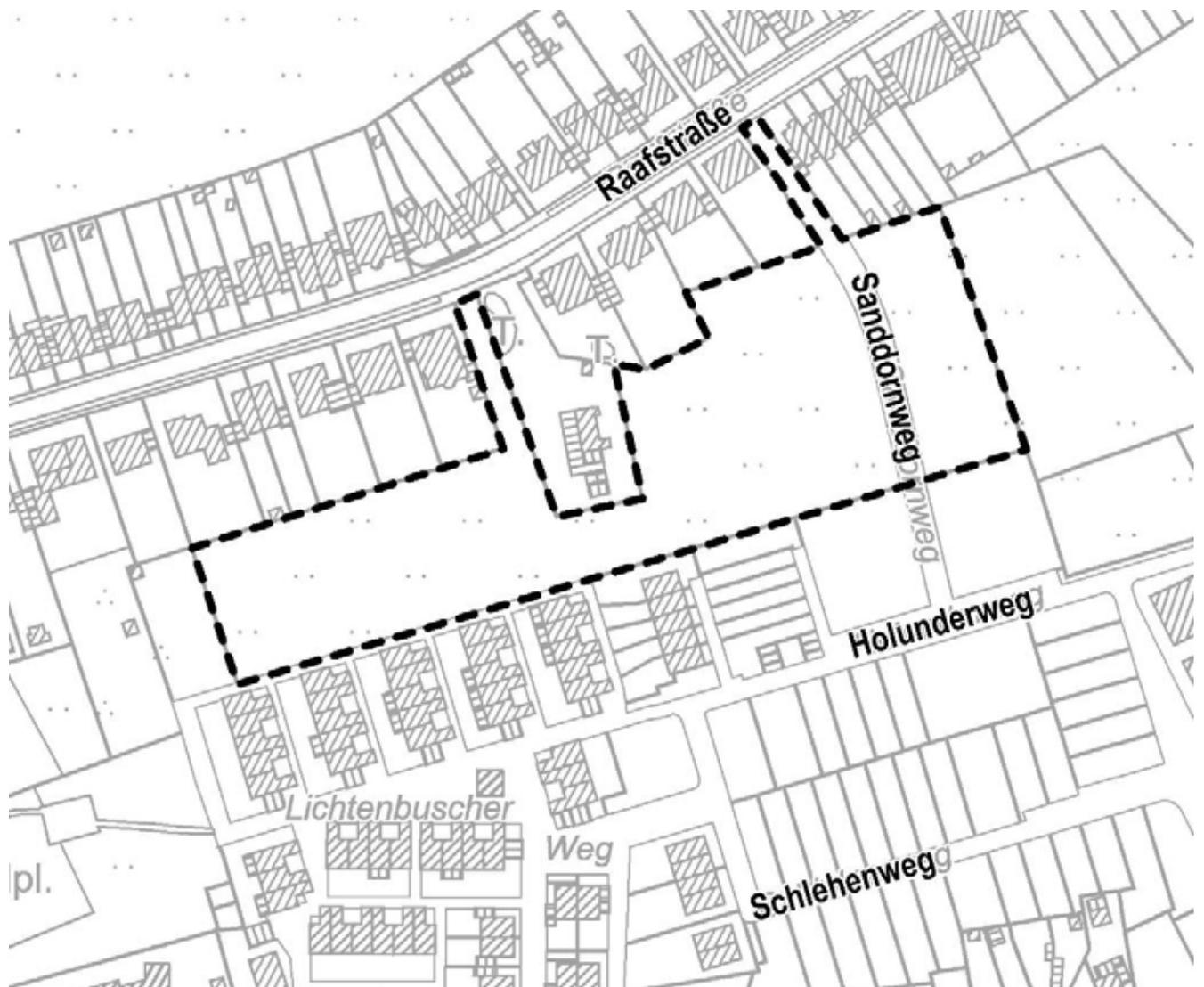


## Abwägungsvorschlag über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 994 - Raafstraße / Sanddornweg -

für den Bereich zwischen Raafstraße, Sanddornweg und Lichtenbuscher Weg  
im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim  
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 der Anhörungsveranstaltung vom 15.05.2019 .....	2
2.	Eingabe Lichtenbuscher Weg vom 19.05.2019 .....	9
3.	Eingabe Lichtenbuscher Weg vom 28.05.2019 .....	13
4.	Eingabe Lichtenbuscher Weg vom 07.06.2019 .....	15
5.	Eingabe Raafstraße vom 09.06.2019 .....	23
6.	Eingabe Lichtenbuscher Weg vom 11.06.2022 .....	29
7.	Eingabe Roetgen vom 14.06.2019 .....	35
8.	Eingabe Lichtenbuscher Weg vom 14.06.2019 .....	37
9.	Eingabe Raafstraße vom 14.06.2019 .....	39
10.	Eingabe Raafstraße vom 17.06.2019 .....	41
11.	Eingabe Raafstraße vom 21.06.2019 .....	43
12.	Eingabe Nachbarschaft Raafstraße, Lichtenbuscher Weg, Schlehenweg, Holunderweg vom 24.06.2019 .....	46

## 1. Niederschrift der Anhörungsveranstaltung vom 15.05.2019

### N I E D E R S C H R I F T

#### über die Durchführung der Anhörungsveranstaltung zur Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan nach § 11 i.V.m. §13b BauGB - Raafstraße / Sanddornweg -

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand statt in der Zeit vom 13.05.2019 bis 13.06.2019 im Bezirksamt Kornelimünster / Walheim mit einer Ausstellung der Planunterlagen und der darin dargestellten Planungsziele und den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Am 15.05.2019 wurde von 18:00 bis 19:30 Uhr eine Anhörungsveranstaltung durchgeführt.

Folgende Unterlagen waren ausgestellt:

Geltungsbereich

Luftbild

Städtebauliches Konzept

Rahmenkonzept

Erläuterungsbericht

Von der Verwaltung waren in der Anhörungsveranstaltung anwesend:

Frau Wieneke	Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen / Moderation
Herr Müller	Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen / Bauleitplanung
Frau Hoffmann	Fachbereich Umwelt / Umweltbereich

Dazu geladen waren:

Herr Schnuis	Büro RaumPlan Aachen / Vorstellung der Konzeption
Herr Inden	Büro RaumPlan Aachen / Protokollführung
Herr Malzahn	G. Quadflieg GmbH / Vertreter des Vorhabenträgers

Es waren 12 Bürgerinnen und Bürger erschienen.

Um 18:00 Uhr eröffnete Frau Wieneke den Anhörungstermin und informierte die Anwesenden über den vorgesehenen Ablauf des Abends. Die Bürger/innen wurden aufgefordert, nach der Vorstellung der Planung ihre Anregungen vorzubringen.

Herr Müller erklärte den Anwesenden den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens. Im Anschluss daran stellte Herr Schnuis anhand einer Präsentation das Rahmenkonzept, den städtebaulichen Entwurf, die Lage des Plangebietes sowie die zu Grunde liegenden übergeordneten Planungen vor.

Hauptthema der Veranstaltung war das städtebauliche Konzept. Hierzu wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

- Die Bebauung rückt zu nah an das denkmalgeschützte Hofgebäude heran, diese würde das Grundstück der Hofanlage verschatten
- Die westliche Bebauung rückt zu nah an die Bebauung des Lichtenbuscher Weges heran, damit werden die Grundstücke auch von Norden her einsehbar

- Im westlichen Bereich sollten keine Staffelgeschosse zugelassen werden, damit die Grundstücke des Lichtenbuser Weges nicht eingesehen werden können, normale Satteldächer werden als verträglicher erachtet
- Die Lage der westlichen Planstraße sollte so beibehalten werden, da eine Verlegung an die nördliche oder südliche Geltungsbereichsgrenze die anliegende Bebauung zu sehr beeinträchtigen würde
- Der westliche Bereich sollte nicht bebaut werden, eine Bebauung Richtung Sportplatz wird als sinnvoller erachtet
- Es wird angeregt, die künftige Bebauung an die Bebauung der Umgebung anzupassen, maximal zwei Vollgeschosse zuzulassen und Satteldächer festzusetzen
- Durch eine Bebauung des Areals fürchten die Bürgerinnen und Bürger eine Verschlechterung der Wohnqualität
- Es wird angeregt, das Baugebiet entweder näher am Sportplatz zu verwirklichen oder in der Nähe des Friedhofes
- Der östliche Teil des Konzeptes wird unkritisch gesehen

Des Weiteren wurden seitens der Bürger folgende Themen angesprochen:

#### **Verkehr**

- Die westliche Planstraße mit Parkstreifen sowie der Fußweg beeinträchtigen die Privatsphäre des Hofgrundstückes enorm

#### **Umweltbelange**

- Die bestehende lineare Grünstruktur an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze sollte erhalten bleiben
- Es werden Sorgen über die Entwässerung geäußert, entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Drainage, die beeinträchtigt werden könnte
- Es wird die Befürchtung geäußert, dass die geplante Bebauung Bestandsbäumen westlich des Plangebietes zu viel Wasser entziehen werde

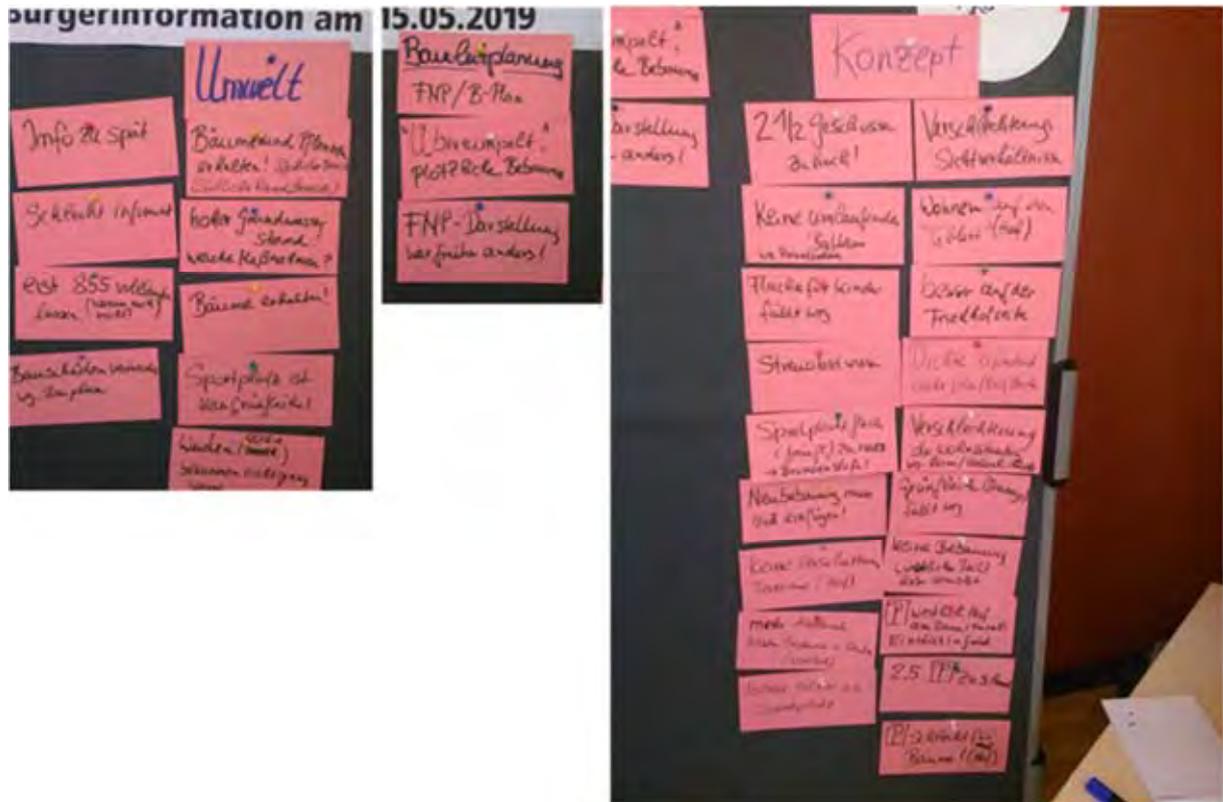
#### **Verschiedenes**

- Es wird ein bestehender Brunnen in der geplanten Grünfläche erwähnt, ob dieser noch existiert und in Betrieb ist, sei zu prüfen
- Es wird gefragt, wann mit einer Realisierung zu rechnen ist
- Es wird angeregt, erst das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 855 vollständig zu bebauen, ehe ein neues Baugebiet erschlossen wird

Soweit möglich wurden bestehende Fragen, Kritikpunkte und Anregungen von Frau Hoffmann, Herrn Müller, Herrn Malzahn und Herrn Schnuis ausführlich beantwortet und aufgenommen.

Abschließend wurden die Bürger/innen noch einmal darauf hingewiesen, dass weitere Anregungen dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen innerhalb der nächsten Wochen zugeschickt werden können.

Gegen 19:30 Uhr beendete Frau Wieneke den Anhörungstermin zur Bürgerinformation und dankte allen Anwesenden für das Interesse.



### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 1:**

Zum Thema 1.1 Städtebauliches Konzept:

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde das städtebauliche Konzept grundlegend überarbeitet.

Eine Bebauung auch des westlichen Bereichs ist sinnvoll und wird weiterhin verfolgt, da in Aachen ein anhaltend hoher Bedarf von zusätzlichen Wohnbauflächen besteht und die vorliegende Fläche gegenüber anderer Flächen mehrere Standortvorteile bietet.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans AACHEN\*2030 wurden sowohl der notwendige Wohnflächenbedarf als auch die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale und neue Wohnbauflächenpotenziale ermittelt. Der ermittelte Flächenbedarf bis 2035 liegt bei 199,0 ha. Im Rahmen der Aufstellung hat eine umfangreiche Bewertung verschiedener Potenzialflächen für die Ausweisung von Wohnbauflächen sowohl unter städtebaulichen als auch unter umweltrelevanten Kriterien stattgefunden. Insgesamt stellt der neu aufgestellte Flächennutzungsplan 117,3 ha weniger Wohnbauflächen dar als der vorhergehende Flächennutzungsplan 1980, demnach werden langfristig nur ca. 84 ha des Bedarfs gedeckt. Grund dafür sind unter anderem die Rücknahme von vorher ausgewiesenen Wohnbauflächen, die sich nach einer vertieften Umweltprüfung nicht für eine Wohnnutzung eignen, sowie die Rücknahme von Splittersiedlungen und eine Vermeidung bandartiger Entwicklungen entlang von Verkehrsachsen.

Die Stadt Aachen verfolgt grundsätzlich das Ziel, einen möglichst großen Teil des Flächenbedarfs durch die Wiedernutzbarmachung brachliegender und bereits versiegelter Flächen zu decken. Ein vollständiger Verzicht auf die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen ist jedoch nicht möglich, da entsprechende Flächen im notwendigen Umfang innerhalb des Aachener Stadtgebietes nicht vorhanden sind. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und ist damit Teil der ausgewiesenen Flächenreserven von ca. 84 ha, die dem langfristigen Bedarf von 199 ha entgegenstehen. Alternativflächen mit in Summe erkennbar geringeren Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltbelange haben sich im Rahmen der Bewertungen nicht ergeben.

Für die Inanspruchnahme der Plangebietsflächen gegenüber anderen Flächen im Stadtgebiet sprechen unter anderem die folgenden Vorteile:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Lichtenbuscher Siedlungsraums und grenzt auf drei Seiten an bestehende Wohnnutzungen an. Es ist durch die umliegenden Nutzungen bereits stark anthropogen geprägt. Eine Inanspruchnahme anderer Flächen innerhalb größerer zusammenhängender und gegebenenfalls raumbedeutsamer Grünzüge im Außenbereich etc. kann damit vermieden werden.
- Die Flächen sind durch die vorhandenen Straßen sowohl verkehrlich als auch technisch bereits teilweise erschlossen, so dass der Aufwand und die zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Erschließungsflächen geringer ist als auf anderen Flächen.
- Durch die Lage innerhalb von Lichtenbusch besteht im Umfeld des Plangebietes eine gute Versorgungsinfrastruktur.
- Auf der Fläche gibt es nur wenig Baumbestand, der sich überwiegend auf die Randbereiche beschränkt und zum größten Teil erhalten werden kann. Die Fläche bietet nur wenig Potenzial als Lebensraum für Tiere. Im Rahmen der planerischen Abwägung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen an dieser Stelle als eher gering eingeschätzt und als vertretbar angesehen. Eine Inanspruchnahme anderer Flächen wäre gegebenenfalls mit größeren Auswirkungen verbunden.
- Aufgrund der im Plangebiet vorliegenden Bodenverhältnisse und der häufigen Staunässe ist eine Bewirtschaftung der Fläche mit landwirtschaftlichen Maschinen nicht möglich. Die Nutzbarkeit ist daher stark eingeschränkt. Hinzu kommt die eher geringe Flächengröße und die Lage innerhalb eines Wohngebietes. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen

an anderer Stelle wäre gegebenenfalls eine Inanspruchnahme von aus landwirtschaftlicher Sicht höherwertigen Flächen verbunden.

Bei einer Inanspruchnahme von Flächen im Bereich des Friedhofes, wie vom Einwender / der Einwenderin vorgeschlagen, würde in den Außenbereich und in den Landschaftsraum eingegriffen werden. Die damit verbundenen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter wären voraussichtlich wesentlich höher. Die Planung wird daher auch für den westlichen Teilbereich beibehalten.

Die Lage der westlichen Planstraße sowie die Abstände der Bebauung zum Hofgebäude haben sich im westlichen Teilbereich nur geringfügig verändert und werden als ausreichend angesehen. Der Abstand wurde mit der Denkmalschutzbehörde bereits abgestimmt.

Im östlichen Teilbereich wurde die Erschließungsstraße verändert und die Bebauung im südlichen Bereich um 90 Grad gedreht. Dadurch rücken die Gebäude teilweise näher an die Hofanlage, gleichzeitig wird jedoch durch die Planung einer Wendeanlage, die auch als gestalteter Wohnhof dienen soll, eine Sichtachse vom Sanddornweg aus freigehalten und so die Hofanlage in ihrer Sonderstellung optisch betont.

Die gemäß Landesbauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen können an allen Stellen eingehalten werden, so dass aus der Bebauung keine unzumutbaren Verschattungen des Hofgebäudes resultieren.

Die Abstände zwischen der geplanten Bebauung entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze und der Bestandsbebauung am Lichtenbuscher Weg von ca. 10 m werden als ausreichend angesehen. Die geplante Wohnbebauung fügt sich in Hinblick auf die Grundstücks- und Gebäudegrößen in die angrenzende Bebauung am Lichtenbuscher Weg ein. Die gemäß Landesbauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen können an allen Stellen eingehalten werden. Es ist nicht von einer unverhältnismäßigen Einsichtnahme in die privaten Grundstücksflächen oder Wohnräume auszugehen, die das in Wohngebieten allgemein zu duldenende Maß übersteigt. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird für diese Reihenhäuser auf den Bereich angrenzend an die Gebäude beschränkt, um bauliche Anlagen direkt angrenzend an die Nachbargrundstücke zu verhindern.

Die Gebäudehöhen werden entlang der südlichen Plangebietsgrenze so begrenzt, dass maximal zwei Vollgeschosse möglich sind. Entsprechend dem Vorschlag der Einwender\*innen werden hier ausschließlich Satteldächer zugelassen, um die Einsehbarkeit der südlich angrenzenden Grundstücke zu begrenzen. Für Teilbereiche des Plangebietes werden statt Satteldächern Flachdächer zugelassen, um innerhalb des Plangebietes eine abwechslungsreiche städtebauliche Struktur zu erreichen. Gleichzeitig können damit auf Grundstücken, die aufgrund ihrer Lage im wesentlichen Nordgärten haben, Dachterrassen angeboten werden.

Zum Thema 1.2 Verkehr:

Der unmittelbar an der Grenze zum Flurstück 798 (Hofgrundstück) vorgesehene Parkstreifen ist im Rahmen der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes entfallen. Stattdessen wird zwischen Hofgrundstück und Planstraße ein Grünstreifen angelegt, mit dem die Einsehbarkeit des Hofgrundstücks reduziert werden kann.

Zum Thema 1.3 Umweltbelange:

Im Plangebiet sowie an den Rändern des Gebietes befindet sich einzelner Baumbestand. Im Plangebiet liegen 14 Bäume, von denen im Rahmen der Planung 6 Bäume gefällt werden müssen, da Konflikte mit der geplanten Bebauung sowie Zufahrt in das Plangebiet bestehen. Von diesen 6 Bäumen unterliegt ein Baum der Baumschutzsatzung (Salweide,

Baum Nr. 2 im Baumbilanzplan, ein entsprechender Ausgleich ist notwendig. Weitere Informationen können dem Baumbilanzplan entnommen werden.

Weitere Bäume ragen von den Nachbargrundstücken mit ihren Kronentraufbereichen in das Plangebiet. Die Planung der Baukörper ist so erfolgt, dass kein Eingriff in die Kronentraufbereiche zuzüglich einer Schutzzone von ca. 1,50 m notwendig wird. Einzige Ausnahme ist die Buche mit der Nr. 29 im Baumbilanzplan, die wegen der Nähe zur Grundstücksgrenze voraussichtlich gefällt werden muss, um die östliche Zufahrt realisieren zu können. Sie fällt unter die Baumschutzsatzung und ist entsprechend zu kompensieren.

Die entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende städtische Drainageleitung liegt außerhalb des Plangebietes auf den südlich angrenzenden Flächen, ein Eingriff in die Drainageleitung erfolgt nicht. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und liegt in einer leichten Hanglage. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung innerhalb des Plangebietes und auch auf den Gartenflächen im näheren Umfeld nicht möglich. Momentan versickert bzw. verdunstet das auf der Fläche anfallende Niederschlagswasser, aufgrund der geringen Aufnahmefähigkeit des Bodens erfolgt dies nur sehr langsam. Bei stärkeren Regenereignissen fließt das anfallende Niederschlagswasser oberflächlich über das Plangebiet in Richtung Süden ab. Die städtische Drainageleitung dient der Aufnahme dieses oberflächlich abfließenden Wassers und wurde zum Schutz der südlich liegenden Wohngebiete angelegt.

Da die Bodenverhältnisse bereits im Bestand keine Versickerung zulassen, werden durch die mit der Planung einhergehenden Versiegelungen im Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf die Menge des anfallenden Niederschlagswassers ausgelöst. Da zukünftig ein Großteil des anfallenden Wassers von Dachflächen und Verkehrsflächen in die geplante Kanalisation eingeleitet wird, verringert sich die Wassermenge sogar, die zukünftig durch die städtische Drainageleitung gefasst werden muss. In der Folge trägt die Planung grundsätzlich zu einer Entspannung der Entwässerungssituation im näheren Umfeld bei.

Durch die geplanten Baukörper und Erschließungsflächen im Plangebiet würde jedoch stellenweise der oberflächige Abfluss des Niederschlagswassers behindert, so dass das Wasser die städtische Drainageleitung nicht mehr erreichen würde. Gemäß § 37 WHG darf durch die geplante Bebauung des Plangebietes ein Abfluss des Wassers aus den oberhalb liegenden Gartenbereichen nicht behindert werden. Über den Bebauungsplan werden daher Trassen definiert, über die durch Kiespackungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen bzw. im Bereich von versiegelten Flächen durch Transportleitungen weiterhin eine Ableitung des Wassers bis zur vorhandenen Drainageleitung im Süden sichergestellt werden kann. Negative Auswirkungen durch die Planung sind daher nicht zu erwarten.

Die Planung stellt sicher, dass entlang der westlichen Plangebietsgrenze kein Eingriff in die Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Bäume erfolgt, die in der Regel ähnlich groß sind wie der Wurzelbereich der Bäume, zuzüglich eines Abstandes von mindestens 1,50 m. Es ist daher davon auszugehen, dass den Bäumen weiterhin ausreichend Wasser zur Verfügung steht. Aufgrund der Hanglage des Plangebietes und der vorliegenden Bodenverhältnisse fließt das Wasser oberflächlich überwiegend in Richtung Südosten ab. Mögliche Auswirkungen auf Bestandsbäume westlich des Plangebietes können daher nicht erkannt werden.

Zum Thema 1.4 Verschiedenes:

Ein Brunnen in der Fläche der geplanten Grünfläche konnte bisher nicht nachgewiesen werden.

Über die Dauer des Bebauungsplanverfahrens und zur anschließenden Bauzeit kann derzeit noch keine verbindliche Aussage getroffen werden, da dies von vielen verschiedenen Faktoren abhängig ist und das Wohngebiet voraussichtlich auch abschnittsweise realisiert wird.

Das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 855 erst vollständig zu bebauen und dann erst das neue Baugebiet zu erschließen ist zwar sinnvoll, jedoch hat die Stadt keinen Einfluss auf die verschiedenen Grundstückseigentümer, ob und wann sie ihre Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 855 bebauen. Aufgrund der fortschreitenden Bebauung ist abzusehen, dass das Baugebiet zeitnah vollständig bebaut sein wird. Zudem ist der Bedarf nach Baugrundstücken innerhalb Lichtenbuschs und des Aachener Stadtgebietes so hoch, dass das Baugebiet Raafstraße / Sanddornweg erforderlich ist.

Die Verwaltung empfiehlt, den Eingaben zum Thema „Verkehr“ insoweit zu folgen, dass auf die Parkplätze verzichtet wird und stattdessen dort eine Fläche als Verkehrsgrün zum Grundstück der Hofanlage geplant wird.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zu den Themen „städtebauliches Konzept“ und „Umweltbelange“ zurückzuweisen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zum Thema „Verschiedenes“ zur Kenntnis zu nehmen.

## 2. Eingabe Lichtenbuscher Weg vom 19.05.2019

An den  
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
52058 Aachen

Aachen, den 19.5.19  
Az. FB 61/620-35064-2018

Stadt Aachen  
21. APR. 2019

Bebauungsplan nach § 13 b BauGB  
- **Raafstraße / Sanddornweg** -  
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Was mir gefällt:



Was mir nicht gefällt:

Die direkt an die Siedlung Lichtenbuscher Weg angrenzende Grünfläche (Westteil) war ursprünglich aufgrund der engen Bebauung der o.g. Siedlung als grüne Ausgleichsfläche konzipiert, eine geplante Verlagerung dieser Ausgleichsfläche in Richtung Sportplatz stellt für uns keine sinnvolle Alternative dar, da die unmittelbare Anbindung an die Siedlung nicht mehr gegeben ist.

Die Grünfläche wird von vielen Kindern aus der Siedlung genutzt, Kindereinstiegtreppen (2 Kindereingänge und eine b.w.

Meine Verbesserungsvorschläge:

Keine Bebauung im Westteil, dafür dort Erhalt der Grün- und Ausgleichsfläche, evtl. eine Streuobstweise (auch unter Beteiligung der Anwohner Bebauung Richtung Sportplatz oder Nähe Friedhof (da dort keine Probleme mit Einschränkung des Privatplatzes bzw. der Sichtverhältnissen

Name:

Straße:

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)



Grundschule in unmittelbarer Nachbarschaft)  
nutzen diese Fläche für Ausflüge. Der ursprünglich  
ökologische Charakter der Fläche zielt auf  
Artenvielfalt, Artenhaltung (<sup>Verminderung des</sup> Zerschneidens).  
Diese Aspekte gehen mit dem Bebauungsplan  
unwiderruflich verloren. Das allseits bekannte  
Problem der Wasserversicherung in Lichtenburg ~~ist~~ wird  
durch Flächenversiegelung befördert.

Für uns bedeutet eine enge Bebauung Verlust  
der Privatsphäre, Einschränkung der Licht- und  
Sichtverhältnisse (u.a. aufgrund bodentiefer Fenster  
in Richtung Westteil).

Zum Kauf vor drei Jahren wurde uns angedeutet,  
dass diese Fläche eine unbebaubare, ökologische  
Schutzfläche darstellt. Diese Aspekte vor u.a.  
Laufentscheidend. Unsere Kinder (5 + 2 Jahre)  
nutzen die Fläche zum spielen und staunen  
(wenn der Traktor zum mähen vorbeikommt).

Des Weiteren schlägt der Bebauungsplan den  
Durchgang ~~vor~~ vor unserem Haus (

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

Zum Thema 2.1 Grün- und Ausgleichsfläche:

Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Wiesen und Weideflächen, die nicht als Ausgleichsflächen vorgesehen sind und bisher landwirtschaftlich genutzt wurden. Da unmittelbar westlich des Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 18 ‚Einfach und selber bauen‘ ein ca. 5.450 m<sup>2</sup> großer Spiel- und Bolzplatz und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 855 ein ca. 800 m<sup>2</sup> großer Spielplatz liegt, sind ausreichende Spielflächen für alle Altersgruppen vorhanden. Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden als Mischverkehrsflächen ausgebaut. Im östlichen Teilbereich soll die zentrale Platzfläche multifunktional als Wendemöglichkeit für das hier eher geringe Verkehrsaufkommen sowie als Aufenthaltsfläche und Treffpunkt für die Nachbarschaft ausgebildet werden. Die Flächen oberhalb des Regenrückhaltebeckens werden ebenfalls begrünt und stehen der Öffentlichkeit in Zukunft als Aufenthaltsraum zur Verfügung.

Zum Thema 2.2 Bebauung im westlichen Teil:

Hierzu wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 1.1 Städtebauliches Konzept verwiesen.

Zum Thema 2.3 Wasserversickerung:

Das Problem des oberflächlich wild abfließenden Wassers ergibt sich aus den Bodenverhältnissen im Plangebiet und der Umgebung, die eine Versickerung nicht bzw. kaum zulassen. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und liegt in einer leichten Hanglage. Momentan versickert bzw. verdunstet das auf der Fläche anfallende Niederschlagswasser, aufgrund der geringen Aufnahmefähigkeit des Bodens erfolgt dies nur sehr langsam. Bei stärkeren Regenereignissen fließt das anfallende Niederschlagswasser oberflächlich über das Plangebiet in Richtung Süden ab. Die hier außerhalb des Plangebietes liegende städtische Drainageleitung (siehe Bebauungsplan Nr. 855) dient der Aufnahme dieses oberflächlich abfließenden Wassers und wurde zum Schutz der südlich liegenden Wohngebiete angelegt.

Da die Bodenverhältnisse bereits im Bestand keine Versickerung zulassen, werden durch die mit der Planung einhergehenden Versiegelungen im Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf die Menge des anfallenden Niederschlagswassers ausgelöst. Da zukünftig ein Großteil des anfallenden Wassers von Dachflächen und Verkehrsflächen in die geplante Kanalisation eingeleitet wird, verringert sich die Wassermenge sogar, die zukünftig durch die südlich angrenzende vorhandene städtische Drainageleitung gefasst werden muss. In der Folge trägt die Planung grundsätzlich zu einer Entspannung der Entwässerungssituation im näheren Umfeld bei.

Durch die geplanten Baukörper und Erschließungsflächen im Plangebiet würde jedoch stellenweise der oberflächige Abfluss des Niederschlagswassers behindert, so dass das Wasser die Drainageleitung nicht mehr erreichen würde. Gemäß § 37 WHG darf durch die geplante Bebauung des Plangebietes ein Abfluss des Wassers aus den oberhalb liegenden Gartenbereichen nicht behindert werden. Daher erfolgt zeichnerisch die Festsetzung von Trassen im Plangebiet, über die ein Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers aus Richtung der nördlichen Grundstücksgrenzen nach Süden sichergestellt wird. Negative Auswirkungen durch die Planung sind daher nicht zu erwarten.

Zum Thema 2.4 Abstände und Privatsphäre:

Die Abstände zwischen der geplanten Bebauung entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze und der Bestandsbebauung am Lichtenbuscher Weg von ca. 10 m werden als ausreichend angesehen. Die geplante Wohnbebauung fügt sich in Hinblick auf die Grundstücks- und Gebäudegrößen in die angrenzende Bebauung am Lichtenbuscher Weg ein. Die gemäß Landesbauordnung einzuhaltenen Abstandsflächen können an allen Stellen eingehalten werden. Es ist nicht von einer unverhältnismäßigen Einsichtnahme in die privaten Grundstücksflächen oder Wohnräume auszugehen, die das in Wohngebieten allgemein zu duldende Maß übersteigt. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird für diese Reihenhäuser auf den Bereich angrenzend an das Gebäude beschränkt, um bauliche Anlagen direkt angrenzend an die Nachbargrundstücke zu verhindern.

Die Gebäudehöhen werden entlang der südlichen Plangebietsgrenze so begrenzt, dass maximal zwei Vollgeschosse möglich sind. Zusätzlich werden hier ausschließlich Satteldächer zugelassen, um die Einsehbarkeit der südlich angrenzenden Grundstücke zu begrenzen.

Zum Thema 2.5 Durchgangsverkehr:

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Raafstraße sowie vom Sanddornweg über den Holunderweg an die Kesselstraße. Eine relevante Erhöhung des Durchgangsverkehrs im Bereich des Lichtenbuscher Weges ist lediglich für den Fuß- und Radverkehr zu erkennen. Die Anbindung des Plangebietes an das südlich liegende Wohngebiet erfolgt nur als Fuß- und Radweg, um eine generelle Durchwegung und die Erreichbarkeit der umliegenden Spielplätze und Einrichtungen sicherzustellen. Diese Verbindung ist städtebaulich sehr wichtig und war bereits durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 18 planungsrechtlich vorbereitet.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

### 3. Eingabe Lichtenbuscher Weg vom 28.05.2019

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Raafstr./Sanddornweg

Kritik: Weniger enge Bebauung / Haus vor Lichtenbuscher Weg 18 u. 28 ohne(!) weiteres Geschoss auf dem 1. OG. Bauplanung zu hoch, auch wg. Beschattung des ehem. Bauernhofs.

Zustimmung: Zur gesamten Planung leider keine Zustimmung. Es fehlt im Übrigen an wichtiger Infrastruktur (z.B. Kindergartenplätze). Dort Wartezeit sehr lang.

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: Eigentümer

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

Zum Thema 3.1 dichte Bebauung:

Die Stadt Aachen ist bestrebt, entsprechend den Zielen des Baugesetzbuches und des Landes NRW bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vorrangig zukünftige Wohnbauflächen durch Innenentwicklung und Nachverdichtung zu schaffen. Diese Vorgehensweise bietet sich im vorliegenden Fall insbesondere deswegen an, weil Teilflächen bereits durch den Sanddornweg erschlossen werden. Ziel der Planung ist es innerhalb des Plangebietes verschiedene Wohnformen zu realisieren und dabei auch im Sinne des flächensparenden Bauens Reihenhäuser mit teilweise kleineren Grundstücken anzubieten. Dies führt dazu, dass die Dichte innerhalb der verschiedenen Teilflächen des Plangebietes variiert, insgesamt liegt die Dichte und Versiegelung jedoch in einem für ein allgemeines Wohngebiet verträglichen Rahmen.

Die Abstände zwischen der geplanten Bebauung entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze und der Bestandsbebauung am Lichtenbuscher Weg von ca. 10 m werden als ausreichend angesehen. Die geplante Wohnbebauung fügt sich in Hinblick auf die Grundstücks- und Gebäudegrößen in die angrenzende Bebauung am Lichtenbuscher Weg ein. Die gemäß Landesbauordnung einzuhaltenen Abstandsflächen können an allen Stellen eingehalten werden. Es ist nicht von einer unverhältnismäßigen Einsichtnahme in die privaten Grundstücksflächen oder Wohnräume auszugehen, die das in Wohngebieten allgemein zu duldenende Maß übersteigt. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird für diese Reihenhäuser auf den Bereich angrenzend an das Gebäude beschränkt, um bauliche Anlagen direkt angrenzend an die Nachbargrundstücke zu verhindern.

Die Gebäudehöhen werden entlang der südlichen Plangebietsgrenze so begrenzt, dass maximal zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss und ein Obergeschoss) möglich sind. Zusätzlich werden hier ausschließlich Satteldächer zugelassen, um die Einsehbarkeit der südlich angrenzenden Grundstücke zu begrenzen.

Die gemäß Landesbauordnung einzuhaltenen Abstandsflächen können an allen Stellen eingehalten werden, so dass aus der Bebauung keine unzumutbaren Verschattungen des Hofgebäudes resultieren.

Zum Thema 3.2 wichtige Infrastruktur:

Die Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in der Stadt Aachen für das KiTa-Jahr 2023/2024 unterteilt das Aachener Stadtgebiet in 14 Sozialräume. Das Plangebiet liegt im Sozialraum 13, der Kornelimünster, Oberforstbach, Lichtenbusch und Schleckheim umfasst.

Es wird davon ausgegangen, dass für ein bedarfsgerechtes Angebot für die Altersgruppe der 3- bis 6-Jährigen eine Versorgungsquote von 97 % im ü3-Bereich und für die Altersgruppe der unter 3-Jährigen von 50 % vorgehalten werden muss. Stadtweit liegen die Versorgungsquoten derzeit bei 92,87 % bzw. 47,06 %, zur Erhöhung der Quoten sollen in den nächsten Jahren verschiedene Maßnahmen umgesetzt werden. Im Sozialraum 13 liegen die Versorgungsquoten mit 101,07 % im ü3-Bereich und 56,13 % im u3-Bereich jedoch deutlich über dem Durchschnitt und über den Mindestversorgungsquoten. Die bestehenden Kindertagesstätten sind demnach derzeit nicht vollständig ausgelastet, zusätzlich prüft die Verwaltung derzeit einen Standort für den Neubau einer vierzügigen Kindertagesstätte in Kornelimünster zur langfristigen weiteren Entlastung. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass auch bei Realisierung des geplanten Wohngebietes eine ausreichende Kindertagesbetreuung sichergestellt werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

4. Eingabe Lichtenbuscher Weg vom 07.06.2019

An den  
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
52058 Aachen

Aachen, den \_\_\_\_\_  
Az. FB 61/620-35064-2018

Bebauungsplan nach § 13 b BauGB

**- Raafstraße / Sanddornweg -**

Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung



Eing.: 14. JUNI 2019

Aer

Was mir gefällt:

Siehe Stellungnahme im Anhang!  
Das 4-seitige Schreiben wurde  
am 7.6.2019 auch schon an  
bebauungsplan@mail.aachen.de  
gemailt!

Was mir nicht gefällt:

Siehe Stellungnahme im Anhang!

Meine Verbesserungsvorschläge:

Siehe Stellungnahme im Anhang!

## **Bebauungsplan Raafstraße / Sanddornweg**

### **Stellungnahme zum Bebauungsvorhaben**

Als Bewohner eines Endhauses des ost-westlich ausgerichteten Riegels (Nr 46-38) der dichten Bebauung „Einfach und selber bauen“ bin ich als direkter Angrenzer (Haus-Nr 38, Familie Benthaus) von dem im Rahmen der Anhörung am 15. Mai 2019 im Bezirksamt Kornelimünster vorgestellten Bebauungsplan betroffen. Unsere Siedlung -wir wohnen auf Grundstücken, die kleiner als 200 m<sup>2</sup> sind- bedarf eines ausgleichenden Grüngürtels, der in der ursprünglichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Einfach und selber bauen“ und dem zurzeit gültigen FNP 1980 auch vorgesehen ist. Insbesondere, da junge Familien mit Kindern hier wohnen sollen. Kinder benötigen nicht nur Wohnraum, sondern auch Grünflächen zum Wohlfühlen und Spielen.

Die Siedlung „Einfach und selber bauen“ wurde im Jahr 1999 von der SPD als vorbildliches soziales Projekt von Herrn Müntefering, damals Bundesminister für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen eingeweiht. Die damaligen Stadtplaner haben sich sicherlich Ihre Gedanken gemacht und bewusst nur in östlicher Richtung Bauerwartungsland eingepflanzt, das derzeit – also 20 Jahre später- nun allmählich bebaut wird und noch viel Platz für neue Familien bereithält.

### **Was mir auffällt:**

Dass der für die neue Bebauung zuständige Bauunternehmer Herr Quadflieg, der uns Bürgern im Rahmen der Anhörung am 15. Mai vorgestellt wurde, die zur Disposition stehenden Wiesen- und Weidengrundstücke kürzlich erworben hat, um sie zu bebauen, obwohl die gekauften Flächen gemäß derzeit gültigem FNP 1980 noch kein Bauland sind. Mir stellt sich hier die Frage, ob die gesamte Bürgerbeteiligung letztendlich eine Farce ist, da durch Absprachen mit der Stadt Aachen schon im Vorfeld vollendete Tatsachen geschaffen wurden. Ich gehe als juristischer Laie zunächst einmal davon aus, dass dieses Vorgehen der gängigen, rechtlich korrekten Verfahrensweise entspricht.

Dass eine Bebauung, die näher an den östlich gelegenen Sportplatz heranführt aufgrund einer angeblich zu hohen Lärmbelastung durch die Sportstätte verworfen wurde, obwohl an der Raafstr. kürzlich in

## **Bebauungsplan Raafstraße / Sanddornweg**

unmittelbarer Nähe des Sportplatzes zwei Mehrfamilienhäuser (u.a. Haus-Nr. 72) genehmigt und gebaut wurden.

### **Was mir gefällt:**

Die Absicht Wohnraum für junge Familien mit Kindern zu schaffen!

### **Was mir nicht gefällt:**

○ Dass zur Schaffung neuen Wohnraums eine schon bestehende sehr dichte Bebauung - die Siedlung „Einfach und selber bauen“- in nördlicher Richtung durch eine zusätzliche enge Bebauung mit kleinen Grundstücken erweitert werden soll.

Die geplante Änderung des zurzeit gültigen Flächennutzungsplans 1980 mit Wegfall der zwischen Raafstraße und Kesselstraße liegenden, unterschiedlich breiten Grünfläche, die den gesamten Innenbereich von Westen nach Osten durchzieht!

○ Dass der denkmalgeschützten Bauernhof, mit angrenzendem Weiher und erhaltenswertem Baumbestand laut Bebauungsplan in Zukunft nicht mehr von Grünflächen, sondern Parkplätzen und Häusern umgeben sein soll und auf diese Weise deutlich weniger Wiesen- und Weideflächen zum freien Spielen der ansässigen Kinder zur Verfügung steht.

○ Die Versiegelung weiteren Wiesen- und Weidelandes, das als Feuchtwiese Wasser aufnimmt und als wertvoller CO<sub>2</sub>-Speicher dem Klimaschutz dient.

Das Verschwinden weiterer Grünflächen als Inseln für die schutzbedürftige Insektenwelt, insbesondere die Bienen und als Lebensraum für Vögel und andere Tierarten.

### **Begründung:**

Die Bebauung des Projektes „Einfach und selber bauen“ ist besonders mit den fünf dicht hintereinander liegenden Riegeln, die direkt an die neu

## Bebauungsplan Raafstraße / Sanddornweg

geplante Bebauung angrenzen sollen, schon sehr dicht bebaut. Auch Herr Müller als Vertreter der Stadtentwicklung der Stadt Aachen erwähnte diesen Punkt der dichten Bebauung in der Anhörung am 15. Mai 2019. Der Stadt ist diese Tatsache also durchaus bewusst. Diese dichte Bebauung mit Grundstücksgrößen unterhalb von 200 m<sup>2</sup> ist nur erträglich, weil nördlich die Bauernwiese als Ausgleichsgrünfläche anschließt, die jetzt bebaut werden soll. Die nach Westen ausgerichteten Gärten und Terrassen der Endhäuser der Riegel „Einfach und selber bauen“ würden durch die in nordwestlicher Richtung geplanten Häuser zusätzlich verschattet. Auch die Wahrung einer Privatsphäre wäre, besonders für die an die Neubebauung angrenzenden Endhäuser der Riegel nicht mehr gewährleistet.

- Eine Bebauung mit eigentlich zweieinhalbgeschossigen Häusern mit oben umlaufendem Balkon, die als zweigeschossige Gebäude gelten (Bilder entsprechender Gebäuden der Fa. Quadflieg wurden auf der Anhörung gezeigt), wären aufgrund ihrer Höhe und Konstruktion aus den beiden o.g. Gründen (Verschattung, fehlende Privatsphäre) inakzeptabel. Insbesondere, da sie nicht der bisher umgesetzten Bauform mit Pult- oder Giebeldach entspräche.

### Meine Verbesserungsvorschläge:

○ Als Biologin plädiere ich für den Erhalt der Wiesen als Ausgleichsgrünfläche und Lebensraum für Kinder, Erwachsene, Insekten und Vögel. Der diesen April in den Kinos angelaufene Film „Die Wiese – Ein Paradies nebenan“ von Jan Haft zeigt wie bedroht der Mikrokosmos Wiese zurzeit ist. Dem Fachbereich Umwelt bieten sich nach den eindeutigen Ergebnissen der Europawahl sicher ausreichend Argumente für ein ausgewogeneres Miteinander von Mensch und Natur.

Zur Stadtentwicklung und Schaffung von **Wohnraum, der zurzeit schon in östlicher Richtung des ursprünglichen Projektes „Einfach und selber Bauen“ entsteht**, gehört auch der Erhalt einer lebenswerten Umgebung für **alle Anwohner**. In diesem Zusammenhang wäre eine ökologische Wiese denkbar, die mit einem naturnah angelegten Kleinkinderspielplatz kombiniert wird. Die im Erläuterungsbericht zum neuen Bebauungsplan erwähnte große Grünfläche mit Basketballfeld an

## **Bebauungsplan Raafstraße / Sanddornweg**

der Raerenerstraße hat sich eher als Spiel- und Aufenthaltsfläche für Jugendliche etabliert. Für Kleinkinder existiert kein adäquater, gepflegter Spielbereich. **Ein Kleinkinderspielplatz mit Ökowieze (Wildblumeneinsaat für gefährdete Biene und Hummeln) und eventuell einem Streuobstwiesenbereich im Westen des denkmalgeschützten Bauernhofes würde sich natürlich in die Umgebung einfügen und allen Anwohnern zugute kommen. Der durch die umliegenden Hecken der angrenzenden Gärten geschützte Kleinkinderspielplatz würde eine ungefährdetes Spielen, entfernt vom Straßenverkehr, erlauben.** Der an der Kesselstraße geplante Spielplatz gewährleistet dies nicht. Trotz 30iger Zone fahren die PKWs hier häufig mit deutlich überhöhter Geschwindigkeit.

Die hier vorgestellte alternative Planung würde einer weiteren Versiegelung wertvollen Bodens vorbeugen und den Klimaschutzziele der Stadt Aachen entgegenkommen. Ökologische Wildwiesen fungieren als wichtiger Kohlenstoffspeicher. Die Friday-For-Future – Bewegung zeigt, was sich unsere Jugend für ihre Zukunft wünscht. Auch die Stadt Aachen sollte sich, insbesondere nach der Europawahl, ihrer grünen Verantwortung stellen und sich diesen Zielen nicht verschließen. Nur durch eine moderate Erschließung und Bebauung lassen sich zukunftsweisende Beispiele lebenswerter Siedlungsräume schaffen und erhalten. Auf diese Weise bliebe die derzeitige Attraktivität des grenznahen Lichtenbuscher Viertels erhalten, das durch den ständigen Verkehrslärm der nahen Autobahn schon sehr belastet ist!

Nicht zuletzt würde das denkmalgeschützte Bauernhaus in einem naturnahen Umfeld verbleiben und somit seinem Denkmalschutz-Status weiterhin entsprechen. Auch die sehr enge Zufahrt am Weiher, die das westlich gelegene, geplante Neubauteilgebiet mit der Raafstraße verbinden soll, würde entfallen. Auf diese Weise würde der unter Schutz stehende Baumbestand am Rande des ökologisch wertvollen Weihers ebenfalls nachhaltig geschützt.

**Der Erhalt zumindest eines Teils des siedlungsnahen Grüngürtels wäre ein Kompromiss. Eine win-win Situation für Flora und Fauna, für das Klima, für die Bürger in Lichtenbusch und für eine zukunftsorientierte und umweltbewusste Stadt Aachen!**

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 4:**

Zum Thema 4.1 Grün- und Ausgleichsfläche:

Die Flächen des Plangebietes nördlich der bestehenden Siedlung ‚Einfach und selber bauen‘ liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 und waren zu keiner Zeit als Ausgleichsflächen für das damalige Bauvorhaben vorgesehen. Die Flächen werden als Weiden- und Wiesenflächen genutzt.

Im Flächennutzungsplan 1980 wurde ein Teil des Innenbereichs zwischen Raafstraße, Raerener Straße, Kesselstraße und Monschauer Straße als Grünfläche dargestellt. Diese Flächen wurden bereits durch die Bebauungspläne Nr. 18 und Nr. 855 teilweise überplant, so dass der westliche Teil des heutigen Plangebietes als Insel innerhalb der Wohnbebauung verbleibt. Die weiteren Grünflächen liegen östlich des Plangebietes in Richtung Sportplatz. Im zwischenzeitlich rechtskräftig gewordenen Flächennutzungsplan AACHEN\*2030 wurde die Grünfläche an die vorhandene Bebauung angepasst und auch das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dargestellt, so dass sich das Vorhaben aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Weiterhin wird auf die Stellungnahme zu 1.1 Städtebauliches Konzept verwiesen.

Da unmittelbar westlich des Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 18 ‚Einfach und selber bauen‘ ein ca. 5.450 m<sup>2</sup> großer Spiel- und Bolzplatz und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 855 ein ca. 800 m<sup>2</sup> großer Spielplatz liegt, sind ausreichende Spielflächen für alle Altersgruppen vorhanden. Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden als Mischverkehrsflächen ausgebaut. Im östlichen Teilbereich soll die zentrale Platzfläche multifunktional als Wendenmöglichkeit für das hier eher geringe Verkehrsaufkommen sowie als Aufenthaltsfläche und Treffpunkt für die Nachbarschaft ausgebildet werden. Die Fläche oberhalb des Regenrückhaltebeckens wird begrünt und steht der Öffentlichkeit zukünftig ebenfalls als Aufenthaltsfläche zur Verfügung. Das vorhandene Spielangebot wird damit im Umfeld des Plangebietes als ausreichend bewertet. Zusätzlich bestehen aus dem Wohngebiet auf kurzem Wege Anbindungen in den umliegenden Freiraum. Durch die Bebauung der Flächen werden Weideflächen in Anspruch genommen, ein Verlust von Spielflächen ist damit nicht verbunden. Über den Durchführungsvertrag wird der Vorhabenträger zur Zahlung einer Ausgleichszahlung verpflichtet, die zur Aufwertung der vorhandenen Spielflächen genutzt wird.

Zum Thema 4.2 Grundstückserwerb:

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Aachen\*2030 fand bereits im Zeitraum vom 23.06.2014 bis 01.08.2014 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. In diesem ersten Vorentwurf war die Plangebietsfläche bereits entsprechend der heutigen Ausweisung als Wohnbaufläche dargestellt, so dass die grundsätzliche Planungsabsicht der Stadt Aachen in diesem Bereich bereits mindestens seit 2014 bekannt ist. Einem Investor steht es frei in Erwartung einer zukünftigen Ausweisung als Wohnbaufläche Flächen anzukaufen. Jedoch wird erst durch den Satzungsbeschluss eines Bebauungsplanes und die sichergestellte Erschließung tatsächlich eine Bebauung auf den Flächen ermöglicht. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, hat der Investor die Möglichkeit, die Einleitung eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens zu beantragen.

Zum Thema 4.3 Sportlärm:

Das Gebot der Konfliktbewältigung verlangt, dass Konflikte, die durch einen Bebauungsplan ausgelöst werden, auch von ihm zu lösen sind. Die Planung darf nicht zu einer Verlagerung von ungelösten Konflikten auf spätere Planungsebenen führen. Im Bebauungsplanverfahren ist unter anderem sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung im Plangebiet eingehalten werden. Da ein ausreichender Abstand zum Sportplatz eingehalten wird, können die Richtwerte gemäß Schallgutachten an allen Gebäuden eingehalten werden. Bei einem näheren Heranrücken an den Sportplatz müssten zur Einhaltung der Richtwerte aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind jedoch an dieser Stelle nicht sinnvoll umsetzbar, und passive Lärmschutzmaßnahmen

wie beispielsweise nicht offenbare Fenster in bestimmten Fassaden würden einen starken Eingriff in die Nutzbarkeit der Wohnräume bedeuten. Im Sinne des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurde entschieden, die an den Sportplatz angrenzenden Flächen als Grünflächen zu erhalten und die Plangebietsflächen mit ausreichendem Abstand zum Sportplatz für eine Wohnnutzung zu entwickeln.

Die angesprochene Mehrfamilienhausbebauung liegt nicht im Bereich des Bebauungsplans, Aussagen zur Genehmigung der Bauvorhaben können nicht getroffen werden. Da die Gebäude nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen, greift das Gebot der Konfliktbewältigung hier nicht. Trotzdem sind bei jedem Bauvorhaben die geltenden Immissionsrichtwerte einzuhalten, in diesem Fall ggfs. durch die Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen.

Zum Thema 4.4 dichte Bebauung:

Ziel der Planung ist es innerhalb des Plangebietes verschiedene Wohnformen zu realisieren und dabei auch im Sinne des flächensparenden Bauens Reihenhäuser mit teilweise kleineren Grundstücken anzubieten. Dies führt dazu, dass die Dichte innerhalb der verschiedenen Teilflächen des Plangebietes variiert, insgesamt liegt die Dichte und Versiegelung jedoch in einem für ein allgemeines Wohngebiet verträglichen Rahmen. Die vorhandenen kleinen Grundstücke im südlichen angrenzenden Wohngebiet schließen eine Bebauung mit ähnlich großen Grundstücken im Plangebiet nicht aus, ein Zusammenhang zwischen der Größe der privaten Grundstücksflächen im Plangebiet mit der Wohnqualität auf den umliegenden Grundstücken kann nicht erkannt werden. Die gemäß Landesbauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen können an allen Stellen eingehalten werden. Weiterhin wird auf die Stellungnahme zu 3.1 dichte Bebauung verwiesen.

Zum Thema 4.5 Flächennutzungsplan:

Der Entfall der Grünflächen im Flächennutzungsplan ist nicht Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 994. Dieser Beschluss über die dargestellte Wohnbaufläche wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes AACHEN\*2030 gefasst.

Zum Thema 4.6 Abstand zur Hofanlage:

Die Stadt Aachen ist bestrebt, entsprechend den Zielen des Baugesetzbuches und des Landes NRW bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vorrangig zukünftige Wohnbauflächen durch Innenentwicklung und Nachverdichtung zu schaffen. Diese Vorgehensweise bietet sich im vorliegenden Fall insbesondere deswegen an, weil Teilflächen bereits durch den Sanddornweg erschlossen werden. Damit werden weitere Ausdehnungen des Siedlungsbereiches in den Landschaftsraum ausgeschlossen. Da das Grundstück der Hofanlage von Norden aus sehr stark in das Plangebiet einbindet, ist eine sinnvolle Planung ohne ein Heranrücken von Gebäuden und Verkehrsflächen nicht möglich, die Sonderstellung des Hofes wurde jedoch in der Planung berücksichtigt und wird durch verschiedene Maßnahmen gesichert:

Im östlichen Teilbereich wurde die Erschließungsstraße verändert und die Bebauung im südlichen Bereich um 90 Grad gedreht. Dadurch rücken die Gebäude teilweise näher an die Hofanlage, gleichzeitig wird jedoch durch die Planung einer Wendeanlage, die auch als gestalteter Wohnhof dienen soll, eine Sichtachse vom Sanddornweg aus freigehalten und so die Hofanlage in ihrer Sonderstellung optisch betont und insbesondere der südlich liegende Gartenbereich von angrenzender Bebauung freigehalten. Der Fuß- und Radweg in der südlich angrenzenden Freifläche wird so angelegt, dass kein Eingriff in den vorhandenen Baumbestand notwendig wird. Entlang des westlichen Grundstücksrandes werden die geplanten Parkplätze und die Zufahrtsstraße abgerückt, um die Auswirkungen auf das Hofgrundstück zu reduzieren. Auf Höhe des Weiheres wird die Straße zum Schutz des Gewässers und der ortsbildprägenden Eiche auf 3,50 m eingeeengt.

Die gemäß Landesbauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen können an allen Stellen eingehalten werden, so dass aus der Bebauung keine unzumutbaren Verschattungen des Hofgebäudes resultieren.

Zum Thema 4.7 Feuchtwiese / Entwässerung:  
Hierzu wird auf die Stellungnahme zu 2.3 Wasserversickerung verwiesen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

## 5. Eingabe Raafstraße vom 09.06.2019

Sehr geehrter Herr Müller,

auf der Anhörung am 15.05.19 in Kornelimünster, hatten Sie uns empfohlen unsere Einwände zu der Bebauung Lichtenbusch persönlich zu schicken.

Mein Name ist \_\_\_\_\_ Und ich bin eine der Eigentümer der \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ . Einige gemachte Aussagen haben uns stutzig gemacht:

1. Aussage vom Amt: Mindestmaße von 30 m konnten nicht eingehalten werden.

Unsere Frage: Warum erzwingt man dann trotzdem die Bebauung?

Gibt es Gesetze und Mindestanforderungen nicht, weil man sich daran halten sollte?

2. Aussage vom Amt: Wir wollen die Weiden und den Tümpel erhalten.

Unsere Frage: ist die Straße breit genug für Feuerwehzufahrt etc? Oder müssen am ende doch Bäume geopfert werden und der

Tümpel verkleinert? ( Laut Wikipedia: Feuerwehzufahrt: lichte Breite mind. 3,0 m, lichte Höhe mind. 3,5 m; im Verkehrswesen die

Durchfahrts Höhe ohne seitliche Berührung durch tief hängende Äste oder große Zweige (Lichttraumprofil). Angehängtes Foto zeigt, dass überhaupt kein Platz ist für Rettungsfahrzeug etc ohne dass Teile der Bäume zum Opfer fallen. Auch der Tümpel müsste trocken gelegt werden, wenn Sie Befestigung für die Strassen anbringen wollen. Denkt denn niemand an die Tiere die dort leben????? Die Igel, die Frösche, die Fledermäuse...

3. Aussage vom Amt: Die Zufahrt von der Raafstr. ist so schmal, dass 2 entgegenkommende Fahrzeuge nicht gleichzeitig fahren

können.

Unserer Frage: Wie wurde dies für die Praxis durchdacht? Es ist doch Verkehrsbehinderung wenn ein KFZ auf der Raafstr. stehen

bleiben muß, um zu warten, dass er einbiegen kann.

4. Aussage vom Amt: Die Bebauung war ursprünglich näher am Sportplatz geplant. Dann hatte man wegen der angeblichen

Lärmbelästigung des Sportplatzes, einfach „die Grünflächen ein wenig verschoben“ ... ( Für Sie ist es vielleicht nur ein hin- und her

verschieben von Grünflächen. Klingt fast wie an einem Pokertisch die Karten zu verschieben. Aber für uns ist dies Lebensraum.

Unser Zuhause.)

unsere Frage: Wie können Sie jetzt die Nähe zum Sportplatz als Belästigung zur Ausrede nehmen. ABER gerade noch in der Raafstr. 72 (unmittelbar am Sportplatz!!!) ein Mehrfamilienhaus genehmigen und bauen lassen.?

Dies klingt SEHR UNGLAUBWÜRDIG für uns.

Der Lärm am Sportplatz hat sich seit dem doch GARNICHT erhöht. Es ist ohnehin ein Sportplatz eines kleinen Dorfes. Was denken Sie denn wieviel Menschen dort sind und Lärm verursachen? Kinderspielplätze und Schulen machen weit aus mehr Lärm. Dürfen in der Nähe von Schulen und Spielplätzen auch keine Häuser gebaut werden? Der Lautstärkepegel und die Stundenanzahl sind weitaus höher, als bei einem Sportplatz in einem wirklich kleinen Dorf. Wo lediglich Sonntags mal hin und wieder ein Tor fällt, bei dem max. 50 Menschen „Hurra, rufen. Wollen Sie wirklich Anwohner so rücksichtslos behandeln? Und eventuelle neu-Anwohner bevorzugen, mit mehr Rücksicht, wegen ein paar „hurra“ Rufen vom Sportplatz? Diese Menschen würden freiwillig wählen wenn sie nah am Sportplatz ein Zuhause auswählen. Manche Menschen lieben sogar die Nähe eines Sportplatzes. Wir haben keine Wahl!

5. Aussage vom Amt: Der Flächennutzungsplan ist unverändert noch gültig von der Bebauung des Projektes „einfach und selber

bauen“-Lichtenbuscher Weg. In diesem Plan sind die jetzt geplanten Bauflächen nicht mal als Bauerwartungsland ausgewiesen. Selbst unseren neuen Nachbarn, die Sommer 2018 eingezogen sind, wurde noch erzählt, die Wiesen bleiben grün. Ist kein Bauerwartungsland. Auch den ansässigen und angrenzenden Bauern, wurde immer gesagt. "Die Wiesen bleiben grün. Ist kein Bauerwartungsland.

Ihre Darstellung dass wir als Anwohner frühzeitig in die Pläne involviert werden, ist nicht richtig. Die Wiesen wurden ja schon vor 2 Jahren verkauft.

Unsere Frage: Warum wird plötzlich eine Wiese, zu Bauland, nachdem ein Bauunternehmer sie als Wiese gekauft hat?

Auch Dies klingt SEHR UNGLAUBWÜRDIG für uns.

Schieben Sie bitte die Grünflächen wieder zurück, wo sie im gültigen Flächennutzungsplan sind.

Das zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden muss, können wir, als „Normale Bürger“ nicht berechnen und einschätzen. Aber muß es denn so unglücklich ausgeführt werden? Enge Bebauung noch enger zu machen?

Eine ideale, viel größere Fläche würde doch die andere Seite von Lichtenbusch sein. Zwischen Raafstr./ Friedhof/ Raerenerstr.

Aber bedenken Sie überhaupt, dass bei der vorhandenen Bebauung Sanddornweg noch garnicht alle Grundstücke veräußert sind? Dies zeigt doch dass es womöglich gar keinen Bedarf mehr gibt in Lichtenbusch.

Ihr Handeln steht doch in Verantwortung zu uns allen. Sodass wir Anwohner nicht schon jetzt einen unwillkürlichen Greuel auf die künftigen Nachbarn haben. Diese Menschen können nichts dafür und wissen garnicht worauf sie sich einlassen. Wir fühlen uns sehr überrollt mit Ihren Plänen.

Sie nehmen uns unsere Sonnenaufgänge und unsere Sonnenuntergänge weg. Ihre Häuser sollen so nah an uns ran, dass wir so gut wie keine Sonne mehr haben. Können Sie sich vorstellen, was es ausmacht, wenn man ein Zuhause ausgewählt hat, wegen der traumhaften Sonnenauf- und -untergänge und der schönen Aussicht. Und Mit und mit wird langsam alles zugebaut.? Bislang hatten wir uns nie beschwert. Aber jetzt wird es wirklich zu heftig.

Seite 3 von 3

Laut Ihren Plänen hätten wir keinerlei Privatsphäre mehr, wenn wir im Garten sind. Rundherum sollen Häuser kommen. So nah, dass man sich auf den Teller geguckt fühlen muss. Als würden wir auf einem Serviertablett, wie auf einem Marktplatz, wohnen. Unser Garten wird auch unter der kompletten Beschattung leiden. Die Blumen und Vögel werden leiden.

6. Laut Ihrem Plan: geplante Parkpätze direkt an unserem Gartenzaun. Auch unter unserer Kastanie. (Siehe angehängtes Foto) In Ihren Plänen wurde der Baum garnicht erfasst. ( Wir dürfen mit unseren eigenen PKW nicht unter unseren eigenen Baumkronen auf unserem Grundstück, parken.)

Unsere Frage: Warum dürfen Sie Parkplätze planen unter UNSERER Kastanie?

7. Aussage vom Amt: Die kleine Grünfläche südlich des Hofes soll erhalten bleiben. Mit Zuweg direkt an unserem Gartenzaun entlang.

Unsere Frage: Warum soll auch noch ein Fußweg direkt an unseren Garten entlang führen? Diese Grünfläche wird am ende wahrscheinlich für Hundebesitzer als Gassi-Wiese benutzt werden. Da es ja sonst kein Grün mehr gibt. Und alle spazieren an unserer Terasse vorbei und schauen uns beim essen zu. Was zu noch weniger Privatsphäre führt. Diese Vorstellung ist für uns wirklich eine Zumutung. Wir haben dieses Denkmal seinerzeit in sehr schlechtem Zustand gekauft und viel Liebe zum Detail restauriert und renoviert. Es war damals völlig baufällig. Aber mit der Aussicht der vorhandenen Bebauungspläne, dass wir dort ein idyllisches Leben führen könnten, hatten wir geglaubt, die Investition der vielen Arbeit und des Geldes würde sich lohnen. Nun soll alles wie ein Kartenhaus zusammenfallen?

Wir hoffen Antworten auf unsere Fragen zu erhalten.

### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 5:**

Zu 1.:

Das angegebene Maß von 30,00 m bezieht sich auf eine optimale Tiefe von Baugrundstücken im Hinblick auf die Nutzbarkeit der Grundstücke und Gartenbereiche. Dabei handelt es sich jedoch nicht um ein Mindest- oder Richtmaß. Aufgrund der Tiefe des Plangebietes von ca. 48,00 m im westlichen Bereich wäre die Realisierung dieser Grundstückstiefen nur durch eine einseitige Bebauung möglich. Die Stadt Aachen ist jedoch bestrebt, entsprechend den Zielen des Baugesetzbuches und des Landes NRW bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vorrangig zukünftige Wohnbauflächen durch Innenentwicklung und Nachverdichtung zu schaffen und dabei auch im Sinne des flächensparenden Bauens Reihenhäuser mit teilweise kleineren Grundstücken anzubieten. Der Bau von Erschließungsstraßen, an die nur einseitig Grundstücke angrenzen, widerspricht dieser Zielsetzung. Für die Inanspruchnahme der Plangebietsflächen gegenüber anderer Flächen im Stadtgebiet sprechen unter anderem die folgenden Vorteile:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Lichtenbuscher Siedlungsraums und grenzt auf drei Seiten an bestehende Wohnnutzungen an. Es ist durch die umliegenden Nutzungen bereits stark anthropogen geprägt. Eine Inanspruchnahme anderer Flächen innerhalb größerer zusammenhängender und gegebenenfalls raumbedeutsamer Grünzüge im Außenbereich etc. kann damit vermieden werden.
- Die Flächen sind durch die vorhandenen Straßen sowohl verkehrlich als auch technisch bereits teilweise erschlossen, so dass der Aufwand und die zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Erschließungsflächen geringer ist als auf anderen Flächen.
- Durch die Lage innerhalb von Lichtenbusch besteht im Umfeld des Plangebietes eine gute Versorgungsinfrastruktur.
- Auf der Fläche gibt es nur wenig Baumbestand, der sich überwiegend auf die Randbereiche beschränkt und zum größten Teil erhalten werden kann. Die Fläche bietet nur wenig Potenzial als Lebensraum für Tiere. Im Rahmen der planerischen Abwägung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen an dieser Stelle als eher gering eingeschätzt und als vertretbar angesehen. Eine Inanspruchnahme anderer Flächen wäre gegebenenfalls mit größeren Auswirkungen verbunden.
- Aufgrund der im Plangebiet vorliegenden Bodenverhältnisse und der häufigen Staunässe ist eine Bewirtschaftung der Fläche mit landwirtschaftlichen Maschinen nicht möglich. Die Nutzbarkeit ist daher stark eingeschränkt. Hinzu kommt die eher geringe Flächengröße und die Lage innerhalb eines Wohngebietes. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen an anderer Stelle wäre gegebenenfalls eine Inanspruchnahme von aus landwirtschaftlicher Sicht höherwertigen Flächen verbunden.

Die die Auswirkungen hier gegenüber einer Ausweisung von Wohnbauflächen an anderer Stelle insgesamt als geringer eingestuft werden, wird die Planung kleinerer Grundstückstiefen an dieser Stelle als vertretbar angesehen.

Die gemäß Landesbauordnung einzuhaltenen Abstandsflächen können an allen Stellen eingehalten werden, so dass aus der Bebauung keine unzumutbaren Verschattungen resultieren.

Zu 2.:

Die Planung sieht im Bereich des Teichs eine Einengung der Verkehrsfläche auf 3,50 m vor zum Schutz des Gewässers und des angrenzenden Baumbestandes. Da bei einer Breite von 3,50 m kein Begegnungsverkehr möglich ist, muss die Straße vor der Einmündung in die Raafstraße wieder aufgeweitet werden. Dies führt dazu, dass im Bereich zwischen Raafstraße und Teich ein Weißdorn, eine Salweide, zwei Eichen, eine Erle und eine Birke sowie westlich der Zufahrt auf dem angrenzenden Grundstück eine sehr nah an der Grenze stehende Buche entfallen müssen. Die Salweide und die Buche sind gemäß Baumschutzsatzung schützenswert. Innerhalb der straßenbegleitenden Grünfläche werden zur Kompensation der entfallenden Bäume mindestens vier Ersatzpflanzungen vorgenommen (1 x Schwarzerle, 3 x Roter Hartriegel). Die östlich des Weihers stehende ortsbildprägende Eiche und die südlich angrenzende Salweide können erhalten werden.

Sowohl die Breite der Verkehrsfläche als auch die Durchfahrts Höhe ist für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend. Die Verkehrsführung wurde von einem Erschließungsplaner hinreichend geprüft. Die Fläche östlich der Verkehrsfläche wird im Vorhaben- und Erschließungsplan als Grünfläche dargestellt, im Rechtsplan erfolgt eine Festsetzung der gesamten Flächen als Verkehrsfläche, da diese auch das Straßenbegleitgrün umfasst. Damit wird gewährleistet, dass die Fläche nicht versiegelt werden kann und der Baumbestand und der Weiher nachhaltig geschützt werden können.

Zu 3.:

Die Planung sieht im Bereich der Einmündung in die Raafstraße auf den ersten ca. 16 m eine Breite von 5,55 m vor. Diese Breite ist ausreichend für Begegnungsverkehr bei verminderter Geschwindigkeit, so dass ein Anhalten auf der Raafstraße nicht notwendig ist. Die Länge ist ausreichend, damit im Bereich vor der Einengung zwei aus der Raafstraße kommende Pkw auf ein entgegenkommendes Fahrzeug warten können.

Zu 4.

Das Gebot der Konfliktbewältigung verlangt, dass Konflikte, die durch einen Bebauungsplan ausgelöst werden, auch von ihm zu lösen sind. Die Planung darf nicht zu einer Verlagerung von ungelösten Konflikten auf spätere Planungsebenen führen. Im Bebauungsplanverfahren ist unter anderem sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärm-schutzverordnung im Plangebiet eingehalten werden. Da ein ausreichender Abstand zum Sportplatz eingehalten wird, können die Richtwerte gemäß Schallgutachten an allen Gebäuden eingehalten werden. Bei einem näheren Heranrücken an den Sportplatz müssten zur Einhaltung der Richtwerte aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind jedoch an dieser Stelle nicht sinnvoll umsetzbar, und passive Lärmschutzmaßnahmen wie beispielsweise nicht offenbare Fenster in bestimmten Fassaden würden einen starken Eingriff in die Nutzbarkeit der Wohnräume bedeuten. Im Sinne des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurde entschieden, die an den Sportplatz angrenzenden Flächen als Grünflächen zu erhalten und die Plangebietsflächen mit ausreichendem Abstand zum Sportplatz für eine Wohnnutzung zu entwickeln.

Die angesprochene Mehrfamilienhausbebauung liegt nicht im Bereich des Bebauungsplans, Aussagen zur Genehmigung der Bauvorhaben können nicht getroffen werden. Da die Gebäude nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen, greift das Gebot der Konfliktbewältigung hier nicht. Trotzdem sind bei jedem Bauvorhaben die geltenden Immissionsrichtwerte einzuhalten, in diesem Fall ggfs. durch die Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen.

Zu 5.:

Der Flächennutzungsplan stellt auf Grundlage von angenommenen zukünftigen Flächenbedarfen die städtebauliche Zielsetzung für das gesamte Stadtgebiet dar, die Darstellung im Flächennutzungsplan kann daher stellenweise von der tatsächlichen Nutzung der Flächen abweichen. Da sich Rahmenbedingungen und Bedarfe mit der Zeit ändern, können die Ausweisungen des Flächennutzungsplans angepasst werden. Konkretes Baurecht wird erst über einen Bebauungsplan geschaffen. Ein Zusammenhang zwischen der Darstellung des Flächennutzungsplans für das Plangebiet und dem südlich angrenzenden Bebauungsplan besteht nicht.

Weiterhin wird auf die Stellungnahme zu 1.1 Städtebauliches Konzept verwiesen.

Die Lage der westlichen Planstraße sowie die Abstände der Bebauung zum Hofgebäude haben sich im westlichen Teilbereich nur geringfügig verändert und werden als ausreichend angesehen. Der Abstand wurde mit der Denkmalschutzbehörde bereits abgestimmt.

Im östlichen Teilbereich wurde die Erschließungsstraße verändert und die Bebauung im südlichen Bereich um 90 Grad gedreht. Dadurch rücken die Gebäude teilweise näher an die Hofanlage, gleichzeitig wird jedoch durch die Planung einer

Wendeanlage, die auch als gestalteter Wohnhof dienen soll, eine Sichtachse vom Sanddornweg aus freigehalten und so die Hofanlage in ihrer Sonderstellung optisch betont.

Die gemäß Landesbauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen können an allen Stellen eingehalten werden, so dass aus der Bebauung keine unzumutbaren Verschattungen des Hofgebäudes resultieren.

Die Abstände zwischen der geplanten Bebauung entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze und der Bestandsbebauung am Lichtenbuscher Weg von ca. 10 m werden als ausreichend angesehen. Die geplante Wohnbebauung fügt sich in Hinblick auf die Grundstücks- und Gebäudegrößen in die angrenzende Bebauung am Lichtenbuscher Weg ein. Die gemäß Landesbauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen können an allen Stellen eingehalten werden. Es ist nicht von einer unverhältnismäßigen Einsichtnahme in die privaten Grundstücksflächen oder Wohnräume auszugehen, die das in Wohngebieten allgemein zu dulden Maß übersteigt. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird für diese Reihenhäuser auf den Bereich angrenzend an die Gebäude beschränkt, um bauliche Anlagen direkt angrenzend an die Nachbargrundstücke zu verhindern.

Das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 855 erst vollständig zu bebauen und dann erst das neue Baugebiet zu erschließen ist zwar sinnvoll, jedoch hat die Stadt keinen Einfluss auf die verschiedenen Grundstückseigentümer, ob und wann sie ihre Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 855 bebauen. Aufgrund der fortschreitenden Bebauung ist abzusehen, dass das Baugebiet zeitnah vollständig bebaut sein wird. Zudem ist der Bedarf nach Baugrundstücken innerhalb Lichtenbuschs und des Aachener Stadtgebietes so hoch, dass das Baugebiet Raafstraße / Sanddornweg erforderlich ist.

Zu 6.:

Die im Planungsstand zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgesehenen öffentlichen Parkplätze entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 798 werden an dieser Stelle aufgegeben und durch eine parallel zur Grundstücksgrenze verlaufende öffentliche Grünfläche ersetzt, die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist. Die Parkplätze werden in die Verkehrsfläche verlagert.

Zu 7.:

Der geplante Rad- und Fußweg innerhalb der südlich an das Flurstück 798 angrenzenden Grünfläche wird Richtung Süden verschoben. Dieser Weg verläuft zukünftig im Bogen und verbindet die beiden Planstraßen 1 und 2. Die Lage unmittelbar entlang der südlichen und östlichen Grenze zum Flurstück 798 wird damit aufgehoben. Der Weg ist zukünftig für Müllfahrzeuge und Spülfahrzeuge befahrbar.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu den Punkten 1. - 5. zurückzuweisen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu den Punkten 6. und 7. insoweit zu folgen, dass Parkplätze und Fußweg verschoben werden.

## 6. Eingabe Lichtenbuscher Weg vom 11.06.2022

Mir gefällt, wenn für junge Familien preiswerter Wohnraum im Grünen geschaffen wird. Allerdings ist meiner Meinung nach die Wiese neben unserem Haus (Planstrasse 2), für eine Bebauung nicht geeignet.

Begründung:

Die Siedlung Lichtenbuscher Weg wurde vor 20 Jahren unter ähnlichen Voraussetzung, eine möglichst dichte Bebauung für viele Familien zu schaffen, geplant und gebaut.

Das ist natürlich einerseits löblich, die Grundstückpreise bleiben niedrig, hat aber auch schwerwiegende Nachteile:

1. Da die Siedlung außerhalb der Stadt liegt und der öffentliche Nahverkehr nur schlecht ausgebaut ist, sind die Familien auf Kraftfahrzeuge angewiesen. In der Siedlung Lichtenbuscherweg z.B. ist der Stellplatzmangel eklatant. Jedes Haus hat ein Stellplatz und es gibt zusätzlich 16 "Besucherparkplätze". Das führt dazu, dass am Wochenende jedes verfügbare "Plätzchen" zugeparkt wird. Auf Wege für Feuerwehr und Rettungswagen wird keine Rücksicht genommen und auch Kinder haben hier keine Chance, "gefahrlos" freie Flächen für jede Art der Bewegung (Fahrrad, Dreirad, etc.) zu nutzen. Der vorgestellte Plan für die neue "Siedlung" macht genau den gleichen Fehler. Besonders im Bereich der Planstrasse 2 existieren nach meiner Meinung noch weniger Stellplätze und die Zufahrt in die Planstrasse 2 ist viel zu eng. Müllwagen und Feuerwehr werden Schwierigkeiten haben den Weg zu befahren.  
Weiterhin führt ein weiterer Ausbau der Wohnbebauung zu einer starken Belastung der Monschauerstrasse. Die Anwohner Lichtenbuschs müssen über die Kesselstrasse bzw. Raafstrasse auf die Monschauerstrasse auffahren. Das führt dazu, dass es auf der Monschauerstrasse zu nochmehr Rückstaus für die Anwohner, die aus Roetgen und der Eifel die Stadt Aachen erreichen wollen, kommt. Ein weiterer Ausbau der Monschauerstrasse ist aber nicht zu verantworten. Die permanente Lärmbelastung durch die A4 (besonders nachdem dort die Gehölze für den Umbau der Grenzanlage entfernt wurden) und die Monschauerstrasse hat jetzt schon einen unerträglichen Wert erreicht.
2. Der Ausbau der Siedlung Lichtenbuscherweg wurde vor 20 Jahren auch mit dem "Prädikat" kinderfreundlich beworben. Das war damals, genauso wie jetzt, eine Mogelpackung. Der geplante Kindergarten kam erst Jahre später und wird jetzt, wenn neue junge Familien mit Kindern einziehen, hoffnungslos überfüllt sein. Mein Enkelkind hat z.B keine Chance auf einen Platz hier. Das bedeutet, meine Tochter muss auf irgendeinen Kindergarten in der weiteren Umgebung ausweichen, mit den unter Punkt. 1 aufgeführten Problemen.  
Es existiert ein Spielplatz und eine kleine asphaltierte Fläche zum Basketball spielen. Der Spielplatz ist aber so lieblos gestaltet und von allen Seiten einsehbar, dass kleinere Kinder kein Interesse haben diesen Platz zu nutzen. Aus eigener Erfahrung mit meinen Kindern spielen Kinder sowieso lieber im näheren Umfeld der Häuser. Dazu benötigen sie aber viel mehr Platz in der direkten Wohnumgebung.
3. Im Sinne des Naturschutzes ist die vollständige Bebauung zwischen Raafstrasse und Lichtenbuscherweg ebenfalls nicht wünschenswert. Bebauung und die intensive Bewirtschaftung/Güllung der Weiden in der Umgebung führt dazu, dass der überall zu beobachtende Rückgang der Insekten weiter beschleunigt wird. Die Güllung hat z.B. die einst blühenden Wiesen in eine ökologisch tote Grasfläche verwandelt. Die ursprünglichen Kopfweiden wurden und werden der weitem Bebauung geopfert.
4. Bei starken Niederschlägen wirkt die Wiese als Wasserrückhaltebereich. Das kann man von unserem Haus sehr gut beobachten. Die Wiese verwandelt sich zeitweise in eine Seenlandschaft die dann langsam das Wasser an die tiefer gelegenen Gebiete abgibt. Sollte die Fläche durch eine Bebauung weiter versiegelt werden die Kanäle in Raaf- und Kesselstrasse Probleme bekommen, das Wasser abzutransportieren.
5. Die Siedlung Lichtenbuscherweg ist sehr dicht bebaut. Im Sommer ist die Privatsphäre hier sehr eingeschränkt. Die winzigen Gärten sind von allen Seiten einsehbar. Im Frühjahr und Herbst würde es durch die dichte Heranführung der hohen Gebäude an die bestehende

Bebauung zu einer starken Verschattung der Grundstücke kommen. 2,5-geschossige Gebäude mit umlaufenden Terrassen um die "Penthauswohnungen" lassen sich vielleicht sehr gut verkaufen führen aber zu einer noch stärkeren Beeinträchtigung der Anwohner.

**Verbesserungsvorschläge:**

Im Sinne des Naturschutz und auch für die anwohnenden Kinder sollte die oberer Wiese nicht bebaut werden. Statt dessen sollte der bestehende Weiher vergrößert werden und um den Weiher sollten Feuchtwiesen angelegt werden. Eine Bepflanzung mit Hecken und evtl. einer Streuobstwiese wäre ebenfalls wünschenswert. Die Fläche sollte als naturnahe Spielfläche den Kindern zugänglich gemacht werden

Sollte die Bebauung unumgänglich sein, darf sie auf keinen Fall so dicht sein und nicht so nah an die bestehenden Grundstücke herangeführt werden.

Die Gebäude müssen an die bestehenden Gebäude angepasst sein. Nur eine möglichst niedrige Bebauung wäre akzeptabel.

### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 6:**

Zu 1.:

Der ruhende Verkehr entsprechend der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen inklusive der notwendigen Besucherstellplätze wird im westlichen Teilbereich oberirdisch in zwei Stellplatzanlagen untergebracht mit insgesamt 24 Stellplätzen (16 privat, 8 öffentlich), für die sechs Doppelhaushälften wird je ein Stellplatz auf den Grundstücken vorgesehen. Zwei weitere Stellplätze sind im Straßenraum geplant.

Die Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser werden über eine nördlich davon liegende Stellplatzanlage mit 14 Stellplätzen abgebildet, von denen ein Stellplatz den Anforderungen für die Nutzung durch Menschen mit Behinderungen entspricht. Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Aachen fehlenden Stellplätze können über zusätzliche Fahrradstellplätze nachgewiesen werden.

Für die restlichen Reihenhäuser rund um den Wohnhof ist eine Sammeltiefgarage mit Zufahrt vom Sanddornweg sowie einem zusätzlichen Ein- und Ausgang vom Wohnhof aus vorgesehen, die Raum für bis zu 28 Stellplätze bietet. Innerhalb der Stichstraße werden vier weitere öffentliche Parkplätze und im Sanddornweg zwei weitere öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Insgesamt sieht das Konzept demnach bis zu 80 Stellplätze vor sowie zwei Carsharing-Stellplätze im Sanddornweg. Die notwendigen Fahrradstellplätze können überwiegend in den Vorgartenbereichen untergebracht werden. Für die Bereiche, in denen die Vorgärten keinen ausreichenden Platz bieten, werden sichere Abstellmöglichkeiten in zwei Sammelgaragen angeboten. Bei den Doppelhäusern können die Fahrradstellplätze in die Carports integriert werden. Zudem wird am westlichen Rand des Wohnhofs eine Bikesharing-Station vorgesehen.

Der Mobilitätsausschuss der Stadt Aachen hat am 23.06.2022 umfangreiche ÖPNV-Maßnahmen für Aachen zum Fahrplanwechsel 2023 beschlossen. Dazu zählt unter anderem die Erhöhung des Taktes der auf der Monschauer Straße verkehrenden Schnellbuslinie SB 63 auf einen ganztägigen 30-Minuten-Takt zwischen 5 und 23 Uhr sowie einen 60-Minuten-Takt am Wochenende. Zusätzlich soll eine neue Expresslinie X3 eingeführt werden, die insbesondere das vom Plangebiet aus fußläufig erreichbare Gewerbegebiet Pascalstraße in Richtung Innenstadt anbindet. Die Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr wird damit im Plangebiet und der Umgebung deutlich verbessert.

Die westliche Planstraße wird zum Schutz des angrenzenden Teichs und Baumbestandes stellenweise auf 3,50 m eingengt. Sowohl Breite als auch Durchfahrtshöhe sind für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge ausreichend, zusätzlich könnte im Bedarfsfall auch eine Erschließung des westlichen Teilbereiches durch Einsatzfahrzeuge über den Verbindungsweg südlich der Hofanlage erfolgen. Die Planung sieht im Bereich der Einmündung in die Raafstraße auf den ersten ca. 16 m eine Breite von 5,55 m vor. Diese Breite ist ausreichend für Begegnungsverkehr bei verminderter Geschwindigkeit, so dass ein Anhalten auf der Raafstraße nicht notwendig ist. Die Länge ist ausreichend, damit im Bereich vor der Einengung zwei aus der Raafstraße kommende Pkw auf ein entgegengerichtetes Fahrzeug warten können.

Für die geplanten Wohneinheiten ergibt sich auf Grundlage der Kenngrößen aus den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. (FGSV) Arbeitsgruppe Verkehrsplanung ein Verkehrsaufkommen von 177 Kfz / 24h für den östlichen und von 80 Kfz / 24h für den westlichen Teilbereich. Auf der Monschauer Straße liegt das Verkehrsaufkommen im Bereich zwischen Autobahnauffahrt und Kesselstraße bei ca. 21.400 Kfz / 24h. Die Verkehre werden sich auf die Raafstraße und die Kesselstraße aufteilen. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die zusätzlich ausgelösten Verkehre eine relevante Beeinträchtigung der Verkehrsströme auf der Monschauer Straße ausgelöst wird.

Zu 2.:

Die Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in der Stadt Aachen für das KiTa-Jahr 2023/2024 unterteilt das Aachener Stadtgebiet in 14 Sozialräume. Das Plangebiet liegt im Sozialraum 13, der Kornelimünster, Oberforstbach, Lichtenbusch und Schleckheim umfasst.

Es wird davon ausgegangen, dass für ein bedarfsgerechtes Angebot für die Altersgruppe der 3- bis 6-Jährigen eine Versorgungsquote von 97 % im ü3-Bereich und für die Altersgruppe der unter 3-Jährigen von 50 % vorgehalten werden muss. Stadtweit liegen die Versorgungsquoten derzeit bei 92,87 % bzw. 47,06 %, zur Erhöhung der Quoten sollen in den nächsten Jahren verschiedene Maßnahmen umgesetzt werden. Im Sozialraum 13 liegen die Versorgungsquoten mit 101,07 % im ü3-Bereich und 56,13 % im u3-Bereich jedoch deutlich über dem Durchschnitt und über den Mindestversorgungsquoten. Die bestehenden Kindertagesstätten sind demnach derzeit nicht vollständig ausgelastet, zusätzlich prüft die Verwaltung derzeit einen Standort für den Neubau einer vierzügigen Kindertagesstätte in Kornelimünster zur langfristigen weiteren Entlastung. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass auch bei Realisierung des geplanten Wohngebietes eine ausreichende Kindertagesbetreuung sichergestellt werden kann.

Da unmittelbar westlich des Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 18 ‚Einfach und selber bauen‘ ein ca. 5.450 m<sup>2</sup> großer Spiel- und Bolzplatz und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 855 ein ca. 800 m<sup>2</sup> großer Spielplatz liegt, sind ausreichende Spielflächen für alle Altersgruppen vorhanden. Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden als Mischverkehrsflächen ausgebaut. Im östlichen Teilbereich soll die zentrale Platzfläche multifunktional als Wendemöglichkeit für das hier eher geringe Verkehrsaufkommen sowie als Aufenthaltsfläche und Treffpunkt für die Nachbarschaft ausgebildet werden. Das vorhandene Spielangebot wird damit im Umfeld des Plangebietes als ausreichend bewertet. Zusätzlich bestehen aus dem Wohngebiet auf kurzem Wege Anbindungen in den umliegenden Freiraum. Durch die Bebauung der Flächen werden Weideflächen in Anspruch genommen, ein Verlust von Spielflächen ist damit nicht verbunden. Über den Durchführungsvertrag wird der Vorhabenträger zur Zahlung einer Ausgleichszahlung verpflichtet, die zur Aufwertung der vorhandenen Spielflächen genutzt wird.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind die gemäß Landesbauordnung NRW notwendigen Kleinkinderspielbereiche in hinreichender Größe nachzuweisen.

Zu 3.:

In Aachen besteht ein anhaltend hoher Bedarf von zusätzlichen Wohnbauflächen, weshalb die Schaffung von Planrecht für zusätzliche Wohnbauflächen notwendig ist. Die vorliegende Fläche bietet dabei gegenüber anderer Flächen mehrere Standortvorteile. Flächen für den Naturschutz werden im Rahmen von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes geplant und umgesetzt. Diese werden im Rahmen des Durchführungsvertrags mit dem Vorhabenträger gesichert.

Alternativflächen mit in Summe erkennbar geringeren Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltbelange haben sich im Rahmen der Bewertungen nicht ergeben.

Für die Inanspruchnahme der Plangebietsflächen gegenüber anderer Flächen im Stadtgebiet sprechen unter anderem die folgenden Vorteile:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Lichtenbuscher Siedlungsraums und grenzt auf drei Seiten an bestehende Wohnnutzungen an. Es ist durch die umliegenden Nutzungen bereits stark anthropogen geprägt. Eine Inanspruchnahme anderer Flächen innerhalb größerer zusammenhängender und gegebenenfalls raumbedeutsamer Grünzüge im Außenbereich etc. kann damit vermieden werden.

- Die Flächen sind durch die vorhandenen Straßen sowohl verkehrlich als auch technisch bereits teilweise erschlossen, so dass der Aufwand und die zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Erschließungsflächen geringer ist als auf anderen Flächen.
- Durch die Lage innerhalb von Lichtenbusch besteht im Umfeld des Plangebietes eine gute Versorgungsinfrastruktur.
- Auf der Fläche gibt es nur wenig Baumbestand, der sich überwiegend auf die Randbereiche beschränkt und zum größten Teil erhalten werden kann. Die Fläche bietet nur wenig Potenzial als Lebensraum für Tiere. Im Rahmen der planerischen Abwägung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen an dieser Stelle als eher gering eingeschätzt und als vertretbar angesehen. Eine Inanspruchnahme anderer Flächen wäre gegebenenfalls mit größeren Auswirkungen verbunden.
- Aufgrund der im Plangebiet vorliegenden Bodenverhältnisse und der häufigen Staunässe ist eine Bewirtschaftung der Fläche mit landwirtschaftlichen Maschinen nicht möglich. Die Nutzbarkeit ist daher stark eingeschränkt. Hinzu kommt die eher geringe Flächengröße und die Lage innerhalb eines Wohngebietes. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen an anderer Stelle wäre gegebenenfalls eine Inanspruchnahme von aus landwirtschaftlicher Sicht höherwertigen Flächen verbunden.

Deswegen wird die Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle höher gewichtet als die Erhaltung von Freiflächen, gleichzeitig muss kein Eingriff auf anderen Flächen im Außenbereich mit voraussichtlich höheren ökologischen Auswirkungen erfolgen.

Die angesprochenen Kopfweiden stehen östlich des Sanddornweges außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Zu 4.:

Das Problem des oberflächlich wild abfließenden Wassers ergibt sich aus den Bodenverhältnissen im Plangebiet und der Umgebung, die eine Versickerung nicht bzw. kaum zulassen. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und liegt in einer leichten Hanglage. Momentan versickert bzw. verdunstet das auf der Fläche anfallende Niederschlagswasser, aufgrund der geringen Aufnahmefähigkeit des Bodens erfolgt dies nur sehr langsam. Bei stärkeren Regenereignissen fließt das anfallende Niederschlagswasser oberflächlich über das Plangebiet in Richtung Süden ab. Die hier außerhalb des Plangebietes liegende städtische Drainageleitung (siehe Bebauungsplan Nr. 855) dient der Aufnahme dieses oberflächlich abfließenden Wassers und wurde zum Schutz der südlich liegenden Wohngebiete angelegt.

Da die Bodenverhältnisse bereits im Bestand keine Versickerung zulassen, werden durch die mit der Planung einhergehenden Versiegelungen im Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf die Menge des anfallenden Niederschlagswassers ausgelöst. Da zukünftig ein Großteil des anfallenden Wassers von Dachflächen und Verkehrsflächen in die geplante Kanalisation eingeleitet wird, verringert sich die Wassermenge sogar, die zukünftig durch die südlich angrenzende vorhandene städtische Drainageleitung gefasst werden muss. In der Folge trägt die Planung grundsätzlich zu einer Entspannung der Entwässerungssituation im näheren Umfeld bei.

Durch die geplanten Baukörper und Erschließungsflächen im Plangebiet würde jedoch stellenweise der oberflächige Abfluss des Niederschlagswassers behindert, so dass das Wasser die städtische Drainageleitung nicht mehr erreichen würde. Gemäß § 37 WHG darf durch die geplante Bebauung des Plangebietes ein Abfluss des Wassers aus den oberhalb liegenden Gartenbereichen nicht behindert werden. Daher erfolgt zeichnerisch die Festsetzung von Trassen im Plangebiet, über die ein Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers aus Richtung der nördlichen Grundstücksgrenzen nach Süden sichergestellt wird. Negative Auswirkungen durch die Planung sind daher nicht zu erwarten.

Zu 5.:

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde das städtebauliche Konzept grundlegend überarbeitet.

Weiterhin wird auf die Stellungnahme zur Eingabe Nr. 1.1 Städtebauliches Konzept verwiesen

Die Planung wird daher auch für den westlichen Teilbereich beibehalten.

Die Abstände zwischen der geplanten Bebauung entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze und der Bestandsbebauung am Lichtenbuscher Weg von ca. 10 m werden als ausreichend angesehen. Die geplante Wohnbebauung fügt sich in Hinblick auf die Grundstücks- und Gebäudegrößen in die angrenzende Bebauung am Lichtenbuscher Weg ein. Die gemäß Landesbauordnung einzuhaltenen Abstandsflächen können an allen Stellen eingehalten werden. Es ist nicht von einer unverhältnismäßigen Einsichtnahme in die privaten Grundstücksflächen oder Wohnräume auszugehen, die das in Wohngebieten allgemein zu duldende Maß übersteigt. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird für diese Reihenhäuser auf den Bereich angrenzend an die Gebäude beschränkt, um bauliche Anlagen direkt angrenzend an die Nachbargrundstücke zu verhindern.

Die Gebäudehöhen werden entlang der südlichen Plangebietsgrenze so begrenzt, dass maximal zwei Vollgeschosse möglich sind. Zusätzlich werden die schriftlichen Festsetzungen so gefasst, dass hier nun ausschließlich Satteldächer zulässig sind, um die Einsehbarkeit der südlich angrenzenden Grundstücke zu begrenzen. Aufgrund der Lage nördlich der Bestandsbebauung ‚Lichtenbuscher Weg‘ beschränken sich die Verschattungswirkungen auf die späte Tageszeit.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

7. Eingabe Roetgen vom 14.06.2019

Bebauungsplan nach § 13 b BauGB  
**- Raafstraße / Sanddornweg -**  
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung: 14. JUNI 2019  
Aht

Was mir gefällt:

Was mir nicht gefällt:

- Das die Häuser alle gleich aussehen.
- Das es fast nur Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser geben soll und ~~keine~~ <sup>keine</sup> freistehende Einfamilienhäuser

Meine Verbesserungsvorschläge:

**Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 7:**

Die Gebäude innerhalb des städtebaulichen Konzeptes werden generell vereinfacht dargestellt und auf die Hauptform reduziert. Damit soll die Aufmerksamkeit bewusst auf die städtebauliche Struktur und weniger auf die Architektur der Wohngebäude gelenkt werden. Für die Gestaltung der Gebäude wurden zwischenzeitlich architektonische Leitdetails erarbeitet. Diese sehen grundsätzlich für das gesamte Plangebiet eine einheitliche architektonische Gestaltung vor, wobei durch Farb- und Materialvariationen in Fassaden und Dachdeckungen sowie durch verschiedene Gliederungsmöglichkeiten in der Fassade durch Fenster und Fassadentaschen ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild erreicht werden soll.

Im Rahmen der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes werden neben Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern nun überwiegend Reihenhäuser vorgesehen, so dass insgesamt mehr unterschiedliche Wohnformen angeboten werden können. Freistehende Einzelhäuser werden entsprechend dem städtebaulichen Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und energiesparend zu bauen, nicht vorgesehen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

8. Eingabe Lichtenbuscher Weg vom 14.06.2019

**Bebauungsplan nach § 13 b BauGB**  
**- Raafstraße / Sanddornweg -**  
**Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung**

FB 61  
Eing: 14. JUNI 2019  
Abl. 200

**Was mir gefällt:**  
Wir, in erster Linie mein Ehemann und ich selbst, aber auch unsere Nachbarn freuen uns über den weiteren Zugang von Familien mit Kindern, die mit ihren Rädern, Rollern etc. hier durch die Gegend fahren o.ä.

**Was mir nicht gefällt:**  
Es ist viel zu wenig öffentliche für die Allgemeinheit zugängliche Grünfläche eingeplant. Dort könnten sich die Anwohner mit ihren Kindern treffen und soziale Kontakte aufbauen und pflegen sowie es in unserer "alten" Lichtenbuscher Siedlung geschehen ist. Geldzahlung statt Spielplatz ist demnach keine Option. Kindern sollte man mehr Platz zuweisen als Autos ebenso Tische, Bänke und Bäume.

**Meine Verbesserungsvorschläge:**  
Kleine und mehr Grünflächen zwischen den Häusern, unasphaltierte Wege, großzügig gepflanzter "Straßenbegleitgrün", will heißen laßt mehr Platz zwischen den Häusern und baut keine Riesenklotz.

### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.8:**

Die Stadt Aachen ist bestrebt, entsprechend den Zielen des Baugesetzbuches und des Landes NRW bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vorrangig zukünftige Wohnbauflächen durch Innenentwicklung und Nachverdichtung zu schaffen. Diese Vorgehensweise bietet sich im vorliegenden Fall insbesondere deswegen an, weil Teilflächen bereits durch den Sanddornweg erschlossen werden.

Ziel der Planung ist es innerhalb des Plangebietes verschiedene Wohnformen zu realisieren und dabei auch im Sinne des flächensparenden Bauens Reihenhäuser mit teilweise kleineren Grundstücken sowie Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Geschossen anzubieten, die eine bessere Ausnutzung der Wohnbauflächen und Generierung von mehr Wohneinheiten ermöglichen. Dies führt dazu, dass die Dichte innerhalb der verschiedenen Teilflächen des Plangebietes variiert, insgesamt liegt die Dichte und Versiegelung jedoch im verträglichen Rahmen für ein allgemeines Wohngebiet, der sich durch öffentliche und private Grün- und Gartenflächen ergebende Grünflächenanteil wird als ausreichend bewertet. Rund um die Hofanlage wird über die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans eine öffentliche Grünfläche gesichert, der vorhandene Baumbestand kann weitestgehend erhalten werden, über die schriftlichen Festsetzungen wird zusätzlich die Anpflanzung von mindestens 17 Bäumen im öffentlichen Straßenraum und der öffentlichen Grünfläche gesichert. Auf den privaten Flächen sind zusätzlich mindestens 14 Bäume anzupflanzen.

Da unmittelbar westlich des Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 18 ‚Einfach und selber bauen‘ ein ca. 5.450 m<sup>2</sup> großer Spiel- und Bolzplatz und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 855 ein ca. 800 m<sup>2</sup> großer Spielplatz liegt, sind ausreichende Spielflächen für alle Altersgruppen vorhanden. Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden als Mischverkehrsflächen ausgebaut. Im östlichen Teilbereich soll die zentrale Platzfläche multifunktional als Wendenmöglichkeit für das hier eher geringe Verkehrsaufkommen sowie als Aufenthaltsfläche und Treffpunkt für die Nachbarschaft ausgebildet werden. Das vorhandene Spielangebot wird damit im Umfeld des Plangebietes als ausreichend bewertet. Zusätzlich bestehen aus dem Wohngebiet auf kurzem Wege Anbindungen in den umliegenden Freiraum. Über den Durchführungsvertrag wird der Vorhabenträger zur Zahlung einer Ausgleichszahlung verpflichtet, die zur Aufwertung der vorhandenen Spielflächen genutzt wird.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

## 9. Eingabe Raafstraße vom 14.06.2019

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Raafstraße/Sanddornweg

Kritik: In einem Wohngebiet, wo mittlerweile mindestens 18 Erwachsene und Kinder an Gehirntumoren erkrankt/verstorben sind, weitere über 50 Krebserkrankungen in nur 200m Umkreis um den Sendemast bekannt sind (Bevölkerungszahl ca 800), soll nun ohne Ursachenforschung weiterer Wohnraum geschaffen werden. Wieviele Menschen und Kinder sollen noch erkranken, weil die Grenzwerte des Sendemastes eingehalten werden. Wir haben meinen Mann und Vater von 3 Kindern verloren, der nur durch die Sendemaststrahlung und sonst nie epileptische Anfälle bekam. In Oberforstbach nennt man die Raafstraße Witwenstrasse. Wieviel Tote braucht es noch? Dr. med. Monika Krout Wissenschaftliche Studien zu diesem Thema nebst eigenen Studien in Zusammenarbeit mit der Dualen Hochschule Stuttgart und Sigmund Freud Universität Wien können jederzeit angefragt werden

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: im Plangebiet

Rolle im Verfahren: Bitte auswählen

**Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 9:**

Die Mobilfunksendeanlage in der Raafstraße 34 ist der Verwaltung seit Betriebsbeginn in den 1990er Jahren bekannt. Es handelt sich dabei um eine Anlage der Telekom Deutschland, welche seitens der Bundesnetzagentur überwacht wird. Aufgrund von Bürgerbeschwerden wurde die Anlage vor einigen Jahren mittels einer EMF-Messung überprüft. Sowohl die gesetzlichen Grenzwerte als auch die deutlich strengeren Aachener Vorsorgewerte werden eingehalten. Dadurch besteht keine Gefahr für die Anwohner in Nachbarschaft des Sendemastes.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

10. Eingabe Raafstraße vom 17.06.2019

Bebauungsplan nach § 13 b BauGB

**- Raafstraße / Sanddornweg -**

Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Was mir gefällt:

nichts

Was mir nicht gefällt:

1. Die Zufahrt Planstr. 2 soll wegfallen  
Stattdessen Anschluss an die Planstr. 1.
2. Die Neu bebauung nicht zu nah an  
unser Grundstück
3. Erhalt der Bäume und der Teiler  
ganz wichtig.

Meine Verbesserungsvorschläge:

1. Ich möchte, dass es so bleibt wie es  
heute ist.

### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 10:**

Zu 1.:

Der Anschluss des westlichen Teilbereichs an die Raafstraße hat mehrere Gründe. Zum einen soll das Plangebiet so entwickelt werden, dass die städtebauliche Sonderstellung der denkmalgeschützten Hofanlage unterstrichen wird. Deswegen soll die bestehende Zäsur zusätzlich durch die Sicherung einer Fläche südlich der Hofanlage betont werden, die von Bebauung freigehalten wird. Dies schließt jedoch aus, dass die westliche Stichstraße unmittelbar an die östliche Stichstraße anschließt. Zum anderen kann im westlichen Teilbereich keine Wendeanlage angelegt werden, die ausreichend dimensioniert wäre für ein Müllfahrzeug. Da ein Zurücksetzen von Müllfahrzeugen aus Sicherheitsgründen grundsätzlich ausgeschlossen ist, muss das Plangebiet über zwei Zufahrten an das umliegende Straßennetz angeschlossen werden. Der Fuß- und Radweg im Zentrum des Plangebietes kann dazu von Müllfahrzeugen sowie Wartungsfahrzeugen für den Betrieb des Regenrückhaltebeckens befahren werden.

Zu 2.:

Zwischen der geplanten Bebauung und dem Grundstück des Einwendenden liegt an der engsten Stelle ein Abstand von ca. 7,70 m, zwischen den Gebäuden liegt aufgrund der großen Grundstückstiefen entlang der Raafstraße ein Abstand von knapp 34,50 m. Dies entspricht typischen und ausreichenden Abständen innerhalb eines Wohngebietes. Die gemäß Landesbauordnung einzuhaltenen Abstandsflächen können an allen Stellen eingehalten werden, so dass aus der Bebauung keine unzumutbaren Verschattungen resultieren und nicht von einer unverhältnismäßigen Einsichtnahme in die privaten Grundstücksflächen oder Wohnräume auszugehen ist, die das in Wohngebieten allgemein zu duldende Maß übersteigt.

Zu 3.:

Die Planung sieht im Bereich des Teichs eine Einengung der Verkehrsfläche auf 3,50 m vor zum Schutz des Gewässers und des angrenzenden Baumbestandes. Da bei einer Breite von 3,50 m kein Begegnungsverkehr möglich ist, muss die Straße vor der Einmündung in die Raafstraße wieder aufgeweitet werden. Dies führt dazu, dass im Bereich zwischen Raafstraße und Teich ein Weißdorn, eine Salweide, eine Eiche und eine Birke sowie westlich der Zufahrt auf dem angrenzenden Grundstück eine sehr nah an der Grenze stehende Buche entfallen müssen. Die Salweide und die Buche sind gemäß Baumschutzsatzung schützenswert. Innerhalb der straßenbegleitenden Grünfläche werden zur Kompensation der entfallenden Bäume mindestens vier Ersatzpflanzungen vorgenommen (1 x Schwarzerle, 3 x Roter Hartriegel). Die östlich des Weihers stehende ortsbildprägende Eiche und die südlich angrenzende Salweide können erhalten werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu 1. und 2. zurückzuweisen. Zu 3. wird der Eingabe insoweit gefolgt, dass der Großteil der Bäume und der Teich erhalten bleiben.

## 11. Eingabe Raafstraße vom 21.06.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erlaube mir folgende Kommentare zu der obigen potentiellen Baumaßnahme:

1. Warum wird nur wieder einmal eine "Verdichtete Bebauung" geplant, die wenig attraktiv für den späteren Bauherrn ist? Auf längere Sicht wünscht sich doch der Eigner ein Häuschen mit etwas Grünfläche drum herum, und nicht kahle "Nissenhütten" mit 3 Quadratmeter Fläche davor. Ist es nicht besser, attraktiveres Eigentum zu schaffen, das langfristigen Wert und Gefallen bietet? Muss denn ganz Aachen aussehen wie am Driescher Hof oder im Brander Feld? Auch junge Familien sind doch besser beraten, in langfristigen Wert zu investieren. Warum immer nur mickrig, warum nur für den Investor interessant?
2. Die aktuelle Bebauung zwischen Raaf- und Kesselstraße hatte ja schon in den 90er Jahren gegen die Mindestbauabstände verstoßen, wie auch das Gericht feststellte (ich suche gern noch einmal das Urteil heraus). Es wird ja von Ihnen zugegeben, dass die Mindestbauabstände bei der heutigen Planung wieder nicht eingehalten werden können. Die Stadt hat doch eine Vorbildfunktion. Sie wollen doch nicht wissend gegen die Bauordnung verstoßen. Ich will mir gar nicht vorstellen, welche Haftung im Brandfall und ungenügender Löschmöglichkeit auf die Stadt zukäme. Was sagt denn die Feuerwehr eigentlich zu Ihren Planungen?
3. Wie hat der aktuelle Investor eigentlich vom potentiellen Bebauungsplan erfahren. Die in Frage stehende Location ist doch gar nicht als Bauland im Flächennutzungsplan ausgewiesen; hat es da vielleicht einen freundlichen Informanten bei der Stadt gegeben?
4. Ihr Argument, der im Bebauungsplan vorgesehene Bereich in der Nähe des Sportplatzes sei wegen der Lärmbelastung ungeeignet, ist doch nicht ernst zu nehmen. Jeder Kindergarten oder Kinderspielplatz macht doch unendlich mehr Lärm als der Lichtenbuscher Sportplatz, der nur minimal genutzt wird, und auf dem ein kleines Häufchen Zuschauer gelegentlich an 2 Stunden am Wochenende "Tor" ruft.

Denken Sie doch bitte noch mal nach, bevor eine bzgl. Zweck und Legalität zweifelhafte Bebauung realisiert wird.

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

Zu 1.:

Es wird auf die Stellungnahme zu Nr. 1.1 Städtebauliches Konzept verwiesen.

Ziel der Planung ist es innerhalb des Plangebietes verschiedene Wohnformen zu realisieren und dabei auch im Sinne des flächensparenden Bauens Reihenhäuser mit teilweise kleineren Grundstücken anzubieten. Dies führt dazu, dass die Dichte innerhalb der verschiedenen Teilflächen des Plangebietes variiert, insgesamt liegt die Dichte und Versiegelung jedoch im verträglichen Rahmen für ein allgemeines Wohngebiet. Diese Dichte ist als Ziel der Stadt Aachen bereits im Flächennutzungsplan genannt. Ohne diese Dichte können die erforderlichen Wohneinheiten auf den vorgesehenen Flächen nicht geschaffen werden.

Aufgrund der Tiefe des Plangebietes von ca. 48,00 m im westlichen Bereich wäre die Realisierung größerer Grundstückstiefen nur durch eine einseitige Bebauung möglich. Der Bau von Erschließungsstraßen, an die nur einseitig Grundstücke angrenzen, widerspricht der verfolgten Zielsetzung. Die Planung kleinerer Grundstückstiefen wird daher an dieser Stelle als vertretbar angesehen.

Mit der Entwicklung des Wohngebietes sollen insbesondere junge Familien angesprochen werden, um Aachen und vor allem Lichtenbusch langfristig als attraktiven Wohnstandort zu stärken. Gerade für diese jungen Familien sind die Faktoren „geringe Grundstückskosten“ und „geringe Baukosten“ in Folge der derzeitigen Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt entscheidende Faktoren, so dass die Nachfrage bei kleineren Grundstücken und bei Reihen- oder Doppelhäusern, die in der Regel deutlich kostengünstiger als freistehende Einfamilienhäuser hergestellt werden können, deutlich höher ist.

Zu 2.:

Es wird vermutet, dass sich der Einwender / die Einwenderin auf die Ausführungen im Rahmen der Anhörungsveranstaltung bezieht (siehe Nr. 1). Das angegebene Maß von 30,00 m bezieht sich auf eine optimale Tiefe von Baugrundstücken im Hinblick auf die Nutzbarkeit der Grundstücke und Gartenbereiche. Dabei handelt es sich jedoch nicht um ein Mindest- oder Richtmaß. Aufgrund der Tiefe des Plangebietes von ca. 48,00 m im westlichen Bereich wäre die Realisierung dieser Grundstückstiefen nur durch eine einseitige Bebauung möglich. Die Stadt Aachen ist jedoch bestrebt, entsprechend den Zielen des Baugesetzbuches und des Landes NRW bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vorrangig zukünftige Wohnbauflächen durch Innenentwicklung und Nachverdichtung zu schaffen und dabei auch im Sinne des flächensparenden Bauens Reihenhäuser mit teilweise kleineren Grundstücken anzubieten. Der Bau von Erschließungsstraßen, an die nur einseitig Grundstücke angrenzen, widerspricht dieser Zielsetzung.

Die gemäß Landesbauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen können an allen Stellen eingehalten werden.

Die Feuerwehr wurde frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligt und hat keine Einwände geäußert.

Zu 3.:

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Aachen\*2030 fand bereits im Zeitraum vom 23.06.2014 bis 01.08.2014 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. In diesem ersten Vorentwurf war die Plangebietsfläche bereits entsprechend der heutigen Ausweisung als Wohnbaufläche dargestellt, so dass die grundsätzliche Planungsabsicht der Stadt Aachen in diesem Bereich bereits mindestens seit 2014 bekannt ist. Einem Investor steht es frei in Erwartung einer zukünftigen Ausweisung als Wohnbaufläche Flächen anzukaufen. Jedoch wird erst durch den Satzungsbe-

schluss eines Bebauungsplanes und die sichergestellte Erschließung tatsächlich eine Bebauung auf den Flächen ermöglicht. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, hat der Investor die Möglichkeit, die Einleitung eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens zu beantragen.

Zu 4.:

Zum Thema Sportlärm:

Hierzu wird auf die Stellungnahme zur Eingabe 4.3 Sportlärm verwiesen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

## 12. Eingabe Nachbarschaft Raafstraße, Lichtenbuscher Weg, Schlehenweg, Holunderweg vom 24.06.2019

Stadt Aachen  
An alle Mitglieder des Stadtrates  
An die Fraktionen  
Rathaus, Markt

52058 Aachen

Lichtenbusch, 24.06.2019

Betreff: Änderung des heute gültigen FNP 1980/ Bebauungsplan Sanddornweg/Raafstraße

Sehr geehrter Mitglieder des Stadtrates,

wie kann es sein, dass die von dem o. g. genannten Bebauungsplan betroffenen Grünflächen zwischen Raafstr. und Kesselstr., die seit jeher nicht einmal Bauerwartungsland sind, eines Tages von einem Bauunternehmer gekauft werden und anschließend in einem beschleunigten Verfahren plötzlich zu Bauland umgewandelt werden sollen? Der derzeitige Flächennutzungsplan 1980 wurde noch nicht geändert.

Nach dem Bürgerinformationsgesetz haben wir das Recht auf Auskunft. Darauf werden wir auch bestehen. Und eventuell auch die Bezirksregierung Köln einschalten.

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

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Aachen\*2030 fand bereits im Zeitraum vom 23.06.2014 bis 01.08.2014 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. In diesem ersten Vorentwurf war die Plangebietsfläche bereits entsprechend der heutigen Ausweisung als Wohnbaufläche dargestellt, so dass die grundsätzliche Planungsabsicht der Stadt Aachen in diesem Bereich bereits mindestens seit 2014 bekannt ist. Einem Investor steht es frei in Erwartung einer zukünftigen Ausweisung als Wohnbaufläche Flächen anzukaufen. Jedoch wird erst durch den Satzungsbeschluss eines Bebauungsplanes und die sichergestellte Erschließung tatsächlich eine Bebauung auf den Flächen ermöglicht. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, hat der Investor die Möglichkeit, die Einleitung eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens zu beantragen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.