

Erläuterungsbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 985 -Banker-Feld-Straße / Amstelbachstraße-

im Stadtbezirk Aachen-Richterich

für den Bereich zwischen der Wohnbebauung an der Dellstraße, dem Amstelbach und der Banker-Feld-Straße
zur Programmberatung

Lage des Plangebietes



Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.2	Regionalplan	3
1.3	Landschaftsplan.....	3
1.4	Grün- und Gestaltungssatzung	3
1.5	Flächennutzungsplan (FNP)	3
1.6	Rahmenplan Richtlicher Dell	4
1.7	Bestehendes Planungsrecht	4
2.	Anlass der Planung	5
3.	Ziel und Zweck der Planung	5
3.1	Städtebauliches Konzept	5
3.2	Architekturkonzept / Beschreibung des Vorhabens	5
3.3	Erschließung	7
3.4	Soziale Infrastruktur	7
3.5	Familien- und Kinderfreundlichkeit.....	7
4.	Umweltbelange	7
5.	Verfahren	8
6.	Plandaten	9

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Aachen – Richterich und umfasst die Flurstücke 1500, 1502 und 624 der Gemarkung Richterich, Flur 5. Es weist eine Größe von rd. 1 ha auf. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Richterich.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Banker-Feld-Straße, im Süden durch den Amstelbach, im Westen durch die Wohnbebauung an der Dellstraße begrenzt. Im Osten grenzen großflächige landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Von der Banker-Feld-Straße im Norden mit einer Höhe von rd. 175,20 ü. NHN fällt das Plangebiet in Richtung Süden zum Amstelbach auf eine Geländehöhe von rd. 172 m ab. Es ergibt sich ein Höhenunterschied innerhalb des Plangebietes von rd. 3 m. Derzeit wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche (Ackerland) genutzt. Es weist keinen Baumbestand auf. Südlich schließt sich eine Fläche des Wasserverbandes Eifel-Rur mit einem dichten Baumbestand am Amstelbach an. Nördlich und östlich schließen sich weitere großflächige landwirtschaftlich genutzte Flächen auf Aachener Stadtgebiet an. Weiter östlich befindet sich das Stadtgebiet von Herzogenrath.

Das Plangebiet wird über die nördlich des Plangebietes verlaufende Banker-Feld-Straße und eine neu geplante Erschließungsstraße im Osten erschlossen.

1.2 Regionalplan

Die im Regionalplan dargestellten Bereiche bestimmen die allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage, eine Festlegung der tatsächlichen Flächennutzung und ihre 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 das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Planung für ein Seniorenzentrum ist somit aus den Darstellungen des Regionalplanes entwickelt.

Südöstlich des Plangebiets ist die bestehende Bahnverbindung von Aachen nach Herzogenrath dargestellt. Westlich des Plangebiets verläuft die L231 in Richtung Horbach.

1.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Aachen aus dem Jahr 1988 und im Geltungsbereich des Vorentwurfs zur Neuauflistung des Landschaftsplans (Stand 24.04.2018). Der rechtsgültige Landschaftsplan stellt im Plangebiet den 'Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern' dar. In Vorbereitung auf das geplante Wohngebiet Richtericher Dell stellt der Vorentwurf des Landschaftsplans im Bereich des Plangebietes 'Landschaftsschutzgebiet' und das Entwicklungsziel 8 'Temporäre Erhaltung' dar.

1.4 Grün- und Gestaltungssatzung

Für das Plangebiet ist die Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen anzuwenden. Folgende Anforderungen an die Grün- und Freiflächen im Plangebiet sind zu berücksichtigen:

- Bei > 200 qm großen Flachdächern mind. 60 % Dachbegrünung
- Je 200 qm Stellplatzfläche einschl. Zufahrt ist innerhalb der Stellplatzfläche ein Baum zu pflanzen.

1.5 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan 1980 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Weiterhin ist der Bereich als Fläche, unter dem der Bergbau umgeht bzw. umgegangen ist, gekennzeichnet. Der Flächennutzungsplan-Entwurf (Stand Offenlage April 2019) stellt für das Plangebiet ebenfalls Wohnbaufläche dar. Weiterhin führt ein Grünzug von Süden nach

Norden, um eine Grünverbindung vom Amstelbach durch das geplante Wohngebiet 'Richtericher Dell' in Richtung Norden zum Freiraum zu sichern. Im Nordosten ist eine Umgehungsstraße um die geplante Wohnbaufläche herum als Verbindung zwischen der Roermonder Straße im Süden und der Horbacher Straße im Norden dargestellt.

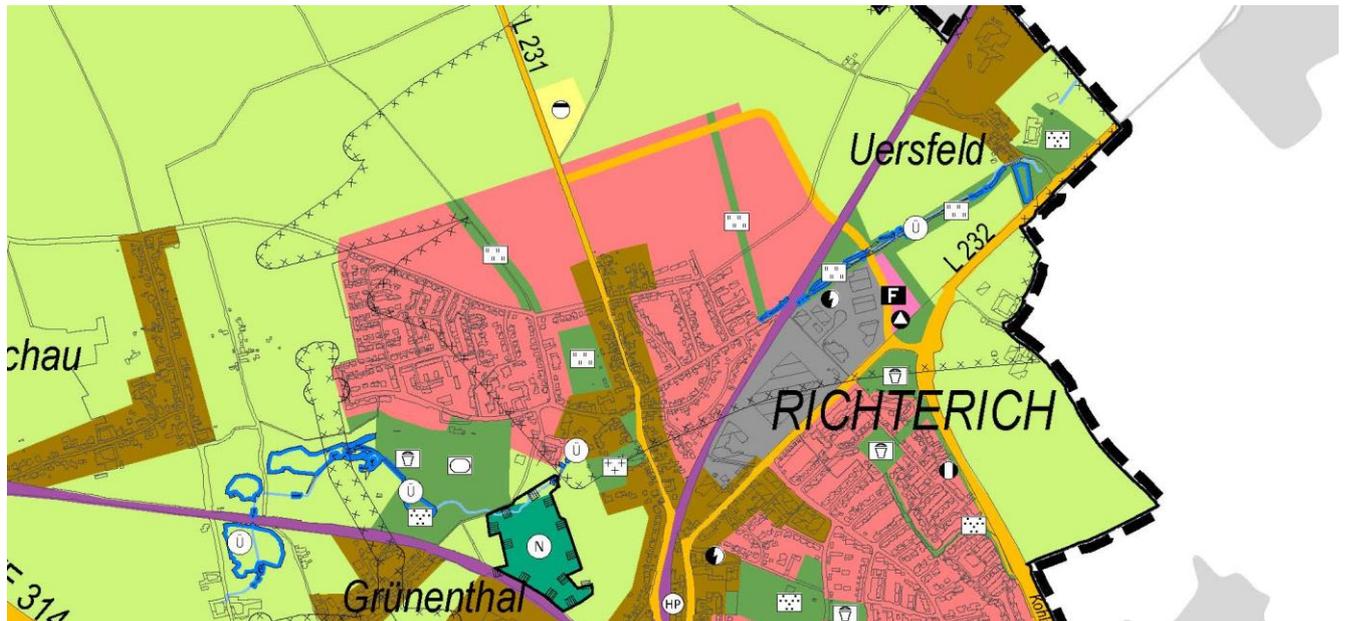


Abbildung 1: Entwurf zur Neuaufstellung des FNP Aachen*2030, Stand Offenlage April 2019

Quelle: BKR Aachen

1.6 Rahmenplan Richtericher Dell

Im Norden von Aachen unmittelbar angrenzend an den bestehenden Siedlungsrand des Stadtteils Richterich ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers 'Richtericher Dell' geplant. Es handelt sich dabei um die größte Reservefläche für Wohnungsbau in Aachen. Der Entwicklung 'Richtericher Dell' kommt gesamtstädtisch eine große Bedeutung für die zukünftige Stadtentwicklung zu. Das Projekt ist gemäß der „Aachen-Strategie-Wohnen“ ein wichtiger Baustein für eine zielgruppenorientierte Baulandbereitstellung und soll prioritär entwickelt werden. Auf dem ca. 37 ha großen, zurzeit landwirtschaftlich genutzten Gelände sollen mit einem Zeithorizont von 20 bis 30 Jahren rd. 870 Wohneinheiten für etwa 2.500 Einwohner inkl. Nahversorgungszentrum und sozialen Einrichtungen entstehen. Das Gebiet soll sukzessive in Bauabschnitten realisiert werden.

Der Stadtteil Richterich weist bereits heute einen überdurchschnittlich hohen Anteil älterer Menschen auf. Die Gruppe der über 65-Jährigen macht derzeit bereits ein Viertel der Stadtteil-Bevölkerung aus. Vor dem Hintergrund der prognostizierten demographischen Entwicklung wird sich der Trend der alternden und insgesamt abnehmenden Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner in Richterich in den nächsten Jahrzehnten weiter fortsetzen. Damit steht in Frage, inwieweit die bestehende soziale und technische Infrastruktur in ihrer heutigen Qualität dauerhaft vorgehalten werden kann. In diesem Zusammenhang bietet die Entwicklung der Richtericher Dell die große Chance, den historischen Stadtteil Richterich langfristig auf einer trag- und lebensfähigen Größe zu festigen.

Das Plangebiet ist Teil des Rahmenplanes Richtericher Dell. Östlich an das B-Plangebietes angrenzend ist eine Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern, ggf. kombiniert mit Geschosswohnungsbau vorgesehen.

1.7 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan; jedoch wurde am 06.03.2014 ein Aufstellungsbeschluss (A255) gefasst. Dieser formuliert die folgenden Planungsziele: Deckung des Wohnflächenbedarfs der Stadt Aachen und Bau einer Hauptschließungsstraße / Ortsumgebung zwischen Horbacher Straße und Roermonder Straße.

2. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung der älteren Bevölkerung von Richterich. Mit der Planungsidee der Arbeiterwohlfahrt, in Richterich eine Senioreneinrichtung mit 80 Vollzeitpflege-, 12 Kurzzeit- und 16 Tagespflegeplätzen zu errichten, könnte der Bedarf an Pflegeplätzen zumindest teilweise gedeckt werden.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung einer Betreuungs- und Pflegeeinrichtung für Senioren im nördlichen Stadtgebiet von Aachen. Die Arbeiterwohlfahrt (AWO) plant die Errichtung einer Senioreneinrichtung mit Vollzeitpflege, Kurzzeitpflege sowie einer separat angeordneten Tagespflege ergänzt durch seniorengerechtes Wohnen. Insbesondere wegen des überdurchschnittlich hohen Anteils älterer Menschen im Stadtteil Richterich und im Zusammenhang mit dem geplanten neuen Wohnquartier 'Richtericher Dell' nördlich und westlich des Plangebietes ist die Ansiedlung einer Senioreneinrichtung zu begrüßen.

3.1 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption verfolgt die Zielsetzung, mit der Ansiedlung eines ein Seniorenzentrums, die Versorgung mit altengerechtem Wohnraum inkl. Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen für den Ortsteil Richterich zu verbessern. Unmittelbar östlich angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung an der Dellstraße soll bestehend aus einem nördlichen Baukörper (Tagespflege / seniorengerechtes Wohnen / ggf. Begegnungsstätte) und einem größeren südlichen Baukörper (Vollzeit- und Kurzzeitpflege) eine neue Einrichtung entwickelt werden.

Die geplanten Baukörper passen sich hangbegleitend und in der Höhe gestaffelt der Höhe der umliegenden Wohnbebauung an. Der Bebauungsrhythmus des Neubaus orientiert sich an der angrenzenden zeilenförmigen Wohnbebauung.

Im Norden des Grundstückes werden in einem separaten Baukörper die Tagespflege, seniorengerechtes Wohnen und ggfls. eine Begegnungsstätte sowie seniorengerechtes Wohnen eingerichtet. Südlich daran schließt sich ein mäanderförmiger Baukörper an. Dieser öffnet sich im zentralen Bereich in Richtung Osten und im südlichen Teil in Richtung Westen und schafft dadurch als Höfe gefasste Freibereiche. Der sich in Richtung Osten öffnende Hof beherbergt den Haupteingang, während der sich im Süden in Richtung Wohnbebauung öffnende Hofbereich als gestalteter Freiraum darstellt.

Die Baukörper sind in eine Parkanlage eingebettet; umlaufend um den größeren Baukörper verläuft ein Fußweg, der eine Verbindung vom Eingangsbereich (Marktplatz) im Osten und den privaten Stellplätzen im Nordosten (insgesamt 25 Stellplätze zzgl. 2 Behinderten-Stellplätze) vorbei an verschiedenen Themenfeldern (Kräuterbeeten, Pavillon, Sandfeld, Springbrunnen) zum Amstelbach im Süden herstellt.

Der geschützte Freiraum wird als Gartenbereich gestaltet und ist über einen Fußweg nachbarschaftlich mit dem Wohnquartier verbunden. Im Norden des mäandernden Baukörpers öffnet sich der Hof in Richtung Osten und beinhaltet den Haupteingang. Der Marktplatz angeordnet am zentralen Haupteingang dient den Bewohnern und Besucher als Ort der Begegnung.

3.2 Architekturkonzept / Beschreibung des Vorhabens

Geplantes Vorhaben

Das Konzept beinhaltet neben der vollstationären Pflegeeinrichtung mit 80 Plätzen auch eine integrierte solitäre Kurzzeitpflege mit 12 Plätzen. Betreiber wird die AWO Gesellschaft für Altenhilfeeinrichtungen mbH (GesA), eine 100 % Tochtergesellschaft des AWO Bezirksverbands Mittelrhein e.V.. Die Planung setzt die Vorgaben des Wohn- und Teilhabegesetzes und ergänzender Bestimmungen um. Den zukünftigen Bewohnern werden Einzelzimmer mit eigenem Duschbad in Wohngruppen mit dezentraler Versorgung angeboten.

Weiterhin sind in einem separaten Gebäude eine Tagespflegeeinrichtung mit 16 Plätzen, eine Begegnungsstätte und seniorengerechtes Wohnen geplant. Als Betreiber der Tages- und Kurzzeitpflege sind für den Bereich Tagespflege der Kreisverband Aachen-Land e.V. und für den Bereich der Kurzzeitpflege die AWO Gesellschaft für Altenhilfeeinrichtungen Aachen mbH vorgesehen. Im 2.OG des separaten Gebäudes sollen 16 freifinanzierte 1-2 Personenwohnungen entstehen.

Architekturkonzept

Der Neubau für die Vollzeit- und Kurzzeitpflegeeinrichtung orientiert sich als in der Höhe gestaffelter Baukörper an der bestehenden Geländetopographie. Das auf dem Grundstück vorhandene Gefälle von etwa 3 m wird in der Höhenentwicklung des Neubaus aufgenommen, wodurch auf die Wohnbebauung im Westen Rücksicht genommen wird und durch die mäandrierende Struktur ein maßstäblicher Übergang geschaffen wird.

Im Norden des Grundstücks werden zur Banker-Feld-Straße weitere Nutzungen in einem eigenständigen Baukörper maßstäblich in das Entwurfskonzept und die städtebauliche Struktur eingebettet. Das Gebäude zeigt sich mit schmaler Ansicht zur Banker-Feld-Straße und auf die benachbarte Wohnbebauung bezugnehmender Höhe und führt so die bestehende Wohnbebauung städtebaulich angemessen fort.

Die Zuwegung zum Haupteingang erfolgt über den vorgelagerten Marktplatz mit dem angrenzenden Café. Hier wird ein Raum für Begegnung und Kommunikation geschaffen. Die Erschließung innerhalb des Gebäudes erfolgt vom Haupteingang aus durch eine direkte Wegeföhrung zum Info-Point/Empfang. Über das Foyer mit der angebundenen Promenade werden die Verwaltung und der zentrale Erschließungskern auf kurzem Weg erreicht.

Der Neubau bietet 2x2 Wohngruppen auf jeweils einer Ebene. Die Wohngruppe (Option Demenzgruppe) im Hanggeschoss ist direkt an einen großzügigen und geschützten Garten angebunden.

Die Höhenstaffelung des Gebäudes bietet, neben der Wohngruppe im Hanggeschoss, im obersten Geschoss eine eigene Wohngruppe für 16 Bewohner an. Auf diesem Geschoss wird zudem ergänzend die hohe Qualität zusätzlicher gemeinschaftlicher Nutzungen geschaffen. Eine Wäscherei mit Trockenraum, ein Gemeinschaftsraum (z.B. Werken/Basteln) und die angrenzende Dachterrasse mit Bewohnergärten bieten allen Bewohnern die Möglichkeit der Partizipation am gemeinschaftlichen Miteinander.

Die gestapelte und wiederkehrende Nutzung bietet eine klare Orientierung und Wegeföhrung über alle Geschosse. Alle Nutzungsbereiche (5x Wohngruppe mit je 16 Bewohnern, 1x Kurzzeitpflege mit 12 Bewohnern) sind über das zentrale Treppenhaus angebunden.

Die Gemeinschaftsbereiche der Wohngruppen sind jeweils in der Gruppenmitte angeordnet und bieten einen Aufenthaltsbereich. Direkt angebunden ist eine großzügige Loggia, die als geschützte Freifläche den Blick in das Wohnquartier oder zum Vorplatz öföfnet. Auf der Loggia bietet sich auch für bettlägerige Bewohner die Möglichkeit des Aufenthalts im Freien.

Außenanlagen / Freiraumkonzept

Die Lage des Neubaus auf dem Grundstück bietet die Chance, das Gebäude in die umlaufende und parkähnlich gestaltete Freiflächengestaltung einzubetten. Ein den Neubau umlaufendes „Grüne Band“ in Form eines Spazierweges mit Nutzungen wie z.B. Kräuterbeeten, einem Sandfeld, oder einem Wasserbecken schafft einen angemessenen Übergang zu den angrenzenden Bewohnergärten und lädt zum Verweilen ein.

Der mäandrierende Baukörper öföfnet sich zu zwei Seiten und bietet hier zwei thematisch unterschiedlich gestaltete und jeweils vom Neubau gefasste Freibereiche an: Im Westen wird mit einem geschützten Garten zur angrenzenden Wohnbebauung (Dellstraße) eine wohltuende Maßstäblichkeit geschaffen. Hier wird ein gestalteter Freibereich geschaffen, der über einen Fußweg an den Spazierweg um das Gebäude verknüpft ist.

Im Osten öföfnet sich der Neubau am Banker Feld zum Haupteingang (mit Marktplatz) und Vorplatz. Der Platz dient Besuchern und Bewohnern als halböffentlicher Ort der Begegnung und des Verweilens. Der dem Haupteingang vorgelagerte Marktplatz wird nicht nur von den Bewohnern genutzt, sondern kann auch in Kooperation mit den Anwohnern gemeinsam genutzt werden. Das hier angeordnete Café kann sich zum Freibereich öföfnen und quartiersübergreifend als Treffpunkt dienen.

Die Option, über einen neuen Fußgängersteg über den Amstelbach auch die vorhandene Infrastruktur südlich der Bahntrasse und weitere angrenzende Wohngebiete anzubinden, bildet den südlichen Abschluss des Plangebiets. Im weiteren Verfahren wird ein detailliertes Freiflächenkonzept durch ein Landschaftsplanungsbüro erstellt.

3.3 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über eine hangbegleitende (in Nord/Süd-Richtung verlaufende) öffentliche Erschließungsstraße im Osten, sowie einen Fußweg von der Banker-Feld-Straße. Diese soll zukünftig auch als Erschließung der östlich anschließenden noch zu entwickelnden Wohnbebauung im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung 'Richtericher Dell' dienen. Im Süden der Erschließungsstraße wird eine temporäre Wendeanlage vorgesehen. Die Erschließungsstraße weist eine Breite von 14,50 m auf, entlang deren westlicher Seite öffentliche Stellplätze in Längsrichtung angeordnet werden. Diese sind durch Baumpflanzungen gegliedert. Im südöstlichen Teil der Anlage sind 32 Fahrradstellplätze angeordnet. Weiterhin ist die Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung von Norden in Richtung Süden über die geplante Erschließungsstraße und eine neu zu schaffende Anbindung über den Amstelbach geprüft, um eine fußläufige Anbindung an den Fußweg in Verlängerung der Amstelbachstraße und in Richtung Osten zum Uersfelder Fußpfad herzustellen. Damit könnte auch die Erreichbarkeit der südlich der Bahntrasse befindlichen Einkaufsmöglichkeiten gewährleistet werden.

Über die Buslinien 17 und 27 ist das Plangebiet mit der unmittelbar nordwestlich an der Banker-Feld-Straße gelegenen Haltestelle 'Dellstraße' an das Stadtzentrum von Aachen und in Richtung Norden nach Kohlscheid (Bahnhof Kohlscheid) angebunden.

Der Anschluss an das Kanalnetz zur Ableitung des Schmutzwassers sowie eine mögliche Einleitung des nicht verschmutzten Niederschlagswassers in den Amstelbach ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

3.4 Soziale Infrastruktur

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Seniorenzentrum für Vollzeit-, Kurzzeit und Tagespflege. Weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.

In rund 600 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die städtische Gemeinschaftsgrundschule Richterich in der Grüenthaler Straße 2 und in rund 1 km Entfernung die Kindertagesstätte Grüenthaler Straße 90 sowie ein weiterer Kinderspielplatz und Sportanlagen.

3.5 Familien- und Kinderfreundlichkeit

Das Plangebiet liegt am Rande des Stadtbezirks Richterich und ist gut an die soziale Infrastruktur angebunden. Es befinden sich zwei Spielplätze (Fassinstraße 20a und Grüenthaler Straße) in fußläufiger bzw. mit dem Fahrrad zu erreichender Entfernung. In der Grüenthaler Straße 25 ist das offene Kinder- und Jugendzentrum 'CUBE' – Jugend in Aachen Nord West e.V. ansässig.

4. Umweltbelange

Nachfolgend wird die Bestandssituation der Umweltschutzgüter im Plangebiet beschrieben und besondere Empfindlichkeiten benannt. Bis zur Offenlage werden ein Umweltbericht, ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und ein Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan erstellt.

Mensch, Gesundheit

Das Plangebiet weist eine Vorbelastung durch Schienenverkehrslärm [L_{den} 60- 70 dB(A), L_{night} 55- 65 dB(A)¹] und im Norden tagsüber durch den Straßenverkehrslärm der Banker Straße auf. Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wohnbebauung.

Biotoptypen / Landschaftsbild

Das Landschaftsbild der Horbacher Bördelandschaft wird durch große strukturarme Ackerflächen ohne gliedernde Landschaftselemente mit weitreichenden Blickbeziehungen in den Freiraum geprägt. Das Plangebiet ist Teil der Ackerflächen am

¹ Angaben gem. Lärmkartierung NRW, Stand 2017, 3. Runde, WMS-Server: https://www.wms.nrw.de/umwelt/laerm_stufe3? [Abruf Januar 2020]

nördlichen Ortsrand von Richterich. Im Norden verläuft die Banker-Feld-Straße, im Süden grenzt der von Gehölzen begleitete Amstelbach an das Plangebiet. Im Osten schließt Wohnbebauung der Ortslage Richterich an.

Artenschutz

Für das geplante Wohngebiet Richtericher Dell wurde 2013 eine Artenschutzvorprüfung erstellt. Potenziell im Umfeld vorkommende planungsrelevante Arten sind: Sing- und Feldvögel (Feldlerche, Kiebitz), Hühnervögel (Rebhuhn, Wachtel), Greifvögel (insbesondere Rohr- und Wiesenweihe), Steinkauz, Zwergfledermaus und Feldhamster.

Inwieweit mit der Planung ein Verlust oder eine Beeinträchtigung von Nahrungs- und Jagdhabitaten sowie von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, beispielsweise auch aufgrund von Störeffekten, verbunden ist, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Wasser

Südlich des Plangebietes verläuft ein Abschnitt des Amstelbachs offen bis zu seiner Unterführung im Bereich der Bahnlinie. Das Umfeld des Amstelbachs ist durch erhöhte Grundwasserflurabstände zwischen 1,5 und 2 m, die auch kleinflächig in das Plangebiet hineinreichen, geprägt. Entlang des Amstelbachs ist ein Überschwemmungsgebiet² festgesetzt, welche im Süden bis an das Plangebiet heranreicht.

Boden

Gemäß Bodengutachten der Stadt Aachen stehen im rd. 1 ha großen Plangebiet gering überprägte (Ackernutzung) Parabraunerden aus Lößlehm und im Umfeld des Gewässers Kolluvien an. Die Böden haben aufgrund ihrer Funktion im Naturhaushalt (hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit, Wasserspeicher-, Filter- und Pufferfunktion) eine hohe Bedeutung.

Bergbau

Das Plangebiet ist als Bereich mit möglichen, im oberflächennahen Bergbau begründeten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche gekennzeichnet.

Klima

Das Plangebiet liegt in einer Kaltluftentstehungsfläche außerhalb großräumiger Kaltluftbahnen.

Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bau- und Bodendenkmale, archäologische Hochverdachtsfläche innerhalb oder in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden.

5. Verfahren

Da sich das Plangebiet im Bereich des unbebauten Außenbereichs jedoch unmittelbar an den Siedlungsrand von Richterich angrenzend befindet, ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Daher ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Senioreneinrichtung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen. Darüber hinaus werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB weitere Flächen zur Erschließung des Plangebietes einbezogen, um die verkehrliche Erschließung des Seniorenzentrums und des geplanten östlich anschließenden Wohngebietes zu sichern.

² Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Amstelbachs im Bereich der Stadt Herzogenrath der StädteRegion Aachen und der Stadt Aachen im Regierungsbezirk Köln (Amtsblatt für den RB Köln, 192 Jahrgang, 10. September 2012, Nr. 36)

6. Plandaten

Gesamtplangebiet: 10.116 m²

Baugebiet 'Senioreneinrichtung': 7.950 m²

davon bebaut 2.709 m²

davon Stellplätze, Zufahrten 550 m²

davon Wege und Plätze 2.150 m²

davon begrünt 2.541 m²

öffentliche Verkehrsfläche: 2.166 m²

Anzahl der Pflegeplätze 80 Plätze

Anzahl der Kurzzeitpflegeplätze 12 Plätze

Anzahl der Tagespflegeplätze 16 Plätze

Anzahl der Stellplätze 27 Stellplätze

Anzahl der Fahrradstellplätze 32 Stellplätze

Maß der baulichen Nutzung

Es ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 geplant