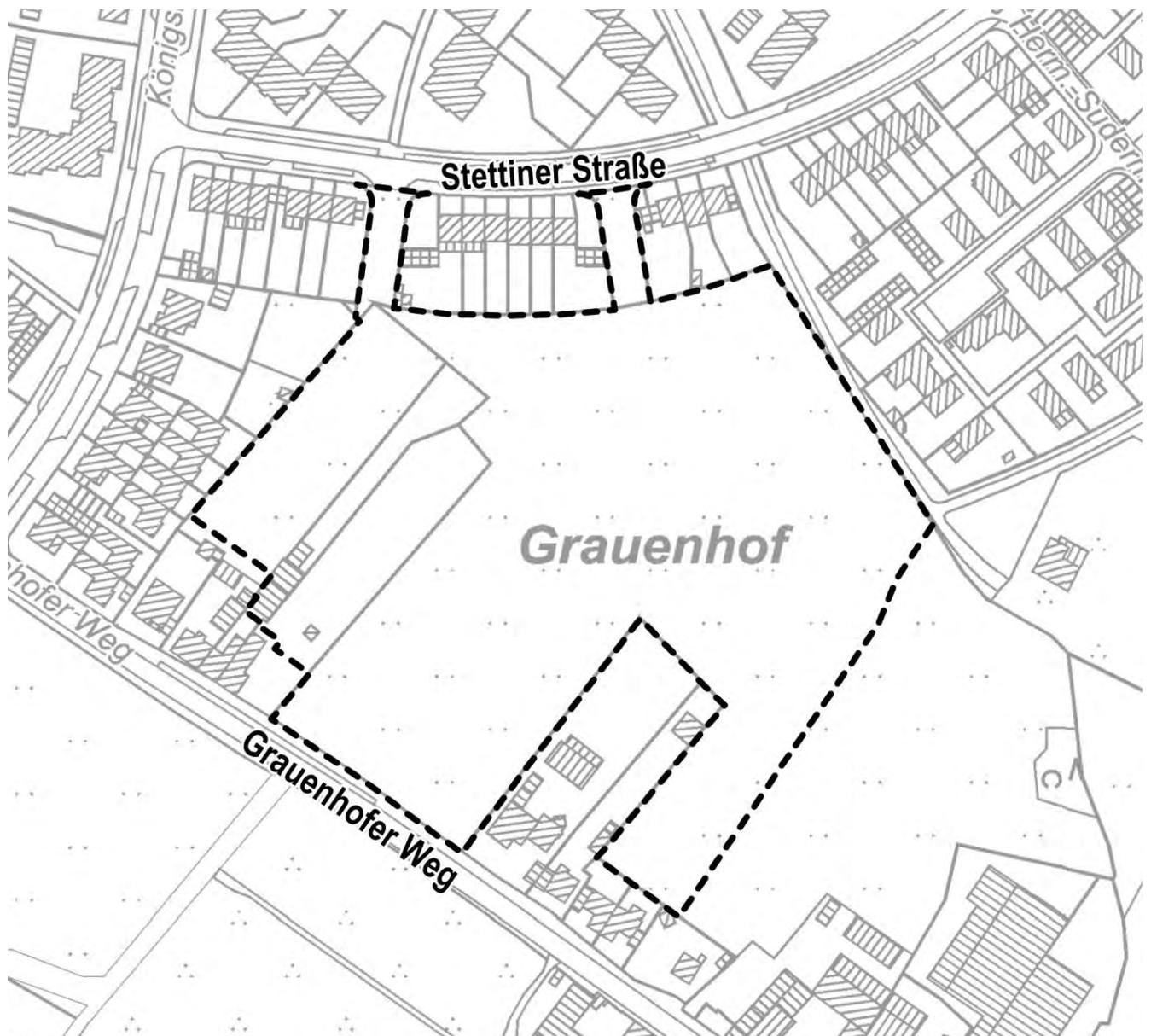


# Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Eingaben und Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 1012 - Grauenhofer Weg / Stettiner Straße -

für den Bereich zwischen Grauenhofer Weg, Stettiner Straße und Autobahn A44  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
zur Veröffentlichung im Internet und zusätzlichen öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

# Inhaltsverzeichnis

## Planungsrelevante Eingaben gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1.	Niederschrift Anhörungsveranstaltung, 23.12.2022 .....	2
2.	Eingabe Münsterstraße vom 12.12.2022 .....	14
3.	Eingabe Königsberger Straße vom 20.12.2022 .....	16
4.	Eingabe Stettiner Straße vom 07.12.2022 .....	19
5.	Eingabe vom 18.12.2022 .....	21
6.	Eingabe Stettiner Straße vom 07.12.2022 .....	22
7.	Eingabe Stettiner Straße 121 .....	25
8.	Eingabe Stettiner Straße 121 .....	27
9.	Eingabe vom 17.12.2022 .....	29
10.	Eingabe Stettiner Straße .....	31
11.	Eingabe Stettiner Straße vom 25.11.2022 .....	33
12.	Eingabe Stettiner Straße vom 07.12.2022 (Anlage zu Eingabe 11) .....	39
13.	Eingabe Wilbankstraße vom 21.12.2022 .....	44
14.	Eingabe Königsberger Straße vom 23.11.2022 .....	45
15.	Eingabe Grauenhofer Weg vom 18.12.2022 .....	47
16.	Eingabe, Stettiner Straße vom 20.12.2022 .....	81
17.	Eingabe Grauenhofer Weg .....	87
18.	Eingabe .....	90
19.	Eingabe OT Driescher Hof vom 21.12.2022 .....	93
20.	Eingabe Kuckhoffstraße .....	99
21.	Eingabe Grauenhofer Weg vom 13.12.2022 .....	102
22.	Eingabe Stettiner Straße, vom 03.12.2022 .....	104
23.	Eingabe Königsberger Straße vom 31.12.2022 .....	108
24.	Eingabe Hanbrucher Straße vom 21.12.2022 .....	115
25.	Eingabe vom 17.11.2022 .....	120
26.	Eingabe vom 21.12.2022 .....	121
27.	Eingabe vom 21.12.2022 .....	124
28.	Eingabe Sittarder Straße vom 29.11.2022 .....	126
29.	Eingabe Grauenhofer Weg 137 .....	128
30.	Eingabe BUND vom 20.12.2022 .....	130

## 1. Niederschrift Anhörungsveranstaltung, 23.12.2022

Fachbereich Stadtentwicklung,  
-planung und Mobilitätsinfrastruktur

Die Oberbürgermeisterin



### Niederschrift

#### über die Durchführung der Anhörungsveranstaltung zur Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB - Grauenhofer Weg / Stettiner Straße –

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 21.11.2022 bis 21.12.2022 in der Städtischen Gemeinschaftsgrundschule Driescher Hof, Gleiwitzer Straße 10 in 52078 Aachen mit einer Ausstellung der Planunterlagen und der darin dargestellten Planungsziele und der bisherigen städtebaulichen Konzepte statt. Am Mittwoch, den 23.11.2022 von 18:00 Uhr bis 20:30 Uhr wurde im Kinder- und Jugendbegegnungszentrum (OT) Driescher Hof, Königsberger Straße 7A in 52078 Aachen eine Anhörungsveranstaltung durchgeführt.

#### Folgende Unterlagen wurden ausgestellt:

- Plan mit der Lage des Plangebietes im Stadtraum, Basiskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans, Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie zwei Fotos
- Auszug des Flächennutzungsplans
- Zwei städtebauliche Konzepte (Variante „Cluster“ und Variante „Höfe“) als Lagepläne und folgende thematische Pläne bzw. Darstellungen:
- Strukturplan (Schwarzplan mit der Gebäudestruktur im Stadtquartier), Plan zur vorgesehenen Nutzungsverteilung, Schnitte mit Höhenentwicklung der Gebäude, Plan mit öffentlichen Stellplätzen, Plan mit privaten Stellplätzen bzw. Tiefgaragen, Plan mit dem Schema der Erschließungssysteme einschließlich Details zur Aufteilung des Verkehrsraums, Plan zum Baumbestand und Plan mit integriertem Baumbestand, Plan der Grünstruktur

#### Anwesende der Verwaltung:

Frau Hildersperger, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur / Moderation

Frau Wieneke, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur / Bebauungsplan

Herr Dr. Hendrik Merbitz, Fachbereich Klima und Umwelt / Umweltvorsorgeplanung

Herr Engels, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur / Verkehrsplanung

Als Gast:

Frau Schwarz, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur / Stadterneuerung und Stadtgestaltung

#### Weitere Beteiligte:

Herr Matjeka, bms Stadtplanung / beauftragt von der Vorhabenträgerschaft für die Bauleitplanung

Herr Sporer, Crossarchitekten / beauftragt von der Vorhabenträgerschaft für Städtebau und Architektur

#### Im Publikum anwesend:

Herr Bausinger, GEG Rheinland / Investor

Frau Schröder, WvM / Investorin

Herr Knappertsbusch, GEG Rheinland / Investor

Es sind ca. 80 Bürgerinnen und Bürger erschienen.

Ablauf der Anhörungsveranstaltung

Vorhabenbezogener Bauungsplan -Grauenhofer Weg / Stettiner Straße -  
zwischen Grauenhofer Weg, Stettiner Straße und Autobahn A44

Niederschrift der Anhörungsveranstaltung  
am 23.11.2022

Um ca. 18:00 Uhr eröffnet Frau Hildersperger die Veranstaltung. Frau Jansen begrüßt die Anwesenden und stellt das Kinder- und Jugendbegegnungszentrum (OT) Driescher Hof vor. Im Anschluss stellt die Moderatorin Frau Hildersperger das Podium, die Ziele, die Rahmenbedingungen und den Ablauf der Anhörungsveranstaltung vor. Die Bürgerinnen und Bürger wurden aufgefordert, nach der Vorstellung der Planung ihre Anregungen vorzubringen.

Frau Wieneke erläutert den Anlass und die Ziele des Bauungsplans. Der Baulandbeschluss des Stadtrates findet Anwendung in dem 1/3 der ausgewiesenen Nettobaulandflächen an die Stadt zum planungsunbeeinflussten Grundstückswert übertragen werden. Für die Umsetzung der Planung muss ein vorhabenbezogener Bauungsplan aufgestellt. Darüber hinaus werden weitere Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.

Herr Matjeka erläutert die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet und im Siedlungszusammenhang. Er nimmt die Einordnung des Bauungsplans in den übergeordneten Planrechtsrahmen vor. Die vorhandene städtebauliche Situation im Plangebiet und im Umfeld wird beschrieben.

Herr Sporer erläutert die beiden städtebaulichen Konzepte.

Frau Wieneke erläutert den Ablauf des Bauungsplanverfahrens und stellt insbesondere auch die Mitwirkungsmöglichkeiten der Bürgerinnen und Bürger im Verfahren vor und wo Anregungen abgegeben werden können. Sie erläutert wo die Unterlagen zum Verfahren einsehbar sind und das diese auch auf der Internetseite der Stadt Aachen hinterlegt sind.

Frau Schwarz erläutert das Förderprojekt „Sozialer Zusammenhalt“, mit dem unter Einsatz von Landeszuschüssen städtebauliche, infrastrukturelle und soziale Strukturen vornehmlich im Driescher Hof verbessert werden sollen. Es sind umfangreiche Beteiligungen der Bürgerinnen und Bürger vorgesehen, an deren Teilnahme Frau Schwarz die Bürgerinnen und Bürger einladen möchte.

**Von den Bürgerinnen und Bürgern werden folgende Anregungen und Bedenken geäußert. Diese sind thematisch sortiert:**

Bevölkerungsentwicklung, soziale Wohnungsbau, soziales Ungleichgewicht, hohe Verdichtung

- In einer ersten Wortmeldung wird vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsprognosen der Stadt Aachen die Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum betont. Durch den Zuzug neuer Bewohnerinnen und Bewohnern kann die vorhandene Infrastruktur im Stadtteil gestützt werden.
- Es wird auf die städtebaulichen Fehler der Siebzigerjahre hingewiesen. Der Driescher Hof, der durch eine extrem hohe Zahl sozialbedürftiger Menschen und einen außerordentlich hohen Migrationsdruck geprägt ist, ist hierfür ein negatives Beispiel. Dies wird insbesondere an den Hochhäusern festgemacht. Der Bauungsplan muss den gesamten Stadtteil betrachten und zu einer ausgewogeneren Bewohnerschaft beitragen.
- Es wird befürchtet, dass der geplante Anteil von 1/3 Sozialwohnungen die Problemlage verschärft. Auf hohe Mehrfamilienhäuser mit vielen Wohnungen soll verzichtet und stattdessen ein- bis zweigeschossige Gebäude geplante werden. Ziel sollten möglichst Einfamilienhäuser mit einer einkommensstarken Bevölkerung sein.
- Es wird die Errichtung von kleinen Eigentumswohnungen angeregt.
- Es wird die Errichtung von Seniorenwohnungen angeregt.
- In der Planung fehlen Einrichtungen für ältere Menschen.
- Es wird auf die Regelungen des Paragraphen 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) verwiesen und daraus abgeleitet, dass sich die geplante mehrgeschossige Bebauung nicht in die vorhandene Gebäudestruktur einpasst. Es wird auf die unmittelbar benachbarte, zweigeschossige Bebauung abgezielt. Die benachbarte Wohnbebauung wird insbesondere im Konzept „Cluster“ in keiner Weise berücksichtigen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan -Grauenhofer Weg / Stettiner Straße -  
zwischen Grauenhofer Weg, Stettiner Straße und Autobahn A44

Niederschrift der Anhörungsveranstaltung  
am 23.11.2022

- Im Plangebiet sind ca. 200 Wohneinheiten vorgesehen. Gefragt wird, wie viele Wohnungen hiervon öffentlich gefördert werden sollen und ob auch Wohnungen verkauft werden.
- Es wird auf die soziale Situation im Driescher Hof hingewiesen, nach der ca. 46 % der Kinder als arm bezeichnet werden müssen. Es handelt sich vielfach um große Familien mit vielen Kindern. Diese Familien müssen zurzeit oft äußerst beengt wohnen, dazu in Gebäuden, die dringend sanierungswürdig sind. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen im Plangebiet hier praktische Hilfe erfolgen kann. Bei der Planung soll die Nachfrage nach großen Wohnungen berücksichtigt werden und später diese Wohnungen für die schon im Driescher Hof lebenden Familien bereitgestellt werden.
- Die soziale Mischung im Stadtquartier ist wichtig. Es ist ein integriertes Viertel zu planen.
- Es fehlen Perspektiven für die derzeitige Bevölkerung.
- Es wird gefordert, das Plangebiet im derzeitigen Zustand als Weideland zu erhalten und stattdessen den Umbau des Bestands im Driescher Hof anzustreben.

#### Niederschlagswasser, Boden

- Es wird darauf Böden im Plangebiet verwiesen, die wasserundurchlässig sind, was in der Vergangenheit immer wieder Probleme mit der Abführung des Wassers bei Starkregenereignissen in Richtung Königsberger Straße geführt hat. Die vorhandenen Gärten und Keller werden jetzt schon durch Wasserablauf von den Wiesen regelmäßig überschwemmt. Das im Konzept besonders vorgestellte Feuchtbiotop, das erhalten bleiben soll, wird für die Regenwasserentsorgung als nicht ausreichend bezeichnet. Die Bestandsbebauung in der Nachbarschaft ist zu schützen.
- Die Weidenflächen seien das Quellgebiet des Haarbaches.
- Empfohlen wird, besondere Maßnahmen festzusetzen, die im Falle der Errichtung von Untergeschossen und Tiefgaragen vor Wassereinbruch des hoch anstehenden Grundwassers schützen. Alternativ wird angeregt auf Tiefgaragen zu verzichten.

#### Verkehrerschließung

- Es wird die Frage gestellt, warum die Verkehrerschließung nicht komplett über den Grauenhofer Weg erfolgen kann, wodurch die Stettiner Straße nicht weiter belastet wird. Die Stettiner Straße ist zu eng, zusätzlich wird die Situation durch viele parkende Fahrzeuge verschlechtert. Die Stettiner Straße ist schon jetzt überlastet und es wird gefordert, auf einen Anschluss des Plangebietes vollständig zu verzichten.
- Fallen Parkplätze an der Stettiner Straße weg und wo werden diese ersetzt?
- In beiden Plankonzepten ist der Stellplatzfaktor zu den Wohneinheiten unter 1,0. Dies wird nicht als ausreichend empfunden. Erwartet wird ein Mindestfaktor von 1,5 Stellplätze je Wohneinheit.
- Heute ist der Parkdruck schon sehr hoch. Es werden 2 Stellplätze je Wohnung gefordert.
- Es wird gefragt wo die Parkplätze für die vorgesehenen Einfamilienhäuser geplant sind.
- Werden Tiefgaragenplätze vermietet? Hierdurch wird ein nochmals erhöhter Parkdruck befürchtet.
- Für das Grundstück Grauenhofer Weg 133 wird bemängelt, dass die Tiefgarage unmittelbar neben dem Grundstück liegt und Bauschäden an den Bestandsgebäuden zu befürchten sind.
- Die zwei Zufahrten von der Stettiner Straße aus in das Plangebiet führen zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft.
- Es wird nach einer besonderen Erläuterung des Sinns und des Zwecks der Mobility Hub im Konzept „Höfe“ gebeten.
- Wegen der zu geringen Fahrbahnbreiten im Plangebiet, sei eine Trennung von Pkw-Fahrbahn und Fahrrad nicht möglich. Es werden separate Fahrradspuren gefordert.
- Im Erläuterungsbericht steht, dass die Busfahrt zum Aachener Zentrum 10 Minuten dauert. Tatsächlich sind dies mindestens 30 Minuten, eher mehr.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan -Grauenhofer Weg / Stettiner Straße -  
zwischen Grauenhofer Weg, Stettiner Straße und Autobahn A44

Niederschrift der Anhörungsveranstaltung  
am 23.11.2022

- Es fehlen fußläufige Verbindungen und sonstige Verknüpfungen in den Stadtteil. Es fehlt eine Integration des Plangebietes in den Stadtteil.
- Es fehlt ein Zebrastreifen auf der Königsberger Straße vor der vorhandenen Grundschule.

#### Lärmbelastung

- Es wird auf die hohe Lärmimmission der Bundesautobahn A44 hingewiesen. Gerade bei schönem Wetter kommt der Wind aus Richtung Osten und trägt den Lärm stark ein. Dies ist eine Zumutung für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner.

#### Bestehende Landwirtschaft

- Das geplante Wohngebiet verdrängt die vorhandene Weidenutzung des landwirtschaftlichen Betriebes Grauenhofer Weg 157. Die Kühe müssen zukünftig im Stall bleiben oder über den Grauenhofer Weg getrieben werden, was zu Einschränkungen des Verkehrsflusses auf dem Grauenhofer Weges führen kann.
- In diesem Zusammenhang wird auch auf städtebauliche Konflikte hingewiesen. Der landwirtschaftliche Betrieb verursacht Lärm und Gerüche. Durch die heranrückende Wohnbebauung verstärken sich die Konflikte. Der notwendige immissionsschutzrechtliche Abstand von 200 m bis 300 m zwischen Wohnbebauung und Betriebsstätte wird durch die Planung nicht eingehalten. Es werden Beschwerden von den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern befürchtet.

#### Infrastruktur

- Es wird auf die vorhandene Infrastruktur im Umfeld des Plangebietes bzw. im Stadtteil verwiesen. Die vorhandenen Grundschulen sind an der Grenze ihrer Kapazität, zusätzliche Kinder können nicht aufgenommen werden. Die Gesamtschule Brand lehnt seit längerer Zeit Schüler ab. Die Lebensmittelversorgung wird überwiegend über einen Rewe Markt gesichert. Die Filiale der Sparkasse wird geschlossen. Es wird die Frage gestellt, in wie fern diese Infrastrukturvoraussetzungen Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind und welche Maßnahmen zur Struktursteuerung bzw. -verbesserung ergriffen werden sollen.
- Es wird angeregt, dass zuerst die vorhandene Infrastruktur ertüchtigt und dann erst ein neues Wohngebiet geplant wird.
- Es wird die Errichtung eines Spielplatzes im Plangebiet angeregt.
- Es wird nach der Energieversorgung und technischen Infrastruktur für das geplante Wohngebiet gefragt.

#### Grünstruktur und -maßnahmen, Artenschutz

- Die Konzepte sehen Gründächer vor. Es wird empfohlen, diese durch Photovoltaikanlagen zu ergänzen.
- Die Maßnahmen zum Schutz der Gehölze wurden aufgegriffen und um den Hinweis ergänzt, dass am Flurstück 133 ein geschützter Ilex unberücksichtigt sei.
- Zudem wird auf den Artenschutz verwiesen, da es im Plangebiet Fledermäuse, Maulwürfe und Frösche gebe.
- Es wird der Erhalt der Weideflächen gefordert und dass die Kühe dort weiter stehen können.

#### Sonstiges

- In den Plänen „Mobilitätskonzept – Schema Erschließungssystem“ verläuft der Fuß- und Radweg (rote, gestrichelte Linie mit Pfeil) über den Grauenhofer Weg in das südliche Landschaftsschutzgebiet (Folie 28). Es wird darauf hingewiesen, dass der vorhandene südliche Weg nicht öffentlich ist. Es handelt sich dabei um private Grundstücksflächen, deren Benutzung vom Anreger ausgeschlossen wird.
- Zum Verfahren wird gefragt, warum erst jetzt eine Anhörung durchgeführt wird und warum die Stadtteilkonferenz bisher nicht eingebunden wurde. Es wird zudem gefragt, wer über die Auswahl der Konzepte entscheidet und wann diese Auswahl terminiert ist. Zudem wird gefragt, warum erst jetzt die Fachgutachten zum Bebauungsplan in Auftrag gegeben werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan -Grauenhofer Weg / Stettiner Straße -  
zwischen Grauenhofer Weg, Stettiner Straße und Autobahn A44

Niederschrift der Anhörungsveranstaltung  
am 23.11.2022

- Es fehlen dreidimensionale Darstellungen um die geplante Dichte und Höhe der Bebauung einschätzen zu können.
- Was bedeutet der Begriff Sonderbauflächen? Es wird die Ansiedlung eines Discounters befürchtet, der insbesondere Verkehrsprobleme verursacht.
- Wann wird gebaut?
- Werden die städtischen Gebäude auch zeitnah errichtet? Es soll möglichst schnell ein entsprechendes Angebot preiswerter Wohnungen geschaffen werden.

Soweit möglich wurden die Fragen von Frau Wieneke, Herrn Sporer Herrn Dr. Hendrik Merbitz, Herrn Engels und Herrn Bausinger ausführlich beantwortet.

Abschließend wurden die Bürgerinnen und Bürger noch einmal darauf hingewiesen, dass weitere Anregungen dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur bis zum 21.12.2022 zugeschickt werden können. Gegen 20:30 Uhr beendet Frau Hildersperger die Anhörungsveranstaltung zur Beteiligung der Öffentlichkeit.

(28.12.2022, B. Matjeka bms Stadtplanung)

Im Auftrag

## **Stellungnahme der Verwaltung zu:**

### **1.1 Wohnbauflächenbedarf, bauliche Entwicklung des Plangebietes**

Bei dem Gebäudebestand im Driescher Hof handelt es sich um private Immobilien. Die Sanierung von privaten Immobilien obliegt den Eigentümer\*innen und kann auch nicht durch die Stadt Aachen übernommen werden. Auch bei vorhandenen Leerständen oder bei zu geringer Nutzung von Immobilien hat die Stadt nur sehr geringe Möglichkeiten zur Einflussnahme. Als städtebauliches Instrument steht die Bauleitplanung zur Verfügung, d.h. die Aufstellung des Flächennutzungsplans für die gesamtstädtische Entwicklung und von Bebauungsplänen für die kleinteilige Umsetzung der Ziele. Hierbei ist zu beachten, dass Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand des Driescher Hofes nicht Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 1012 sind und diese im Rahmen des Planverfahrens auch nicht Gegenstand sein können.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird insofern als Baugebiet aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Die Abwägung der Stadt Aachen zugunsten einer baulichen Entwicklung des Gebietes ist durch die Aufstellung des Flächennutzungsplans grundsätzlich erfolgt. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans AACHEN\*2030 wurde der Wohnbauflächenbedarf ermittelt (siehe Teil A - Städtebauliche Begründung zum Flächennutzungsplan AACHEN\*2030, Ziffer 4.2.3 Wohnbauflächenbedarf, Seiten 89-94, Fassung Juli 2021).

Zusammengefasst bestimmten die folgenden Variablen den Wohnungsneubaubedarf für die Darstellung im FNP AACHEN\*2030:

- Eine Zunahme an Arbeitsplätzen, dadurch zusätzliche Wohnungsnachfrage bei sinkender Abwanderung und mehr Zuzügen.
- Laut Bevölkerungsvorausberechnung ergibt sich ein Bevölkerungsanstieg von 248.137 (2012) auf 264.500 Einwohner im Jahr 2035 (ab etwa 2025 konstant).
- Die Haushaltsvorausberechnung ergibt die Zahl von 151.400 Haushalte bis 2035.
- Künftig wird ein erhöhtes Angebot an bereits vorhandenen Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) durch einen Besitzer-Generationswechsel auf den Markt treten. Das erhöhte Angebot an EZFH führt zur erhöhten Nachfrage, die sich hauptsächlich aufgrund des erhöhten Angebotes und im geringen Maße demografisch begründen lässt.
- Demografisch bedingte Faktoren (zunehmende Alterung, Singularisierung etc.) führen zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.
- Ersatzbedarf, der aufgrund ausscheidender Wohnungen vom Markt entsteht, wird jährlich im Maße von 0,1% erwartet. Dies entspricht jährlich 30 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie 110 Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment.
- Qualitativer Neubau ist nicht demografisch herzuleiten, stellt aber ein eigenes Marktsegment dar. Er wird jährlich im Maße von je 150 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaus- sowie im Mehrfamilienhaussegment gesehen.
- Innenentwicklungspotenziale in Bereichen rechtskräftiger Bebauungspläne (§ 30 BauGB) sowie im Innenbereich (§ 34 BauGB) in Höhe von 36 ha werden von dem rechnerisch ermittelten Bedarf abgezogen.
- Mit einem Flexibilitätszuschlag von 20 % des ermittelten Bedarfs werden Realisierungshemmnisse und veränderte Nachfragen zu Qualitäten und Lagen berücksichtigt.
- Bauflächen, die derzeit planerisch entwickelt werden, decken ca. 17,4 ha des prognostizierten Bedarfs ab.

Für die Errichtung neuer Wohngebäude für rund 10.630 Wohneinheiten wurde ein Brutto-Wohnflächenbedarf von 199 ha berechnet. Zur Ermittlung der Flächengröße für neu darzustellende Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan wurden von diesem Brutto-Wohnflächenbedarf die vorhandenen Bauflächenpotenziale abgezogen wobei unterschiedliche Realisierungswahrscheinlichkeiten berücksichtigt wurden. Dies sind rund 36 ha realistisch nutzbare Innenentwicklungspotenziale sowie rund 17 ha aus in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen. Unter Berücksichtigung einer Flexibilitätsreserve verbleibt im Ergebnis ein Flächenbedarf von 178 ha für neue Wohnbauflächen bis zum Jahr 2035.

Mit dem Bebauungsplan sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den dringend benötigten Wohnraum in der Stadt Aachen geschaffen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine eingezäunte landwirtschaftliche Fläche und private Gärten. Es ist nicht Bestandteil eines öffentlichen Naherholungsgebietes.

Durch die Umsetzung der Planung wird es somit zum Wegfall von Weideflächen kommen. Dem landwirtschaftlichen Betrieb stehen Weideflächen südwestlich des Grauenhofer Weges zur Verfügung. In der Abwägung der Zielsetzung überwiegt die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum gegenüber dem Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche. Schon im alten Flächennutzungsplan 1980 wurde die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt und dieses Ziel wurde im Rahmen der

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes AACHEN\*2030 überprüft und durch die Darstellung als Wohnbaufläche im neuen Flächennutzungsplan bestätigt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Voraussetzung zur Realisierung des Ziels aus dem Flächennutzungsplan, hier ein Wohngebiet zu entwickeln, ermöglicht.

### **Stellungnahme der Verwaltung zu:**

#### **1.2 Hohe bauliche Dichte, Bevölkerungsverdichtung, sozialer Wohnungsbau, soziales Umfeld**

Das Plankonzept sieht eine zwei- bis viergeschossige Bebauung vor. Hochhäuser entstehen nicht. Zudem sind ein grüner, zentral gelegener Anger und ein größerer Grünbereich an der Kindertagesstätte vorgesehen. Aus Sicht der Verwaltung wird das städtebauliche Konzept mit seiner geplanten Struktur positiv gewertet. Die geplante Dichte stellt ebenso einen sinnvollen Umgang mit dem knappen Gut „Boden“ dar, so dass bewusst auf eine sehr lockere Bebauung, beispielsweise durch Einfamilienhäuser, verzichtet wird. Es handelt sich um ein attraktives Quartier mit guter Durchmischung von Geschosswohnungen als typische Mehrfamilienhäuser und Townhouses, die in Abmessung, Höhe und Dachform wie Reihenhäuser gestaltet sind und wirken, obwohl sie eigentumsrechtlich keine Einfamilienhäuser sind. Ein Konflikt wird nicht gesehen. Im Plangebiet ist eine größere Anzahl geförderter Wohnungen vorgesehen (ca. 1/3). Ziel der Stadt Aachen ist die Bereitstellung dieser dringend benötigten Wohnungen. Dennoch handelt es sich um ein Quartier mit guter Durchmischung von geförderten, frei finanzierten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Townhouses. Eine Verstärkung von Konflikten wird nicht gesehen.

Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand des Driescher Hofes sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und können im Rahmen des Planverfahrens auch nicht Gegenstand sein.

Im Rahmen des ISEK-Prozesses gibt es bereits Gespräche mit Eigentümer\*innen im Driescher Hof, um zu einer (energetischen) Sanierung zu motivieren. Langfristig ist von Seiten der Stadt Aachen die Etablierung von entsprechenden Beratungsangeboten geplant.

Der Bebauungsplan setzt für seinen Bereich Allgemeine Wohngebiete fest. Innerhalb dieser Baugebiete sind soziale (Infrastruktur-) Einrichtungen und Wohnungen für bestimmte Zielgruppen generell zulässig. Allerdings ist der Betrieb von Seniorenheimen, etc. nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Einrichtungen außerhalb des Plangebietes sind ebenso nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Alternative Wohnformen sind generell möglich und zulässig. Die Realisierung solcher Wohnformen ist abhängig von der späteren Nachfrage und kann nicht eingeschätzt werden.

Innerhalb der Flächen des Baulandbeschlusses, die an die Stadt Aachen übergehen, ist ein Wohnhaus für Studierende mit kleinen Appartements geplant. Die überwiegende Zahl der Gebäude werden mit Aufzügen ausgestattet und barrierearm gestaltet, so dass ein möglichst breites Angebot geschaffen werden kann.

Der Seniorenrat wird an Bebauungsplanverfahren i.d.R. nicht beteiligt und laut der Geschäftsordnung des Seniorenrates ist dies auch nicht vorgesehen. Im Rahmen der Abstimmungen zum Bebauungsplan wurde jedoch die Kommission „Barrierefreies Bauen“ beteiligt. Der Seniorenrat ist in der Stadtteilkonferenz Driescher Hof vertreten und ist auf diesem Weg auch in die Abstimmungen zur Planung einbezogen.

§ 34 BauGB behandelt die Zulässigkeit von Bauvorhaben im so genannten Innenbereich, in dem kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Dies ist hier nicht der Fall. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben regelt sich bezüglich der städtebaulichen Belange nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

### **Stellungnahme der Verwaltung zu:**

#### **1.3 Niederschlagswasser, Boden**

Im Umweltbericht wird u.a. das Thema Schutzgut Wasser betrachtet und bewertet. Erhebliche negative Auswirkungen der Planung werden nicht erwartet.

Quellbereiche bestehen im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht. Innerhalb des Plangebietes sind keine offenen Gewässer vorhanden. Ein vorhandener Gartenteich wird in die Planung integriert und kann ggf. erhalten werden. Nach den vorliegenden Bodengutachten lässt der im Planungsgebiet anstehende Pseudogleyboden eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort nicht oder nur unter erheblichen technischen und wirtschaftlichen Aufwendungen zu. Insofern wird von einer allgemeinen Versickerung des Niederschlagswassers abgesehen.

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Schmutzwasserkanäle sind in den umgebenden Straßen vorhanden und ausreichend bemessen. Das Entwässerungskonzept sieht die Einleitung eines Großteils des Regenwassers wie folgt vor. Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird in drei Richtungen in die öffentliche Kanalisation eingeleitet:

- Nordost/Regenwasserkanal Stettiner Straße zum RKB Haarbach,
- Nordwest/Regenwasserkanal Stettiner Straße/Königsberger Straße zum RKB Beverbach und
- Südwest/Regenwasserkanal Grauenhofer Weg zum Hiffelder Bach und RKB Beverbach.

Hierbei werden die einzuhaltenden Bedingungen zur maximal einzuleitenden Wassermenge eingehalten. Es wurde ferner die Vorgabe der Unteren Wasserbehörde berücksichtigt, dass die Regenwassereinleitung in den Nebenbach des Hitdorfer Bachs und in den Beverbach mit einer Wassermenge erfolgt, die einem potentiell natürlichen Einzugsgebiet entspricht (Null-Zustand). Die darüber hinausgehenden Zuflüsse aus dem Planungsgebiet werden in Rückhaltebauwerken innerhalb des Gebietes zwischengespeichert. Damit ist sichergestellt, dass das vorhandene Regenwasser-Kanalsystem in der Stettiner Straße und im Grauenhofer Weg nicht überlastet wird.

Durch den Erhalt bestimmter Grünstrukturen, die geplante Dachbegrünung und die geplanten Begrünungsmaßnahmen kann ein Teil des Regenwassers im Gebiet gehalten werden und damit die Verdunstungsrate erhöht werden.

Darüber hinaus wurde eine Konzeption zum Schutz bei Hochwasser bzw. Starkregenereignissen erarbeitet. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden Mulden angelegt, die bei Starkregen das Wasser aufnehmen und zeitversetzt wieder ableiten können. Ziel ist der Schutz der geplanten Bebauung vor Überschwemmung, wobei auch kein Regenwasser auf benachbarte Flächen außerhalb des Plangebietes geleitet wird.

## **Stellungnahme der Verwaltung zu:**

### **1.4 Verkehrserschließung**

Auch aufgrund der Anregungen wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet und ein umfangreiches Mobilitätskonzept erarbeitet. Dies hat wesentliche Auswirkungen auf die Erschließung des Plangebietes:

- Es wurde weitgehend auf den Anschluss des Kfz-Verkehrs an die Stettiner Straße verzichtet. Der Kfz-Verkehr wird über den Grauenhofer Weg geleitet. Dies gilt ebenso für den Baustellenverkehr.
- Die Lage der Kindertagesstätte wurde an den Eingangsbereich des neuen Quartiers am Grauenhofer Weg verlegt, so dass das Abholen und Bringen der Kinder mit Kfz nicht über die Stettiner Straße erfolgt.
- Die Wege für Müllfahrzeuge wurden untersucht und entsprechende Aufstellorte für Müllcontainer als Sammelanlagen bestimmt, um unnötige Fahrbewegungen zu vermeiden.
- Die notwendigen Kfz-Stellplätze für Bewohner\*innen und Besucher\*innen einschließlich der Verkehre der Kindertagesstätte werden in einer großen Tiefgarage und einem Parkhaus am Grauenhofer Weg untergebracht. Innerhalb des neuen Quartiers können Fahrzeuge kurzfristig auf gesonderten Flächen anhalten, um die Möglichkeit zum Be- und Entladen, Abholen und Wegbringen, für Post- und Lieferfahrzeuge etc. zu gewährleisten. Ein dauerhaftes Parken außerhalb der Tiefgarage wird unterbunden. Dies betrifft auch die möglichen Arztpraxen und kleinteiligen Gewerbeflächen am Anger im zentralen Bereich des Quartiers.

Somit konzentriert sich der Kfz-Verkehr weit überwiegend am Eingangsbereich zum Grauenhofer Weg und das übrige Quartier ist bis auf die angesprochenen Be- und Entladefahrten weitgehend Kfz-frei.

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der anzuwendenden Stellplatzsatzung der Stadt Aachen. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich der bestehende Parkdruck im Bereich Königsberger Straße / Stettiner Straße wesentlich erhöht. Ein möglicher Suchverkehr wird vermieden, da An- und Abfahrten über den Grauenhofer Weg erfolgen. Generell kommt es durch die Planung zu einer Zunahme des Verkehrs. In einem Verkehrsgutachten wurde festgestellt, dass der Grauenhofer Weg den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen kann. Die Situationen bei der bestehenden Einmündung Königsberger Straße und bei den beiden geplanten Einmündungen aus dem Plangebiet in den Grauenhofer Weg wurden ebenso im Gutachten bewertet. Demnach sind in den Einmündungen keine Probleme im Verkehrsfluss absehbar. Insgesamt ist ein reibungsloser Verkehrsablauf zu erwarten.

Die Planung löst keine wesentlichen Mehrbelastungen in den umgebenden Straßen aus. Ausbau und Erneuerung von bestehenden Straßen, Rad- und Fußwegen außerhalb des Plangebietes sind daher nicht Gegenstand der Planung.

Durch die Anbindung an den Grauenhofer Weg wird davon ausgegangen, dass der Baustellenverkehr weniger Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbebauung und die weiteren Nutzungen bedeutet. Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr im Grauenhofer Weg sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht auszuschließen. Es ist vorgesehen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherrn ein Baustellenkonzept erarbeiten zu lassen, um die negativen Auswirkungen zu minimieren.

Die Verkehrsflächen werden in Abstimmung mit der Fachverwaltung ausgestaltet. Die Befahrbarkeit durch Rettungs-, Feuerwehr- und Müllfahrzeuge etc. ist gewährleistet.

Für das Wohnquartier ergibt sich je nach Bushaltestelle und Wohngebäude ein erweiterter Einzugsradius von 300m bis 500m, womit die Erschließung des Plangebietes gesichert ist. 2022 wurde auf der Südseite des Grauenhofer Wegs gegenüber der geplanten Einfahrt ins Plangebiet eine neue Bushaltestelle angelegt. Das Plangebiet wird durch mehrere Buslinien bedient und ist damit ausreichend angebunden. Verbesserungen in Takt- und Fahrzeiten und die Einbindung weiterer Linien

wäre wünschenswert, sind aber derzeit nicht vorgesehen. Mit Realisierung des Bauvorhabens erhöht sich die zu versorgende Bevölkerungszahl, sodass es ggf. mittel- bis langfristig zu einem Ausbau der Verbindungen kommen kann.

Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes ist die Förderung von E-Mobilität und die Förderung der Nutzung von Fahrrädern berücksichtigt. Grundsätzlich werden die Breiten, Schleppkurven und die Ausstattung der Verkehrsflächen entsprechend den verkehrlichen Anforderungen umgesetzt. Demnach sind die Verkehrsräume auf die größten Fahrzeuge, d.h. der Feuerwehr und Müllabfuhr ausgelegt. Es handelt sich um ein autoarmes Quartier mit einer deutlichen Geschwindigkeitsbegrenzung und ohne Vorrang für bestimmte Verkehrsarten. Die Straßen werden als Mischverkehrsflächen ausgebaut, so dass eine separate Führung von Rad- und Fußwegen gezielt nicht vorgesehen ist. Der Fahrradverkehr wird auf den gemischt genutzten Verkehrsflächen geführt, so dass gerade auch Rücksicht auf Fußgänger\*innen genommen werden muss.

Es sind umfangreiche und wohnungsnah gelegene, private Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie Stationen für E-Bikes und Lastenräder vorgesehen. Kfz-Stellplätze für Anwohner\*innen und Besucher\*innen hingegen sollen, wie oben beschrieben, in einer großen Tiefgaragenanlage im Eingangsbereich am Grauenhofer Weg untergebracht werden, so dass das neue Quartier möglichst Kfz-frei ist.

Die Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage sind mit Elektro-Ladestationen ausgestattet bzw. werden hierfür vorbereitet. Darüber hinaus sind verschiedene Stellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge vorgesehen.

Die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Aachen und den Investoren gesichert.

Der Ausbau von Radwegen außerhalb des Plangebietes ist nicht Gegenstand der Planung. Am Grauenhofer Weg gibt es einen gemeinsamen Fuß- und Radweg. Eine Einrichtung eines separat geführten Radweges auf dem Grauenhofer Weg ist allerdings aufgrund des geringen Fuß- und Radverkehrsaufkommens in diesem Abschnitt und der zu geringen Ausbaubreite der Straße auch zukünftig nicht vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes verläuft keine Radvorrangroute.

## **Stellungnahme der Verwaltung zu:**

### **1.5 Lärmbelastung**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Gutachten zum Lärmschutz erarbeitet. Dieses beschäftigt sich mit den Auswirkungen des Verkehrslärms von der Autobahn und des Grauenhofer Weges sowie mit dem im Plangebiet verursachten Verkehrslärm, insbesondere im Bereich der Ein- und Ausfahrt von Tiefgarage und Parkhaus. Darüber hinaus werden die Auswirkungen des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes untersucht.

Aus dem Gutachten ist zu entnehmen, dass durch die geplante Bebauung und Erschließung des Gebietes keine wesentlichen negativen Nachteile für die umgebende Bebauung entstehen. Auch der landwirtschaftliche Betrieb hat nicht mit Einschränkungen seines Betriebes durch die heranrückende Wohnbebauung zu rechnen. Somit fügt sich die Planung in die Umgebung verträglich ein.

Auf das Plangebiet hingegen wirkt der Verkehrslärm der Autobahn ein, was zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet führt. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht) wird weder tags noch nachts im Plangebiet überschritten, so dass das Planverfahren weitergeführt werden kann. Das Gutachten schlägt verschiedene Maßnahmen zum baulichen Schallschutz für die Innenräume vor. Darüber hinaus sind zum Aufenthalt geeignete Außenräume bereitzustellen. Betroffen sind einzelne Fassaden der südöstlich gelegenen Mehrfamilienhäuser und eine Fassade am Grauenhofer Weg. Die südöstlich gelegenen Häuser besitzen ruhigere Gartenflächen auf der von der Autobahn abgewandten Gebäudeseite. Für die Wohnungen am Grauenhofer Weg können ruhigere Freibereiche auf dem Parkhaus als Gartenflächen zur Verfügung gestellt werden. Diese Freibereiche sind durch die Wohngebäude selbst zur Lärmquelle (Grauenhofer Weg) abgeschirmt.

Zum Grauenhofer Weg ausgerichtete Balkone können zwar errichtet werden, sie dienen allerdings nicht zum (alleinigen) Aufenthalt der Bewohner\*innen der jeweiligen Wohnung im Außenbereich. Hierfür müssen notwendigerweise die zuvor benannten, ruhigeren Gartenbereiche zur Verfügung gestellt werden.

Der Bebauungsplan setzt die weiteren Empfehlungen des Schallgutachtens um und trifft entsprechende schriftliche Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm. Dem Plangebiet werden Lärmpegelbereiche zugeordnet, die im Anhang der schriftlichen Festsetzungen dargestellt sind. Die umzusetzenden baulichen Schallschutzmaßnahmen orientieren sich an den Lärmpegelbereichen und sind zwingend umzusetzen. Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass die Anforderungen tatsächlich niedriger sind, als im Bebauungsplan festgesetzt, können geringere bauliche Maßnahmen zum Tragen kommen.

Die Autobahn verläuft östlich des Plangebietes. Der Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen liegt im Westen und Norden des Plangebietes. Eine Ausrichtung öffentlich geförderter Wohnungen zur Autobahn zwecks Abschirmung des Lärms besteht nicht.

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu:**

##### **1.6 Bestehende Landwirtschaft**

Als städtebauliches Instrument steht die Bauleitplanung zur Verfügung, d.h. die Aufstellung des Flächennutzungsplans für die gesamtstädtische Entwicklung und von Bebauungsplänen für die kleinteilige Umsetzung der Ziele.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird insofern als Baugebiet aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Die Abwägung der Stadt Aachen zugunsten einer baulichen Entwicklung des Gebietes ist durch die Aufstellung des Flächennutzungsplans grundsätzlich erfolgt. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den dringend benötigten Wohnraum in der Stadt Aachen geschaffen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eingezäunte landwirtschaftliche Fläche und private Gärten. Es ist nicht Bestandteil eines öffentlichen Naherholungsgebietes.

Durch die Umsetzung der Planung wird es somit zum Wegfall von Weideflächen kommen. Die anderweitige Versorgung mit Weideflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. In der Abwägung der Zielsetzung überwiegt die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum gegenüber dem Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche.

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu:**

##### **1.7 Infrastruktur**

In den letzten Jahren und auch aktuell verzeichnet die Gemeinschaftsgrundschule (GGS) Driescher Hof hohe Anmeldezahlen, so dass die Platzkapazitäten in der Eingangsklasse zumeist vollständig in Anspruch genommen werden. Unter Berücksichtigung der umliegenden Grundschulen erscheint das Platzangebot zum jetzigen Zeitpunkt noch auskömmlich. Mögliche zusätzliche Bedarfe (Schule + Offene Ganztagschule (OGS)), die über Zuzug in das Neubaugebiet Grauenhofer Weg entstehen könnten, werden in Verbindung mit den vorliegenden Schülerprognosen des Sozialraums für die kommenden Jahre in den Blick genommen, um bei Bedarf frühzeitig Handlungsoptionen zur Schaffung weiterer Schulplätze zu prüfen.

Bei den weiterführenden Schulen geht die Schulplanung aktuell davon aus, dass mit den bestehenden Schulen der einzelnen Schulformen gesamtstädtisch - auch unter Berücksichtigung des Neubaugebiets - ein auskömmliches Platzangebot vorgehalten werden kann.

Im Driescher Hof sind verschiedene Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden. Allerdings ist dieses Angebot in den letzten Jahren zurück gegangen. Innerhalb des Plangebietes ist die Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben nicht vorgesehen, da diese dem Ziel der Planung zur Schaffung von dringend benötigten Wohnungen entgegenstehen. Ergänzend wird die Ansiedlung einer Bäckerei mit Café und einer Arztpraxis zur Nahversorgung und Ergänzung des Angebotes angestrebt. Diese entsprechen den in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen.

Grundsätzlich handelt es sich hier um privatwirtschaftliche Entscheidungen einzelner Anbieter zum Erhalt oder zur Eröffnung von Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen etc., die von der Verwaltung nur begrenzt gelenkt werden können. Es wird davon ausgegangen, dass mit der Zunahme der Bevölkerung auch die Nachfrage im Stadtteil zunimmt und damit der Erhalt und die Ansiedlung solcher Betriebe im Driescher Hof wieder attraktiver wird.

Aus städtebaulicher Sicht hat die Stadt Aachen lediglich lenkende Möglichkeiten, die im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt beschrieben sind. Der Driescher Hof und das Plangebiet liegen außerhalb der im Zentrenkonzept beschriebenen Grenzen zentraler Bereiche, die für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorgesehen sind. Somit ist es nicht Ziel der Stadt, Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800m<sup>2</sup> Verkaufsflächen im Plangebiet anzusiedeln.

Der Bebauungsplan setzt für seinen Bereich Allgemeine Wohngebiete fest. Innerhalb dieser Baugebiete sind soziale (Infrastruktur-) Einrichtungen und spezifische Wohnungen generell zulässig. Allerdings ist der Betrieb von Senioreneinrichtungen, etc. nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Einrichtungen außerhalb des Plangebietes sind ebenso nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Alternative Wohnformen sind generell möglich und zulässig. Die Realisierung solcher Wohnformen ist abhängig von der späteren Nachfrage und kann nicht eingeschätzt werden.

Innerhalb der Flächen des Baulandbeschlusses, die an die Stadt Aachen übergehen, ist ein Wohnhaus für Studierende mit kleinen Appartements geplant. Die überwiegende Zahl der Gebäude werden mit Aufzügen ausgestattet und barrierearm gestaltet, so dass ein möglichst breites Angebot geschaffen werden kann.

Der Seniorenrat wird an Bebauungsplanverfahren i.d.R. nicht beteiligt und laut der Geschäftsordnung des Seniorenrates ist dies auch nicht vorgesehen. Im Rahmen der Abstimmungen zum Bebauungsplan wurde jedoch die Kommission

„Barrierefreies Bauen“ beteiligt. Der Seniorenrat ist in der Stadtteilkonferenz Driescher Hof vertreten und ist auf diesem Weg auch in die Abstimmungen zur Planung einbezogen.

### **Stellungnahme der Verwaltung zu:**

#### **1.8 Grünstrukturen und -maßnahmen, Ausgleich**

Die bestehenden Bäume und Grünstrukturen wurden gutachterlich erfasst und hinsichtlich der Erhaltungswürdigkeit bewertet. Hierbei wurde in Teilen das Eschentriebsterben (ETS) festgestellt, was zunehmend die Gesundheit der Bäume schwächt. Deren Vitalität wird zusätzlich durch Folgeerscheinungen des ETS mit Pilzkrankheiten und Insektenbefall eingeschränkt. Darüber hinaus müssen die Bäume mit Habitus, Erscheinungsbild und Funktion in die zukünftige Grünstruktur integrierbar und die Verkehrssicherheit gegeben sein. Anhand der Empfehlungen und Abstimmung mit der Fachverwaltung wurden die möglichst zu erhaltenden Grünstrukturen bestimmt und der städtebauliche Entwurf entsprechend angepasst. Aufgrund der Planung, des Zustandes einzelner Bäume in Hinblick auf Gesundheit und Verkehrssicherheit sind nicht alle Bäume zu erhalten. So werden 13 Eschen gefällt. Zusätzlich entfallen 5 Hainbuchen und 2 Weiden. 13 Bäume sind zu erhalten. Zusätzlich wird eine Rotbuchenreihe wieder zu einer Hecke zurückgeschnitten.

Im Wesentlichen soll der Bereich mit vorhandenem Baumbestand - es handelt sich um einen Bestandsgarten - mit Bäumen, weiteren Gehölzen und dem Teich im westlichen Planbereich als Freibereich erhalten werden. Hierfür ist beispielsweise ein dort zuvor im städtebaulichen Entwurf geplantes Gebäude entfallen. Entlang des Grauenhofer Weges verläuft zum Teil eine Heckenstruktur, die aufgrund der Änderung des Verkehrskonzeptes und der dortigen Lage des Parkhauses nicht erhalten werden kann. In diesem Bereich setzt der Bebauungsplan eine Neupflanzung fest, die große Teile der Hecke ersetzen soll. Auf den Nachbargrundstücken stehen vereinzelt zu schützende Bäume. Zum Erhalt dieser Bäume wurden sie vermessungstechnisch aufgenommen um Wurzel- und Kronenbereiche zu bestimmen und die Lage der geplanten Gebäude im Plangebiet entsprechend angepasst.

Um einen Ausgleich herzustellen, sind im Plangebiet 60 Bäume zu pflanzen. Die Pflanzbäume werden in den Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit Art, Mindestgröße und Qualität festgesetzt.

Darüber hinaus werden verschiedene andere Pflanzmaßnahmen, wie die Errichtung extensiv begrünter Dächer festgesetzt. Aus Sicht der Verwaltung konnte der Eingriff in die bestehende Grünstruktur minimiert werden.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan werden die Eingriffe durch die Planung und der ökologische Ausgleich betrachtet. Hierbei wird der Ausgangszustand des Plangebietes bewertet und dem Planzustand gegenübergestellt. Beim Planzustand ist die Versiegelung der Fläche negativ zu beurteilen, die Gestaltung von Freiflächen, Pflanzmaßnahmen etc. gehen positiv in die Bilanzierung ein. Bei der Gegenüberstellung weist der Bebauungsplan einen negativen Gesamtbiotopwert auf, was dazu führt, dass ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets durchgeführt werden müssen. Die Durchführung dieser Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan vor Satzungsbeschluss geregelt.

Mit dem Bebauungsplan sollen dennoch weiterhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den dringend benötigten Wohnraum in der Stadt Aachen geschaffen werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung zu:**

#### **1.9 Artenschutz**

Im Rahmen der Planung wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Die Artenschutzprüfung empfiehlt Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B.:

- Abrissarbeiten und Rodung von Bäumen und Sträuchern im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Kontrolle und Dokumentation durch eine ökologische Bau-, bzw. Umweltbaubegleitung vor Beseitigung von Gebäuden und Grünstrukturen.
- Kompost- und Totholzhaufen, sowie die Brennholzstapel müssen händisch abgeräumt werden. Diese Arbeiten müssen von einer ökologischen Baubegleitung kontrolliert und dokumentiert werden.

Zudem müssen folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ausgeführt werden. Anbringung von:

- 10 Nistkasten aus Holzbeton mit ovalem Flugloch z.B. für Kohlmeise, Haussperling, Feldsperling, Kleiber, Wendehals & Fledermäuse,
- 10 Fledermausspaltenkästen aus Holzbeton und
- 10 Halbhöhlen- bzw. Nischenbrüternistkästen aus Holzbeton für z.B. Hausrotschwanz, Bachstelze, Rotkehlchen, Zaunkönig und Grauer Fliegenschnäpper

an umliegenden Bäumen bzw. Gebäuden. Standorte müssen mit der Umweltbehörde abgestimmt werden.

Mit Durchführung dieser Maßnahmen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 I BNatSchG durch die Planung ausgelöst.

Die negativen Auswirkungen der Planung werden nicht als erheblich eingestuft und durch die Ausgleichsmaßnahmen zum Teil kompensiert.

**Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.**

## 2. Eingabe Münsterstraße vom 12.12.2022

An den  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur  
52064 Aachen

12.12.2022  
Aachen, den \_\_\_\_\_  
Az. /620-35036-2019

### Vorhabenbezogener Bauungsplan - Grauenhofer Weg/Stettiner Straße - Beteiligung der Bürger\*innen an der Bauleitplanung

(Informationen zum Datenschutz: siehe Rückseite)

#### Was mir gefällt:

Auf den ersten Blick sieht das Konzept besser aus als z. B. im Tuchmacherviertel. Es sind viele Grünbereiche eingezeichnet. Die Idee, öffentliche Stellplätze ebenerdig am Rand des Baugebietes in Mobility Hubs unterzubringen (Variante ‚Höfe‘), ist gut. Die verteilten Stellplätze in der Variante ‚Cluster‘ würden dagegen einen ständigen Parksuchverkehr auslösen.

#### Was mir nicht gefällt:

Offiziell will die Stadt Aachen durch Nachverdichtung bebauter Flächen Wohnraum schaffen. Dies hier ist jedoch keine Nachverdichtung, sondern Versiegelung / Bebauung großer Grünflächen, also aus der Zeit gefallen. – Die Behauptung, die Bestandsbäume im Planungsgebiet und die landschaftsprägenden Elemente wie der vorhandene Teich und Heckenstrukturen würden in das Freiraumkonzept integriert, ist schlichtweg falsch. Ein großer Teil der vorhandenen Bäume würde für die Bebauung gefällt. Da bliebe nur ein kleiner Teich, der als Biotop bezeichnet wird. Dies zeigt leider die völlige Unkenntnis, was ein Biotop ausmacht. Ohne die umgebenden Bäume und ohne freien Zugang zum bisherigen umgebenden Grünbereich ist das Biotop einfach nur tot.

Es drängt sich der Eindruck auf, dass Landschafts- und Umweltschutz hier keinerlei Rolle spielen.

Abwägung der zwei Konzepte: Bei der Variante ‚Cluster‘ ist der Abstand zur vorhandenen Bebauung am Grauenhofer Weg zu gering, bei der Variante ‚Höfe‘ betrifft das den Nordosten des Baugebietes. Das müsste überdacht werden.

#### Meine Verbesserungsvorschläge:

Generell: erst das vorhandene Konzept der Nachverdichtung im Innenbereich umsetzen und die, laut AN/AZ, 2% leerstehenden Wohnungen in der Stadt einer Nutzung zuführen. Die Spekulation durch Großinvestoren beenden und die Zerstörung weiterer Grünbereiche am Stadtrand vermeiden.

Konkret für beide Konzepte: Zufahrt in das Wohngebiet verhindern, nur für Möbelwagen, Müllabfuhr und Einsatzfahrzeuge mit Schlüssel freigeben. Paketstationen an den Mobility Hubs einrichten. Ansonsten wird das Gebiet ständig von Paketdiensten und Anwohnern befahren, die alle Wege und die ‚subtil abgegrenzten‘ Grünbereiche zum Parken. Gepäckabholung per Sackkarre oder Bollerwagen bis zur Wohnung ist zumutbar.

Bitte füllen sie die Felder vollständig und in Druckbuchstaben aus und werfen Sie Ihre Eingabe unterschrieben in den bereitstehenden Briefkasten. Mit Ihrer Unterschrift bestätigen sie, dass Sie den unten angegebenen Datenschutzhinweis zu Kenntnis genommen haben und die Einwilligung zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erteilen.

Name:	
Straße und Hausnummer:	
Wohnort:	
Unterschrift:	

Eingaben auch im Internet unter: [www.aachen.de/bauleitplanung](http://www.aachen.de/bauleitplanung)  
oder per E-Mail an: [bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)



## **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 2:**

### **2.1 Wohnbauflächenbedarf, bauliche Entwicklung des Plangebietes**

Hinsichtlich des Aspekts Erhalt der Freifläche / der Fläche für die Landwirtschaft (Weide) und der angeregten Alternative, den Wohnraumbedarf durch Sanierung des baulichen Bestandes im Driescher Hof und durch Nutzung von Leerständen in Aachen zu decken, wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.1 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

### **2.2 Verkehrserschließung**

Hinsichtlich des Aspekts der Erhöhung der Verkehrsbelastung und des Parkdrucks durch die Planung sowie Situation der ÖPNV-Anbindung wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.4 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **2.3 Grünstrukturen und -maßnahmen, Ausgleich**

Hinsichtlich des Aspekts zum Erhalt bestehender Grünstruktur und zum Ausgleich der Baumaßnahmen wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.8 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### 3. Eingabe Königsberger Straße vom 20.12.2022

**Von:**

**An:** "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aac

**CC:**

**Datum:** 20.12.2022 19:59

**Betreff:** Bebauungsplan - Grauenhofer Weg/Stettiner Straße -

Zur Beteiligung der Bürger\*innen an der Bauleitplanung:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Grauenhofer Weg/Stettiner Straße -

Der Entwurf „Höfe“ gefällt mir besser als der Entwurf „Cluster“: Die Reihenhäuser mit Satteldach und die kurzen Miethausblöcke mit Flachdach hinterlassen beim Betrachter einen freundlicheren Eindruck als die drei- und viergeschossigen Blöcke mit L-förmigem Grundriss und Flachdach. Außerdem nutzt „Höfe“ den nordöstlichen Teil des Bebauungsgebietes bis zum Nachbargrundstück (das im FNP 2030 nur für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist) intensiver aus.

Die Höhenstaffelung der Gebäude bei „Cluster“ ist überwiegend zum Zentrum des Bebauungsgebietes ausgerichtet. Die geringste Anzahl von Geschossen befindet sich innen, die höchste außen. Das wirkt auf außenstehende Betrachter wie eine Stadtmauer und integriert das Neubaugebiet nicht in den alten Driescher Hof, sondern isoliert es.

Im Vergleich zu „Cluster“ hat „Höfe“ deutlich mehr Wohneinheiten in Reihenhäusern und die deutlich geringere Anzahl in Mehrfamilienhäusern. Die Zugangswege zu den Stellplätzen in den Tiefgaragen sind bei „Höfe“ geringer, weil die vier Tiefgaragen in der Fläche besser verteilt sind als die zwei großen bei „Cluster“

Schon jetzt steht im Bereich Stettiner Straße/obere Königsberger Straße zu wenig öffentlicher Parkraum zur Verfügung – unter anderem müssen sich schon jetzt die Pflegedienste mit einem Zeitaufwand einen Kurzzeitparkplatz suchen – der zeitliche Mehraufwand könnte besser woanders eingesetzt werden. Das Parkplatzproblem wird durch die zu geringe Zahl an Stellplätzen im Neubaugebiet (nur ca. ein Stellplatz pro Wohneinheit) verschärft. Die Nutzung des öffentlichen Parkraumes ist im Driescher Hof noch kostenfrei – der Tiefgaragenplatz ist deutlich teurer. Läßt sich im sozialen Brennpunkt Driescher Hof ein Anwohnerparken einführen?

In eigener Sache: Als Hinterlieger in der Gartenhofanlage Königsberger Straße 53 bis 57 fühlen wir uns in unseren eingeschossigen Bungalos von den geplanten dreigeschossigen Neubauten in nur wenigen Metern Entfernung erschlagen. Nirgendwo sonst ist die Entfernung zwischen dem Wohnungsbestand in der Königsberger- sowie der Stettiner Straße und den Neubauten so gering und die Änderung in der Gebäudehöhe so groß. Eine derartige Verdichtung gibt es nicht einmal im Baubestand des Driescher Hofes.

Das Neubaugebiet liegt am Stadtrand und nicht im Zentrum von Aachen.

Ich bitte um Bestätigung des Eingangs dieser e-mail an meine o.g. mailadresse und erwarte eine für beide Seiten akzeptable Änderung im Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 3:**

Der Anreger listet aus seiner Sicht Vor- und Nachteile der beiden ehemals vorgestellten Konzepte auf und spricht sich für das Konzept „Höfe“ aus. Grundlage des Bebauungsplans ist der Entwurf „Höfe“ geworden. Weitere konkrete Anregungen können nicht abgeleitet werden.

Negativ wird angeführt, dass die geplante Bebauung im Randbereich zur Bestandsbebauung zu hoch sei. Die Neubebauung sei auch zu nah an der Bestandsbebauung geplant.

Im Folgenden werden die städtebauliche Konzeption und die Auswirkungen auf die Nachbarbebauung dargelegt. Wesentliche Nachteile für die Nachbarbebauung werden nicht gesehen.

#### **3.1 Höhenkonzept der Gebäude, Haustypen, Auswirkungen auf Nachbarbebauung**

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit zwei- bis viergeschossigen Gebäuden in einer Mischung Mehrfamilienhäusern, so genannten Townhouses, die in ihrem Erscheinungsbild mit Reihen-Einfamilienhäusern vergleichbar sind, vor. Auch aufgrund der Anregungen wurde auf eine fünfgeschossige Bebauung verzichtet. Eine Hochhausbebauung ist nicht vorgesehen, so dass die Bebauung nicht mit dem Driescher Hof vergleichbar ist. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet stehen im Norden (Stettiner Straße 111 bis 143) zweigeschossige Wohngebäude, im Westen zweigeschossige (Königsberger Straße 41, 43) und eingeschossige (Königsberger Straße 51 bis 57) Gebäude und am Grauenhofer Weg ein- und zweigeschossige Gebäude auf.

Am nördlichen Rand sieht der städtebauliche Entwurf die Errichtung von zwei dreigeschossigen, einem viergeschossigen Gebäude sowie einem zweigeschossigen Gebäude vor. Die drei- und viergeschossigen Gebäude sind so angeordnet, dass lediglich die schmalen Giebelseiten zu den Bestandsgebäuden zeigen. Zwischen den geplanten und bestehenden Gebäuden liegt ein Abstand von mindestens 25 m, der als ausreichend betrachtet wird.

Im Westen ist die Errichtung von zwei dreigeschossigen Gebäuden vorgesehen. Der Abstand der Plangebäude zu den Gebäuden der Gartenhofanlage Königsberger Straße 51 bis 57 wurde geringfügig erweitert und beträgt mindestens 17 m. Zwischen Bestands- und Plangebäuden liegen Zuwegungen und jeweils Vorgartenbereiche. Das südwestliche Plangebäude ist so angeordnet, dass lediglich die schmalere Stirnseite zu den Bestandsgebäuden zeigen. Der Abstand zu den Gebäuden Königsberger Straße 41, 43 und dem geplanten viergeschossigen Gebäude im Nordwesten beträgt mehr als 40 m. Die genannten Abstände werden als ausreichend betrachtet.

In einer Simulation der Besonnungsdauer nach DIN 17037 wurde die Quantifizierung der Stunden direkter Sonneneinstrahlung auf die Gebäudeflächen aller direkt ans Plangebiet angrenzenden Nachbargrundstücke vorgenommen und bewertet. Hierbei wurde der 21. März als Analysedatum verwendet, die Sonneneinstrahlung auf die Gebäude aus Richtung Süden, Norden, Osten und Westen betrachtet und die Veränderung durch die Neubebauung in der Qualitätsstufe „erfüllt“ (mindestens 1,5 Stunden Sonnenlichtdauer) berechnet. Darüber hinaus wurden die Sonnenstunden in den Gartenbereichen der Nachbargrundstücke im März, Juni und Dezember ermittelt und die Auswirkungen durch die neue Bebauung dargestellt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass es insgesamt zu keiner wesentlichen Verschlechterung bei den bestehenden Gebäuden kommt (Reduzierung von 3% Sonnenlicht an den Fassadenflächen insgesamt in der Stufe „erfüllt“). Bei den Gartenbereichen variieren die Ergebnisse je nach Jahreszeit.

Im März (repräsentativ für die Frühjahrs-/Herbstsaison) ergibt sich eine Reduzierung der direkten Sonneneinstrahlung insbesondere nach Norden, Nordosten und Nordwesten des Plangebietes. Die betroffenen Gartenbereiche erhalten jedoch immer noch 7-9 Stunden direktes Sonnenlicht. Der kritischste Bereich, ein Teilbereich der Gartenfläche direkt nördlich des Plangebietes, erfährt eine bedeutende Reduzierung auf 1-2 Stunden.

Im Juni (repräsentativ für die Sommersaison) ist die Beschattung durch die neuen Gebäude minimal. Nur einige kleine Bereiche östlich und westlich des Plangebietes erfahren eine geringfügige Reduzierung des direkten Sonnenlichts.

Im Dezember (repräsentativ für die Wintersaison) ist der Schatteneffekt der neuen Gebäude aufgrund der niedrigeren Sonnenwinkel stärker ausgeprägt. Die am meisten betroffenen Bereiche sind die Gartenbereiche nördlich des Plangebietes, wo die Stunden direkter Sonneneinstrahlung auf 1-2 Stunden reduziert wurden.

#### **3.2 Verkehrserschließung**

Hinsichtlich des Aspekts der Erhöhung des Parkdrucks durch die Planung wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.4 verwiesen.

Die Anregung zur Einführung eines Anwohnerparkens im Driescher Hof betrifft den Bebauungsplan nicht. Es handelt sich um eine ordnungsrechtliche Maßnahme außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans, die durch den Bebauungsplan nicht geregelt werden kann.

**Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

#### 4. Eingabe Stettiner Straße vom 07.12.2022

**Von:**  
**An:** <bebauungsplan@mail.aachen.de>  
**Datum:** 07.12.2022 22:03  
**Betreff:** Bauleitplanung Grauenhofer Weg/Stettiner Straße  
**Anlagen:** Bauleitplanung-Kritik

In der Anlage meine Kritik der Bauleitplanung.

7.1.2022

### - Grauenhofer Weg/Stettiner Straße - Beteiligung der Bürger\*innen an der Bauleitplanung

(Informationen zum Datenschutz: siehe Rückseite)

Was mir gefällt:



Was mir nicht gefällt:

**Städtebau ohne wesentliche Berücksichtigung der Folgen für die vorhandene Wohnbebauung ist unmöglich!**

1. Die schwere Städtebausünde und der SOZIALER BRENNPUNKT „Driescher Hof“ - Innenbereich sollen durch einen mehrstöckigen Sozialwohnungsbau in einem Drittel der geplanten bebauten Fläche mit der Folge weiterer sozialer Problematik VERSTÄRKT werden. Je mehr Etagen gebaut werden, umso gravierender die erwartbaren sozialen Folgen!
2. Wasserprobleme nicht nur im Neubauvierteil erwartbar, sondern auch schon für die Häuser an der angrenzenden Stettiner Straße gegeben! Überflutete Keller. Wasserableitung in die Stettiner Str. wird mit Sicherheit auch die dortige Kanalisation überfordern. Zusätzliches Oberflächenwasser gefährdet verstärkt die Häuser an der Stettiner Straße. Ableitungen also nach Süden des Baugebiets erforderlich. REGENRÜCKHALT-Vorrichtung erforderlich.
3. Der erwartbare zusätzliche Auto-Verkehr und vorher schon der Baustellenverkehr muss nach außen abgeleitet werden. Am Grauenhofer Weg wären zwar auch einige Häuser betroffen – doch kein Vergleich mit der dichten Wohnbebauung an der Stettiner Straße.

Bitte füllen sie die Felder vollständig und in Druckbuchstaben aus und werfen Sie Ihre Eingabe unterschrieben in den bereitstehenden Briefkasten. Mit Ihrer Unterschrift bestätigen sie, dass Sie den unten angegebenen Datenschutzhinweis zur Kenntnis genommen haben und die Einwilligung zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erteilen.

Name:	
Straße und Hausnummer:	
Wohnort:	
Unterschrift:	

Eingaben auch im Internet unter: [www.aachen.de/bauleitplanung](http://www.aachen.de/bauleitplanung)  
oder per E-Mail an: [bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)



#### **4.1 Verschärfung sozialer Probleme im Driescher Hof: hoher Anteil von Mehrfamilienhäusern, Errichtung von Hochhäusern, Bau von geförderten Wohnungen**

Aus Sicht der Verwaltung wird das städtebauliche Konzept mit seiner geplanten Struktur positiv gewertet. Zur weiteren Beschreibung der städtebaulichen Konzeption wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.2 verwiesen. Die geplante Dichte stellt ebenso einen sinnvollen Umgang mit dem knappen Schutzgut „Boden“ dar, so dass bewusst auf eine sehr lockere Bebauung, beispielsweise durch Einfamilienhäuser, verzichtet wird. Es handelt sich um ein attraktives Quartier mit guter Durchmischung von Geschosswohnungen und Townhouses. Townhouses stellen eigentumsrechtlich keine Einfamilienhäuser dar, ähneln aber diesen in ihrer Erscheinung sehr stark.

Im Plangebiet ist eine größere Anzahl geförderter Wohnungen vorgesehen (ca. 1/3). Ziel der Stadt Aachen ist die Bereitstellung dieser dringend benötigten Wohnungen. Dennoch handelt es sich um ein Quartier mit guter Durchmischung von geförderten, frei finanzierten Wohnungen und Häusern. Eine Verstärkung von sozialen Problemen oder Konflikten wird nicht gesehen.

Anzumerken ist noch, dass Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand des Driescher Hofes nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind und diese im Rahmen des Planverfahrens auch nicht Gegenstand sein können. In Hinblick auf den Bestand im Driescher Hof und den bestehenden sozialen Konflikten sind keine unmittelbaren Verbesserungen, aber auch keine Verschlechterungen durch den Bebauungsplan zu erwarten.

Im Rahmen des ISEK-Prozesses gibt es bereits Gespräche mit Eigentümer\*innen im Driescher Hof, um zu einer (energetischen) Sanierung zu motivieren. Langfristig ist von Seiten der Stadt Aachen die Etablierung von entsprechenden Beratungsangeboten geplant.

##### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

#### **4.2 Niederschlagswasser**

Hinsichtlich des Aspekts Wasserprobleme, überflutete Keller, Wasserableitung, Kanalisation und Regenrückhaltung wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.3 in verwiesen.

##### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

#### **4.3 Verkehrserschließung**

Hinsichtlich des Aspekts der Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die Planung und Andienung des Baustellenverkehrs wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.4 verwiesen. In 1.4 wird das Verkehrskonzept insgesamt, auch über die Anregung hinausgehend beschrieben.

##### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

## 5. Eingabe vom 18.12.2022

**Von:**  
**An:** <mechthild.wieneke@mail.aachen.de>  
**CC:** <bebauungsplan@mail.aachen.de>, Mailingliste für die Projektwerkstatt »Fahrradfreundliches Brand«  
**Datum:** 18.12.2022 13:38  
**Betreff:** Bauungsplan - Grauenhofer Weg/Stettiner Straße

Sehr geehrte Frau Wieneke,  
sehr geehrte Damen und Herren,

beim geplanten Neubaugebiet Grauenhofer Weg/Stettiner Straße sehen wir das Problem, dass es zu einer Zunahme des Kfz-Verkehrs kommen wird, wenn die Bewohner für Alltagsstrecken Richtung Brand und AC-Zentrum das Auto wählen. Diese Kfz werden eine Belastung für zu Fuß Gehende und Radfahrende sein, insbesondere für Schulkinder an der Schagenstraße und der Lintertstraße. Ziel muss deshalb sein, für möglichst viele Bewohner des Neubaugebiets das Radfahren attraktiv zu machen.

Folgende Maßnahmen sollten deshalb umgesetzt werden, bevor das Gebiet bebaut und bezogen wird:

- \* Ertüchtigung der Nebenanlage Münsterstraße bis Vennbahnweg (politisch 2019 beschlossen, aber bisher wurde nur die Fahrbahn saniert)
- \* Verbreiterung der Nebenanlage Grauenhofer Weg bis Lintertstraße, um Radverkehr in beide Richtungen zu ermöglichen
- \* Sanierung des Radwegs Lintertstraße, der sich auf Höhe der Kaserne in einem desolaten Zustand befindet
- \* Umwidmung des 3,5 m breiten Gehwegs zwischen Stettiner Straße und Autobahn als gemeinsamer Geh- und Radweg
- \* Widmung der Stettiner Straße als Fahrradstraße, zumindest auf dem Abschnitt zwischen Herderstraße und Hausnummer 12

Mit freundlichen Grüßen

Projektwerkstatt "Fahrradfreundliches Brand"

### Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 5:

#### 5.1 Verkehrserschließung

Hinsichtlich des Aspekts der Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die Planung wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.4 verwiesen. In 1.4 wird das Verkehrskonzept insgesamt, auch über die Anregung hinausgehend beschrieben. Die angesprochenen Fahrradstraßen sind nicht Bestandteil des Bauungsplanverfahrens. Es wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, das die unter 1.4 beschriebenen Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs und Förderung der Radnutzung beinhaltet.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

## 6. Eingabe Stettiner Straße vom 07.12.2022

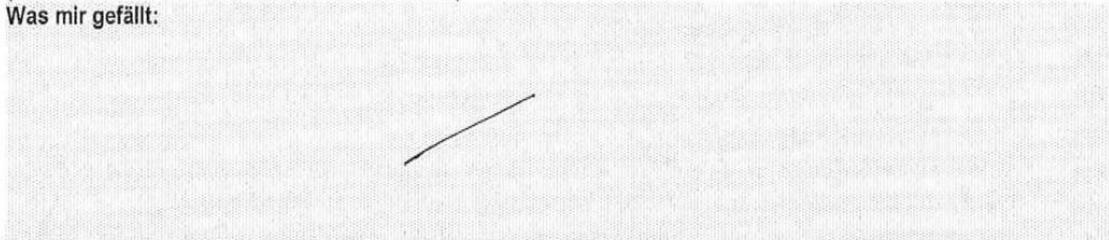
An den  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur  
52064 Aachen

Aachen, den \_\_\_\_\_  
Az. /620-35036-2019

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Grauenhofer Weg/Stettiner Straße - Beteiligung der Bürger\*innen an der Bauleitplanung

(Informationen zum Datenschutz: siehe Rückseite)

Was mir gefällt:



Was mir nicht gefällt:

Die Situation, in die die Bauernhöfe  
gebracht werden ist unerträglich.  
Die Wiesen sind aufenthalts möglichkeit  
und Futterquelle für viele Tiere. Die heißen  
Sommer werden durch die Wiese erträglich.  
Durch die starke Befahrung der Stettiner Straße  
kommt es jetzt schon oft zu heftigen Konflikten.

Meine Verbesserungsvorschläge:

- niedrige Bebauung -
- Achtung vor den Artenvielfalt
- mehr Grünfläche zum Wohngebiet über der  
Grauenhofer Weg
- Klima- und Waderschutz muß mehr Beachtung  
haben!

Bitte füllen sie die Felder vollständig und in Druckbuchstaben aus und werfen Sie Ihre Eingabe unterschrieben in den bereitstehenden Briefkasten. Mit Ihrer Unterschrift bestätigen sie, dass Sie den unten angegebenen Datenschutzhinweis zur Kenntnis genommen haben und die Einwilligung zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erteilen.

Name:	_____
Straße und Hausnummer:	_____
Wohnort:	_____
Unterschrift:	_____

Eingaben auch im Internet unter: [www.aachen.de/bauleitplanung](http://www.aachen.de/bauleitplanung)  
oder per E-Mail an: [bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)



### Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 6:

In der Anregung werden zum Teil stichwortartig verschiedene Aspekte tangiert. Im Folgenden werden die entsprechenden Verweise gegeben, die die Themen teils ausführlicher behandeln. Hierdurch wird ein größerer Überblick ermöglicht.

### **6.1 Wohnbauflächenbedarf, bauliche Entwicklung des Plangebietes**

Hinsichtlich des Aspekts Erhalt der Freifläche / der Fläche für die Landwirtschaft (Weide) wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.1 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

### **6.2 Artenschutz**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.9 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

### **6.3 Erhöhung Umgebungstemperatur durch Bebauung der Freiflächen, Klimaschutz, Durchlüftung**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Klimagutachten erarbeitet, das die Auswirkungen der Planung prüft und bewertet. Generell ist mit der Bebauung von einer Beeinträchtigung der lokalklimatischen Verhältnisse und der Durchlüftung auszugehen. Eine Bewertung der Auswirkungen hängt nicht nur von der Intensität der möglichen Effekte, sondern auch von der bereits vorhandenen Belastungssituation ab. In der Zusammenfassung stellt das Gutachten fest, dass die geplante Bebauung zwar zu einem Verlust an Kaltluftproduktionsfläche führt. Diese ist, gemessen am gesamten Einzugsgebiet des Kaltluftstroms westlich des Grauenhofer Wegs, aber sehr gering, so dass sich keine großräumigen Auswirkungen auf die Kaltluftversorgung von Aachen ergeben. Auswirkungen sind im unmittelbaren Nahbereich zu erwarten, der aber weder besonders thermisch belastet noch signifikante Luftschadstoffquellen aufweist. Die Planung führt also zu keiner wesentlichen Verschlechterung. Das Gutachten ist Bestandteil der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung und für alle Interessierten einsehbar.

Zur Minimierung der lokalklimatischen Einflüsse der geplanten Bebauung auf das Plangebiet und die Umgebung wurden im Klimagutachten Planungshinweise formuliert, die in die Planung eingeflossen sind. Beispielsweise hat die Veränderung der Gebäudestellungen dazu beigetragen, dass die Belüftung der Baugebiete und die Aufenthaltsqualität in den Straßen, Wegen und Grünbereichen verbessert werden konnte. Hiermit einher geht eine Verbesserung der Besonnungssituation.

Darüber hinaus wird ein vorhandener Grünbereich erhalten. Entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan sind die privaten Freiflächen und Dächer zu begrünen. Die Retention wird gefördert.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan prüft und bewertet Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter und erarbeitet Maßnahmen, um die negativen Auswirkungen größtmöglich zu reduzieren.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **6.4 Verkehrserschließung**

Hinsichtlich des Aspekts des erhöhten Parkdrucks auf der Stettiner Straße und der HAUPTERSCHLIEßUNG für den motorisierten Individualverkehr über den Grauenhofer Weg wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.4 verwiesen. In 1.4 wird das Verkehrskonzept insgesamt, auch über die Anregung hinausgehend beschrieben.

Die HAUPTERSCHLIEßUNG für den motorisierten Individualverkehr erfolgt, wie angeregt, über den Grauenhofer Weg. Es wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, das die Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs und zur Förderung der Radnutzung beinhaltet. Die unter 1.4 beschriebenen Maßnahmen sollen auch dazu führen, einen zusätzlichen Parkdruck auf der Stettiner Straße zu vermeiden.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **6.5 Niedrige Bebauung**

Hinsichtlich des Aspekts „niedrige Bebauung“ wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.2 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **6.6 Wasserschutz**

Hinsichtlich des allgemeinen Aspekts „Wasserschutz“ wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.3 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

## 7. Eingabe Stettiner Straße 121

An den  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur  
52064 Aachen

Aachen, den \_\_\_\_\_  
Az. /620-35036-2019

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Grauenhofer Weg/Stettiner Straße - Beteiligung der Bürger\*innen an der Bauleitplanung

(Informationen zum Datenschutz: siehe Rückseite)

Was mir gefällt:

viel optische und  
klimatische Durchlässigkeit

Was mir nicht gefällt:

- Parksituation in der Stettinerstraße  
- wird im Chaos ausarten  
vom Grauenhoferweg muss es mehr  
Anzeige geben  
- Die Häuser müssen im Abstand der  
Einfamilienhäuser geplant werden, vor allem  
höchstens dreigeschossig. Platz darf uns nicht von 2  
Seiten durchbetonieren.

Meine Verbesserungsvorschläge:

- Parkplatzsituation muss  
geklärt werden  
- Der Brennpunkt Dreieckhof darf nicht  
noch mehr verschärft werden.  
- Der Artenschutz kann nur durch ausreichend  
Baumbestand + Vegetation gewährleistet werden.

Bitte füllen sie die Felder vollständig und in Druckbuchstaben aus und werfen Sie Ihre Eingabe unterschrieben in den  
bereitstehenden Briefkasten. Mit Ihrer Unterschrift bestätigen sie, dass Sie den unten angegebenen Datenschutzhinweis zur  
Kenntnis genommen haben und die Einwilligung zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erteilen.

Name:	
Straße und Hausnummer:	
Wohnort:	
Unterschrift:	

Eingaben auch im Internet unter: [www.aachen.de/bauleitplanung](http://www.aachen.de/bauleitplanung)  
oder per E-Mail an: [bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)



## Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 7:

### 7.1 Verkehrserschließung

Hinsichtlich der Aspekte des Parkdrucks in der Stettiner Straße, der Erhöhung der Verkehrsbelastung und der Erschließung über den Grauenhofer Weg wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.4 verwiesen.

Wie angeregt erfolgt die Haupterschließung für den motorisierten Individualverkehr über den Grauenhofer Weg. Es wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, das die Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs und zur Förderung der Radnutzung beinhaltet. Die unter 1.4 beschriebenen Maßnahmen sollen auch dazu führen, einen zusätzlichen Parkdruck auf der Stettiner Straße zu vermeiden.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **7.2 Abstand der Neubebauung zum Bestand**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 3.1 verwiesen.

Für die geplanten Häuser werden Höhenbegrenzungen festgesetzt. Unter 3.1 wird das Höhenkonzept der geplanten Gebäude, die Haustypen und auch die Auswirkungen auf die Nachbarbebauung beschrieben. Dieses Konzept soll auch dazu beitragen, eine Verträglichkeit für die bestehende Bebauung zu gewährleisten.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **7.3 Verschärfung sozialer Probleme im Driescher Hof: hoher Anteil von Mehrfamilienhäusern, Errichtung von Hochhäusern, Bau von geförderten Wohnungen**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 4.1 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **7.4 Artenschutz**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.9 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

## 8. Eingabe Stettiner Straße 121

An den  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur  
52064 Aachen

Aachen, den \_\_\_\_\_  
Az. /620-35036-2019

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Grauenhofer Weg/Stettiner Straße - Beteiligung der Bürger\*innen an der Bauleitplanung

(Informationen zum Datenschutz: siehe Rückseite)

Was mir gefällt:

Freiflächen, Kindergarten,  
Vegetationsflächen

Was mir nicht gefällt:

- Artenvielfalt wird sehr eingeschränkt (Fledermause, Igel, Vögel, Kröten, Maulwürfe gibt es noch jede Menge)
- Wasserabfluss ist problematisch, Wiesen stehen bei Starkregen unter Wasser
- zu viele Wohneinheiten, das Zusammenleben der 10 000 Menschen auf Priesdier Hof ist bereits problematisch
- Häuser sind dreigeschossig absolut ausreichend

Meine Verbesserungsvorschläge:

Auf jeden Fall kleinere Einheiten, große Grünflächen. Wir wollen mit unserem Einfamilienhaus nicht von 2 Seiten mit Hochhäusern eingekesselt werden. Der Lärm und die Aerosolsteuern der Jugendlichen sind jetzt schon ein Problem.

Bitte füllen sie die Felder vollständig und in Druckbuchstaben aus und werfen Sie Ihre Eingabe unterschrieben in den bereitstehenden Briefkasten. Mit Ihrer Unterschrift bestätigen sie, dass Sie den unten angegebenen Datenschutzhinweis zur Kenntnis genommen haben und die Einwilligung zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erteilen.

Name:	
Straße und Hausnummer:	
Wohnort:	
Unterschrift:	

Eingaben auch im Internet unter: [www.aachen.de/bauleitplanung](http://www.aachen.de/bauleitplanung)  
oder per E-Mail an: [bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)



### Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 8:

#### 8.1 Artenschutz

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.9 verwiesen.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

#### **8.2 Wasserabfluss bei Starkregen**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.3 verwiesen. Unter 1.3 wird das Entwässerungskonzept in Gänze beschrieben. Das Konzept beinhaltet auch die Beseitigung von Niederschlagswasser und die Berücksichtigung von Starkregenereignissen. Damit wird sichergestellt, dass kein Niederschlagswasser mehr auf die benachbarten Grundstücke läuft.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

#### **8.3 Problematisches Zusammenleben durch zu viele Wohneinheiten**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 4.1 verwiesen. 4.1 beschäftigt sich mit der befürchteten Verschärfung sozialer Probleme im Driescher Hof aufgrund des hohen Anteils von Mehrfamilienhäusern, was eine „zu hohe“ Zahl der Wohnungen impliziert, und dem Bau von geförderten Wohnungen. Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich bei der Planung um ein Quartier mit guter Durchmischung von geförderten, frei finanzierten Wohnungen und Häusern. Eine Verstärkung von sozialen Problemen oder Konflikten wird nicht gesehen.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

#### **8.4 Höhenkonzept der Gebäude**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 3.1 verwiesen. Unter 3.1 wird das Höhenkonzept der geplanten Gebäude, die Haustypen und auch die Auswirkungen auf die Nachbarbebauung beschrieben. Hochhäuser werden nicht geplant. Dieses Konzept soll auch dazu beitragen, eine Verträglichkeit für die bestehende Bebauung zu gewährleisten.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

## 9. Eingabe vom 17.12.2022

**Von:**  
**An:** <bebauungsplan@mail.aachen.de>  
**Datum:** 17.12.2022 23:30  
**Betreff:** Bebauungsplan Grauenhofer Weg

Sehr geehrte Damen & Herren,

die vorliegenden Pläne für das Neubaugebiet Grauenhofer Weg beunruhigen uns als Familie sehr. Wir verstehen den Wunsch der Stadt, freie Flächen zu bebauen, sehen in den aktuellen Plänen jedoch eine Verfestigung und keine Verbesserung des sozialen Zustands des Driescher Hofes.

Hier soll eine Kuhweide unnötig versiegelt werden. Die vorhandenen Baulücken innerhalb des Stadtgebietes scheinen uns vorrangiger als die Umsetzung dieser Pläne, die daher zurückgestellt werden sollten. Des Weiteren wird die Größe und Art der Gebäude zu einem Zuzug von sozial benachteiligten Menschen führen und so das Viertel weiter sozial belasten. Günstiger Wohnraum wird in Driescher Hof nicht benötigt. Außerdem fehlen uns in den Plänen ein wirksamer Lärmschutz zur Autobahn A44 und eine Antwort auf die Bewältigung von Starkregenereignissen wie im Sommer 2021, da das Wasser kaum versickert.

Bitte stehen Sie zu Ihren Plänen, die bereits schon jetzt benachteiligten Viertel wie den Driescher Hof aufzuwerten. Dies setzt aus unserer Sicht voraus:

- Kleinere Gebäude und kleinteiliger bauen (Fokus Reihenhäuser als Weiterführung der vorhandenen, direkten Struktur)
- Mehr als reines Wohnen zu bauen (Nahversorgung einbinden / Mischgebiet)
- Elektromobilität fördern

Große Wohngebäude haben wir in Driescher Hof genügend. Diese würden in anderen Viertel für eine Durchmischung sorgen (zum Beispiel: Brand / Beverau). In Driescher Hof wird es zu einer Vergrößerung des vorhandenen Elends führen. Entweder lassen Sie die Pläne fallen oder ändern Sie sie für eine echte Aufwertung des Viertels Driescher Hof.

MfG

### Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 9:

#### 9.1 Verschärfung sozialer Probleme im Driescher Hof

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 4.1 verwiesen.

Die Anregung bezieht verschiedene weitere Aspekte in den Zusammenhang, die vorhandenen sozialen Problem im Driescher Hof durch die Planung zu verschärfen. Es werden kleinere Gebäude mit Fokus auf Reihenhäuser, die Einbindung von Nahversorgungseinrichtungen in die Planung und die Förderung von Elektromobilität genannt.

Auch wenn die Ausführungen nicht unmittelbar mit den sozialen Problemen im Zusammenhang gestellt werden, wird auf die entsprechenden Antworten zu anderen Stellungnahmen verwiesen: Informationen zur geplanten baulichen Struktur enthält die Antwort zur Stellungnahme 3.1. Informationen zur Förderung von Elektromobilität enthält die Antwort zur Stellungnahme 1.4. Informationen zur Einbindung von Nahversorgungseinrichtungen enthält die Antwort zur Stellungnahme 1.7.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

## **9.2 Wohnbauflächenbedarf, bauliche Entwicklung des Plangebietes**

Hinsichtlich des Aspekts Erhalt der Freifläche / der Fläche für die Landwirtschaft (Weide) und der angeregten Alternative, den Wohnraumbedarf durch Sanierung des baulichen Bestandes im Driescher Hof und durch Nutzung von Leerständen in Aachen zu decken, wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.1 verwiesen.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

## **9.3 Lärmschutz zur Autobahn A44**

Hinsichtlich des Lärmschutzes zur A44 wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.5 verwiesen.

In einem Lärmgutachten wurden über den Lärm der A44 hinaus auch weitere Lärmquellen betrachtet, die auf das Plangebiet einwirken (Verkehrslärm des Grauenhofer Weges und Lärm der landwirtschaftlichen Hofstelle). Aktive Lärmschutzmaßnahmen zur A44 sind nach den Ergebnissen des Gutachtens nicht notwendig. Auswirkungen der vorhandenen Lärmquellen auf die bestehende Bebauung war nicht Gegenstand der Untersuchung. Allerdings wurde untersucht, ob die Planung ihrerseits Lärmbelastungen für die bestehende Bebauung auslösen. Nach den Ergebnissen des Gutachtens ist die Planung möglich und verträglich.

Insofern wurde der Anregung zur Betrachtung des Lärms der A44 gefolgt.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

## **9.4 Umgang mit Regenwasser, Schutz bei Starkregenereignissen**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.3 verwiesen.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

## 10. Eingabe Stettiner Straße

Die Oberbürgermeisterin



Autorisiert mit Vertrauensanweisung niederig  
Jan-Luke Otterogge  
Stettiner Straße 145 52078 Aachen  
NFAS\_BP\_FB5\_100\_200\_0001-ATZCY9HA 17.1.22 2317

### Bürger\*innenbeteiligung Bauleitplanung

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Grauenhofer Weg
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: Neubaugelbiet zur Aufwertung des Viertels Driescher Hof (in Gänze) heranziehen, um sozialer Situation nach Sozialbericht Stadt Aachen entgegen zu wirken. Keine Versiegelung der bewirtschafteten Kuhweide; Bebauungsplan zurückstellen, bis die Fläche nach Ausschöpfung anderer Alternativen im Stadtgebiet (Brand/Beverau/Innenstadt) benötigt wird. Gebäude kleiner und kleinteiliger gestalten (Fokus Reihenhäuser), um Kopie des vorhandenen Driescher Hofes zu verhindern. Eine solche Kopie führte zum weiteren sozialen Abstieg des Viertels. Nahversorgung einplanen, kein reines Wohngebiet (zB Mischgebiet) (Elektro-)Mobilität ausbauen Antwort auf gegebene Versickerungsproblematik, vor allem hinsichtlich Starkregenereignissen. Einbinden eines wirksamen Lärmschutzes gegen die A44.
Folgendes gefällt mir: Der Entwurf "Höfe" zeigte erste Ansätze in eine gute Richtung.
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.
<b>Angaben zu meiner Person</b>
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Anrede
<input type="checkbox"/> Divers <input type="checkbox"/> Frau <input checked="" type="checkbox"/> Herr

[Hier](#) können Sie sich für den Newsletter Bauleitplanung anmelden, um per E-Mail über neue Schritte aller laufenden Planverfahren in Aachen informiert zu werden.

Hinweis zum Datenschutz

Ich habe die Datenschutzerklärung zur Kenntnis genommen. Ich erteile hiermit die Einwilligung zur Verarbeitung meiner Daten zu dem genannten Zweck.

e 01

### Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 10:

#### 10.1 Sozialer Situation im Driescher Hof entgegenwirken

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 4.1 verwiesen.

#### Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

#### 10.2 Wohnbauflächenbedarf, bauliche Entwicklung des Plangebietes

Hinsichtlich des Aspekts Erhalt der Freifläche / der Fläche für die Landwirtschaft (Weide) bis andere Alternativen im Stadtgebiet ausgeschöpft sind, wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.1 verwiesen.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

### **10.3 Höhenkonzept der Gebäude, Errichtung von Hochhäusern, Auswirkungen auf Nachbarbebauung, Haustypen**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 3.1 verwiesen. Hochhäuser, wie im Kernbereich Driescher Hof sind nicht geplant. Eine Reduzierung der Geschosse von 5 auf maximal 4 wurde im Plankonzept vorgenommen. Insofern wurde der Anregung schon gefolgt.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **10.4 Einkaufsmöglichkeiten im Bereich Driescher Hof und im Plangebiet**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.7 verwiesen.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes lässt bestimmte Einzelhandelsnutzungen und andere Gewerbebetriebe unter bestimmten Voraussetzungen zu. Eine Ansiedlung von Einzelhandel- oder Dienstleistungsbetrieben im Plangebiet muss aber im Zusammenhang mit dem Versorgungsgebiet im Driescher Hof geprüft und bewertet werden. Es darf zu keiner Konkurrenzsituation im Gebiet führen

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

### **10.5 Förderung von E-Mobilität**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf den entsprechenden Abschnitt in der Antwort zur Stellungnahme 1.4 verwiesen. Eine Förderung der E-Mobilität ist vorgesehen. Insofern wurde der Anregung schon gefolgt.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

### **10.6 Umgang mit Regenwasser, Schutz bei Starkregenereignissen**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.3 verwiesen. Ein Entwässerungskonzept wurde erarbeitet. Insofern wurde der Anregung schon gefolgt.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **10.7 Lärmschutz zur Autobahn A44**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.5 verwiesen. In einem Lärmgutachten wurden über den Lärm der A44 hinaus auch weitere Lärmquellen betrachtet, die auf das Plangebiet einwirken (Verkehrslärm des Grauenhofer Weges und Lärm der landwirtschaftlichen Hofstelle). Aktive Lärmschutzmaßnahmen zur A44 sind nach den Ergebnissen des Gutachtens nicht notwendig. Auswirkungen der vorhandenen Lärmquellen auf die bestehende Bebauung war nicht Gegenstand der Untersuchung. Allerdings wurde untersucht, ob die Planung ihrerseits Lärmbelastungen für die bestehende Bebauung auslösen. Nach den Ergebnissen des Gutachtens ist die Planung möglich und verträglich.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

## 11. Eingabe Stettiner Straße vom 25.11.2022

**Von:**  
**An:** <mechthild.wieneke@mail.aachen.de>  
**Datum:** 25.11.2022 12:05  
**Betreff:** 25.11.22 B-Plan Grauenhofer Weg

Sehr geehrte Frau Wieneke,

wie in der Anhörung zugesagt nachstehend die Flurstücknummern:

- \* Ilex (Naturschutz) wächst auf den Flurstücken 133 + 177
- \* Auf den Flurstücken 178 + 179 ist je ein Gartenteich, artengeschützte Molche und Frösche vorhanden, Frösche gibt es auf den Hausrückseiten bis zur Königsberger Str.

Meine Gesamtstellungnahme folgt.

Bitte eine Eingangsbestätigung

MfG

### Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 11

#### 11.1 Artenschutz

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.9 verwiesen.

#### Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

Eingabe Stettiner Straße vom 19.12.2022

An die Oberbürgermeisterin  
[oberbuergemeisterin@mail.aachen.de](mailto:oberbuergemeisterin@mail.aachen.de)  
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
[bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)  
52064 Aachen  
[Mechthild.Wieneke@mail.aachen.de](mailto:Mechthild.Wieneke@mail.aachen.de)

Abdrucke erhalten: Fraktionen, Verwaltung Fr. Wieneke, Einzelpersonen des heutigen Wohngebietes und Parteivertreter

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grauenhofer Weg/Stettiner Straße**  
**Anregungen und Einwendungen**

Sehr geehrte Oberbürgermeisterin,

hiermit erhebe ich Einwendungen und gebe Anregungen und Bedenken zum B-Plan Grauenhofer Weg/Stettiner Straße.

1. Ein Flächennutzungsplan ist „behördenverbindlich“. Die Stadt Aachen als Behörde muss also die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes einhalten.  
In der Unterlage Ideenwerkstatt wird die Zufahrt(Erschließung) des fraglichen Gebietes von der Stettiner Str. aus vorgeschlagen. Es ist zu überprüfen, ob der Vorschlag der Zufahrt durch den Flächennutzungsplan überhaupt gedeckt ist.
2. Einige fachlich kompetente Mitglieder der Ideenwerkstatt haben geäußert, dass die Ein- und Ausfahrten von/in die Stettiner Str. aus in die Stichstraßen verkehrlich nicht praktikabel und nicht vorschriftgerecht sind.  
Ich erhebe Einspruch gegen diese Lösung.
3. Das Bebauungsgebiet ist Quellgebiet – meist unterirdisch – des Haarbaches. Einerseits ist das Quellgebiet zu schützen

und andererseits sind negative Folgen zu vermeiden. Beim Jahrhunderthochwasser des letzten Jahres stand das Plangebiet vollständig unter Wasser. Starke Wassermassen sprudelten aus dem Boden. Vorhandene Keller stehen jetzt schon bei Starkregen unter Wasser. Die negativen Folgen sind nicht tragbar. Insbesondere, da Tiefgaragen und Kellerräume gefährdet sind. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Fahrzeuge mit Öl und Treibstoff gefüllt sind und dadurch besonders gefährdend sind.

Ich erhebe Einspruch gegen diesen Eingriff in das Gewässer.

4. Die Parkmöglichkeiten im Driescher Hof sind heute schon stark überlastet. Ein wechselnder Parkverkehr zwischen den Gebieten Driescher Hof und Grauenhofer Weg würde entstehen und das bereits überlastete Gebiet noch weiter verstopfen.  
Die geplanten Tiefgaragen unmittelbar hinter den bestehenden Gärten ergeben nicht unerhebliche Abgasbelastungen dieser Grundstücke. Das Parken - insbesondere nachts und an Wochenenden - vor fremden Garagenzufahrten ist an der Tagesordnung.  
Ich erhebe Einspruch gegen die vorgeschlagene Parklösung für das Baugebiet.
5. Das Gebiet Driescher Hof enthält einen übermäßig hohen Anteil höherer Häuser – bis zu 8-geschossig. Deshalb sollte das Gebiet Grauenhof in der Bauhöhe beschränkt werden auf max. zwei Geschosse. Zumal anderenfalls die Einfamilienhäuser an der Stettiner Straße von Hausnummer 121 bis zur Königsberger Straße auf Vor- und Rückseite von Hochhäusern erdrückt würden.
6. Auf den Unterlagen ist nicht erkennbar, ob die Bauabstände gem. Baurecht eingehalten sind.  
Ich lege vorsorglich Einspruch ein.
7. Das Gewächs Ilex steht unter Naturschutz, entsprechend sind die großen Ilex-Gewächse auf der Grenze Flurstück 133 zu Flurstück 177 unangetastet zu lassen. Dieser Ilex ist bis jetzt noch nicht im Bestand geschweige denn im erhaltenswerten Bestand ausgewiesen. Es besteht kein Grund, in diese Ilex-Gewächse wegen Erschließungsmaßnahmen einzugreifen. Sie sind auch natürliche Futterstellen der Vögel im Winter.  
(alle Flurstücke gehören zu Flur 21).  
Gegen den Eingriff erhebe ich Einspruch.
8. Aus der Tierwelt leben viele z. T. geschützte Arten im Plangebiet:
  - z.B. Fledermäuse (gesetzl. geschützt gem. Artenschutzverordnung),
  - Maulwürfe (gesetzl. geschützt gem. Artenschutzverordnung),
  - viele Vogelarten einschl. Spechte, Rotkehlchen, Schwalben, Braunkehlchen (bei Bestandsermittlung für den Pipelinebau gesichtet), u.a.  
(überwiegend gesetzl. geschützt gem. Artenschutzverordnung),
  - Frösche -überwiegend gesetzl. geschützt gem. Artenschutzverordnung

- Molche - gesetzl. geschützt gem. Artenschutzverordnung,
  - Frösche und Molche leben im Umkreis bestehender Teiche, die z.B. auf den Flurstücken Nr. 178 + 179 sind
  - Eichhörnchen einschl. Brutplätze, gesetzl. geschützt gem. Artenschutzverordnung
  - Füchse und Wiesel bestreifen regelmäßig das Planungsgebiet.
  - mindestens ein Wildbienenstock ist vorhanden
- Gegen den Eingriff erhebe ich Einspruch.
9. Gem. Seite 11 des Erläuterungsberichtes zum B-Plan (Mobilität) benötigt man 10 Minuten Fahrzeit vom Grauenhofer Weg zur Innenstadt. Das ist falsch. Der ASEAG-Fahrplan weist eine Fahrzeit bis zum Bushof von 24 Minuten aus. Einschl. der üblichen Verspätungen dauert die Fahrzeit mindestens 30 Minuten.
10. Der Landwirt hat ein Recht auf Viehtrieb auf dem Grauenhofer Weg. Dieser morgens und abends genutzte Viehtrieb würde häufiger stattfinden und hätte einen starken Einfluss und infolgedessen staut der Verkehr auf dem Grauenhofer Weg.  
Auf dem Grauenhofer Weg verkehren heute alle 6 Minuten Linienbusse; hinzukommen insbesondere in den Hauptverkehrszeiten Sonderfahrten für Schüler u.ä.  
Gegen den Eingriff erhebe ich Einspruch.
11. Zur Landwirtschaft: - zwei Stallneubauten wurden in den letzten Jahren genehmigt und damit ein Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebes in Kenntnis des gültigen Flächennutzungsplanes akzeptiert. Der Wegfall der Nutzungsmöglichkeit der nah liegenden Flächen brächte Existenzgefährdung - die regelmäßige Nutzung des Rechtes auf Viehtrieb auf dem Grauenhofer Weg brächte vermehrten Personalaufwand und große Risiken für Personal, andere Verkehrsteilnehmer und die Viehherde. Zudem entstehen starke Verkehrsbehinderungen – vgl. vorstehend. Die Fläche deshalb als landwirtschaftlich genutzt ausgewiesen werden.  
Gegen den Eingriff erhebe ich Einspruch.
12. Alle dargelegten Argumente zeigen, dass sich die Wohnqualität stark verschlechtert.
13. Wenn die Reaktionen der Bevölkerung nur gering ausfallen, liegt dies mit Sicherheit am großen Anteil von Migrant\*innen, die der Sprache und Rechtslage nicht firm sind.
14. Ein weiterer Punkt der mangelnden Beteiligung ist, dass die Bevölkerung sich keinen Erfolg von solchen Eingaben verspricht, weil insbesondere die Interessen von Investoren höher bewertet werden.
15. Im Folgenden werden die Bedenken der an der Planungsgrenze wohnenden eingebracht.
16. Ich schließe mich voll umfänglich den Ausführungen von an bringe sie ebenfalls insgesamt als Einsprüche ein:

**die Ausführungen von  
beigefügt**

**werden als pdf**

Ich bitte um Eingangsbestätigung.

Anlage:

### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 11:**

#### **11.1, -10., -11. -12, Flächennutzungsplan, Wohnbauflächenbedarf, Verringerung der Wohnqualität**

In der Anregung wird Bezug auf den Flächennutzungsplan genommen (Ziffer 1. und 11.). Die Anregungen in 1. und 11. werden dahingehend verstanden, dass sie sich gegen die Bebauung generell wendet. Gegen die Bebauung der heutigen Freifläche / landwirtschaftliche Fläche wendet sich auch die Ziffer 10. Darüber hinaus soll überprüft werden, ob die Erschließung des Plangebietes über die Stettiner Straße auf der Grundlage des Flächennutzungsplans möglich ist.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Hinsichtlich des Aspekts Erhalt der Freifläche / der Fläche für die Landwirtschaft (Weide), wird insbesondere auf die Wohnbauflächenbedarfsanalyse im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans verwiesen.

Bezüglich der Abwägung zur baulichen Entwicklung des Plangebietes wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.1 verwiesen.

In Ziffer 12. der Anregung wird ausgesagt, dass die Summe der Argumente zeigt, dass sich die Wohnqualität stark verschlechtert. Die Bebauung einer Freifläche führt immer zu einer örtlichen Veränderung. Beispielsweise nehmen die Versiegelung und die Verkehrsbelastung zu. Aus Sicht der Verwaltung können die negativen Auswirkungen größtmöglich ausgeglichen und kompensiert werden, so dass die Planung für die heutigen Anwohner\*innen verträglich ist. Dem gegenüber steht der Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum in Aachen, der in diesem Falle höher bewertet wird.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

#### **11.2, -4.,- 9. Verkehrserschließung, ruhender Verkehr, ÖPNV**

Hinsichtlich der Aspekte der Erschließung des Plangebietes über die Stettiner Straße (Ziffern 1. und 2.), der Erhöhung der Verkehrsbelastung und des Parkdrucks (Ziffer 4.) durch die Planung sowie Situation der ÖPNV-Anbindung (Ziffer 9.) wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.4 verwiesen. Es wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das die genannten Aspekte berücksichtigt.

Die Haupteerschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt nun über den Grauenhofer Weg und die Stettiner Straße wird nur noch untergeordnet zur Erschließung genutzt. Das Mobilitätskonzept geht auf die Parkplatzsituation und den ÖPNV ein. Im Mobilitätskonzept sind die Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs und zur Förderung der Radnutzung erläutert. Diese, auch unter 1.4 beschriebenen Maßnahmen sollen auch dazu führen, einen zusätzlichen Parkdruck auf der Stettiner Straße zu vermeiden.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

#### **11.3 Hochwasser, Schutz bei Starkregenereignissen, Quellbereiche**

Hinsichtlich der Aspekte aus Ziffer 3. Quellgebiet, Hochwasser und Starkregen wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.3 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

#### **11.5, -6. Höhenkonzept der Gebäude, Bauabstände**

Hinsichtlich des Aspekts der Höhe der Gebäude in Ziffer 5. der Anregung wird auf die Antwort zur Stellungnahme 3.1 verwiesen. Von einer erdrückenden Wirkung der geplanten Gebäude auf die Bestandsbebauung entlang der Stettiner Straße kann nicht ausgegangen werden. Es sind hier zwei-, dreigeschossige Häuser und nur an einer Stelle ein viergeschossiges Gebäude mit der Giebelseite zum Grundstück Stettiner Straße Nr. 125 hin, geplant. Die Gebäude befinden sich in einem Abstand von ca. 60m zum Bestandsgebäude, so dass von einer erdrückenden Wirkung nicht ausgegangen werden kann. Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

**Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

**11.7, -8. Bestandsgrün, Artenschutz**

Hinsichtlich der in den Ziffern 7. zum Erhalt des Bestandsgrüns und Ziffer 8. zum Artenschutz genannten Aspekte wird auf die Antworten zu den Stellungnahme 1.8 und 1.9 verwiesen.

**Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

**11.14 Mangelnde Beteiligung der Bevölkerung**

Das Bebauungsplanverfahren wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt. Eine Veranstaltung zur Information und Anhörung der Bürger\*innen hat ortsnahe zum Plangebiet stattgefunden. Darüber hinaus stehen umfangreiche Informationen zur Ansicht im Internet bereit.

Mängel an der Beteiligung werden nicht erkannt.

**Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

## 12. Eingabe Stettiner Straße vom 07.12.2022 (Anlage zu Eingabe 11)

Bebauungsplan

Zum Bauungsplan „Grauenhofer Weg/Stettiner Straße“ in Aachen-Driescher Hof

### 1. Zum sozialen Aspekt des Neubauvorhabens

Der Stadtteil Aachen-Driescher Hof gilt seit Jahren als sog. Sozialer Brennpunkt. Er ist gekennzeichnet durch eine hohe Armutssituation vieler Familien. „Fasst jedes zweite Kind wächst dort in Armut auf. Kinder unter 15 Jahren sind doppelt so häufig von Armut betroffen wie die unter 15-jährigen im gesamten Stadtgebiet in Aachen“ (Aachener Zeitung, 4. November 2022).

Die im Viertel ansässige OT war mit der Idee entstanden, Anlaufstelle für Kinder und Jugendliche aus prekären Verhältnissen zu sein, um die Auswirkungen dieser Armut zu mildern. Sie gerät allerdings angesichts von über 100 Besuchern täglich längst an ihre (materiellen) Grenzen.

Ein Bauvorhaben, das zu einem Drittel sozialen Wohnungsbau vorsieht, wird die dargelegten Probleme nur noch vergrößern.

Es ist davon auszugehen, dass Projektentwickler und Investor sich dieser Problematik nicht bewusst sind.

Sozialer Wohnungsbau ist öffentlich geförderter Wohnungsbau. Diese für den Investor natürlich attraktive Form des Wohnungsbaus bedeutet aber nach dem oben Dargelegten:

Er ist am Driescher Hof in der vorgesehenen Größe

- nicht sozialverträglich
- vergrößert Probleme
- und ist somit in dieser Form unverantwortlich.

### 2. Zum architektonisch-städtebaulichen Aspekt des Neubauvorhabens

Der bevölkerungsreichste Teil des Quartiers Driescher Hof entstand in den 70er Jahren in seinem Innenbereich als Hochhausviertel (i. d. R. 6 –8-stöckig): Danziger -, Glatzer-, Annaberg-Straße; Stettiner Straße nach innen hin. Es handelte sich fast ausschließlich um Mietwohnungen, z. T. des sozialen Wohnungsbaus.

Um diesen Kernbereich (= Hochhäuser) herum entstanden - in einem „Kranz“ - dann bis in die 90er Jahre hinein Einfamilienhäuser und einige Wohnblocks (2 bis 3 Etagen) als Wohneigentum (Stettiner Straße nach außen hin und Königsberger Straße).

Wenn nun die beiden vorgesehenen Planungsvarianten wieder Hochhäuser bis 4 oder gar 5 Etagen (!) vorsehen, wird damit - anders als jeweils behauptet (!) - das vorliegende Bauungsschema klar konterkariert. Das wird jedem unvoreingenommenen Beobachter sofort klar.

Eine „organische“ Erweiterung des vorliegenden Städtebilds würde weitere Einfamilienhäuser und Wohnblocks von 2 bis höchstens 3 Etagen bedeuten und damit die bestehenden Einfamilienhäuser an der Stettiner Straße nicht zwischen den vorgesehenen Hochhäusern (optisch) „in die Zange nehmen“. Auch bei Anerkennung des ganz dringenden Wohnbedarf in Aachen darf es kein gut gemeintes, aber schlecht bedachtes „Klotzen auf die grüne Wiese“ geben!

Fazit:

- Die Behauptung, das Neubauvorhaben würde das vorliegende Städtebild „aufnehmen“, stimmt nicht und ist reine Zweckbehauptung
- Die vorgesehene Bebauung zerstört das vorliegende Bebauungsschema.
- und ist somit ein städtebaulicher Unsinn

### 3. Zur schulischen Situation des Driescher Hofes

Am Driescher Hof gibt es eine GGS, in der Kinder aus nicht-autochtonen Familien die große Mehrheit (70 -80 %) bilden und der immer wieder Kinder von Familien zugewiesen werden, die noch nicht lange in Aachen leben. M. W. sind die Kapazitäten der Schule ausgeschöpft. Ein neues Wohngebiet mit jungen Familien würde die Schule ganz klar überfordern. Ob die Stadt auf diese Situation durch einen Erweiterungsbau reagieren würde, scheint mehr als fraglich. Ebenso, ob das angesichts der bekannten Schwierigkeit, Lehrpersonal zu rekrutieren, in absehbarer Zeit überhaupt eine Lösung wäre. Soll es etwa dann „busing“ in Aachen geben?!

### 4. Zur Verkehrssituation im vorgesehenen Neubaugebiet

Beide Planungsvarianten sehen eine Entwicklung des Quellverkehrs des Neubaugebiets in Richtung Stettiner Straße vor.

Ein Zugang oder mehrere Zugänge zur Stettiner Straße sind für den Fuß- und Fahrradverkehr durchaus sinnvoll: Sie sind die kürzesten Wege zur Grundschule, zu den Bushaltestellen an der Königsberger Straße und zum Einkaufszentrum des Viertels.

Sie sind allerdings für den motorisierten Verkehr klar zu verwerfen.

1. Wenn Autofahrer im Bereich des vorgesehenen Neubaugebiets die Stettiner Straße verlassen, fahren sie in aller Regel nach links in die Königsberger Straße und von dort zum Grauenhofer Weg, der sie stadteinwärts oder stadtauswärts führt. (Auch das Neubaugebiet, das vor etwa 20 Jahren hinter der Königsberger Straße entstanden ist, wird nicht über diese Straße, sondern über die Arlingtonstraße zum Grauenhofer Weg hin verkehrlich entsorgt!)

2. An der Königsberger Straße liegt eine KiTa/ein Kindergarten (Familienzentrum). Eine verstärkte Verkehrsführung in Richtung dieser Einrichtung würde eine deutlich vergrößerte Gefährdung der Kinder und Eltern dieser Einrichtung bedeuten. Die Verkehrssituation an der Königsberger Straße ist nämlich gerade im Bereich der KiTa wegen der dort verkehrenden ASEAG-Busse gelegentlich unübersichtlich.

Fazit:

- Nur eine Entsorgung des Neubauviertels über den Grauenhofer Weg ist für den motorisierten Verkehr sinnvoll und verantwortlich

### 5. Zum Lärmaufkommen im geplanten Neubauviertel

Das geplante Neubauviertel ist einer extremen Lärmemission durch die nahe und höhergelegte Autobahn ausgesetzt. Der in den 70er Jahren noch relativ erträgliche Lärmpegel ist in den folgenden Jahren durch das ständig zunehmenden Verkehrsaufkommen ständig und massiv gestiegen. Der Ende der 90er Jahre errichtete Brander Wall schützt Brand vor dem Autobahnlärm, reflektiert diesen aber in Richtung Driescher Hof. Gerade bei schönem Wetter (Ostwind) im Sommer ist die Belästigung besonders groß und verhindert gelegentlich einen Aufenthalt im Außenbereich. An eine

Abhilfe der Situation mögen die Anwohner nach vielen leeren Versprechungen seitens der Politik längst nicht mehr glauben.

- Der Investor hat auch diesen Störeffekt und die sich daraus ableitenden Maßnahmen für den Schutz der künftigen Bewohner zu berücksichtigen.

## **6. Zur geologisch-hydrologischen Situation im geplanten Neubaugebiet**

Das Gebiet des geplanten Viertels ist ein relativ feuchtes Gebiet, aus dem sich nach Aussage älterer Anwohner der Haarbach speiste. Bis in das neue Jahrtausend hinein gab es erfreulicherweise für die Anwohner der Stettiner Straße keine nennenswerten Wasserschäden.

Das hat sich seit rund 20 Jahren deutlich geändert. Dreimal (1. Datum mir nicht mehr erinnerlich) ergoss sich aus dem genannten Gebiet Wasser in Richtung Stettiner und obere Königsberger Straße zum Grauenhofer Weg hin (30. 4. 2018, 2. 8. 2021) und füllte dort die Keller.

(Bei Bedarf kann ich ein kleines Video von der Situation am 2. 8. 2021 präsentieren.)

- Wie und wohin soll das Gebiet eventuell entwässert werden?
  - Wird es keine Überlastung der bisherigen Kanalsituation geben?
  - Wird die Versiegelung nicht die schon „prekäre Schwammsituation“ der Wiese verschlimmern?
  - Wird das für den Investor nicht auch hohe Investitionskosten bedeuten und eine Verteuerung der Baumaßnahme?
- Der Investor hat diese Situation des Baugrundes bei seiner Baumaßnahme im Sinne der Alteingesessenen und der Neusiedler zu berücksichtigen

## **7. Zur ökologischen Situation im geplanten Neubaugebiet**

Das in Frage stehende Gebiet ist nachweislich ein Refugium für Kröten. Ich finde sie im Frühjahr und Sommer auch in unserem Garten an der oberen Stettiner Straße. Ebenso kann ich Interessierte in unserem Garten an Sommerabenden von der Existenz von Fledermäusen überzeugen.

- Ökologische Gesichtspunkte sollten angesichts der Problematik des Artensterbens bei Baumaßnahmen immer eine Rolle spielen.

## **8. DIE GEFÄHRDUNG EINER BÄUERLICHEN EXISTENZ**

Das in Frage stehende Areal ist eine große Wiese, die sich an einen bäuerlichen Betrieb (Milchwirtschaft) anschließt und auf der in der Vegetationszeit Kühe und Kälber weiden. Gerade in einer Zeit, in der eine naturnahe und das Tierwohl berücksichtigende Lebensweise von Tieren eine immer größere Rolle spielt, müsste die Behandlung von Kühen als Weidetiere wichtig genommen werden. Reine Stallhaltung („Haltungsform 1“) muss soweit wie möglich vermieden und wird wohl auch in den nächsten Jahren ein „Auslaufmodell“ werden.

Wenn der Landwirt diese Entwicklung berücksichtigen will, wäre mit dem Wegfall der Weidefläche nun aber seine Existenz bedroht.

- Mit dem Neubauobjekt wird die Gefährdung einer bäuerlichen Existenz billigend in Kauf genommen.

**Diese Thematik habe ich ganz an den Schluss meiner Einwände gestellt, obwohl sie eigentlich die wichtigste ist.  
Sie schlosse einen grundsätzlichen Verzicht auf die Baumaßnahme aus.**

**Es wurde bei der Öffentlichen Anhörung allerdings verdeutlicht, dass diese „durchgezogen“ wird. D. h. es werden nur noch Anregungen und Einwände berücksichtigt, die sie grundsätzlich nicht infrage stellen.**

**Der - im Vergleich mit anderen Bauvorhaben (Burtscheid, Luisenviertel) – relativ milde Widerstand der Bürger von Driescher Hof sollte die Verantwortlichen nicht dazu verleiten, deshalb Anregungen und Einwände locker beiseite zu schieben.  
Die hier Wohnenden - jetzt und später - werden unter den Baufehlern und Bausünden zu leiden haben und die dafür Verantwortlichen nicht vergessen.**

**Aachen, 7. 12. 2022**

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 12:**

##### **12.1 Sozialer Aspekt des Neubauvorhabens, sozialer Brennpunkt**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 4.1 verwiesen.

##### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen. .

##### **12.2 Architektonisch-städtebaulicher Aspekt der Neubebauung**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 3.1 verwiesen.

##### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

##### **12.3 Schulische Situation des Driescher Hofs**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.7 verwiesen.

##### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

##### **12.4 Verkehrserschließung**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.4 verwiesen.

Die Haupteerschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt, wie angeregt, über den Grauenhofer Weg. Es wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, das die Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs und zur Förderung der Radnutzung beinhaltet (siehe 1.4).

Insofern wurde der Anregung schon gefolgt.

##### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **12.5 Lärmaufkommen**

Hinsichtlich des Lärmaufkommens der A44 wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.5 verwiesen. In einem Lärmgutachten wurden über den Lärm der A44 hinaus auch weitere Lärmquellen betrachtet, die auf das Plangebiet einwirken (Verkehrslärm des Grauenhofer Weges und Lärm der landwirtschaftlichen Hofstelle). Aktive Lärmschutzmaßnahmen zur A44 sind nach den Ergebnissen des Gutachtens nicht notwendig. Auswirkungen der vorhandenen Lärmquellen auf die bestehende Bebauung war nicht Gegenstand der Untersuchung. Allerdings wurde untersucht, ob die Planung ihrerseits Lärmbelastungen für die bestehende Bebauung auslösen. Nach den Ergebnissen des Gutachtens ist die Planung möglich und verträglich. Insofern wurde der Anregung zur Betrachtung des Lärms der A44 gefolgt.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

### **12.6 Geologisch-hydrologische Situation im Plangebiet**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 4.2 verwiesen. Ein Entwässerungskonzept wurde erarbeitet, das u.a. auch die Aspekte der Anregung berücksichtigt. Der Anregung wurde insofern schon gefolgt.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

### **12.7 Artenschutz**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.9 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

### **12.8 Erhalt einer bäuerlichen Existenz**

Hinsichtlich des Aspekts Erhalt der Fläche für die Landwirtschaft (Weide) wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.1 und 1.6 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

### 13. Eingabe Wilbankstraße vom 21.12.2022

**Von:**  
**An:** <mechthild.wieneke@mail.aachen.de>  
**Datum:** 21.12.2022 23:22  
**Betreff:** Einspruch zum Bebauungsplan Grauenhofer Weg

Sehr geehrte Frau Wienike, ich hoffe sie sind die richtige Adresse, eine andere war mir auf den Stadtwebseiten nicht ersichtlich. Ich bin gegen die weitere Bebauung von Grünflächen des Aachener Stadtgebietes, besonders von baum- und strauchbestandenen Flächen, weil sonst früher oder später nichts mehr übrig sein wird, und zum Klimaschutz jeder Baum wichtig ist.

Die Wohnlage könnte durch Baulückenschließung, Umwidmung und Umbau überflüssiger Büro- und Gewerbebauten verbessert werden. Sinnvoll ist auch ein Förderprogramm für den Umbau von Einfamilienhäusern, die zu Zeit nur von ein oder zwei älteren Menschen bewohnt werden, zu 2-Familienhäusern oder mit Einliegerwohnungen. Auf die Dauer kann unmöglich jede neue Generation junger Familien ein neues Baugebiet erschlossen bekommen. Das ging mehrere Jahrzehnte, aber die Fläche ist endlich!!

ökologische Grüße,

#### Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 13:

##### 13.1 Wohnbauflächenbedarf, bauliche Entwicklung des Plangebietes, Förderprogramm

Hinsichtlich des Aspekts Erhalt der Freifläche / der Fläche für die Landwirtschaft (Weide) und der angeregten Alternative, den Wohnraumbedarf durch Baulückenschließung, Umwidmung und Umbau von Büro- und Gewerbegebäuden zu decken, wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.1 verwiesen.

Hierbei sei gesondert darauf verwiesen, dass der Umbau von Einfamilienhäusern in Verantwortung der Eigentümer\*innen liegt. Für die Generierung von zusätzlichen Wohneinheiten wird hier verwiesen auf das „Wohnraumförderungsprogramm mitgeDACHt“ der Stadt Aachen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

## 14. Eingabe Königsberger Straße vom 23.11.2022

An den  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur  
52064 Aachen

Aachen, den 23.11.22  
Az. /620-35036-2019

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Grauenhofer Weg/Stettiner Straße - Beteiligung der Bürger\*innen an der Bauleitplanung

(Informationen zum Datenschutz: siehe Rückseite)

Was mir gefällt:

Was mir nicht gefällt:

mir wäre eine Grünfläche  
lieber. Die Natur braucht auch  
ihren Raum.

Meine Verbesserungsvorschläge:

es fehlt ein Spielplatz  
Es leben sehr viele Kinder auf  
Dries des Hof

Bitte füllen sie die Felder vollständig und in Druckbuchstaben aus und werfen Sie Ihre Eingabe unterschrieben in den bereitstehenden Briefkasten. Mit Ihrer Unterschrift bestätigen sie, dass Sie den unten angegebenen Datenschutzhinweis zur Kenntnis genommen haben und die Einwilligung zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erteilen.

Name:	
Straße und Hausnummer:	
Wohnort:	
Unterschrift:	

Eingaben auch im Internet unter: [www.aachen.de/bauleitplanung](http://www.aachen.de/bauleitplanung)  
oder per E-Mail an: [bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)



### Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 14:

#### 14.1 Erhalt heutige Freifläche/ Fläche für die Landwirtschaft (Weide)

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antworten zu den Stellungnahmen 1.1 und 1.6 verwiesen.

#### Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

## 14.2 Fehlender Spielplatz Bereich Driescher Hof und Plangebiet

In fußläufiger Entfernung von <400 m zum Plangebiet befinden sich insgesamt 2 Spielplätze sowie 1 Bolzplatz (Stettiner Str., ca. 200 m bzw. 300 m entfernt; Hermann-Sudermann-Str., ca. 200 m entfernt; Entfernungen jeweils von Plangebietsmitte gemessen)

Die Spiel- und Bolzplätze wurden im Zeitraum 2019 bis 2023 erneuert.

### Spielplatz Hermann-Sudermann Straße:

Als Ergänzung zu den vorhandenen Spielmöglichkeiten erfolgte im Juni 2020 der Aufbau von drei Kleinkindergeräten. Es wurden vier veraltete Holzbänke gegen drei neue Metallbänke ausgetauscht. Die an dem Spielplatz angrenzende Boulebahn wurde saniert. Der Platz ist für Kleinkinder, Kinder bis ca. 10 Jahre und Erwachsene (Boule) geeignet. Er ist in einem gut nutzbaren Zustand. Zukünftig könnten noch Einzelmaßnahmen erfolgen (z. B. Plattenweg erneuern, 1-2 neue Geräte).

### Spiel-/Bolzplatz Stettiner Straße, Bereich Bolzplatz:

Die Sanierung des vorhandenen Bolzplatzes wurde Ende 2019 ausgeschrieben und 2020 durchgeführt. Der Bolzplatz erhielt einen neuen farbigen Belag aus Teppichvlies, neue schallgedämmte Ballfangzäune, neue Fußballtore und 3 Jugendbänke.

### Spiel-/Bolzplatz Stettiner Straße, Bereich Spielplatz:

Der in die Jahre gekommene Spielplatz wurde 2023 komplett erneuert. Es entstand ein Kleinkinderspielbereich mit neuem Sandspielbereich, einer neuen Kleinkinderkombination mit Spielhaus und Sandbauwerk, weitere kleinkindgerechte und behindertengerechte Spielmöglichkeiten sowie ein neuer Elternsitzbereich. Direkt gegenüber wurde ein attraktives Angebot für ältere Kinder mit Kletternetzpyramide mit Rutsche, neue Schaukelkombination, Drehspielgeräte, Seilbahn und Trampolin geschaffen.

Darüber hinaus befindet sich ein weiterer öffentlicher Spielplatz an der Arlingtonstraße, ca. 450 m von der Mitte des Plangebiets entfernt. Der Platz bietet für alle Altersstufen ein attraktives Angebot (Sandspielbereiche, Kleinkinderkombination, Klettergeräte, Röhrenrutsche, Tischtennis, Spielwiese, Drehgerät und Sitzbereiche). Der Platz ist im guten Zustand und wird wegen seinem Angebot auch als Ausflugsziel genutzt.

Weiterhin befinden sich in etwas weiterer Entfernung noch weitere Spielplätze und eine Grillwiese sowie viele öffentliche Grünflächen und hausnahe Spielmöglichkeiten. In ca. 5 - 10 Gehminuten befindet sich ein Waldstück und das Wohngebiet schließt an eine Feldlandschaft in Richtung Brand an.

Insgesamt ist das Spielplatzangebot in der direkten Umgebung des Plangebietes, insbesondere nach den o.g. Aufwertungen als gut zu bezeichnen, weshalb die Schaffung eines weiteren öffentlichen Spielplatzes im Plangebiet, auch unter Berücksichtigung der Schaffung hausnaher Spielmöglichkeiten, nicht gefordert wird. Besonders auch im Vergleich mit anderen Stadtbezirken/Stadtteilen sowie mit anderen Lebensräumen innerhalb des Stadtteils Forst ist die Versorgung mit öffentlicher Spielplatzfläche im Quartier Driescher Hof als überdurchschnittlich gut zu bezeichnen (Driescher Hof: 22,7 m<sup>2</sup>; Forst/Driescher gesamt: 11,2 m<sup>2</sup>; Brand: 13,1 m<sup>2</sup>; Aachen-Mitte Zentrum: 1,9 m<sup>2</sup>; Gesamtstadt: 5,9 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche pro Kind/Jugendlicher). Diese Aussage gilt auch nach Schaffung der geplanten ca. 200 Wohneinheiten.

Innerhalb des Plangebietes entsteht ein zentraler, öffentlicher Anger, der auch Spielflächen, allerdings keinen ausgewiesenen Spielplatz, aufnehmen soll. Darüber hinaus wurde bei der Freianlagenplanung innerhalb der geplanten, so genannten Wohnhöfe auch auf die Ausbildung eines attraktiven (privaten) Wohnumfeldes geachtet. Jeder Hof weist begrünte Freibereiche mit Spielflächen und hoher Aufenthaltsqualität auf.

Im Stadtteil sind Sportanlagen, auch Sporthallen vorhanden. Eine ausreichende Versorgung ist sichergestellt. Die Errichtung weiterer Anlagen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

## 15. Eingabe Grauenhofer Weg vom 18.12.2022

**Von:**  
**An:** <bebauungsplan@mail.aachen.de>  
**CC:** <Sibylle.keupen@mail.aachen.de>, <forst-driescher-hof@spd.de>,  
**Datum:** 18.12.2022 15:46  
**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Grauenhofer Weg-Stettinerstraße, Eingaben und Fragen  
**Anlagen:** Vorhabenb. B-Plan Grauenhofer Weg-Stettiner Straße, Anlage I, Spielplatz öffentlich.pdf, Vorhabenb. B-Plan Grauenhofer Weg-Stettiner Straße, Anlage II, Spielplatz privat.pdf, Vorhabenb. B-Plan Grauenhofer Weg-Stettiner Straße, Eingabe Dautzenberg.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan – Grauenhofer Weg – Stettiner Straße  
– erhalten Sie in Bezug auf die Bürgerbeteiligung vom 23.11.2022 im D-Hof in  
Driescher Hof unsere Eingaben und Fragen mit zwei Anlagen zum vorgelegten  
Planungsstand.

Wir bitten um eine Eingangsbestätigung.

Mit freundlichen Grüßen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grauenhofer Weg - Stettiner Straße

### Grundsätzliche Anmerkungen zum geplanten Wohngebiet

Zitat aus der Ideenwerkstatt: Anlass und Ziel

*„Der Ortsteil Driescher Hof wurde ab den 1960'er Jahren errichtet und zählt heute rund 5.000 Einwohner\*innen. Die im Geiste des modernen Städtebaus der Nachkriegszeit errichtete Wohnanlage weist rund 50 Jahre nach ihrer Entstehung einen erheblichen städtebaulichen wie sozialräumlichen Handlungsbedarf auf. Die sozialfachlichen Herausforderungen reihen sich um Themen wie Armutsgefährdung, Migration, Kinderreichtum, Überalterung, Integration, kulturelle Vielfalt und Familienorientierung.*

*Ziel ist es, mit der Quartiersentwicklung Grauenhofer Weg / Stettiner Straße ein Wohnquartier mit 220 Wohneinheiten zu schaffen. Durch das vielseitige Wohnangebot, ergänzende Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und die gute öffentliche Anbindung und Durchwegung gelingt es, **die Lebensqualität im weiteren Umgriff zum Driescher Hof zu erhöhen.**“*

Außerdem wurde angeregt zu prüfen, inwieweit sich das neue Wohngebiet in die städtebauliche Figur des Driescher Hofes einfügen bzw. diese weiterführen kann. Das neue Wohngebiet kann durch gemeinsame Nutzungen von Infrastruktureinrichtungen **zur Stärkung und Aufwertung des Driescher Hofes beitragen.**

Im Umkehrschluss darf das neu geplante Wohngebiet **nicht die soziale Herausforderung** im Driescher Hof weiter belasten.

### Kinder/Jugendliche:

1. Die neu geplante 5-gruppige Einrichtung wird jährlich ca. 20 Kinder zur Einschulung entlassen. Eine Erweiterung der fußläufigen Grundschule Driescher Hof (Entfernung 600 m) ist in der vorgelegten Planung nicht vorgesehen. Die beiden weiteren Grundschulen Forster Linde (Entfernung 1,8 km) und Schagenstraße (Entfernung 1,3 km über Münsterstr., 1,7 km über den Tunnel der AB-44) sind ebenfalls gut belegt und in der dunklen Jahreszeit kaum fußläufig zu erreichen.

Die Aachener Zeitung vom 15.12.2022 veröffentlichte die vorläufigen Anmeldezahlen für das Jahr 2023 der neuen GrundschulKinder in Aachen. Die Grundschule auf dem Driescher Hof ist mit 54 Kindern somit gut belegt, ebenso die Grundschule Forster Linde mit 51 Kindern. Der gesamte Stadtteil Brand ist bereits überbelegt, wobei die neuen Wohngebiete Tuchmacherviertel, Rombachstr, Vennblick, ... noch bei weitem nicht voll von Familien bezogen sind.

**In welche fußläufige Grundschule werden die weiteren ca. 20 Kinder im Planungsgebiet in Zukunft aufgenommen?**

2. Eine neu geplante 5-gruppige Einrichtung benötigt ca. 11 Vollzeitstellen aus dem Erziehungsdienst. Schon seit vielen Jahren zeigt sich in dieser Branche ein akuter Personalmangel. Mehr Fachkräfte gehen in den Ruhestand als in der Ausbildung nachrücken. Wenn im Planungsgebiet 5 Gruppen neu eingerichtet sind, hat bereits ein weiterer Verdrängungswettbewerb stattgefunden. Irgendwo in Aachen und Umgebung können

5 Gruppen wegen Personalmangel nicht mehr ihre Aufgabe erfüllen. Dieser Zustand wird sich in den kommenden Jahren nicht ändern.

**Mit welchem Fachpersonal soll die neu geplante Einrichtung betrieben werden?**

3. Im Driescher Hof leben nach dem Sozialentwicklungsplan 2022 aktuell 5.212 Personen, davon 1.032 Kinder- und Jugendliche. Das Viertel zählt jetzt schon zu den kinderstärksten Ortsteilen in Aachen. Mit dem geplanten Wohngebiet (ca. 220 Wohneinheiten) werden ca. 200-250 Kinder- und Jugendliche neu hinzukommen. Die Anzahl der Kindertagesstätten steigt von 5 auf 6 Einrichtungen im Ortsteil.

Im benachbarten Stadtteil Brand wurde im neuen Tuchmacherviertel die Kita-Trägerschaft an einen privat-gewerblichen Träger mit bilinguaem Angebot vergeben. Diese Einrichtung stellt einige wenige öffentlich geförderte Plätze zur Verfügung. Die Mehrheit der Plätze werden jedoch nur gegen hohe Elternbeiträge vergeben. Die Einrichtung steht direkt neben öffentlich gefördertem Wohnraum. Die Kinder der wirtschaftlich bessergestellten Familien können somit einfacher direkt im eigenen Wohnviertel einen KiTa-Platz erhalten und die Kinder der wirtschaftlich schwächer gestellten Familien (ggf. aus dem geförderten Wohnraum) müssen je nach Wohnlage einen erheblich weiteren Weg zurücklegen. Bei allem Respekt vor einer bunten Trägervielfalt, könnte eine solche Vergabe im Driescher Hof die sozialen Spannungen fördern.

**Welcher Träger soll die Einrichtung im neuen Planungsgebiet betreiben – ein sozialbezogener/öffentlicher- oder ein privat-gewerblicher Träger?**

4. Die OGS an der Grundschule Driescher Hof kann heute schon nicht mehr alle Kinder aufnehmen und führt eine Warteliste. Mit einer weiteren Aufnahme von Schulkindern müsste ein zusätzlicher OGS-Baukörper erstellt werden.

**Wie, wo und wann soll der Mangel an zusätzlichen OGS-Plätzen kompensiert werden?**

5. Die mit dem Fahrrad gut zu erreichende Gesamtschule Aachen-Brand lehnt schon seit Jahrzehnten jedes Jahr viele Kinder aus dem direkten Wohnumfeld im Aufnahmeverfahren ab. Mit dem Planungsgebiet wird ein weiterer Verdrängungswettbewerb ausgelöst.

**Müsste mit dem neuen Baugebiet im Driescher Hof und den neuen Baugebieten in Brand die Gesamtschule Brand (jetzt schon 6-zügig) nicht um mindestens einen Zug erweitert werden?**

6. Die offene Tür, der „D-Hof“, ist für viele Kinder und Jugendliche sowie auch für Familien ein täglicher Anlaufpunkt - ein sog. „sicheres zweites Zuhause“. Die Einrichtung befindet sich bereits heute teilweise am Limit. Mit einer weiteren Zunahme an Kindern im Ortsteil braucht es auch eine zusätzliche, verbindliche Unterstützung für die offene Kinder- und Jugendarbeit (Familienarbeit).

**Mit welchen Maßnahmen ist die zusätzliche Unterstützung für die „Offene Jugendarbeit“ im D-Hof geplant?**

7. Im Planungsgebiet ist aktuell kein neuer Spiel- und Bolzplatz geplant. Die Ideenwerkstatt äußerte sich zum Thema **Öffentlicher Kinderspielplatz** wie folgt:

*„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.“*

Betrachtet man die 4 vorhanden öffentlichen Spielplätze und die 3 öffentlichen Bolzplätze auf dem Driescher Hof unter dem Gesichtspunkt, dass sie aktuell schon für ca. 1.000 Kinder- und Jugendliche ausreichen sollen, macht den Betrachter das sehr nachdenklich (**Anlage 1**). Im Driescher Hof wurden in den vergangenen Jahren leider mehrere Spielplätze

zurückgebaut. Der vorhandene große Spielplatz im Park hinter der Bebauung der Stettiner Straße wartet bereits seit 7 Jahren auf eine Sanierung (Offensichtlich benötigt ein Bauleitverfahren für 220 Wohnungen in Aachen ein kleineres Zeitfenster als die Sanierung einer Spielplatzanlage).

Schon heute haben die Spielplätze (bis auf den Spielplatz in der Arlingtonstraße) nur einen geringen Spielwert. Der am Planungsgebiet nächste Spielplatz Hermann-Sudermann-Straße verfügt über eine Doppelschaukel für zwei Kinder, eine Kleinkindrutsche und eine Wippe. Die ca. 200 – 250 Kinder- und Jugendliche der neuen Bewohner aus dem Planungsgebiet werden somit leider eher zu starken Konkurrenten der bereits ansässigen Kinder der Bewohnerschaft vom Driescher Hof.

Nach § 1 Abs. 6 BBauG sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Belange der Jugendförderung, des Sports, der Freizeit und der Erholung sowie die sozialen Belange der Bevölkerung zu berücksichtigen. Diese Grundsätze verpflichten die Gemeinden, der Jugend zur freien Entfaltung ihrer Persönlichkeit ausreichend Gelegenheit zum Spielen zu geben. Diesem Bedürfnis ist durch Bereitstellung besonders ausgewiesener öffentlicher Spielflächen zu genügen, soweit ihm nicht hinreichend auf andere Weise entsprochen werden kann.

Ein Spielplatz aus dem Spielbereich C sollte nicht mehr als 200 m zur Wohnung zur Verfügung stehen. Die Entfernung zum Spielplatz Hermann-Sudermann-Straße wird jedoch für die meisten Wohneinheiten im Planungsgebiet ca. 300 – 350 m betragen.

Ein Spielplatz aus dem Spielbereich D sollte nicht mehr als 500 m vom Wohnbereich zur Verfügung stehen. Auch hier beträgt die Entfernung von 600 m bis 650 m.

Die Spielplätze sollten möglichst so angelegt werden, dass sie gefahrlos erreicht werden. Der Spielplatz im Park ist nur über die Stettiner Straße und der Spielplatz Arlingtonstraße ist auf dem kürzesten Weg nur über die Stettiner Straße und die Königsberger Straße erreichbar.

Wenn man noch die privaten Spielplätze nach Baurecht auf dem Driescher Hof betrachtet, ist der Zustand in der Regel sehr erbärmlich (**Anlage 2**). Selbst der Spielplatz am GeWoGe Büro und dem Büro der Quartiermanagerin ist mit einem Kombinationsgerät (eine Schaukel mit Rutsche) und einer Wippe für ein Hochhaus mit 64 WE sehr spartanisch.

Die Moderatorin der „Öffentlichen Anhörung“ am 23.11.2022 machte den Vorschlag, dass sich der Investor mit einer Abgabe von der Spielplatzpflicht freikaufen soll, die Stadt könne dann mit den Einnahmen die umliegenden Spielplätze sanieren. Diese Aussage war sehr befremdlich. Der Investor korrigierte glücklicherweise diese Aussage am Abend und sprach von einem Spielplatz ggf. im Anger. Wo und in welcher Größe der Investor einen Spielplatz baut, bleibt abzuwarten, der Anger wurde eigentlich bereits als grüner Treffpunkt verplant.

Das neue Wohngebiet benötigt somit bei einer geplanten GFZ von 0,5 einen eigenen, ausreichend großen Spielplatz mit einer Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup>- 1.500 m<sup>2</sup>, besonders wichtig ist die Festlegung der Nachhaltigkeit. Spielplätze, wie sie aktuell auf den privaten Grundstücken zu sehen sind, stehen im Gegensatz zum gewünschten Kindes- und Familienwohl.

**An welcher Stelle im Planungsgebiet wird ein notwendiger Spielbereich in ausreichender Größe für den dauerhaften Spielbetrieb eingeplant?**

- i. Neben einem ausreichenden Angebot von Spiel- und Bolzplätzen spricht der Gesetzgeber auch von den Belangen der Jugendförderung, des Sports, der Freizeit und der Erholung. Aus dem Sozialentwicklungsplan 2022 ist abzulesen, dass im Driescher Hof die Kindermitgliedschaft in einem Sportverein unter 40% liegt (niedrigstes Ergebnis im Stadtgebiet). Schon seit geraumer Zeit erhalten Sportvereine keine zusätzlichen Hallenzeiten

in den Sporthallen der Schulen, bei der DLRG in Aachen Brand stehen die Kinder auf der Warteliste. Viele Kinder können heute nicht mehr schwimmen.

Mit zusätzlichen Kindern und Jugendlichen aus dem Planungsgebiet stellt sich die Frage:

**Wann erhält der Stadtteil Driescher Hof eine zusätzliche Sporthalle und wo kann sie fußläufig und zeitgleich zum Planungsgebiet gebaut werden?**

#### Senior\*innen:

9. Die hohe Zahl an Menschen ab 65 Jahren (23,4 % - 1.220 Personen) brauchen im Viertel eine Infrastruktur, welche aktuell für diese Personenanzahl nicht vorhanden ist. Das Konzept aus den Anfängen vom Driescher Hof, eine Wohnanlage für Senioren (Haus der GeWoGe Stettiner Str. 6-12) mit einer integrierten caritativ/professionellen Altentagesstätte, wurde bereits vor Jahren verworfen. Die Altentagesstätte wurde aus wirtschaftlichen Gründen geschlossen. Die Tagesstätte der Julianenhilfe GmbH bietet für eine sehr beschränkte Anzahl von Personen eine Tagesbetreuung. Kleinere, ehrenamtlich betriebene Altenstuben der Kirchen und der KAB können heute nur ein begrenztes Programm anbieten.

Aus der Ideenwerkstatt steht zum Thema: „Angebote für Senioren“:

*„In den Mehrfamilienhäusern im Driescher Hof ist ein großer Anteil von älteren Alleinstehenden 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 könnte die zusätzliche Implementierung bedarfsgerechter, sozialer Infrastruktur (z.B. Tagespflege, Betreuung, Seniorenwohnen usw.) sein.“*

Die älteren Menschen haben im Viertel ihre Heimat und möchten dort auch weiter ihren Lebensalltag verbringen. Mit entsprechenden attraktiven Angeboten wären bestimmt viele ältere Personen bereit, ihre großzügigen Wohnungen oder ihre Häuser gegen einen angepassten Wohnbedarf im Planungsgebiet zu tauschen. Der freiwerdende Wohnraum könnte von jungen Familien bezogen werden.

Im gesamten Gebiet gibt es aber bisher kein Seniorenheim, Betreutes Wohnen, Mehrgenerationenhaus, o.ä.

Die in der Ideenwerkstatt hervorgehobene Infrastruktur ist in den ausgelegten Planungsunterlagen nicht erkennbar.

**Welche Infrastruktur ist für einen Generationswechsel im Bestandsgebiet für Menschen ab 65 Jahre in Verbindung mit dem Planungsgebiet für eine ausreichende Anzahl von Personen konkret geplant?**

10. Im Bauleitverfahren wird ein solches Neubauprojekt in der Regel dem Seniorenrat der Stadt Aachen zur Stellungnahme vorgelegt.

**Wurde das Projekt dem Seniorenrat der Stadt Aachen vorgelegt und wenn ja, mit welcher Stellungnahme?**

#### Soziale Herausforderung:

11. Die Zusammenführung von Neubaugebiet (Arlingtonstraße etc.) und dem Driescher Hof (Altbestand) ist schon im ersten Sozialentwicklungsplan als große Herausforderung beschrieben. Dies wurde aber bisher nicht systematisch verfolgt.

Der Kaufkraftindex liegt nach dem Sozialentwicklungsplan 2022 im Driescher Hof mit 74,99 Punkten am tiefsten Punkt der Auswertung im Vergleich zu anderen Ortsteilen in Aachen. Die Armutskonzentration im Viertel hat stetig zugenommen. Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund beträgt auf dem Driescher Hof mehr als 55%. Schon heute fehlen zahlreiche Beratungsangebote.

Die Wahlbeteiligung ist mit 64 % im Vergleich zu anderen Stadtteilen am unteren Rand. Seit Jahren sind die Wahlergebnisse von den etablierten und den jüngeren Parteien sehr prägnant.

Ein neues weiteres Baugebiet braucht ein umfassendes und zeitgleiches Handeln im Altbestand.

**Welche Maßnahmen sind von der Stadt Aachen neben ISEK für diese Zusammenführung der „alten“ und „neuen“ Bewohner geplant?**

#### Infrastruktur:

12. Das neue Wohngebiet ist für einen reduzierten Individualverkehr geplant. Der Stellplatzbedarf wurde mit 0,8 Fahrzeugen je Wohneinheit festgelegt. Damit hat das neue Projekt mehr geplante Wohneinheiten als Parkplätze:

Plan 1:	221 Wohneinheiten – Stellplatzbedarf 254 – Entwurf 216
Plan 2:	118 Wohneinheiten – Stellplatzbedarf 216 – Entwurf 234 (ohne Berücksichtigung der erdgeschossigen Sonderflächen)

Das Verkehrsaufkommen und die Parkplatznot sind seit langem Themen im Stadtteil und sorgen für Unmut.

- Die Mitarbeiter der neuen Polizeiwache nutzen täglich die Parkplätze im Wohngebiet Driescher Hof.
- Die Bewohner des Neubaugebietes Grauenhofer Weg / Arlingtonstraße parken ebenfalls im Altbestand.
- Die Radvorrangrute hat die Parkplätze im Viertel in Teilbereichen stark reduziert.
- Nur wirtschaftlich bessergestellte Bewohner können sich in Zukunft im neuen Planungsgebiet einen Tiefgaragenplatz leisten.
- Viele neue Bewohner werden mehr als ein Auto besitzen, dann sind die angegebenen Besucherparkplätze für den Besucher bereits besetzt.

#### Beispiel 1:

Viele Menschen auf dem Driescher Hof arbeiten in Berufen der Pflege, dem Krankenhausdienst, der Reinigung, der Industrie, der Logistik, etc. zu allen Tages- und Nachtzeiten. Der Schichtdienst erfordert ein sehr flexibles und organisatorisch anstrengendes Familienleben.

Um bspw. mit dem öffentlichen Nahverkehr pünktlich um 6:00 Uhr bei Lind in der Susterfeldstraße am Band den Dienst zu beginnen, nimmt man den Bus ab Glatzer Straße um 4:37 Uhr. Arbeitsstellen im Schichtdienst sind ohne ein Auto in den benachbarten Kommunen in Alsdorf, Stolberg oder Eschweiler nicht zu erreichen.

Viele Familien auf dem Driescher Hof sind auf diese wichtigen Arbeitsstellen angewiesen und viele wichtige Arbeitsstellen sind auf die Menschen vom Driescher Hof angewiesen.

#### Beispiel 2:

Im Wohngebiet in Brand, dem Tuchmacherviertel, kann man die Realität beobachten. Aktuell sind hier von 118 geplanten Häusern nur 66 gebaut. Bereits heute sind die Tiefgaragen gut gefüllt, die Besucherparkplätze immer besetzt und ca. 50 Fahrzeuge stehen wild im Fußgänger- und Spielbereich der errichteten Teilanlage im Außenbereich.

Auch wenn es sehr wünschenswert wäre, die Arbeitsstelle zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV zu erreichen, ist dies aktuell einfach nicht für jeden Arbeitenden möglich. Die

Menschen auf dem Driescher Hof sind auf einen ausreichenden Parkraum angewiesen, einen weiteren Verdrängungswettbewerb darf es nicht geben.

Bei ca. 220 geplanten Wohneinheiten ist aktuell noch ein Bedarf von mind. 1,5 Plätzen je Wohneinheit + ausreichende Besucherparkplätze notwendig.

**Wo sollen die Autos in der Realität im neuen Wohngebiet in Zukunft parken und welche Auswirkungen hat das auf den Parkplatzbedarf der Menschen im Altbestand?**

13. Die zukunftssträchtige und notwendige E-Mobilität ist in der Neubauplanung bedacht. In den „Mobility-Hubs“ sind Ladesäulen in ausreichender Anzahl eingeplant. Das ist gut so, denn in wenigen Jahren werden sie von allen Bewohnern dringend benötigt.

Im Stadtteil Forst unterhält der örtliche Stromanbieter STAWAG (Stadt Aachen, Anteilseigner) eine Ladesäule an den Aachen Arkaden und eine Ladesäule im Ortsteil Driescher Hof Stettiner Straße 16. Die Mobilität der Bürger im Viertel kann nur mit einer ausreichenden Zahl von Ladesäulen erhalten bleiben. Hier trägt auch die GeWoGe (Stadt Aachen, Anteilseigner) eine große Verantwortung. Der Driescher Hof darf nicht mit der Umsetzung des Planungsgebiets zu einer Mobilität der 2. Klasse verkommen.

**Wann werden auf dem Driescher Hof eine Vielzahl von Ladensäulen aufgestellt und in welchem Zeitraum werden Sie dem weiteren Bedarf angepasst?**

#### Einkäufe für den täglichen Bedarf:

14. Auch in diesem Bereich hat sich der Driescher Hof in den letzten Jahrzehnten zurückentwickelt. Die umfassende Nahversorgung im Ortsteil ist nur noch im REWE-Markt an der Trier Straße möglich. (Der REWE-Markt soll aber schon seit Jahren verlagert werden.)

Vom neuen Planungsgebiet beträgt der Fußweg immerhin noch ca. 1.200 m – 1.400 m. Die eventuell eingeplanten Gewerbeflächen im Planungsgebiet sind nach Aussage der Stadtvertreter auf der Infoveranstaltung am 23.11.22 für eine umfassende Nahversorgung zu klein. Eine Lastenrad-Schrauber-Werkstatt sei gut vorstellbar. So weit, so gut! Aber nicht jeder Bewohner im Planungsgebiet kann mit einem Lastenrad fahren. Manch ein Bewohner ist einfach zu alt, oder krank oder hat dafür kein Geld. Von einer Lastenrad-Schrauber-Werkstatt wird im neuen Wohnviertel keiner satt.

Die Stadt Aachen hat in den letzten Jahrzehnten versäumt, die Infrastruktur für den täglichen Bedarf zu stärken oder mindestens zu erhalten.

1. Beispiel: Entwicklung der letzten Jahre

Aus dem VeGe-Frischemarkt (Johannstraße) wurde eine Kindertagesstätte, aus der Postfiliale (Marienburger Straße) wurde Wohnraum, aus dem coop-Markt (Danziger Straße) wurde das Depo mit türkischen Spezialitäten, aus der Plus-Filiale wurde der Mix-Markt mit russischen Spezialitäten, aus der Reinigung wurde ein Gebetsraum, aus dem Blumengeschäft wurde ein Frisör, aus dem Spar-Markt (Danziger Straße) wurde erst ein Schlecker Drogeriemarkt und dann die Julianenhilfe, usw.

Die neuen Nutzungen sind alle Ehrenwert, sie decken jedoch nicht den Einkauf für den täglichen Bedarf.

2. Beispiel: Schließung der Sparkasse

Die Sparkasse Aachen (Stadt Aachen, Anteilseigner) hat die Schließung der Filiale im Driescher Hof beschlossen, obwohl gerade die Menschen hier oft nicht in der Lage sind, digitale Alternativen zu nutzen. Es handelt sich oft um ältere Menschen oder Menschen mit Migrationshintergrund, ohne ausreichende Sprachkenntnisse. Auf dem Driescher Hof leben

auch viele Menschen, die einfach nicht lesen und schreiben können. Die nächsten Filialen sind in Schönforst (1,6 km) und Brand (2,2 km). Die Schließung der Filiale bedeutet für viele Bewohner eine Ausgrenzung aus der noch vorhandenen Selbstständigkeit.

Ein neues, auf Zukunft angelegtes auto-armes Wohngebiet, braucht eine Nahversorgung für den täglichen Bedarf.

**Wie stellt sich die Stadt Aachen die Versorgung der (fußläufigen) Bürger im Driescher Hof und im neuen Planungsgebiet in Zukunft vor?**

Bürgerbefragung vom 19.09.22 und die Städtebauförderung:

15. In einer Bürgerbefragung der Stadt Aachen vom 19.09.22 wurden ca. 3.000 Haushalte zum Thema: „Lebenswerter Driescher Hof“ befragt. Erfreulicherweise beteiligten sich an der Befragung 587 Haushalte. Die Ergebnisse dieser repräsentativen Befragung werden in den kommenden Monaten wissenschaftlich ausgewertet und im Frühjahr 2023 veröffentlicht.

Perspektivisch wird im Rahmen der Städtebauförderung der Stadtteil Forst mit dem Ortsteil Driescher Hof in den Fokus der Stadterneuerung rücken. Die Ergebnisse werden erst im 2. Quartal 2024 vorliegen, sodass eine Konkretisierung von Maßnahmen und Planungsleistungen nach Bewilligung der Förderung frühestens ab Ende 2024 erfolgen.

Beide Projekte sind für den Driescher Hof wichtig und richtig. Die Reihenfolge der Vorgehensweise ist jedoch sehr fraglich:

Zuerst wird eine Projektplanung für eine Stadteilerweiterung mit weitreichenden Folgen für die Anwohner unter Ausschluss der Öffentlichkeit erarbeitet, dann wird der Bürger befragt, wo der „Schuh drückt“ und anschließend werden Fördergelder beantragt, um den ein oder anderen Mangel zu beheben.

**Können sowohl aus der Bürgerbefragung als auch aus den Vorbereitungen der Städtebauförderung noch wichtige und weitreichende Erkenntnisse in die laufende Projektplanung des Neubaugebietes einfließen?**

16. In der Infoveranstaltung am 23.11.2022 wurde neben dem neuen Planungsgebiet gleichermaßen das Städtebauförderungsprogramm ISEK vorgestellt - ein Förderprogramm, das maßgeblich auf die soziale Teilhabe der Menschen eingeht. Augenscheinlich wollte die Verwaltung/Politik an dem Abend beide Inhalte miteinander verknüpfen um die Fürsorge für den Driescher Hof zu verdeutlichen.

**Mit welchen Maßnahmen wird die Neubauplanung die Lebensqualität im Driescher Hof erhöhen sowie das Viertel stärken und aufwerten?**

Vorhabenbezogenes Bebauungsplanprojekt – inhaltliche Abstimmung:

17. Bei dem Planungsprojekt handelt es sich um ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanprojekt. Der Investor konnte trotz Ideenwettbewerb von Beginn an seine Interessen vertreten und nach Abstimmung mit der Stadt das Projekt gestalten.

Dies geschah bisher unter Ausschluss der Öffentlichkeit, so dass die Einrichtungen, die mit den Menschen vor Ort arbeiten (z.B. Kindertagesstätten, Schulen, Sportvereine, Beratungsstellen, usw.) keinen Beratungseinfluss auf die Projektplanung hatten.

Da diese Vorgehensweise gesetzlich geregelt ist, sollte dies jetzt in Bezug auf die soziale Herausforderung im Nachgang erfolgen.

**Wird das Projekt (leider im Nachgang) auch einmal den Fachleuten in der bereits seit 32 Jahren tagenden Stadtteilkonferenz vorgestellt oder sollen sich diese Einrichtungsvertreter in Zukunft nur mit den weiteren Folgen auseinandersetzen?**

Geplante Wohneinheiten:

Aus der Ideenwerkstatt zum Thema „Geplanter Wohnraum“:

*„Im Sinne einer nachhaltigen Sozialraumentwicklung soll ein Angebot an Wohnungsbau mit vielfältigen Wohnungstypen und -größen geschaffen werden, das unterschiedliche Nutzergruppen anspricht. Grundsätzlich besteht hoher Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen, so dass eine Mischung von Geschosswohnungsbau und verschiedenen Haustypen bis hin zu Einfamilienhäusern denkbar ist und sich in die Nachbarschaft einfügt... Förderfähig gemäß der Wohnraumförderbestimmungen sind Bauvorhaben mit bis zu vier Geschossen + Staffelgeschoss.“*

18. Die Mischung von vielfältigen Wohnungstypen und -größen ist sicherlich gut, auch die Festlegung, dass 1/3 der Wohnfläche für den öffentlich geförderten Wohnraum vorgesehen ist, passt gut zum Driescher Hof. Die große Frage wird sein, in welchem Preissegment sind die nicht geförderten Wohnflächen geplant (bezahlbarer Wohnraum für Familien)?

In der Sonderausgabe der Aachener Zeitung vom 07.12.2022 (Stadtseite 4) haben sich alle 6 Parteivertreter für bezahlbaren Wohnraum für Familien, Senioren und Studenten ausgesprochen. Es gibt viele Menschen in Aachen, die keinen Anspruch auf geförderten Wohnungsbau haben und dennoch bezahlbaren Wohnraum benötigen. Gerade auf dem Driescher Hof suchen viele Familien etwas größere, aber bezahlbare Wohnungen. Im benachbarten Stadtteil Brand werden aktuell im Neubau Wohnungen mit 14,-€ /m<sup>2</sup> Kaltmiete angeboten (Rombachstraße, Tuchmacherviertel, etc.). Diese Preise sind für viele Familien keine Option.

**In welchem Preissegment werden die verbleibenden ca. 140 Wohneinheiten angeboten und gibt es für den Investor feste Vorgaben?**

19. Die Stadt Aachen wirbt in anderen Planungsprojekten mit dem sogenannten „Aachen Modell“. Ein Modell, indem die Stadt das gesamte Plangebiet erwirbt, parzelliert und mit Auflagen in Erbpacht vergibt.

**Warum wird dieses Plangebiet nicht für ein „Aachen Model“ erworben, um einen bezahlbareren Wohnraum zu schaffen?**

20. Der Stadtteil Driescher Hof ist ca. 50 Jahre alt und in vielerlei Hinsicht stark abgelebt. Die GeWoGe ist Haupteigentümer im Viertel. Die Gebäude benötigen neben einer energetischen Sanierung eine Anpassung an einen modernen, bedarfsorientierten Wohnraum (bspw. Beginnen viele Aufzugsanlagen in der Mitteletage, Brandschutzmängel erforderten einen 24 Stunden Einsatz über mehrere Wochen, usw.). Mit dem Neubaugebiet müsste mindestens zeitgleich (besser vorher) eine umfangreiche Sanierung im Altbestand erfolgen.

**Ist zur Wahrung des sozialen Friedens im Viertel auch eine Sanierung der vorhandenen Wohnbauweisen durch die Stadt, vertreten durch die GeWoGe geplant?**

21. Im Baugesetzbuch §34 BauGB steht an erster Stelle, dass sich die neue bauliche Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, und dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden darf. Die aktuelle

Bauhöhe der Anrainergrundstücke in der direkten Umgebung rund um das Plangebiet beträgt max. 2 Vollgeschosse. Schaut man sich den Driescher Hof aus der Vogelperspektive an, ist zwischen der Stettiner Straße und der Autobahn mit Ausnahme der Stettiner Straße 25 (Behindertenwohncentrum) ebenfalls nur eine 2 geschossige Bebauung. Diese Bebauung zieht sich wie ein Ring um den Kern des Wohngebiets. Im neuen Plangebiet (Vorschlag Cluster) haben die großen Riegelbauten eine Bauhöhe von 3, 4 und 5 Geschossen. Dadurch werden die Einfamilienhäuser der Stettiner Straße regelrecht von beiden Seiten durch Hochhäuser eingeschlossen.

**Ist es gesetzlich erlaubt bzw. vertretbar, vorhandene Wohnbebauung sozusagen „einzuschließen“?**

22. Eine Bebauung mit großen Riegelbauten ist aus energetischer Sicht von Vorteil, aus sozialer Sicht sind große Riegelbauten auf Dauer von großem Nachteil. Die Ausnutzung von Bodenfläche darf nicht zu Lasten der Bewohner erfolgen.

**Warum kann man nicht auf große Riegelbauten verzichten, welche besonders auf dem Driescher Hof bereits zu großen sozialen Spannungen geführt haben?**

23. Grundstückseigentümer, Investoren, Planer und Politiker benennen viele Vorteile für große Baukörper im Planungsgebiet und bezeichnen diesen Baustil als „alternativlos“. Der Unterzeichner (Michael Dautzenberg) hat selbst im Stadtteil in einem Wohnhaus mit 24 Wohneinheiten über 28 Jahre gelebt und kennt die täglichen sozialen Spannungen in großen Baukörpern.

**Wie viele der 59 Ratsfrauen und Ratsherren in Aachen (Entscheider bei diesem Projekt) leben prozentual aktuell in einem Geschosswohnungsbau mit mehr als 20 Wohneinheiten (ohne Berücksichtigung einer Penthaus-Wohnung)?**

24. Die Planungssituation ist schwierig aufgrund der derzeitigen Konjunkturlage. Mehrere große Bauprojekte (z.B. „BlueGate“ am Aachener Hauptbahnhof) werden derzeit nicht fortgeführt.

**Das Risiko ist aktuell hoch, dass das Gebiet nicht fertiggestellt und als Brachland / Ruine liegen bleibt. Übernimmt die Stadt bei einem vorhabenbezogenen Bauprojekt für die Vollendung des Bauprojekts die Haftung?**

#### Lärm-Emission der Autobahn – Lärm-Immission beim Bürger:

Aus der Ideenwerkstatt zum Thema „Lärm“:

*„Das Gebiet ist durch die Nähe zur A 44 mit einem Nachtpegel von > 55... ≤ 60 db(A) vorbelastet, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Allgemeines Wohngebiet von 45 db(A) nicht eingehalten werden. Der Landesbetrieb Straßenbau plant, für diesen Abschnitt lärmindernden Asphalt einzubringen, so dass zukünftig die Lärmsanierungsgrenzwerte eingehalten werden. Allerdings ist der Schallschutzeffekt geringer als durch Ertüchtigung der Lärmschutzwand.“*

25. Der Lärm der Autobahn ist im Viertel bereits seit vielen Jahren ein Thema. Besonders mit dem Bau des Lärmschutzwalls für den Ortsteil Brand, verstärkte sich durch die Reflektion der Lärm auf dem Driescher Hof. Wie auf der öffentlichen Veranstaltung am 23.11.2022 bereits von der Stadt Aachen angedeutet, wird der Lärmschutz in den nächsten Jahren/Jahrzehnten von der Autobahn AG im Streckenabschnitt nicht verbessert (zuerst muss der Ersatz der Haarbachtalbrücke an der A544 erfolgen, dann könnte im Rahmen von Brückensanierungen der A44 über die Trierer Straße / Hilfelder Straße / Monschauer Straße auch ein Lärmschutz im Streckenabschnitt erfolgen).

**Welche Maßnahmen sind zur Lärminderung in der Übergangszeit bis zum Bau einer Lärmschutzwand an der AB im Planungsgebiet geplant?**

26. Ein theoretisch eingehaltener Immissionswert könnte vermutlich im geplanten Neubaubereich für den Schlafbereich über eine bauliche Ausführung erfolgen. Die anderen Räumlichkeiten sowie der Außen-/Gartenbereich wären für viele Jahre/Jahrzehnte dem Lärm ausgesetzt. Leider werden in einer solchen Situation oftmals die öffentlich geförderten Wohneinheiten als Bollwerk strategisch eingeplant, um somit für die geschützteren Grundstücke einen höheren Marktwert zu erzielen.

**Werden öffentlich geförderte Wohneinheiten als Lärm-Bollwerk für frei gebaute Wohneinheiten eingeplant?**

Straßenführung:

27. Die Menschen auf dem Driescher Hof kennen den Straßenbedarf einer modernen Mobilität. Die Radvorrangroute in der Herder Straße benötigt die gesamte Straßenbreite von 6,00 m mit beidseitigem Halte- bzw. Parkverbot.

Der befahrbare Wohnweg (Einbahnstraße) im Planungsprojekt hat nur eine Breite von 3 m und die geplante Wohnstraße mit Gegenverkehr hat nur eine Breite von 5,50 m. Da besonders tagsüber auch der Lieferverkehr, Paketdienste, Müllabfuhr, etc. im Planungsgebiet unterwegs sind, ist eine Notfallversorgung (Krankenwagen/Feuerwehr) aufgrund der engen Zufahrten kaum gewährleistet (wie auch schon im Gebiet Arlingtonstraße). In den Anlagen aus der Ideenwerkstadt wird die Vorgabe für den Wohnweg mit mind. 3,5m (ohne Erschließung von Parkplätzen) und für die Wohnstraße mit 7m angegeben.

**Warum sind die Straßen im Planungsgebiet so schmal angelegt und werden dort auch für die Notfallbefahrung alle Wege und Straßen mit Halte- und Parkverbot versehen?**

Landwirtschaft:

28. Wir alle wollen wohnen, wir alle wollen essen - die Wohnwirtschaft und die Landwirtschaft ringen um die gleichen Flächenressourcen. Schaut man sich den Driescher Hof aus der Vogelperspektive an, sieht man eine frei liegende Baulücke. Bei genauer Betrachtung sieht man auch noch fünf alte Höfe (von ehem. acht), teils ohne Land, eingepfercht zwischen Autobahn und Driescher Hof. Anfang der 60'er Jahre benötigte die A44 Grund und Boden, Anfang der 70er Jahre der Driescher Hof, Anfang der 80er Jahre das Neubaugebiet Schagenstraße, Anfang der 90er Jahre der Lärmschutzwand und Anfang der 2020er Jahre das Neubaugebiet Arlingtonstraße. Im gleichen Zeitraum gaben sechs Höfe den Betrieb auf. Es wurden viele Wohneinheiten errichtet und gleichzeitig weniger Nahrungsmittel produziert. Heute wissen wir, dass wir nicht mehr grenzenlos auf der ganzen Welt unsere Nahrungsmittel einkaufen können, die Transportkosten werden steigen und die Nahversorgung wird immer wichtiger.

Mit einem hohen personellen Aufwand hat die Verwaltung in den letzten drei Jahren die Bauleitplanung begleitet. Der Betrieb der Familie Vondenbusch ist seit ca. 80 Jahren in fünfter Generation vor Ort, hier gab es von der Seite der Stadt kein einziges Gespräch.

**Welche Möglichkeit sieht die Stadt, der Landwirtschaft am Grauenhofer Weg eine Zukunft zu geben?**

29. Mit dem Wegfall der Hauswiese muss der Landwirt von der bisherigen Freilandhaltung im Sommer (Weidemilch) zur ganzjährigen Stallhaltung wechseln. Alternativ müssten von April

bis Oktober die Milchkühe quer über den Grauenhofer Weg zu anderen Wiesen getrieben werden. Dies bedeutet für den Schul- und Berufsverkehr am Morgen und am Abend eine längere Vollsperrung (10 – 15 Minuten).

**Ist für die Stadt eine Unterquerung vor der Brücke durch einen Tunnel (wie z. B. an der Monschauer Straße) eine mögliche Alternative?**

30. In der Landwirtschaft haben sich Arbeitsabläufe den allgemeinen Arbeitsentwicklungen angepasst. Die Milch wird z.B. mitten in der Nacht abgeholt, dies verursacht Lärm. Nicht ohne Grund musste der Landwirt beim Bau des letzten Laufstalls einen Immissionsabstand von 250 m zum Wohngebiet Driescher Hof einhalten. Die neu geplante Bebauung rückt jetzt bis 80 m an den landwirtschaftlichen Betrieb heran.

**Warum sinkt der Immissionsabstand bei steigender Emission (Geruch, Lärm etc.)?**

31. Auf der gegenüberliegenden Seite vom Plangebiet ist ein zweiter landwirtschaftlicher Betrieb, der Kronhof. Aktuell ruht hier die Tierhaltung. Dennoch ist es möglich, den Hof in Zukunft erneut mit einer Tierhaltung zu betreiben.

**Warum wurden keine Abstandsflächen zum Kronhof berücksichtigt?**

32. Eine kleine, aber nicht unwesentliche Anmerkung: Viele Kinder aus den Städten kennen heute nur noch die „Lila Kuh“ aus der Werbung. Aktuell besuchen sehr regelmäßig die umliegenden Kindertagesstätten und Jugendgruppen den Hof und können die Landwirtschaft anfassen und riechen. Gerade für Kinder aus beengten Wohnverhältnissen ist es wichtig, diese Lebenserfahrung auch für die Zukunft zu sichern.

**Wie stellt sich die Stadt zu dieser Anmerkung?**

#### Natur:

33. Auf den Flurstücken 207 und 221 bietet der alte Baumbestand mit seinem Tod-Holz, dem Feuchtbiotop, dem wilden Unterholz sowie den Ilex- und Weißdornhecken den Tieren eine Heimat. Von den Wildbienen bis zu einem großen Fledermausbestand sind viele Arten vertreten. Nach der Rodung von mind. 8 Bäumen erscheint der verbleibende Rest „klinisch rein“. Die Artenvielfalt ist für immer verloren.

**Sieht die Stadt Aachen eine Chance das wunderbare Habitat in der Planung zu retten?**

34. Auf dem Planungsgebiet vom Flurstück 203 standen bis vor wenigen Jahren viele Obstbäume (z.B. alte Apfelsorten, Münsterbirnen, Pflaumenbäume usw.), am Grauenhofer Weg eine Pappelreihe und mitten in der Wiese eine große Eiche. Diese verschwundenen Gehölze steigern sicherlich den wirtschaftlichen Planungswert.

**Sind diese verschwundenen Gehölze in der Ersatzplanung bereits berücksichtigt?**

35. Die Änderung der Flächennutzung (Grünland zu Bauland) erfolgt trotz immenser Leerstände (bspw. Aachen-Arcaden, Adalbertstraße, Lust-for-Life etc.). Die Politik in Aachen duldet den Leerstand von Wohn- und Gewerbeflächen der großen Aachener Investoren bereits seit Jahren/Jahrzehnten im Stadtgebiet. Die meisten Leerstände dienen augenscheinlich nur der Spekulation. Zudem zeichnet sich seit der Corona-Pandemie ein deutlicher Trend zum dauerhaften Arbeiten im Home-Office ab. Dies wird zu zusätzlich leerstehenden Büroräumen führen.

## **Warum steht in der Aachener Politik die Bebauung von Grünland über der Nutzung vom Leerstand?**

### Klimacheckliste vom 15.08.2022 aus dem Netz:

Auf der Infoveranstaltung am 23.11.2022 wurde die im Internet veröffentlichte Klimacheckliste leider nicht vorgestellt und nicht erwähnt.

In der zusammenfassenden Bewertung der ersten Planungsphase gibt es 14 positive und 6 negative Bewertungen. Augenscheinlich sieht das Ergebnis gut aus. Die in der Bewertung positiv dargestellten Punkte ergeben jedoch teilweise keinen wirklichen Klimavorteil. In einer Klimacheckliste sollten nur aussagekräftige Klimafakten bewertet werden.

### Die Klimacheckliste vom 15.08.2022 stellt folgende Sachverhalte positiv dar:

#### Gefährdung gegenüber Starkregen

36. *„Im Eckbereich der Königsbergerstraße/Grauenhofer Weg treten Überflutungen von Kellergeschossen bei Starkregen durch wild abfließendes Wasser auf. Dieses Schadensereignis wird durch die Bebauung und eine gezielte Entwässerung minimiert.“*

Die Überflutung ist richtig beschrieben, um so mehr stellt sich die Frage der Entwässerung. Es handelt sich um Oberflächenwasser sowie um Quellwasser vom Haarbach.

Ein Wasserrückhaltebecken ist auf dem Plangelände nicht vorgesehen. Das Rückhaltebecken am Wohngebiet der Arlingtonstraße läuft bei Starkregen bereits über. Die Einleitung in den Beverbach oder in den Stadtkanal erhöht bei Starkregen das Überflutungsrisiko der Aachener Innenstadt und besonders der Anrainer an Wurm und Rur (Hochwasser 2021).

Die schnelle Ableitung von Oberflächenwasser erhält in der Klimaanpassung eine positive Bewertung.

Einen grünen Smiley kann es in einer Klimacheckliste eigentlich nur dann geben, wenn das Oberflächenwasser im Planungsgebiet aufgesammelt und langsam ans Grundwasser wieder abgegeben wird (Schwammstadt).

**Wohin soll das vorhandene und das zusätzliche Wasser der Flächenversiegelung abgeführt werden und welche Vorteile entstehen dann für die Klimaanpassung?**

37. Lage (bezogen auf Infrastruktur)

*„Die Grundschule Driescher Hof befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Weitere Grundschulen befinden sich in Brand in 1km und 2km Entfernung.“*

Wie bereits erwähnt reichen die angegebenen Schulen nicht für den aktuellen Bedarf (inkl. Offene Ganztagschule) aus. Viele Eltern müssen ihre Kinder zur Grundschule mit OGS-Betreuung bereits heute schon fahren.

Die nicht ausreichende Grundschulversorgung/OGS erhält im Klimaschutz eine positive Bewertung.

Einen grünen Smiley kann es in einer Klimacheckliste eigentlich nur dann geben, wenn die Schulen inkl. OGS in ausreichender Zahl fußläufig zu erreichen sind.

**Wo ergeben sich klimatische Vorteile, wenn Kinder nicht fußläufig zur Schule/OGS kommen?**

### 38. Besitzverhältnisse

*„Das Plangebiet ist im Besitz einer Eigentümergesellschaft. Entsprechend des Baulandbeschlusses wird 1/3 der Nettobaulandfläche der Stadt übertragen.“*

Die Aussage ist nicht richtig. Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke 131, 133, Anteile von 143, Anteile von 203, Anteile von 207 und 221 von vier Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften. Die Ausführung erfolgt vom Investor sowie über die Stadt Aachen mit weiteren Bauherren (z.B. GeWoGe).

Einen grünen Smiley kann es in einer Klimacheckliste eigentlich nur dann geben, wenn wirklich klimatische Vorteile entstehen. Dies könnte z.B. eine möglichst ortsnahe Auftragsvergabe sein.

**Aus welchem Grund spielt hier ein Besitzverhältnis eine klimatische Rolle?**

### 39. Art des Bebauungsplans

*„Es soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag aufgestellt werden.“*

Auch diese Aussage hilft nicht wirklich dem Klima. Jeder neue Bebauungsplan kann mit Auflagen versehen werden. Generell gelten gültige Baugesetze.

Einen grünen Smiley kann es in einer Klimacheckliste eigentlich nur dann geben, wenn im Ergebnis wirklich klimatische Vorteile entstehen z.B. Schwammstadt, Passivhaus, ...

**Aus welchem Grund spielt die Art des Bebauungsplans hier eine besondere klimatische Rolle?**

### Straßenbaumaßnahme Grauenhofer Weg 2016:

40. Mit der Ausführung der neuen Wohnbebauung müssen im Bereich der neuen Einfahrten in das Planungsgebiet mehrere Parkplätze von der 2016 ausgeführten Straßensanierung zurückgebaut werden. Der Steuerzahler (20%) und die Grundstückseigentümer (80%) haben diese Parkplätze im Jahr 2020 bezahlt.

**Wo werden die damals in der Straßenplanung so notwendigen Parkplätze im Straßenverlauf ersatzweise neu angelegt? Erfolgt sonst eine Beitragserstattung an die Eigentümer?**

### Beweissicherungsverfahren

41. In der Bauphase der neuen Wohnbebauung werden entlang der vorhandenen Grundstücke tiefe und großflächige Baugruben ausgehoben. Das Grundwasser wird über mehrere Monate abgepumpt. (An der Baustelle Lütticher Str. / Hohenstaufenallee sind in diesem Jahr erhaltenswerte Bäume eingegangen)

**Wer übernimmt die Kosten für einen öffentlich bestellten Gutachter in Bezug auf die Gebäudesicherheit und den Baumbestand der Anrainergrundstücke?**

### Grenzbaum

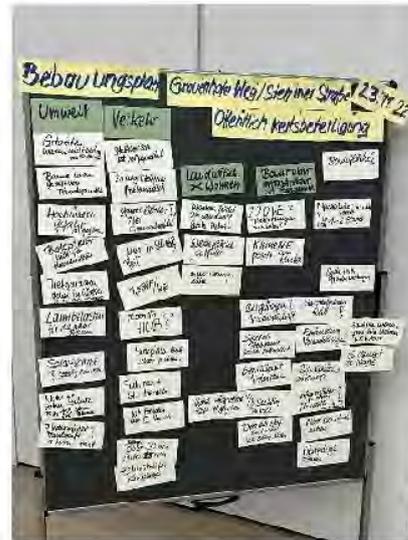
42. Auf der Grenze der Flurstücke 203 und 19 stehen die Bäume 33 und 34. In beiden Planungen sollen die beiden vitalen Bäume entlang der Zufahrt entfernt und durch neue Bäume an ähnlicher Stelle neu gepflanzt werden.

**Aus welchem Grund sollen die beiden vorhandenen Bäume ersetzt werden?**

### Bürgerbeteiligung am 23.11.2022

Die Bürgerbeteiligung am 23.11.2022 wurde mit einem großen Personalaufwand am Abend durchgeführt.

Die Niederschrift (Protokoll) der Bürgerbeteiligung ist bis heute leider noch nicht im Netz veröffentlicht.



### Allgemeines Fazit

Für Politik und Verwaltung ist es schön, wenn Eigentümer freiwillig ihr Land als Bauland für den angespannten Wohnungsmarkt anbieten. Maximale Gewinnerzielung für den Grundstücksbesitzer und den Investor ist legitim. Politik und Verwaltung können relativ einfach das Wohnungsangebot erhöhen und langfristig mehr Grundsteuereinnahmen einnehmen. Mit „nur Bauen“ ist es jedoch langfristig nicht getan. Politik und Verwaltung sollten die Planungen überdenken, ggf. die Anzahl der Wohneinheiten reduzieren und den Belangen der Menschen in der Umgebung anpassen nach dem Motto „Weniger ist mehr“.

Die sozialfachlichen Herausforderungen im Driescher Hof wie Armutsgefährdung, Migration, Kinderreichtum, Überalterung, Integration, kulturelle Vielfalt, Familienorientierung und bezahlbarer Wohnraum sind im Planungsprojekt nicht wirklich berücksichtigt. Die Kompensierung der Eingriffe in Flora, Fauna und Klima werden nicht erläutert. Die Immissionsbelastung von Lärm und Geruch sowie die Auseinandersetzung mit den Problemen der vorhandenen Landwirtschaften wurden ignoriert. Viele der positiv dargestellten Kriterien der Neubauplanung erwirken negative Folgen für den Altbestand.

Man sollte zuerst die tiefgreifenden Belange und Probleme im Viertel sammeln, angehen und lösen. Im Anschluss daran kann man neue Belange und Probleme für das Viertel im Rahmen einer Neubaumaßnahme bedenken und in eine zukunftsorientierte Neubauplanung mit einbeziehen.

Wir bitten um die sach- und fachgerechte Beantwortung aller aufgeführten Fragen.

Aachen, den 18.12.2022

Mit freundlichen Grüßen

- Anlage 1: Öffentliche Spielplätze im Driescher Hof
- Anlage 2: Private Spielplätze im Driescher Hof

## Anlage 1

### Öffentliche Spielplätze nach Bauleitverfahren im Driescher Hof

Spielbedarf: ca.1.000 Kinder und Jugendliche



Park I Stettiner Straße Kleinkindfläche



Park II öde Teerfläche



Park III Vogelnestschaukel, Klettergerät



Johannstraße

Bolzplatz



Arlingtonstraße

Schaukelanlage, Riesenrutsche, Klettergeräte



Marienburger Straße

Vogelnestschaukel, Klettergeräte, 2 Wipp-Tiere



Hermann-Sudermann-Straße

Doppelschaukel, Rutsche, Wippe



Danziger Straße

Doppelschaukel, Rutsche, zugepflasterte Sandkästen



Danziger Straße

zurückgebauter Bolzplatz

**zurückgebaute öffentliche Spielflächen**



Königsberger Straße

zurückgebauter Spielplatz



Herder Straße

ehemaliger Spielplatz - jetzt Gassi-Wiese



Marienburger Straße Weg I

ehem. Standort Spielgerät (Krokodil)



Marienburger Straße Weg II

ehem. Standort Spielgerät (Elefant)

**Anlage 2: Private Spielplätze nach Bauordnung im Driescher Hof**



Auf Krummerück 30-32

Sandkasten mit geringen Spielwert



Glatzer Straße 5-10

Sandkasten mit geringen Spielwert



Glatzer Straße 1

Sandkasten mit geringen Spielwert



Waldenburger Straße 10-12

Sandkasten mit sehr geringem Spielwert



Tilsiter Straße 5

leere Betonringe ohne Spielwert



Tilsiter Straße 5

alte Teppichklopfstange oder Fußballtor



Tilsiter Straße 3

ehemaliger Sandkasten ohne Spielwert



Stettiner Straße 60-64/Königsberger Straße 16-32

Sandkasten mit geringem Spielwert



Stettiner Straße 20-30

ein Klettergerät ohne weiteres Spielumfeld



GeWoGe Büro



Stettiner Straße 14

Spielplatz für 64 Wohneinheiten



Stettiner Straße 1-7

Spielplatz aus der Bauzeit ca. 1975



St.-Annaberg-Straße 10-12

alte Teppichklopfstange oder Fußballtor



St.-Annaberg-Straße 10-12

ehemaliger Spielplatz ohne Spielwert



St.-Annaberg-Straße 1

Sandkasten mit einem sehr geringen Spielwert



Sittarder Straße 44-61

Sandkasten mit sehr geringem Spielwert



Sittarder Straße 39-41

eh. Sandkasten ohne Spielwert



Königsberger Straße 29

Spielgerät aus der Bauzeit (ca.1975), geringer Spielwert



Kolberger Straße 8

ohne Worte



Kolberger Straße 7

Spielgerät aus der Bauzeit (ca. 1970), kein Spielwert



Kolberger Straße 6

ohne Worte



Johannstraße 34

ehemaliger Spielplatz ohne Spielwert



Johannstraße 30

ehemaliger Spielplatz ohne Spielwert



Johannstraße 22

ehemaliger Spielplatz ohne Spielwert

## **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 15:**

### **15.1 Kinder und Jugendliche**

#### **Zu den Ziffern 1 / 4 / 5 der Anregung: Grundschule / OGS / Gesamtschule Brand**

In den letzten Jahren und auch aktuell verzeichnet die Gemeinschaftsgrundschule (GGS) Driescher Hof hohe Anmeldezahlen, so dass die Platzkapazitäten in der Eingangsklasse zumeist vollständig in Anspruch genommen werden. Unter Berücksichtigung der umliegenden Grundschulen erscheint das Platzangebot zum jetzigen Zeitpunkt noch auskömmlich. Mögliche zusätzliche Bedarfe (Schule + Offene Ganztagschule (OGS)), die über Zuzug in das Neubaugebiet Grauenhofer Weg entstehen könnten, werden in Verbindung mit den vorliegenden Schülerprognosen des Sozialraums für die kommenden Jahre in den Blick genommen, um bei Bedarf frühzeitig Handlungsoptionen zur Schaffung weiterer Schulplätze zu prüfen. Bei den weiterführenden Schulen geht die Schulplanung aktuell davon aus, dass mit den bestehenden Schulen der einzelnen Schulformen gesamtstädtisch - auch unter Berücksichtigung des Neubaugebiets - ein auskömmliches Platzangebot vorgehalten werden kann.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

#### **Zu den Ziffern 2 / 3 / 6 der Anregung: fehlendes Personal der geplante KiTa / Trägerschaft / Offene Tür, „D-Hof“**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den dringend benötigten Wohnraum in der Stadt Aachen geschaffen werden. Die Errichtung einer vierzügigen Kindertagesstätte ist vorgesehen und kann ebenso im Bebauungsplan vorbereitet werden. Hierdurch können notwendige Betreuungsplätze zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der bestehenden KiTa-Versorgungssituation im Sozialraum in Verbindung mit den zusätzlichen Bedarfen, die über die geplante Wohnbebauung im Neubaugebiet zu erwarten sind, wurde der Bedarf für einen KiTa-Neubau bestätigt und in die Planungen mit aufgenommen. Nach Realisierung dieses Neubaus weist der Sozialraum – unter Berücksichtigung der aktuellen Kinderzahlen – Versorgungsquoten von 51,81% im U3-Bereich und 127,56% im ü3 Bereich auf (vgl. KiTa-Bedarfsplanung 2024/2025). Damit werden die politisch beschlossenen Zielversorgungsquoten in beiden Bereichen zum Teil deutlich überschritten. Gleichzeitig werden potentielle Flächen für KiTa-Standorte sowie die Entwicklungen der Bedarfe im Sozialraum laufend geprüft, um auf entstehende Handlungsbedarfe rechtzeitig reagieren zu können. Der Personalmangel ist seit einigen Jahren ein relevantes Thema im KiTa-Bereich, das uns voraussichtlich noch weitere Zeit beschäftigen und fordern wird. Gleichzeitig darf und kann er in der Konsequenz nicht dazu führen, dass wir unsere Ausbaubemühungen einstellen, um ein bedarfsdeckendes Angebot an KiTa-Plätzen bereitzustellen. Vielmehr gilt es, beide Themen parallel weiterzuführen. Der Fachkräftemangel ist eine landesweite Herausforderung. Die Stadt Aachen ist hier - gemeinsam mit vielen Kooperationspartner\*innen – aktiv in die Erarbeitung von Maßnahmen und Ideen eingestiegen. Bei der Realisierung von KiTa-Projekten sind, u.a. aufgrund der Entwicklungen im Baubereich, längere Vorlaufzeiten von der Planung bis zur Realisierung und Inbetriebnahme neuer KiTas zu berücksichtigen. Im Sinne einer vorausschauenden Planung sind diese Projekte mit dem Ziel der Schaffung weiterer Betreuungsplätze daher intensiv weiterzuverfolgen. Die Trägerschaft neuer KiTas wird ausgeschrieben. Im Sinne des Subsidiaritätsprinzips haben dabei „freie Träger“ den Vorrang vor einer städtischen Trägerschaft. Über die Trägerschaft entscheidet der Kinder- und Jugendausschuss zu gegebener Zeit. Die KiTa ist als öffentliche (kibiz-geförderte) KiTa geplant. Die Elternbeiträge richten sich in diesem Fall nach der Satzung der Stadt Aachen. Privatgewerbliche Plätze sind nicht vorgesehen. Offene Kinder- und Jugendarbeit im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1012 findet durch den Kinder- und Jugendhilfe Driescher Hof e.V. zum einen durch ihr Angebot der Offenen Tür D-Hof auf der Königsberger Straße und zum anderen durch ihr Angebot der mobilen Jugendarbeit statt, die in 2023 gestartet ist. In welchem Ausmaß sich die prognostizierten Bevölkerungszuwächse auf den Bereich der offenen Kinder- und Jugendarbeit niederschlagen, wird in einem kooperativen Prozess mit den beteiligten Akteuren vor Ort ermittelt. Bereits jetzt existieren gut funktionierende Kooperationskanäle durch die Stadtteilkonferenz, das Netzwerktreffen offene Kinder- und Jugendarbeit und dem „Kooperationstreffen mobile Jugendarbeit“ im Quartalsturnus. Die Entwicklung der offenen Jugendarbeit in diesem Bereich ist bei den zuvor genannten Akteuren im Blick; entstehende Handlungsbedarfe können damit frühzeitig erkannt und Optionen geprüft werden.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **Zu den Ziffern 7 / 8 der Anregung: Schaffung eines Spielbereichs im Plangebiet / fehlende Sporthalle**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 14.2 verwiesen. Aus Sicht der Fachverwaltung ist ein neuer öffentlicher Spielplatz im Plangebiet nicht erforderlich und auch nicht wünschenswert. Allerdings ist eine Ablösesumme für nicht geschaffene Spielplätze zum Ausgleich der nicht zu realisierenden Spielplatzfläche gemäß des Ratsbeschlusses vom 18.09.2013 zu zahlen. Diese Summe wird für die Aufwertung vorhandener Spielplätze genutzt.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

## **15.2 Senior\*innen**

### **Zu der Ziffer 9 der Anregung: Generationenwechsel**

Der Bebauungsplan setzt für seinen Bereich Allgemeine Wohngebiete fest. Innerhalb dieser Baugebiete sind soziale (Infrastruktur-) Einrichtungen und spezifische Wohnungen generell zulässig. Allerdings ist der Betrieb von Senioreneinrichtungen, etc. nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Einrichtungen außerhalb des Plangebietes sind ebenso nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Alternative Wohnformen, wie z.B. Mehrgenerationenwohnanlagen, sind generell möglich und zulässig. Die Realisierung solcher Wohnformen ist abhängig von der späteren Nachfrage und kann nicht eingeschätzt werden.

Die überwiegende Zahl der Gebäude werden mit Aufzügen ausgestattet und barrierearm gestaltet, so dass ein möglichst breites Angebot geschaffen werden kann.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

### **Zu der Ziffer 10 der Anregung: Seniorenrat**

Der Seniorenrat wird an Bebauungsplanverfahren i.d.R. nicht beteiligt und laut der Geschäftsordnung des Seniorenrates ist dies auch nicht vorgesehen. Der Seniorenrat ist in der Stadtteilkonferenz Driescher Hof vertreten und ist auf diesem Weg auch in die Abstimmungen zur Planung einbezogen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

## **15.3 Soziale Herausforderungen**

### **Zu der Ziffer 11 der Anregung: Zusammenführung Neubaugebiet und Altbestand**

Hierfür braucht es sowohl bauliche, als auch soziale Maßnahmen. Baulich sind beispielsweise Wegeverbindungen elementar. Die Berücksichtigung vorhandener sowie neuer Wegeverbindungen sind eine Anforderung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, die durch den Bebauungsplan berücksichtigt wird. Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.4 verwiesen. Es wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, das u.a. die Fuß- und Radwegeverbindungen aufzeigt und Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs und zur Förderung der Radnutzung beinhaltet. Hier wurde insbesondere auch auf eine gute Verzahnung des Altbestandes mit dem Neubaugebiet geachtet.

Eine soziale Verzahnung soll durch das Quartiersmanagement gemeinsam mit Akteur\*innen (z.B. aus der STK) unterstützt, und durch eine Vielzahl von Aktivitäten und Angeboten das nachbarschaftliche Zusammenleben und der soziale Zusammenhalt gestärkt werden.

Die Stadtteilperspektive und das ISEK fokussieren das Thema „Sozialer Zusammenhalt“ sowie Wegeverbindungen innerhalb der Teilräume.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

## 15.4 Infrastruktur

### **Zu den Ziffern 12 / 13 der Anregung: Stellplatznachweis und Auswirkungen auf Bestand, Parkdruck / Förderung der E-Mobilität, Ladesäulen**

Dem Bebauungsplan liegt ein Mobilitätskonzept zugrunde. Für eine Gesamtübersicht sowie hinsichtlich der Aspekte des Stellplatznachweis und des Parkdrucks sowie Förderung der E-Mobilität wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.4 verwiesen.

Innerhalb des Plangebietes wird die Möglichkeit für die Nutzung von E-Fahrzeugen geschaffen. In der Tiefgarage und im Parkhaus werden die Stellplätze mit Ladestationen versehen oder zumindest dafür vorbereitet. Der Bedarf aus den geplanten Wohnungen wird somit auch langfristig gedeckt, so dass es zu keiner Verschlechterung der Situation außerhalb des Plangebietes kommt.

Die unter 1.4 beschriebenen Maßnahmen sollen allerdings auch dazu führen, einen zusätzlichen Parkdruck auf den Straßen außerhalb des Plangebietes zu vermeiden. Darüber hinaus werden Angebote geschaffen, die nicht nur den neuen Bewohner\*innen, sondern auch den heutigen Anwohner\*innen zur Verfügung stehen. Hierzu gehören Car-Sharing-Angebote, E-Scooter Abstellzonen und Pedelec-Verleih-Stationen.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes, wie die Errichtung von Ladesäulen im Driescher Hof sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

## 15.5 Einkäufe für den täglichen Bedarf

### **Zu der Ziffer 14 der Anregung: fußläufige Nahversorgung**

Im Driescher Hof sind verschiedene Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden. Allerdings ist dieses Angebot in den letzten Jahren zurück gegangen. Innerhalb des Plangebietes ist die Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben nicht vorgesehen, da diese dem Ziel der Planung zur Schaffung von dringend benötigten Wohnungen entgegenstehen. Aus Sicht der Stadt bestehen gute Chancen zur Ansiedlung einer Bäckerei mit Café und einer Arztpraxis zur Nahversorgung und Ergänzung des Angebotes. Diese entsprechen den in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen.

Grundsätzlich handelt es sich hier um privatwirtschaftliche Entscheidungen einzelner Anbieter zum Erhalt oder zur Eröffnung von Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen etc., die von der Stadt Aachen nicht gelenkt werden können. Es wird davon ausgegangen, dass mit der Zunahme der Bevölkerung auch die Nachfrage im Stadtteil zunimmt und damit der Erhalt und die Ansiedlung solcher Betriebe im Driescher Hof wieder attraktiver wird.

Aus städtebaulicher Sicht hat die Verwaltung lediglich lenkende Möglichkeiten, die im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen beschrieben sind. Der Driescher Hof und das Plangebiet liegen außerhalb der im Zentrenkonzept beschriebenen Grenzen zentraler Bereiche, die für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorgesehen sind. Somit ist es nicht Ziel der Stadt Aachen, Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800m<sup>2</sup> Verkaufsflächen im Plangebiet anzusiedeln.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

## 15.6 Bürger\*innenbefragung und Städtebauförderung

### **Zu den Ziffern 15 / 16 der Anregung: Einfluss der Bürger\*innenbefragung in Bebauungsplanverfahren / Aufwertung Lebensqualität durch Neuplanung**

Die Ergebnisse der Befragung und aus dem Prozess Stadtteilperspektive sind in die Planungen eingeflossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans und die Stadtteilperspektive sind eng miteinander verzahnt.

Mittel der Städtebauförderung werden voraussichtlich nicht beantragt und somit auch keine Maßnahmen umgesetzt. Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

## 15.7 Vorhabenbezogenes Bauungsplanprojekt - inhaltliche Abstimmung

### **Zu der Ziffer 17 der Anregung: Vorstellung Stadtteilkonferenz (STK)**

Zur öffentlichen Bürger\*innenveranstaltung war die gesamte interessierte Öffentlichkeit eingeladen, damit auch Vertreter\*innen der Stadtteilkonferenz. In der Sitzung der Lenkungsgruppe im Februar 2024 wurde die Planung vorgestellt. In der Lenkungsgruppe zum ISEK Forst ist die STK durch ihre Sprecherin vertreten und das Vorgehen wurde mit ihr abgesprochen. Ebenso sind viele Akteur\*innen der STK auch Teil der Lenkungsgruppe Zukunft Forst und vertreten dort verschiedene Zielgruppen und Themenfelder. Eine weitere Vorstellung der Planung im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist bisher nicht vorgesehen.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

## 15.8 Geplante Wohneinheiten

### **Zu der Ziffer 18 der Anregung: Bestehen Vorgaben für Mietpreise im nicht geförderten Wohnungsbau?**

Vorgaben für Mietpreise im nicht geförderten Wohnungsbau bestehen nicht. Dieser Aspekt ist nicht Gegenstand des Bauungsplans.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

### **Zu der Ziffer 19 der Anregung: Warum wird das Plangebiet nicht für ein „Aachener Modell“ erworben?**

Statt dem „Aachener Modell“ wird der so genannte „Baulandbeschluss“ angewendet, um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu sichern.

Das „Aachener Modell“ soll nur dann eingesetzt werden, wenn die Bodenrichtwerte extrem hoch sind, z.B. in der Innenstadt. Auch weitere Auflagen und Merkmale des „Aachener Modells“ treffen nicht auf das Plangebiet Grauenhofer Weg zu, sodass eine Anwendung nicht umsetzbar ist.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

### **Zu der Ziffer 20 der Anregung: Sanierung der Bestandsbebauung**

Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand des Driescher Hofes sind nicht Gegenstand des Bauungsplans und können im Rahmen des Planverfahrens auch nicht Gegenstand sein.

Im Rahmen des ISEK-Prozesses gibt es bereits Gespräche mit Eigentümer\*innen im Driescher Hof, um zu einer (energetischen) Sanierung zu motivieren. Langfristig ist von Seiten der Stadt Aachen die Etablierung von entsprechenden Beratungsangeboten geplant.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

### **Zu den Ziffern 21 / 22 der Anregung: vorhandene Wohnbebauung durch die Neubebauung „einschließen“ / Verzicht auf Riegelbebauung**

§ 34 Baugesetzbuch (BauGB) behandelt die Zulässigkeit von Bauvorhaben im so genannten unbeplanten Innenbereich, in dem kein rechtskräftiger Bauungsplan vorliegt. Da es sich hier um einen Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt ist die Aufstellung eines Bauungsplanes erforderlich. In dem Bauungsplan können weitergehende Regelungen geschaffen werden, die über die Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB hinaus gehen. Das Plangebiet ist durch den Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bauungsplan konkretisiert diese Entwicklung und gibt damit den gesetzlichen Rahmen vor. Das Planverfahren wird nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt. Der Rat der Stadt Aachen beschließt den Bauungsplan als Satzung und damit darüber, in welcher Form die bauliche Entwicklung erfolgt. Ein Anrecht auf eine „Nichtbebauung“ besteht nicht.

Der Bauungsplan hat das Ziel, Planungsrecht für ein kompaktes Wohngebiet zu entwickeln. Da mit Flächen sparsam umgegangen werden muss, ist eine Entwicklung in die Höhe zielführend und eine zwei- bis viergeschossige Bebauung aus

städtebaulicher Sicht verträglich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben regelt sich bezüglich der städtebaulichen Belange nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Hinsichtlich des Aspekts der Höhe der Gebäude und die Auswirkungen auf die Bestandsbebauung wird zudem auf die Antwort zur Stellungnahme 3.1 verwiesen. Hochhäuser sind nicht geplant. Von einem (erdrückenden) „Einschließen“ der Bestandsbebauung durch Hochhäuser / durch die geplanten Gebäude kann nicht ausgegangen werden. Die Verwaltung wertet die angestrebte bauliche Struktur als verträglich.

Eine Riegelbebauung, vergleichbar mit dem Kernbereich des Driescher Hofes, ist nicht vorgesehen. Vielmehr ist eine offene Bebauung vorgesehen. Der Anregung wurde insofern schon gefolgt.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

#### **Zu der Ziffer 23 der Anregung: Wieviel Mitglieder des Rates leben in Mehrfamilienwohnhäusern (größer 20 Wohnungen)?**

Diese Frage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

#### **Zu der Ziffer 24 der Anregung: Übernimmt die Stadt Aachen die Haftung, wenn das Bauprojekt nicht fertiggestellt wird?**

Eine Haftung der Stadt Aachen wird mit dem Bebauungsplanverfahren nicht begründet. Vielmehr schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen, um den Bau zu ermöglichen. Um eine Realisierung des Projektes größtmöglichst zu sichern, wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und Bauträger / Investor abgeschlossen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

### **15.9 Lärmemissionen der Autobahn**

#### **Zu der Ziffer 25 der Anregung: Welche Maßnahmen der Lärminderung sind geplant?**

Hinsichtlich des Lärmaufkommens der A44 wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.5 verwiesen. In einem Lärmgutachten wurden über den Lärm der A44 hinaus auch weitere Lärmquellen betrachtet, die auf das Plangebiet einwirken (Verkehrslärm des Grauenhofer Weges und Lärm der landwirtschaftlichen Hofstelle). Aktive Lärmschutzmaßnahmen zur A44 sind nach den Ergebnissen des Gutachtens nicht notwendig. Auswirkungen der vorhandenen Lärmquellen auf die bestehende Bebauung war nicht Gegenstand der Untersuchung. Allerdings wurde untersucht, ob die Planung ihrerseits Lärmbelastungen für die bestehende Bebauung auslösen. Nach den Ergebnissen des Gutachtens ist die Planung möglich und verträglich. Insofern sind keine Maßnahmen der Lärminderung geplant.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

#### **Zu der Ziffer 26 der Anregung: Lage der geförderten Wohnungen**

Die geförderten Wohnungen liegen im Westen, Norden und zu einem geringen Teil im Nordosten des Plangebietes. Die nächstgelegene Bebauung zur Autobahn liegt im Osten des Plangebietes. Eine einseitige Belastung der geförderten Wohnungen liegt nicht vor. Anteilig sind die freien Wohnungen deutlich mehr belastet. Insofern wird der Anregung gefolgt, die geförderten Wohnungen nicht als „Lärm-Bollwerk“ zu errichten.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

### **15.10 Straßenführung**

#### **Zu der Ziffer 27 der Anregung: Breite der Erschließungsstraßen**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.4 verwiesen. Grundlagen der Planung sind ein Mobilitätskonzept und eine Erschließungsplanung. Grundsätzlich werden die Breiten, Schleppkurven und die Ausstattung der Verkehrsflächen entsprechend den verkehrlichen Anforderungen umgesetzt. Demnach sind die Verkehrsräume auf die größten Fahrzeuge, d.h. der Feuerwehr und Müllabfuhr ausgelegt. Es handelt sich um ein autoarmes Quartier mit einer deutlichen Geschwindigkeitsbegrenzung und ohne Vorrang für bestimmte Verkehrsarten. Die Straßen werden als Mischverkehrsflächen ausgebaut, so dass eine separate Führung von Rad- und Fußwegen gezielt nicht vorgesehen ist. Der Fahrradverkehr wird auf den gemischt genutzten Verkehrsflächen geführt, so dass gerade auch Rücksicht auf Fußgänger\*innen genommen werden muss. Aufstellflächen für Müllfahr- und Feuerwehrzeuge, Ausweichmöglichkeiten, Flächen für kurzzeitiges Anhalten etc. sind vorhanden.

Insofern wurde die Anregung schon berücksichtigt.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

### **15.11 Landwirtschaft**

#### **Zu der Ziffer 28 der Anregung: Zukunft des landwirtschaftlichen Betriebs**

Hinsichtlich des Aspekts Erhalt der Freifläche / der Fläche für die Landwirtschaft (Weide) wird auf die Antworten zu den Stellungnahmen 1.1 und 1.6 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zurückzuweisen.

#### **Zu der Ziffer 29 der Anregung: Tunnel unter Grauenhofer Weg**

Ein ganzjähriger Stallbetrieb und ein Viehtrieb über den Grauenhofer Weg ist generell möglich. Die Errichtung eines Tunnels zum Viehtrieb ist daher von Seiten der Stadt Aachen nicht vorgesehen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

#### **Zu der Ziffer 30 der Anregung: Lärmimmission zur Wohnbebauung**

Hinsichtlich der Lärmimmissionen und auch der Geruchsmissionen des landwirtschaftlichen Betriebes wurden Gutachten erstellt. Demnach ergeben sich keine Einschränkungen. Es ist lediglich eine technische Maßnahme am Güllemixer des Betriebes notwendig, über deren Durchführung Einigkeit zwischen Investor und Landwirt besteht.

Zur Lärmsituation wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.5 verwiesen. In einem Lärmgutachten wurden über den Lärm des landwirtschaftlichen Betriebes hinaus auch weitere Lärmquellen betrachtet, die auf das Plangebiet einwirken (Verkehrslärm der A44 und des Grauenhofer Weges). Aktive Lärmschutzmaßnahmen zur A44 sind nach den Ergebnissen des Gutachtens nicht notwendig. Auswirkungen der vorhandenen Lärmquellen auf die bestehende Bebauung war nicht Gegenstand der Untersuchung. Allerdings wurde untersucht, ob die Planung ihrerseits Lärmbelastungen für die bestehende Bebauung auslösen. Nach den Ergebnissen des Gutachtens ist die Planung möglich und verträglich. Auch die Schallemissionen der Tiefgaragenzufahrten wurden untersucht.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

#### **Zu der Ziffer 31 der Anregung: Abstand Kronenhof**

Derzeit erfolgt keine Tierhaltung auf dem Kronenhof. Die Aufnahme der Tierhaltung ist auch nicht absehbar, Informationen über eine solche Absicht oder die mögliche Art und der Umfang liegen nicht vor. Bei einer Aufnahme der Tierhaltung wären von Seiten des Betriebes umfangreiche Auflagen nach der aktuellen Gesetzeslage zu berücksichtigen, die voraussichtlich über ggf. früher vorhandenen Genehmigungen hinausgehen. Auch besteht heute schon Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe des Betriebes einschließlich gegenüber des Grauenhofer Weges, die dann zu beachten wären.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zurückzuweisen.

### **Zu der Ziffer 32 der Anregung: Besuch eines landwirtschaftlichen Betriebes**

Der Besuch des Hofes durch Kinder- und Jugendgruppen wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Die Hofanlage selbst und ein Teil der Wiesenflächen bleiben erhalten.

Durch die Umsetzung der Planung wird es zum Wegfall von Weideflächen kommen. Dem landwirtschaftlichen Betrieb stehen Weideflächen südwestlich des Grauenhofer Weges zur Verfügung. In der Abwägung der Zielsetzung überwiegt die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum gegenüber dem Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

## **15.12 Natur**

### **Zu den Ziffern 33 / 34 der Anregung: Erhalt des „Biotops“ / Berücksichtigung ehemaliger Gehölze**

Hinsichtlich des Aspekts Erhalt des „Biotops“ und Berücksichtigung Gehölze wird auf die Antworten zu den Stellungnahmen 1.8 und 1.9 verwiesen.

Ehemals im Plangebiet vorhandene Gehölze sind planungsrechtlich nicht zu betrachten und nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Ein Zusammenhang zwischen den ehemaligen Gehölzen und dem Plangebiet ist nicht vorhanden. Die Anpflanzung solcher Gehölze kann auch auf anderen Standorten vorgenommen werden. In der Abwägung der Zielsetzung überwiegt die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum gegenüber der Anpflanzung ehemaliger Gehölze.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

### **Zu der Ziffer 35 der Anregung: Nutzung des Leerstandes in Aachen statt Bebauung des Plangebietes**

Hinsichtlich des Aspekts Erhalt der Freifläche / der Fläche für die Landwirtschaft (Weide) und der angeregten Alternative, den Wohnraumbedarf durch Nutzung von Leerständen in Aachen zu decken, wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.1 verwiesen.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zurückzuweisen.

## **15.13 Klimacheckliste**

### **Zu der Ziffer 36 der Anregung: Entwässerungskonzept, Vorteile Klimaanpassung**

Hinsichtlich des Aspekts Entwässerung wird auf die Antwort zu der Stellungnahme 1.3 verwiesen. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein umfangreiches Entwässerungskonzept erarbeitet. Neben den technischen Aspekten werden im Bebauungsplan zudem weitere Maßnahmen berücksichtigt, wie Pflanzmaßnahmen und Dachbegrünung, die zur Rückhaltung des Niederschlagswassers oder zur Verdunstung im Plangebiet beitragen.

Durch den Klimawandel ist zukünftig mit häufigeren Starkregenereignissen und deren negativen Folgen zu rechnen. Hierbei wird die Berücksichtigung des Schutzes der geplanten und auch vorhandenen Bebauung vor solchen Ereignissen angestrebt und in der Bauleitplanung umgesetzt. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Schutz- und sonstigen Maßnahmen werden daher in der Klimacheckliste positiv bewertet.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

### **Zu den Ziffern 37 / 38 der Anregung: fußläufige Erreichbarkeit von Schule und OGS**

Hinsichtlich des Aspekts der Schulen wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.7 verwiesen.

Wie dargelegt ist eine ausreichende Versorgung mit Schulen und Einrichtungen im Stadtteil vorhanden. Dies wird generell positiv gegenüber Situationen ohne betreffende Einrichtungen bewertet. Zudem ist die Erreichbarkeit der Schulen fußläufig (500m) oder mit dem Fahrrad (1km und 2km) gegeben und wird als gut betrachtet. Es besteht eine gute Alternative zur Nutzung des Autos.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

#### **Zu der Ziffer 38 / 39 der Anregung: Besitzverhältnisse positiv für das Klima / vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan, der durch heute bekannte Investoren und die Stadt Aachen umgesetzt wird. Die Investoren sind im Eigentum der Grundstücke bzw. haben diese notariell gesichert. Über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus, werden weitere Maßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Nach den Vorgaben des Baulandbeschlusses wird ca. 1/3 des Baulandes von der Stadt Aachen gekauft. Auf diesen Flächen hat die Stadt Aachen auch zukünftig Einflussmöglichkeiten gegenüber weiteren Investoren. Damit ist insgesamt von einer besseren Umsetzung der (zumeist auch weitergehenden) Maßnahmen auszugehen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

### **15.14 Straßenbaumaßnahme Grauenhofer Weg 2016**

#### **Zu der Ziffer 40 der Anregung: Entfall von Parkplätzen am Grauenhofer Weg, Beitragserstattung**

Durch die Errichtung der beiden Straßenanschlüsse entfallen voraussichtlich drei Parkplätze auf dem Grauenhofer Weg. Der gesamte Parkplatzbedarf des Bauvorhabens wird innerhalb des Neubaugebietes abgedeckt. Parkplätze am Grauenhofer Weg werden hierfür nicht benötigt. Der Verzicht auf die entfallenden Stellplätze ist möglich.

Kosten für den Ausbau der geplanten Straßen und für die Gestaltung der beiden Straßenanschlüsse in den Grauenhofer Weg sind durch die Investoren zu tragen. Durch die Baumaßnahmen kann es ggf. zu temporären verkehrlichen Einschränkungen kommen. Nach Umsetzung des Bebauungsplans sind die Verkehrsfunktionen des Grauenhofer Weges wieder vollständig sichergestellt.

Eine Beitragserstattung erfolgt nicht. Ebenso werden keine neuen Erschließungsbeiträge für die Anrainer erhoben.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

### **15.15 Beweissicherungsverfahren**

#### **Zu der Ziffer 41 der Anregung: Gebäudesicherheit und Baumschutz**

Im Rahmen einer Baugenehmigung können im Einzelfall Auflagen zu Bauausführungen erlassen werden. Generell sind Schäden bei Nachbar\*innen zu verhindern oder, falls diese auftreten, privatrechtlich zu regeln. Diese Fragen sind allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

### **15.16 Grenzbaum**

#### **Zu der Ziffer 42 der Anregung: Ersatz zweier Bäume**

Es handelt sich um zwei Birken unmittelbar auf der Flurstücksgrenze. Nach Umplanung der Erschließungsstraße in diesem Bereich ist nunmehr vorgesehen, die Bäume zu erhalten. Da sie, wie beschrieben, unmittelbar auf der Grenze liegen und damit die Kronen- und Wurzelbereiche nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes geschützt werden können, wird auf eine Festsetzung zum Erhalt im Bebauungsplan verzichtet. Wie bisher auch greift die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen. Insofern wurde der Anregung zum Erhalt der Bäume im Status Quo gefolgt.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

### **15.17 Fazit**

#### **Zum allgemeinen Fazit der Anregung: Es sollte eine Reduzierung der Wohneinheiten vorgenommen werden**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den dringend benötigten Wohnraum in der Stadt Aachen geschaffen werden. Die geplante Dichte stellt ebenso einen sinnvollen Umgang mit dem knappen Schutzgut „Boden“ dar, so dass bewusst auf eine lockere Bebauung, beispielsweise durch Einfamilienhäuser, verzichtet wird. Es handelt sich um ein attraktives Quartier mit guter Durchmischung von Geschosswohnungen als typische Mehrfamilienhäuser und Townhouses, die in Abmessung, Höhe und Dachform wie Reihenhäuser gestaltet sind und wirken, obwohl sie eigentumsrechtlich keine Einfamilienhäuser sind. Eine Reduzierung der Wohneinheiten ist im Sinne des Ressourcenverbrauches nicht sinnvoll oder notwendig.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zurückzuweisen.

#### **Zum allgemeinen Fazit der Anregung: sozialfachliche Herausforderungen werden nicht berücksichtigt**

Wie oben dargelegt, ist ein Verschärfung der sozialfachlichen Probleme durch die Planung nicht zu erkennen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zurückzuweisen.

## 16. Eingabe, Stettiner Straße vom 20.12.2022

Eingabe vorhabenbezogener Bebauungsplan Grauenhofer Weg / Stettiner Strasse

§ 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und

auch unter würdigungsnachbarliche Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Geschossigkeit der geplanten Bebauung „Variante Cluster“ fügt sich in der geplanten Geschossigkeit (III bis IV-geschossig), im Hinblick auf die umgebene Bebauung an der Stettiner Straße und Königsberger Straße (I – II geschossig), nicht in die umgebene Bebauung ein. Die umgebene Bebauung ist überwiegend geprägt durch 1 bis 2-geschossige Wohnbebauung. Die 8-geschossigen Wohnhäuser (Driescher Hof) sind hier kein gesunder Maßstab.

Berücksichtigung Vorgaben Radentscheid (protected bike lane)

Die verkehrstechnische, interne Erschließung des Quartiers mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m, **ohne baulich getrennten Radweg**, berücksichtigt nicht die von der Stadt Aachen seit langem propagierte Umsetzung des Radentscheides mit einem durchgängigen, engmaschigen Radwegenetz und sicheren Radwegen.

Auch wenn das Quartier verkehrsberuhigt sein soll ist Lieferverkehr, Müllabfuhr, Krankenwagen, Paketzusteller und ruhender Verkehr nicht auszuschließen. Dem städtebaulichen Entwurf fehlt die Berücksichtigung des baulich getrennten Radweges.

Die Radvorrangroute in der Herder Straße benötigt die gesamte Straßenbreite von 6,00 m mit beidseitigem Halte- bzw. Parkverbot.

Der befahrbare Wohnweg (Einbahnstraße) im Planungsprojekt hat nur eine Breite von 3 m und die geplante Wohnstraße mit Gegenverkehr hat nur eine Breite von 5,50 m. Da besonders tagsüber auch der Lieferverkehr, Paketdienste, Müllabfuhr, etc. im Planungsgebiet unterwegs sind, ist eine Notfallversorgung (Krankenwagen/Feuerwehr) aufgrund der engen Zufahrten kaum gewährleistet (wie auch schon im Gebiet Arlingtonstraße). In den Anlagen aus der Ideenwerkstadt wird die Vorgabe für den Wohnweg mit mind. 3,5m (ohne Erschließung von Parkplätzen) und für die Wohnstraße mit 7m angegeben.

Warum sind die Straßen im Planungsgebiet so schmal angelegt und werden dort auch für die Notfallbefahrung alle Wege und Straßen mit Halte- und Parkverbot versehen?

#### Kaltluftschneise

Die Kaltluftschneise (SSO / NNW) trägt zur Belüftung der nördlich gelegenen Wohngebiete zwischen der Stettiner Straße und der Königsberger Straße bei. Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist sicherzustellen, dass es nicht zu einer erheblichen Verschlechterung der Versorgung mit Kaltluft in den nördlich gelegenen Wohngebieten kommt. Dies ist im Rahmen einer Kaltluftsimulation auf Grundlage der Untersuchung der RWTH Aachen nachzuweisen, die vom Fachbereich Klima und Umwelt zur Plausibilitätsprüfung herangezogen wird. Im FNP ist ein Teil des Gebietes als „Belüftungsbahn Stadtklima“ ausgewiesen.

#### Schallschutzgutachten

Es ist ein Schallschutzgutachten zu erstellen, dass die Emissionen der A44 auf das Plangebiet, die Lärmauswirkungen des Grauenhofer Wegs und im Besonderen die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragenzufahrten zwischen der Einfamilienhausbebauung ermittelt. Verkehrstechnisch, städtebaulich und baukonstruktiv ist die Errichtung von mehreren Tiefgaragen nicht nachvollziehbar. Eine einzige Tiefgarage, mit ausreichend Stellplätzen, und einer Zu- und Abfahrt über den ohnehin stark befahrenen Grauenhofer Weg ist anzustreben. Bei einer

entsprechenden Planung werden die Fußwege im Quartier nicht überdurchschnittlich lang. Durch die aktuell geplanten Tiefgaragenzufahrten zwischen den Einfamilienhäusern an der Stettiner Straße werden die Anforderungen an gesundes Wohnen gefährdet.

Nach § I Abs. 6 BBauG sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Belange der Jugendförderung, des Sports, der Freizeit und der Erholung sowie die sozialen Belange der Bevölkerung zu berücksichtigen. Diese Grundsätze verpflichten die Gemeinden, der Jugend zur freien Entfaltung ihrer Persönlichkeit ausreichend Gelegenheit zum Spielen zu geben. Diesem Bedürfnis ist durch Bereitstellung besonders ausgewiesener öffentlicher Spielflächen zu genügen, soweit ihm nicht hinreichend auf andere Weise entsprochen werden kann.

Ein Spielplatz aus dem Spielbereich C sollte nicht mehr als 200 m zur Wohnung zur Verfügung stehen. Die Entfernung zum Spielplatz Hermann-Sudermann-Straße wird jedoch für die meisten Wohneinheiten im Planungsgebiet ca. 300 – 350 m betragen.

Ein Spielplatz aus dem Spielbereich D sollte nicht mehr als 500 m vom Wohnbereich zur Verfügung stehen. Auch hier beträgt die Entfernung von 600 m bis 650 m.

Die Spielplätze sollten möglichst so angelegt werden, dass sie gefahrlos erreicht werden. Der Spielplatz im Park ist nur über die Stettiner Straße und der Spielplatz Arlingtonstraße ist auf dem kürzesten Weg nur über die Stettiner Straße und die Königsberger Straße erreichbar.

Die Moderatorin der „Öffentlichen Anhörung“ am 23.11.2022 machte den Vorschlag, dass sich der Investor mit einer Abgabe von der Spielplatzpflicht freikaufen soll, die Stadt könne dann mit den Einnahmen die umliegenden Spielplätze sanieren. Diese Aussage war sehr befremdlich. Der Investor korrigierte glücklicherweise diese Aussage am Abend und sprach von einem Spielplatz ggf. im Anger. Wo und in welcher Größe der Investor einen Spielplatz baut, bleibt abzuwarten, der Anger wurde eigentlich bereits als grüner Treffpunkt verplant.

Das neue Wohngebiet benötigt somit bei einer geplanten GFZ von 0,5 einen eigenen, ausreichend großen Spielplatz mit einer Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup>- 1.500 m<sup>2</sup>, besonders wichtig ist die Festlegung der Nachhaltigkeit. Spielplätze, wie sie aktuell auf den

privaten Grundstücken zu sehen sind, stehen im Gegensatz zum gewünschten Kindes- und Familienwohl.

An welcher Stelle im Planungsgebiet wird ein notwendiger Spielbereich in ausreichender Größe für den dauerhaften Spielbetrieb eingeplant?

Neben einem ausreichenden Angebot von Spiel- und Bolzplätzen spricht der Gesetzgeber auch von den Belangen der Jugendförderung, des Sports, der Freizeit und der Erholung. Aus dem Sozialentwicklungsplan 2022 ist abzulesen, dass im Driescher Hof die Kindermitgliedschaft in einem Sportverein unter 40% liegt (niedrigstes Ergebnis im Stadtgebiet). Schon seit geraumer Zeit erhalten Sportvereine keine zusätzlichen Hallenzeiten in den Sporthallen der Schulen, bei der DLRG in Aachen Brand stehen die Kinder auf der Warteliste. Viele Kinder können heute nicht mehr schwimmen.

Mit zusätzlichen Kindern und Jugendlichen aus dem Planungsgebiet stellt sich die Frage:

Wann erhält der Stadtteil Driescher Hof eine zusätzliche Sporthalle und wo kann sie fußläufig und zeitgleich zum Planungsgebiet gebaut werden?

Bürgerbefragung vom 19.09.22 und die Städtebauförderung:

In einer Bürgerbefragung der Stadt Aachen vom 19.09.22 wurden ca. 3.000 Haushalte zum Thema: „Lebenswerter Driescher Hof“ befragt. Erfreulicherweise beteiligten sich an der Befragung 587 Haushalte. Die Ergebnisse dieser repräsentativen Befragung werden in den kommenden Monaten wissenschaftlich ausgewertet und im Frühjahr 2023 veröffentlicht. Perspektivisch wird im Rahmen der Städtebauförderung der Stadtteil Forst mit dem Ortsteil Driescher Hof in den Fokus der Stadterneuerung rücken. Die Ergebnisse werden erst im 2. Quartal 2024 vorliegen, sodass eine Konkretisierung von Maßnahmen und Planungsleistungen nach Bewilligung der Förderung frühestens ab Ende 2024 erfolgen.

Beide Projekte sind für den Driescher Hof wichtig und richtig. Die Reihenfolge der Vorgehensweise ist jedoch sehr fraglich:

Zuerst wird eine Projektplanung für eine Stadteilerweiterung mit weitreichenden Folgen für die Anwohner unter Ausschluss der Öffentlichkeit erarbeitet, dann wird der

Bürger befragt, wo der „Schuh drückt“ und anschließend werden Fördergelder beantragt, um den ein oder anderen Mangel zu beheben.

Können sowohl aus der Bürgerbefragung, als auch aus den Vorbereitungen der Städtebauförderung noch wichtige und weitreichende Erkenntnisse in die laufende Projektplanung des Neubaugebietes einfließen?

Man sollte zuerst die tiefgreifenden Belange und Probleme im Viertel sammeln, angehen und lösen. Im Anschluss daran kann man neue Belange und Probleme für das Viertel im Rahmen einer Neubaumaßnahme bedenken und in eine zukunftsorientierte Neubauplanung mit einbeziehen.

Wir bitten um die sach- und fachgerechte Beantwortung aller aufgeführten Fragen.

Aachen, 20.12.2022

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 16:**

##### **16.1 Anwendung § 34 Baugesetzbuch**

§ 34 Baugesetzbuch (BauGB) behandelt die Zulässigkeit von Bauvorhaben im so genannten unbeplanten Innenbereich, in dem kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Da es sich hier um einen Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. In dem Bebauungsplan können weitergehende Regelungen geschaffen werden, die über die Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB hinaus gehen. Das Plangebiet ist durch den Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Entwicklung und gibt damit den gesetzlichen Rahmen vor. Das Planverfahren richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches. Der Rat der Stadt Aachen beschließt den Bebauungsplan als Satzung und damit darüber, in welcher Form die bauliche Entwicklung erfolgt. Ein Anrecht auf eine „Nichtbebauung“ besteht nicht.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, Planungsrecht für ein kompaktes Wohngebiet zu entwickeln. Da mit Flächen sparsam umgegangen werden muss, ist eine Entwicklung in die Höhe zielführend und eine zwei- bis viergeschossige Bebauung aus städtebaulicher Sicht verträglich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben regelt sich bezüglich der städtebaulichen Belange nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Hinsichtlich des Aspekts der Höhe der Gebäude und der Auswirkungen auf die Bestandsbebauung wird zudem auf die Antwort zur Stellungnahme 3.1 verwiesen. Die Verwaltung wertet die angestrebte bauliche Struktur als verträglich.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zurückzuweisen.

## **16.2 Breite der Erschließungsstraßen, Berücksichtigung Radentscheid (protected bike lane)**

Hinsichtlich der Verkehrserschließung wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.4 verwiesen. Grundlagen der Planung sind ein Mobilitätskonzept und eine Erschließungsplanung. Grundsätzlich werden die Breiten, Schleppkurven und die Ausstattung der Verkehrsflächen entsprechend den verkehrlichen Anforderungen umgesetzt. Demnach sind die Verkehrsräume auf die größten Fahrzeuge, d.h. der Feuerwehr und Müllabfuhr ausgelegt. Es handelt sich um ein autoarmes Quartier mit einer deutlichen Geschwindigkeitsbegrenzung und ohne Vorrang für bestimmte Verkehrsarten. Die Straßen werden als Mischverkehrsflächen ausgebaut, so dass eine separate Führung von Rad- und Fußwegen gezielt nicht vorgesehen ist. Der Fahrradverkehr wird auf den gemischt genutzten Verkehrsflächen geführt, so dass gerade auch Rücksicht auf Fußgänger\*innen genommen werden muss. Aufstellflächen für Müllfahr- und Feuerwehrzeuge, Ausweichmöglichkeiten, Flächen für kurzzeitiges Anhalten etc. sind vorhanden.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

## **16.3 Kaltluftschneise**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 6.3 verwiesen.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

## **16.4 Schallschutzgutachten**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.5 verwiesen. In einem Lärmgutachten wurden über den Lärm der A44 hinaus auch weitere Lärmquellen betrachtet, die auf das Plangebiet einwirken (Verkehrslärm des Grauenhofer Weges und Lärm der landwirtschaftlichen Hofstelle). Aktive Lärmschutzmaßnahmen zur A44 sind nach den Ergebnissen des Gutachtens nicht notwendig. Auswirkungen der vorhandenen Lärmquellen auf die bestehende Bebauung war nicht Gegenstand der Untersuchung. Allerdings wurde untersucht, ob die Planung ihrerseits Lärmbelastungen für die bestehende Bebauung auslösen können, wie z.B. die Tiefgaragenausfahrt. Nach den Ergebnissen des Gutachtens ist die Planung möglich und verträglich.

Der Anregung, die zuvor geplanten Tiefgaragen zusammenzulegen und am Grauenhofer Weg zu platzieren wurde schon entsprochen.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

## **16.5 Fehlender Spielplatz Bereich Driescher Hof und Plangebiet, fehlende Sporthalle**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 14.2 verwiesen. Aus Sicht der Fachverwaltung ist ein neuer öffentlicher Spielplatz im Plangebiet nicht erforderlich und auch nicht wünschenswert. Allerdings ist eine Ablösesumme für nicht geschaffene Spielplätze zum Ausgleich der nicht zu realisierenden Spielplatzfläche gemäß dem Ratsbeschluss vom 18.09.2013 zu zahlen. Diese Summe wird für die Aufwertung vorhandener Spielplätze verwendet.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

## **16.6 Bürger\*innenbefragung 2022, Maßnahmen Städtebauförderung**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 15.6 verwiesen.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

## 17. Eingabe Grauenhofer Weg

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Grauenhofer Weg / Stettiner Straße

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:

Ich habe meine Einwände bzw. Rückfragen in vier Unterpunkte gegliedert:

### 1. Vergrößerung Stadtteil / Schulangebot

Es ist mir mit Blick auf die Dimensionen, die das geplante Neubaugebiet mit sich bringen wird, unerklärlich, wie 500 bis 600 weitere Personen in diesen Stadtteil Aachens ziehen können. Die Neubebauung soll unter anderem „familienorientiert“ erfolgen. In diesem Zusammenhang möchte ich folgende Einwände bzw. Fragen an die Stadt Aachen richten:

--> Bereits heute platzt die Grundschule Driescher Hof aus allen Nähten. Wie garantiert die Stadt Aachen, dass auch in den kommenden Jahren ausreichend Grundschulklassen vor Ort angeboten werden können?

--> Um wie viele Schulplätze kann die Grundschule am Driescher Hof insbesondere räumlich und personell erweitert werden?

--> Welche Ausweichmöglichkeiten plant die Stadt Aachen?

### 2. Allgemeine Infrastruktur / Nahversorgung

Supermärkte, Drogerien, Bäckereien, Fitnessstudios usw. - Aus eigener Erfahrung weiß ich, dass nahezu keine einzige Erledigung vor Ort zu Fuß erledigt werden kann. Die Nahversorgung ist bereits jetzt vollkommen unzureichend. Der nächste Vollversorger (Rewe) ist ca. 1 km entfernt. Selbst die einzige Sparkasse bzw. Bank in der Umgebung wird sich 2025 zurückziehen.

--> Wie werden diese Herausforderungen in den Planungen (500 bis 600 weitere Bewohner) berücksichtigt?

### 3. Mangelnde Verkehrsinfrastruktur

Nahezu der gesamte Verkehr soll über die Königsberger Straße bzw. den Grauenhofer Weg geleitet werden. Dies war bereits beim Neubaugebiet in der Arlingtonstraße der Fall.

--> In den Entwürfen heißt es teilweise „das Auto ist zu Gast“. Bei dieser Aussage drängt sich der Verdacht auf, dass das Problem des erhöhten Verkehrsaufkommens lediglich räumlich verschoben werden soll. Welche Maßnahmen werden im direkten Umfeld des Baugebiets zur Verkehrsberuhigung geplant?

### 4. Parkplatzsituation

In der Variante „Cluster“ wird bei 221 geplanten Wohneinheiten mit einem Bedarf von 254 Stellplätzen gerechnet. Im Entwurf sind jedoch lediglich 216 Stellplätze berücksichtigt. Erfahrungsgemäß können Bauträger nicht alle Stellplätze (beispielsweise in der Tiefgarage) an die zukünftigen Eigenheimbesitzer von Neubauprojekten verkaufen. Doch selbst im absoluten Idealfall stünden nach dieser Planung bereits 38 Parkplätze weniger zur Verfügung, als nach der Kalkulation benötigt werden.

--> Welche Maßnahmen plant die Stadt Aachen (insbesondere mit Blick auf das Model „Cluster“) zur Lösung dieses Problems?

--> Vor wenigen Jahren wurden (teils unter immenser Kostenbeteiligung der damaligen Anlieger) Parkbuchten entlang des Grauenhofer Wegs errichtet. Wie viele Parkbuchten werden hier durch zukünftige Zufahren wieder entfallen? Wie viele zusätzlich in der Stettiner Straße?

--> Wo wird zusätzlicher Parkraum geschaffen? Ist sichergestellt, dass nicht erneut Anlieger diese Kosten mitfinanzieren müssen?

Abschließend:

Ich kann sowohl den Wunsch der Stadt nach Nachverdichtung, als auch die finanziellen Interessen des Investors nachvollziehen. Beides ist grundsätzlich legitim. Der Bebauungsplan ist der jetzigen Form aus meinem Blickwinkel jedoch abzulehnen. Insbesondere die überdimensionierten Ausführungen im Rahmen des Modells „Cluster“ sind in meinen Augen mit Blick auf die Sozial- und Infrastruktur im direkten Umfeld sowie mit Blick auf Umweltaspekte unverhältnismäßig. Durch die Neubebauung sollte die Chance ergriffen werden, dass der Stadtteil gestärkt wird - und nicht, dass er weiter "kippt".

Folgendes gefällt mir:

Ich möchte mich an dieser Stelle zunächst einmal für die Durchführung der öffentlichen Anhörung am 23.11.2022 in Aachen-Forst bedanken. Diese Veranstaltung war sehr gut vorbereitet und wurde gut moderiert.

Es scheint so, als würde man einige Fehler, die im nahegelegenen Baugebiet Arlingtonstraße erfolgten, vermeiden wollen - insbesondere die vollkommene Versiegelung von Flächen.

Insgesamt betrachtet ist die Planung

überzeugend.  verbesserungswürdig.  abzulehnen.

#### Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Anrede
<input type="checkbox"/> Divers <input type="checkbox"/> Frau <input checked="" type="checkbox"/> Herr

[Hier](#) können Sie sich für den Newsletter Bauleitplanung anmelden, um per E-Mail über neue Schritte aller laufenden Planverfahren in Aachen informiert zu werden.

#### Hinweis zum Datenschutz

Ich habe die Datenschutzerklärung zur Kenntnis genommen. Ich erteile hiermit die Einwilligung zur Verarbeitung meiner Daten zu dem genannten Zweck.

### Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 17:

#### 17.1 Vergrößerung Stadtteil / Schulangebot

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 15.1, erster Absatz verwiesen.

#### Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

#### 17.2 Nahversorgung

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 15.5 verwiesen.

#### Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

#### 17.3 Verkehrsinfrastruktur

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.4 verwiesen.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht geplant und nach Aussage des Verkehrsgutachtens auch nicht notwendig bzw. durch den Bebauungsplan ausgelöst.

#### Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

#### 17.4 Parkplatzsituation

Hinsichtlich der Aspekte Stellplatznachweis im Plangebiet und Parkdrucks in den umgebenden Straßen wird ebenso auf die Antwort zur Stellungnahme 1.4 verwiesen, in der das Verkehrskonzept insgesamt erläutert wird.

Die Haupterschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt nun über den Grauenhofer Weg. Es wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, das die Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs und zur Förderung der Fahrradnutzung beinhaltet. Die unter 1.4 beschriebenen Maßnahmen sollen auch dazu führen, einen zusätzlichen Parkdruck auf den umgebenden Straßen zu vermeiden.

#### Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **17.5 Ablehnung der Variante Cluster**

Das Konzept „Cluster“ wurde nicht mehr weiterverfolgt. Vielmehr konnte das Konzept „Höfe“ aufgenommen und weiterentwickelt werden.

Insofern wurde der Anregung schon gefolgt.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

## 18. Eingabe

Sehr geehrte Damen und Herren,

die geplante Bebauung auf der Fläche zwischen Grauenhofer Weg und Stettiner Straße stellt für die umliegenden Bewohner und die benachbarten Viertel eine Zumutung dar, weswegen ich die Verantwortlichen bitte dieses Vorhaben einzustellen.

Das Viertel Driescher Hof ist als sozial schwaches Quartier ohnehin schon benachteiligt. Eine so dichte Erweiterung würde das soziale Milieu enorm negativ beeinflussen. Ebenso gibt die vorhandene, schon überlastete Infrastruktur eine zusätzliche Beanspruchung nicht her. Zwar ist für das Gebiet eine KiTa vorgesehen, aber die Grundschule auf Driescher Hof ist bereits voll ausgelastet und verkraftet einen solchen Zuwachs nicht. Die Schulen in den Nachbarvierteln Forst und Brand haben schon mit den eigenen Neubaugebieten zu kämpfen.

Es kann nicht gewollt sein, dass die immer weniger werdenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auf diese Weise zerstört werden. Für die umliegenden Höfe stellt dies eine unzumutbare Situation dar, die deren Existenzen bedroht.

Die Nachverdichtung der Stadtränder birgt durch die Flächenversiegelung enorm viele Nachteile wie Grundwasserbelastung, Erwärmung, Hochwassergefahr und vieles mehr.

Auch kann nicht geduldet werden, dass der Lebensraum für Tiere und damit auch für den Menschen systematisch vernichtet wird. Aus diesem Grund spreche ich mich für den Erhalt der Grünen Lunge Aachens aus, die nicht immer weiter zerstört werden darf. Sicherlich verstehe ich, dass Menschen Wohnraum brauchen und möchte darum bitten vorhandene Leerstände zu nutzen, wie sie auch in Aachen zahlreich vorhanden sind.

<https://leerstandsmelder-aachen.org/>

Mit freundlichen Grüßen

## **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 18:**

### **18.1 Unzumutbare Belastung für die Bewohner\*innen**

Eine unzumutbare Belastung für die Bewohner\*innen, die bereits im Gebiet wohnen, ist nicht zu erkennen. Es ist eine Wohnnutzung geplant, die die vorhandene Wohnnutzung weiterentwickelt und sich mit der angestrebten kompakten Bebauung verträglich in die Umgebung einfügt. Aufgrund des dringenden Bedarfes an Wohnraum soll die Fläche, für die diese Nutzung schon seit vielen Jahren vorgesehen ist, entwickelt werden. Im Verfahren werden Maßnahmen erarbeitet, um die negativen Auswirkungen der Neuplanung zu minimieren oder auszugleichen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **18.2 Verschärfung sozialer Probleme im Driescher Hof**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 4.1 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **18.3 Schulische Situation des Driescher Hofes, fehlende Plätze in Grundschulen**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.7 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **18.4 Zerstörung landwirtschaftliche Nutzfläche**

Die Anregung spricht die grundsätzliche Entscheidung zur baulichen Entwicklung des Plangebietes und damit den Verzicht auf die landwirtschaftlichen Flächen an.

Hinsichtlich des Aspekts Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.1 verwiesen.

Zum Aspekt der bestehenden Landwirtschaft und Reduzierung der landwirtschaftlichen Fläche wird zudem auf die Antwort zur Stellungnahme 1.6 verwiesen.

### **18.5 Negative umweltbezogene Auswirkungen der Planung**

Die Anregung macht eine kurze und pauschale Aussage hierzu. Es wurde bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen\*2030 die Darstellung einer Wohnbaufläche im alten Flächennutzungsplan 1980 überprüft. Dieses Ziel, hier Wohnbaufläche zu entwickeln, wurde mit der Darstellung im neuen Flächennutzungsplan AACHEN\*2030 bestätigt. In der Abwägung wurde für diese Fläche dem Belang des dringenden Wohnraumbedarfes gegenüber dem Bedarf an landwirtschaftlicher Nutzfläche der Vorrang gegeben.

Für das Bebauungsplanverfahren wird ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die Auswirkungen der Planung geprüft und bewertet werden. Es wurden Gutachten (Lärm-, Geruchs-, Artenschutz-, Verkehrsgutachten usw.) erarbeitet, in denen die Auswirkungen der Planung dargestellt und bewertet wurden. Es wurden Maßnahmen zum Ausgleich und zur Minimierung der negativen Auswirkungen im Bebauungsplan festgesetzt, die zusätzlich im städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Ebenso sind die verschiedenen Konzepte, z.B. Entwässerungs-, Mobilitäts-, Freiraumkonzept Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **18.6 Keine bauliche Entwicklung, Leerstände in Aachen nutzen**

Hinsichtlich des Aspekts Erhalt der Freifläche und der angeregten Alternative, den Wohnraumbedarf durch Nutzung von Leerständen in Aachen zu decken, wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.1 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

## 19. Eingabe OT Driescher Hof vom 21.12.2022

**Von:**  
**An:** <bebauungsplan@mail.aachen.de>  
**CC:**  
**Datum:** 21.12.2022 17:47  
**Betreff:** Eingabe Bauvorhaben Neubaugebiet Grauenhofer Weg

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ende November 2022 fand in unserer Einrichtung eine Bürger\*innenanhörung zum geplanten Neubaugebiet Grauenhofer Weg statt. Dieses wird – nach dem Stand der aktuellen Planung – gravierende Auswirkungen auf den Driescher Hof haben.

Als Jugendhilfeeinrichtung, die seit über 40 Jahren hier tätig ist, haben wir über die Jahre einen guten Blick auf das Quartier Driescher Hof und einen sehr engen Kontakt zu den Menschen hier. Aus der Stadtteilkonferenz Forst/Driescher Hof bringen wir ebenfalls einen guten Überblick über die Themen aus dem Stadtteil mit ein.

Eines der auffälligsten Merkmale des Driescher Hofes ist die hohe Armutskonzentration. Allein im Bereich der Kinderarmut ist fast jedes Kind betroffen. Diese Zahlen haben sich in den letzten Jahren noch weiter verschlechtert.

Demgegenüber steht eine Infrastruktur, die schon jetzt nicht mehr für die hier lebenden Menschen ausreicht und in den letzten Jahren sukzessive immer weiter zurück gebaut wurde.

Bei der Anhörung waren überwiegend Menschen mit Eigenheim anwesend. Die Vielzahl an Menschen, die von Armut betroffen ist, war nicht vertreten. Auch die Menschen mit Migrationshintergründen fühlen sich von solchen Veranstaltungen nicht angesprochen. Um auch diese Personengruppen partizipativ einzubeziehen, bräuchte es andere, niedrigschwellige Veranstaltungsformate, die an bekannten und vertrauten Rahmen ansetzen, z.B. im Nachmittag in der OT D-Hof, bei einem Kaffee in kleiner Runde, oder im Elterncafé der Familiengrundschule Driescher Hof.

Aus diesem Grund haben wir im Nachgang Rückmeldungen von Familien im Stadtteil eingeholt. Diese und die Eingabe von unserem Verein Kinder- und Jugendhilfe Driescher Hof e.V., mit Offener Tür D-Hof und den Offenen Ganztagschulen Driescher Hof und am Rödgerbach, erhalten Sie hiermit:

\* Seit Jahren verfällt der Stadtteil, Menschen fühlen sich im Stich gelassen und jetzt soll der Stadtteil noch weiter wachsen, ohne dass die verschiedenen Probleme angepackt werden?  
Drei Beispiele:

- Der Stadtteil hat keine Stadtmitte – der sich dafür prima eignende „Kirchplatz“ mit Kirche steht seit Jahren zum Verkauf. Dort könnte wunderbar ein „Bürgerhaus“/Stadtteilzentrum o.ä. von der Stadt Aachen gebaut werden, mit versch. Hilfsangeboten für die belasteten Menschen. Auch dieses Projekt liegt seit Jahren auf Eis bzw. wird erst gar nicht angepackt.

- Es fehlt an gefördertem, bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für große Familien – Inwieweit wird diese seit Jahren bekannte Problematik mit dem Neubaugebiet „angepackt“?

\* Die vorhandene Infrastruktur ist schon jetzt nicht ausreichend – Was ist geplant, wenn zudem noch bis zu 600 weitere Menschen auf den Driescher Hof ziehen sollen?

\* Zusammenführung von Neubaugebiet und Altbestand ist schon im ersten Sozialentwicklungsplan als große Herausforderung beschrieben, die nach wie vor nicht systematisch angepackt wurde. Ein weiteres neues Wohngebiet verschärft diese Situation. Was ist hier angedacht?

\* Welche Schulen, vor allem Grundschulen, sollen die neuen Kinder im Neubaugebiet besuchen? Welche Betreuungsangebote? Der Driescher Hof ist schon jetzt ein sehr kinderstarker Stadtteil und die vorhandenen Betreuungsangebote führen bereits jetzt Wartelisten.

\* Welche Angebote sind für die hohe Zahl an Senior\*innen geplant?

Soziale Infrastruktur reicht bereits jetzt in keiner Weise für die vielfältigen Problemlagen im Stadtteil. So gibt es beispielweise viel zu wenig Beratungs- und Hilfsangebote für die hohe Zahl armutsbetroffener Menschen.

Stichwort „kinderstarker Stadtteil“: Welche weiteren Angebote für Kinder und Jugendliche sind geplant? Die Offene Tür D-Hof ist schon jetzt völlig überlaufen. Alle Spielplätze, bis auf den im Neubaugebiet, sind in einem maroden Zustand und dringend modernisierungsbedürftig. Wir wissen um die Bemühungen hinsichtlich des Spielplatzes Stettinerstr., doch es gibt viele weitere Spielplätze, wo sich bislang nichts tut.

Neben den Kindern hat der Driescher Hof eine sehr hohe Zahl an alten Menschen – welche Infrastruktur ist für diese geplant?

\* Hinsichtlich des geförderten Wohnungsbaus, der anteilig vorgesehen ist: Welche Verlässlichkeit gibt es für die Umsetzung? Welche verlässliche Zeitschiene ist hierfür vorgesehen?

\* Welche Planung gibt es hinsichtlich gefördertem, bezahlbarem Wohnraum für große Familien? Der Bedarf hierfür ist sehr groß.

\* Wie wird mit den Auswirkungen auf den Verkehr und auf Parkraum umgegangen? Schon jetzt gibt es in dieser Hinsicht viele Probleme.

\* Mit dem Standort des Neubaugebietes fällt ein beliebtes grünes Naherholungsgebiet für viele Familien vom Driescher Hof weg, die ohne Auto keine fußläufigen Alternativen haben.

\* Wie sollen zukünftig die Bürger\*innen beteiligt werden, insbesondere auch die armutsbetroffenen?

\* Was hat ein so belasteter Stadtteil wie der Driescher Hof von einem Neubaugebiet? Oder anders gefragt: Im ISEK ist angedacht, vom Sozialen, von den Menschen her zu planen – Inwieweit findet dies Berücksichtigung bei den Planungen des Neubaugebietes?

Bei all den Problemlagen, von denen nur einige hier benannt sind: Der Driescher Hof darf nicht zusätzlich unter einem Neubaugebiet leiden!

Aus unserer Sicht muss zunächst die Stärkung des Quartiers Driescher Hofes systematisch angepackt werden, bevor dieses erweitert wird.

Wir bitten um Beantwortung und Berücksichtigung unserer Fragen und danken hierfür im Vorfeld.

Für Rückfragen Ihrerseits stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit herzlichen Grüßen,

Sprecherin Stadtteilkonferenz Forst/Driescher

LEITERIN D-1101

---

D-Hof für Kinder und Jugendliche  
Königsberger Straße 7a  
52078 Aachen

Kontakt:

## **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 19:**

### **19.1 Fehlende Stadtmitte, Stadtteilzentrum in ehemaliger Kirche**

Hinsichtlich des Aspekts eines zentralen Nahversorgungsbereichs wird auf die Antwort zur Stellungnahme 15.5 verwiesen. Die Umnutzung der ehemaligen Kirche ist nicht Thema des Bebauungsplans.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **19.2 Fehlender geförderter Wohnraum, insbesondere für große Familien, Umsetzung, Zeitraum**

Im Plangebiet ist eine größere Anzahl geförderter Wohnungen vorgesehen - ca. 1/3 des Baulandes wird von der Stadt Aachen hierfür gekauft. Ziel der Stadt Aachen ist die Bereitstellung dieser dringend benötigten Wohnungen. Die Größe, Aufteilung und Ausstattung der geförderten Wohnungen richtet sich nach den Förderrichtlinien. Der Anteil großer Wohnungen ist noch nicht festgelegt. Dies erfolgt nach Erwerb der Flächen durch die Stadt. Im Bebauungsplan wurde eine „solide“ Konzeption durch das beteiligte Architekturbüro erarbeitet, um Zahlen, wie die Anzahl der Wohnungen, der notwendigen Stellplätze, der Fahrzeugbewegungen etc. als Grundlage des Bebauungsplans und der Gutachten abschätzen zu können. Der Zeitraum bis zur Realisierung der Wohnungen kann noch nicht abgeschätzt werden. Voraussetzung hierfür sind u.a. die Rechtskraft des Bebauungsplans, der Kauf der Flächen, die Ausschreibung und Vergabe von Leistungen bzw. Verkauf sowie die Bauplanung und Realisierung der Straßen und Gebäude.

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 4.1 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **19.3 Infrastruktur nicht ausreichend**

Zur Infrastruktur wird die Nahversorgung gerechnet. Hinsichtlich dieses Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 15.5 verwiesen.

Zu den Aspekten der sozialen Infrastruktur, wie Schulen, wird auf die Antwort zur Stellungnahme 15.1 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **19.4 Zusammenführung Neubaugebiet und Altbestand**

Hierfür braucht es sowohl bauliche, als auch soziale Maßnahmen. Baulich sind beispielsweise Wegeverbindungen elementar. Die Berücksichtigung vorhandener sowie neuer Wegeverbindungen sind eine Anforderung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, die durch den Bebauungsplan berücksichtigt wird. Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.4 verwiesen. Es wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, das u.a. die Fuß- und Radwegeverbindungen aufzeigt und Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs und zur Förderung der Fahrradnutzung beinhaltet. Hier wurde insbesondere auch auf eine gute Verzahnung des Altbestandes mit dem Neubaugebiet geachtet.

Eine soziale Verzahnung soll durch das Quartiersmanagement gemeinsam mit Akteur\*innen (z.B. aus der Stadtteilkonferenz) unterstützt, und durch eine Vielzahl von Aktivitäten und Angeboten das nachbarschaftliche Zusammenleben und der soziale Zusammenhalt gestärkt werden.

Die Stadtteilperspektive und das ISEK fokussieren das Thema „Sozialer Zusammenhalt“ sowie Wegeverbindungen innerhalb der Teilräume.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **19.5 Schulen und Betreuungsangebot**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 15.1 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **19.6 Angebote für Senior\*innen**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 15.2 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **19.7 Beratungs- und Hilfsangebote armutsbetroffener Menschen**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 4.1 verwiesen. In Ziffer 4.1 wird eher ein allgemeiner Bezug auf das Thema Verschärfung sozialer Probleme im Driescher Hof genommen. Die Verwaltung geht davon aus, dass im Plangebiet ein guter Mix aus freiem und gefördertem Wohnungsbau geschaffen wird, der bestehende Probleme nicht verschärft.

Beratungs- und Hilfsangebote armutsbetroffener Menschen ist nicht Thema des Bebauungsplans.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **19.8 Kinder und Jugendliche, Spielplätze**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 15.1 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **19.9 Auswirkungen auf Verkehr und Parkraum**

Hinsichtlich der Aspekte Verkehr und Parken wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.4 verwiesen, in der das Verkehrskonzept insgesamt erläutert wird.

Die HAUPTerschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt nun über den Grauenhofer Weg. Es wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, das die Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs und zur Förderung der Fahrradnutzung beinhaltet. Die unter 1.4 beschriebenen Maßnahmen sollen auch dazu führen, einen zusätzlichen Parkdruck auf den umgebenden Straßen zu vermeiden.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht geplant und nach Aussage des Verkehrsgutachtens auch nicht notwendig bzw. durch den Bebauungsplan ausgelöst.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **19.10 Wegfall Naherholungsgebiet**

Ein ausgewiesenes Naherholungsgebiet mit entsprechenden Angeboten und Einrichtungen besteht im Plangebiet nicht. Die Flächen im Plangebiet sind in Privateigentum und können heute auch nicht frei betreten werden. Der Bebauungsplan überplant keine Flächen, die der Naherholung der Anwohner\*innen dienen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird insofern als Baugebiet aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Die Abwägung der Stadt Aachen zugunsten einer

baulichen Entwicklung des Gebietes ist durch die Aufstellung des Flächennutzungsplans grundsätzlich erfolgt. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den dringend benötigten Wohnraum in der Stadt Aachen geschaffen werden. Hinsichtlich dieser Aspekte einer grundsätzlichen Abwägung wird auf die Antworten zu den Stellungnahmen 1.1 und 1.6 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

#### **19.11 Beteiligung der Bürger\*innen**

Der Bebauungsplan richtet sich nach einem im Baugesetzbuch festgelegten Aufstellungsverfahren. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt. Eine weitere Beteiligungsmöglichkeit der Öffentlichkeit wird mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans erreicht. Im Rahmen der Auslegung können sich Bürger\*innen zu den Plänen äußern.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

#### **19.12 Keine Nachteile für den Bestand, zuerst Stärkung Bestand Driescher Hof**

Die bauliche Entwicklung einer Freifläche geht immer mit nachteiligen Auswirkungen einher. Hier seien die Beseitigung von Grünstrukturen, die Zunahme der Versiegelung, des Verkehrsaufkommens und der Lärmbelastung genannt. Die verschiedenen Auswirkungen der Planung sind auch auf der Grundlage von entsprechenden Gutachten untersucht und im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen und bewertet worden.

Alle Aspekte der Planung sind durch die Verwaltung zu betrachten und gegeneinander abzuwägen. Aus Sicht der Verwaltung ist die Planung verträglich - wesentliche nachteilige Auswirkungen für den Siedlungsbestand werden hier nicht gesehen bzw. durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen größtmöglich kompensiert. Mit dem Bebauungsplan sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den dringend benötigten Wohnraum in der Stadt Aachen geschaffen werden. In der Abwägung aller Aspekte hat dieses Ziel Vorrang vor dem Erhalt des Status Quo.

Durch die Errichtung einer neuen und attraktiven Wohnbebauung und dem Zuzug, z.T. auch einkommensstärkerer Haushalte kann es auch zu einer Aufwertung des Stadtteils kommen. Vorhandene Nahversorgungseinrichtungen werden durch die größere Nachfrage gestärkt.

Aus Sicht der Verwaltung passt sich das Neubaugebiet gut ein und ein weiterer Aufwertungsprozess für den Driescher Hof muss nicht abgewartet werden. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, dass die Bestandsbebauung im Driescher Hof weit überwiegend nicht in städtischer Hand liegt und der Einfluss nur gering ist.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

## 20. Eingabe Kuckhoffstraße

An den  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur  
52064 Aachen

Aachen, den \_\_\_\_\_  
Az. /620-35036-2019

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Grauenhofer Weg/Stettiner Straße - Beteiligung der Bürger\*innen an der Bauleitplanung

(Informationen zum Datenschutz: siehe Rückseite)

#### Was mir gefällt:

- Es wurden Grünzonen beachtet
- In der Variante „Höfe“ bedient auch andere Gruppen wie Senioren.
- Tiefgaragen entzerrern die Parkprobleme.
- Kita wurde bedacht.
- Variante „Höfe“ bietet Spielmöglichkeiten für Kinder

#### Was mir nicht gefällt:

- Wer hält bei Variante „Höfe“ die Innenhöfe sauber?
- Hohe Abgasbelastung und Lärmbelastung bei Ein-/Ausfahrten der Tiefgaragen.
- Viele Menschen auf wenig Raum - wenig Lebensqualität.
- Wo sollen alle Grundschulkinde hin? Erweiterung der GGS Driesche Hof?
- Viel Wiesenfläche wird zerstört. Nachhaltiges Wohnen?
- Reicht die Kita-Kapazität bei Variante „Cluster“?

#### Meine Verbesserungsvorschläge:

- Begrünung der Fassaden
- Bienenwiesen auf den Dächern
- Informationen zur Ehaltung der Innenhöfe - „Sauberkeit“
- Abgegrenzte „Hunde-wiesen“, damit das Geschäft nicht auf der Spielwiese verbracht wird.
- Maximale 3 Etagen
- Erweiterung der Grundschule durch „Neubau“/Anbau und nicht mehr multifunktionale Räume!

Bitte füllen sie die Felder vollständig und in Druckbuchstaben aus und werfen Sie Ihre Eingabe unterschrieben in den bereitstehenden Briefkasten. Mit Ihrer Unterschrift bestätigen sie, dass Sie den unten angegebenen Datenschutzhinweis zur Kenntnis genommen haben und die Einwilligung zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erteilen.

Name:	
Straße und Hausnummer:	
Wohnort:	
Unterschrift:	

Eingaben auch im Internet unter: [www.aachen.de/bauleitplanung](http://www.aachen.de/bauleitplanung)  
oder per E-Mail an: [bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)



## **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 20:**

### **20.1 Wer hält die Innenbereiche der Höfe sauber?**

Bei den Höfen handelt es sich um private Freiflächen. Diese sind von der jeweiligen Eigentümer\*innengemeinschaft zu reinigen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **20.2 Abgas- und Lärmbelastung bei Ein- und Ausfahrten Tiefgarage**

Die Lärmimmissionen der Tiefgarage wurden gutachterlich untersucht und für verträglich betrachtet.

Im Lärmgutachten wurden zudem weitere Lärmimmissionen betrachtet, die auf das Plangebiet einwirken und von den Nutzungen im Plangebiet ausgehen können. Hierzu wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.5 verwiesen.

Die Planung der Entlüftung und Entrauchung der Tiefgarage ist noch nicht abgeschlossen und im Rahmen der Baugenehmigung vorzulegen. Soweit notwendig sind auch die entsprechenden Nachweise über die Abgasbelastung der Tiefgarage vorzulegen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **20.3 Hohe Dichte und Lebensqualität**

Die Lebensqualität richtet sich nicht zwingend an der Dichte der Bebauung aus und wird sehr individuell empfunden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob die Planung wesentliche negative Auswirkungen hat. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden die verschiedenen Aspekte aufgenommen, untersucht und bewertet. Hierzu wurden verschiedene Gutachten und Planungskonzepte erarbeitet, z.B. Lärmgutachten, Klimagutachten, Begrünungs- und Freiraumkonzept. Im Ergebnis ist die Planung aus Sicht der Verwaltung verträglich und stellt einen sinnvollen Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Aachen dar.

Hinsichtlich der Aspekte „Hohe bauliche Dichte, Bevölkerungsverdichtung, sozialer Wohnungsbau, soziales Umfeld“ wird auf die Antworten zu den Stellungnahmen 1.1 und 1.2 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **20.4 Grundschulen, Kapazitäten und Erweiterungen, KiTa**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 15.1 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **20.5 Nachhaltiges Wohnen**

Es wird das Stichwort „nachhaltiges Wohnen“ genannt. Das Plankonzept sieht umfangreiche Maßnahmen zum nachhaltigen Wohnen vor. Zu nennen sind insbesondere die Umsetzung der Konzepte zu Mobilität (z.B. Förderung von Radverkehr und E-Mobilität), Energie (z.B. Dämmung, Energieversorgung, Nutzung Sonnenenergie), Freianlagen (Begrünungsmaßnahmen) und weitere Aspekte wie die Schaffung geförderter Wohnungen und die Errichtung einer KiTa. Eine Fassadenbegrünung und auch Dachbegrünung der Gebäude mit Flachdächern sind vorgesehen. Es sind 60 Bäume und eine Hecke zu pflanzen. Zur Sicherung der Maßnahmen trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen. Darüber hinaus ist vorgesehen, die Umsetzung von Maßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Aachen und den Investoren zu regeln.

Allerdings kommt es durch die bauliche Entwicklung des Plangebiets zur Versiegelung von Freiflächen und Beseitigung von Grünstrukturen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **20.6 Zerstörung der Wiesenflächen**

Durch die Planung kommt es zur Zerstörung der Wiesenflächen und Beseitigung von Gehölzen. Ziel der Planung ist die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum. Durch verschiedene Maßnahmen soll ein gewisser ökologischer und gestalterischer Ausgleich geschaffen werden, um die negativen Auswirkungen größtmöglich zu reduzieren. In der Gegenüberstellung der unterschiedlichen Interessen – Erhalt der heutigen Strukturen oder Schaffung von Wohnraum – befürwortet die Verwaltung in ihrer Abwägung die bauliche Entwicklung des Plangebietes. Hinsichtlich des Aspekts wird auch auf die Antwort zur Stellungnahme 1.1 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

### **20.7 Vorschlag von Grünmaßnahmen**

Es wird die Umsetzung von Maßnahmen angeregt: Bienenwiesen auf den Dächern, Begrünung der Fassaden, Anlegen einer „Hundewiese“. Das Plankonzept sieht die extensive Dachbegrünung der Gebäude mit Flachdächern und intensive Begrünung der Tiefgarage vor. Über die besondere Eignung der Begrünung für Bienen wird keine Aussage getroffen. Fassadenbegrünungen werden teilweise, nicht flächendeckend vorgenommen. Ob eine „Hundewiese“ in den privaten Freiflächen vorgesehen ist, wird nicht durch den Bebauungsplan geregelt.

Bezogen auf die Dach- und Fassadenbegrünung wird der Anregung insofern in Teilen schon gefolgt.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **20.8 Maximale drei Geschosse**

Das Plankonzept sieht eine zwei- bis viergeschossige Bebauung vor. Hochhäuser entstehen nicht. Aus Sicht der Verwaltung wird das städtebauliche Konzept mit seiner geplanten Struktur insgesamt positiv gewertet. Das Konzept stellt ebenso einen sinnvollen Umgang mit dem knappen Schutzgut „Boden“ dar, so dass bewusst auf eine sehr lockere Bebauung, beispielsweise durch Einfamilienhäuser, verzichtet wird.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

## 21. Eingabe Grauenhofer Weg vom 13.12.2022

An den  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur  
52064 Aachen

Aachen, den 13.12.2022  
Az. /620-35036-2019

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Grauenhofer Weg/Stettiner Straße - Beteiligung der Bürger\*innen an der Bauleitplanung

(Informationen zum Datenschutz: siehe Rückseite)

Was mir gefällt:

Was mir nicht gefällt:

Die geplante Bebauung passt nicht. Ich wohne im einem Einfamilienhaus und direkt an meiner Grundstücksgrenze sollen 4-5 geschossige Häuser kommen. Zudem sehe ich die Baubestände meines Hauses gefährdet durch das Ausschachten für die immense Tiefgarage. Insgesamt bin ich gegen weitere Flächenversiegelung aus der Erfahrung der Flutkatastrophe - das Gebiet wird sehr feucht.

Meine Verbesserungsvorschläge:

Man sollte zuerst die vorhandenen Substanz in Dreischer Hof sanieren und erst einmal alle Leerstände nutzen, die es im Aachen zur Genüge gibt.

Bitte füllen sie die Felder vollständig und in Druckbuchstaben aus und werfen Sie Ihre Eingabe unterschrieben in den bereitstehenden Briefkasten. Mit Ihrer Unterschrift bestätigen sie, dass Sie den unten angegebenen Datenschutzhinweis zur Kenntnis genommen haben und die Einwilligung zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erteilen.

Name:	
Straße und Hausnummer:	
Wohnort:	
Unterschrift:	

Eingaben auch im Internet unter: [www.aachen.de/bauleitplanung](http://www.aachen.de/bauleitplanung)  
oder per E-Mail an: [bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)



## **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 21:**

### **21.1 Höhe der Gebäude, Auswirkungen auf Nachbarbebauung**

Die Anregung ist allgemein gehalten. Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 3.1 verwiesen. Die 3.1 erläutert die Aspekte Höhenkonzept der Gebäude, Haustypen und Auswirkungen auf Nachbarbebauung.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **21.2 Ausschachtung der Tiefgarage**

Bei jeglichen Bauarbeiten obliegt die Sorgfaltspflicht und Haftung bei den Bauherr\*innen. Je nach Einzelfall können von Seiten der Bauordnungsbehörde Auflagen gestellt werden. Diese Fragestellung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **21.3 Flächenversiegelung in Bezug zu Starkregenereignissen**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.3 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

### **21.4 Sanierung im Bestand und Nutzung von Leerstand**

Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand des Driescher Hofes sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und können im Rahmen des Planverfahrens auch nicht geregelt werden.

Im Rahmen des ISEK-Prozesses gibt es bereits Gespräche mit Eigentümer\*innen im Driescher Hof, um zu einer (energetischen) Sanierung zu motivieren. Langfristig ist von Seiten der Stadt Aachen die Etablierung von entsprechenden Beratungsangeboten geplant.

Hinsichtlich des Aspekts Erhalt der Freifläche und der angeregten Alternative, den Wohnraumbedarf durch Sanierung des baulichen Bestandes im Driescher Hof und durch Nutzung von Leerständen in Aachen zu decken, wird zudem auf die Antwort zur Stellungnahme 1.1 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

## 22. Eingabe Stettiner Straße, vom 03.12.2022

Folgendes sollte geändert werden:

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir Stellung zu den geplanten Baumaßnahmen am Driescher Hof im Gebiet zwischen dem Grauenhofer Weg und der Stettiner Straße.

Wir bitten Sie in diesem Zusammenhang dringend zur Kenntnis zu nehmen, dass sich dieses Bauvorhaben vor dem Hintergrund der sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Situation eindeutig und stark negativ auf das Zusammenleben und die generellen Umstände im Quartier Driescher Hof auswirken werden.

Diese Einschätzung treffen wir auf Grundlage der mehr als 20 Jahre, die wir bereits in diesem Viertel leben und die uns eine präzise und umfassende Bewertung ermöglichen, wie wir sie nachfolgend darlegen werden.

Vor diesem Hintergrund ist vor allem ein Faktor stets zu berücksichtigen: Das Viertel Driescher Hof ist bereits zum heutigen Tag ein sozialer Brennpunkt innerhalb der Stadt Aachen, geprägt durch Armut, niedrige Einkommen und ein vergleichsweise niedriges Bildungsniveau. Ausgerechnet in diesem Viertel ein solches Projekt durchzuführen, ist daher aus den folgenden Gründen besonders problematisch:

1. Die bereits bestehenden sozialen Spannungen werden durch die sehr dichte Besiedlung und die weitere Zunahme sozial schwacher Bewohner nur weiter verschärft. Allein in den letzten Jahren hat es in einem benachbarten mehrstöckigen Gebäude bereits mehr als 5 mal gebrannt. Bei uns und bei unseren Nachbarn wurde mehrfach eingebrochen und es gab Einbruchversuche.

Was glauben Sie: Wie wird sich die soziale Situation, die Sicherheitssituation und das Zusammenleben in einem solchen Brennpunkt entwickeln, wenn in diesen ohnehin angespannten Verhältnissen noch mehr Menschen mit schwacher Sozialperspektive angesiedelt werden? Wie ist Ihre Prognose aufgrund vergangener Projekte in anderen Vierteln, wie lange es dauern wird, bis das ganze Viertel kippt?

2. Ist es geplant, für die neue Bebauung einen LärmschutzwALL in entsprechender Höhe zu errichten? Eine kleine Lärmschutzwand (oder andere halbgeare Lösungen) werden nämlich genau in der dortigen Schneise nicht ansatzweise hinreichend sein, um die enorme Lärmbelastigung aufgrund der nahe liegenden Autobahn und des zunehmenden Autoverkehrs auf ein vertretbares Maß zu senken.

Die Kosten für einen entsprechenden Lärmschutzwand, für den wir uns natürlich einsetzen werden, sollten im Rahmen der gesamten Projektierung berücksichtigt werden – mit allen Folgen auch für das Budget, die Bauzeit und damit einhergehende ökologische Fragen. Der Bau des letzten Lärmschutzwalls hat, viele, viele Jahre gedauert. Ist das bereits eingeplant und berücksichtigt?

3. Falls es Ihrer Aufmerksamkeit bisher entgangen sein sollte, möchten wir Sie darauf hinweisen, dass es sich bei den Wiesen, auf denen der Bau geplant ist, um ein Feuchtbiotop bzw. ein Quellgebiet handelt.

Das bedeutet nicht nur, dass es sich durch eine besondere ökologische Artenvielfalt auszeichnet, sondern auch, dass der Wasserabfluss sich besonders schwierig gestaltet (was dieses Wiesengebiet erst so artenreich macht). Das bedeutet auch – ganz einfach ausgedrückt – dass wir bei Regen das Wasser im Keller stehen haben, weil es nicht abfließen kann. Was glauben Sie, was bei einer großflächigen Versiegelung dieses Gebiets passiert? Das Wasser wird nicht verschwinden – wo geht es wohl hin?

4. Es wurde bereits oben angerissen, aber ich möchte es an dieser Stelle noch einmal gesondert erwähnen: Die Lebensräume vieler geschützter Tier- und Vogelarten werden durch das Bauvorhaben vernichtet.

Es kann doch sicher nicht im Sinne des „grünen“ Bürgermeisteramts dieser Stadt sein, wenn ein Wiesen- und Weidengebiet, das bisher vielen Arten Schutz bietet und einem Bauern ermöglicht, die lokale (!) Bevölkerung mit Lebensmitteln aus der Region zu versorgen, einer eng bebauten Betonwüste weicht (von der wir im Driescher Hof im Übrigen ja bereits so einige haben...). Oder wie sehen Sie das?

5. Wie bereits beschrieben: Die Weideflächen der Nutztiere des lokalen Bauern stehen nicht mehr zur Verfügung. Es wäre nur noch Stallhaltung der Kühe möglich. Dass das nicht gut für die Tiere und nicht gut für die Menschen ist, darüber brauchen wir doch in der heutigen Zeit nicht mehr wirklich zu diskutieren, oder? Wir leben doch in einer Zeit, wo immer mehr Freilandhaltung gewünscht ist.

Vor allem von einer Stadt mit einer grünen Bürgermeisterin würde man erwarten, dass sie diese Art der Nutztierhaltung besonders schützen und fördern würde, statt ihr die Grundlage zu entziehen, oder? Insbesondere in einem Viertel, wo gesunde Ernährung für Kinder aus sozial schwachen Familien oder für ältere Menschen bereits schwerer zu gewährleisten ist (meine mehr als 80 Jahre alten Eltern gehen zum Beispiel sehr gerne und oft beim Bauern im Hofladen einkaufen).

6. Lassen Sie es uns einmal ganz klar sagen: Driescher Hof ist für Kinder auch bisher schon kein besonders schöner Ort, um aufzuwachsen. Überquellende Schulen und Kindergärten, verwahrloste Spielplätze, Gewalt, eine Atmosphäre der Unsicherheit, Heranwachsende und Jugendliche, die auf Bänken Wodka trinken oder kiffen. Ganz zu schweigen von Fällen, wo es auch zu härterem Drogenkonsum (Spritzen unter der Autobahnbrücke durch Drogensüchtige) kommt.

Kommen Sie gerne einmal vorbei, sehen Sie sich das heruntergekommene und verwahrloste Areal am Lärmschutzwall in der Nähe der Autobahnbrücke an und sagen Sie uns dann, ob Sie Ihre Kinder abends dort spielen oder auch nur diesen Weg gehen lassen würden!

Was glauben Sie, wird wohl passieren, wenn jetzt im Rahmen des so genannten „sozialen“ Wohnungsbaus viele Hunderte weitere Menschen aus sozial schwachen Verhältnissen hier angesiedelt werden? Wie wird das für die Kinder und für ältere Menschen? Wie entwickelt sich der ohnehin schon ausgeprägte Mangel an Spielplätzen, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen?

Was passiert, wenn Sie in einem Kessel den Druck immer weiter erhöhen?

7. Sie wollen hier mehr Menschen ansiedeln. Haben Sie einmal geprüft, wie viele Einkaufsmöglichkeiten es hier gibt (eine)? Wie viele Apotheken es hier gibt (zwei)? Wie viele Ärzte es hier gibt? Wie viele Postfilialen? Im Verhältnis zur bereits sehr hohen Bevölkerungszahl?

Schauen Sie: Die Versorgungssituation in diesem Viertel ist bereits sehr, sehr... bescheiden. Kein Arzt möchte sich hier niederlassen, weil er überwiegend anstrengende, kranke Patienten bekommt, an denen er nichts verdient.

Was glauben Sie, macht es vor dem Hintergrund Sinn, NOCH mehr Menschen in dieses Viertel zu stopfen? Ist es im Interesse der Stadt Aachen, ein Viertel, das von vielen Aachenern ohnehin bereits als eine Art „Ghetto“ betrachtet wird, noch mehr zu ghettolisieren? Wie wird sich das auf das soziale Gefüge in der Stadt Aachen und die Lebensqualität der Menschen hier auswirken? Was glauben Sie?

8. Und nicht zuletzt: Parken. Die ohnehin angespannte Parkplatzsituation wird sich durch NOCH mehr Menschen natürlich auch NOCH weiter zuspitzen, sodass man nicht nur abends wie bisher, sondern auch tagsüber keinen Parkplatz mehr finden wird. Die Autos parken in zwei Reihen auf der Stettiner Straße, spätabends muss man bis zu einer Viertelstunde (!) herumfahren, bis sich eine Parkmöglichkeit findet oder eine weite Gehstrecke bis nach Hause in Kauf nehmen.

Wenn Sie glauben, dass eine sozial- und einkommensschwache Klientel Angebote wie „Car Sharing“ annehmen wird, dann möchten wir Sie bitten, zur Kenntnis zu nehmen, dass wir hier nicht in San Francisco oder im Greenwich Village sind. Hier werden sich KEINE Hipster ansiedeln. Die Menschen, die hier hinziehen, werden pro Familie MINDESTENS 1-2 Autos haben. Diese Autos müssen geparkt werden. Und wenn sie glauben, dass diese Menschen bereit sind, für einen Stellplatz in einer Tiefgarage Geld zu bezahlen, dann wird es hier ebenfalls eine „Überraschung“ geben, die zulasten der hiesigen Bevölkerung geht. Im Zusammenhang mit der Tiefgarage bitte ich, auch noch einmal die Ausführungen zum hohen Wasseranteil in dem Gebiet zu beachten...

Fazit: Wir denken, auf Grundlage dieser Ausführungen kann sich ein sachverständiger Mensch ein Urteil bilden, ob es WIRKLICH eine gute Idee ist, das avisierte Bauvorhaben GEGEN DEN EINDEUTIGEN UND ENTSCLOSSENEN WIDERSTAND DER BEVÖLKERUNG voranzutreiben.

Man sollte sich überlegen, ob es wirklich sinnvoll ist, den Druck in einem ohnehin bereits rotglühenden Kessel immer weiter zu erhöhen...

Daher fordern wir Sie auf: Führen Sie dieses Bauvorhaben nicht durch.

Stoppen Sie es.

Bauen Sie nicht.

Das wäre die einzig richtige Entscheidung. Im Interesse der Stadt Aachen, des Viertels Driescher Hof und seiner Bewohner.

Gezeichnet:

Insgesamt betrachtet ist die Planung

überzeugend.  verbesserungswürdig.  abzulehnen.

### Angaben zu meiner Person

Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?		
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Anrede		
<input type="checkbox"/> Divers	<input checked="" type="checkbox"/> Frau	<input type="checkbox"/> Herr

### Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 22:

#### 22.1 Verschärfung sozialer Probleme im Driescher Hof

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 4.1 verwiesen.

#### Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

#### 22.2 Lärmschutz zur Autobahn A44

Hinsichtlich des Lärmaufkommens der A44 wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.5 verwiesen. In einem Lärmgutachten wurden über den Lärm der A44 hinaus auch weitere Lärmquellen betrachtet, die auf das Plangebiet einwirken (Verkehrslärm des Grauenhofer Weges und Lärm der landwirtschaftlichen Hofstelle). Aktive Lärmschutzmaßnahmen zur A44 sind nach den Ergebnissen des Gutachtens nicht notwendig. Auswirkungen der vorhandenen Lärmquellen auf die bestehende Bebauung war nicht Gegenstand der Untersuchung. Allerdings wurde untersucht, ob die Planung ihrerseits Lärmbelastungen für die bestehende Bebauung auslösen. Nach den Ergebnissen des Gutachtens ist die Planung möglich und verträglich. Insofern sind keine Maßnahmen der Lärminderung geplant.

#### Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

#### 22.3 Umgang mit Regenwasser, Schutz bei Starkregenereignissen, Quellbereiche

Hinsichtlich der Aspekte wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.3 verwiesen.

#### Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

#### 22.4 Artenschutz

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.9 verwiesen.

#### Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

#### 22.5 Landwirtschaft, Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen

Hinsichtlich des Aspekts Erhalt der Freifläche / der Fläche für die Landwirtschaft (Weide) wird auf die Antworten zu den Stellungnahmen 1.1 und 1.6 verwiesen.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

## **22.6 Nahversorgung und Infrastruktur im Driescher Hof**

Hinsichtlich der Aspekte wird auf die Antworten zu den Stellungnahmen 1.7 und 15.5 verwiesen.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

## **22.7 Parkdruck**

Hinsichtlich des Aspekts Parkdruck und darüber hinaus der Verkehrssituation wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.4 verwiesen, in der das Verkehrskonzept insgesamt erläutert wird.

Die Haupteinsparung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt nun über den Grauenhofer Weg. Es wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, das die Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs und zur Förderung der Radnutzung beinhaltet. Die unter 1.4 beschriebenen Maßnahmen sollen auch dazu führen, einen zusätzlichen Parkdruck auf den umgebenden Straßen zu vermeiden.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht geplant und nach Aussage des Verkehrsgutachtens auch nicht notwendig bzw. durch den Bebauungsplan ausgelöst.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

## **22.8 Fazit: Erhalt der Freifläche, keine bauliche Entwicklung**

Die Anregung spricht sich gegen die bauliche Entwicklung im Plangebiet und für den Erhalt der Freiflächen und landwirtschaftlichen Flächen aus. Hinsichtlich des Aspekts der grundsätzlichen Planungsentscheidung der Stadt Aachen zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.1 verwiesen.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

23. Eingabe Königsberger Straße vom 31.12.2022

Oberbürgermeisterin Ø FB 61  
S. Kampmann  
Markt 1  
52062 Aachen  
→ WV JF Kuppe

Aachen, den 31.12.22

Dezernat III
09. Jan. 2023
15.1.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 23.11.22 erfuhr ich als Bewohnerin vom Driescher Hof bei einer Bürgeranhörung erstmalig von dem Bebauungsplan : Grauenhofer Weg/ Stettiner Str. Ich war über die ungeeigneten Entwürfe sehr erschrocken ,finde Sie im Interesse aller Bürger unverantwortlich und bitte Sie dringend um Prüfung dieser Angelegenheit. Anbei meine Stellungnahme zum Vorhaben, welche ich noch endlos erweitern könnte.

Mit freundlichem Gruß

5/1  
u  
212 III  
Eingang bei FB 01  
03. Jan. 2023

Ø für mich.  
WV JF Fr. Bujala

Aachen ,den 12.12.2022

An den

Fachbereich Stadtentwicklung, - planung und Mobilitätsinfrastruktur

Az/620-35036-2019

52064 Aachen

per Einschreiben

**Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan: Grauenhofer Weg/ Stettiner Str. in Aachen**

**Az/620-35036-2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

meinem Mann und mir gehört seit 1974 ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Aachen, Königsberger Str. in unmittelbarer Nachbarschaft des geplanten Neubaugebietes : Grauenhofer Weg/ Stettiner Str.

**Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ( Cluster und Höfe)**

1. Seit 2017, und in den folgenden Jahren zunehmend immer schlimmer, passiert bei Starkregen, bzw. langanhaltendem Regen auf unserem Grundstück folgendes:

über die hinter uns liegenden Wiesen( geplantes Neubaugebiet) strömt Oberflächenwasser ganzflächig und bachartig auf unser Grundstück und überflutet es. Die Folge ist : der Hauswasserkanal schafft nicht die Mengen abzuführen, Wasser läuft in unseren Keller und durch unsere Garage in die Straße. Es entstehen erhebliche Bauschäden an unserem Gebäude und im Gelände. Viele Nachbarn in der Nachbarschaft haben das gleiche Starkregenproblem, jedoch ist unser Grundstück am meisten betroffen. Im Oktober 2021 und Juni 2022 habe ich Herrn Etheber und Herrn Stolz vom Abwasseramt der Stadt Aachen bei Ortsterminen , auch mit Hilfe von Fotos, die Problematik geschildert. Sie fanden keine praktikable Lösung. Sie versicherten mir, dass durch das geplante Neubaugebiet die Probleme beseitigt würden, was ich bezweifele, denn durch die zusätzlichen Versiegelungen und Abwässer der neuen Bewohner wird der Zustand verschlimmert und der bestehende Straßenkanal überfordert werden.

2. Da unser Haus nur zweigeschossig ist und um uns herum nur zweigeschossige Häuser gebaut wurden, finde ich es unzumutbar, dass unmittelbar hinter unserem Haus 1 Tiefgarage ( 92 Plätze ) und ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus ( Cluster )gebaut werden soll, anstatt

die Geschosshöhe dem Bestand anzupassen und akzeptable Übergänge zu schaffen, damit Altanlieger nicht flüchten müssen.

3. Der Anteil der geplanten Sozialwohnungen (1/3) ist unverhältnismäßig hoch, und hierdurch wird der schon jetzt vorhandene soziale Brennpunkt noch verschärft. Schon jetzt gibt es viele Konflikte durch Migration, Armut und Ballung der Menschen.

4. Ich bin erschrocken, wie sie durch Ihre geplante Maßnahme einem Bauern, dem Herrn \_\_\_\_\_, dringend notwendige Fläche für seine Landwirtschaft entziehen. Die Kühe werden in Zukunft in der Stallhaltung vegetieren und nicht mehr naturnah leben können, was der Umweltverträglichkeit schadet. Der Landwirt wird massiv in seiner Existenz bedroht und der junge Sohn hat keine Perspektive. Die Stadt Aachen verliert sehr wahrscheinlich wieder einen stadtnahen Bauernhof und für die Bewohner wird das Erleben mit Tieren am Stadtrand weiter reduziert.

5. Es sind viel zu wenig Parkplätze für Anwohner, Besucher und Eltern von Kindergartenkindern geplant, denn nicht jeder fährt Bus, Rad, bzw. geht zu Fuß und aktuell gibt es schon erhebliche Parkprobleme in diesem Bereich. Die Eltern der jetzigen Kindergartenkinder vom Kindergarten Königsberger Str. parken beim Bringen und Abholen Ihrer Kinder ständig auf dem Gehweg, Fahrbahn und Einfahrten zu, und es kommt zu vermeidbaren Gefahren und Konflikten.

6. Ich vermisse fest eingeplante Einrichtungen für Senioren, Behinderte (Altersheim, betreutes Wohnen, seniorengerechte Wohnungen, Altenstube, Tagespflegehaus, Behindertenwohnheim), denn der Anteil der hier schon jetzt älteren Anwohner nimmt stark zu. Ebenso vermisse ich Wohnraum für Studenten, Azubis in Form von kleinen Appartements, denn auch in diesem Stadtteil sollte 1 gesunde Durchmischung und Angebot sein.

7. Wo gibt es in den Planungsentwürfen Möglichkeiten zum Erstellen von alternativen Wohnformen (Mehrgenerationenhaus, gemeinschaftliches Wohnen, innovative Wohnkonzepte, inklusives Wohnen)? Viele Interessenten suchen händeringend Möglichkeiten für ein lebenswertes Dasein, und die Stadt muss insbesondere in diesem Neubaugebiet die soziale, vielfältige Gemeinschaft fördern und solche Projekte direkt einplanen.

8. Der Anteil von Reihen-, und Doppelhäusern ist bei „Cluster“ fast null, jedoch auch bei „Höfe“ viel zu gering, da ja auch Familien mit Interesse für solche Wohnformen ein Angebot bekommen müssen. Auch im Driescher Hof muss ein gesunder Mix zwischen Mehr- und Einfamilienhäuser gegeben sein. Außerdem wird durch die vielen geplanten und schon jetzt vorhandenen Mehrgeschosshäuser die Bevölkerungsdichte im Driescher Hof unverantwortlich groß.

9. Die verbleibenden Freiflächen/ Grünflächen sind viel zu klein, damit genügend Freiraum zur kurzen Erholung da ist und man hierfür nicht weite Entfernungen zurücklegen muss.

10. Wo gibt es noch notwendige Arztpraxen und unterschiedliche Geschäftsmodelle (Einzelhandel, Cafe, Friseur, Restaurant, Bank), damit auch der tägliche Bedarf im Viertel gedeckt werden kann und weite Wege zur Stadt unnötig werden?

11. Wo ist ein Spielplatz fest eingeplant, denn die vielen Kinder in dem geplanten Neubaugebiet brauchen einen zusätzlichen Spielplatz. Die vorhandenen reichen nicht aus, befinden sich teilweise in einem katastrophalen Zustand und sind zu weit entfernt?

12. Unbedingt erforderlich sind Räumlichkeiten für soziale und kulturelle Aktivitäten im Viertel, damit Angebote von Kirchen, Gemeinde, Vereinen, Institutionen durchgeführt werden können, um ein gemeinsames Miteinander zu fördern.

13. Viele schützenswerte Tiere werden flüchten, wie zB Kröten, Fledermäuse. Man kann sie im Frühjahr, Sommer auf unserem Grundstück erleben. In dem „kleinen Wäldchen“ nisten im Sommer große Scharen von Krähen. Diese Tiere und noch viele Andere verlieren ihren Lebensraum.

14. Schafft die Schule räumlich und „sozial“, die neuen Anforderungen, sie ist schon jetzt sehr gefordert und am Rande ihrer Kapazitäten?

Abschließend bitte ich die Stadt Aachen, die ganze Bauplanung zu überdenken, denn es muss ja in der Zukunft im Sinne der „Alt- und Neubewohner“ ein erträgliches Leben auf Dreiecker Hof möglich sein. Ich finde es sehr unfair, dass keine Bürgerbefragung vor der Planung gemacht wurde und schon lange Zeit von langer Hand durch Grundbesitzer und Investor und Stadt Gespräche und Überlegungen betreff Bebauung stattgefunden haben. Man wurde bei der Bürgeranhörung am 23.11.22 vor vollendete Tatsachen gestellt. Bitte suchen Sie sich ein anderes Gebiet zum Bebauen aus oder überarbeiten sie die Planung bürgerfreundlich und umweltschonend!

Aachen, den 12.12.2022

### **Stellungnahme zu Nr. 23:**

#### **23.1 Erhalt der Freifläche, keine bauliche Entwicklung**

Die Anregung spricht sich im Anschreiben gegen die bauliche Entwicklung im Plangebiet und für den Erhalt der Freiflächen und landwirtschaftlichen Flächen aus. Hinsichtlich des Aspekts der grundsätzlichen Planungsentscheidung der Stadt Aachen zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.1 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

#### **23.2 Schutz bei Starkregenereignissen**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.3 verwiesen. In 1.3 werden auch weitere Aussagen zum Entwässerungskonzept gemacht, die zum Verständnis beitragen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

#### **23.3 Lage Tiefgarage, Geschossigkeit**

Hinsichtlich des Aspekts Geschossigkeit wird auf die Antwort zur Stellungnahme 3.1 verwiesen. Die 3.1 erläutert die Aspekte zum Höhenkonzept der Gebäude, Haustypen und Auswirkungen auf Nachbarbebauung. Aus Sicht der Verwaltung ist zum Gebäude der Anreger ein ausreichender Abstand von ca. 100 m vorhanden.

Das Plankonzept wurde inzwischen geändert, so dass die angesprochene Tiefgarage nicht mehr weiterverfolgt wird. Vielmehr wurde eine Tiefgarage am Grauenhofer Weg positioniert, nicht in der Nähe der Anreger. Insofern wird der Anregung schon gefolgt.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

#### **23.4 Verschärfung sozialer Probleme im Driescher Hof**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 4.1 verwiesen.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

#### **23.5 Landwirtschaft, Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen**

Hinsichtlich des Aspekts Erhalt der Freifläche / der Fläche für die Landwirtschaft (Weide) wird auf die Antworten zu den Stellungnahmen 1.1 und 1.6 verwiesen.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

#### **23.6 Parkdruck**

Hinsichtlich des Aspekts Parkdruck und darüber hinaus der Verkehrssituation wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.4 verwiesen, in der das Verkehrskonzept insgesamt erläutert wird.

Die Haupterschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt nun über den Grauenhofer Weg. Es wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, das die Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs und zur Förderung der Radnutzung beinhaltet. Die unter 1.4 beschriebenen Maßnahmen sollen auch dazu führen, einen zusätzlichen Parkdruck auf den umgebenden Straßen zu vermeiden.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht geplant und nach Aussage des Verkehrsgutachtens auch nicht notwendig bzw. durch den Bebauungsplan ausgelöst.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

#### **23.7 Angebote für Senior\*innen**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 15.2 verwiesen.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

#### **23.8 Alternative Wohnformen**

Der Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete fest. Innerhalb dieser Baugebiete sind soziale (Infrastruktur-) Einrichtungen und spezifische Wohnungen generell zulässig. Allerdings ist der Betrieb von Senioreneinrichtungen, etc. nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Einrichtungen außerhalb des Plangebietes sind ebenso nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Alternative Wohnformen, wie z.B. Mehrgenerationenwohnanlagen, sind generell möglich und zulässig. Die Realisierung solcher Wohnformen ist abhängig von der späteren Nachfrage und kann nicht eingeschätzt werden.

Die überwiegende Zahl der Gebäude werden nach Auskunft der Investoren mit Aufzügen ausgestattet und barrierearm gestaltet, so dass ein möglichst breites Angebot geschaffen werden kann.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen.

### **23.9 Mehr Einfamilienhäuser**

Das Plankonzept sieht überwiegend Mehrfamilienhäuser vor. Aus Sicht der Verwaltung wird das städtebauliche Konzept mit seiner geplanten Struktur insgesamt positiv gewertet. Das Konzept stellt ebenso einen sinnvollen Umgang mit dem knappen Schutzgut „Boden“ dar, so dass bewusst auf eine sehr lockere Bebauung, beispielsweise durch Einfamilienhäuser, verzichtet wird.

Hinsichtlich der geplanten städtebaulichen Struktur, insbesondere den Aspekten der hohen baulichen Dichte und Bevölkerungsverdichtung sowie des sozialen Wohnungsbaus wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.2 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

### **23.10 Fehlende Freiflächen zur Erholung im Gebiet**

Das Plankonzept sieht die Einrichtung eines zentralen Angers als Grünfläche vor. Darüber hinaus sind attraktive Gartenbereiche vorhanden. Die Anbindung an umgebende Freiflächen ist sehr gut. Aus Sicht der Verwaltung wird das städtebauliche Konzept mit seinen geplanten Freiflächen insgesamt positiv gewertet.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

### **23.11 Nahversorgung, Infrastruktur**

Hinsichtlich der Aspekte wird auf die Antworten zu den Stellungnahmen 1.7 und 15.5 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **23.12 Spielplatz im Plangebiet notwendig**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 14.2 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

### **23.13 Artenschutz**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.9 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **23.14 Kapazitäten und Anforderungen an Schule**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 15.1 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **23.15 Mangelnde Beteiligung der Bevölkerung**

Der Bebauungsplan erfolgt nach dem im Baugesetzbuch festgelegten Aufstellungsverfahren. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt. Eine weitere Beteiligungsmöglichkeit der Öffentlichkeit wird mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans erreicht. Im Rahmen der Auslegung können sich Bürger\*innen zu den Plänen äußern.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

## 24. Eingabe Hanbrucher Straße vom 21.12.2022

### Mechthild Wieneke - Grauenhofer Weg

---

**Von:**

**An:** <bauleitplanung@mail.aachen.de>, <mechthild.wieneke@mail.aachen.de>

**Datum:** 21.12.2022 23:57

**Betreff:** Grauenhofer Weg

---

### **Eingabe zum Bebauungsplan Grauenhofer Weg/Stettiner Str.**

**durch den Aachener Baumschutzbund, vertreten durch**

**Hanbrucherstr. 23, 52064 Aachen, 4.11.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Wieneke,

Bezüglich des Bebauungsplan Grauenhofer Weg/Stettiner Str. ist zu bemerken, daß die ursprüngliche Planung mit der Ideenwerkstatt nicht von 3 ha, sondern von 2,2 ha ausgegangen war (Nov. 2020).

Da stellt sich offenbar sogleich die Frage auf Seiten des Investors, warum sich nur mit einem Großteil bescheiden, wenn man alles bis zum Maximum ausreizen kann und statt einen Anstandsrest an ökologischem Wert übrigzulassen, den größtmöglichen Flurschaden anrichten kann; dann ist anscheinend die Rendite stimmiger. Die Ökobilanz läßt sich, wie bei all den anderen Bauverfahren auch, schon irgendwie hinbiegen. Und genau so wird dann auch geplant. Erstmal alles plattmachen und dann wieder bei einer ökologischen Null anfangen.

Das in der Klimacheckliste bezeichnete Baugebiet nennt sich da „Grauenhof“ und genau das wird es werden, denn augenblicklich ist es noch ein Grünhof.

Ausgerechnet das ökologisch wertvollste Biotop, der verwilderte Gartenpark, soll nun mit überplant werden.

Egal ob Planvariante „Cluster“ oder „Höfe“, substanziell wird das Biotop mit seiner von den Anwohnern bestätigten faunistischen Artenvielfalt ruiniert, das wenige zu Erhaltende wird kein Habitat mehr darstellen, schon wegen der neuen, dichten Besiedelung mit dem entsprechenden Verkehr. Aber diese lebendige Artenvielfalt rührt eben nur von „Allerweltsarten“ her, deren Lebensrechte ohne Bedeutung sind und die „weichen“ müssen, wenn gebaut werden soll.

Die Liste „planungsrelevanter“ Arten ist denn auch deutlich geringer als die artenschutzrechtliche, das ist praktisch für jedes Bauverfahren.

Der Garten sollte als Schutzfläche insgesamt unberührt bleiben, das würde ökologisch und klimatisch einen viel höheren Mehrwert darstellen.

Auch der Aspekt ökologischere Landwirtschaft kommt völlig unter die Bagger. Der Pächter der Weide hat artgerecht sein Vieh in Außenhaltung, etwas, was heutzutage immer seltener geschieht und schon aus Tierwohlgründen gefördert werden muß. Auch das wird kaputtgemacht, der Landwirt sagt, daß ihn die fehlenden Weidegründe zur Stallhaltung zwingen werden.

Und zum Thema Wasser ist auch klar, daß diese Grünfläche temporär Feuchtwiese ist und schon deswegen ihren Beitrag zum neu entdeckten Aspekt „Schwammstadt“ automatisch liefert. Neue Versiegelungen verschärfen das Problem von Überschwemmungen.

Sozial wird mit hoher Attraktivität des neuen Quartiers geworben. Daß das für alle umliegenden Anwohner deutlich unattraktiver wird, wenn sie demnächst statt einer Grünanbindung auf und in

Betonriegel gucken und sich umgekehrt in ihre Gärten gucken lassen müssen, das wird nicht gegengerechnet. Vermutlich werden, wie in solch gedrängten Quartieren üblich, statt Grünanlagen Gabiolen, Beton- und Plastikzäune als Sichtschutz breitmachen. Schon allein die tiefen Zufahrts- und Erschließungswege, die obendrein für Schwerlastverkehr, wie sie die heutigen Rettungsfahrzeuge darstellen, geeignet sein müssen, zwingt alle Anwohner zu Abschottungsmaßnahmen.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung tut ein übriges, auch wenn man gerne mit nachhaltig denkenden, woken Grünstadtmenschen kalkuliert, die sich dort akkumulieren sollen, werden es wohl eher gut situierte Normalbürger sein, die allenfalls ihre womöglich genutzten E-SUVs parken wollen (Ökostromer, auch das wäre dann wohl wieder ein Pluspunkt im Klimacheck ?)

Auch werden soziale Aspekte trendmäßig überdeutlich betont und damit gegen ökologische ausgespielt. Und wenn noch so viele sozial gerechte Siedlungen gebaut werden, es bleiben ökologische Zerstörungen damit verbunden und sie fördern und bremsen in keinster Weise den Klimanotstand.

Hier wird ganz im Sinne von Investoren moralischer Mißbrauch mit Barrierefreiheit, altengerechtem Komfort, Kinder- und Familienfreundlichkeit, Nachbarschaftshilfe, Solidargemeinschaft, etc. , getrieben. Woher wissen die Planer so genau über die Motivationen der künftigen Bewohner Bescheid ? Werden intensive Bewerbungsstudien in Form von Assessmentcentern betrieben oder geht es nicht ganz platt eher um Mietinteressenten die auf Solvenz geprüft werden ?

Ganz ähnlich verhält es sich mit dem Argument „Wohnungsnot“, nämlich wie Quark, der wird durch ständig wiederholtes Treten nur breit, nicht stark. Wohnraum ist überbeuert, nicht Mangelware. Leerstände findet man reichlich, ebenso genügend Ausbaureserven, besonders von Dachstühlen und in Altbauten wenn völlig überzogene Auflagen nicht zu unkalkulierbar teuren Ausbauten, mit logischerweise darauf folgenden überbeuerten Mieten führten.

Und dann heißt es in einem Bericht (AZ vom 26.11.2022): „Daß gebaut wird sei im FNP so vorgesehen und entsprechend auch nicht mehr zu ändern“: Wie dumm ist das denn? Der FNP ist kein göttliches Gebot, sondern wird so beschlossen, könnte ebensogut wieder kraft Änderungsantrag anders lauten. Außer wenn der Baugrund verkauft ist, gäbe es vertragsrechtliche Probleme. Sollen hier einfach wieder Bauprojekte nur durchgesetzt werden, mit der Aufzählung allein der planungsrelevanten Vorteile ?

Kann man mit bloßer Sturheit entgegen dem Klimanotstand so weitermachen, in die falsche Richtung marschieren und dabei ökologische Vertretbarkeiten und klimatische Verträglichkeiten behaupten ?

Die bloße Gestaltung der Gebäude, in die die Bürgerbeteiligung hinausgedrängt werden soll, bedeutet nur Zustimmung zu mehr Beton rechts oder links. Die zerstörende Bebauung der Grünfläche mit dem Gartenbiotop ist in jedem Fall eine neue, zusätzliche Umweltbelastung und damit genau das, was wir heute überhaupt nicht brauchen können. Apropos kann man unter diesen Umständen, der quasi vollendeten Vorplanungen, überhaupt noch von einer Bürgerbeteiligung sprechen ? Hatten die unmittelbar betroffenen Anlieger sich nicht schon über mangelnde Transparenz bei der Information beschwert?

Die neuerdings bei Bauplanungen üblich gewordene Klimacheckliste hat auch nicht mehr als eine augenwischende Alibifunktion. Allein die Angabe, daß es sich um einen Bauinvestor handelt, sei ein Pluspunkt für die Klimabilanz. Der Parameter Anzahl der Investoren ist für das Klima blanker Unfug und soll mit weiteren Belanglosigkeiten bloß viele Pluspunkte sammeln, damit das ganze Projekt ökologisch und nachhaltig gut dasteht. Was z. B. soll positiv für das Klima sein, wenn die Versorgungswegdistanzen gering sind, wenn ohne Bebauungen gar keine Versorgungswege nötig sind ? Das wäre doch wohl der beste aller Fälle, oder?

Ob die politischen Entscheidungsträger da genauer in diese eigentümliche Bewertungsmatrix reinschauen bevor sie Beschlüsse fassen ?

Nebenbei bemerkt war auch im Umweltausschuss vom 6.12.2022, beim Thema Stadtentwicklung ISEK für den Driescher Hof, die Anregung aufgekommen, diese Neuquartiersplanung mit einzubeziehen, was aber kurzerhand abgeschmettert wurde. Muß ich darauf hinweisen, daß das Baugelände Teil des Driescher Hof-Quartiers ist ?

So sieht es nicht nur die Bauplanung, sondern ebenso der ISEK-Plan, wo das Gelände noch als unbebaute Grünfläche dargestellt ist. Angenommen das wird gegen alle Einwendungen doch wie gewünscht gebaut, dann muß man sich fragen, ob mit dem ISEK-Projekt direkt wieder Fördergelder

für Stadtentwicklungen in Projekte fließen, die absehbar wieder überholt, fehlgeplant bzw. mangelhaft ausgeführt und damit verschwendet werden ?

Vielen Dank für die Beantwortung und  
mit freundlichen Grüßen

#### **Stellungnahme zu Nr. 24:**

##### **24.1 Größe des Plangebietes**

Zu Beginn des Verfahrens wurde die Größe des Plangebietes durch den Investor mit etwa 2,2 ha Fläche angegeben. Hierbei handelte es sich um das Flurstück 131 und Teile des Flurstücks 203, die zum damaligen Zeitpunkt in der Verfügung des Investors standen.

Aber auch schon im Rahmen der Ideenwerkstatt wurden die weiteren Flurstücke 133, 143, 221 und 207 in die planerische Betrachtung einbezogen, da ihre Entwicklung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll erschien. Ohne diese Flurstücke wäre ein größerer, innenliegender Bereich von der geplanten Bebauung lediglich umschlossen gewesen. Die in der Ideenwerkstatt erarbeiteten Entwürfe umfassten folgerichtig auch eine Fläche von gut 3,0 ha. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Grenzen so zu fassen, dass sie unabhängig von den Eigentumsverhältnissen einen städtebaulich sinnvollen Zusammenhang bilden. Hier steht das Ziel der Stadt Aachen zur Schaffung von Wohnraum und zur möglichst effektiven Nutzung der zu planenden Infrastruktur im Vordergrund.

Die in der Anregung angesprochene Maximierung zielt somit nicht auf eine Gewinnmaximierung eines Investors, sondern auf die städtebaulich sinnvolle Entwicklung ab.

##### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

##### **24.2 Erhalt der Freifläche, keine bauliche Entwicklung**

Der Eingabesteller spricht sich gegen die bauliche Entwicklung im Plangebiet und für den Erhalt der Freiflächen, insbesondere der heutigen Gartenflächen, aus. Hinsichtlich des Aspekts der grundsätzlichen Planungsentscheidung der Stadt Aachen zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.1 verwiesen.

##### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

##### **24.3 Überplanung des Biotops**

Hinsichtlich des Aspekts Artenschutz wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.9 verwiesen.

Hinsichtlich des Aspekts Grünstrukturen, aber auch geplante Grünmaßnahmen und ökologischer Ausgleich wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.8 verwiesen.

##### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

##### **24.4 Erhalt der Gartenfläche**

Die Anregung wird insofern berücksichtigt, dass nach Untersuchung und Bewertung der Flächen größere Teile der Gartenfläche von der Bebauung freigehalten werden. Das städtebauliche Konzept wurde entsprechend verändert.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

#### **24.5 Landwirtschaft bzw. landwirtschaftliche Wiesenfläche erhalten**

Hinsichtlich des Aspekts Erhalt der Freifläche / der Fläche für die Landwirtschaft (Weide) wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.6 verwiesen.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zurückzuweisen.

#### **24.6 Niederschlagswasser, Feuchtwiese, Starkregen, Schwammstadt**

Hinsichtlich des Aspekts Wasser wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.3 verwiesen. Dort wird das Entwässerungskonzept in Gänze beschrieben. Das Konzept beinhaltet auch die Beseitigung von Niederschlagswasser und die Berücksichtigung von Starkregenereignissen. Damit wird sichergestellt, dass kein Niederschlagswasser mehr auf die benachbarten Grundstücke läuft. Zudem werden die fachlichen Vorgaben des Schwammstadtkonzeptes der Stadt Aachen eingehalten.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

#### **24.7 Hohe bauliche Dichte, Bevölkerungsverdichtung, Stadtgestaltung**

Durch die Planung kommt es zur baulichen Entwicklung einer heute unbebauten Freifläche und damit zur Veränderung des heutigen Umfeldes der Anlieger\*innen mit entsprechenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Hinsichtlich des Aspekts der grundsätzlichen Planungsentscheidung der Stadt Aachen zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.1 verwiesen.

Hinsichtlich des Aspekts der städtebaulichen Gestaltung und Dichte (Betonriegel und Abschottungsmaßnahmen) wird zudem auf die Antwort zur Stellungnahme 3.1 verwiesen.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

#### **24.8 Verkehrsbelastung**

Hinsichtlich des Aspekts der Erhöhung der Verkehrsbelastung einschließlich des Parkdrucks durch die Planung wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.4 verwiesen.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

#### **24.9 Ökologische Zerstörung, Klimanotstand, Wohnungsnot, FNP**

Durch die Planung kommt es zur Bebauung der Freiflächen und Beseitigung von Gehölzen. Ziel der Planung ist die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum. In der Gegenüberstellung der unterschiedlichen Interessen – Erhalt der heutigen Strukturen oder Schaffung von Wohnraum – wird in der Gesamtabwägung die bauliche Entwicklung des Plangebietes befürwortet. Voraussetzung ist, dass die negativen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft durch verschiedene im Umweltbericht beschriebene ökologische und grüngestalterische Ausgleichsmaßnahmen größtmöglich kompensiert werden. Hinsichtlich des Aspekts wird auch auf die Antwort zur Stellungnahme 1.1 verwiesen.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

#### **24.10 Mangelnde Beteiligung der Bevölkerung**

Das Bebauungsplanverfahren wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt. Eine Veranstaltung zur Information und Anhörung der Bürger\*innen hat ortsnah zum Plangebiet stattgefunden. Die Beteiligung wurde im Internet, in der Presse und vor Ort durch Aushänge bekanntgemacht. Darüber hinaus sind umfangreiche Informationen zur Ansicht im Internet bereitgestellt.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

#### **24.11 Besitzverhältnisse positiv für das Klima / vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan, der durch heute bekannte Investoren und die Stadt Aachen umgesetzt werden soll. Die Investoren sind im Eigentum der Grundstücke bzw. haben diese notariell gesichert. Über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus, werden weitere Maßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Nach den Vorgaben des Baulandbeschlusses wird ca. 1/3 des Baulandes von der Stadt Aachen gekauft. Auf diesen Flächen hat die Stadt Aachen auch zukünftig Einflussmöglichkeiten gegenüber weiteren Investoren. Damit ist insgesamt von einer besseren Umsetzung der (zumeist auch weitergehenden) Maßnahmen auszugehen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zurückzuweisen.

## 25. Eingabe vom 17.11.2022

Die Oberbürgermeisterin



### Bürger\*innenbeteiligung Bauleitplanung

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?
Grauenhofer Weg
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: Vor der Versiegelung der aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche sollten Alternativstandorte im Stadtgebiet geprüft werden, zum Beispiel Baulücken / Nachkriegsprovisorien. Die Variante "Cluster" ist eine reine Menschenunterbringung. Sie wird nicht lebenswert sein und kann das Viertel nicht bereichern. Die Stadt sollte die Verbesserung des Sozialstandes im Driescher Hof besser in den Blick nehmen und dort deutlich weniger Mehrfamilienhäuser planen. Ein Beispiel wäre die Fortführung des Baustils der Arlingtonstraße.
Folgendes gefällt mir: Die Variante "Höfe" erscheint deutlich durchdachter, lebenswerter und den selbst gesteckten Zielen der Stadt angemessener als die Variante "Cluster".
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.
<b>Angaben zu meiner Person</b>
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

[Hier](#) können Sie sich für den Newsletter Bauleitplanung anmelden, um per E-Mail über neue Schritte aller laufenden Planverfahren in Aachen informiert zu werden.

Hinweis zum Datenschutz

- Ich habe die Datenschutzerklärung zur Kenntnis genommen. Ich erteile hiermit die Einwilligung zur Verarbeitung meiner Daten zu dem genannten Zweck.

### Stellungnahme zu Nr. 25:

#### 25.1 Wohnbauflächenbedarf, bauliche Entwicklung des Plangebietes

Hinsichtlich des Aspekts Erhalt der Freifläche / der Fläche für die Landwirtschaft (Weide) und der angeregten Alternative, den Wohnraumbedarf durch alternative Standorte und Baulückenschließung zu decken, wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.1 verwiesen.

#### Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

#### 25.2 Verschärfung sozialer Probleme im Driescher Hof und hoher Anteil von Mehrfamilienhäusern

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 4.1 verwiesen.

#### Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

## 26. Eingabe vom 21.12.2022

Folgendes sollte geändert werden:

- 1.) Weidenutzung: Aktuell wird das zu bebauende Gebiet durch einen naheliegenden landwirtschaftlichen Betrieb gepachtet, welcher dies zum Weidegang seiner Kühe nutzt. Im Stadtteil Forst der einzige und letzte landwirtschaftliche Betrieb der frische Weidemilch anbietet. Durch die Bebauung wird auch der letzte landwirtschaftliche Betrieb mit Hofladen im Stadtteil vor neue existenzielle Herausforderungen gestellt, die frische Weidemilch entfällt und die Kühe müssten ggf. in Stallhaltung umziehen, was auch bedeutet: keine Kühe mehr für die Kinder und Jugendlichen des Driescher Hofes in fußläufiger Nähe anzutreffen.
- 2.) Stärkung des Wohnquartiers Driescher Hof: Die Einkaufsmöglichkeiten im Viertel sind stark begrenzt. Von der zu bebauenden Fläche ist fußläufig in ca. 1 km Entfernung ein Supermarkt erreichbar – ohne Auto/Fahrrad nur mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar und von der nahegelegenen Haltestelle weitere 400m entfernt. Bäckereien und Restaurants vermisst man ebenso im Driescher Hof. Ein Schnellimbiss und eine Poststelle sind zu finden, die einzige Sparkassenfiliale hat bereits angekündigt sich 2025 zurückzuziehen und die Filiale zu schließen. Wie wird die Versorgung zukünftig sichergestellt mit besonderem Blick auf ein autofreies Wohnquartier?  
Ebenso fehlen im Stadtteil Forst Senioreneinrichtungen, in der öffentlichen Anhörung wurde von altengerechten Wohnungen gesprochen, Angebote für Freizeitaktivitäten oder gar Tagesangebote für Senioren sind in Fort vergeblich zu finden.  
Im neuen Wohnquartier soll zudem eine Kindertagesstätte errichtet werden. Bereits heute schlagen umliegende Betreuungseinrichtungen und Schulen Alarm. Grund- und weiterführende Schulen haben nicht ausreichend Plätze zur Verfügung und das Personal in Kindergärten fehlt bereits heute. Ein weiterer Kindergarten im Viertel würde den Druck auf die fehlenden grund- und weiterführenden Schulplätze nur weiter erhöhen und Nachmittagsbetreuungen weiter belasten. Besonders Nachmittagsbetreuungen für Kinder und Jugendliche, wie im Kinder- und Jugendbegegnungszentrum (OT) Driescher Hof, die bereits stark belastet sind und junge Menschen begleiten, die in Armut aufwachsen, würden zusätzlich belastet werden – Die Kinderarmutsquote gemessen an der Quote der Kinder, die vom Sozialgeld leben, liegt im Driescher Hof bei 43%, doppelt so hoch wie insgesamt in Aachen.  
Wie trägt das neue Wohnquartier aktiv zur Verbesserung und Stärkung des Driescher Hofes bei?
- 3.) Das Auto: Der Grauenhofer Weg wurde 2019 mit viel Aufwand auf Kosten der Anwohner erneuert, verbreitert und es wurden Parkbuchten geschaffen. Die Straße wird als Umgehungsstraße zur Triererstraße genutzt und ist stark befahren, die Geschwindigkeitsbegrenzung wird regelmäßig überschritten. Durch Verkehrsinseln oder neue Parkmöglichkeiten – ähnlich wie am Wohngebiet Arlingtonstraße – könnte die Geschwindigkeit reguliert werden.  
Zudem fallen die damals entstandenen Parkmöglichkeiten am Grauenhofer Weg größtenteils durch Zufahrtstraßen zum neuen Wohnquartier weg, in der Stettinger Straße ist bereits heute kaum eine Parkmöglichkeit ungenutzt. Das neue Wohnquartier soll eine Tiefgarage bereithalten, in den Plänen der Stadt Aachen wird mit 0,9 Parkplätzen/ Wohneinheit gerechnet. In Anbetracht der Lage, der öffentlichen Verkehrsanbindung und der Versorgungssituation vor Ort deutlich zu gering berechnet. 1/3 der neu entstehenden Wohneinheiten sollen dem geförderten Wohnungsbau unterliegen, welche vorwiegend Menschen mit niedrigerem Einkommen zugutekommen. Die Tiefgaragenstellplätze sollen vermietet/verkauft werden, so der Investor. Wenn sich Personen einen Stellplatz in der Tiefgarage finanziell nicht leisten können, da es das Einkommen nicht zulässt, wo finden diese Personen eine Parkmöglichkeit? Das Wohnquartier soll für unterschiedliche Zielgruppen der Bevölkerung entwickelt werden, doch wo findet dies bei der Parksituation Berücksichtigung?
- Weiterhin stellt sich die Frage, ob der öffentliche Nahverkehr weiter ausgebaut wird? Zwar bestehen Verbindungen in die Innenstadt oder zum Uniklinikum Aachen, diese sind mit einem Zeitaufkommen von 40-60 Minuten zu bewerten und bereits heute kommt es aufgrund von Personalnotständen oft zu Ausfällen.
- 4.) Das Fahrrad: Das Fahrrad wurde auch bei der öffentlichen Anhörung als Verkehrsmittel der Wahl genannt, um die alltäglichen Dinge zu erledigen. Durch das neue Wohngebiet soll ein Radweg führen, der auf dem Grauenhofer Weg auskommt. Dort gibt es jedoch keinen weiteren Anschluss. In Richtung Aachen/Burtscheid/Hitfeld oder Richtung Brand führt ein Bürgersteig, der zugleich auch Radweg ist. Einen Fahrradstreifen auf der Straße gibt es nicht. Die geplante Ausfahrt am Grauenhofer Weg des Wohnquartiers kreuzt den Fuß-Rad-Weg und bürgt ein erhöhtes Unfallrisiko. Zudem wird der Fuß-Rad-Weg in Richtung Lintertstraße (Richtung Aachen/Burtscheid/Hitfeld) sehr eng – kaum für Fußgänger begehbar, noch weniger für Fahrradfahrer nutzbar (max. 50cm Breite). Von dort aus führt ein beleuchteter Fahrradweg beleuchtet Richtung Forst zurück. Der Weg Richtung Hitfeld/Aachen/Burtscheid ist unbeleuchtet und stellt für Fahrradfahrer aufgrund der Straßenverhältnisse ein Risiko dar, einen direkten Fahrradweg Richtung Aachen Stadt/Burtscheid ist nicht vorhanden.
- 5.) Höhe der Bebauung: Das neue Wohnquartier ist nach § 34 BauGB den umliegenden Bebauungen anzupassen. Ein- bis dreigeschossige Wohnhäuser sind rund um die zu bebauende Fläche zu finden. Besonders eingeschossige Wohnhäuser, sowie ein Wohnhaus dessen gesamte Grundstücksfläche umbaut wird, sind von der zukünftigen Bebauung, mit besonderem Blick auf die Höhe der Gebäude, stark betroffen. Im Bebauungsplan der Stadt finden sich fünfgeschossige Wohnhäuser, welche die Wohnqualität der umliegenden Wohnhäuser deutlich einschränken wird.
- 6.) Kosten: Wie wird sichergestellt, dass die Anwohner am Grauenhofer Weg und der Stettinger Straße nicht (erneut- Wie am Grauenhofer Weg 2019) zu Zahlungen für den Straßenbau aufkommen müssen? Was ist mit den Zahlungen für z.B. Parkbuchten, die geschaffen wurden, die zukünftig wieder entfallen werden?

Folgendes gefällt mir: Die Wohnungsnot in Aachen stellt ein bekanntes Problem dar und hat sich in den letzten Jahren deutlich zugespitzt. Daher ist es wichtig neuen Wohnraum zu schaffen. Genauso wichtig ist es bereits geschaffenen Wohnraum zu erhalten und zu fördern, so wie es der Driescher Hof schon einige Zeit benötigen könnte. Durch das neue Bebauungsvorhaben soll der Driescher Hof in Zukunft als Wohnquartier gestärkt werden. Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.
<b>Angaben zu meiner Person</b>
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

[Hier](#) können Sie sich für den Newsletter Bauleitplanung anmelden, um per E-Mail über neue Schritte aller laufenden Planverfahren in Aachen informiert zu werden.

Hinweis zum Datenschutz

Ich habe die Datenschutzerklärung zur Kenntnis genommen. Ich erteile hiermit die Einwilligung zur Verarbeitung meiner Daten zu dem genannten Zweck.

## Stellungnahme zu Nr. 26:

### 26.1 Erhalt der Weidenutzung

Hinsichtlich des Aspekts Erhalt der Fläche für die Landwirtschaft (Weide), wird auf die Antworten zu den Stellungnahmen 1.1 und 1.6 verwiesen. Hier wird die grundsätzliche Abwägung zur baulichen Entwicklung mit dem Ziel zur Schaffung dringend benötigten Wohnraum erläutert.

#### Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

### 26.2 Nahversorgung, Infrastruktur

Hinsichtlich der Aspekte wird auf die Antworten zu den Stellungnahmen 1.7 und 15.5 verwiesen.

#### Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### 26.3 Angebote für Senior\*innen

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 15.2 verwiesen.

#### Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### 26.4 Schulen, KiTa, Kinder und Jugendliche

Hinsichtlich der Aspekte wird auf die Antworten zu den Stellungnahmen 1.7 und 15.1 verwiesen.

#### Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### 26.5 Parken, Verkehr, Umbau Grauenhofer Weg

Hinsichtlich des Aspekts Parken und Verkehr wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.4 verwiesen, in der das Verkehrskonzept insgesamt erläutert wird.

Die Haupterschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt nun über den Grauenhofer Weg. Es wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, das die Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs und zur Förderung der Radnutzung

beinhaltet. Die unter 1.4 beschriebenen Maßnahmen sollen auch dazu führen, einen zusätzlichen Parkdruck auf den umgebenden Straßen zu vermeiden.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht geplant und nach Aussage des Verkehrsgutachtens auch nicht notwendig bzw. durch den Bebauungsplan ausgelöst.

Durch die Errichtung der beiden Straßenanschlüsse entfallen voraussichtlich drei Parkplätze auf dem Grauenhofer Weg. Der gesamte Parkplatzbedarf des Bauvorhabens wird innerhalb des Neubaugebietes abgedeckt. Parkplätze am Grauenhofer Weg werden hierfür nicht benötigt. Der Verzicht auf die entfallenden Stellplätze ist möglich.

Kosten für den Ausbau der geplanten Straßen und für die Gestaltung der beiden Straßenanschlüsse in den Grauenhofer Weg sind durch die Investoren zu tragen. Durch die Baumaßnahmen kann es ggf. zu temporären verkehrlichen Einschränkungen kommen. Nach Umsetzung des Bebauungsplans sind die Verkehrsfunktionen des Grauenhofer Weges wieder vollständig sichergestellt.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **26.6 Höhenkonzept der Gebäude**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 3.1 verwiesen. Unter 3.1 wird das Höhenkonzept der geplanten Gebäude, die Haustypen und auch die Auswirkungen auf die Nachbarbebauung beschrieben. Hochhäuser werden nicht geplant. Dieses Konzept soll auch dazu beitragen, eine Verträglichkeit für die bestehende Bebauung zu gewährleisten.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **26.7 Anwendung §34 BauGB**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 16.1 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **26.8 Kosten**

Den Anrainer\*innen entstehen keine Kosten. Auch die Erschließungskosten sind durch die Investoren zu bezahlen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

## 27. Eingabe vom 21.12.2022

Die Oberbürgermeisterin

stadt aachen



### Bürger\*innenbeteiligung Bauleitplanung

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Grauenhofer Weg
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: Höhe und Dichte der Wohnbebauung.
Das Problemviertel im Driescher Hof könnte durch die Baupläne erweitert werden. Fünfstöckige, sozial geförderte moderne Plattenbauten funktionieren vielleicht woanders. Aber hier werden nur noch die Probleme verschärft
Folgendes gefällt mir: Berücksichtigung von Grünflächen
Teilweise aufgelockerte Bauweise Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.
<b>Angaben zu meiner Person</b>
Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

[Hier](#) können Sie sich für den Newsletter Bauleitplanung anmelden, um per E-Mail über neue Schritte aller laufenden Planverfahren in Aachen informiert zu werden.

Hinweis zum Datenschutz

Ich habe die Datenschutzerklärung zur Kenntnis genommen. Ich erteile hiermit die Einwilligung zur Verarbeitung meiner Daten zu dem genannten Zweck.

### Stellungnahme zu Nr. 27:

#### 27.1 Höhenkonzept der Gebäude

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 3.1 verwiesen. Unter 3.1 wird das Höhenkonzept der geplanten Gebäude, die Haustypen und auch die Auswirkungen auf die Nachbarbebauung beschrieben. Hochhäuser werden nicht geplant. Dieses Konzept soll auch dazu beitragen, eine Verträglichkeit für die bestehende Bebauung zu gewährleisten.

#### Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

#### 27.2 Dichte der Bebauung

Hinsichtlich der baulichen Dichte und auch weiteren Aspekten, wie Bevölkerungsverdichtung, sozialer Wohnungsbau, soziales Umfeld wird auf die Antworten zur Stellungnahme 1.1 und 1.2 verwiesen.

#### Abwägungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

#### 27.3 Verschärfung sozialer Probleme im Driescher Hof

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 4.1 verwiesen.

**Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

**28. Eingabe Sittarder Straße vom 29.11.2022**

An den  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur  
52064 Aachen

Aachen, den 29.11.2022  
Az. /620-35036-2019

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
- Grauenhofer Weg/Stettiner Straße -  
Beteiligung der Bürger\*innen an der Bauleitplanung**

(Informationen zum Datenschutz: siehe Rückseite)

Was mir gefällt:

Gar nichts

Was mir nicht gefällt:

Warum muß das bisshen  
Natur was hier noch ist weg radier-  
werden. Wiese müssen noch 1 Familien  
häuser bei der schlechten Lage gebaut  
werden. Der Wald, die Wildtiere die  
dort leben. Ist das für Sie ökonomisch (Klim

Meine Verbesserungsvorschläge:

Es gibt so viel Leerstand in der  
Aachener City (Wohnungen), seit Jahren  
leer liegende städtische Gebäude (Altes  
Polizeipräsidium) u.s.w. Sie haben doch schon am  
Vormittag schon selber gebaut was dort  
wurde.

Bitte füllen sie die Felder vollständig und in Druckbuchstaben aus und werfen Sie Ihre Eingabe unterschrieben in den  
bereitstehenden Briefkasten. Mit Ihrer Unterschrift bestätigen sie, dass Sie den unten angegebenen Datenschutzhinweis zur  
Kenntnis genommen haben und die Einwilligung zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erteilen.

Name:	
Straße und Hausnummer:	
Wohnort:	
Unterschrift:	

Eingaben auch im Internet unter: [www.aachen.de/bauleitplanung](http://www.aachen.de/bauleitplanung)  
oder per E-Mail an: [bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)



**Stellungnahme zu Nr. 28:**

**28.1 Wohnbauflächenbedarf, bauliche Entwicklung des Plangebietes, Erhalt der Freiflächen**

Hinsichtlich des Aspekts Erhalt der Freifläche / der Fläche für die Landwirtschaft (Weide) und der angeregten Alternative, den Wohnraumbedarf durch Nutzung von Leerständen in Aachen zu decken, wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.1 verwiesen.

**Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

**28.2 Grünstrukturen und -maßnahmen, Ausgleich**

Hinsichtlich des Aspekts zum Erhalt bestehender Grünstruktur und zum ökologischen Ausgleich der Baumaßnahmen wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.8 verwiesen.

**Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

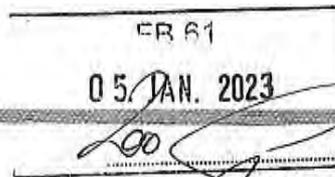
**28.3 Artenschutz**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.9 verwiesen.

**Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

## 29. Eingabe Grauenhofer Weg 137



An den  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur  
52064 Aachen

Aachen, den  
Az. /620-35036-2019

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Grauenhofer Weg/Stettiner Straße - Beteiligung der Bürger\*innen an der Bauleitplanung

(Informationen zum Datenschutz: siehe Rückseite)

Was mir gefällt:

#### Was mir nicht gefällt:

Die Stadt Aachen möchte durch eine Nachverdichtung bebauter Flächen Wohnraum schaffen. Was sie hier aber anstrebt ist eine Versiegelung/Bebauung großer Grünflächen. Ebenfalls wird gesagt, es würde dem Driescher Hof angepasst, dies ist aber nicht der Fall. Die Hochhäuser im Driescher Hof sind wie eine Insel angelegt. Hochhäuser in der Mitte, Grünflächen drum herum, dann ein großer Bürgersteig, anschließend die Straße, wieder Bürgersteig und erst danach stehen Einfamilienhäuser. Diese sind mit den Gärten von den Hochhäusern abgewandt gebaut. Somit Privatsphäre gewährleistet. Diese wären im Neubaugelände nach den vorliegenden Plänen nicht mehr gesichert. Es ist einfach nicht genügend Abstand von den Hochhäusern zu den Einfamilienhäusern eingeplant. Ärger vorprogrammiert. Als Nächstes ist es traurig mit anzusehen, dass immer mehr Natur weichen muss, Kühe gezwungen werden im Stall zu leben und viele Tierarten verbannt werden, obwohl einige von Ihnen unter Artenschutz stehen. Ein kleiner Teich der bestehen bleiben soll, wird als Biotop bezeichnet. Dies bestätigt eine große Unkenntnis, was ein Biotop ausmacht. Landschafts- und Umweltschutz, scheint keinerlei Rolle zu spielen. Es wird immer von einer grünen Lunge gesprochen die erhalten werden soll. Doch wo ist sie, wenn alles zugesperrt wird. Mit dem Bau dieser Wohnblöcke, ist das Chaos auf den Straßen vorprogrammiert. Der Grauenhofer Weg, Königsbergerstraße und Stettinerstraße, sind jetzt schon mit dem Autoverkehr überlastet.

#### Meine Verbesserungsvorschläge:

Bitte füllen sie die Felder vollständig und in Druckbuchstaben aus und werfen Sie Ihre Eingabe unterschrieben in den bereitstehenden Briefkasten. Mit Ihrer Unterschrift bestätigen sie, dass Sie den unten angegebenen Datenschutzhinweis zur Kenntnis genommen haben und die Einwilligung zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erteilen.

Name:	
Straße und Hausnummer:	
Wohnort:	
Unterschrift:	

Eingaben auch im Internet unter: [www.aachen.de/bauleitplanung/](http://www.aachen.de/bauleitplanung/)  
oder per E-Mail an: [bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)



## **Stellungnahme zu Nr. 28:**

### **29.1 Städtebauliche Anordnung**

Im Plangebiet sind keine Hochhäuser geplant. Die geplante Bebauung ist zwei- bis viergeschossig, wobei die Gebäudehöhen relativ gleichmäßig im Plangebiet verteilt sind. Konflikte durch benachbart liegende niedrige und sehr hohe Wohnhäuser entstehen somit weder innerhalb des Plangebiets noch in Bezug auf die umgebende Bestandsbebauung.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

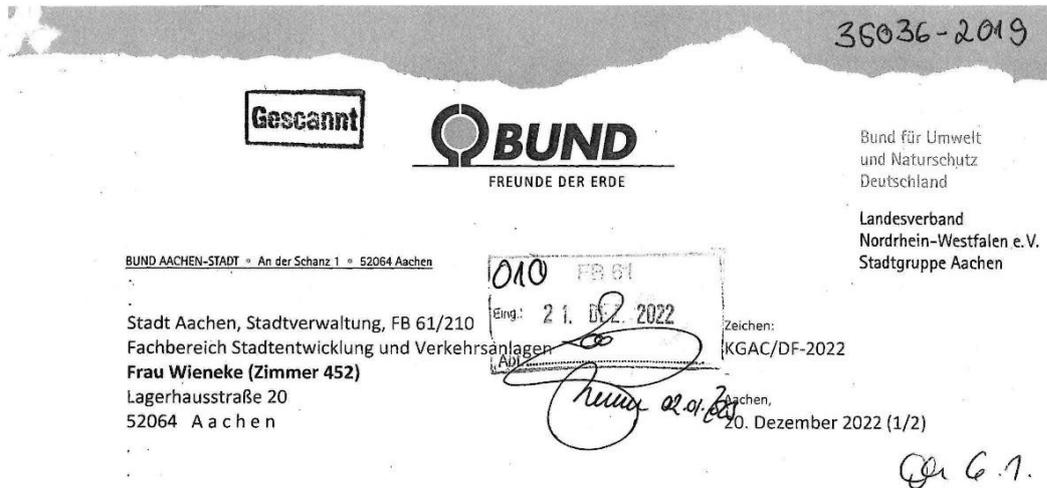
### **29.2 Erhalt des „Biotops“ / Grüne Lunge**

Hinsichtlich des Aspekts Erhalt des „Biotops“ und Grüne Lunge wird auf die Antworten zu den Stellungnahmen 1.8 und 1.9 verwiesen.

### **29.3 Verkehrsbelastung in Grauenhofer Weg, Königsberger Straße, Stettiner Straße**

Hinsichtlich des Aspekts der Verkehrsbelastung in den Straßen Grauenhofer Weg, Königsberger Straße, Stettiner Straße wird auf die Antworten zu der Stellungnahme 1.4 verwiesen.

### 30. Eingabe BUND vom 20.12.2022



BUND AACHEN-STADT • An der Schanz 1 • 52064 Aachen

Stadt Aachen, Stadtverwaltung, FB 61/210  
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
Frau Wieneke (Zimmer 452)  
Lagerhausstraße 20  
52064 Aachen



Zeichen:  
KGAC/DF-2022

20. Dezember 2022 (1/2)

067

- Grauenhofer Weg/Stettiner Straße - Bebauungsplan, vorhabenbezogen  
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 21. 11. bis 21. 12. 2022  
Öffentliche Bekanntmachung vom 7. November 2022  
Stellungnahme aufgrund der Berührung unserer Belange

**Es wird darum gebeten, den Absender im weiteren Verfahren nicht zu anonymisieren!**

Sehr geehrte Frau Wieneke,

hinsichtlich notwendiger und zeitgemäßer wie relevanter Umweltbelange wird nachdrücklich empfohlen, dass die Planung diese mit einer geringeren Verdichtung des hier betroffenen Außenbereichs sowie einem geringeren Bodenverlust würdigt.

Die Planung ist mit diesem Ziel entsprechend anzupassen:

Die Flurstücke 143 und 203 sollten zur Erhaltung der aktiv betriebenen Landwirtschaft freigehalten werden.

Es sollte/muss das Ziel der städtischen Planung sein, einen nachteiligen „Flächenwettbewerb“ zwischen der landwirtschaftlich Betriebswirtschaft und des unstrittig notwendigen Wohnungsbaus auszuschließen, bzw. größtmöglichst zu vermeiden und die zu den Betrieben/dem Betrieb arrondierten Flächen dringend in der Bewirtschaftung zu halten, einhergehend mit den im Erläuterungsbericht hinterlegten Hinweisen auf den Boden- und Klimaschutz.

Die Rücknahme der Anzahl entsprechender (Ein-Familienhaus)-Wohneinheiten wäre durch die Bauträgerin vorzunehmen.

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

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

< 2

Stadt Aachen, Stadtverwaltung, FB 61/210  
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Aachen,  
20. Dezember 2022 (2/2)

- Grauenhofer Weg/Stettiner Straße - Bebauungsplan, vorhabenbezogen

Vielen Dank und  
mit freundlichen Grüßen

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

## **Stellungnahme zu Nr. 30:**

### **30.1 Dichte der Bebauung**

Hinsichtlich der baulichen Dichte und auch weiteren Aspekten, wie Bevölkerungsverdichtung, sozialer Wohnungsbau, soziales Umfeld wird auf die Antworten zur Stellungnahme 1.1 und 1.2 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **30.2 Wohnbauflächenbedarf, bauliche Entwicklung des Plangebietes**

Hinsichtlich des Aspekts Erhalt der Freifläche / der Fläche für die Landwirtschaft (Weide) und der angeregten Alternative, den Wohnraumbedarf durch Sanierung des baulichen Bestandes im Driescher Hof und durch Nutzung von Leerständen in Aachen zu decken, wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.1 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

### **30.3 Landwirtschaft, Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen**

Hinsichtlich des Aspekts Erhalt der Fläche für die Landwirtschaft (Weide) wird auf die Antworten zu den Stellungnahmen 1.1 und 1.6 verwiesen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

### **30.4 Grünstrukturen und -maßnahmen, Ausgleich**

Hinsichtlich des Aspekts zum Erhalt bestehender Grünstruktur und zum ökologischen Ausgleich der Baumaßnahmen wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.8 verwiesen.

**Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

**30.5 Artenschutz**

Hinsichtlich des Aspekts wird auf die Antwort zur Stellungnahme 1.9 verwiesen.

**Abwägungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.