

## Erläuterungsbericht

zum

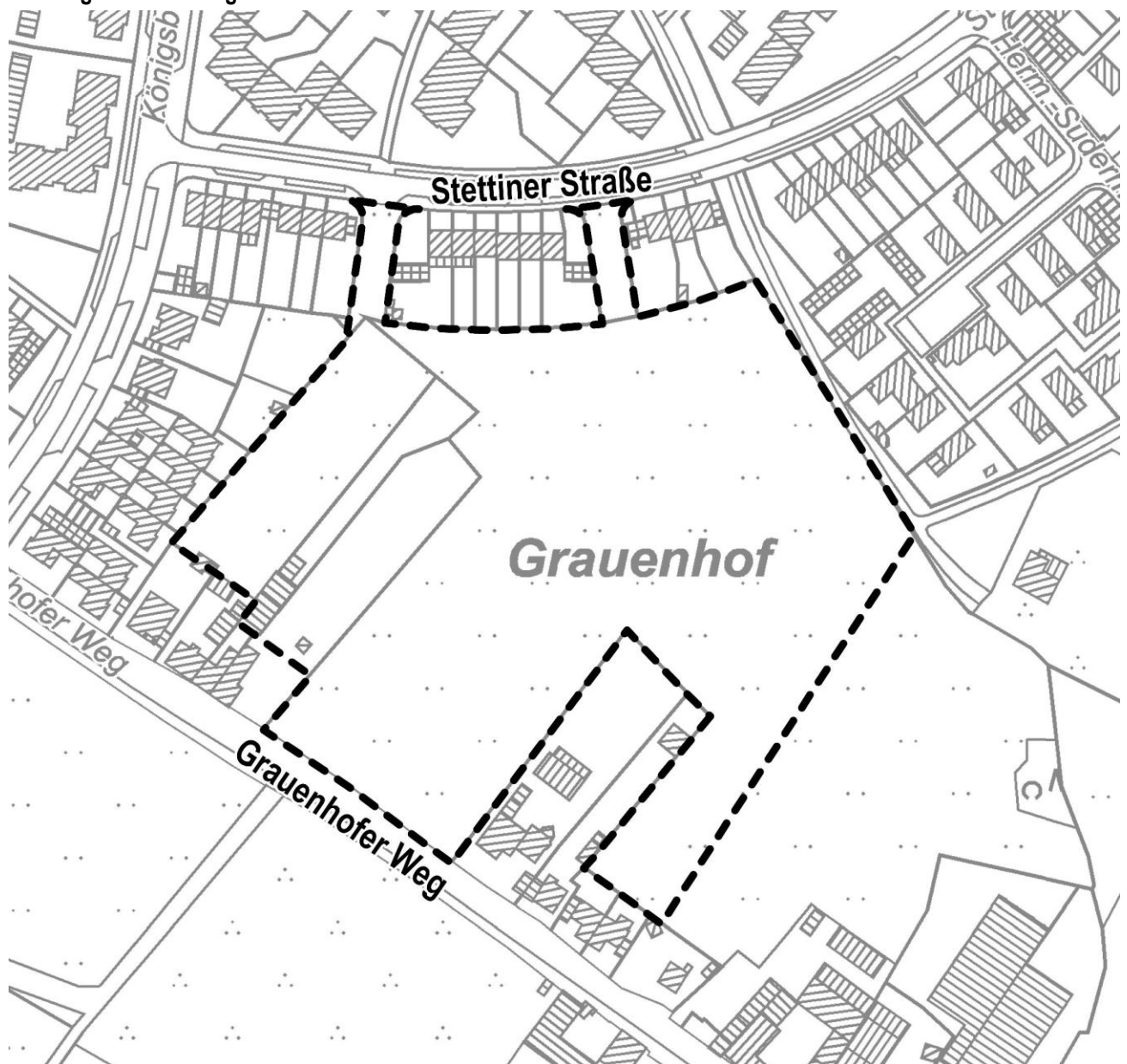
### vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### – Grauenhofer Weg / Stettiner Straße –

zwischen Grauenhofer Weg, Stettiner Straße und Autobahn A44

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

zur Programmberatung



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
1.5	Bestehendes Planungsrecht .....	4
1.6	Informelle Planung .....	5
<b>2.</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>6</b>
3.1	Städtebauliche Konzepte .....	7
3.2	Mobilität.....	11
3.3	Entwässerung .....	13
3.4	Freiraumkonzept.....	13
3.5	Soziale Infrastruktur .....	14
3.6	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	14
<b>4.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>15</b>
<b>5.</b>	<b>Plandaten</b>	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b>Durchführungsvertrag</b>	<b>18</b>

## **1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

### **1.1 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Forst, Flur 21, Flurstücke 131, 133, 143, 203 (teilweise), 207 (teilweise) und 221 (teilweise). Im Norden grenzt das Plangebiet an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Stettiner Straße (Nr. 121 bis 139) und im Osten an den öffentlichen Fußweg. Im Süden bzw. Südwesten grenzt das Plangebiet direkt an den Grauenhofer Weg (zwischen der Bebauung Grauenhofer Weg Nr. 117 bis 131) bzw. bis an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung Grauenhofer Weg Nr. 131 und 133. Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Königsberger Straße bilden die westliche Plangebietsgrenze. Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze in der Verlängerung des Fußwegs bis zum Grundstück Grauenhofer Weg Nr. 139.

Das Plangebiet umfasst ca. 3ha.

Das Plangebiet befindet sich in Siedlungsrandlage und ist im Wesentlichen von Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Fläche umgeben. Zurzeit wird die Fläche überwiegend als Weideland für Rinder (insbesondere Flurstück 203) und Grünland (insb. Flurstück 143) genutzt und stellen sich als Wiesenflächen dar. Topographisch weist der Bereich eine geringe Neigung nach Norden auf. Auf den Wiesen selbst befinden sich keine Baumbestände oder Gehölze. Die Flurstücke 207 und 221 sind private Gartenflächen. Zu beachten sind Baum- und Strauchbestände innerhalb des Plangebietes entlang der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 143 und 221 und auf dem Flurstück 207 sowie nördlich angrenzend außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 97 (Straßenbäume auf der Stettiner Straße) und auf dem Flurstück 195 (private Grundstücksfläche).

Der Grauenhofer Weg ist als übergeordnete Erschließungsstraße einzuordnen, über den das Plangebiet mit dem öffentlichen Straßennetz verbunden wird. An der Stettiner Straße unterbrechen die Flurstücke des Plangebiets 131 und 133 die dort befindliche Reihenhaussiedlung und sollen als Erschließung von der Stettiner Straße genutzt werden. Sie dienen als direkte Verbindung zum Ortsteil Driescher Hof und der dort angesiedelten Nahversorgung. Der im Osten befindliche Erschließungsweg ist Teil eines Grünzugs. Südlich des Plangebietes erstreckt sich ein großzügiges Landschaftsschutzgebiet.

Der Grauenhofer Weg ist an seiner Nordseite mit zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden bebaut. Prägend sind Höfe, die teilweise noch heute aktiv landwirtschaftlich betrieben werden. Heterogen geprägt ist auch die weitere umgebende Wohnbebauung. Unmittelbar im Norden des Plangebiets liegen zweigeschossige Reihenhäuser, im Osten freistehende Einfamilienhäuser und im Westen eingeschossige Atriumhäuser. Städtebaulich prägend ist der Ortsteil Driescher Hof mit einer bis zu 8-geschossigen Wohnbebauung.

### **1.2 Regionalplan**

Die Darstellungen des Regionalplanes bestimmen die allgemeine Größenordnung und die annähernd räumliche Lage, eine Festlegung der tatsächlichen Flächennutzung und ihrer Darstellung geschieht im Flächennutzungsplan. Es besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an den Regionalplan.

Der Regionalplan (ehemaliger Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen) stellt das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Dieser umfasst den gesamten Bereich nördlich des Grauenhofer Weges und westlich der Autobahn 44. Die Autobahn selbst ist als Straße für den überregionalen Verkehr dargestellt. Südlich des Grauenhofer Weges schließen Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche an, die durch die Signaturen "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" sowie "Regionale Grünzüge" überlagert werden.

### **1.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan AACHEN\*2030 schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindlichen Planungen integrierendes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf und ist seit dem 28.01.2022 uneingeschränkt gültig.

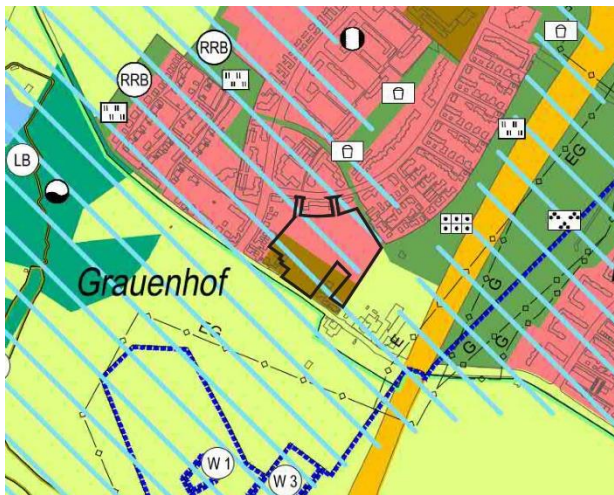


Abb. 1 Ausschnitt Flächennutzungsplan AACHEN\*2030

Der als gemischte Baufläche dargestellte Bereich entlang des Grauenhofer Weges zieht sich mit einem ca. 40m tiefen Streifen in das Plangebiet hinein. Ein Bereich im Südosten ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Des Weiteren liegt der Bereich innerhalb der Klimasignatur „Belüftungsbahn Stadtklima“. Entsprechende Maßnahmen sind bei der Errichtung von Gebäuden zu berücksichtigen.

Für Flächen innerhalb der Stadtklimadarstellungen sind im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung nachhaltiger Auswirkungen, insbesondere auf die Gesundheit des Menschen, vorrangig zu beachten. Lagebedingte klimarelevante Maßnahmen sind in die zukünftigen Planungsprozesse zu integrieren. Tendenziell ist eine Fläche in einer bestehenden Belüftungsbahn als höherwertiger einzustufen, der Schutzbereich Stadtklima ist hingegen eher als Warnhinweis zu verstehen. In den Dossiers der Umweltprüfung (Anlage 2 zu Teil B der Begründung zum FNP AACHEN\*2030) wird auf entsprechende Empfehlungen für diese Flächen innerhalb einer Klimasignatur hingewiesen.

#### 1.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen, der seit dem 17.08.1988 rechtskräftig ist, besteht aus der Entwicklungskarte (M 1:15.000), der Festsetzungskarte (M 1:5.000) und den textlichen Darstellungen und textlichen Festsetzungen mit Erläuterungsbericht. In der Festsetzungskarte ist das Plangebiet als geschützter Landschaftsbestandteil zum „besonderen Schutz von Bäumen, Gewässern und Hecken“ festgesetzt. In der Entwicklungskarte ist für das Plangebiet das Entwicklungsziel Nr. 6 „Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der gemäß Flächennutzungsplan geplanten Nutzung durch Bebauungspläne“ dargestellt.

Ein eigenständiges Änderungsverfahren zum Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen ist nicht erforderlich, da mit der Rechtskraft des Bebauungsplans die bestehenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen, gemäß § 20 Abs. 4 Satz 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) außer Kraft treten.

Derzeit wird das Verfahren zur Neuaufstellung des Landschaftsplans durchgeführt. Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt außerhalb des Vorentwurfs zum in der Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplan.

#### 1.5 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im größeren Siedlungszusammenhang und stellt eine städtebauliche Ergänzung der Siedlung Driescher Hof dar. Aus städtebaulicher Sicht ist das Plangebiet überwiegend dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, so dass zur Realisierung des Projektes die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig ist.

## 1.6 Informelle Planung

In seiner Sitzung am 19.12.2021 hat der Rat der Stadt Aachen als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption „Masterplan Aachen 2030“ 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. Der Masterplan Aachen\*2030 soll mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen auf-zeigen. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung ab-steckt. Für den zu betrachtenden Bereich zwischen Grauenhofer Weg, Stettiner Straße und Autobahn A44 wird Handlungsbedarf im Rahmen der Handlungsfelder Wohnen, Lebensumfeld, Natur und Umwelt gesehen.

Wohnen als ein Handlungsfeld des Masterplans Aachen\*2030 sieht für den vorgestellten Bereich eine Qualitätsoffensive im Wohnungsbestand vor, bei der es gilt, eine Qualitätsverbesserung im Gebäudebestand selbst zu festigen sowie den Generationswechsel im Wohnungsbestand zu unterstützen.

Das Handlungsfeld Lebensumfeld stuft die Bereiche unmittelbar angrenzend an die Fläche unter dem Gesichtspunkt einer sozial gerechten Stadt als Lebensraum mit vorrangigem Handlungsbedarf ein.

Vor dem Hintergrund des Handlungsfeldes Natur und Umwelt – Teilaspekt Boden, Wasser, Klima – wird Handlungsbedarf im Hinblick auf den Erhalt schutzwürdiger Böden als intakte natürliche Ressource gesehen. Betroffen hiervon ist der nördliche Bereich des Plangebietes.

Zusammengefasst besteht für das Plangebiet vorrangig Handlungsbedarf im Hinblick auf Wohnen, Lebensumfeld, Natur und Umwelt und der Berücksichtigung der sich hieraus ergebenden Anforderungen an zukünftige Planungen.

### Leitlinien der Innenentwicklung

Die Stadt Aachen hat Leitlinien zur Innenentwicklung erarbeitet, die im Sommer 2019 vom Ausschuss für Klima und Umwelt, dem Mobilitäts- und dem Planungsausschuss beschlossen wurden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um eine Maßnahme der Innenentwicklung, sondern um eine Arrondierung der Bebauung am Siedlungsrand. Das Plangebiet wird von drei Seiten durch Bestandsbebauung gefasst. Wie aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan ablesbar soll die bestehende Bebauung zwischen Königsberger Straße und Grauenhofer sowie der bestehenden Quartiere südlich der Stettiner Straße durch die vorliegende städtebauliche Entwicklung im heutigen Freibereich ergänzt werden. Auch wenn es sich um eine Arrondierung des Siedlungsbereichs und nicht um eine Nachverdichtung von Blockinnenbereichen handelt, sollen die Kriterien der Leitlinien der Innenentwicklung hier angewendet werden.

Entsprechend der Leitlinien wurde ein konkurrierendes Verfahren in Form einer Ideenwerkstatt durchgeführt. Verschiedene Varianten wurden erarbeitet und eine Jury aus politischen Vertreter\*innen, Mitgliedern des Gestaltungsbeirates und Vertreter\*innen der Verwaltung haben zwei Varianten aus diesem Verfahren ausgewählt, die Grundlage des weiteren Bebauungsplanverfahrens sein sollen.

### Nachhaltige Sozialraumentwicklung und Sicherung der Akteurs- und Nutzungsvielfalt

Im Sinne einer nachhaltigen Sozialraumentwicklung schaffen beide Konzepte mit den geplanten Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen. Eine geplante fünfgruppige Kindertagesstätte im Plangebiet stärkt das Angebot von Infrastruktureinrichtungen insbesondere für Familien. Die Cluster- und Hofstrukturen bieten ein attraktives Angebot auch für Baugruppen, sich frühzeitig zusammenzufinden und aktiv an der Planung „ihres“ Clusters bzw. eines Hofes mitzuwirken.

### Mobilität

Der Entwurf „Höfe“ sieht Mobility Hubs vor, in denen im Untergeschoss und im Erdgeschoss Stellplätze vorgesehen sind. Das Erdgeschoss soll so ausgebildet werden, dass bei einem Rückgang der Stellplatzanzahl die Flächen anderweitig, als Gemeinschaftsflächen oder als Wohnraum, genutzt werden können. Diese Mobility Hubs sowie die Tiefgaragen in dem Entwurf „Cluster“ sind in den Eingangsbereichen zum Plangebiet angeordnet, so dass der Verkehr frühzeitig abgefangen wird und das Innere des Plangebietes möglichst frei von Verkehren bleibt. Das Plangebiet ist über zwei Buslinien gut an die Innenstadt von Aachen bis zur Uniklinik angebunden. Die Radvorrangroute befindet sich in ca. 560m Entfernung vom Plangebiet. Im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes ist im weiteren Verfahren ein Angebot für sichere Fahrradabstellmöglichkeiten an den Wohnhäusern sowie ein innovatives Car- und Bikesharing-Angebot zu entwickeln. Die vorhandenen Wegeverbindungen sollen durch das Plangebiet weitergeführt werden und schaffen so die Möglichkeit, auch für Kinder, sich sicher in der Umgebung zu bewegen.

### Erhalt von Grünstrukturen und Baumbestand

Beide Konzepte berücksichtigen weitestgehend den Baumbestand und die Gehölzstrukturen und integrieren diese in die Planung. Dennoch wird ein Teil des Bestands entfallen und in der weiteren Planung ersetzt werden müssen. Die Anzahl und Qualitäten der Ersatzpflanzungen werden im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und im Durchführungsvertrag und im Bebauungsplan gesichert.

## **2. Anlass der Planung**

Die Vorhabenträgerin verfolgt das Ziel, dem Aachener Wohnungsmarkt dringend benötigten Wohnraum zuzuführen. Hierzu konnte sie das Plangrundstück erwerben. Zur Umsetzung der Zielsetzung ist es erforderlich, die gegenwärtige Nutzung aufzugeben, die äußere und innere Erschließung zu planen und die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung zu schaffen.

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

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung eines neuen Wohngebietes mit ca. 200 Wohneinheiten. Der bestehende Siedlungsraum soll nachhaltig arrondiert werden. Es soll ein attraktives Wohnquartier entstehen, das sich in die Struktur des Driescher Hofs ergänzend einfügt und zu einem lebendigen, attraktiven Stück Stadt für unterschiedliche Zielgruppen in der Bevölkerung entwickelt. Durch seinen urbanen Charakter und ein attraktives Angebot an Grün- und Freiflächen stärkt es die städtebauliche Identität der Bestandsquartiere, ohne sich dabei als Solitär abzuheben. Der Auseinandersetzung mit der öffentlichen Durchwegung sowie dem öffentlichen und halböffentlichen Raum als Ort der Kommunikation und Begegnung kommt dabei besondere Aufmerksamkeit zu.

Neben einer Wohnbebauung soll durch die Errichtung einer fünfgruppigen Kindertagesstätte (KiTa) die soziale Infrastruktur im Ortsteil ergänzt werden. Mit der Entwicklung des neuen Wohngebietes werden die vorhandenen Infrastrukturangebote im Stadtteil, wie z.B. die zentrale Ladenzeile im Driescher Hof, die Schule, Treffpunkte etc. gestärkt.

Notwendige Infrastruktur und Anbindung an den ÖPNV sind im Bereich des Plangebietes bzw. im angrenzenden Wohnquartier vorhanden. Darüber hinaus ist es Ziel, ein nachhaltiges, den Rad- und Fußverkehr förderndes Verkehrskonzept umzusetzen und zur Reduktion der Kfz-Belastung beizutragen. Dabei sollen die bereits vorhandenen Wegeverbindungen im Plangebiet weitergeführt und eine fußläufige Vernetzung des Wohngebietes mit der Umgebung sichergestellt werden.

Der Baumbestand an den Rändern des Plangebietes und der Gehölzzug im westlichen Teil des Plangebietes bleiben im Wesentlichen erhalten. Dennoch sind Bäume von der Planung betroffen für die Ersatzmaßnahmen zur Kompensation geschaffen werden müssen.

### Baulandbeschluss

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen hat in seiner Sitzung am 04.02.2020 die Anwendung des Baulandbeschlusses beschlossen. Ein Drittel der zukünftigen Nettobaulandfläche geht somit nach Planrechtschaffung zum planungsunbeeinflussten Wert in das Eigentum der Stadt Aachen über. Auf diesen Flächen soll der geförderte Wohnungsbau errichtet werden. Nach einer ersten Prüfung durch das Fachamt ist für beide Varianten der Baulandbeschluss anwendbar. Die Flächen, die gemäß Baulandbeschluss an die Stadt übertragen werden sollen, werden im weiteren Verfahren konkretisiert und zu gegebener Zeit im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschlossen.

### Verfahren

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben und Sicherung der Qualitäten ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag vorgesehen. Der Bebauungsplan soll im klassischen Verfahren gemäß § 2 Baugesetzbuch aufgestellt und eine Umweltprüfung gemäß § 1a Baugesetzbuch durchgeführt werden.

## **3.1 Städtebauliche Konzepte**

### Städtebauliches Konzept - Variante „Cluster“

Mit dem städtebaulichen Entwurf in der Variante „Cluster“ wurden 6 Leitgedanken formuliert:

- Weiterführen der vorhandenen Erschließungsstruktur
- Gliederung in Teilbereiche mit unterschiedlichen Wohntypologien und Qualitäten
- Entwicklung von attraktiven öffentlichen Räumen
- Ausbildung eines grünen Platzes als Mittelpunkt und Treffpunkt des Quartiers
- Entwicklung von „grünen“ Eingängen in das Quartier
- Vernetzung mit den vorhandenen Fuß- und Radwegen und dem bestehenden Grünsystem

Das städtebauliche Konzept „Cluster“ sieht 227 Wohneinheiten bei überwiegender Ausrichtung auf Mehrfamilienhäuser, ergänzt durch Reihenhäuser als Miethäuser, vor. Den einzelnen Clustern sind jeweils unterschiedliche Wohnnutzungen zugeordnet: Im Norden entsteht das „Quartierszentrum“ einschließlich der Kindertagesstätte, im Osten und Süden das „Wohnen im Grünen“, im Südwesten das „Familienwohnen“ und im Westen das „Wohnen in Baugruppen“. Diese vier Cluster gruppieren sich um den Anger als zentralen, „grünen“ Platz. Eine Mischung von Wohngebäudetypen wird ergänzt durch eine Kindertagesstätte als quartiersbezogene Einrichtung der sozialen Infrastruktur. Weitere Einrichtungen, wie Altenwohnen, wurden im Entwurf nicht verortet, sind aber an jeder Stelle im Plangebiet denkbar. Es ist eine 2- bis 4-geschossige Bauweise vorgesehen. Mehrfamilienhäuser werden in Zeilenform oder als Solitäre (Stadthäuser) angeboten. Die Kindertagesstätte ist im nordöstlichen Bereich vorgesehen.

Die in der Umgebung vorhandenen Grünstrukturen sollen insbesondere durch Straßenbäume im Plangebiet weitergeführt und damit zusammenhängende Grünverbindungen geschaffen werden. Ein zentraler Anger bietet als öffentliche Grünfläche ein verbindendes Element zwischen den einzelnen Bebauungsstrukturen mit ausreichend Raum für Spiel- und Freizeitmöglichkeiten. Hierfür sieht die Variante „Cluster“ ein vielfältiges Wohnquartier mit verschiedenen Baufeldern (Cluster) unterschiedlicher Qualitäten und Typologien vor.





Abb. 2 Lageplan Städtebauliches Konzept – Variante „Cluster“ (CROSS Architecture mit Karres Brands, August 2022)

## Anger

In der Mitte des neuen Wohnquartiers steht der Anger als zentraler Raum. Die Erschließung der angrenzenden Gebäude erfolgt über die Straßen, die den Anger umgeben. Ebenso wird der bestehende Radweg um den Anger fortgeführt. Der Anger fungiert als grüne Mitte, Verteiler und Treffpunkt für das neue Quartier.

## Quartierszentrum

Unmittelbar nördlich des Angers können quartiersbezogene Nutzungen wie die KiTa gebündelt werden, sodass zusammen mit dem grünen Platz ein Quartierszentrum entsteht. Die im Erdgeschoss eines mehrgeschossigen Gebäudes untergebrachte KiTa ist im nordwestlichen Bereich, etwas abseits zum Anger, angesiedelt. Sie weist eine größere Außenspielfläche auf, die unmittelbar an die Gärten der bestehenden Wohnbebauung an der Stettiner Straße anschließt, so dass die Neubebauung entsprechend abrückt.

## Wohnen im Grünen im Osten und Süden

Eine Solitärstruktur im Osten schafft den Übergang zu den bestehenden östlich gelegenen öffentlichen Grünflächen. Die dabei entstehende parkähnliche Struktur ermöglicht in Verbindung mit der Fußwegevernetzung eine besondere Freiraum- und Aufenthaltsqualität. Im südlichen Bereich dieses Clusters zeichnet sich dieses Baufeld durch Solitärgebäude, ergänzt durch Reihenhäuser aus, die den Übergang zur vorhandenen landwirtschaftlichen Fläche bilden.

## Familienwohnen im Südwesten

Zwischen Grauenhofer Weg und grünem Platz entsteht ein Baufeld, das schwerpunktmäßig dem Familienwohnen dient. Es zeichnet sich durch eine dichte Struktur mit gemeinschaftlichen Gärten aus. Hier kann ein vielfältiges Angebot für Familien mit großen Wohnungen, aber auch mit Mieteigenheimen geschaffen werden.



## Wohnen in der Baugruppe im Westen

Benachbart zum Quartierszentrum wird ein Angebot für Baugruppen geschaffen. Gemeinschaftliches Wohnen steht hier Vordergrund. Aufgrund des Baumbestandes ist dieses Cluster durch eine größere Freifläche geprägt.

## Baustruktur und Geschossigkeit

Zur inneren Haupterschließung wird eine Raumkante mit einem Wechsel von drei bis überwiegend vier Geschossen ausgebildet. Die Platzkante wird somit gefasst und die Eingänge in das Quartier werden akzentuiert. In den Übergangsbereichen zum östlich angrenzendem Landschaftsraum verringert sich die Gebäudehöhe auf zwei bis drei Geschosse. Im Quartier überwiegt der Geschosswohnungsbau, zum Teil als Solitäre und Stadthäuser, ergänzt durch Mieteigenheime in Form von Reihenhäusern. Durch diese Mischung wird ein vielfältiges Wohnungsangebot geschaffen. Die Stadthäuser stellen eine hybride Form zwischen Geschosswohnungsbau und klassischem Reihnhaus dar. Beim Mieteigenheim wird auf den klassischen Reihenhausegarten verzichtet. Gemeinschaftliche Gärten schaffen eine Verbindung zum benachbarten Geschosswohnungsbau.

## Nutzungsverteilung

Der Kindergarten ist nordwestlich des Quartiersplatzes platziert. Innerhalb des Clusters „Quartierszentrum“ ist die Unterbringung weiterer Nutzungen insbesondere im Gebäude unmittelbar nördlich des Angers und damit in der Mitte des neuen Quartiers besonders geeignet. Der geförderte Wohnungsbau wird auf den Flächen, die der Stadt im Rahmen des Baulandbeschlusses übertragen werden, errichtet. Eine Verortung ist überall im Plangebiet möglich.

## Städtebauliches Konzept - Variante „Höfe“

Die städtebauliche Variante „Höfe“ beschäftigt sich bei der Umsetzung schon im Vorfeld mit verschiedenen Fragestellungen: Wie wollen wir zukünftig an der Schnittstelle zwischen Siedlung und Landschaftsraum leben? Welche Qualitäten muss zukunftsweisender Wohnungsbau an diesem Ort haben? Welche Qualität muss der gemeinschaftlich und privat genutzte Raum anbieten? Wie machen wir das Quartier zukunftsfähig? Die Beantwortung dieser und künftiger Fragestellungen liegt nach Aussage der Planergruppe weder in der Fortführung und Anbindung der kleinteiligen Siedlungsstruktur südlich und östlich der Stettiner Straße noch der großmaßstäblichen Bebauungsstruktur des Driescher Hofes.

Mit dem städtebaulichen Entwurf in der Variante „Höfe“ wurden die Leitgedanken wie folgt formuliert:

Das Planungsgebiet ist mit 3 ha groß genug, um eine eigenständige und ablesbare Struktur zu entwickeln, die einer klaren Idee folgt und den Ort mit neuen Qualitäten auflädt. Die ursprünglich prägende Typologie des Hofes als vorherrschende Bauform im Landschaftsraum bietet vielfältige Potenziale und ein robustes Thema für die künftige Bebauung. Die Umschließung eines geschützten Innenraums für die Hofgemeinschaft, eine bauliche Struktur, die sich aus verschiedenartigen Volumina und Elementen zusammensetzt und dabei stets ablesbar bleibt und die Bildung neuer, durchmischter Nachbarschaften stellen die Ausgangspunkte für den Entwurf dar.

Die städtebauliche Variante „Höfe“ hat die Schaffung unterschiedlicher Wohnangebote in Form von Mehrfamilien- und Einfamilienhausbebauung und unterschiedlicher Gebäudetypologien, wie Geschosswohnungsbau, Reihen- und Doppelhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser zum Ziel. Es ist eine 2- bis 4-geschossige Bauweise, einzelne Gebäude am zentralen Anger sind mit fünf Geschossen vorgesehen. Insgesamt ist es Ziel, durch die Schaffung der Höfe monostrukturierte Wohngebiete zu vermeiden und die soziale Vielfalt vor Ort zu erhöhen.

Neben einer vielfältigen Wohnbebauung soll durch die Errichtung einer Kindertagesstätte und von seniorenrechtlichen Wohnungen die soziale Infrastruktur im Ortsteil ergänzt werden. Darüber hinaus führen Angebote weiterer Nutzungen als gemeinschaftliche Nutzungen oder Sondernutzungen wie ein Festsaal mit Gemeinschaftsküche und Co-Workingspaces zur verträglichen und

sinnvollen Nutzungsmischung im Quartier. Es ergibt sich eine Zahl von ca. 195 Wohnungen, die sich durch den Verzicht auf Teile der vorgenannten Sondernutzungen erhöhen kann.

Zentrales Ziel bei der Planung ist die Schaffung von Orten für die Gemeinschaft auf unterschiedlichen Maßstabsebenen. So spannen die Höfe einen zentralen Raum auf – den Anger. Dieser Raum fungiert als grüne Mitte, Verteiler und Treffpunkt für das neue Quartier. Zugeordnet sind Funktionen und Nutzungen wie zum Beispiel ein Festsaal mit Gemeinschaftsküche und Co-Workingspace, Praxisflächen oder kleine Gewerbeflächen. So wird der Anger zum Herz des Quartiers.

Das Thema der gemeinschaftlich genutzten Räume findet sich auch auf der Ebene des Hofes wieder: die halb öffentlichen Innenräume der Höfe bilden grüne Oasen für die „Hofgemeinschaft“. Diese Orte können mit unterschiedlichen Themen bespielt werden und bieten mit den „Gewächshäusern“ gemeinschaftlich genutzte Flächen für Feiern, Spielen, Arbeiten etc. Die robuste Figur der Höfe setzt sich aus 2- bis 3-geschossigen flächensparende Einfamilienreihenhäuser („Townhouses“) und 3- bis 4-geschossigen Mietwohnungsbauten zusammen. Die gewählte „Körnung“ der Architektur nimmt Bezüge zum städtebaulichen Umfeld auf. Der Quartiersplatz wird durch einige höhere, bis zu 5-geschossige Baukörper räumlich gefasst. So ergibt sich eine stimmige Höhenentwicklung von den 2- bis 3-geschossigen Rändern bis zur Quartiersmitte.



Abb. 3 Lageplan Städtebauliches Konzept - Variante „Höfe“ (CROSS Architecture mit Karres Brands, August 2022)

### Nutzungsverteilung

Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets ist der Kindergarten platziert. Der winkelförmige Grundriss ist mit seinen Längsseiten und den Gruppenräumen zum südlich angeordneten Garten orientiert und schirmt die Spielflächen damit in Bezug auf die Geräuschentwicklung wirksam und rücksichtsvoll von den Südgärten der Nachbargrundstücke an der Stettiner Straße ab. Die Außenspielflächen sind damit optimal nach Süden orientiert und durch Schatten spendende Bäume aufgelockert.

Das aufgesetzte Obergeschoss ("Huckepack") auf dem Kindergarten platzierte seniorengerechte Wohnungen profitiert von der Zuordnung zum Freiraum der Kinder und kurzem Weg zum Quartiersplatz. Wohnraum für Senior\*innen und Aufenthaltsort für Kinder werden in der Mitte des Quartiers und der Gemeinschaft verankert.

Angelagert an den Quartiersplatz werden in den Erdgeschossen weitere gemeinschaftliche und belebende Nutzungen angeboten wie zum Beispiel die Fahrradwerkstatt, Arztpraxen, Ateliers und nicht störendes Kleingewerbe oder der Gemeinschaftsraum für Feiern, Kochen, Co-Working etc. Die vielfältigen Hofgemeinschaften setzen sich aus flächensparenden Einfamilienreihenhäuser ("Townhouses") und Geschosswohnungsbau zusammen. Die Flächen für den geförderten Wohnungsbau werden im westlichen und östlichen Hof untergebracht.

### 3.2 Mobilität

Der Grauenhofer Weg ist als übergeordnete Erschließungsstraße einzuordnen, über den das Plangebiet mit dem öffentlichen Straßennetz verbunden wird. Über die Stettiner Straße besteht eine direkte Verbindung zum Ortsteil Driescher Hof. Über den Grauenhofer Weg verläuft eine Buslinie, deren Haltepunkt in unmittelbarer Nähe des Plangebiets liegt und eine Verbindung zur Innenstadt Aachen in 10 Minuten Fahrzeit gewährleistet. Weitere Bushaltepunkte liegen im Ortsteil Driescher Hof.

Grundsätzlich sind im weiteren Bebauungsplanverfahren die durch die neuen Nutzungen ausgelösten Mobilitätsbedarfe gutachterlich zu ermitteln. Die Stadt Aachen strebt an, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren und im Gegenzug das Mobilitätsangebot des Umweltverbundes (Bahn-, Bus-, Rad- und Fußverkehr) deutlich zu stärken. Vor diesem Hintergrund ist im Zuge der Planung ein gemischtes Mobilitätsprogramm zu überlegen, das den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes, darunter insbesondere dem Rad- und Fußverkehr sowie Angeboten der "Smart Mobility", "Shared Mobility" und neuen Antriebssystemen (Elektromobilität etc.), in besonderem Maße Rechnung trägt.

#### Erschließung und ruhender Verkehr – Variante „Cluster“

Die vorhandene Erschließungsstruktur an der Stettiner Straße wird fortgeführt und zu einer Ringerschließung zusammengeführt. Die Ringerschließung und eine Stichstraße vom Grauenhofer Weg bilden die Haupterschließung. Die untergeordnete Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, deren Enden an das Fußwegesystem des Quartiers angeschlossen werden. Das Innere der Baufelder soll weitestgehend vom Verkehr freigehalten werden. Ziel ist es, die notwendigen Verkehrsflächen auf ein Minimum zugunsten einer hohen Wohn- und Freiraumqualität zu reduzieren.

Zur Vermeidung von Schleichwegen kann das Ende der Stichstraße vom Grauenhofer Weg alternativ auch als Fußweg ausgebildet werden. Die Befahrbarkeit des Fußweges sollte für Müll- und Rettungsfahrzeuge möglich sein, um aufwendige Wendeanlagen zu vermeiden.

Die Dimensionierung der Haupterschließung ist mit einer Breite von ca. 7,0m geplant, so dass Gehwege und Parkplätze im Straßenraum untergebracht werden können. Die Wohnwege sind ca. 3,0m bzw. 3,5m breit und sind befahrbar zum Ein- und Ausladen, Möbelwagen etc.

Für den ruhenden Verkehr sind zwei Tiefgaragen vorgesehen. Die eine liegt im nordöstlichen Bereich, ist dennoch zentral und gut erreichbar und ist auf kurzem Weg von der Stettiner Straße aus anfahrbar. Sie weist eine Fläche für ca. 92 Stellplätze auf. Die zweite Tiefgarage mit ca. 82 Stellplätzen wird vom Grauenhofer Weg erschlossen. Ziel ist, den Verkehr direkt am Anfang der Ringerschließung bzw. am Grauenhofer Weg abzuführen, um die Verkehrsbelastung für das Quartier gering zu halten. Die nordöstliche Tiefgarage kann in Bauabschnitten erstellt und so auf den gewünschten Bauverlauf und Stellplatzbedarf abgestimmt werden.

Weitere oberirdische Stellplatzflächen sind dezentral, gebündelt in Gruppen von 4 bzw. 8 Stellplätzen vorgesehen. Diese können auch für Car-Sharing-Angebote genutzt werden. Die Anlagen sind unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet

und eignen sich auch zur Aufstellung von E-Ladesäulen. Sie sollen dabei zum öffentlichen Raum hin attraktiv gestaltet und begrünt werden.

Die Wegeverbindung von der Trierer Straße und der grünen Mitte im Norden wird durch das Quartier zum südwestlich liegenden Landschaftsschutzgebiet weitergeführt.

#### Erschließung und ruhender Verkehr - Variante „Höfe“

Das Ziel ist, über ein intelligentes Erschließungs- und Mobilitätskonzept den innovativen Anspruch der Quartiersentwicklung zu stärken und das Projekt zukunftsfähig zu machen.

Über zwei kurze Stichstraßen von der Stettiner Straße bzw. über eine direkte Zufahrt vom Grauenhofer Weg finden die Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen und den Mobility Hubs statt. Durch die Gestaltung der Straßenprofile und den vorgeschriebenen Einrichtungsverkehr innerhalb des Planungsgebietes wird klar, dass das Auto im neuen Quartier nur zu Gast ist.

Die Wohnstraßen mit einem Straßenprofil von ca. 5,5m werden mit einem System aus Wohnwegen ergänzt, die eine Erschließung der Häuser zum Zweck der Anlieferung von größeren Einkäufen, Möbelwagen, etc. ermöglichen. Die Möglichkeit des Passierens von stehenden PKWs wird durch Aufweitungen und Haltemöglichkeiten vorgesehen, so dass keine Einschränkungen in der Nutzung entstehen.

Die Qualität und Ausgestaltung der Straßen und Wege orientiert sich am Bild der Hofstraßen im landwirtschaftlichen Kontext. Die Profile der Straßen werden durch die den Höfen vorgelagerten Freiflächen aufgelockert.

Die Wohnstraßen werden als gemischt genutzte Verkehrsflächen ausgeführt. Die Abgrenzung der Vorzonen der Gebäude und des Fahrbereichs erfolgt über niveaugleiche Trennstreifen oder Richtungswechsel im Belag. Die Übergangszonen vor den Gebäuden laden die Nutzer und Bewohner zur Aneignung als Aufenthaltsraum oder zur Begrünung ein.

Als Beläge sind Pflasterungen vorgesehen, die Bezüge zur Hoftypologie aufbauen, in ihrer Farbigkeit und Textur eine hohe Materialqualität aufweisen und bei Ausführung entsprechend geltender Vorschriften versickerungsfähig sein können.

Bei den Wohnwegen gehen Wege- und begrünte Flächen fließend ineinander über und verbinden sich zu einem Wege- und Begegnungsraum von hoher Qualität. Die Route für den Autoverkehr entsteht beiläufig und wie zufällig.

Das Bewohnerparken ist in Tiefgaragen organisiert. Es sind 3 Garagen in den nördlichen Eingangsbereichen mit 38, 39 und 41 Stellplätzen und eine Garage am Grauenhofer Weg mit 78 Stellplätzen vorgesehen.

Eine Besonderheit des Konzepts bilden die drei Mobility Hubs. Diese Hubs bieten ebenerdige Besucherparkplätze und sollen um Angebote an Car-Sharing, Lastenräder und Ladestationen ergänzt werden. Zufahrten zu den Tiefgaragen sind ebenfalls in den Hubs baulich integriert. Somit werden keine Flächen im Außenraum durch ruhenden Verkehr oder Zufahrten beeinträchtigt. Ergänzend können zum Beispiel Paketstationen vorgesehen werden. In dem aufgesetzten Obergeschoss („Huckepack“) können die Mobility Hubs gemeinschaftliche Nutzungen wie Gewächshäuser, Sportflächen etc. aufnehmen oder mit flächensparenden Einfamilienreihenhäusern („Townhouses“) bebaut werden. Sollten aufgrund geänderten Mobilitätsverhaltens künftig weniger Stellplätze benötigt und die Flächen für Parken im Erdgeschoss frei werden, so können diese Flächen zu Wohnraum umgewandelt werden. Die drei Hubs sind jeweils an den Zufahrten in das Quartier angeordnet, um den Verkehr nicht in das Gebiet hineinzuleiten und die Verkehrsbelastung für das Quartier gering zu halten. Die beiden nördlichen Hubs weisen 7 bzw. 9 Stellplätze und der Hub am Grauenhofer Weg weist 22 Stellplätze auf.

### 3.3 Entwässerung

Der Ausbau der technischen Infrastruktur erfolgt nach den Regeln der Stadt Aachen. Innerhalb der öffentlichen Straßen können Ver- und Entsorgungskanäle und -leitungen untergebracht werden (Gas, Wasser, Elektrizität, Telekommunikation, Entwässerung).

Das im Erschließungsgebiet anfallende Abwasser soll im Trennsystem entwässert und an die vorhandene öffentliche Kanalisation in der Stettiner Straße und im Grauenhofer Weg angebunden werden.

Es muss im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft werden, ob die topografische Situation eine Entwässerung in Richtung Grauenhofer Weg zulässt. Ebenso ist zu prüfen, ob gemäß § 51 a Landeswassergesetz eine Einleitung von Niederschlagswasser in den ortsnahen Hiffelder Bach möglich ist. Die wasserrechtliche Erlaubnis der Einleitung müsste in Hinblick auf Qualität und Quantität beantragt werden. Hierdurch können Auflagen bezüglich Rückhaltung und Niederschlagswasserbehandlung (Erweiterungsflächen) erfolgen.

Im nördlichen Bereich mit Entwässerung zur Stettiner Straße sind zwei Kanalstränge erreichbar. Die Flächen des südlichen Plangebietes könnten aufgrund der Topographie auch über die Stettiner Straße entwässert werden. Aufgrund der Auslastung des Kanalsystems in der Stettiner Straße ist mit einer Rückhaltemaßnahme im Plangebiet zu rechnen. Im weiteren Verlauf erfolgt auch hier eine Einleitung in ein Gewässer (Beverbach). Das zukünftige Einzugsgebiet könnte bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlungsanlage noch berücksichtigt werden. Für die Erweiterungsfläche im Norden ist in jedem Fall eine Rückhaltung mit einer niedrigen Drosselwassermenge zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind alle Rückhaltungsmaßnahmen und sonstigen entwässerungstechnischen Vorgaben mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur, Koordinierungsstelle Abwasser und der Regionetz abzustimmen.

Innerhalb des Plangebietes wird die Möglichkeit zur Retention von Regenwasser geprüft.

### 3.4 Freiraumkonzept

Für beide städtebauliche Konzepte ist das zentrale Element der „grüne“ Quartiersplatz. Dieser soll als hochwertiger öffentlicher Raum entwickelt werden, welcher als Treffpunkt und Mittelpunkt des Quartiers dient.

Die Haupteerschließungsachsen und die Quartierseingänge an der Stettiner Straße werden mit Straßenbäumen bepflanzt. Darüber hinaus wird die bestehende Allee entlang des Grauenhofer Wegs bis zum Quartierseingang fortgeführt. Hierdurch wird sowohl der Eingang in das Quartier als auch der Übergang der Fuß- und Radwegeverbindung in das Landschaftsschutzgebiet betont.

Das Freiraumkonzept basiert darauf, ein übergeordnetes und konsistentes Thema für das neue Quartier zu entwickeln. Die künftigen Nutzer\*innen sollen sich wohlfühlen und vielfältige Angebote im Freiraum erhalten. Es soll ein ökologisches Quartier entstehen, das gesunde Wohnverhältnisse bietet, einen aktiven Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas leistet und Biodiversität fördert. Die versiegelten Flächen werden minimiert zugunsten großzügiger Grünflächen am Quartiersplatz, entlang der Wohnstraßen und -wege und in den Höfen. Es muss im weiteren Verfahren geprüft werden, in wie weit die geplanten Teichanlagen am Quartiersplatz bzw. im westlichen Gehölzstreifen in der Lage sind Niederschlagswasser zu speichern bzw. zu versickern.

Für die in den Entwürfen vorgesehenen Hofstrukturen liegen die privaten Gärten jeweils zur Hofseite orientiert und sind durch informelle Wege von der in jedem Hof liegenden gemeinschaftlichen Grünfläche getrennt. Die Übergänge sind fließend gestaltet und grün eingefasst. In den Gemeinschaftsflächen in den Höfen soll mindestens ein großer Baum gepflanzt werden. Die offene Bauweise der Höfe mit Durchgängen, Wegen und Gärten bieten eine hohe Durchlässigkeit für Luftaustausch und Abkühlung.

Die Bestandsbäume im Planungsgebiet und die landschaftsprägenden Elemente wie der vorhandene Teich oder die Heckenstrukturen werden in das Freiraumkonzept integriert. Die Anordnung der Baukörper nimmt Bezug und Rücksicht auf die vorhandenen Grünstrukturen. Zur weiteren Aufwertung des öffentlichen Raums sieht die Variante „Cluster“ in der nördlichen Ringschließung die Pflanzung von Straßenbäumen vor.

### 3.5 Soziale Infrastruktur

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein fünfgruppiger Kindergarten vorgesehen, der seine Versorgungsfunktion über das Plangebiet hinaus wahrnehmen wird. Seine Nähe zur Stettiner Straße schafft gute Voraussetzungen auch für ein Angebot an Familien des Ortsteils Driescher Hof.

In den Mehrfamilienhäusern im Driescher Hof ist ein großer Anteil von älteren Menschen zu verzeichnen. Durch eine Ergänzung größerer Wohneinheiten mit Wohnungen für Single-Haushalte könnte der demographische Wandel im Quartier aktiv gestaltet werden. Eine gute Verknüpfung in das Quartier kann die zusätzliche Implementierung bedarfsgerechter, sozialer Infrastruktur (z.B. Tagespflege, Betreuung, seniorengerechte Wohnungen usw.) sein. Im städtebaulichen Entwurf „Höfe“ wird ein Vorschlag zur Verortung von seniorengerechten Wohnungen im Bereich des Angers in den Obergeschossen der Kindertagesstätte gemacht. Diese Wohnungen können auch an jedem Ort im Entwurf „Cluster“ angeboten werden.

Aufgrund der in der Nähe vorhandenen Spielplatzfläche im Driescher Hof besteht kein Bedarf für die Schaffung einer weiteren, zusätzlichen Spielfläche. Die Nutzung des vorhandenen Spielplatzes bietet die Chance, Treffpunkt für die bereits ansässige Bewohnerschaft und die neue Bewohnergruppe zu werden.

### 3.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Wiesen-/Weidefläche für Viehhaltung genutzt. Gemäß § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden und dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch zu berücksichtigen und zu begründen. Da es sich bei diesem Vorhaben um eine Außenentwicklung handelt, gehört das Vorhaben somit nicht zu den gemäß Baugesetzbuch bevorzugten Innenentwicklungen. Dennoch stellt diese Außenentwicklung einen wichtigen Beitrag für die Wohnbedürfnisse der Stadt Aachen und stellt einen Beitrag zur Bekämpfung des angespannten Wohnungsmarktes dar. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans AACHEN\*2030 wurde intensiv um die Wohnbaupotenziale gerungen und sämtliche Belange insbesondere die Umweltbelange der einzelnen Potenzialflächen miteinander und gegeneinander abgewogen. Die im rechtsverbindlichen FNP AACHEN\*2030 dargestellten Wohnbauflächenpotenziale sind somit das Ergebnis eines intensiven Prüfungsprozesses und haben sich besonders qualifiziert. Insofern ist das Ergebnis hinsichtlich der Berücksichtigung aller städtischer Belange im Hinblick auf die Lage außerhalb des Innenbereiches alternativlos. Der Eingriff in Natur, Landschaft und Boden ist entsprechend auszugleichen.

#### Wohnungsbedarf

Verschiedene Indikatoren zeigen, dass der Aachener Wohnungsmarkt als angespannt betrachtet werden muss. Aus Sicht der Stadt Aachen tragen dazu insbesondere zu wenig Bauland in zentralen Lagen, steigende Betriebskosten, die starke Verringerung der Sozialwohnungsbestände sowie zu wenig große Wohneinheiten im mittleren und unteren Preissegment bei. Die Bedarfsermittlung „Wohnen“ hat ein Innenentwicklungspotenzial von ca. 36 ha ermittelt sowie rund 17 ha aus in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen. Unter Berücksichtigung einer Flexibilitätsreserve verbleibt im Ergebnis ein Flächenbedarf von ca. 178 ha für neue Wohnbauflächen bis zum Jahr 2035.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes FNP Aachen\*2030 wurde geprüft, ob die Fläche am Grauenhofer Weg (AM-WO-32) weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt werden soll. Diese Überprüfung ergab: „Die Fläche ist bereits als Wohnbaufläche rechtswirksam dargestellt. In Anbetracht des gegebenen Wohnbauflächenbedarfs in Aachen wird auf eine Rücknahme der dargestellten Wohnbaufläche zu Gunsten einer Freiraumnutzung verzichtet. Im Kern gewichtet die



Stadt Aachen hier die Belange des Wohnens bzw. der zumindest teilweisen Deckung eines nachgewiesenen Wohnbaulandbedarfs höher als die Belange des Freiraumschutzes. Empfehlungen aus der Umweltprüfung sind in nachfolgenden Planungsschritten vollzugsfähig.“ (Auszug aus der Begründung zum FNP Aachen\*2030).

Aus den o.g. Gründen ist es aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht vertretbar, die derzeit genutzte Wiesenfläche aufzugeben und für eine Wohnnutzung zu entwickeln.

Zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Diese umfassen den Erhalt der Frischluftschneisen, der bestehenden Grünstrukturen, die Schaffung von Grün- und Freiflächen, den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen und die Anlage von Gründächern, wie in der Beschreibung der städtebaulichen Konzepte ausgeführt. Zur weiteren Sicherung einer guten Durchlüftung, insbesondere während klimatisch belastender Schönwetterlagen im Sommerhalbjahr, ist der Versiegelungsgrad auf maximal 50% zu beschränken. Im Sinne des Klimaanpassungskonzeptes wird eine bauliche Auflockerung angeregt. Eine Begrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen jeglicher Flachdächer (Grün-Solar-Dach) soll verpflichtend werden.

Die Berücksichtigung zusätzlicher Maßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

#### **4. Umweltbelange**

##### Umweltbericht

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist ein Umweltbericht zu erarbeiten, der u.a. eine Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der erforderlichen Kompensation enthält. Zur Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsplanung und der landschaftspflegerischen Begleitplanung ist der „Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ zu beachten.

##### Kaltluftstrom

Im Plangebiet kommen relevante nächtliche Kaltluftabflüsse vor. Die Kaltluft strömt im Plangebiet aus süd-südöstlicher Richtung nach Nord-Nordwest und trägt zur Belüftung der nördlich gelegenen Wohngebiete zwischen der Stettiner Straße und der Königsberger Straße bei. Der Empfehlung des Fachbereiches Klima und Umwelt, einen mindestens etwa 10-15 m breiten Korridor innerhalb des Plangebietes sowie einen weiteren, möglichst breiten Korridor am östlichen Rand des Plangebietes von Bebauung freizuhalten, entsprechend der Kaltluftfließrichtung etwa von Süd-Südost nach Nord-Nordwest, muss insbesondere für den Entwurf „Höfe“ nachgewiesen werden. Es sind im weiteren Bebauungsplanverfahren die Auswirkungen der neuen Bebauung auf die Versorgung mit Frischluft in der Nachbarschaft gutachterlich zu prüfen und es ist mittels einer Kaltluftsimulation für beide Entwürfe nachzuweisen, dass es durch die neue Bebauung nicht zu einer erheblichen Verschlechterung der Versorgung der nördlich gelegenen Wohngebiete mit Kaltluft kommt.

Der Hauptkaltluftstrom aus Südosten Richtung Nordwesten zum Aachener Zentrum liegt südlich des Grauenhofer Weges und bleibt von der Planung unberührt.

##### Frischluftschneise

In den beiden Entwurfsvarianten entstehen zwei parallel bzw. leicht schräg zulaufende Korridore, die ein Durchströmen der Kaltluft ermöglichen. Die geplanten Erschließungsstraßen werden so angeordnet, dass ein Durchströmen der Kaltluft in SO-NW- Richtung möglich ist. Die versiegelten Verkehrsflächen sollen in diesem Bereich auf ein Minimum reduziert werden. Der „grüne“ Quartiersplatz und begleitende Straßenräume schaffen einen zusätzlichen Ausgleich. Der zweite Korridor liegt im Bereich der bestehenden östlich liegenden Grünfläche. Insbesondere diese Frischluftschneise am östlichen Rand des Plangebietes wird von der Bebauung freigehalten. Sie kann zur Verbesserung des Mikroklimas am Driescher Hof beitragen, da sie nördlich des Plangebietes an der hohen Bestandsbebauung an der Stettiner Straße vorbeiläuft.

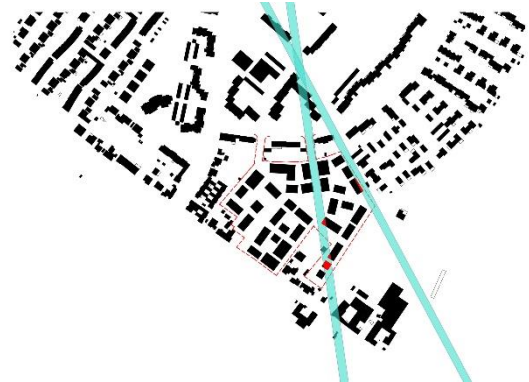
Die offene Bauweise der Höfe mit Durchgängen, Gassen und Gärten bieten eine hohe Durchlässigkeit für Luftaustausch und Abkühlung.

Im Sinne des Klimaanpassungskonzeptes wird eine bauliche Auflockerung angeregt, so dass insbesondere auch die Errichtung geschlossener Baublöcke verzichtet wird. Eine Begrünung bzw. Ausstattung mit Photovoltaikanlagen jeglicher Flachdächer soll verpflichtend eingebracht werden.

Entwurf Variante „Cluster“



Entwurf Variante „Höfe“



#### Energiekonzept

Im weiteren Verfahren wird die Erstellung eines Energiekonzeptes erfolgen. Dies ist auf das weiter zu verfolgende Entwurfskonzept abzustimmen.

#### Grünflächen und Fußwege

Das Plangebiet grenzt an mehrere Fußwege, die das Gebiet mit der Stettiner Straße und der Grünen Mitte im Norden, mit der Trierer Straße im Nordosten und mit einem Weg, der durch das Landschaftsschutzgebiet im Südwesten führt, verbinden. Bei beiden Konzepten wird die östliche Fußwegeverbindung beibehalten. Der Fußweg aus östlicher Richtung (Kleingartenanlage) wird bei beiden Konzepten durch das neue Wohngebiet bis an den südlich angrenzenden Landschaftsraum weitergeführt. Mit dieser neuen Wegeverbindung erfolgt eine Anbindung des neuen Wohngebietes an die Bestandsgebiete, die damit zu einer besseren Vernetzung des vorhandenen Wegesystems, die der Allgemeinheit beiträgt.

#### Baumschutz

Das Plangebiet ist im Wesentlichen geprägt von Wiesen- und Weideflächen. Auf einem Teilstück im westlichen Planbereich befindet sich ein üppiger Gehölzstreifen mit erhaltenswertem Baumbestand. Dieser Gehölzstreifen wird in beiden städtebaulichen Konzepten erhalten und soll im künftigen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Es ist im weiteren Verfahren sicherzustellen, dass der erhaltenswerte Baumbestand an den angrenzenden Grundstücksrändern der nördlichen Grundstücke geschützt wird. Das betrifft insbesondere zwei Bäume (Rotbuche und Platane) an der Stettiner Straße, im Bereich der östlichen Zufahrt. Zum Schutz dieser beiden Bäume wird die Breite der Zufahrt auf ca. 5,0m begrenzt und liegt damit außerhalb des Kronentraufbereiches.

#### Artenschutzprüfung

Im weiteren Verfahren ist die Erstellung einer Artenschutzprüfung (ASP) notwendig. Im Besonderen können im Plangebiet das Auftreten geschützter Vogelarten und Fledermäusen relevant sein. Amphibien werden hier eher nicht erwartet.

#### Lärmsituation

Lärmquelle ist insbesondere die BAB 44, die Einwirkungen auf das Plangebiet hat. So ist mit einem Nachtpegel zu rechnen, der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) überschreitet. Im weiteren Verfahren ist die Erstellung einer entsprechenden Schalluntersuchung erforderlich, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einfließen. Neben der Autobahn sind die Lärmeinwirkungen durch den Grauenhofer Weg und auch

durch die landwirtschaftlichen Betriebe (Gewerbelärm) zu betrachten. Ebenfalls sind die Andienungsverkehre der geplanten Kindertagesstätte zu berücksichtigen.

Die Schallwirkung der Tiefgaragenportale wird üblicherweise im Rahmen eines Bauantrags berücksichtigt. Falls notwendig, sollte diese bereits im Schallschutzgutachten mit untersucht werden.

Die städtebaulichen Entwürfe reagieren auf die Lärmbelastung durch die Autobahn. So ist in südwestlicher Richtung eine abschirmende Bebauung vorgesehen.

### Geruch

In der direkten Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Es ist mit einer gutachterlichen Stellungnahme bzw. einem Geruchsgutachten nachzuweisen, dass eine Wohnbebauung an dieser Stelle zulässig ist.

### Boden

Im Plangebiet sind keine Verdachtsflächen im Altlastenregister geführt. Neben der üblichen Grünausgleichsbilanz hinaus ist eine Eingriffsbewertung für das Schutzgut Boden notwendig. Dieser Fachbeitrag ermittelt Bodenfunktionen wie Wasserspeicherfähigkeit, Staunässe, kleinklimatischer Einfluss oder Bodenstruktur. Er erfordert eine gutachterliche Bodenkartierung. Im Plangebiet wird unter anderem geprüft, ob Pseudogleyböden aufzufinden sind. Zudem wird bei der Ausführung der Erschließung der Erschließungsträger zu einer bodenkundlichen Baubegleitung verpflichtet.

### Grün- und Gestaltungssatzung

Bei der weiteren Planung ist die Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen zu beachten. Unter anderem ist dort eine Mindestüberdeckung von Tiefgaragen mit 60 cm Substrat und die Ausbildung von Gründächern bei Dachflächen größer 200 m<sup>2</sup> verbindlich festgeschrieben. Im Bebauungsplan sollen darüber hinaus konkretisierende Regelungen zur Dachbegrünung getroffen werden.

### Luftschadstoffe

Hinsichtlich der Luftschadstoffe werden keine höheren Belastungen erwartet.

## **5. Plandaten**

Gesamtplangebiet: ca. 30.700 m<sup>2</sup>

Städtebauliches Konzept - Variante „Cluster“	
Öffentliche Grünflächen:	ca. 1.230 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	ca. 5.200 m <sup>2</sup>
Fläche Baugebiete:	ca. 24.270 m <sup>2</sup>
Davon	
Überbaute Flächen:	ca. 7.520 m <sup>2</sup>
Unterbaute Flächen inkl. Zufahrten:	ca. 4.250 m <sup>2</sup>
Freiflächen inkl. Gärten:	ca. 16.500 m <sup>2</sup>
GRZ	ca. 0,55

Anzahl Wohnungen:	221
davon Wohnungen in	
Mehrfamilienhäusern:	206
Reihenhäusern:	15

Stellplatzbedarf insgesamt:	254
In diesem Entwurf berücksichtigt:	216

Städtebauliches Konzept - Variante „Höfe“	
Öffentliche Grünflächen:	ca. 1.230 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	ca. 4.600 m <sup>2</sup>
Fläche Baugebiete:	ca. 24.870 m <sup>2</sup>
Davon	
Überbaute Flächen:	ca. 9.360 m <sup>2</sup>
Unterbaute Flächen inkl. Zufahrten:	ca. 3.640 m <sup>2</sup>
Freiflächen inkl. Gärten:	ca. 15.510 m <sup>2</sup>
GRZ	ca. 0,55

Anzahl Wohnungen:	188
davon Wohnungen in	
Mehrfamilienhäusern:	136
Doppelhäusern:	2
Reihenhäusern:	48
Einfamilienhäuser:	2
Stellplatzbedarf insgesamt:	216
In diesem Entwurf berücksichtigt:	234

#### Erläuterung

Je 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche im Mehrfamilienhaus = 1 Wohnung

1 Stellplatz je Wohnung zzgl. 15% Besucherinnenparken

(Stellplätze / Kita und Sonderflächen nicht berücksichtigt / Abminderungsfaktoren noch nicht berücksichtigt)

### **6. Durchführungsvertrag**

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wird mit dem Vorhabenträger gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen, der die Inhalte des Projektes und die Verpflichtungen der Vertragsparteien festlegt. Die wesentlichen Vertragsinhalte werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet.

Aufgestellt am 15.08.2022

#### Anlage

Fotodokumentation