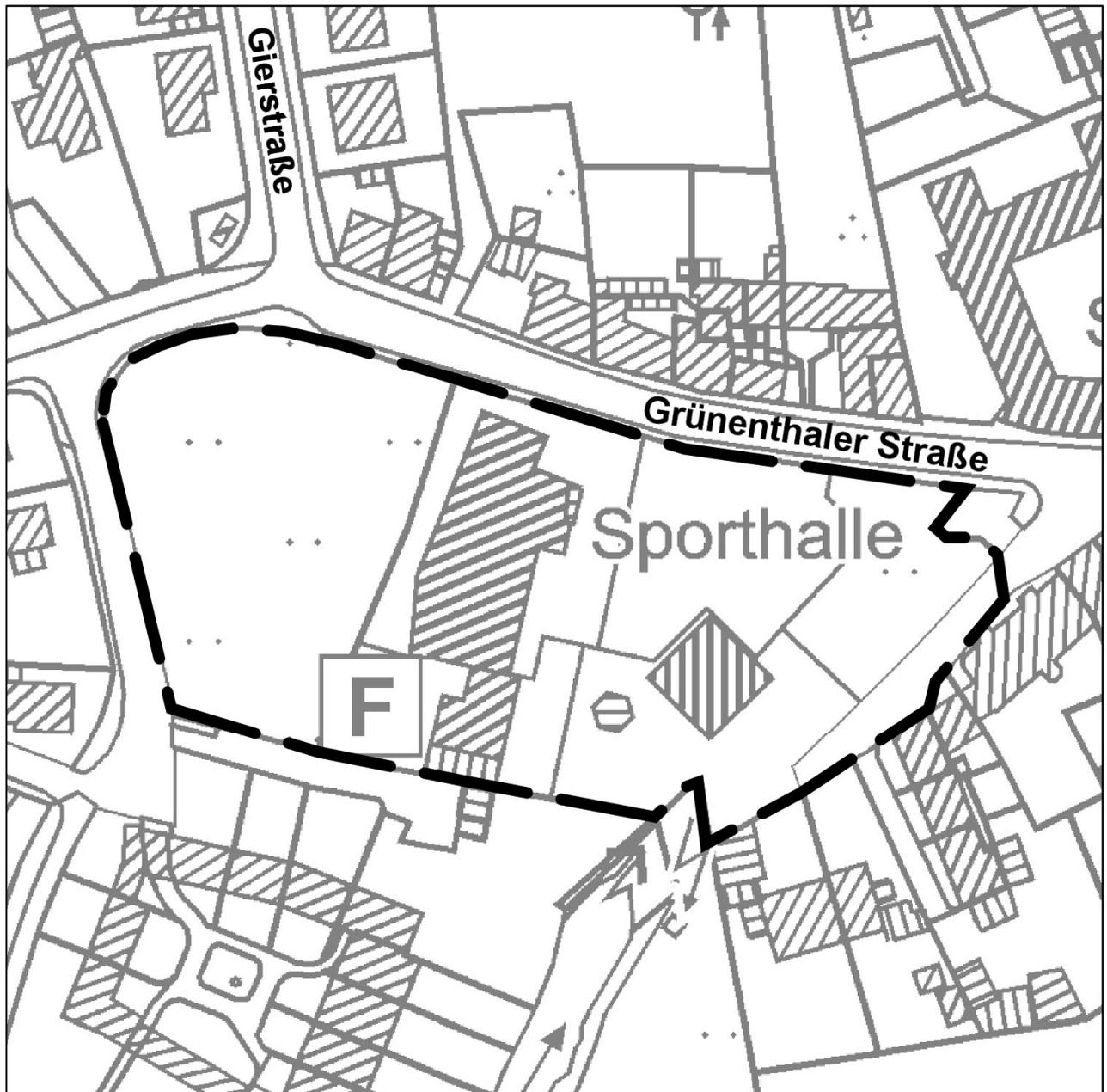


# Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Grünenthaler Straße / Gierstraße

im Stadtbezirk Aachen-Richterich

für den Bereich zwischen Grünenthaler Straße, dem Amstelbach und dem Zehnthof



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.2	Regionalplan .....	3
1.3	Flächennutzungsplan Aachen*2030 .....	3
1.4	Aufstellungsbeschluss .....	4
<b>2.</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>5</b>
3.1	Städtebauliches Konzept .....	5
3.1.1	Szenario S1 .....	6
3.1.2	Szenario S2 .....	6
3.1.3	Szenario M.....	7
3.2	Erschließung .....	7
3.3	Freiraumkonzept.....	7
3.4	Soziale Infrastruktur / Belange von Kindern und Jugendlichen.....	7
3.5	Mögliche Festsetzungen des Bebauungsplans.....	8
<b>4.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>8</b>
4.1	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung .....	8
4.2	Gewässer/Grundwasser in diesem Kap. habe ich leicht gekürzt. ....	9
4.3	Natur- und Artenschutz .....	9
4.4	Lärmschutz .....	9
4.5	Freiraum- und Grünanlagen, Baumschutz.....	9
4.6	Boden.....	10
<b>5.</b>	<b>Plandaten</b>	<b>10</b>

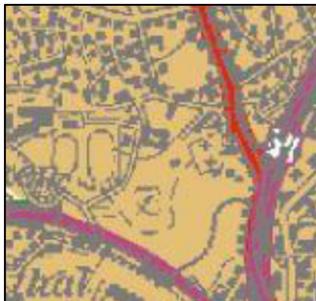
## 1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

### 1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der Grüenthaler Straße am Rand des Ortskerns von Alt-Richterich. Es umfasst in der Gemarkung Richterich, Flur 4 das Flurstück 2481 (so genannte „Hühnerwiese“) sowie das benachbarte städtische Flurstück 2600. Die Plangebietsgröße beträgt 9.350 qm. Das Plangebiet wird im Norden und Westen begrenzt von der Grüenthaler Straße. Im Osten grenzt Wohnbebauung an und im Süden befindet sich der denkmalgeschützte „Zehnthof“, ein ehemaliger landwirtschaftlicher Gutshof, der vor ca. 2011 zu Wohnungen umgenutzt wurde. Die Hühnerwiese liegt im planungsrechtlichen Außenbereich, während das städtische Grundstück dem Bebauungszusammenhang nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzurechnen ist.

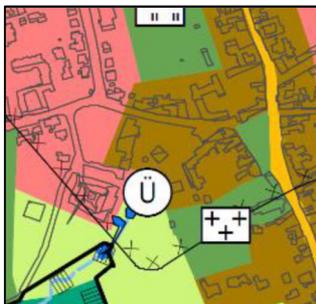
Die Hühnerwiese wird für die Weidehaltung genutzt und ist mit Hecken eingefriedet. Auf dem Flurstück 2600 befindet sich der „Dorfplatz“ Alt-Richterichs mit der Sport- und Veranstaltungshalle „Peter-Schwarzenberg-Halle“ und dem angrenzenden Feuerwehrgerätehaus, dem Jugendzentrum „Cube“ und einem Schießstand der Schützenbruderschaft St. Hubertus. Im östlichen Bereich befindet sich eine öffentliche Grünfläche, unter der der verrohrte Amstelbach verläuft. Am nördlichen und östlichen Plangebietsrand befinden sich mehrere, teils recht große und erhaltenswerte Laubbäume.

Das Plangebiet ist in westlicher, nördlicher und östlicher Richtung von Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) umgeben. Hierbei handelt es sich überwiegend um freistehende, zweigeschossige Einfamilienhäuser. In nordwestlicher Richtung befindet sich in ca. 50 m Entfernung eine dreigeschossige Mehrfamilien-Wohnanlage. Im Westen und Südwesten befinden sich zu Wohnungen umgenutzte historische Vierkant-Bauernhöfe. In östlicher Richtung liegen die städtische Grundschule und der historische Heinrich-Lehmann-Platz an der Horbacher Straße. Nach Süden grenzt das Plangebiet an die offene Landschaft an. Hier befinden sich der Amstelbach sowie Acker- und Waldflächen.



### 1.2 Regionalplan

Die im Regionalplan dargestellten Bereiche bestimmen die allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage, eine Festlegung der tatsächlichen Flächennutzung und ihrer Darstellung geschieht im Flächennutzungsplan. Es besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an den Regionalplan. Der derzeit gültige Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Bereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Eine bauliche Entwicklung wäre somit konform mit den Zielsetzungen des Regionalplans.



### 1.3 Flächennutzungsplan Aachen\*2030

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindlichen Planungen integriertes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf. Der Flächennutzungsplan AACHEN\*2030 stellt südlich der Grüenthaler Straße den Bereich der vorhandenen Bebauung (Peter-Schwarzenberg-Halle, Dorfplatz) als gemischte Baufläche dar. Die Hühnerwiese und der Zehnthof sind als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem liegt der Bereich „innerhalb einer gekennzeichneten Fläche, unter denen tagesnahe- und oberflächennaher Bergbau umging“.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB muss die Aufstellung eines Bebauungsplanes den Grundzügen der Flächennutzungsplans entsprechen. Gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB ist dem Erfordernis des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

## 1.4 Aufstellungsbeschluss

Am 29.11.2001 beschloss der Planungsausschuss anlässlich des Verkaufs des denkmalgeschützten Zehnthofs südlich des Plangebiets die Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich um die historische Hofanlage (A 145). Der Geltungsbereich umfasst neben dem Zehnthof die Hühnerwiese, den Dorfplatz mit der Peter-Schwarzenberg-Halle sowie landwirtschaftliche Flächen südlich und östlich des Zehnthofs. Ziel des Aufstellungsbeschlusses ist die Sicherung einer städtebaulich verträglichen Entwicklung dieses für den historischen Ortskern prägenden Bereichs. Neben dem Zehnthof selbst soll auch das den Hof umgebende Umfeld städtebaulich gesteuert werden.

## 2. Anlass der Planung

Auf das Plangebiet und die sanierungsbedürftige Peter-Schwarzenberg-Halle sind derzeit vielfältige Nutzungsansprüche unterschiedlicher Akteur\*innen gerichtet. So hat die städtische Grundschule an der Grüenthaler Straße Bedarf an zusätzlichen attraktiven (Frei-) Raumangeboten vor dem Hintergrund einer überwiegend ganztägigen Anwesenheit der Schulkinder. Aus Sicht der derzeit im Plangebiet aktiven Vereine (unter anderem Schützenverein St. Hubertus, Karnevalsvereine „1. KG Koe Jonge“ und „Närrische Frauen“, Instrumentalverein, Turnverein) werden neben zeitgemäßen Räumlichkeiten für Sportnutzungen und größere Veranstaltungen auch Räume für regelmäßige Vereinstreffen benötigt. Der Austausch mit weiteren interessierten Akteur\*innen aus dem Bezirk zu möglichen Raumbedarfen ist noch nicht abgeschlossen und wird fortgeführt.

Die vorhandenen Einrichtungen werden diesen räumlichen Anforderungen nicht gerecht. Die Turnhalle hat nicht die Größe einer DIN-gerechten Einfeldhalle und ist wegen aufwendiger Umbaumaßnahmen und fehlender Atmosphäre nur eingeschränkt als Veranstaltungshalle nutzbar. Die Auslastung der Halle durch den Schul- und Vereinssport ist hoch. Durch die zusätzliche Nutzung der Halle für Veranstaltungen kommt es vermehrt zu Einschränkungen des Schul- und Vereinssports. Eine Umnutzung der Peter-Schwarzenberg-Halle sowie ihre energetische Sanierung sind aus statischen Gründen schwer umsetzbar und wenig zielführend. Die von einigen Vereinen derzeit genutzten Räumlichkeiten an anderen Standorten sind teilweise zu klein und weisen bauliche Mängel auf.

Aus diesen Gründen hat die Bezirksvertretung Aachen-Richterich in ihrer Sitzung am 11.10.2017 die Verwaltung beauftragt, eine Rahmenplanung für den Kernbereich Alt-Richterichs (Hühnerwiese, Peter-Schwarzenberg-Halle, Dorfplatz sowie die umgebenden Bereiche) zu erstellen. Hierzu hat die Verwaltung nach Durchführung von Akteursgesprächen einen ersten Zwischenbericht vorgelegt, der am 13.05.2020 in der Bezirksvertretung beraten wurde. Der Zwischenbericht schlug drei Leitbilder für die künftige Entwicklung des Bereichs vor:

### 1. Dorfmitte für Alt und Jung – Schwerpunkt „Wohnen“

- Schaffung von Wohn- und Aufenthaltsmöglichkeiten für unterschiedliche Generationen auf der Hühnerwiese
- Besondere Wohnformen (z.B. „Wohnen mit Service“)
- Gemeinschaftliches Miteinander in einer lebendigen Dorfmitte

### 2. Treffpunkt für alle – Schwerpunkt „Begegnungsraum / Dritter Ort“

- Dorfmitte als geselliger Aufenthalts- und Begegnungsort mit öffentlichen Einrichtungen (Gemeinwohl)
- Vernetzung mehrerer Treffpunkte und Begegnungsräume in Alt-Richterich

### 3. Bildungsraum

- Wie unter Leitbild 2, aber mit besonderer Berücksichtigung von Bedarfen der Schüler\*innen der GGS Richterich

Die Bezirksvertretung sprach sich dafür aus, die Leitbilder 2. und 3. weiterzuentwickeln, in denen öffentliche und soziale Nutzungen im Vordergrund der künftigen baulichen Entwicklung der Ortsmitte und der Hühnerwiese stehen.

Inzwischen wurden die Gespräche mit den Akteuren vor Ort vertieft und die Rahmenplanung weiter ausgearbeitet. Insbesondere wurden mehrere Entwicklungsszenarien erarbeitet (vgl. Kap. 3.1). Für die Realisierung der baulichen Entwicklungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Ein weiterer Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans – Grüenthaler Straße / Gierstraße - ist eine Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern auf der Hühnerwiese. Da es sich um Wohnungsbau handelt, widerspricht das Vorhaben der 2020 gefassten Zielsetzung. Die Anfrage sieht die Errichtung der beiden Häuser im nordöstlichen Bereich des Grundstücks vor. Im südlichen Bereich ist die Errichtung von 20 Stellplätzen vorgesehen. Der übrige Bereich des Grundstücks soll unbebaut bleiben und als parkähnlich gestaltete Grünfläche angelegt werden.

Nachdem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 22.07.2020 für den Bereich der Hühnerwiese die Aufstellung des Bebauungsplans „Grüenthaler Straße / Gierstraße“ beschlossen hatte, hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 10.03.2021 nach entsprechenden Empfehlungen der Bezirksvertretung und des Planungsausschusses für das Grundstück der Hühnerwiese eine Veränderungssperre beschlossen. Sie wurde Ende Mai 2021 bekanntgemacht und hat eine Geltungsdauer von zwei Jahren, also bis Ende Mai 2023. Innerhalb dieses Zeitraums soll der Bebauungsplan zur Rechtskraft kommen.

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

Ziel des Bebauungsplans ist, auf der Hühnerwiese und auf dem städtischen Grundstück (Dorfplatz) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die entsprechenden baulichen Entwicklungen zu schaffen, diese städtebaulich zu ordnen und die denkmalpflegerischen Belange des benachbarten Zehnthofs zu berücksichtigen. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans wäre lediglich eine zusätzliche Bebauung im Norden des Plangebiets an der Grüenthaler Straße möglich. Da die Hühnerwiese planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist, wäre hier ohne den Bebauungsplan keine Errichtung von Gebäuden mit öffentlichen oder sozialen Nutzungen möglich.

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt werden. Da das Plangebiet teilweise im Außenbereich liegt, ist die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB nicht möglich. Auch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB ist nicht möglich, da durch den Bebauungsplan kein Wohnraum geschaffen werden soll.

#### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Das Städtebauliche Konzept sieht die Schaffung eines öffentlichen Aufenthalts- und Begegnungsortes, die Entwicklung einer zeitgemäßen Mehrzweckhalle mit Räumlichkeiten für Vereine, die Integration von Bildungsangeboten, die Aufwertung des Planungsraums zum Naturerlebnisraum mit attraktiven Freiflächen sowie die Verkehrsberuhigung der Dorfmitte vor. Die Freiräume sollen Möglichkeiten für Begegnung, Spiel, Sport und Lernen vor Ort bieten. Diese Überlagerung von verschiedenen Anlässen, den Ort aufzusuchen, soll zu generationenübergreifenden Begegnungen führen und damit das soziale Zusammenleben in Richterich stärken.

Da die Entwicklung des Standortes zurzeit noch mit verschiedenen Unsicherheiten behaftet ist, wurden mehrere Szenarien entwickelt, die spezifische Entwicklungsoptionen unter folgenden Aspekten aufzeigen:

- die Verfügbarkeit der Hühnerwiese
- die Positionierung und Dimensionierung der Bebauung
- das Nutzungsspektrum und Raumangebot
- die freiräumliche Entwicklung

In seiner Sitzung am 06.05.2021 hat der Planungsausschuss beschlossen, drei der Szenarien (S1, S2 und M) zur Weiterverfolgung und Prüfung auf Realisierbarkeit auszuwählen (Vorlage FB 61/0106/WP18). Es wurde auch eine Variante L geprüft, die eine größere Mehrzweckhalle mit zwei Spielfeldern vorsah. Diese Variante ist jedoch nicht erforderlich und wird nicht weiter verfolgt. Die ausgewählten Szenarien S1, S2 und M bilden die Grundlage für die Programmberatung.

Im Hinblick auf die bauliche Entwicklung ist die Sichtbeziehung zum denkmalgeschützten Zehnthof zu berücksichtigen. Um ein hohes Maß an Freiraumqualität zu ermöglichen und gleichzeitig notwendige Stellplatzbedarfe zu berücksichtigen, soll im weiteren Verfahren die Integration einer Tiefgarage geprüft werden. Aufgrund der räumlichen Anforderungen an eine zeitgemäße Mehrzweckhalle ist eine Gebäudehöhe von bis zu 8,00 m erforderlich. Das Feuerwehrgerätehaus neben der Peter-Schwarzenberg-Halle wird nach dem Auszug der Freiwilligen Feuerwehr nicht mehr benötigt und kann überplant werden. Die bauliche Entwicklung und das Raumprogramm sollen ab Herbst 2021 im Rahmen einer Machbarkeitsstudie durch das Gebäudemanagement der Stadt Aachen (E 26) konkretisiert werden.

### **3.1.1 Szenario S1**

In diesem Szenario steht das Grundstück der Hühnerwiese nicht zur Verfügung und die Peter-Schwarzenberg-Halle bleibt bestehen. Ein kubischer Neubau, der in seiner Dimensionierung ungefähr dem Cube entspricht, wird an der Grüenthaler Straße platziert und stellt dort zwei bis vier Mehrzweckräume für Vereine und Bürger\*innen zur Verfügung. Der Neubau wird als Solitär in den bestehenden Freiraum entlang des offen gelegten Amstelbachs eingebunden; im südlichen Grundstücksbereich besteht durch den Rückbau des Feuerwehrgerätehauses die Möglichkeit, die Nutzungen mit einem grünen Saum zum Landschaftsschutzgebiet einzufassen.

Zwischen den drei Gebäuden spannt sich ein befestigter Platz auf, der für Veranstaltungen genutzt werden kann. Der Blick zum Zehnthof wird durch den Abriss des Feuerwehrgerätehauses geöffnet. Der Neubau steht sichtbar und adressbildend an der Grüenthaler Straße und soll durch eine offene Architektur das Leitbild des „Treffpunkts für alle“ ablesbar machen. Die Entwicklung der Hühnerwiese als öffentlich nutzbarer Freiraum oder deren Ergänzung um Baukörper bleibt in Zukunft möglich.

Dieses Szenario würde mit vergleichsweise geringfügigen baulichen Eingriffen eine deutliche Verbesserung des Raumangebots an Mehrzweckräumen für Vereine und Initiativen bewirken. Die räumlichen Defizite der Peter-Schwarzenberg-Halle im Hinblick auf die Sportnutzung und als Veranstaltungsort bleiben jedoch bestehen.

### **3.1.2 Szenario S2**

Auch in diesem Szenario wird die Hühnerwiese nicht benötigt. Der zeitgemäße Neubau einer Mehrzweckhalle ersetzt die bestehende Peter-Schwarzenberg-Halle. Die Einfeldhalle wird an gleicher Stelle wie die Peter-Schwarzenberg-Halle längs der Grundstücksgrenze zur Hühnerwiese platziert und kann an der südlichen Seite durch eine Bühne erweitert werden. Adressbildend wird zur Grüenthaler Straße ein Gebäudeteil mit Sportneben- und Vereinsnutzungen orientiert. Hier können bis zu zwei Mehrzweckräume untergebracht werden. Der Freiraum kann ähnlich wie in Szenario S1 entwickelt werden.

Eine stärker an der Grüenthaler Straße ausgerichtete Variante ist grundsätzlich denkbar, würde jedoch die vorhandene Offenheit des Gebäudeensembles einschränken. Eine spätere öffentliche Nutzung der Hühnerwiese als Freiraum bzw. bauliche Erweiterungen auf der Hühnerwiese sind denkbar. Die Architektur sollte auf diese Option bereits Rücksicht nehmen und keine Rückseite Richtung Hühnerwiese ausbilden.

Dieses Szenario würde das Raumangebot am Standort durch die bessere Nutzbarkeit der Sporthalle als Veranstaltungsort sowie mit zusätzlichen, jedoch begrenzten Raumangeboten für Vereine, deutlich verbessern.

### 3.1.3 Szenario M

In Szenario M steht die Hühnerwiese für eine Entwicklung des gesamten Areals zur Verfügung. Der Neubau einer Mehrzweckhalle wird als Solitär mittig auf dem nun deutlich vergrößerten Grundstück platziert. An die in Ost-West-Richtung aufgespannte Einfeldhalle werden im Süden Sportnebennutzungen und im Norden zur Grüenthaler Straße adressbildend Vereinsnutzungen mit bis zu vier Mehrzweckräumen angefügt. Transparente Erschließungsfugen zwischen den Gebäudeteilen ermöglichen die Durchwegung vom Platz im Osten zum Park im Westen. Die Sporthalle wird nach Westen zum Park durch eine Bühne erweitert, die ggf. auch für Freiluftveranstaltungen genutzt werden kann.

Mit einem großzügigen Grünbereich im Westen und einem befestigten Platz im Osten entstehen unterschiedliche Freiraumqualitäten und vielfältige Nutzungsoptionen. Während zur Grüenthaler Straße befestigte Flächen den Bezug zum Ort herstellen, bildet ein grüner Saum den Übergang zum südlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet. Der offen gelegte Amstelbach bietet im östlichen Grundstücksteil naturnahes Spielen und neue Erlebnisräume.

Szenario M würde gegenüber den Szenarien S1 und S2 deutlich mehr Möglichkeiten im Hinblick auf eine attraktive Freiraumgestaltung und eine kohärente Gesamtentwicklung im Sinne der gewünschten Leitbilder ermöglichen.

## 3.2 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in der Ortsmitte von Alt-Richterich. Es ist über die ca. 200 m entfernte Horbacher Straße (L 231) an das Versorgungszentrum Richterichs sowie im weiteren Verlauf an die Innenstadt Aachen und an die Autobahn 4 angebunden. In 150 m Entfernung ist die Bushaltestelle Richterich Kirche zu erreichen. Von dort bestehen werktags in 30-minütiger, abends und sonntags in 60-minütiger Taktung Verbindungen nach Laurensberg, Aachen, Horbach und Heerlen. Daneben existieren eine stündliche Verbindung nach Kohlscheid und einzelne Fahrten nach Grüenthal.

Fußläufig ist das Plangebiet über die wenig befahrenen Anliegerstraßen in der Umgebung gut zu erreichen. An der Horbacher Straße ermöglicht eine Fußgängerampel auf Höhe der Einmündung der Grüenthaler Straße ein gefahrloses Überqueren. Das Plangebiet ist aus allen Teilen Richterichs auf kurzem Weg (maximal 1,8 km) zu erreichen.

Ergänzend zu den baulichen Entwicklungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans können die Aufwertung und Verkehrsberuhigung der Grüenthaler Straße, eine Reduzierung und möglichst gute Einbindung der erforderlichen Stellplätze sowie ein Ausbau der Fuß- und Radwege und der Elektromobilität weitere Bausteine für eine attraktive Dorfmitte darstellen

## 3.3 Freiraumkonzept

Unter Einbeziehung der Hühnerwiese soll der Freiraum naturnah entwickelt werden. Durch die Offenlegung des Amstelbachs können neue Freiraumqualitäten entstehen und ein Naturerlebnis ermöglicht werden. Die Stärkung der Grünvernetzung soll durch die Anknüpfung an bestehende Freiraumstrukturen gewährleistet werden und so der Lage des Planungsraums am Übergang zur offenen Landschaft gerecht werden. Aspekte der Klimaverträglichkeit, wie z.B. die Verwendung geeigneter Baum- und Gehölzarten, sind bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen und können im Bebauungsplan festgesetzt werden.

## 3.4 Soziale Infrastruktur / Belange von Kindern und Jugendlichen

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für den Neubau von Gebäuden, die die Versorgung der Richtericher Kultur- und Sportvereine sowie der Grundschule mit Räumlichkeiten verbessern. Hierdurch leistet die Planung einen Beitrag zur Stärkung der Erlebnisvielfalt und schafft Angebote zur sozialen Integration von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen aller Altersgruppen. Durch den Ausbau der Ortsmitte Alt-Richterichs zum zentralen Aufenthalts- und Begegnungsort können Synergien entstehen mit bereits vorhandenen Einrichtungen (z.B. „Cube“, Sportanlagen, Grund-

schule). Aufgrund der zentralen Lage und guten Erreichbarkeit – auch für Kinder und Jugendliche – (s. Kap. 3.2) eignet sich das Plangebiet hierfür sehr gut. Bei der Weiterentwicklung der Planung sollen intergenerative Ansätze sowie die Belange von älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen ausreichend berücksichtigt werden.

Hinsichtlich der Versorgung mit Betreuungsplätzen für Kinder (unter und über 3 Jahren) besteht in Richterich derzeit Ausbaubedarf. Im Plangebiet soll jedoch keine Kindertagesstätte entstehen, da die bebaubaren Flächen nicht groß genug sind, um dies zusätzlich zu den geplanten Nutzungen realisieren. Derzeit werden andere Flächen in Richterich für den Neubau einer Kita geprüft.

### **3.5 Mögliche Festsetzungen des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan soll durch Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen schaffen. Da das Bebauungsplanverfahren durch die zeitliche Befristung wegen der Veränderungssperre voraussichtlich vor Fertigstellung des Bebauungskonzepts zur Rechtskraft gebracht werden muss, sollen die überbaubaren Flächen so festgesetzt werden, dass noch eine gewisse räumliche Flexibilität in der Anordnung der Gebäude verbleibt. Ergänzende Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie von maximalen Gebäudehöhen sollen die Ausnutzung der Baufelder eingrenzen. Die geplante Halle hat voraussichtlich eine Höhe von maximal 8,0 m. Weitere Gebäude können mit geringerer Höhe festgesetzt werden.

Die denkmalpflegerisch gebotene Sichtbeziehung auf den Zehnthof im Westen des Plangebiets und die Grünfläche im Osten des Plangebiets sollen dauerhaft von Bebauung freigehalten werden. Hier ist die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen denkbar. Der besonders prägende Baumbestand kann im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt werden. Die vorhandenen Nutzungen im östlichen Bereich (Cube, Schießstand) sollen langfristig planungsrechtlich gesichert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans steht den Darstellungen des Flächennutzungsplans (vgl. Kap. 1.3) nicht entgegen. Die geplante Festsetzung von Flächen für Gemeinbedarf im Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche) entwickelbar, da die Systematik des Flächennutzungsplans keine Symbolisierung oder Darstellung von Gemeinbedarfsflächen vorsieht. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich. Die angestrebten Planungsinhalte des aufzustellenden Bebauungsplans können als konform mit den Darstellungen des zukünftig geltenden Flächennutzungsplans AACHEN\*2030 betrachtet werden. Die Planung gilt somit als aus diesen Zieldarstellungen entwickelt.

## **4. Umweltbelange**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt (vgl. Kap. 3). Die Umweltbelange sind im Rahmen des Verfahrens zu beschreiben und die Auswirkungen auf die Umwelt zu ermitteln und zu bewerten. Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB anzufertigen. Die zu prüfenden Umweltbelange sind u.a. die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Boden, Luft und Klima sowie das Schutzgut Kulturgüter.

### **4.1 Klimaschutz und Klimafolgenanpassung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird auf der derzeit unbebauten Hühnerwiese teilweise eine Bebauung ermöglicht. Hierdurch vergrößert sich die versiegelte Fläche im Vergleich zum Ist-Zustand, was sich ohne ausgleichende Maßnahmen beispielsweise negativ auf die sommerliche Aufheizung und den Hochwasserschutz auswirken kann.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Mehrfachbelastungsbereichs. Eine großräumige Kaltluftbahn überströmt das Plangebiet (Strömungsrichtung Süd-West nach Nord). Diese ist jedoch für den Mehrfachbelastungsbereich und den Aachener Talkessel nicht relevant. Dennoch ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die Ausrichtung der Bebauung hinsichtlich der Strömungsrichtung noch optimiert werden kann.

Im weiteren Verfahren müssen Kompensationsmöglichkeiten geprüft sowie eine maximale Versiegelung im Bebauungsplan festgesetzt werden. Denkbar sind beispielsweise Entsiegelungen im Bereich des Dorfplatzes und die Anpflanzung von Bäumen. Auch im Bereich der Gebäude sind positiv wirkende Maßnahmen wie beispielsweise Dach- und Fassadenbegrünung kombiniert mit Photovoltaik zu prüfen und im Bebauungsplan festzusetzen. Das Potenzial für Geothermienutzung ist im Plangebiet vorhanden und ist ebenso zu prüfen.

Das Rahmenkonzept schlägt vor, die Verkehrssituation zu entschärfen sowie den motorisierten Individualverkehr (MIV) im Bereich der Ortsmitte und somit im Plangebiet zu verringern. Ein vorsorgendes Mobilitätskonzept ist für die Verringerung der lokalen Emissionen zu erstellen (u.a. E-Mobilität, Sharing-Angebote, Begrenzung der Stellplätze, überdachte Radstellplätze, ÖPNV-Anbindung).

## **4.2 Gewässer/Grundwasser**

Das Grundwasser steht im Plangebiet etwa 1-3 m unter Geländeoberkante an. Um bei der Planung schon frühzeitig die Grundwasserproblematik berücksichtigen zu können, ist es erforderlich, ein Gutachten erstellen zu lassen, das den maximal möglichen Grundwasserstand im Plangebiet ermittelt. Auf dieser Grundlage kann dann ermittelt werden, ob ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Bauvorhaben, ausgestellt werden muss. Die Entwässerung des Plangebiets ist aller Voraussicht nach unproblematisch und ohne Rückhaltung möglich. Eine Einleitung des nicht verschmutzten Niederschlagswassers in den Amstelbach wird angestrebt.

Der Amstelbach durchfließt das Plangelände, von Südwesten kommend, in einer Rohrleitung. Die Möglichkeit einer Offenlegung des Bachs wird im weiteren Verfahren durch die Verwaltung in Abstimmung mit dem Wasserverband Eifel-Ruhr geprüft. Ein Schutzstreifen von mind. 5 m zum Gewässerrand wird von Bebauung freigehalten.

## **4.3 Natur- und Artenschutz**

Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung ist nach Festlegung der genaueren Planung (u.a. Versiegelung) zu erstellen. Ebenso wird eine genauere Untersuchung des vorhandenen Gebäude- und Baumbestandes auf Quartiere und Brutstätten planungsrelevanter Fledermaus- und Vogelarten vorgenommen.

## **4.4 Lärmschutz**

Die Emittenten Freizeitlärm, insbesondere der Lärm durch Veranstaltungen die außerhalb der Halle auf dem Dorfplatz stattfinden, der Parkplatzlärm auf dem Dorfplatz und der Lärm durch das Schießen am Freistand der Schützen, müssen in Bezug auf die nahegelegene Wohnbebauung untersucht werden. Ein Lärmgutachten mit den jeweiligen Szenarien abhängig der Nutzung und Intensität der Nutzung v.a. zur Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung ist bei fortgeschrittener Planung zu erstellen. Sofern sich die Stellplatzzahl im Plangebiet (Dorfplatz) voraussichtlich nicht erhöht (vgl. Rahmenkonzept) und die Nutzung wie geplant erhalten bleibt, ist eine Lärmvoruntersuchung nicht notwendig.

## **4.5 Freiraum- und Grünanlagen, Baumschutz**

Der vorhandene Baumbestand, ggf. geschützt, ist vor Festsetzung auf seine Vitalität zu prüfen und zu erhalten. Ein Baumbestandsplan und Baumbilanzplan ist im weiteren Verfahren zu erstellen. Vor allem die Festsetzung der zu erhaltenden Bäume mit den jeweiligen Schutzbereichen ist vor der geplanten Bachoffenlegung zu beachten.

Durch die Planungen und eine mögliche Bebauung der „Hühnerweise“ geht eine (nicht öffentliche) landwirtschaftliche Fläche (Grünland) voraussichtlich teilweise in eine halb- oder vollständig öffentliche Grünfläche mit einer begrenzten Bebauung über. Hier soll die Bebauung auf ein geringes Maß zu beschränkt werden, um den Freiraum- und Grünlandcharakter der Fläche zu erhalten und eine Verbindung zum vorhandenen östlichen Freiraumbereich zu entwickeln (gemäß Rahmenkonzept Richterich Ortsmitte). Hinzu ist die Sichtachse zum Zehnthof im westlichen Teilbereich zu beachten.

#### **4.6 Boden**

Die durch das Rahmenkonzept vorgeschlagenen Entsiegelungsmaßnahmen sind im Sinne des Bodenschutzes. Hierzu ist die versiegelte Dorfplatzfläche zu kartieren und Maßnahmen zur Wiederherstellung und Verbesserung der Bodenkühlleistungen aufzuzeigen sowie eine ergänzende bodenkundliche Kartierung vorzunehmen.

#### **5. Plandaten**

Plangebietsgröße: 9.350 m<sup>2</sup>