

- Entwurf -

Begründung zur 131. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980

- Richtericher Dell - im Stadtbezirk Richterich für den Bereich zwischen dem nordwestlichen Siedlungsrand Richterich, dem Vetschauer Weg, dem Mischwasserrückhaltebecken Horbach, dem Knotenpunkt Roermonder-/Kohlscheider Straße, nordwestlich der Bahntrasse, östlich der Dellstraße und nördlich der Banker-Feld-Straße

(Stand 18.08.2015 / frühzeitige Beteiligung)



Lage des Plangebietes

Inhalt

Teil A

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen (gem. §2a Ziff.1 BauGB)

- 1. Lage des Plangebietes**
- 2. Anlass und Ziel der Planung**
- 3. Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche**
 - 3.1. Aktuelle Wohnungsmarktentwicklung in Aachen**
 - 3.2. Grundlagen der Bedarfsermittlung**
 - 3.2.1 Aachen Strategie Wohnen auf der Grundlage des Gutachtens „Szenario zur Entwicklung des Wohnungsmarktes und wohnungspolitische Folgerungen“ der Institute empirica und Quaestio (März 2009)
 - 3.2.2 Aktualisierung der Aachen Strategie Wohnen 2010
 - 3.2.3 Aktualisierung der Aachen Strategie Wohnen und Ausdifferenzierung von Teilräumen
 - 3.2.4 Weitere Vorgehensweise
 - 3.3. Vorrang der Innenentwicklung**
 - 3.4. Alternativen der Siedlungsentwicklung**
- 4. Darstellung des Regionalplanes**
- 5. Masterplan**
- 6. Flächennutzungsplan**
 - 6.1 Änderung des Flächennutzungsplanes 1980
 - 6.2 Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes Aachen*2030
- 7. Landschaftsplan**
 - 7.1 Änderung des Landschaftsplanes
- 8. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung**
- 9. Auswirkungen der Planung**
- 10. Beteiligung der Bezirksregierung Köln**
- 11. Sonstige Hinweise**
 - 11.1

Teil B
Umweltbericht

1. Lage des Plangebietes

Der Bereich der Rahmenplanung Masterplan Richtericher Dell liegt am nördlichen Ortsrand der Ortslage Alt-Richterich in Richtung Horbach und umfasst eine Fläche von insgesamt 37 ha. Für die Fläche von insgesamt 6,5 ha nördlich vom Vetschauer Weg und süd-westlich der Horbacher Straße werden im Parallelverfahren durch die Flächennutzungsplanänderung Nr. 128 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs in diesem I. Bauabschnitt geschaffen.

Die hier zu behandelnde Flächennutzungsplanänderung Nr. 131 - Richtericher Dell – umfasst mit 30,5 ha den größeren Bereich der Rahmenplanung Richtericher Dell. Es handelt sich um den nordöstlichen Teil der Rahmenplanung. Das Plangebiet liegt zwischen dem nordwestlichen Siedlungsrand Richterich, dem Vetschauer Weg, dem Mischwasserrückhaltebecken Horbach, dem Knotenpunkt Roermonder-/ Kohlscheider Straße, nordwestlich der Bahntrasse, östlich der Dellstraße und nördlich der Banker-Feld-Straße einschließlich dem Bereich für die geplante Ortsumgehung / Haupterschließung Richtericher Dell. Die Fläche des Plangebiets wird zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Grundsätzliche Bedeutung von Richtericher Dell

Der gesamte Bereich der Rahmenplanung Masterplan Richtericher Dell stellt derzeit die größte Regionalplanreserve für den Wohnungsbau im Stadtgebiet Aachen dar. Es handelt sich hiermit um einen wichtigen Baustein für die künftige Baulandbereitstellung in der Stadt Aachen. Bereits im Jahr 2005 wurde für die angestrebte Entwicklung des Gesamtgebietes ein städtebaulicher Masterplan erarbeitet und vom Rat der Stadt Aachen verabschiedet. Insgesamt sollen durch die Umsetzung der Rahmenplanung Richtericher Dell ca. 850-900 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Ziel der Planung ist, im neuen Flächennutzungsplan*2030 ausreichend Baulandreserven unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotentiale darzustellen, um somit eine nachfragegerechte Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsbau im Aachener Stadtgebiet bis 2030 sicher zu stellen.

Es ist beabsichtigt, durch eine zielgruppenorientierte Wohnbaulandbereitstellung im Bereich der Rahmenplanung Richtericher Dell dem Bedarf an unterschiedlichem Wohnraum und vielfältigen Wohnformen gerecht zu werden. Die städtebauliche Planung für Richtericher Dell sieht eine Mischung von verschiedenen Einzel-/Doppel-/Reihenhäusern und Mehrfamilienhausbebauung vor. Zudem soll ein Angebot für Single-Wohnen geschaffen werden, sodass durch dieses Wohnraumangebot auch die Personengruppe Studenten angesprochen werden kann. Weiterhin besteht neben einem Angebot für Baugemeinschaften und alternative Wohnformen auch eine Nachfrage an alternativen Betreuungs- und Wohnformen für ältere Menschen.

Das geplante Baugebiet liegt günstig zu bestehenden und geplanten Standorten für Arbeitsplätze, insbesondere Campus Melaten und Campus West oder auch zum grenzüberschreitende Gewerbegebiet Avantis. Durch den in Aachen-Richterich geplanten Bahn-Haltepunkt würde die Verkehrsanbindung in Richtung Westbahnhof/Hauptbahnhof noch deutlich verbessert. Auch wird die geplante Ortsumgehung / Haupterschließung des Plangebietes die derzeit stark belastete Horbacher Straße und somit das gesamte Wohngebiet einschließlich das angrenzenden Alt-Richterich verkehrlich entlasten. Die Lage und die verbesserte Anbindung trägt dazu bei, dass das Plangebiet Richtericher Dell sich zu einem Quartier mit einer gemischten Bewohnerstruktur entwickeln kann.

Ziel der Stadt Aachen ist unter anderem, durch dieses Wohnraumangebot die bereits stattfindende

Abwanderung in das Umland zu reduzieren und bedarfsorientierte Angebote für zu erwartenden Zuwanderungspotenziale im Stadtgebiet zu schaffen, so dass die Entwicklung des Wohngebietes Richtericher Dell einen wichtigen Beitrag zur Entspannung des Aachener Wohnungsmarktes beitragen kann. Zugleich stellt die geplante Gebietsentwicklung eine langfristige Entwicklungsperspektive für den Ortsteil Richterich dar und sichert somit auch eine langfristige Auslastung der vorhandenen Infrastruktur.

2.2 Aktuelle Bauleitplanverfahren

Der Entwicklungsbereich Richtericher Dell soll in den nächsten Jahren in Bauabschnitten stufenweise realisiert werden. Für den 1. Bauabschnitt Richtericher Dell im südwestlichen Teil des Rahmenplangebietes wurde bereits die Flächennutzungsplanänderung Nr. 128 und parallel hierzu das Bebauungsplanverfahren Nr. 950 eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung hierzu wurde vom 14.01.2013 – 25.01.2013 durchgeführt.

Am 06.03.2014 hat der Planungsausschuss beschlossen, den Flächennutzungsplan auch im Bereich der Änderung Nr. 131 - Richtericher Dell - zu ändern, um somit die Entwicklung des weiteren Rahmenplangebietes vorzubereiten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird der Bereich der Rahmenplanung für einzelne Bauabschnitte in entsprechende Bebauungsplanverfahren unterteilt. Parallel zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 131 wird das planfeststellungsersetzende Bebauungsplanverfahren Nr. 955 für die geplante HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE / ORTSUMGEHUNG ALT-RICHTERICH durchgeführt (s. Abschnitt 2.3 HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE).

Weitere Bebauungsplanverfahren werden für weitere Teilbereiche der Flächennutzungsplanänderung folgen.

Der Entwicklungsbereich Richtericher Dell wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 als Prüffläche in die weitere Planung aufgenommen und einer städtebaulichen Eignungsbewertung sowie einer Umweltprüfung unterzogen. Laut Ergebnis der städtebaulichen Eignungsbewertung ist die Prüffläche Richtericher Dell (RI-WO-04) als Wohnbaufläche „gut geeignet“. Die Umweltprüfung ergab, dass die Planung mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Tiere, Pflanzen und die Landschaft verbunden ist. Das Ergebnis des städtebaulichen Screenings und der Umweltprüfung aus dem laufenden Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird in das Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 131 einfließen. Obwohl in der Neuaufstellung das gesamte Gebiet der Rahmenplanung Richtericher Dell einschließlich der geplanten HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE / ORTSUMGEHUNG sowie die FNP-Änderung Nr. 128 aufgenommen ist, wurde die Flächennutzungsplanänderung Nr. 131 als eigenständiges Verfahren angestoßen. Hintergrund ist, dass aufgrund der Komplexität des Neuaufstellungsverfahrens noch keine konkrete Aussage getroffen werden kann, zu welchem Zeitpunkt der neue Flächennutzungsplan Aachen*2030 rechtskräftig sein wird.

Bis zur Offenlage ist abschließend zu klären, ob das Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 131 als Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren Nr. 955 weitergeführt wird oder eine Überführung des 131. Änderungsverfahrens in die FNP-Neuaufstellung sinnvoll ist.

2.3 HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE / ORTSUMGEHUNG

Auf Grundlage der Flächennutzungsplanänderung Nr.131 sollen mit dem parallel geführten Bebauungsplanverfahren Nr. 955 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE / ORTSUMGEHUNG geschaffen werden. Im Jahr 2013 wurde hierzu bereits eine Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet. Als Grundlage für die Erarbeitung dieser

Umweltverträglichkeitsstudie wurden außerörtlich zwei Trassenvarianten ausgewählt. Die Varianten werden im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 131 dargestellt und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgestellt. Im Laufe des weiteren Verfahrens ist bis zum Zeitpunkt der Offenlage der Bauleitplanentwürfe die Lage des geplanten Anschlusses an die Roermonder Straße zu konkretisieren.

Die Verkehrsfläche für die Haupteerschließungsstraße / Ortsumgehung Alt-Richterich führt im nördlichen Teil des Plangebietes von der Horbacher Straße bis zum geplanten Kreisverkehr Banker-Feld-Straße – beidseitig angebaut – über den Kreisverkehr Banker-Feld-Straße und den Knotenpunkt Roermonder/Kohlscheider Straße – hier anbaufrei. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau dieser Erschließungsstraße sollten ursprünglich durch ein Planfeststellungsverfahren geschaffen werden. Aufgrund des weiten Planungshorizontes für dieses Verfahren wurde eine Verfahrensträgerschaft und somit das Planfeststellungsverfahren bei der Bezirksregierung nicht weiter verfolgt. Alternativ sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Haupteerschließungsstraße / Ortsumgehung Alt-Richterich durch einen planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan geschaffen werden. Damit dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss parallel der Flächennutzungsplan auch für diesen Bereich geändert werden. Der Bereich der geplanten Haupteerschließungsstraße / Ortsumgehung Alt-Richterich ist daher ebenfalls Bestandteil der 131. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans.

3 Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche

3.1. Aktuelle Wohnungsmarktentwicklung in Aachen

Während in den letzten Jahren die Bautätigkeit im Bereich der Mehrfamilienhäuser zugenommen hat, ging die Bautätigkeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser trotz bereits schon langfristig niedrigem Niveau zurück. Dem steht eine positive Bevölkerungsentwicklung in Aachen gegenüber. Die Zuwanderung in Aachen erfolgt, wie in vergleichbaren Universitätsstädten auch, im Wesentlichen durch die neuen Studienanfänger. Von insgesamt 42.600 Studenten im Jahr 2011 ist bis zum Wintersemester 2014/2015 die Anzahl der Studenten auf insgesamt 56.345 gestiegen. Dem gegenüber steht ein Wanderungsverlust in allen anderen Altersgruppen. Insbesondere junge Familien wandern aufgrund eines insbesondere finanziell attraktiveren Einfamilienhausangebotes in die Region ab.

Der Wohnungsmarkt in Aachen stand in den letzten Jahren insbesondere durch diese anhaltenden Wanderungsgewinne durch die Studienanfänger vor großen Herausforderungen. In Aachen wurden zusätzlich Kampagnen wie „Extraraum“ in Zusammenarbeit mit den Hochschulen gestartet, um durch Ausnutzung bestehender Wohnraumreserven und Umnutzungen ausreichend Wohnraum für Studenten anbieten zu können.

Die Verknappung des Angebots auf dem Aachener Wohnungsmarkt führt insbesondere bei Haushalten mit niedrigem Einkommen durch die gestiegenen Preise zu einer Verdrängung aus den innerstädtischen Wohnlagen. Dies gilt allerdings auch zunehmend für Familien mit mittlerem Einkommen, die ihre Wohnbedürfnisse in der Stadt Aachen nicht mehr erfüllen können und deshalb zwecks Eigentumbildung ins Umland abwandern.

Eine weitere aktuelle Herausforderung für den Aachener Wohnungsmarkt stellt der zunehmende Bedarf an Wohnraum für Flüchtlinge dar.

3.2 Grundlagen der Bedarfsermittlung Wohnen

3.2.1 Aachen Strategie Wohnen auf der Grundlage des Gutachtens „Szenario zur Entwicklung des Wohnungsmarktes und wohnungspolitische Folgerungen“ der Institute empirica und Quaestio / März 2009

Die Stadt Aachen hat als Grundlage für die Ermittlung des künftigen Bedarfs an Wohnbauflächen in der Stadt Aachen von der Firma Empirica / Quaestio im Jahr 2008 ein Gutachten mit drei Szenarien zur Entwicklung des Aachener Wohnungsmarktes bis zum Jahr 2028 erarbeiten lassen. Im Dezember 2010 hat der Rat der Stadt Aachen auf der Grundlage dieses Gutachtens die „Aachen Strategie Wohnen“ verabschiedet, die auf dem Szenario 2 „Wohnungsmarktoffensive“ basiert. Es handelt sich um ein politisch-normatives Szenario, in dem davon ausgegangen wird, dass insbesondere der Umlandabwanderung von Familien durch einen offensiven und attraktiven Wohnungsbau entgegengewirkt werden kann.

Das Gutachten und die darauf basierende Aachen Strategie Wohnen waren die Grundlagen für die zeitlich darauf folgenden Planungsschritte für Richtericher Dell einschließlich der frühzeitigen Bürgerbeteiligung für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 128 sowie für den Bebauungsplan Nr. 950.

3.2.2 Aktualisierung der Aachen Strategie Wohnen und Ausdifferenzierung von Teilräumen (2014/5)

Eine Fortschreibung der Aachen Strategie Wohnen und die dafür notwendige Aktualisierung des zu Grunde liegenden Gutachtens waren unter anderem aus folgenden Gründen erforderlich:

- Veränderung der statistischen Grundlagen für die bisherige Ermittlung des Wohnraumbedarfes
Entwicklungen wie z. B. der demografische Wandel müssen stärker in der Bedarfsberechnung Berücksichtigung finden
- die Auswirkungen der Campuserwicklung auf die Wohnungsnachfrage wurden im „empirica“-Gutachten nicht berücksichtigt
- die Vorgaben des Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ konnten bisher nur im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus umgesetzt werden
- die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt hält weiter an.

Im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss am 19.03.2013 wurde die Verwaltung daher beauftragt, das Gutachten des Instituts empirica / Quaestio zu aktualisieren. Da in der „Aachen Strategie Wohnen“ ein zielgruppenorientiertes Bedarfsangebot gefordert wird, sollte eine Konkretisierung der Bedarfslage, auch in Bezug auf einzelne Teilräume wie Richtericher Dell, im Rahmen dieser Aktualisierung erfolgen. Am 19.05.2015 wurde das Gutachten Aachen Strategie Wohnen – Aktualisierung und Ausdifferenzierung von Teilräumen - dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss und am 11.06.2015 dem Planungsausschuss vorgestellt und eine Orientierung am Szenarios „Wirtschafts+“ im weiteren Verfahren beschlossen. Gemäß der politischen Beschlussfassung werden die im Gutachten ermittelten Bedarfe aus dem Szenario „Wirtschafts+“ als Grundlage für die Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe auf Ebene des Flächennutzungsplans herangezogen.

Gleichzeitig wird auf der Grundlage des Gutachtens „Aachen Strategie Wohnen – Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung“ die Aachen Strategie Wohnen überarbeiten und zu einem „Neuen Aachener Handlungskonzept Wohnen“ entwickelt.

Das Gutachten sowie die Arbeit am Neuen Aachener Handlungskonzept Wohnen stellen ebenfalls die neuen Grundlagen für die wohnungspolitische Entwicklung von Richtericher Dell dar. Die Arbeiten am Neuen Handlungskonzept Wohnen und seinen Bausteinen geschehen in enger Abstimmung mit der Arbeit am neuen Flächennutzungsplan Aachen*2030 und sind noch nicht abgeschlossen, sodass in der Folge nur der aktuelle Arbeitsstand angerissen werden kann. Die Konkretisierung folgt zur Offenlage der Planungen. (S. Abschnitt 3.2.3 Weitere Vorgehensweise)

Ausgangslage:

Das im aktualisierten Gutachten dargestellten Szenario „Wirtschafts+“ orientiert sich an den realen Trends und geht von einem unmittelbar durch die Campuserwicklungen steigenden Wirtschaftswachstum aus.

Die erhöhte Zuwanderung insbesondere durch Studenten hat in den letzten Jahren zu verschärfenden Engpässen auf dem Wohnungsmarkt geführt. Es ist allerdings davon auszugehen, dass dieser Trend sich nicht langfristig fortsetzen wird und sich die Zuwanderungsströme durch junge Menschen in Zukunft wieder abschwächen werden. Des Weiteren wurde die reale Campuserwicklung, d.h. die bisher entstandenen und gesicherten Arbeitsplätze und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, analysiert.

Weitere Effekte, wie ein vergrößertes Angebot an frei werdenden älteren Ein- und Zweifamilienhäusern durch Generationswechsel, sind ebenfalls in die Analyse eingeflossen, da diese Entwicklung der bisherige einfamilienhausorientierte Umlandabwanderung entgegen wirken wird.

Bevölkerungsvorausberechnung und Haushaltentwicklung:

Die demografischen Parameter (Geburten, Sterbefälle, Zu- und Fortzüge) bilden die Grundlage für die Berechnung der Bevölkerungsprognosen und der Szenarien im Rahmen des Quaestio-Gutachtens. Grundsätzlich wird demnach auch in Aachen kein natürliches Bevölkerungswachstum mehr stattfinden. Die dennoch steigenden Bevölkerungszahlen sind in der Zuwanderung begründet.

Die aus der Vergangenheit ablesbaren Trends werden den weiteren Prognosen zugrunde gelegt. Aufgrund des hohen Anteils an Haushalten mit jungen Akademikern in Hochschulstandort Aachen wird auch in Zukunft von einer konstanten Geburtenrate (Betrachtungszeitraum 2007 – 2012) ausgegangen. Bei den Zuwanderzahlen wird aufgrund der relativen Attraktivität Aachens als Ausbildungsstandort (Hochschule und Campuserwicklung) ebenfalls in Zukunft von einer Konstanz ausgegangen. Als Ergebnis des Szenarios „Wirtschafts+“ bleibt festzuhalten, dass bis 2018 die Bevölkerung auf über 250.000 Einwohner anwachsen wird. Die Annahme, dass es durch die Campuserwicklung zu einem wirtschaftlichen Aufschwung kommt, sorgt in den Folgejahren im Szenario „Wirtschafts+“ dafür, dass durch ein Wanderungsgewinn von 5000 Personen bis 2030 die Bevölkerungsentwicklung konstant bleiben wird.

Bei Berücksichtigung von Sekundäreffekten durch die Campuserwicklung, wie z. B. Wanderungsgewinne durch Familienmitglieder neuer Arbeitnehmer oder weitere sekundäre Arbeitsmarkteffekte durch die Campuserwicklung, kann sogar von einem Wanderungsgewinn bis zu 7.500 Personen bis 2030 ausgegangen werden.

Grundlage für die Haushaltsvorausberechnung war die aus der Haushaltgenerierung des Melderegisters abgeleitete Zahl von 136.790 Haushalten, die dem Wohnungsmarktbericht 2012 entnommen wurde. Die Auswertung der Haushaltzusammensetzung lag bis zum Abschluss des Gutachtens im Mai 2014 noch nicht vor. Daher wurden die vorliegenden Daten aus 2007 auf das Jahr 2011 angepasst. Die Haushaltsvorausberechnungen ergeben für das Szenario „Wirtschafts+“, dass die Anzahl der Haushalte bis 2020 auf 142.000 steigt und anschließend bis 2030 trotz sich stabilisierender Bevölkerungszahlen auf 140.000 sinkt. Die sinkende Zahl der Haushalte ist darauf zurück zu führen, dass zwar die Einpersonenhaushalte aufgrund der rückläufigen Studentenzahlen schrumpft, zugleich aber aufgrund des steigenden Wohnraumangebotes die Abwanderung durch junge Familien abnimmt. Aufgrund der zunehmenden Eigentumbildung und der damit verbundenen Familiengründung werden die Haushalte größer, sodass sich bis 2030 mehr Personen auf weniger Haushalte verteilen werden.

Vorausberechnung der Wohnungsnachfrage:

Der Neubaubedarf wird bestimmt durch die demografische Entwicklung, die Reaktion des Wohnungsmarkts, den Ersatzbedarf und den qualitativen Mindestbedarf an Neubauwohnungen. Demografisch bedingt ist in Aachen mit zunehmenden Leerständen im Ein- und Zweifamilienhausbereich zu rechnen. Das Gutachten geht davon aus, dass diese Leerstände für die bisher ins Umland Abgewanderten als neue Zielgruppe attraktiv werden, so dass aufgrund dieser Marktentwicklung im Ein- und Zweifamilienhaussegment nur von einem Leerstand von max. 2% ausgegangen werden kann. Von einer demografisch begründeten zusätzlichen Nachfrage an Ein- und Zweifamilienhäusern wird daher nicht ausgegangen.

Im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus ergibt sich allerdings aufgrund der bis 2015 nicht ausreichenden Bautätigkeit ein Defizit, das nun in den Folgejahren kompensiert werden muss, sowie ein weiterer jährlicher demografiebedingter Bedarf bis 2020.

Abgesehen von der demografiebedingten Nachfrage berechnet sich der zukünftige Neubaubedarf aus dem Ersatzbedarf sowie dem qualitativen Mindestbedarf an Neubauwohnungen. Als Ersatzbedarf für die aus dem Markt ausscheidenden Wohnungen wird im Gutachten eine Größenordnung von 0,1 % des Wohnungsbestandes berücksichtigt.

Der qualitative Mindestbedarf an Wohnungsneubau ergibt sich aus dem Anspruch, dass Wohnungsneubau auch den qualitativen Anforderungen an das Wohnen und den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gerecht werden muss. Zur Berechnung des qualitativen Mindestbedarfs wurde ein Vergleich mit anderen Städten angestellt und ein Durchschnitt von 1,25 Wohnungen pro 1000 Einwohner zugrunde gelegt. Dies entspricht einem jährlichen Mindestbedarf von etwa 300 (Neubau-) Wohneinheiten pro Jahr (150 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 150 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern). Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bis 2030 die demografiebedingte Nachfrage und der Ersatzbedarf durch den Mindestbedarf kompensiert werden. Lediglich die aus den vergangenen Jahren entstandenen Baudefizite bis 2015 müssen, wie bereits zuvor beschrieben, in den Folgejahren 2015-2020 realisiert werden.

3.2.3 Weitere Vorgehensweise:

Die Stadt Aachen befindet sich im Rahmen von verknüpfter Erarbeitung des Neuen Aachener Handlungskonzepts Wohnen und Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 derzeit noch in einem wichtigen Abstimmungsprozess. Grundlagen wie das oben dargestellte Quaestio-Gutachten, bundesgesetzliche und landesplanerische Zielvorgaben sowie die räumlichen Verhältnisse der Stadt Aachen werden derzeit umfassend aufgearbeitet und zusammengestellt, um eine politische Entscheidung über die Ausrichtung des neuen Flächennutzungsplans im Themenfeld Wohnen vorzubereiten. Angaben zur Innenentwicklung, Orientierungswerte für eine Bebauungsdichte im Stadtgebiet, die der zukünftigen Planung zu Grunde gelegt werden soll und mögliche Flexibilitäts- und Wachstumsreserven sind dabei wichtige Bausteine für eine belastbare Wohnbauflächenbedarfsermittlung.

Nach Abschluss der Beratungen werden die Ergebnisse dieses Abstimmungsprozesses auch in die weiteren Planverfahren für Richtericher Dell einfließen und bis zur Offenlage die Konkretisierung der erforderlichen Bedarfszahlen erfolgen.

3.3 Vorrang der Innenentwicklung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches wurde der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes Rechnung getragen. § 1 Absatz 5 definiert die Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung, wie die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer sozialgerechten Bodennutzung, den Beitrag der Bauleitplanung zu „menschwürdiger Umwelt“, „natürlichen Lebensgrundlagen“, „Klimaschutz und Klimaanpassung“, „Baukultur“. Zur Verwirklichung dieser

Aufgaben und Ziele soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Flächenneuanspruchnahme von Freiräumen vermieden werden. Auch der Entwurf des neuen Landesentwicklungsplanes formuliert flächenpolitische Ziele und fordert die drastische Reduzierung der täglichen Inanspruchnahme neuer Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Allerdings sind auch im Rahmen der Innenentwicklung stadtplanerische Zielsetzungen gegeneinander abzuwägen, um langfristig Qualitäten im städtischen Raum im Sinne einer aufgelockerten und durchgrünten Stadt und im Hinblick auf die Klimafolgenanpassung zu sichern. Mit der Nachverdichtung im Innenbereich sollen vorhandene Ressourcen sinnvoll ausgeschöpft und vorhandene Strukturen ergänzt werden. Gleichzeitig sollen bestehende Qualitäten erhalten bleiben und neue Qualitäten geschaffen werden, sodass als Ergebnis einer Abwägung der unterschiedlichen Belange Außenentwicklung trotz dem Vorrang der aktiven Innenentwicklung nicht zu vermeiden ist. Das bisherige Prüfergebnis zeigt auch, dass der ermittelte Bedarf nicht durch die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale gedeckt werden kann.

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich nachvollziehbar zu begründen. Hierzu ist nachzuweisen, dass Innenentwicklungspotentiale wie insbesondere Brachflächen, Leerstand in Gebäuden, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale ermittelt und soweit möglich auch in Anspruch genommen wurden oder werden. Zu diesem Zweck werden derzeit von der Stadt Aachen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 die Innenentwicklungspotentiale ermittelt.

Ziel der Stadt Aachen ist, schwerpunktmäßig eine Innenentwicklung zu betreiben. Nach derzeitiger Sachlage ist aber davon auszugehen, dass durch die Innenentwicklungspotentiale der Bedarf an Wohnraumflächen der Stadt Aachen nicht abgedeckt werden kann und deshalb die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen als letzte große Regionalplanreserve erforderlich sein wird.

Nach Abschluss der Ermittlungen der Innenentwicklungspotentiale wird das Ergebnis dem Planungsausschuss der Stadt Aachen vorgestellt und in die weitere Wohnraumbedarfsermittlung für die Stadt Aachen sowie auch in das Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 131 einfließen.

3.4 Alternativen der Siedlungsentwicklung

Zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wurden insgesamt 116 Prüfflächen (insg. 463 ha) und davon insg. 65 Flächen (insg. 183 ha) Wohnbauflächen einer städtebaulichen Eignungsbewertung und einer Umweltprüfung unterzogen. Als Ergebnis dieser Prüfung wurden im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung insg. 130 ha Wohnbauflächen dargestellt. Kriterien zur städtebaulichen Prüfung waren z. B. die nachhaltige Stadtentwicklung, Anschluss an den ÖPNV, vorhandene Infrastruktur, städtebaulicher Kontext und die Stadt der kurzen Wege. Auf der Grundlage dieser Prüfkriterien wurden im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes Darstellung von Wohnbauflächen im Bestand als Grundlage für die qualitative Fortentwicklung bestätigt, zurückgenommen oder aufgrund der Bedarfsfrage auch neue städtebaulich gut integrierte Standorte sowie Arrondierungsflächen im Vorentwurf als Wohnbauflächen neu dargestellt. Eine dieser Neudarstellungen im Vorentwurf ist die Flächennutzungsplanänderung Nr. 131 – Richtericher Dell -.

Voraussetzung für die Begründung der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich ist der Abschluss des Beratungsprozesses zu einzelnen Bausteinen, die Voraussetzung für eine belastbare Wohnraumbedarfsermittlung sind (siehe Punkt 3.2). Die Ergebnisse werden in das weitere Verfahren einfließen und bis zur Offenlage in der Begründung Berücksichtigung finden.

4. Darstellung des Regionalplanes

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 Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003, Stand 2010, stellt den Bereich des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich dar.

5. Masterplan Aachen *2030

In seiner Sitzung am 19.12.2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Die Ergebnisse des Masterplanes sind daher gem. §1 (6), Nr.11 BauGB im Sinne der gemeindlichen Selbstbindung als städtebauliche Entwicklungskonzeption in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Masterplan Aachen*2030 soll mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen aufzeigen und erfüllt somit die Funktion eines strategischen Instrumentes, das einen Rahmen für die künftige Entwicklung auch für das Handlungsfeld Wohnen absteckt. Die Umsetzung der Rahmenplanung „Klimaschutzsiedlung Richtericher Dell“ wird als eine wesentliche Aufgabe im Rahmen des Handlungsfeldes „Qualitätsoffensive Wohnen“ beschrieben. Es handelt sich zum einen um die Prüfung der Flächenreserve im Regionalplan und die Forcierung der derzeitigen Baulandentwicklung, zum anderen um die klimagerechte Gestaltung von Wohnquartieren. Mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung sollen die im Handlungsfeld Wohnen unter dem Oberziel „Wohnungsmarktoffensive“ und „Gesunde Wohnquartiere“ genannten Ziele umgesetzt werden.

Als weitere Ziele zum Oberziel „Wohnungsmarktoffensive“ wird die zielgruppenorientierte Wohnbaulandbereitstellung (z. B. Wohngruppen, autofreie Bereiche), die Berücksichtigung des Demografiewandels im Wohnraumangebot und die Berücksichtigung des öffentlich geförderten Wohnungsbau benannt.

Unter dem Oberziel „Gesunde Wohnquartiere“ werden folgende Ziele aufgeführt:

- „Wohnquartiere an ÖPNV-Haltepunkte anbinden“,
- „Identität der Wohnquartiere fördern“,
- „Verknüpfung von Wohnquartieren und Freiraum“, und
- „Generationengerechtes barrierefreies Wohnumfeld entwickeln und
- Begegnungsräume schaffen“.

Diese im Masterplan aufgeführten Ziele sollen im Rahmen der weiteren Umsetzung der Planung soweit wie möglich konkretisiert werden.

6. Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt im Hauptplan für den Bereich der Änderung überwiegend „landwirtschaftliche Fläche“ dar. Nordöstlich im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist derzeit im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 1980 die geplante Verbindungsstraße zwischen der Horbacher Straße und der Roermonder Straße als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Der Bereich zwischen den hinteren Grundstücken am Kreisverkehr Roder Weg und der geplanten Verbindungsstraße wird als zwischen der Roermonder Straße und dem Amstelbach als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und die Fläche zwischen Amstelbach und Bahngelände als „Grünfläche“ dargestellt.

Die durch das Plangebiet verlaufende Bahnstrecke Aachen-Mönchengladbach ist als „Fläche für Bahnanlagen“ dargestellt.

Das Plangebiet liegt zudem in einem Bereich, der als „Fläche, unter dem der Bergbau umgeht“ bzw. „umgegangen ist“ gekennzeichnet ist.

Im Beiplan Nr. 4 des Flächennutzungsplanes 1980 ist im Verlauf der Horbacher Straße eine Wasserrohrleitung des WDKA dargestellt. Eine Trasse für eine geplante 110KV-Leitung kreuzt den westlichen Bereich. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ebenfalls eine Wasserrohrleitung des WDKA. Die Wasserrohrleitung, eine 220KV-Leitung sowie eine TENP-Leitung kreuzen die geplante Haupterschließungsstraße / Ortsumgehung Alt-Richterich im Bereich des Kreisverkehrs. Die Wasserrohrleitung sowie die TENP-Leitung folgen dem geplanten Trassenverlauf bis zum Kreuzungsbereich Kohlscheider- / Roermonder Straße. Im Bereich der TENP-Leitung verlaufen nach bisherigem Kenntnisstand insgesamt drei private Leitungen. Zur TENP-Leitung sind Schutzabstände und weitere Restriktionen zu berücksichtigen, die im Rahmen der Ausbauplanung zu klären sind. Unter Berücksichtigung des Trassenverlaufs der TENP-Leitung einschli. der weiteren Gas- und Nato-Pipeline werden zum jetzigen Verfahrensstand zwei Alternativvarianten für die Haupterschließungsstraße / Ortsumgehung Alt-Richterich mit entsprechendem Abstand zu dem Trassenverlauf im Entwurf der FNP-Änderung Nr. 131 berücksichtigt. Die konkrete Straßenplanung wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Im Beiplan 5 des Flächennutzungsplanes 1980 ist im Bereich der Horbacher Straße ein Hauptsammler für ein Mischsystem und im Verlauf der Vetschauer Straße Richtung Uersfeld eine Hauptentwässerungsleitung für ein Mischsystem dargestellt.

6.1 Änderung des Flächennutzungsplanes

Für das Plangebiet ist eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die im Flächennutzungsplan dargestellte „Flächen für die Landwirtschaft“ soll in die Darstellung „Wohnbaufläche“ geändert werden. Analog zur FNP-Änderung Nr. 128 wird der Grünstreifen beidseitig entlang des Wirtschaftsweges (Weinweg) verlängert und als „Grünfläche“ dargestellt. Analog zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes Aachen *2030 wird die Freiraumbeziehung im nord-östlich der Horbacher Straße gelegenen Bereich des Plangebietes als ein Gestaltungsprinzip der Rahmenplanung Masterplan Richtericher Dell ebenfalls als Grünstreifen dargestellt.

Da die ursprüngliche Planung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Haupterschließungsstraße / Ortsumgehung Alt-Richterich durch ein Planfeststellungsverfahren in der Trägerschaft der Bezirksregierung zu schaffen, nicht in absehbarer Zeit umgesetzt werden kann, soll durch die Flächennutzungsplanänderung Nr. 131 auch die planungsrechtliche Voraussetzung für einen planfeststellungersetzenden Bebauungsplan für die bisher nachrichtlich im Flächennutzungsplan 1980 aufgenommene Umgehungsstraße geschaffen werden. In der Flächennutzungsplanänderung soll die geplante Haupterschließungsstraße / Ortsumgehung Alt-Richterich als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt werden.

6.2 Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes Aachen*2030

Im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes wird der Bereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 131 ebenfalls als Wohnbaufläche einschließlich der Grünstreifen beidseitig entlang des Wirtschaftsweges (Weinweg) dargestellt. Das städtebauliche Konzept sieht auch im nord-östlich der Horbacher Straße gelegenen Bereich des Plangebietes eine Verbindung der Baufelder durch eine vielfältige Freiraumbeziehung vor. Diese Freiraumbeziehung als ein Gestaltungsprinzip des städtebaulichen Entwurfs soll sich schon im Flächennutzungsplan widerspiegeln und wird daher im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes ebenfalls als Grünstreifen dargestellt. Die geplante Haupterschließungsstraße / Ortsumgehung Alt-Richterich wird als „Hauptverkehrsstraße“ in Anlehnung an den geplanten Verlauf der Variante 1 in der Flächennutzungsplanänderung Nr. 131 im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes dargestellt. Die durch den Trassenverlauf nicht in Anspruch genommene Fläche zwischen der Bahn und der Roermonder Straße wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Bis zur Offenlage ist abschließend zu klären, ob das Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 131 in die FNP-Neuaufstellung überführt werden soll.

7. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen, der seit dem 17.08.1988 rechtskräftig ist, besteht aus der Entwicklungskarte (M 1:15.000), der Festsetzungskarte (M 1:5.000) und den textlichen Darstellungen und textlichen Festsetzungen mit Erläuterungsbericht.

In der Festsetzungskarte ist der Planbereich als „Besonderer Schutz von Bäumen, Hecken, Gewässern“ festgesetzt.

7.1 Änderung des Landschaftsplanes

Die Änderung Nr. 131 des Flächennutzungsplanes 1980 hat Auswirkungen auf die Inhalte des Landschaftsplanes (Karten und textlichen Darstellungen und Festsetzungen mit Erläuterungsbericht). Ein eigenständiges Änderungsverfahren zum Landschaftsplan ist nicht erforderlich, da mit der Rechtsverbindlichkeit des parallel geführten Bebauungsplanes und der weiteren geplanten Bebauungsplanverfahren für den o.g. Bereich die bestehenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes, die den Festsetzungen dieser Bebauungspläne widersprechen, gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz (LG NRW) außer Kraft treten.

8. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Masterplan als strategisches Instrument der Stadtentwicklung ist als eine wesentliche Aufgabe im Rahmen des Handlungsfeldes „Qualitätsoffensive Wohnen“ die Umsetzung der Rahmenplanung „Klimaschutzsiedlung Richtericher Dell“ festgehalten. Die geplante Erweiterung des Stadtteils Richterich mit dem Gebiet Richtericher Dell soll auf Grundlage des Beschlusses des Planungsausschusses vom 02.09.2010 modellhaft den Weg für eine nachhaltige Stadtentwicklung insbesondere unter dem Aspekt der Klimaveränderung aufzeigen und umsetzen. Ziel ist die Entwicklung eines Ortsteils mit minimierter CO₂-Emission. Bei der Umsetzung dieses Ziel sollen folgende Faktoren einbezogen werden:

- Solare Energienutzung im Plangebiet (Dächer und Fassaden betreffend).
- Eine nur geringe bis keine Emissionen verursachende Energieversorgung der Wohnhäuser.

- Erarbeitung eines Nahmobilitätskonzepts unter Einbeziehung des ÖPNV, des Schienenverkehrs, der Radfahrenden, der Fußgänger sowie von carsharing-Ansätzen.
- Ein differenziertes Entwässerungskonzept, mit dem der größte Teil des Niederschlagswassers im Gebiet aufgefangen werden kann.
- Umfangreiche Grünflächen im Gebiet auf denen Regenwasser aufgefangen werden und versickern kann und die der Abkühlung im Plangebiet dienen.

Eine Qualifizierung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes erfolgt auf der Grundlage dieser politischen Weichenstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 950.

9. Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Voraussetzung für die Entwicklung von weiterem Bauland geschaffen werden. Ziel ist, dem Bedarf an Wohnraum durch eine zielgruppenorientierte Wohnbaulandbereitstellung im Stadtgebiet gerecht werden zu können. Insgesamt sollen im Bereich der Rahmenplanung Richtericher Dell 850 – 900 Wohneinheiten sowie eine Ortsumgehung realisiert werden.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Erweiterung der vorhandenen Ortslage Richterich. Durch das unterschiedliche Wohnraumangebot für verschiedene Nutzerstrukturen ist eine Stärkung der vorhandenen Infrastruktur zu erwarten.

Der geplante Änderungsbereich des Flächennutzungsplans stellt flächenmäßig die größte zusammenhängende Fläche im Rahmen der möglichen zukünftigen Wohnbauflächen Aachens dar. Eine erste Abschätzung der Ein- und Auswirkungen auf die Umwelt ergab folgende Aussagen: Wegen des Vorkommens relativ naturnaher Parabraunerde-Böden von guter bis sehr guter Qualität und damit vorrangiger Bedeutung für die Landwirtschaft als fruchtbare Ackerbaufläche stellt diese Planung einen bedeutsamen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Auch aus Gründen des Artenschutzes handelt es sich trotz der intensiven Landwirtschaft um einen wertvollen Lebensraum, in dem Feldvogelarten heimisch sind und auf Dauer gestört werden können durch die neue Besiedlung. Alle anderen Schutzgüter sind mit geringerer Beeinträchtigung betroffen. Die klimatische Situation betrifft zwar einen Kaltluftentstehungsbereich; dieser ist jedoch nicht relevant für die innerstädtische Talkessellage. Für die zukünftigen Anwohner wird zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse Lärmschutz erforderlich sein, der sowohl Bahnlärm wie auch Straßenverkehrslärm betrifft.

Der durch das geplante Vorhaben erfolgende Eingriff in Natur und Landschaft wird im weiteren Planverfahren ermittelt und der erforderliche Ausgleich entsprechend umgesetzt werden.

10. Beteiligung der Bezirksregierung Köln

Die Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 LPlG an die Bezirksregierung Köln, ob die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Landesplanung und Raumordnung angepasst ist, wird im Laufe des Verfahrens, spätestens vor dem Schritt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgen.

Teil B

- Entwurf zum Umweltbericht (gem. § 2a Ziff. 2 BauGB) -

1.0. Allgemein

Der Umweltbericht dient dazu, die Planung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt zu untersuchen. Damit werden die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 a BauGB im Sinne der im Juli 2004 in Kraft getretenen Novelle berücksichtigt.

Gemäß § 2 a BauGB ist der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes hinzuzufügen. In diesem sind die bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Zusätzlich hat eine Erklärung zum Umweltbericht zu erfolgen. In dieser werden die Art und Weise, die Umweltbelange in dem Bauleitplan berücksichtigt werden, dargestellt, mögliche Alternativen untersucht und hinsichtlich ihrer Umsetzung bewertet.

Der Umweltbericht wird im Laufe des Änderungsverfahrens erarbeitet.

Aachen, den

Stadt Aachen, Fachbereich 61 - Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, FB 61/10