

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0420/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 16.05.2022
		Verfasser/in: FB 61/010 // Dez. III
<b>Bebauungsplan Nr. 975 - Höfchensweg / Ronheider Winkel - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Höfchensweg, Grundschule Höfchensweg und Ronheider Winkel hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB</b>		
<b>Ziele:</b>		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
08.06.2022	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum Bebauungsplan Nr. 975 zur Kenntnis.

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

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 975 - Höfchensweg / Ronheider Winkel - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Höfchensweg, Grundschule Höfchensweg und Ronheider Winkel gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

(Sibylle Keupen)

Oberbürgermeisterin

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

## Klimarelevanz

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

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

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

Der Effekt auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen ist:

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

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

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

## Größenordnung der Effekte

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

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

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

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

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

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

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
<input checked="" type="checkbox"/>	nicht bekannt

## **Erläuterungen:**

Der Inhalt der Vorlagen

FB 61/0674/WP17 – Bericht über die frühzeitige Beteiligung/ Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

FB 61/1152/WP17 – Bericht über die öffentliche Auslegung/ Empfehlung zum Satzungsbeschluss einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 975 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern mit insgesamt bis zu sechs Wohneinheiten geschaffen werden.

Der Planbereich wurde aus dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 968 – Weißhausstraße/ Höfchensweg – herausgelöst. Zu diesem Bebauungsplan hatten bereits Beteiligungsschritte stattgefunden. Soweit sich die Stellungnahmen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 975 bezogen, wurden diese in das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 975 übernommen und in die Abwägung eingestellt.

Der Planungsausschuss hat am 22.06.2017 über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung beraten und dem Rat der Stadt empfohlen, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen. Er beschloss zudem gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 975 - Höfchensweg / Ronheider Winkel.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat am 21.06.2017 eine entsprechende Empfehlung ausgesprochen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07.08.2017 bis 08.09.2017. Parallel hierzu wurden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 09.05.2019 mit der Ergebnis der öffentlichen Auslegung beschäftigt und dem Rat der Stadt empfohlen, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 975 als Satzung zu beschließen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat am 29.04.2019 aus bezirklicher Sicht einen gleichlautenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

Da die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans (Wohngebiet) nicht mit den Darstellungen des während des Aufstellungsverfahrens geltenden alten Flächennutzungsplans (Grünfläche) übereinstimmten, wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans das Änderungsverfahren Nr. 138 des Flächennutzungsplans von 1980 durchgeführt. Eine Überprüfung mehrerer FNP-Änderungsverfahren im Frühjahr 2019 ergab jedoch, dass die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der 138. FNP-Änderung fehlerhaft war. Da für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 975

kein akuter Zeitdruck bestand, wurde vor dem Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt das Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplans Aachen\*2030 abgewartet. Dies ist Ende Januar 2022 mit der Bekanntmachung erfolgt.

Die städtebaulichen Ziele der 138. Änderung des Flächennutzungsplans 1980 gehen im aktuellen Flächennutzungsplan Aachen\*2030 auf. Er stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbaufläche“ dar. Eine Abwägung der neuen Darstellung erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans Aachen\*2030. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind somit aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans entwickelt.

Die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 975 liegen damit vor. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte und der Planungsausschuss wurden durch eine Mitteilung der Verwaltung hierüber informiert.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan Nr. 975 in der vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

**Anlage/n:**

Bebauungsplan Nr. 975 (Der Originalplan wird in der Sitzung ausgehängt.)

Schriftliche Festsetzungen

Begründung

Zusammenfassende Erklärung



## Bebauungsplan Nr. 975

Höfchensweg / Ronheider Winkel

Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:  
- Lageplan  
- Schriftlichen Festsetzungen

Beigefügt ist dem Bebauungsplan: - Begründung

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

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: Mai 2017), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister

Baudirektorat  
In Vertretung

Fachbereich Stadtentwicklung  
und Verkehrsanlagen  
Im Auftrag

Fachbereich Geoinformation  
und Bodenordnung  
Im Auftrag

### ZEICHENERKLÄRUNG

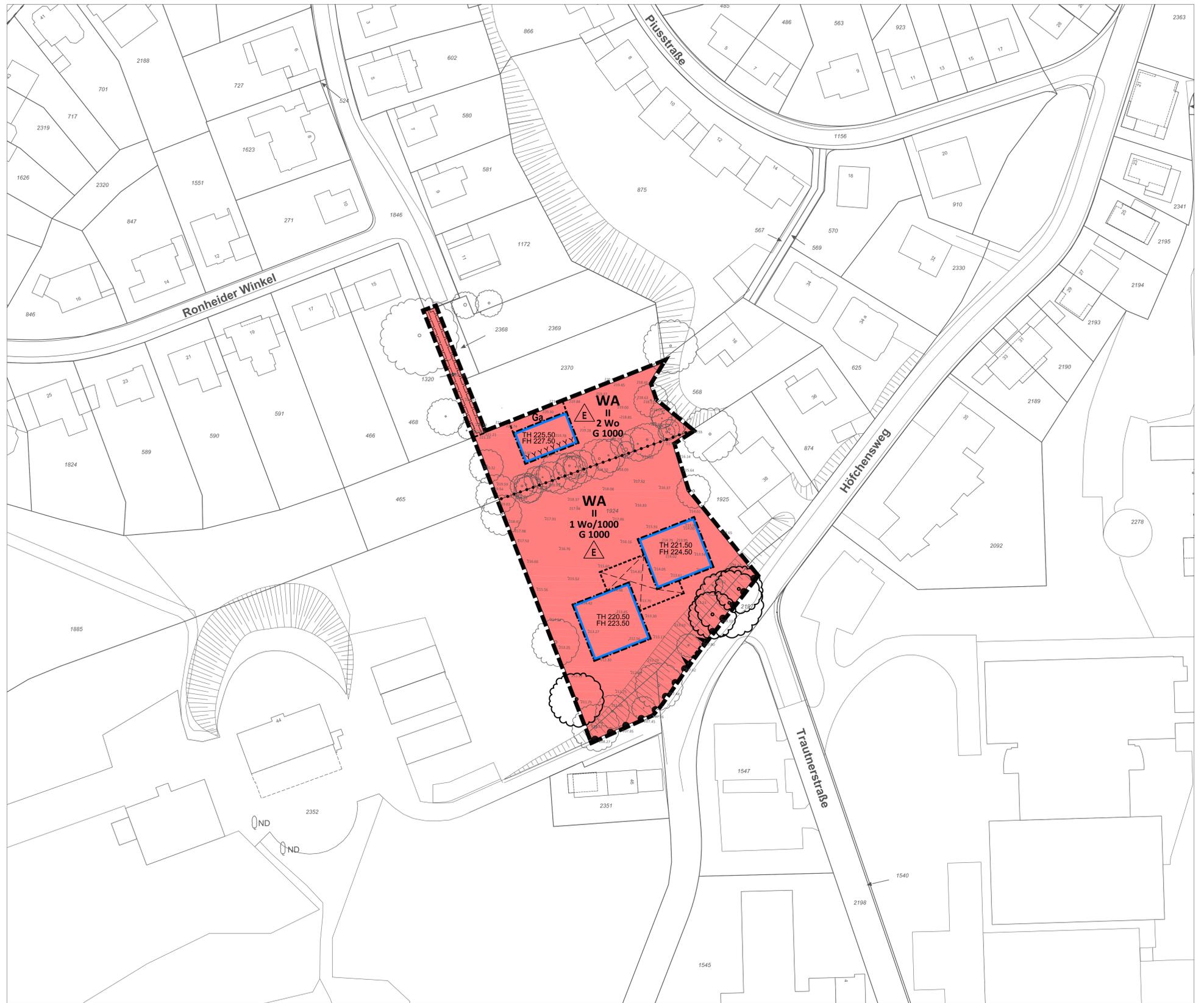
<b>I. Festsetzungen</b>			
	Räumlicher Geltungsbereich - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)		
	WA Allgemeines Wohngebiet		
	WA II nur Einzelhäuser zulässig		
	ZWO Absolute Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude		
	1WO/1000 Relative Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 5)		
	G 1000 Mindestgrundstücksgröße (siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 2)		
	TH 224,00 GIB jeweils für die überbaubare Fläche, in der es dargestellt ist: Maximale Traufhöhe in Meter über NNH (DHN 92)		
	FH 227,50 Maximale Firsthöhe in Meter über NNH (DHN 92)		
	Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)		
	Baugrenze ohne Überschreitungsmöglichkeit (siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 3.3)		
	Ga Garagen		
	Garagen, Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze		
	Flächenbegrenzungslinie (nähere Bezeichnung der Fläche siehe Angabe im Plan)		
	Nutzungsgrenze		
	Einfahrtbereich		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Zu erhaltender Baum		
	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen		
Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strichstärke maßgebend.			
<b>II. Nachrichtliche Übernahmen</b>			
keine			
<b>III. Bestandsangaben</b>			
	Kreuzgrenze		Höhe in Meter über NNH (DHN 92)
	Gemarkungsgrenze		Böschung
	Flurgrenze		Gartenland
	Flurstücksgrenze		Grünland
	Flurstücksnr.		Nutzungsartengrenze
	Wohnhaus mit Hausnummer		Topographische Umrisse
	Wohnhaus ohne Hausnummer		Baum
	Wirtschaftsgebäude		Hecke
	Durchfahrt		Zaun
	III 3 Vollgeschosse, Flachdach		Wasserleitung
	III A 3 Vollgeschosse, Satteldach		Oberirdische Leitung
	III A 3 Vollgeschosse, ausgebauter Dachstuhl		Kanalschacht
	Naturdenkmal		Aufnahmepunkt
			Trigonometrischer Punkt

### IV. Unverbindliche Planung

keine

1 : 500  
GEMARKUNG Aachen  
FLUR 74

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



Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

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

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

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

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
In Vertretung:

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

Aachen, den  
Oberbürgermeister

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

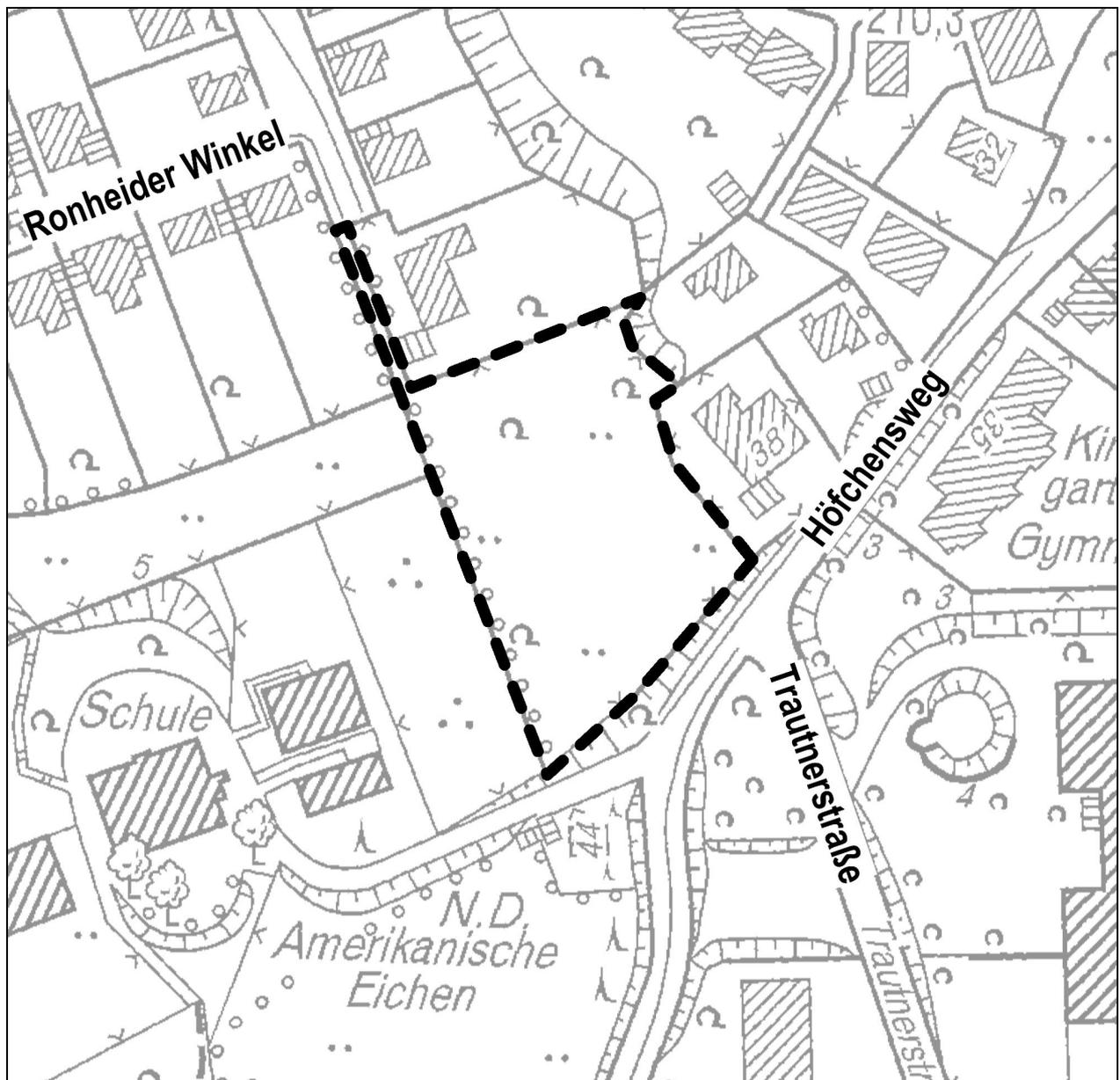
Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

BEBAUUNGSPLAN NR.  
**975**  
Höfchensweg / Ronheider Winkel

# Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 975 – Höfchensweg / Ronheider Winkel –

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen dem Höfchensweg, der Grundschule Höfchensweg und dem Ronheider Winkel



Lage des Plangebietes

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

#### 2. Mindestgrundstücksgröße

Der im Plan mit „G“ bezeichnete Wert (z.B. G 1000) gibt die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße in m<sup>2</sup> an. Maßgeblich für die Beurteilung ist der im Grundbuch eingetragene Wert der Grundstücksgröße. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende Grundstücksteile werden hierbei nicht berücksichtigt.

#### 3. Überschreitung der Baugrenzen

- 3.1. Ausnahmsweise können **Balkone** außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Gartenseiten von Gebäuden errichtet werden, wenn sie eine Tiefe von max. 2,0 m und die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die einzelnen Balkone dürfen eine Größe von jeweils 10m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 3.2. Über den § 23 (3) Satz 2 BauNVO hinaus dürfen die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen durch **Terrassen**, **Terrassenüberdachungen** und **Wintergärten** ausnahmsweise überschritten werden, wenn diese in ihrer Summe die Größe von 30 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten.
- 3.3. An der mit „YYYY“ gekennzeichneten Gebäudeseite gelten die Überschreitungsmöglichkeiten nach 3.1 und 3.2 nicht.

#### 4. Überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den mit „Ga“ bezeichneten Flächen zulässig.

#### 5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in dem mit „1Wo/1000“ bezeichneten Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets in Wohngebäuden maximal eine Wohneinheit (WE) je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig. Bis zu einer Grundstücksgröße von 1.500 m<sup>2</sup> ist maximal eine WE zulässig. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt.

Die Anzahl der zulässigen WE je Grundstück im mit „1Wo/1000“ bezeichneten Gebiet beträgt somit:

Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der zulässigen WE je Grundstück
0 – 1.500	1
1.501 – 2.500	2
2.501 - 3.500	3
über 3.500	4

## Hinweise

### 1. **Kampfmittel**

Es gibt Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Die Baugrundstücke sind für eine Bebauung erst dann geeignet, wenn die von Kampfmitteln im Boden ausgehenden Gefahren zuvor beseitigt wurden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel vorzunehmen.

### 2. **Bodendenkmäler**

Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Stadt Aachen als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199) unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

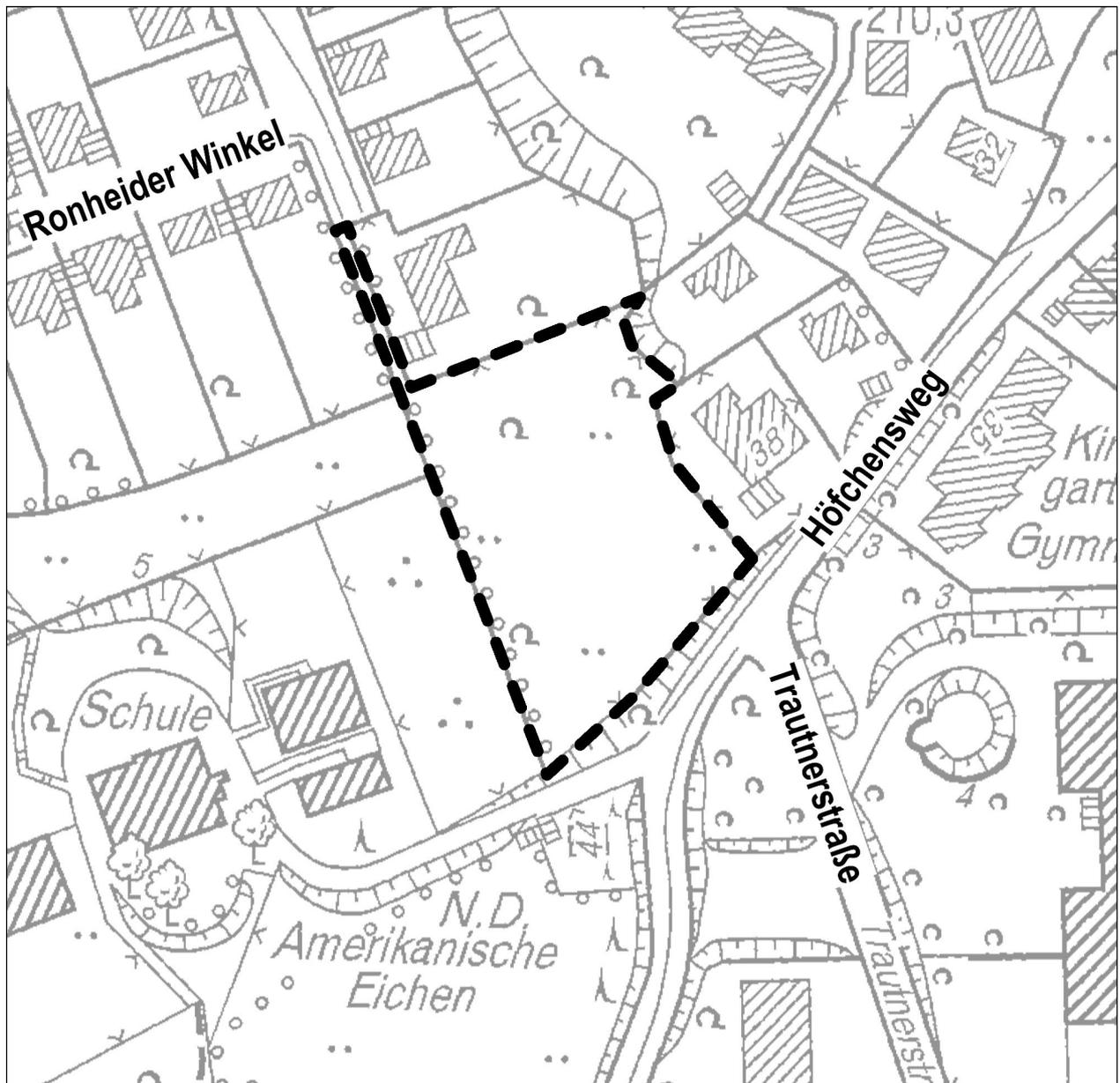
### 3. **Kriminalprävention**

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

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 975 - Höfchensweg / Ronheider Winkel -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen dem Höfchensweg, der Grundschule Höfchensweg und dem Ronheider Winkel



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
1.1.	Beschreibung des Plangebietes	3
1.2.	Regionalplan	3
1.3.	Flächennutzungsplan (FNP)	3
1.4.	Landschaftsplan	4
<b>2.</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>5</b>
3.4.	Jugend- und Familienfreundlichkeit	6
3.5.	Klimaschutz und Klimaanpassung	6
<b>4.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>7</b>
4.1.	Art der baulichen Nutzung	7
4.2.	Mindestgrundstücksgröße	7
4.3.	Höchstzahl der Wohnungen	7
4.4.	Bauweise	8
4.5.	Überbaubare Grundstücksflächen	8
4.6.	Maximale Traufhöhe (TH) / Firsthöhe (FH)	8
4.7.	Flächen für Garagen, Carports und Tiefgaragen	8
4.8.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	8
4.9.	Einfahrtbereich	9
4.10.	Baumschutz	9
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>9</b>
5.1.	Einleitung	9
5.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
5.3.	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	18
5.4.	Grundlagen	18
5.5.	Monitoring	19
5.6.	Zusammenfassung	19
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>Kosten</b>	<b>20</b>
<b>8.</b>	<b>Plandaten</b>	<b>20</b>

## 1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

### 1.1. Beschreibung des Plangebietes

Das etwa 0,5 ha große Plangebiet umfasst das Grundstück Gemarkung Aachen, Flur 74, Flurstück 1924 am Höfchensweg zwischen der Grundschule und der Hausnummer 38. Der östliche Teil des Plangebiets wird derzeit als Garten der benachbarten Hausnummer 38 genutzt. Bei dem westlichen Teil handelt es sich um Wiesenfläche. Das Grundstück fällt von Nordwesten nach Südosten um etwa acht Meter ab und weist direkt am Höfchensweg eine etwa sechs Meter steile Böschung auf. Im Bereich dieser Böschung sowie am westlichen Grundstücksrand befindet sich teils alter und erhaltenswerter Baumbestand. Auch im nördlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine in Ost-West-Richtung verlaufende Reihe aus Laub- und Nadelbäumen. Darüber hinaus ist das Grundstück teilweise von Hecken eingefriedet.

Das Plangebiet ist Teil des Aachener Südviertels, welches überwiegend aus gehobenen Wohngebieten besteht. Die Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebiets besteht überwiegend aus Ein- bis Zweifamilienhäusern. Südwestlich des Plangebiets befindet sich die städtische Grundschule Höfchensweg, im Südosten das Seniorenheim an der Trautnerstraße und im Osten das Pius-Gymnasium.

Das Plangebiet bildet das nördliche Ende eines zusammenhängenden Grünbereichs (Grünfingers) mit Wiesen, Teichen und erheblichem Baumbestand. Das Grundstück gehört planungsrechtlich zum Außenbereich.

### 1.2. Regionalplan

Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan Region Aachen von 2003) stellt das gesamte Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

### 1.3. Flächennutzungsplan (FNP)



Der geltende Flächennutzungsplan Aachen\*2030 stellt für den Planbereich „Wohnbaufläche“ dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind daher aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans entwickelt.

Aus verfahrenstechnischen Gründen wird der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt erst nach Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplans Aachen\*2030 gefasst. Dies ist durch Bekanntmachung am 27.01.2022 erfolgt.

#### **1.4. Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988 der Stadt Aachen. Dieser setzt hier „Landschaftsschutzgebiet“ fest. Durch die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans treten gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW die Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen, außer Kraft.

#### **1.5. Bestehendes Planungsrecht**

In seiner Sitzung am 24.08.2006 hat der Planungsausschuss der Stadt Aachen die Aufstellung des Bebauungsplanes A 204 „Weißhausstraße / Höfchensweg“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst auch das Plangebietsgrundstück. Zweck des Aufstellungsbeschlusses ist die planungsrechtliche Sicherung der Ziele des Rahmenkonzepts für das Aachener Südviertel. Diese Ziele sind im Einzelnen:

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

## **2. Anlass der Planung**

Im Dezember 2010 hat der Rat der Stadt Aachen auf der Grundlage einer Wohnraumbedarfsprognose des Instituts „Quaestio“ das Aachener Handlungskonzepts Wohnen verabschiedet. Nach einer Aktualisierung der Prognose im Jahr 2015 wurde 2018 eine erneute Aktualisierung vorgenommen. Der Betrachtungszeitraum reicht nun bis zum Jahr 2034.

Ziel des Handlungskonzepts Wohnen ist, dass Menschen in jeder Lebenslage ein angemessenes Wohnungsangebot in Aachen finden, das Wohnraumangebot an sich verändernde Bedarfslagen angepasst wird, Abwanderung verhindert und Zuzug motiviert wird, Investitionen in Wohnungsneubau und Wohnungsbestand gefördert werden und die Eigentumsquote erhöht wird.

Das politisch beschlossene Szenario der Wohnraumbedarfsprognose geht davon aus, dass die Entwicklung im Zeitraum 2013-2016 sich auch in den Folgejahren fortsetzt. Demnach werden auch die wirtschaftlich positivere Entwicklung der vergangenen Jahre und deren Auswirkungen auf die Wanderungsbewegungen fortgeschrieben. Zu nennen ist hier insbesondere ein steigendes Wirtschaftswachstum durch die Campuserwicklung der RWTH Aachen. In der Folge ist zu erwarten, dass insbesondere Hochschulabsolvent\*innen und Jungakademiker\*innen neue Perspektiven für ein Leben in Aachen nach dem Studium erhalten und gegebenenfalls länger in der Stadt verbleiben. Durch eine dementsprechend verminderte Abwanderung und den zu erwartenden Zuzug neuer Arbeitskräfte aus anderen Teilen Deutschlands und darüber hinaus geht das Gutachten von einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage aus, der durch Schaffung eines entsprechenden Wohnraumangebots begegnet werden sollte.

Wenn das zur Befriedigung der Nachfrage erforderliche Bauvolumen nicht auf dem Gebiet der Stadt Aachen realisiert werden kann, wird in noch stärkerem Maße als bereits jetzt eine den Interessen der Stadt Aachen widersprechende Abwanderung in das Umland mit entsprechenden Konsequenzen für die soziale und technische Infrastruktur erfolgen. Die Schaffung eines ausreichenden und attraktiven Wohnraumangebots ist erforderlich, um den größtmöglichen Anteil an Wohnungssuchenden nicht nur an den Wirtschaftsstandort, sondern auch dauerhaft an den Wohnstandort Aachen zu binden und durch ein bedarfsorientiertes Wohnungsangebot die Attraktivität der Stadt Aachen als Wohn- und Arbeitsstandort und somit auch die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Aachen zu erhöhen.

Die Bedarfsprognosen des Quaestio-Gutachtens beinhalten keine räumliche Differenzierung zwischen Aachener Stadtteilen. Die hier ermittelten Bedarfe führen aber erkennbar zu einem gesamtstädtischen Defizit an Wohnbaufläche, so

dass die Bestrebungen dahin gehen, möglichst in jedem Stadtbezirk stadtplanerisch sinnvolle, verträgliche und mobilisierbare Wohnbauflächen zu identifizieren.

Dem Gutachten zufolge müssen bis zum Jahr 2035 zur Bedarfsdeckung ca. 10.630 Wohneinheiten neu errichtet werden; davon 2.550 WE (rund 25%) in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Dem ermittelten Wohnbaulandbedarf sind vorhandene Baulandpotenziale im Siedlungszusammenhang entgegen zu stellen und vorrangig zu entwickeln. Hierzu erfolgt eine Erhebung der Innenentwicklungspotenziale in Form eines Siedlungsflächen-Monitorings sowie eines Baulandkatasters, das seit der Veröffentlichung 2015 fortgeschrieben wird. Es ist erkennbar, dass potentielle Innenentwicklungsbereiche nur einen kleinen Teil des Gesamtbedarfs decken können. Im Ergebnis wird durch den im Gutachten (2018) ermittelten Brutto-Wohnbauflächenbedarf von 199 ha bis zum Jahr 2035 ein erhebliches gesamtstädtisches Defizit an Wohnbaufläche entstehen.

Aufgrund der anhaltend starken Wohnflächennachfrage, auch im gehobenen Segment, soll die bisher baulich ungenutzte Fläche im Planbereich des Bebauungsplans Nr. 975 für Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

#### **3.1. Ziel der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 975 – Höfchensweg / Ronheider Winkel – soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für die Errichtung von bis zu drei Ein- oder Zweifamilienhäusern. Das Plangebiet befindet sich am Rand eines Ein- bis Zweifamilienhausgebiets im Aachener Südviertel und ist aufgrund seiner attraktiven Lage sehr gut für eine arrondierende Wohnbebauung geeignet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen so getroffen werden, dass die Ziele des Aufstellungsbeschlusses A 204 und der Rahmenplanung für das Aachener Südviertel erfüllt werden. Hieraus ergibt sich eine lockere Bebauung mit maximal drei Wohnhäusern mit großen Gartengrundstücken unter Erhalt des prägenden Baumbestands.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die Errichtung von insgesamt drei Wohnhäusern ermöglichen. Zwei Häuser können im südlichen Bereich des Grundstücks entstehen. Sie werden durch eine gemeinsame Zufahrt vom Höfchensweg durch die vorhandene Böschung erschlossen. Ein weiteres Wohnhaus kann im nördlichen Bereich des Grundstücks in Verlängerung der vorhandenen Baureihe am Ronheider Winkel entstehen. Durch diese Anordnung der Gebäude kann fast der gesamte Baumbestand auf dem Grundstück erhalten bleiben. Gleichzeitig ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,15 der Anteil der überbaubaren Flächen an dem gesamten Grundstück vergleichsweise gering. So stellt der Bebauungsplan sicher, dass im Plangebiet als Übergang zur offenen Landschaft lediglich eine lockere Bebauung entstehen kann.

#### **3.2. Erschließung**

Der Bau öffentlicher Erschließungsanlagen ist nicht vorgesehen. Die beiden Baumöglichkeiten am Höfchensweg können über eine gemeinsame Zufahrt durch die Böschung erschlossen werden. Die Zufahrt sollte sich im mittleren Bereich des Grundstücks befinden, da hier keine wertvollen Bäume vorhanden sind. Das Wohnhaus im nördlichen Grundstücksbereich kann über die Wegeparzelle 1320 an die Straße Ronheider Winkel angeschlossen werden.

#### **3.3. Gebäude- und Wohnungstypologien**

Im Bebauungsplangebiet sind nur Ein- bis Zweifamilienhäuser zulässig. Dies entspricht der typischen Bebauung im Südviertel. Da sich das Grundstück am Rand des Bebauungszusammenhangs befindet, wären Mehrfamilienhäuser städtebaulich nicht sinnvoll. Die beiden südlichen überbaubaren Flächen sind so groß, dass die Errichtung von großzügigen, villenartigen Wohnhäusern möglich ist. Dort ist planungsrechtlich auch die Errichtung von zwei Gebäuden

mit bis zu zwei Wohnungen möglich, die beispielsweise unterirdisch mit einer gemeinsamen Tiefgarage baulich verbunden sind. Die zulässige Höhe der Gebäude orientiert sich an der Höhe der umgebenden Wohnbebauung.

### **3.4. Jugend- und Familienfreundlichkeit**

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich Kindertagesstätten, eine Grundschule und ein Gymnasium. Die Lage des Plangebiets an wenig befahrenen Straßen und die Nähe zur Landschaft und zum Aachener Wald ermöglichen Kindern und Jugendlichen eigenständige Mobilität und Aufenthalt im Freien. In fußläufiger Entfernung befinden sich Bushaltestellen mit Verbindungen in die Innenstadt und nach Belgien. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets werden keine kinder- und jugendspezifischen Anlagen (z.B. Spielplatz) vorgesehen.

### **3.5. Klimaschutz und Klimaanpassung**

#### **3.5.1. Mindestanforderung**

In Bezug auf das globale Klima formuliert § 1a Abs. 5 BauGB „den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ Mit diesem ergänzenden Hinweis wird der Belang des Klimaschutzes im Rahmen der Abwägung besonders hervorgehoben und gestärkt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Klima zu berücksichtigen.

In Bezug auf das Lokalklima sind stadtklimatische Aspekte und Vorbelastungen zu berücksichtigen. Ziel ist es, klimaökologische Ausgleichsräume und Luftleitbahnen zu erhalten, klimatische Belastungsräume aufzuwerten und das Entstehen stadtklimatisch problematischer Situationen zu vermeiden.

#### **3.5.2. Standortwahl der Bebauung**

Bei dem Grundstück handelt es sich nicht um die Reaktivierung oder Umnutzung einer bereits baulich genutzten Fläche, sondern um erstmalige Bebauung einer Garten- bzw. Wiesenfläche. Um der hohen Wohnflächennachfrage im Stadtgebiet nachzukommen, reichen die Flächenpotenziale im Innenbereich nicht aus. Es müssen daher auch Außenbereichsflächen für eine Wohnbebauung ausgewiesen werden. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der sich für eine Bebauung anbietet, da sich zu allen Seiten benachbart bereits Bebauung befindet.

#### **3.5.3. Städtebaulicher Entwurf**

Die Lage der beiden südlichen Baufelder ist so gewählt, dass die künftigen Gebäude eine sinnvolle Fortsetzung der Bebauung am Höfchensweg darstellen. Der Abstand zwischen den Baufeldern ist so groß, dass nicht mit einer energetisch negativen Verschattung zu rechnen ist. Um die in Ost-West-Richtung verlaufende Frischluftströmung aus dem Goldbachtal in Richtung Eupener Straße möglichst wenig zu beeinträchtigen, wird die Ausrichtung der Gebäude innerhalb der südlichen Baufelder festgesetzt. Hierdurch wird ebenfalls gewährleistet, dass die Hauptfassaden der Gebäude in südliche Richtung orientiert sind und somit hohe solare Wärmegegewinne möglich sind.

#### **3.5.4. Kubatur der Gebäude**

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Architektur der Gebäude. Die Festsetzungen ermöglichen aber die Errichtung von Einzelhäusern mit einer energetisch günstigen Kubatur (2 Geschosse plus Dach- bzw. Staffelgeschoss, günstiges Seitenverhältnis).

#### **3.5.5. Solare Wärme- und Energiegewinnung**

Der Baumbestand im Plangebiet kann eine teilweise Verschattung der Dachflächen der Gebäude bewirken und somit die möglichen Solarerträge verringern. Da es sich jedoch um alten und ortsbildprägenden Baumbestand handelt, liegt ein

Erhalt im öffentlichen Interesse. Günstig wirkt sich die hohe Böschungskante am Höfchensweg aus, da die dortigen Bäume mehrere Meter tiefer stehen als die Gebäude.

### **3.5.6. Freiflächen**

Der Bebauungsplan ermöglicht lediglich einer geringe Überbauung und Versiegelung der Grundstücke. Weitere Maßnahmen gegen sommerliche Aufheizung sind daher nicht erforderlich.

### **3.5.7. Niederschlagswasser**

Die Festsetzung zentraler Versickerungs- oder Rückhalteanlagen ist aufgrund der großen unversiegelten Gartengrundstücke nicht erforderlich.

### **3.5.8. Vertragliche Regelungen**

Zum jetzigen Zeitpunkt steht noch nicht fest, ob bei der Vermarktung der Grundstücke klimawirksame Vereinbarungen mit den Käufern getroffen werden.

## **4. Begründung der Festsetzungen**

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

Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet“ entspr. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zwar handelt es sich bei der benachbarten Bebauung um ein ruhiges Wohngebiet mit wenigen gewerblichen Nutzungen, jedoch soll auch in Zukunft ein dem Allgemeinen Wohngebiet entsprechendes Nutzungsspektrum im Plangebiet und der näheren Umgebung planungsrechtlich nicht ausgeschlossen werden, um eine Belebung und Durchmischung des Quartiers nicht zu verhindern. Daher wurde auch im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg – als Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden im Plangebiet ausgeschlossen, um den Charakter des Gebiets durch mögliche Lärm- und Verkehrsbelastungen nicht zu beeinträchtigen.

### **4.2. Mindestgrundstücksgröße**

Mit Blick auf die großzügigen Grundstückszuschnitte in der Umgebung und der Lage des Plangebiets in Übergangsbereich zur offenen Landschaft soll keine kleinteilige Parzellierung des Plangebiets erfolgen. Es wird daher eine Mindestgrundstücksgröße von 1000 qm festgesetzt. In Kombination mit der festgesetzten Bauweise „nur Einzelhäuser zulässig“ ermöglicht der Bebauungsplan nur eine Bebauung mit einem Einzelhaus je Baufeld.

### **4.3. Höchstzahl der Wohnungen**

Die Festsetzung einer Höchstgrenze von zwei Wohnungen je Gebäude soll die Entstehung von Mehrfamilienhäusern verhindern. Mehrfamilienhäuser würden dem Ziel des Bebauungsplans widersprechen, im Plangebiet lediglich eine „Südviertel-typische“ lockere Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern zu ermöglichen. Dies gilt umso mehr, da sich das Grundstück am Rand des Außenbereichs im Übergangsbereich zur offenen Landschaft befindet. Auch im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg – wurde bei Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken die Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal zwei festgesetzt.

Für die nördliche Baumöglichkeit wird ein absoluter Wert von zwei Wohnungen je Gebäude festgesetzt. Im südlichen Bereich des Plangebiets soll sowohl die Errichtung von zwei Ein- bis Zweifamilienhäusern auf separaten Grundstücken planungsrechtlich ermöglicht werden, als auch die Errichtung von zwei Gebäudekörpern auf einem gemeinsamen

Grundstück, die beispielsweise durch eine Tiefgarage miteinander verbunden sind. Es wird daher eine relative Höchstzahl der Wohnungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt. In den schriftlichen Festsetzungen ist anhand einer Tabelle dargestellt, welche Wohnungszahl bei der jeweiligen Grundstücksgröße maximal zulässig ist. Anders als im nördlichen Bereich ist die Festsetzung im südlichen Bereich nicht Gebäude-, sondern Grundstücks-bezogen.

#### **4.4. Bauweise**

Die Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“ sichert eine lockere Bebauung im Übergangsbereich zur offenen Landschaft. Dies entspricht auch der benachbarten Bebauung am Höfchensweg.

#### **4.5. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen dem Ziel des Bebauungsplans, eine lockere Bebauung mit großzügigen Gärten zu ermöglichen (s. Kap. 3.1). Unter anderem aufgrund von Eingaben der Öffentlichkeit werden im südlichen Planbereich zwei separate anstelle von einer großen überbaubaren Flächen festgesetzt. Hierdurch ist die Gesamtfläche der möglichen Bebauung räumlich begrenzt und klar erkennbar. Durch die vergleichsweise geringe Größe der überbaubaren Flächen können die Auswirkungen auf den Kaltluftabsfluss im Bereich des Höfchenswegs minimiert werden. Eine Anordnung der beiden südlichen Gebäude entlang des Höfchenswegs stellt eine städtebaulich geordnete und flächensparende Ergänzung der vorhandenen Bebauung entlang der Straße dar und vermeidet die Anlage eines neuen Erschließungswegs in den rückwärtigen Grundstücksbereich hinein.

Die Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenze ist notwendig, da Gebäudeteile, wenn sie fest mit dem Gebäude verbunden sind, wie Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Balkone als Teile des Hauptgebäudes anzusehen sind und dementsprechend ohne diesbezügliche Festsetzung ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden könnten. Der Zusatz zur Beschränkung der Größe dient der Begrenzung der Flächenversiegelung.

#### **4.6. Maximale Traufhöhe (TH) / Firsthöhe (FH)**

Die im Festsetzungsentwurf vorgesehenen Gebäudehöhen (TH/FH) sollen angesichts der Lage im Südviertel und der großen Gärten den Bau großzügiger Wohnungen ermöglichen. Die typischen Gebäudehöhen in der näheren Umgebung werden nicht überschritten (z.B. Gebäude Höfchensweg 34a, Piusstraße 20).

#### **4.7. Flächen für Garagen, Carports und Tiefgaragen**

Aufgrund der Hanglage des Grundstücks bietet es sich an, die notwendigen Stellplätze für die beiden südlichen Gebäude unterirdisch anzuordnen. Im zentralen Bereich zwischen den beiden Baufeldern wird daher eine Fläche für eine Garagen festgesetzt, in der auch die Errichtung einer Tiefgarage zulässig ist. Dies ermöglicht auch die Errichtung von zwei Baukörpern mit einer gemeinsamen Tiefgarage. Sollten oberirdische Garagen errichtet werden, sind diese auch nur in diesem Bereich zulässig, um notwendige Erschließungswege und damit einhergehenden Bodenversiegelungen zu begrenzen.

Beim nördlichen Baufenster soll die Festsetzung einer Fläche für Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) gewährleisten, dass diese nicht in größerer Zahl und nicht im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden.

#### **4.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Um die Erschließung des nördlichen Baufeldes sicherzustellen, wird für den Zufahrtsbereich von der öffentlichen Verkehrsfläche Ronheider Winkel ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger\*innen bzw. der Versorgungsträger festgesetzt.

#### 4.9. Einfahrtbereich

Derzeit befindet sich entlang des Höfchenswegs eine etwa sechs Meter hohe baumbestandene Böschung, die die Gestalt des öffentlichen Straßenraums in diesem Abschnitt des Höfchenswegs stark prägt. Die Erschließung der beiden südlichen Baufelder ist nur von Höfchensweg möglich. Hierzu muss die Böschung durchquert und erhebliche Erdbewegungen vorgenommen werden. Um diesen Eingriff so gering wie möglich zu halten, setzt der Bebauungsplan die Lage und die Breite der zu erstellenden Einfahrt fest. Die Einfahrt soll sich im mittleren Bereich des Grundstücks befinden, da dort der geringste Eingriff in den Baumbestand erforderlich ist und eine Breite von sieben Metern nicht überschreiten.

#### 4.10. Baumschutz

Im Plangebiet befindet sich teilweise alter und ortsbildprägender Baumbestand, der einen charakteristischen Bestandteil des Siedlungsbildes darstellt. Bei einer Ortsbegehung durch ein Büro für Landschaftsarchitektur im Frühjahr 2015 wurden vier Einzelbäume im Plangebiet als besonders erhaltenswürdig bewertet. Ausschlaggebende Kriterien bei der Beurteilung waren unter anderem die Größe, der ortsbildprägende Charakter, die Vitalität sowie die Frage, ob es sich um eine heimische Art handelt. Sie befinden sich im südlichen Bereich des Plangebiets entlang des Höfchenswegs.

Die vier vom Büro vorgeschlagenen Bäume sollen im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden, um die bestehenden, über viele Jahrzehnte gewachsenen Grünstrukturen und den Siedlungscharakter zu erhalten. Sie befinden sich außerhalb der überbaubaren Flächen und schränken die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht ein. Im Fall des Verlusts der geschützten Bäume ist der Grundstückseigentümer\*innen zu Ersatzpflanzungen verpflichtet. Über diese Festsetzungen hinaus gilt im Plangebiet die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen.

### 5. Umweltbericht

#### 5.1. Einleitung

Das Plangebiet war zunächst Teil des Bebauungsplans Nr. 968 Weißhausstraße/Höfchensweg, der im Wesentlichen den vorhandenen Bestand sichern soll und als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wurde. Da es sich bei dem aktuell zu beurteilenden Planbereich um Außenbereich handelt, für den eine Wohnnutzung vorgesehen werden soll, ist ein eigener Bebauungsplan aufzustellen.

##### 5.1.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen dem Höfchensweg, der Grundschule Höfchensweg und dem Ronheider Winkel in leichter Hanglage.

##### 5.1.2. Inhalt und Ziele des B-Plans

Für das Plangebiet soll eine Ein- bis Zweifamilienhausbebauung planungsrechtlich gesichert werden. Zum Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen sollen ortsbildprägende Bäume im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden.

##### 5.1.3. Planungsrechtliche Einbindung

Bisherige Darstellung des Planbereiches:

Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich
Flächennutzungsplan 1980 (FNP)	Grünfläche
Landschaftsplan (LP)	Teil eines Landschaftsschutzgebietes
Bestehendes Planungsrecht	Außenbereich

**5.1.4. Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen/Versiegelungsgrad**

Das Plangebiet ist rund 4.730 qm groß. Die geplanten drei Baufelder führen zu einer Versiegelung von ca. 890 qm. Unter Berücksichtigung von Stellplätzen, Zuwegungen und Terrassen wird von einem zukünftigen Gesamtversiegelungsgrad von rund 27 % ausgegangen.

**5.1.5. Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die sowohl in den rechtlichen Vorschriften als auch in Fachplänen formulierten Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes sind auf das konkrete Projekt anzuwenden und im Planverfahren zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die **wichtigsten** Zielaussagen dieser Gesetze vorgestellt.

Fachgesetz	Umweltrelevante Ziele
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	– Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	– Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	– Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	– Sicherstellung des Hochwasserschutzes
§ 1a Abs. 2 BauGB	– Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen
§ 1a Abs. 3 BauGB § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	– Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
§ 1a Abs. 5 BauGB	– Klimaschutz – Anpassung an den Klimawandel
§ 1 BNatSchG Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW)	– Dauerhafter Schutz von Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen – Erhalt der biologische Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft, – Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit
§ 30 BNatSchG/ § 32 LNatSchG NRW	– Gesetzlich geschützte Biotope
§ 44 BNatSchG	– Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume
§ 1 Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	– Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen – Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, – Sanierung von Altlasten, Bodenschutz – Erhalt der Funktion als Archivboden – Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung
§ 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / § 6 WHG	– Schutz von oberirdischen Gewässern, Küstengewässer sowie Grundwasser als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut

§ 51 a Landeswassergesetz (LWG)	<ul style="list-style-type: none"><li>– Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts.</li><li>– Schutz der Qualität von Oberflächengewässern und Grundwasser.</li><li>– Versickerung von Niederschlagswasser /Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer.</li><li>– Überschwemmungsschutz. (Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses.</li></ul>
§ 1 Bundesimmissionsschutz gesetz (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"><li>– Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen</li></ul>

### Ziele nach Fachplanung

Lt. Landschaftsplans ist das Plangebiet vollständig als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, das es grundsätzlich zu erhalten gilt. Eine Wohnnutzung steht dem vorgenannten Ziel entgegen. Durch entsprechende Festsetzungen werden die Umweltbelange berücksichtigt sowie der Eingriff in den Naturhaushalt vor Ort minimiert und im Übrigen durch eine Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen.

## **5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.2.1. Schutzgut Mensch**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind grundsätzlich Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Grün- und Freiflächen, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, Erschütterungen, Elektromagnetische Felder (EMF), Hochspannungsleitungen, Mobilität, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in keinem durch Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe) vorbelasteten Bereich.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Grundschule Höfchensweg sowie die KITA Höfchensweg, von der tagsüber in gewissem Umfang Kinderlärm auf das Plangebiet einwirken kann. Dieser ist nach ständiger Rechtsprechung grundsätzlich zumutbar und unterliegt dem Toleranzgebot für die Anwohner.

Die niedrige Lärm- und Abgasbelastung durch den Straßenverkehr und die aufgelockerte, durchgrünte Siedlungsstruktur tragen zu einer gehobenen Wohnqualität bei. Es besteht eine gute Anbindung an die nahe gelegenen Freiflächen, die der Erholung dienen.

### Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die geplante Wohnnutzung ist mit einer geringfügigen Zunahme des Verkehrs zu rechnen, der immissionsschutzrechtlich nicht ins Gewicht fällt.

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

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **5.2.2. Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Bei der Beurteilung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wird die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie den Zusammenhang von Lebensräumen betrachtet. Dabei wird besonders auf seltene und bedrohte Arten geachtet. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Bedeutung der Biotoptypen für die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

### 5.2.2.1. Bestandsbeschreibung

Der zu betrachtende Landschaftsraum wird im Norden und Nordosten durch eine intensive Wohnbaunutzung in Form von überwiegend Einfamilienhäusern mit angrenzenden Hausgärten geprägt. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes liegt im Nordwesten das Gelände einer Grundschule, im Süden befinden sich südlich des Höfchensweg ein Altenheim sowie ein Gymnasium. Es selbst wird zurzeit offensichtlich größtenteils als Schafsweide genutzt, eine kleinere Fläche liegt brach.

Der Planbereich ist der nordöstliche Teil eines im Landschaftsplan der Stadt Aachen festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Im Kern dieses Schutzgebietes befindet sich der Landschaftsbestandteil LB 32 Feuchtwiesen im Goldbachtal und Weiher im Parkgelände der Schule Höfchensweg sowie LB 149 Feuchtwiese am Höfchensweg. Das nach § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG NW gesetzlich geschützte Biotop Goldbachaue und Predigerbachtal (BK-5202-021) ist bis auf den Bereich um die Schule Höfchensweg sowie das Plangebiet deckungsgleich mit dem als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Bereich. Das Biotop reicht fast an das Plangebiet heran.

Der hier maßgebliche Lebensraum hat nicht nur in den Grenzen der wertvollen, naturnahen Biotopfläche sondern auch in den Übergangflächen zum Siedlungsbereich, die als Pufferzone dienen, eine Bedeutung für den Naturhaushalt und den Artenschutz (u.a. Fledermäuse als planungsrelevante Arten). Das Plangebiet ist Teil dieser Pufferzone zum besiedelten Bereich.

#### Belange des Artenschutzes

Bei allen genehmigungspflichtigen Planverfahren sind im Verfahrensablauf die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Das Büro „raskin-Umweltplanung und Umweltberatung GbR“ wurde im November 2015 mit der Erstellung einer Artenschutzvorprüfung (ASP Stufe 1) beauftragt. Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung wurden bei der gutachterlichen Untersuchung keine Fundpunkte planungsrelevanter Arten festgestellt.

Die Baufeldfreimachung, insbesondere die Entfernung von Gehölzen, hat vorsorglich außerhalb der Brutperiode europäischer Brutvogelarten bzw. in der Zeit zwischen Ende September und Ende Februar zu erfolgen. Sollte die Entnahme von Einzelbäumen oder Baumgruppen erforderlich werden, so müssen diese im Vorhinein auf Baumhöhlen und Spalten als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und den Kleinspecht überprüft werden. Im Falle eines Fundes sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Aachen geeignete Maßnahmen (z. B. Bereitstellung von Ersatzquartieren) zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu ergreifen. Die Beachtung dieser Empfehlungen wird durch Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde in den nachgelagerten Bauantragsverfahren gewährleistet.

### Baumschutz



Hervorzuheben sind zwei in Ost-West-Richtung verlaufende Gehölzzüge. Der im Süden das Plangebiet begrenzende Zug besteht aus einheimischen Laubbäumen, vorwiegend aus Eichen, Buchen und Bergahornen mittleren Alters. Im nördlich gelegenen Baumbestand treten neben den beschriebenen Baumarten auch ältere Fichten und Birken auf. Vom Büro Schöke Landschaftsarchitekten wurde eine Begutachtung des Baumbestandes vorgenommen mit dem Ziel, besonders schützenswerte Bäume zu selektieren. Von dem erfassten Baumbestand wurden 4 Bäume (einer grenztändig) als besonders schützenswert eingestuft, die im Bebauungsplanverfahren als „zu erhalten“ festgesetzt werden. Ein Teil der übrigen Bäume fällt unter die Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen, so dass im Falle einer Fällung ein entsprechender Ersatz zu schaffen ist. Die Strauchschicht dieser Züge wird überwiegend von Hasel gebildet, daneben finden sich vereinzelte Brombeergebüsche. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze erstreckt sich eine kastenförmig geschnittene Strauchhecke.

Im Bereich der nördlichen Erschließung befindet sich auf dem angrenzenden Grundstück ein Baum, der ebenfalls als besonders schützenswert eingestuft ist. Dieser steht so nah zur Grundstücksgrenze, so dass die Krone den nördlichen Teil der zukünftigen Zufahrt komplett überragt.

### Biotoptypen des Plangebietes

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Rasen / Weidefläche genutzt, daher ist Grünland / Rasen mit z. Z. extensiver Nutzung der vorherrschende Biotoptyp. Diese südlich gelegene Fläche wird von einem mittig verlaufenden, schmalen, jungen Gehölzsaum geteilt. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine wiesenartige Brachfläche, auf der sich im Westen eine Gebüschstruktur befindet.

#### **5.2.2.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben**

- Im Zuge der Baumaßnahmen ergeben sich temporäre Beeinträchtigungen durch Erdbewegungen, die Erschütterung und Verdichtung des Bodens, durch Staubemissionen, durch Baufahrzeuge und durch vorübergehende Lärmbelästigungen.
- Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Betrachtungsgebietes erfolgt durch die Neuversiegelung von derzeit freien Flächen. Es wird von einem Versiegelungsgrad von ca. 27 % der Plangebietsfläche ausgegangen (Gebäude, Stellplätze, Terrassen und Zuwegungen).

- Die vorhandenen Gehölzzüge sollen weitgehend erhalten werden. Aufgrund der notwendigen Erschließung geht allerdings ein Teil dieser Struktur im südlichen Gehölzstreifen gänzlich verloren.
- Auch der nördliche Gehölzstreifen wird nur in Teilen zu erhalten sein. Mit zunehmendem Wachstum der heute noch jungen Bäume und aufgrund der Lage im Süden des nördlichen Baufeldes ist damit zu rechnen, dass Fällgenehmigungen beantragt werden, um der Verschattung zu begegnen.
- Durch das Anlegen der nördlichen Zufahrt wird der schützenswerte Baum auf dem Nachbargelände beeinträchtigt werden, so dass besondere Schutzmaßnahmen (u.a. Wurzelbrücke) erforderlich werden, die im Rahmen der Baugenehmigung zu konkretisieren sind.
- Durch die Baumaßnahmen, aber insbesondere auch durch die nachfolgende Wohnnutzung, entstehen durch Emissionen wie Lärm und Lichteffekte u.U. tolerierbare Störungen der benachbarten Faunenbereiche.
- Das Landschaftsschutzgebiet verkleinert sich um die Plangebietsfläche, so dass ein Teil des Puffers zum gesetzlich geschützten Biotop verloren geht.
- Die Bebauung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der zu bewerten und auszugleichen ist. Grundlage für diese Bewertung ist der „Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (2006)“, der eine Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für Genehmigungsverfahren aller Art im Geltungsbereich der Stadt Aachen basierend auf dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Landesnaturschutzgesetz NRW ist. Dabei wird der Ist-Zustand mit dem Plan-Zustand verglichen. Für das Plangebiet ergibt sich eine negative Bilanz von **-941 Wertepunkten**. Unberücksichtigt ist dabei ein eventueller Ausgleichsbedarf nach der Baumschutzsatzung.

#### 5.2.2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Beeinträchtigungen der europäischen Brutvogelarten im Planstandort können durch die nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sicher ausgeschlossen werden, so dass die artenschutzrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Verbote gemäß § 44 BNatSchG eingehalten werden können.
  - Die Baufeldfreimachung, insbesondere die Entfernung von Gehölzen, muss entsprechend § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode europäischer Brutvogelarten von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.
  - Die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Grünstrukturen und insbesondere die dort befindlichen Altbaumbestände sind aus artenschutzrechtlicher Sicht als erhaltenswert einzustufen. Bei der Planung und Durchführung von Bauarbeiten zur Errichtung von Wohnhäusern sollte dieser Umstand Berücksichtigung finden.
  - Sollte die Entnahme von Einzelbäumen / Baumgruppen erforderlich werden, so müssen diese im Vorfeld auf das Vorhandensein von Baumhöhlen und Spalten, die Fledermäusen oder dem Kleinspecht als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen können, überprüft werden. Im Falle eines Fundes sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu treffen (z.B. fachgerechte Bergung und Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse).
- Der Erhalt von besonders schützenswertem Baumbestand wird in den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgelegt.
- Schutzmaßnahmen für den benachbarten Baum im Bereich der nördlichen Zufahrt sind im Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren.
- Durch Festlegung einer maximalen Breite für die südliche Erschließung der zwei Baufelder kann die Beeinträchtigung der vorhandenen Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern auf den notwendigen Umfang begrenzt werden
- Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des festgestellten Defizits von -941Wertepunkten können auf den städtischen Pachtflächen landwirtschaftlichen Betriebes „Kleiner Hof“ in Laurensberg erfolgen. Als Maßnahme für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wurde auf den Pachtflächen des „kleinen Hof“ eine dauerhafte Umstellung von konventionellem auf ökologischen Landbau umgesetzt und in das Ökokonto der Stadt Aachen eingestellt. Auf den entsprechenden Flächen kann durch den Verzicht auf chemische Pflanzenschutzmaßnahmen

und den Einsatz chemisch synthetischer Düngemittel sowie die Anlage einer 5-gliedrigen Fruchtfolge mit entsprechenden pflanzlichen Stickstofflieferanten eine Aufwertung um den Faktor 0,1 erzielt werden. Die Kontrolle der Maßnahmen erfolgt einerseits durch die EU Richtlinie „Ökologischer Landbau“, andererseits durch den Verband „Bioland“. Das Gesamtprojekt umfasst eine Fläche von 65,4138 ha. Die zum Ausgleich für das Plangebiet benötigten 9.410 qm können von diesem Ökokonto der Stadt Aachen abgebucht werden.

### 5.2.3. Schutzgut Boden

Bei der Erörterung des Schutzgutes Boden wird grundsätzlich auf seinen Wert als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanze und Bodenorganismen, für Wasser und Nährstoffe, als Filter und Puffer, sowie seine Seltenheit und kulturelle Bedeutung eingegangen.

#### 5.2.3.1. Bestandsbeschreibung

##### Altlastenverdachtsflächen/Schädliche Bodenveränderungen

Es liegen im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen keine Eintragungen über altlastverdächtige Flächen vor. Ebenfalls enthält die Bodenbelastungskarte keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen.

##### Schutzwürdige Böden

Böden sind ein bedeutender Bestandteil des Naturhaushaltes. Mit seinen natürlichen Funktionen ist der Boden Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen und übt als zentrales Umweltmedium vielfältige Funktionen im Ökosystem aus. Böden benötigen Jahrtausende um sich aus dem Gestein durch physikalische, chemische und biologische Verwitterungs- und Umwandlungsprozesse unter dem Einfluss von Klima und Vegetation zu bilden und können in nur wenigen Augenblicken zerstört oder geschädigt werden. Aufgrund der langsamen Bodenentwicklung sind solche Veränderungen praktisch irreversibel, so dass auf lange Sicht die nachhaltige Nutzung und Verfügbarkeit von Böden in Frage steht. Deshalb kommt dem Schutz des Bodens in seiner Funktion als Lebensgrundlage für künftige Generationen eine besondere Bedeutung zu (aus „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“)<sup>1</sup>. Vor diesem Hintergrund bildet der vorsorgende Bodenschutz einen Schwerpunkt des gesetzlichen Schutzauftrages, denn der Boden benötigt einen besonderen Schutz, um seine vielfältigen Funktionen erfüllen zu können. Grundsätzlich ist jeder Boden schützenswert. Es gibt jedoch Böden, die in hohem Maß besondere Funktionen im Naturhaushalt erfüllen. Werden diese Böden versiegelt, abgegraben oder durch Verdichtung und Erosion geschädigt, sind die Folgen deutlich bemerkbar.

In dem Plangebiet stehen flächendeckend Archivböden an. Archivböden sind einzigartig und unersetzbar und sind i.d.R. sehr selten verbreitet. Die Böden weisen hinsichtlich ihrer Bodenfunktion eine besonders hohe Schutzwürdigkeit auf. Eine Abstufung in verschiedene Schutzwürdigkeitsklassen kann nicht erfolgen, so dass ein Archivboden immer der höchsten Klasse (Stufe 5) zugeordnet wird, zudem werden Archivböden auch vorrangig vor den anderen Bodenfunktionen ausgewiesen. Es erfolgt bei dem Kriterium „Naturbelassenheit“ eine Einstufung in die Bewertungsstufe N10 (besonders hoch).

Ein Funktionsverlust bei Archivböden ist nicht ausgleichbar, denn die naturgeschichtlichen Eigenarten eines Bodens lassen sich nicht ausgleichen. **Solche Böden sollten vor jeglicher Bebauung freigehalten und gesichert werden.**

#### 5.2.3.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Die bauliche Inanspruchnahme bedeutet einen Verlust von Archivböden in einer Größenordnung von 25 % der Plangebietsfläche.

---

<sup>1</sup> Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die kommunale Planungspraxis (LABO, 2009)

### **5.2.3.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Um den Eingriff in den Boden möglichst gering zu halten, sollten die geplanten Baufelder möglichst nah an den Erschließungsstraßen geplant werden.
- Der bodenschutzrechtliche Ausgleich ist Teil des naturschutzfachlichen Ausgleichs. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Kapitel „Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“

### **5.2.4. Schutzgut Wasser**

Im Vordergrund der Umweltprüfung bezüglich des Schutzgutes Wasser stehen der Schutz der Gewässer und deren Funktion für den Menschen und den Naturhaushalt. Abzuwägen sind die denkbar möglichen Auswirkungen auf das Grundwasser und die Oberflächengewässer, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes durch die Bebauung und Nutzung von Flächen und deren Entwässerung ergeben können.

#### **5.2.4.1. Bestandsbeschreibung**

##### Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie Thermalquellen.

Der Boden des Planbereichs wird bis in größere Tiefen (tiefer als fünf Meter) von den „Aachener Schichten geprägt, die aus Feinsanden, mit Lagen aus Schluff, bestehen und eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit besitzen.

Grundsätzlich trägt der Boden zur Grundwasserneubildung bei, wenn auch wegen der begrenzten Flächengröße nur in geringem Maße. Ob eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände möglich ist, kann nur in einem Gutachten ermittelt werden. Der Grundwasserflurabstand beträgt im o.g. Planbereich gemäß Aussage der Baugrunderkennung ca. vier bis sechs Meter unter Flur, nach Norden hin ansteigend. Berücksichtigt man die Nutzung und die anstehenden Bodeneigenschaften im Plangebiet, besteht momentan keine Belastung für das Grundwasser.

##### Schutz der Oberflächengewässer

Auf dem Plangelande selbst sind keine Gewässer vorhanden. Der Goldbach passiert das Gelände südlich in einer Entfernung von ca. 170 Metern. Eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer ist grundsätzlich möglich, wegen der Entfernung aber nicht wirtschaftlich und wird nicht vorgesehen.

Der Goldbach gehört, wie auch das Plangelande zum Einzugsgebiet der Wurm, an deren Unterlauf, unterhalb des Stadtgebietes von Aachen immer noch Hochwassergefahr besteht. Die Hochwassersituation im Unterlauf der Wurm erfordert es, dass bei einer Einleitung von Niederschlagswasser über die Kanalisation oder direkt ins Gewässer keine Überschreitung der zulässigen, im Generalentwässerungsplan (GEP) verankerten, Einleitmengen erfolgt.

##### Entwässerung

Das Plangebiet ist unbebaut und liegt am Höfchensweg sowie Ronheider Winkel, die beide abwassertechnisch erschlossen sind und im Mischsystem zur Abwasserreinigungsanlage Soers entwässern.

Anfallendes Niederschlagswasser versickert momentan auf dem unbebauten Grundstück bzw. verdunstet auf dem Gelände je nach Aufnahmefähigkeit des Bodens.

Schmutzwasser fällt auf dem unbebauten Gelände momentan nicht an.

Das anfallende Niederschlagswasser unbebauter Grundstücke ist grundsätzlich, dem § 55 (2) WHG in Verbindung mit § 51 a LWG entsprechend, zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten, wenn dies möglich ist und die entsprechenden Flächen nicht bereits kapazitätsmäßig in den vorhandenen Kanalleitungen der Stadt Aachen berücksichtigt wurden.

#### **5.2.4.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben**

##### Grundwasserschutz

Da Kellergeschosse voraussichtlich nicht ins Grundwasser einbinden werden, sind negative Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten. Sollte dennoch beim Aushub der Baugruben Grundwasser freigelegt werden, ist dies der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen, damit entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden können.

##### Schutz der Oberflächengewässer

Eine Verschärfung der Hochwassersituation in der Wurm ist bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht gegeben.

##### Entwässerung

Auf dem B-Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser kann laut Aussage des Netzbetreibers Stawag aus Kapazitätsgründen bis zu einer Menge von 10 l/s über die vorhandene Mischkanalisation der Trautnerstraße abgeleitet werden. Darüber hinaus kann anfallendes Niederschlagswasser über private Rückhaltungen auf dem Plangelände gedrosselt an den öffentlichen Mischwasserkanal abgegeben werden. Diese Anforderungen müssen nicht zwingend in den B-Plan bzw. dessen schriftliche Festsetzungen aufgenommen werden, sondern können im Baugenehmigungsverfahren der geplanten Vorhaben als Nebenbestimmungen in die Genehmigungsbescheide aufgenommen werden.

#### **5.2.4.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Anfallendes Niederschlagswasser darf nur gedrosselt in das Kanalnetz eingeleitet werden
- Der dauerhafte Anschluss von Drainagen an das öffentliche Kanalnetz (auch Gewässer) ist verboten.
- Es dürfen keine über die Bauphase hinaus dauernde Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen vorgenommen werden.
- Wasserrechtliche Genehmigungen im Falle von Versickerungsanlagen, bauzeitliche Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen oder temporäre Einleitung von Drainagewasser sind frühzeitig einzuholen.

#### **5.2.5. Schutzgüter Luft und Klima/Energie**

Themen wie Luftqualität, Kaltluftbildung, Kaltlufttransport, Luftleitbahnen, Temperatur und Schwüle, Strömungsverhältnisse, Filterfunktion, Luftqualität/Luftschadstoffe, sensible Nutzung (Kinder, Kranke, Senioren), klimarelevante Freiräume werden behandelt. Im Sinne des Klimaschutzes ist die Energie- und Wärmeversorgung für zukünftige Bebauung von Bedeutung (Energieträger, eingesetzte Technik, regenerativer Energien etc.)

##### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird von klimatisch-lufthygienisch wirksamen Kaltluftabflüssen aus dem nördlichen Goldbachtal tangiert, die weite Teile des Siedlungsbereichsurtscheid mit Frischluft versorgen. Im Hinblick auf das langfristige Klimaanpassungskonzept Aachen 2014 sollten aus dem Vorsorgegedanken heraus Klimaförderliche Maßnahmen, wie z. B. Dachbegrünung von Flachdächern, dem Kaltluftstrom gerechte Gebäudestellung, geringer Versiegelungsgrad angewandt werden.

##### Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Da nur drei Baufelder in lockerer Bauweise geplant sind und das Plangebiet sich lediglich im Randbereich des Kaltluftstroms des Goldbachtals befindet, sind bei der vorgesehenen moderaten Bebauung keine gravierenden negativen Auswirkungen auf den Kaltluftabfluss zu erwarten.

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

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

### **5.2.6. Schutzgut Landschaft (Landschafts-, Orts-, Stadtbild)**

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

#### Bestandsbeschreibung

Derzeit wird vom Betrachter eine offene Kulturlandschaft in Form von Wiesenflächen mit prägendem Gehölzstreifen in der südlichen Böschung wahrgenommen

#### Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die Bebauung und Erschließung des Plangebiets wird vor allem in die südlich gelegene Böschung eingegriffen. Das Landschaftsbild verändert sich von offener Landschaft hin zu Siedlungsraum.

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

- Um einen sanften Übergang zwischen den zwei Landschaftstypen zu schaffen, sollte der südliche Gehölzstreifen weitgehend erhalten bleiben; dazu sollte sich die Zufahrt bzw. Zuwegung zu den Wohngebäuden auf ein Minimum beschränken.
- Die Einfriedung sollte aus heimischen Gehölzen, wie Buche, Hainbuche, Feldahorn bestehen.
- Mauern zur Geländesicherung sollen eine Höhe von zwei Metern nicht überschreiten.

### **5.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Hierunter fällt die Betrachtung von Baudenkmalern, Bodendenkmälern, archäologischen Fundstellen, Böden mit Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Denkmalbereichen, Kulturlandschaften, historisch gewachsenen prägenden städtebaulichen Situationen einschließlich der Sichtbezüge, historischen Grünanlagen und Gewässern. Das kleine Plangebiet weist keine Kultur- und Sachgüter im vorgenannten Sinne auf.

### **5.2.8. Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter**

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselwirkungen. An dieser Stelle wird nur auf die erheblichen widersprüchlichen Wechselwirkungen eingegangen.

## **5.3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

#### Bei Durchführung

Bei Durchführung werden Archivböden zerstört. Ein Teil der Fläche wird versiegelt und steht nicht mehr dem Naturhaushalt zur Verfügung. Es entfällt Baum- und Strauchbestand und damit auch potentieller Lebensraum vornehmlich für Vögel, Insekten und Fledermäuse. Es kommt zu einer leichten Beeinträchtigung des Kaltluftstroms.

#### Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Grünfläche und damit die Pufferzone zum Biotop erhalten.

#### Alternativplanung (so geprüft)

Eine Alternativplanung wurde nicht erstellt.

## **5.4. Grundlagen**

Die hier durchgeführte Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den gesetzlichen Vorgaben des § 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Anlage zu § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB sowie der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Der Umweltbericht ist entsprechend dem derzeitigen Kenntnis- und Verfahrensstand erstellt.

Dem Umweltbericht basiert auf den Fachstellungnahmen der Abteilung Immissionsschutz des Fachbereiches Umwelt, der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Aachen. *Die Stellungnahmen der Fachbehörden erfolgen auch als Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung Träger Öffentlicher Belange.*

Arbeitsgrundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist der „Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (2006)“, der eine Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für Genehmigungsverfahren aller Art im Geltungsbereich der Stadt Aachen basierend auf dem Landnaturschutzgesetz NRW ist.

Zur Beurteilung der Klimatischen Situation wird das „Gesamtstädtisches Klimagutachten Aachen“ herangezogen.

### **5.5. Monitoring**

Die Stadt Aachen betreibt derzeit kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem. Die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Durchführung der Planung werden daher im Rahmen der allgemeinen Umweltüberwachung unter Einbeziehung von Fachbehörden überprüft. Hierbei ist ein Austausch von relevanten Informationen zwischen den Fachbehörden und der Gemeinde gewährleistet. Sollten unerwartete nachteilige Umweltauswirkungen auftreten, werden diese frühzeitig ermittelt und ihnen wird mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt.

Nachteilige erhebliche Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Aachen ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

### **5.6. Zusammenfassung**

Die gesetzlich vorgeschriebene, prozessbegleitende Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Schutzgüter Wasser, Immissionsschutz und Klimaschutz von der Planung schon aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht im erheblichen Maße beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet ist Teil einer Pufferzone zum gesetzlich geschützten Biotop Goldbachaue und Predigerbachtal und damit auch Teil des Landschaftsschutzgebietes. Im Plangebiet selbst kommen keine planungsrelevanten Arten vor, jedoch im angrenzenden Biotop. Mit der baulichen Nutzung wird diese Pufferzone aufgegeben und der Siedlungsbereich rückt näher an das Biotop heran, so dass Störwirkungen in Form von Lichteffekten und Lärm auf die Fauna nicht auszuschließen sind. Im Hinblick auf den auf den Biotopschutz sollten keine weiteren Pufferflächen aufgegeben werden.

Es stehen flächendeckend Archivböden über kreidezeitlichen Sanden an, die besonders schützenswert sind und bei einer baulichen Nutzung irreversibel verloren gehen.

Die Nutzungsänderung bereitet einen Eingriff in den Naturhaushalt vor, den es zu bewerten und auszugleichen gilt. Eine Ausgleichsmaßnahme ist ortsnah nicht möglich, jedoch im Stadtteil Laurensberg.

## **6. Auswirkungen der Planung**

Der Bebauungsplan ermöglicht auf der jetzigen Grünfläche eine großzügige Wohnbebauung, die sich an der lockeren Bebauung in der Umgebung orientiert. Die Planung leistet daher einen Beitrag zur Deckung des Wohnflächenbedarfs im gehobenen Segment. Aufgrund des kleinen Plangebiets und der geringen zulässigen Dichte ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan zu rechnen. Lediglich die vorhandenen Archivböden gehen verloren und

durch den voraussichtlichen Abgang einiger Bäume kann es zu einem geringfügigen Verlust von Lebensräumen bestimmter Tierarten kommen. Verkehrliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet macht es erforderlich, auch an den Innenbereich angrenzende Außenbereichsflächen zu prüfen hinsichtlich der Möglichkeit, sie zu Wohnbauland zu entwickeln. Sofern sie sich städtebaulich eignen, schließt dies auch Flächen im Landschaftsschutzgebiet nicht aus. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden alle relevanten Umweltbelange ermittelt und bewertet. Im Ergebnis findet eine Abwägung zu Gunsten von Wohnbebauung statt, da die Umweltbelange nicht von solch großem Gewicht sind, dass sie einer Bebauung entgegenstehen. Die Festsetzungen im Planentwurf wurden so gewählt, dass die Umweltbelange trotz der einer Bebauung möglichst wenig beeinträchtigt werden. Beispielsweise sehen die Festsetzungen vor, dass lediglich drei freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser errichtet werden können. Die sich hieraus und aus der Größe der überbaubaren Flächen ergebende sehr geringe Grundflächenzahl wird der Lage des Plangebiets im Übergangsbereich zur freien Landschaft gerecht und berücksichtigt in besonderem Maß die Belange des Bodenschutzes. Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Da der Flächennutzungsplan zeitgleich geändert wird, findet auch eine Berücksichtigung der übergeordneten Flächennutzungsplanung auf gesamtstädtischer Ebene statt.

## **7. Kosten**

Der Stadt Aachen entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten.

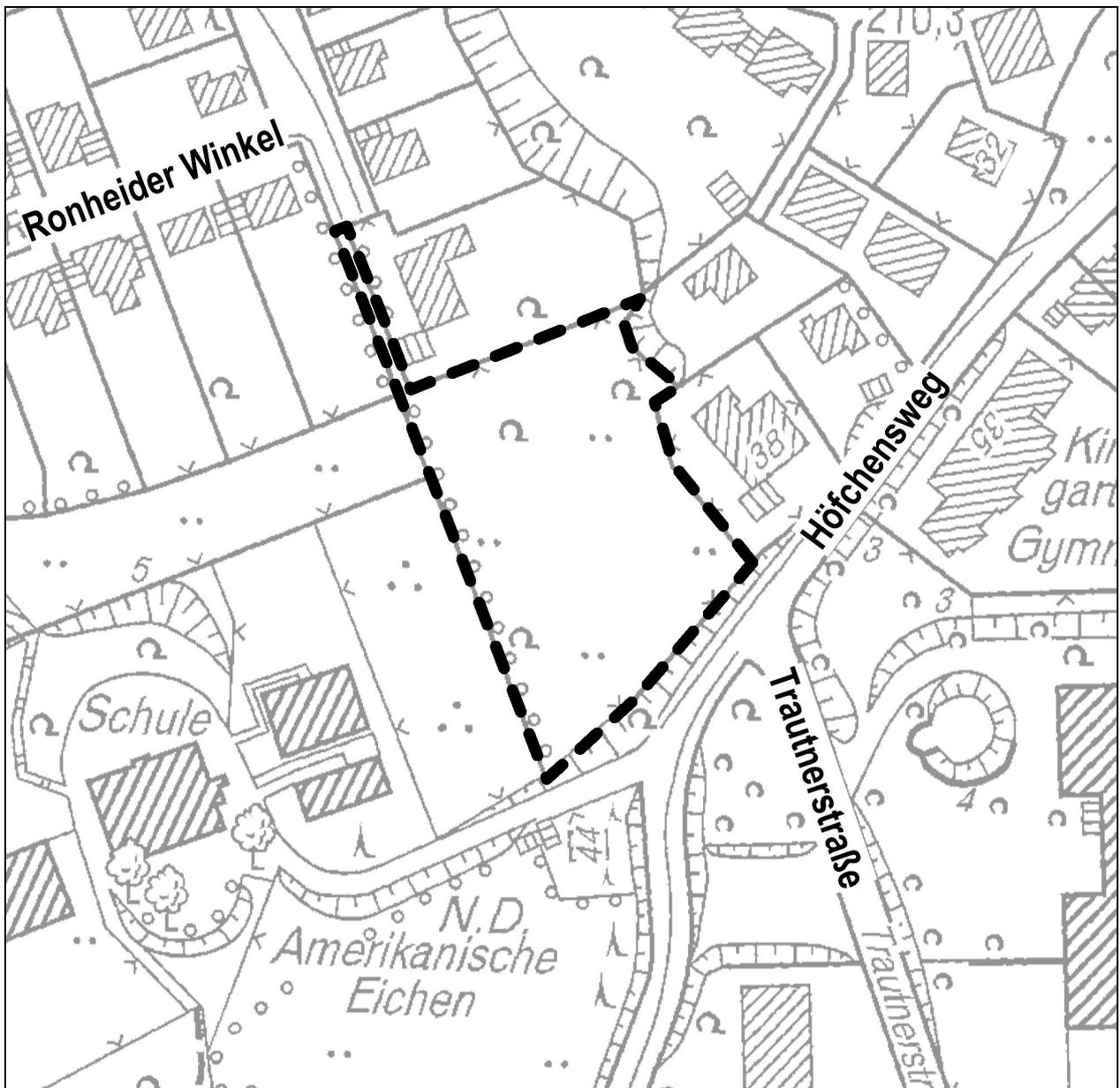
## **8. Plandaten**

Plangebiet	0,51 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,51 ha

# Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 975 - Höfchensweg / Ronheider Winkel -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen dem Höfchensweg, der Grundschule Höfchensweg und dem Ronheider Winkel



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ziel des Bebauungsplans</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung</b> .....	<b>4</b>
4.1.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bebauungsplan Nr. 968).....	4
4.2.	Öffentliche Auslegung (Bebauungsplan Nr. 968) .....	4
4.3.	Öffentliche Auslegung (Bebauungsplan Nr. 975) .....	5
<b>5.</b>	<b>Berücksichtigung der Behördenbeteiligung</b> .....	<b>6</b>
5.1.	Frühzeitige Behördenbeteiligung (Bebauungsplan Nr. 968).....	6
5.2.	Öffentliche Auslegung (Bebauungsplan Nr. 975) .....	6
<b>6.</b>	<b>Ergebnis der Abwägung</b> .....	<b>6</b>

## 1. Verfahrensablauf

Programmberatung Planungsausschuss *	26.03.2015
Programmberatung Bezirksvertretung Mitte *	06.05.2015
<b>frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit *</b>	<b>08.06.2015 – 19.06.2015</b>
<b>frühzeitige Beteiligung der Behörden *</b>	<b>08.06.2015 – 13.07.2015</b>
Offenlagebeschluss Bezirksvertretung Mitte *	09.03.2016
Offenlagebeschluss Planungsausschuss *	17.03.2016
<b>öffentliche Auslegung *</b>	<b>02.05.2016 – 03.06.2016</b>
<b>Beteiligung der Behörden *</b>	<b>02.05.2016 – 03.06.2016</b>
Beschluss Umweltbericht im Ausschuss für Umwelt	16.05.2017
Offenlagebeschluss Bezirksvertretung Mitte	21.06.2017
Offenlagebeschluss Planungsausschuss	22.06.2017
<b>öffentliche Auslegung</b>	<b>07.08.2017 - 08.09.2017</b>
<b>Beteiligung der Behörden</b>	<b>07.08.2017 - 08.09.2017</b>
Satzungsbeschluss Bezirksvertretung Mitte	29.04.2019
Satzungsbeschluss Planungsausschuss	09.05.2019
Satzungsbeschluss Rat	08.06.2022

\* Die ersten Verfahrensschritte erfolgten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg –, dessen Geltungsbereich zunächst auch das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 975 umfasste.

## 2. Ziel des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 975 – Höfchensweg / Ronheider Winkel – soll die Voraussetzungen schaffen für die Errichtung von bis zu drei Ein- oder Zweifamilienhäusern. Das Plangebiet befindet sich am Rand eines Ein- bis Zweifamilienhausgebiets im Aachener Südviertel und ist aufgrund seiner attraktiven Lage sehr gut für eine ergänzende Wohnbebauung geeignet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden so getroffen, dass lediglich eine lockere Bebauung mit großen Gartengrundstücken möglich ist. Die vorhandenen Bäume sollen weitgehend erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von insgesamt drei Wohnhäusern. Zwei Häuser können im südlichen Bereich des Grundstücks entstehen. Sie werden durch eine gemeinsame Zufahrt vom Höfchensweg durch die vorhandene Böschung erschlossen. Ein weiteres Wohnhaus kann im nördlichen Bereich des Grundstücks in Verlängerung der vorhandenen Baureihe am Ronheider Winkel entstehen. Durch diese Anordnung der Gebäude kann fast der gesamte Baumbestand auf dem Grundstück erhalten bleiben. Lediglich im Bereich der Zufahrt am Höfchensweg müssen einige Bäume entfallen. Die Festsetzungen gewährleisten, dass lediglich eine lockere Bebauung entstehen kann. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen ist nicht zulässig.

Das Plangebiet ist in städtischem Eigentum. Die Vergabe der Baugrundstücke an Bauinteressent\*innen erfolgt durch die Stadt Aachen.

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Schutzgüter, die im Plangebiet betroffen sind, wurden im Rahmen der Umweltprüfung geprüft und bewertet und die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht zusammenfassend dokumentiert. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ist im Umweltbericht dargestellt. Folgende Umweltbelange wurden geprüft:

- Schutzgut Mensch

- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Luft und Klima / Energie
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zusammenfassend kommt die Umweltprüfung zu folgendem Ergebnis:

Die Schutzgüter Wasser, Immissionsschutz und Klimaschutz werden von der Planung - schon aufgrund der geringen Größe des Plangebietes - nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt. Das Plangebiet ist Teil einer Pufferzone zum gesetzlich geschützten Biotop Goldbachau und Predigerbachtal und damit auch Teil des Landschaftsschutzgebietes. Im Plangebiet selbst kommen keine planungsrelevanten Arten vor, jedoch im angrenzenden Biotop. Mit der baulichen Nutzung wird diese Pufferzone aufgegeben und der Siedlungsbereich rückt näher an das Biotop heran, so dass Störwirkungen in Form von Lichteffekten und Lärm auf die Fauna nicht auszuschließen sind. Im Hinblick auf den Biotopschutz sollten keine weiteren Pufferflächen aufgegeben werden.

Es stehen flächendeckend Archiböden über kreidezeitlichen Sanden an, die besonders schützenswert sind und bei einer baulichen Nutzung irreversibel verloren gehen. Die Nutzungsänderung bereitet einen Eingriff in den Naturhaushalt vor, der zu bewerten und auszugleichen. Eine Ausgleichsmaßnahme ist ortsnah nicht möglich, jedoch im Stadtteil Laurensberg.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet macht es erforderlich, auch an den Innenbereich angrenzende Außenbereichsflächen zu prüfen hinsichtlich der Möglichkeit, sie zu Wohnbauland zu entwickeln. Sofern sie sich städtebaulich eignen, schließt dies auch Flächen im Landschaftsschutzgebiet nicht aus. Im Ergebnis findet für den Bebauungsplan Nr. 975 eine Abwägung zu Gunsten von Wohnbebauung statt, da die Umweltbelange nicht von solch großem Gewicht sind, dass sie einer Bebauung entgegenstehen. Die Festsetzungen im Planentwurf wurden so gewählt, dass die Umweltbelange trotz der einer Bebauung möglichst wenig beeinträchtigt werden. Der Bebauungsplan lässt nur eine lockere Bebauung mit maximal drei Wohnhäusern zu. Erhebliche Teile des Plangebiets bleiben nicht bebaubar. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (mehr als zwei Wohnungen) ist nicht zulässig. Der vorhandene Baumbestand kann weitgehend erhalten bleiben.

#### **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

##### **4.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bebauungsplan Nr. 968)**

Die frühzeitige Beteiligung fand statt in der Zeit vom 08.06.2015 bis 19.06.2015. Zu diesem Zeitpunkt lag das Plangebiet noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg -, der einen deutlich größeren Bereich umfasste. Nur eine Stellungnahme bezog sich auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 975 – Höfchensweg / Ronheider Winkel. Darin wurden die geplanten Festsetzungen auf dem Grundstück kritisiert, ohne jedoch Einzelheiten zu nennen. Ein Kritikpunkt zielte auf die Größe der geplanten überbaubaren Fläche am Höfchensweg. Zu diesem Zeitpunkt sah der Festsetzungsentwurf dort noch eine große Baufläche vor. Diese wurde im weiteren Verfahren durch zwei kleinere Bauflächen ersetzt. Zusätzlich wurde ein Lageplan mit einer alternativen städtebaulichen Anordnung beigefügt. Der Alternativentwurf konnte nicht berücksichtigt werden, da hierdurch mehrere große Bäume hätten gefällt werden müssen.

##### **4.2. Öffentliche Auslegung (Bebauungsplan Nr. 968)**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 02.05.2016 bis 03.06.2016 gingen drei Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Folgende Themen wurden genannt:

Es wurde auf im Plangebiet beheimatete bzw. vorkommende Tierarten hingewiesen. Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführte Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet die planungsrelevanten Arten Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht und unterschiedliche Arten von Fledermäusen vorkommen könnten. Um eine Beeinträchtigung dieser Arten zu vermeiden, nennt die Artenschutzprüfung mehrere Maßnahmen, die vor und während der Baumaßnahmen einzuhalten sind.

Wie bereits in der frühzeitigen Beteiligung wird von einem Eingabesteller eine andere städtebauliche Anordnung der Bebauung am Höfchensweg gewünscht. Da der Bebauungsplan das Ziel hat, die vorhandenen Grünstrukturen und insbesondere die großen Bäume zu erhalten, kann diese Anregung nicht berücksichtigt werden. Auch wird die Notwendigkeit einer Bebauung grundsätzlich in Frage gestellt. Hierzu werden Gründe des Landschaftsschutzes und des Stadtklimas angeführt. Aufgrund des großen Bedarfs an Wohnraum im Stadtgebiet soll nach Abwägung aller Belange jedoch eine Bebauung im Plangebiet durch die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht werden. Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Bebauung die genannten Umweltbelange zwar beeinträchtigt, diesen jedoch nicht entgegensteht.

In einer weiteren Stellungnahme wird die schmale Zufahrt vom Ronheider Winkel zu dem geplanten Haus im Norden des Plangebiets kritisiert. Die Zufahrt ist jedoch ausreichend breit und erfüllt alle notwendigen Anforderungen.

Aufgrund einer Anregung der Öffentlichkeit wird das Plangebiet aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 968 herausgenommen und als eigenständiges Verfahren (Bebauungsplan Nr. 975) weitergeführt. Grund hierfür ist, dass die Ziele des Bebauungsplans Nr. 968 auf den Erhalt des Charakters der vorhandenen Bebauung abzielen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 975 jedoch eine neue Bebauung entwickelt werden soll.

#### **4.3. Öffentliche Auslegung (Bebauungsplan Nr. 975)**

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 975, die vom 07.08.2017 bis 08.09.2017 stattfand, wurden zwei Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingereicht. Erneut wurde auf vorkommende Arten hingewiesen. Die Qualität der Artenschutzprüfung wird in Frage gestellt. Da die einschlägigen Vorschriften bei der Erstellung der Untersuchung beachtet wurden und das Vorkommen aller planungsrelevanten Arten geprüft wurde, verstößt die Planung und Umsetzung der geplanten Bebauung unter Beachtung der erforderlichen Schutzmaßnahmen nicht gegen artenschutzrechtliche Belange.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet macht es erforderlich, auch an den Innenbereich angrenzende Außenbereichsflächen zu prüfen hinsichtlich der Möglichkeit, sie zu Wohnbauland zu entwickeln. Sofern sie sich städtebaulich eignen, schließt dies auch Flächen im Landschaftsschutzgebiet nicht aus. Dies wird von einem Eingabesteller kritisiert, der den Status des Landschaftsschutzes als nicht ausreichend berücksichtigt sieht. Der Bebauungsplan setzt fest, dass nur drei Ein- bis Zweifamilienhäuser errichtet werden können und der Baumbestand weitgehend erhalten bleiben kann. Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden durchs Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Erneut wurde die geplante Lage der Gebäude kritisiert. Ein Eingabesteller befürchtet eine geringe Qualität der Baufelder aufgrund von Schattenwurf der vorhandenen Bäume am Höfchensweg. Bereits am frühen Nachmittag werfen die Bäume jedoch keinen Schatten mehr auf die Baufelder. Bei tiefstehender Sonne in den Wintermonaten sind die Bäume laubfrei.

## **5. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

### **5.1. Frühzeitige Behördenbeteiligung (Bebauungsplan Nr. 968)**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 968 wurde durch die STAWAG auf die notwendigen Abstände der geplanten Bebauung zu Versorgungsleitungen in den öffentlichen Straßen hingewiesen. Diese Hinweise werden bei der Planung berücksichtigt.

### **5.2. Öffentliche Auslegung (Bebauungsplan Nr. 975)**

Bei der Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplan Nr. 975 wies die Bauverwaltung der Stadt Aachen auf mögliche Kampfmittel aus der Zeit des Zweiten Weltkriegs hin. Da sich diese noch im Boden befinden könnten, muss vor Beginn der Bauarbeiten der Boden des Baugebiets hierauf überprüft werden. Der Landschaftsverband Rheinland als Obere Denkmalbehörde weist darauf hin, dass das Plangebiet bisher noch nicht auf ggfls. im Boden vorhandene Bodendenkmäler untersucht wurde. Ein Auffinden von archäologischen Funden bei den Bauarbeiten kann daher nicht ausgeschlossen werden. In einem solchen Fall muss sofort die Denkmalbehörde informiert werden.

Beide Maßnahmen liegen in der Verantwortung des Vorhabenträgers, der die Baumaßnahme umsetzt. Entsprechende Hinweise hierauf wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

## **6. Ergebnis der Abwägung**

Der Rat der Stadt ist in seiner Sitzung am 08.06.2022 den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden während der öffentlichen Auslegung gefolgt und hat den Bebauungsplan Nr. 975 als Satzung beschlossen.