuung der Beleuchtung der privaten Stichstraßen wird der Erschließungsträger mit gesonderter Vereinbarung auf die Regionetz GmbH übertragen.
- (5) Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (6) Der Erschließungsträger hat bei begründetem Verdacht auf eine mangelhafte Qualität der für den Bau der Anlagen verwendeten Materialien auf Verlangen der Stadt von diesen nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen – vorzulegen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten angemessenen Frist zu entfernen.

## **§ 14**

### **Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der Ausbaurbeiten an übernimmt der Erschließungsträger innerhalb des Vertragsgebietes die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht.
- (2) Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Ausbaumaßnahme an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

## § 15

### Fristen/Fertigstellung der Anlagen

- (1) Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten funktionsfähig und verkehrssicher benutzbar sein.
- (2) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen im WA<sub>1</sub> ist der für dieses Vorhaben erforderliche private Mischwasserkanal herzustellen. Die weitere Herstellung erfolgt entsprechend dem Baufortschritt.
- (3) Schäden der Straße, einschließlich der Straßenaufbrüche an Baustellen, sind vor Fertigstellung der Straße fachgerecht durch den Erschließungsträger zu beseitigen.
- (4) Mit der abschließenden Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf erst begonnen werden, wenn 80 v. H. der Hochbaumaßnahmen beendet worden sind. Die Fertigstellung der Erschließungsanlage hat dann innerhalb von 9 Monaten zu erfolgen.
- (5) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

## § 16

### Abnahme und Mängelansprüche

- (1) Der Erschließungsträger zeigt der Stadt – Bauverwaltung – bzw. der Regionetz GmbH (Ablauf) die vertragsmäßige Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche und Baumpflanzungen schriftlich an. Teilabnahmen sind möglich. Nach Eingang der Anzeige setzt die Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen für die Verkehrsfläche und Fachbereich Umwelt sowie dem Aachener Stadtbetrieb, Geschäftsbereich 4 für die Bäume, sowie der Regionetz GmbH für den Ablauf - einen Abnahmetermin innerhalb der nächsten zwei Wochen fest. Die Leistungen sind von der Stadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen bzw. Fachbereich Umwelt und Aachener Stadtbetrieb, Geschäftsbereich 4 sowie der Regionetz GmbH - und dem Erschließungsträger bzw. einem von ihm Beauftragten gemeinsam abzunehmen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien und der Regionetz GmbH zu unterzeichnen.
- (2) Nach der dreijährigen Anwuchspflege der Pflanzungen nach § 10 – gerechnet vom Tage der Abnahme der Pflanzungen nach Abs. 1 - erfolgt eine weitere Abnahme der Pflanzmaßnahme. Abs. 1 gilt entsprechend.
- (3) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr dafür, dass seine Leistungen im Zeitpunkt der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, der VOB sowie den zusätzlichen technischen Vorschriften und Richtlinien für den Bau von Verkehrsflächenbefestigungen aus Asphalt (ZTV Asphalt-STB) und zur Herstellung von Pflasterdecken, Plattenbelägen und Einfassungen (ZTV Pflaster-STB) sowie den FLL-Gütevorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) und bezüglich der Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Gehölze den Gütebestimmungen des BdB (Bund Deutscher Baumschulen) in den jeweils geltenden Fassungen entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Die Mängelansprüche der Stadt werden durch sonstige Genehmigungen und Abnahmen der Vertragsleistungen nicht eingeschränkt.
- (4) Die Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der VOB sowie den zusätzlichen technischen Vorschriften und Richtlinien für den Bau von Verkehrsflächenbefestigungen aus Asphalt (ZTV Asphalt-STB) und zur Herstellung von Pflasterdecken, Plattenbelägen und Einfassungen (ZTV Pflaster-STB) in den jeweils geltenden Fassungen. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche für die öffentliche Verkehrsfläche wird auf vier

Jahre festgesetzt. Die Verjährungsfristen beginnen mit der Abnahme der jeweiligen Maßnahme durch die Stadt.

- (5) Werden Mängel bei der Abnahme festgestellt, so sind diese innerhalb einer angemessenen Frist, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 250,00 € (in Worten: zweihundertfünfzig EURO) erhoben werden. Dies gilt auch, wenn der Erschließungsträger bzw. ein von ihm Beauftragter zum Abnahmetermin nicht erscheint.

## § 17

### Übernahme der öffentlichen Verkehrsfläche

- (1) Die Übernahme der Erschließungsanlagen in die Straßenbaulast und die Verkehrssicherungspflicht der Stadt bzw. der Regionetz GmbH erfolgt mit der Abnahme der endgültig fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Teileinrichtungen.
- (2) Bis spätestens jeweils zwei Monate nach der Übernahme der Erschließungsanlagen bzw. Teileinrichtungen sind die von dem Erschließungsträger und die durch den von ihm beauftragten Ingenieur gefertigten und beschafften Unterlagen über die nach diesem Vertrag hergestellten Erschließungsanlagen der Stadt - Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Frau Poth (Verkehrsfläche) kostenfrei auszuhändigen.
- (3) Zu den Unterlagen nach Abs. 2 gehören:
- a) die vom beauftragten Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne (öffentliche Verkehrsfläche),
  - b) der Nachweis (Kopie der Grenzniederschrift) über die vollständige Abmarkung der Erschließungsanlage im Rahmen einer Grenzvermessung; die Skizze zur Grenzniederschrift muss sämtliche Grenzzeichen und ggf. die Abweichungen zwischen der ausgebauten Erschließungsanlage und den Eigentumsgrenzen enthalten,
  - c) ein 3D Bestandsplan der ausgebauten Erschließungsanlage in digitaler Form (dwg/dxf-Format mit 3D Zeichenelementen) auf Grundlage der unter b) durchgeführten Grenzvermessung in den amtlichen Systemen ETRS89/UTM und Normalhöhennull; aufzumessen sind alle wesentlichen topografischen Merkmale der Erschließungsanlage nach Lage und Höhe, insbesondere Straßen-, Rad- und Gehwegsbegrenzungen mit Bordsteinober- und -unterkanten, Randsteinen, Straßenmarkierungen, Bäumen (mit Stammumfang und Kronendurchmesser) sowie alle Ein- und Aufbauten, wie z.B. Straßenabläufe, Gas-, Wasserschieber, Laternen, Hydranten, Strom-, Schaltkästen, etc.
- (4) Bei nicht fristgerechtem Einreichen der Unterlagen bei der Stadt verpflichtet sich der Erschließungsträger zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von monatlich 150,00 €. Die Vertragsstrafe wird vier Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt - Bauverwaltung – fällig. Der Erschließungsträger unterwirft sich hinsichtlich seiner Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe der sofortigen Vollstreckung im Sinne des § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW).
- (5) Die nach Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 vorgelegten Unterlagen und Pläne gehen kostenfrei in das Eigentum der Stadt über. Ein Zurückbehaltungsrecht des Erschließungsträgers ist ausgeschlossen.
- (6) Die im Bebauungsplan Nr. 965 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen Grohheidstraße und Kelmesbergweg sind, sofern sie noch im Eigentum des Erschließungsträgers stehen, kosten- und lastenfrei an die Stadt zu übertragen. Dem Erschließungsträger ist bekannt, dass es diesbezüglich noch eines notariellen Vertrages mit der Stadt - Fachbereich Immobilienmanagement – bedarf.

## § 18 Widmung

Die Widmung der Verkehrsflächen für den öffentlichen Verkehr erfolgt durch die Stadt in einem Verfahren nach § 6 Straßen- und Wegegesetz NW (StrWG NW). Der Erschließungsträger stimmt hiermit unwiderruflich der Widmung zu und verzichtet auf diesbezügliche Rechtsbehelfe.

### Teil C –Schlussbestimmungen -

## § 19 Sicherheitsleistung

### (1) Vertragserfüllungsbürgschaft

- a) Der Vorhaben-/Erschließungsträger leistet zur Sicherung der sich für ihn aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen eine Sicherheit in Höhe von insgesamt 402.766 € (in Worten: vierhundertzweitausendsiebenhundertsechundsechzig- EURO) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse.
- b) Der vorgenannten Bürgschaft liegt folgende Kostenkalkulation zugrunde:
- |   |           |
|---|-----------|
| aa) Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche   | 64.190 €  |
| bb) Ingenieurhonorar  | 6.419 €   |
| cc) Dachbegrünung Carports WA <sub>1</sub> (162,50 m <sup>2</sup> x 100,- €)                            | 16.250 €  |
| dd) 7 Bäume (§ 5 Abs.1 lit. a) und § 10 Abs. 1 lit. a)) einschl.<br>3jähriger Anwuchspflege (7 x 750 €) | 5.250 €   |
| ee) Ausgleichszahlung Kinderspielplatz  | 24.960 €  |
| ff) Vermessung (öff. Verkehrsfläche)  | 5.500 €   |
| gg) Vertragsstrafe für nicht realisierten öff. gef. Wohnraum  | 280.197 € |
- c) Die Bürgschaft ist unaufgefordert innerhalb von vier Wochen nach Wirksamwerden dieses Vertrages bei der Stadt – Bauverwaltung – einzureichen.
- d) Die Bürgschaften nach lit. b) lit. aa-dd) werden durch die Stadt – Bauverwaltung – nach erfolgter Teilabnahme bzw. Abnahme der Anlagen und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen und soweit nachfolgend vereinbart Zug um Zug gegen Vorlage der jeweiligen Mängelansprüchebürgschaft nach Abs. 2 unverzüglich entsprechend reduziert bzw. an den Erschließungsträger zurückgegeben.
- e) Die Bürgschaft nach lit. b) lit. ee) wird nach Eingang der Zahlung der Ausgleichszahlung bei der Stadt – Fachbereich Umwelt – unverzüglich zurückgegeben.
- f) Die Bürgschaft nach lit. b) lit. ff) wird nach Eingang der jeweiligen Vermessungsunterlagen bei der Stadt - Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung – entsprechend reduziert oder bei Vorliegen aller Unterlagen unverzüglich zurückgereicht.
- g) Die Sicherheit nach lit. b) lit. gg) wird von der Stadt – Bauverwaltung - um 50 v. H. reduziert, nachdem der Vorhabenträger der Stadt – Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration – die Fertigstellung des Rohbaus des öffentlich geförderten Wohnraums angezeigt hat. Die Fertigstellung des Rohbaus ist dadurch nachzuweisen, dass die NRW-Bank die nach Fertigstellung des Rohbaus auszahlende Darlehensrate vollständig an den Vorhabenträger ausgezahlt hat. Die verbliebene Sicherheit wird von der Stadt – Bauverwaltung - unverzüglich zurückgereicht, nachdem der Vorhabenträger der Stadt – Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration – die Bezugsfertigkeit oder Fertigstellung des öffentlich geför-

erten Wohnraums angezeigt hat. Die Bezugsfertigkeit oder Fertigstellung ist dadurch nachzuweisen, dass die NRW-Bank die nach abschließender Bezugsfertigkeit oder Fertigstellung auszahlende Darlehensrate vollständig an den Vorhabenträger ausgezahlt hat. Ebenso wird die Sicherheit unverzüglich von der Stadt – Bauverwaltung – zurückgereicht, nachdem die Zahlung der Vertragsstrafe gem. § 4 Abs. 2 erfolgt ist.

- h) Erfüllt der Vorhaben-/Erschließungsträger seine vertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft, so ist die Stadt – Bauverwaltung – berechtigt, dem Vorhaben-/Erschließungsträger schriftlich eine Frist von drei Monaten zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhaben-/Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die Arbeiten nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft oder wird über das Vermögen des Vorhaben-/Erschließungsträgers das Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen oder ist der Vorhaben-/Erschließungsträger aus sonstigen Gründen zahlungsunfähig, ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten durch Dritte ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten und noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Vorhaben-/Erschließungsträger aus diesem Vertrag aus dieser Sicherheit zu befriedigen. Darüber hinaus kann die Bürgschaft in Anspruch genommen werden, wenn die Stadt – aus welchen Gründen auch immer – verpflichtet wird, die Arbeiten in der öffentlichen Verkehrsfläche und/oder öffentlichen Grünanlage selbst durchzuführen oder fertig zu stellen.

(2) Mängelansprüchebürgschaft

- a) Als Sicherheit für die ordnungsgemäße Herstellung der vertraglich vereinbarten Anlagen nach Abs. 1 lit. b) lit. aa-dd) hat der Vorhaben-/Erschließungsträger nach erfolgter Teilabnahme bzw. Abnahme der Anlagen und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen unverzüglich von der/den ausführenden Firma/en eine unbefristete selbstschuldnerische Mängelansprüchebürgschaft in Höhe von 3 % der jeweiligen Auftragssumme, welche der Stadt Aachen – Bauverwaltung - durch den Vorhaben-/Erschließungsträger nachzuweisen ist, einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse zugunsten der Stadt bei der Stadt – Bauverwaltung – einzureichen.
- b) Nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche nach VOB und der ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen reicht die Stadt – Bauverwaltung - die Mängelansprüchebürgschaft unverzüglich an die sie stellende Bank oder Sparkasse zurück.

**§ 20**

**Kostentragung**

Der Vorhabenträger trägt alle Kosten für die nach diesem Vertrag durchzuführenden Maßnahmen. Eine Kostenbeteiligung der Stadt ist ausgeschlossen.

**§ 21**

**Haftungsausschluss der Stadt**

Eine Haftung der Stadt für Entschädigungen und etwaige sonstigen Aufwendungen des Vorhaben-/Erschließungsträgers, den dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 965 getroffen hat, wird durch diese Vereinbarung nicht begründet. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

**§ 22**

**Abtretung von Forderungen**

Forderungen des Vorhaben-/Erschließungsträgers gegen die Stadt aus diesem Vertrag können an Dritte nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt – Bauverwaltung – abgetreten werden.

**§ 23**  
**Rechtsnachfolge**

Der Vorhaben-/Erschließungsträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an einen/e evtl. Rechtsnachfolger/in in rechtsverbindlicher Form mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Der Vorhaben-/Erschließungsträger haftet der Gemeinde neben einem/r etwaigen Rechtsnachfolger/in als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

**§ 24**  
**Kündigungsrecht**

- (1) Die Parteien sind berechtigt diesen Vertrag zu kündigen, wenn einer der Vertragspartner so schwer gegen die vertraglichen Verpflichtungen verstößt, dass ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zumutbar ist.
- (2) Die sich aus den gesetzlichen Bestimmungen ergebenden Kündigungsrechte bleiben unberührt.

**§ 25**  
**Salvatorische Klausel**

- (1) Vertragsänderungen und/oder Ergänzungen sowie das Abweichen von dieser Formvorschrift bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (2) Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. In einem solchen Fall ist die ungültige Bestimmung möglichst so umzudeuten oder zu ergänzen, dass mit ihr der beabsichtigte rechtliche und wirtschaftliche Zweck erreicht wird.
- (3) Die Vertragspartner sichern sich insoweit gegenseitig eine loyale Erfüllung dieses Vertrages zu.

**§ 26**  
**Wirksamwerden**

Der Vertrag wird wirksam mit Inkrafttreten der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 965 oder mit Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB.

Aachen, den .....  
Vorhaben-/Erschließungsträger

Aachen, den .....  
Stadt Aachen

In Vertretung

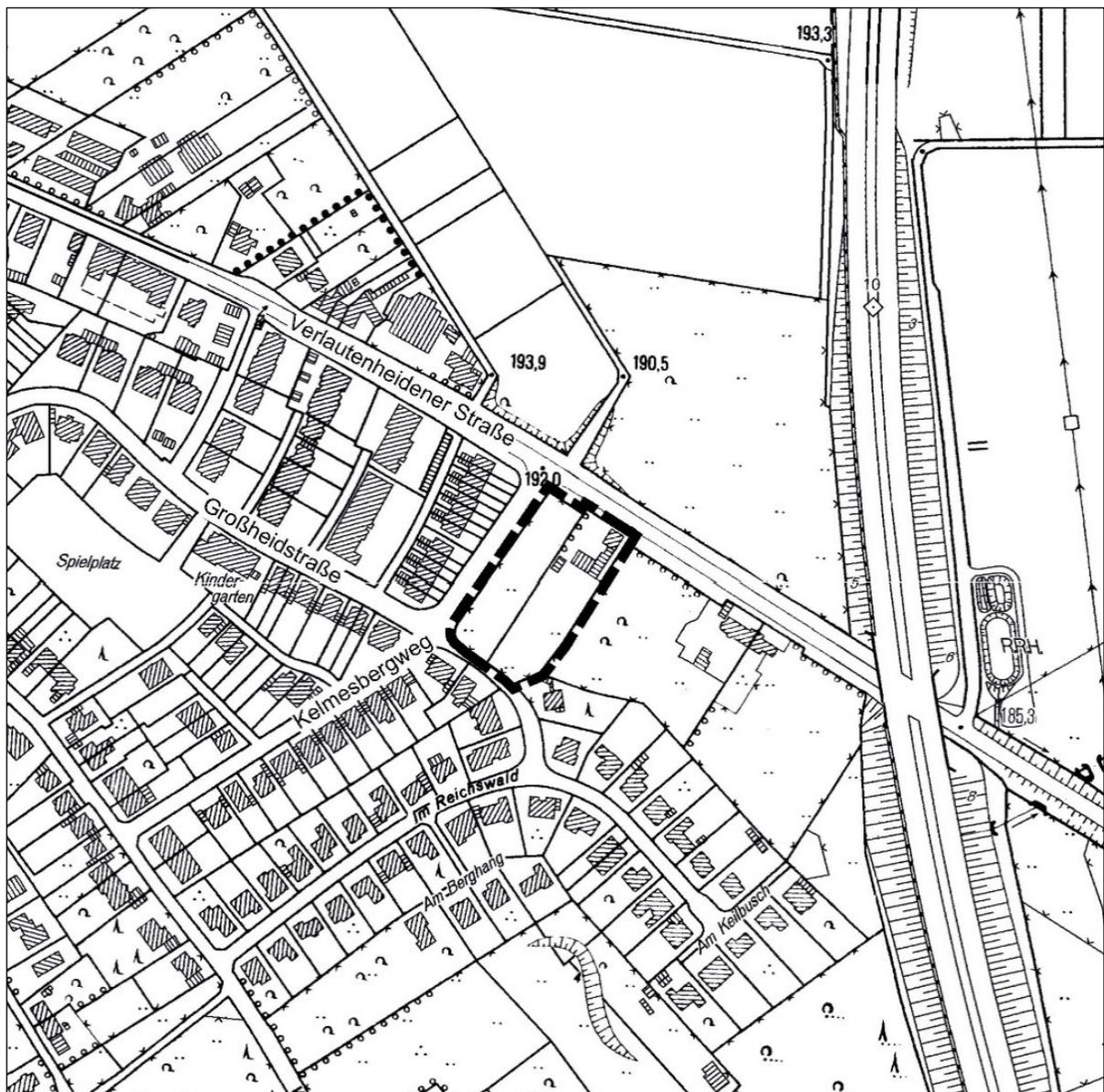
.....  
(Damir Konforta)

.....  
(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

.....  
(Werner Wingenfeld)  
Stadtbaurat

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

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



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Städtebauliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
1.1	Beschreibung des Plangebietes	3
1.2	Regionalplan	3
1.3	Masterplan Aachen*2030	3
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Landschaftsplan	4
<b>2.</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>5</b>
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
<b>4.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte</b>	<b>8</b>
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	10
4.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
4.8	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	10
4.9	Gestalterische Maßnahmen	10
<b>5.</b>	<b>Umweltschützende Belange</b>	<b>11</b>
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
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>Kosten</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>Städtebaulicher Vertrag</b>	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>Plandaten</b>	<b>16</b>

## **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 das Flurstück 1260, Flur 27, Gemarkung Haaren. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 5.500 m<sup>2</sup>. 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 dreiaxigen 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 m<sup>2</sup>.

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 wird durch die Planung die Abwanderung von Bauinteressierten in das Umland vermindert. Damit wird gleichzeitig die Nachfrage nach öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen gestärkt und deren Standort langfristig gesichert. Darüber hinaus dient der Bebauungsplan der Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteiles. Die Grundstücke des Plangebietes wurden durch einen örtlichen Investor erworben. Der Vorhabenträger wird die zukünftigen Grundstücke erschließen und entsprechend des Angebotsbebauungsplanes 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 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Wohngebiet geschaffen.

### **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, konnte 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 wird gesichert, dass Verpflichtungen, die sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ergeben, vom Investor übernommen werden. Hierzu gehören insbesondere die Herstellung von öffentlichen Erschließungsflächen sowie die Verpflichtung, 30 % als öffentlich geförderte Wohneinheiten 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 wird für die Bebauung an den Bestandsstraßen auf den Privatgrundstücken untergebracht. 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 Bahnhofpunkt „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 wurden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

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 Ingenieursgesellschaft 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 m<sup>2</sup> öffentliche Kinderspielfläche vorzusehen. Dabei wird von zwei Kindern pro Wohneinheit ausgegangen. Somit wäre maximal ein 520 m<sup>2</sup> großer Spielplatz zu realisieren. Gemäß dem Ratsbeschluss vom 18.09.2013 kann die Forderung nach 10 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> reduziert werden kann.

Da sich in ca. 180 m Entfernung der Spielplatz „Großheidstraße“ mit einer Fläche von ca. 6.420 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Spielplatzflächen auf. Anstelle eines zusätzlichen Spielplatzes wird der vorhandene Spielplatz „Groß-

heidstraße“ durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet. Über den städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, 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 Bahnhofspunkt „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 werden als ‚Allgemeine Wohngebiete‘ festgesetzt. 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 werden damit vorsorglich ausgeschlossen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. 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 WA<sub>1</sub>, in dem Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, darf die Grundflächenzahl durch überdachte und nicht überdachte Stellplätze bis zu einem Wert von 0,75 überschritten werden. Damit wird ermöglicht, dass der ruhende Verkehr komplett ebenerdig untergebracht werden kann.

Als Ausgleich für die mögliche höhere Versiegelung wird vertraglich geregelt, dass überdachte Stellplätze innerhalb des WA<sub>1</sub> flächendeckend zu begrünen sind. Nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Art auszuführen.

Zur Schaffung eines homogenen Gesamtbildes werden innerhalb des Plangebietes Gebäudehöhen normiert. 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 WA<sub>1</sub> einer dreigeschossigen Bebauung ohne Staffel- oder Dachgeschoss, innerhalb der WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> einer zweigeschossigen Bebauung zuzüglich eines Dachgeschosses. Im Bereich des WA<sub>1</sub> werden Mindest- und Maximalwerte festgesetzt, um die gemäß Lärmgutachten notwendigen Höhen der Gebäude sicherstellen zu können.

Abweichungen von den Höhenfestsetzungen sind ausschließlich für nutzungs- und technikbedingte Anlagen zulässig. Diese Anlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen innerhalb des WA<sub>1</sub> 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 m<sup>2</sup> 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 WA<sub>1</sub> wird entlang der Verlautenheidener Straße aus Schallschutzgründen eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise trägt zur Minimierung der Ausbreitung des Verkehrslärms der Verlautenheidener Straße bei. Im Bereich des WA<sub>2</sub> wird eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser, innerhalb des WA<sub>3</sub> für Hausgruppen festgesetzt. Damit wird zur angrenzenden Bestandsbebauung und zum Landschaftsraum ein fließender Übergang geschaffen.

Die Planung des städtebaulichen Vorentwurfes wird mit Baugrenzen umfahren und durch zusammenhängende überbaubare Flächen umgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden bis auf das WA<sub>3</sub> 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 WA<sub>1</sub> 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 werden nicht in die überbaubaren Flächen einbezogen, 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 WA<sub>1</sub> 12 m<sup>2</sup>, ansonsten 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Aufgrund des Geländegefälles im Plangebiet kann die Einhaltung der notwendigen Abstandflächen von Gebäuden zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu unerwünschten Einschränkungen der überbaubaren Flächen führen. Um dem entgegenzuwirken, wird planungsrechtlich eine Reduzierung der seitlichen Abstandflächen von Gebäuden auf 3,0 m festgesetzt.

#### **4.4 Höchstzahl der Wohnungen**

Innerhalb der WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> wird zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl die Anzahl der Wohneinheiten je Hauseinheit auf maximal zwei beschränkt. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung innerhalb des Plangebietes und dient dem beabsichtigten Charakter eines Familienheimgebietes. Dadurch wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden und die Verkehrsflächen auch für spielende Kinder nutzbar gemacht werden. Innerhalb des WA<sub>1</sub> wird keine Beschränkung der Wohnungsanzahl vorgenommen, um hier Mehrfamilienhäuser realisieren zu können.

#### **4.5 Flächen für Nebenanlagen**

Nebenanlagen werden zur Sicherstellung der Durchgrünung und zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung im Vorgartenbereich zwischen Hauptgebäude und vorgelagerter öffentlicher Verkehrsfläche ausgeschlossen 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 WA<sub>1</sub> 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 erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Zur Unterstützung der Durchgrünung werden Garagen und Stellplätze innerhalb des WA<sub>2</sub> in den rückwärtigen Grundstücksteilen ausgeschlossen. Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze werden nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Innerhalb der WA<sub>1</sub> und WA<sub>3</sub> ist der ruhende Verkehr auf Flächen für Carports unterzubringen, die unmittelbar von der Stichstraße aus angefahren werden können. Auf diesen Flächen sind auch nicht überdachte Stellplätze zulässig.

#### **4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Durch das festgesetzte mit ‚a‘ gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird die Erschließung der einzelnen Grundstücke innerhalb des WA<sub>3</sub> gesichert, 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 wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt. Damit wird gewährleistet, 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 innerhalb des WA<sub>1</sub> mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 0,75 auszugleichen, werden die Carportüberdachungen flächendeckend begrünt. Diese Maßnahme wird vertraglich vereinbart. Des Weiteren sind im Bereich der Fläche für Carports drei Laubbäume heimischer Art zu pflanzen. Damit soll die langgestreckte überdachte Stellplatzanlage sinnvoll in Abschnitte gegliedert werden. Auf den zur Großheidstraße gelegenen Grundstücken sind insgesamt zwei Laubbäume heimischer Art zu pflanzen. Weitere zwei Laubbäume heimischer Art sind im Einmündungsbereich der privaten Verkehrsfläche in ausreichend dimensionierten Baumbeeten innerhalb des Gehweges des Kelmesbergweges anzupflanzen. Mit diesen Pflanzungen wird der durch die vorliegende Planung verursachte Verlust an Bestandsbäumen durch Neuanpflanzungen zahlenmäßig ausgeglichen. Alle Anpflanzungen werden innerhalb des städtebaulichen Vertrages geregelt.

#### **4.9 Gestalterische Maßnahmen**

Die gestalterischen Anforderungen an die Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 965 werden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. 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 wird festgesetzt, dass innerhalb des WA<sub>1</sub> nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit maximal 10° Neigung und innerhalb der WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 40° zulässig sind. Spiegelnde und glänzende Materialien zur Dacheindeckung sind zu vermeiden. Zusätzlich werden Dachaufbauten und Dacheinschnitte in ihrer Breite und ihrem Abstand untereinander und zur Traufe, zum First und zu den Gebäudeabschlusswänden eingeschränkt.

Des Weiteren wird festgesetzt, 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 wird ein sinnvoll gestalteter Übergang zu angrenzenden Grundstücken gewährleistet.

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 wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB hergestellt. Diese bis zum 31. Dezember 2019 gültige Möglichkeit gilt für Bebauungspläne mit einer Grundfläche entsprechend der angegebenen Grundflächenzahl von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ergibt sich lediglich eine Grundfläche von ca. 1.913 m<sup>2</sup>.

Das beschleunigte Verfahren wäre 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 Verkehrsgerauschemissionen. 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 WA<sub>1</sub> 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 WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> 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 m<sup>2</sup> 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 Biotoperelementen.

Ein mögliches Vorkommen von Steinkauz, Gartenrotschwanz, Mehl- und Rauchschnalbe 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 Oberflächenwässer 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 aus der Oberflächenmischprobe von 0-20 cm Tiefe zeigen auf, dass keine Prüfwertüberschreitungen für Wohngebiete oder Kinderspielflächen vorliegen. Die Schwermetallgehalte können für den Wirkungspfad Boden-Mensch als unbedenklich eingestuft werden.

Im Hinblick auf die nur geringfügige Überschreitung des unteren Maßnahmenwertes für den Parameter Cadmium wird ein eigenverantwortlicher und verantwortungsbewusster Umgang mit der Gartennutzung, d.h. kein intensiver Anbau hoch Cadmium anreichernder Gemüsesorten wie Lollo rosso, Sellerie, Mangold, Endivie und Spinat bzw. eine Sicherung der Anbaufläche über mit unbelastetem Mutterboden gefüllten Hochbeeten, Pflanzkästen oder -kübeln als ausreichend angesehen und empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Vertrag aufgenommen.

Aufgrund der nur geringfügigen Überschreitung des unteren Maßnahmenwertes kann aber auf eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ verzichtet werden.

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 Baugrunderkennung 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. Insbesondere für die südwestliche Ecke liegen hierzu neuere Informationen vor. 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. Ein entsprechender Hinweis wurde in Festsetzungen und Vertrag übernommen.

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 wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Kosten für die Freilegung und die Parzellierung des Plangebietes werden wie die Kosten für die öffentlichen Erschließungsflächen vom Vorhabenträger übernommen.

## 8. **Städtebaulicher Vertrag**

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

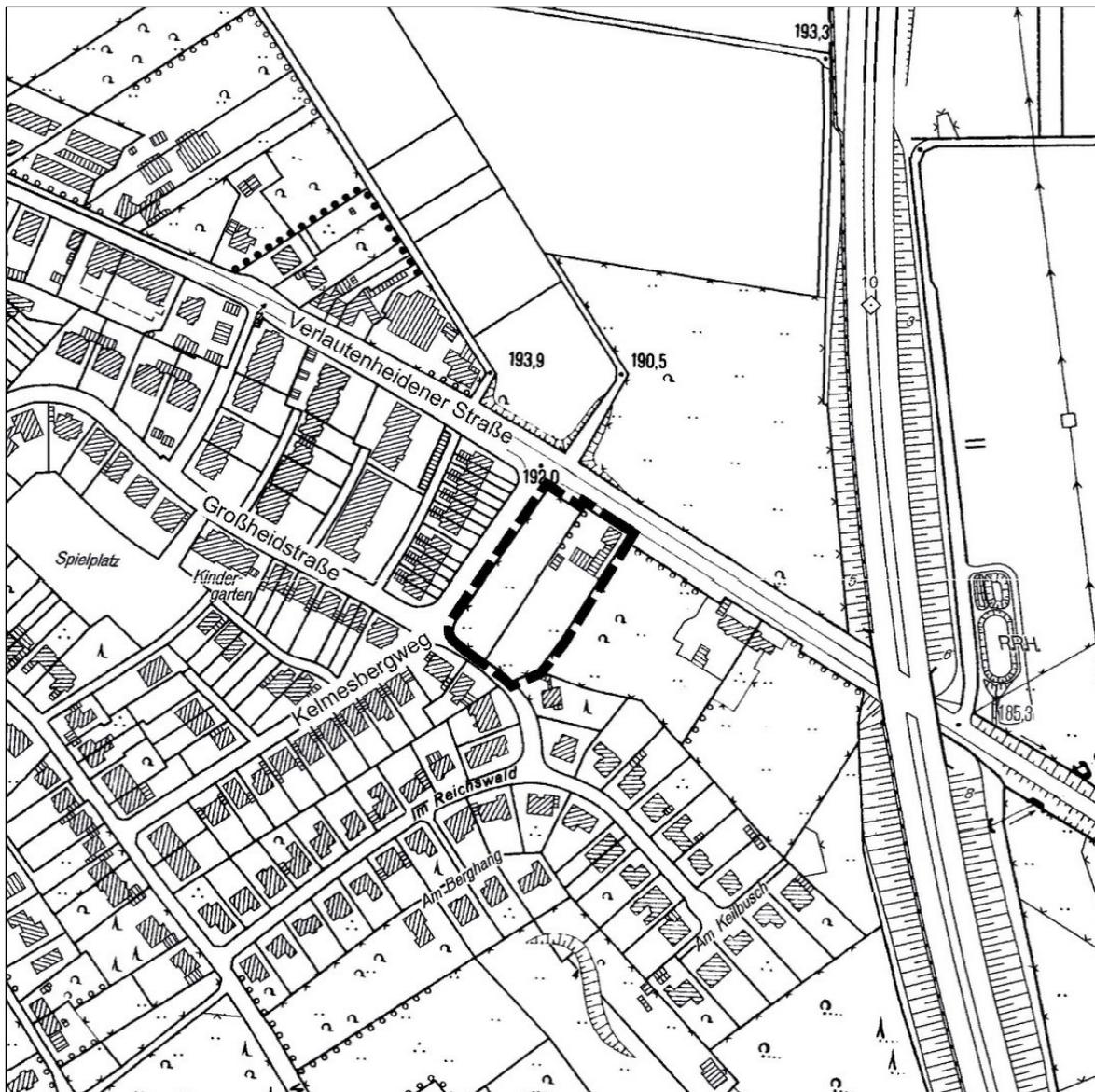
## 9. **Plandaten**

<b>Plangebiet</b>	<b>(100,0 %)</b>	<b>5.556 m<sup>2</sup></b>
<b>Allgemeine Wohngebiete</b>	<b>(88,3 %)</b>	<b>4.906 m<sup>2</sup></b>
• Allgemeines Wohngebiet WA <sub>1</sub>		1.464 m <sup>2</sup>
• Allgemeines Wohngebiet WA <sub>2</sub>		2.490 m <sup>2</sup>
• Allgemeines Wohngebiet WA <sub>3</sub>		952 m <sup>2</sup>
<b>Private Verkehrsflächen</b>	<b>(8,3 %)</b>	<b>462 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>(3,4 %)</b>	<b>188 m<sup>2</sup></b>

Es sollen insgesamt ca. 26 Wohneinheiten geschaffen werden.

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

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



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 WA<sub>1</sub> bis WA<sub>3</sub> die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA<sub>1</sub> 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 WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die Doppelhaushälfte gilt generell als ein Gebäude.

#### **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

- 4.1 Innerhalb des WA<sub>1</sub> sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassen über die südwestlichen Baugrenzen hinaus bis zu einer Größe von 12 m<sup>2</sup> je Erdgeschosswohnung zulässig.
- 4.2 Innerhalb der WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassen über die rückwärtigen Baugrenzen hinaus bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> 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 10m<sup>2</sup> 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 WA<sub>1</sub> 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 WA<sub>1</sub> und WA<sub>3</sub> sind nicht überdachte und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der mit ‚St‘ gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 7.2 Innerhalb des WA<sub>2</sub> 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 8.2 genannten baulichen Maßnahmen Voraussetzung für die Realisierung von Wohngebäuden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> ist. Die Bebauung innerhalb der vorgenannten Allgemeinen Wohngebiete ist erst zulässig, wenn für die Bebauung der unter 8.2 genannten baulichen Anlagen der Rohbau fertiggestellt ist.
- 8.2 Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes sind innerhalb des WA<sub>1</sub> 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 WA<sub>1</sub> sind nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit maximal 10° Neigung, innerhalb der WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> 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, insbesondere für die südwestliche Ecke liegen hierzu neuere Informationen vor. Aus den nördlich angrenzenden Bereichen sind Spuren vor- und frühgeschichtlicher Besiedlung bekannt.

Gemäß der §§ 15 und 16 DSchG NRW sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde unverzüglich der Stadt Aachen als Untere Denkmalbehörde (Lagerhausstraße 20, 52058 Aachen, Tel.: 0241/432-6164, [denkmalpflege@mail.aachen.de](mailto:denkmalpflege@mail.aachen.de)) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0) zu melden.

Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten, bis die Weisung der zuständigen Stelle für die Fortsetzung der Arbeiten vorliegt.

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

### 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.

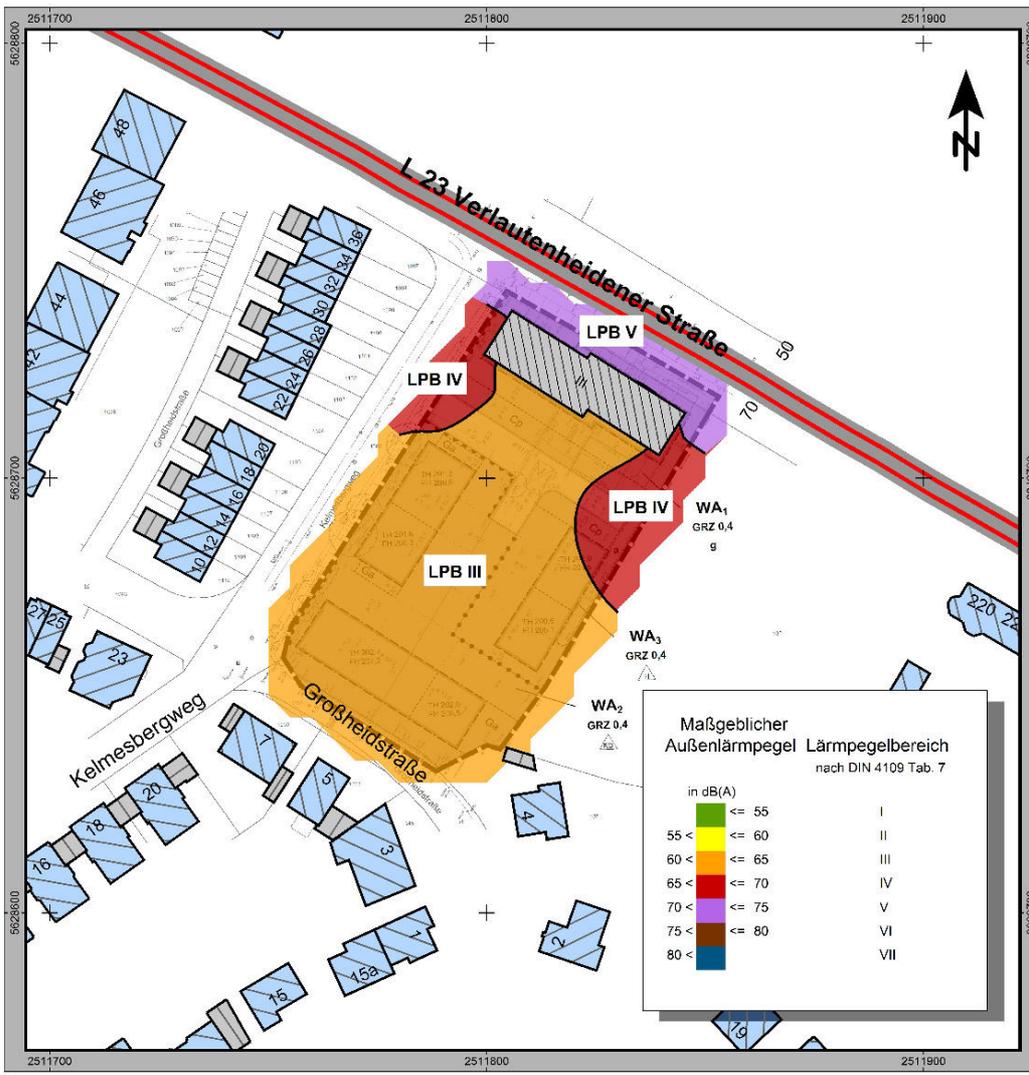
### 4. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

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

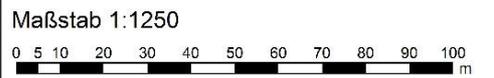
Schalltechnische Untersuchung / Fachbeitrag zum Bebauungsplan nach DIN 18005 / RLS-90

Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen 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 Tel.: 02404 - 55 65 52  
 52477 Aisdorf-Hoengen Fax: 02404 - 55 65 49  
 Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer www.ibk-schallimmissionsschutz.de www.ibk-schall.de



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