

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0200/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35094-2010
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	13.05.2015
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<b>Bebauungsplan Nr. 952 - Krefelder Straße / Grüner Winkel - hier: Offenlagebeschluss</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
10.06.2015	B 0	Anhörung/Empfehlung	
11.06.2015	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 952 - Krefelder Straße / Grüner Winkel - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt er die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 952 - Krefelder Straße / Grüner Winkel - in der vorgelegten Fassung.

## **Erläuterungen:**

### **1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens**

Am 06.11.2014 wurde zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan – Krefelder Straße / Grüner Winkel – gefasst nach vorheriger Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen Mitte am 05.11.2014 (Vorlage: FB 61/0077/WP17). Die Programmberatung war bereits am 06.12.2012 im Planungsausschuss und am 16.01.2013 in der Bezirksvertretung Aachen Mitte erfolgt (Vorlage: FB 61/0754/WP16).

Ziel der Planung ist, den bislang städtebaulich sehr heterogenen Bereich neu zu ordnen und insbesondere zur Krefelder Straße eine neue Raumkante festzulegen. Darüber hinaus soll die Qualität der Außenflächen und Stellplatzanlagen und deren verkehrliche Erschließung sichergestellt werden. Die Gesamtkonzeption soll über einen Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag planungsrechtlich gesichert werden.

Am 28.02.2013 wurde dem Planungsausschuss die Gestaltung der Außenanlagen vorgestellt (Vorlage: FB 61/0832/WP16). Es erfolgte der Beschluss, dass das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des Gestaltungsplanes weitergeführt werden sollte. Außerdem sollte sichergestellt werden, dass das Jobcenter und das vorgelagerte Bürogebäude („Pick Up“) möglichst unmittelbar nacheinander realisiert werden.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich als Innenbereich einzuordnen. Der Bebauungsplan soll daher gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Aufgrund der Größe des Plangebiets wird auch zukünftig eine Fläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> und weniger als 70.000 m<sup>2</sup> durch Gebäude überbaut. Nach den Vorgaben des § 13 a (2) BauGB ist bei Grundflächen von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> eine Umwelt-Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt. Aus dem Ergebnis geht hervor, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren.

In der Zeit vom 03.04.2013 bis 17.04.2013 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

Es wurden 13 Behörden an der Planung beteiligt. 4 Behörden haben Bedenken bzw. Anregungen zur Planung vorgebracht

Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben 3 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht.

Im Anschluss an die Bürgerinformation wurde am 05. bzw. 06.11.2014 dem Planungsausschuss und der Bezirksvertretung Aachen-Mitte ein Sachstandsbericht vorgelegt (Vorlage: FB 61/0076/WP17). Anlass war, dass die Umsetzung der Planung bereits schrittweise erfolgte (Möbel Trösser 2012, Jobcenter 2014), ohne dass die Ziele der Planung über den Bebauungsplan und den städtebaulichen Vertrag gesichert wurden. Die Genehmigungen der Vorhaben erfolgte jeweils auf Grundlage des § 34 BauGB.

Der Planungsausschuss nahm den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und bestätigte seinen Beschluss vom 28.02.2013. Die Verwaltung wurde aufgefordert, alle notwendigen Maßnahmen umzusetzen, um diesen Beschluss zu realisieren.

## **2. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation**

Obwohl es sich hier um eine freiwillige Bürgerinformation handelt, werden die eingegangenen Anregungen dennoch in die Abwägung aufgenommen. Die Eingaben der Behörden sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage beigefügt (Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit).

Die Anregungen betreffen insbesondere den Erhalt und Schutz des vorhandenen Baumbestandes sowie verkehrliche Belange. Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

## **3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung**

Die Anregungen aus der Behördenbeteiligung betreffen zum einen die Steuerung des Einzelhandels. Hier wird die Beschränkung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente angeregt. Weiterhin wird auf den Konflikt hingewiesen, der durch die Ausbreitung der Einzelhandelsnutzung in das Gewerbegebiet im Bereich Gut-Dämme-Straße entsteht. Diese Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung. Dagegen wurde auf Anregung der Stawag ein Stationsstandort für die Stromversorgung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Eingaben der Behörden sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage beigefügt (Abwägungsvorschlag Behörden).

## **4. Offenlagebeschluss**

### **4.1 Bauliche Entwicklung im Plangebiet**

Grundlage des Bebauungsplanes ist ein städtebaulicher Entwurf, der die künftige bauliche Nutzung des Plangebietes darstellt. Dazu war bzw. ist der Abbruch bestehender Gebäude erforderlich mit einer anschließenden Neubebauung. Diesem Masterplan entsprechend wurden seit Beginn des Bebauungsplanverfahrens im Plangebiet bereits verschiedene Vorhaben realisiert. Das Möbelhaus Trösser wurde 2012 errichtet. Ende 2014 wurde das Jobcenter bezogen und der Antrag für den ersten Bauabschnitt der Parkpalette gestellt. Derzeit liegt auch der Bauantrag für das dem Jobcenter vorgelagerten Bürogebäude („Pick Up“) vor.

Eine Genehmigung dieser Vorhaben war unter der Voraussetzung möglich, dass sie sich in die Umgebung einfügen und den Zielen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Beim Jobcenter wurde ein Vertrag abgeschlossen, der den Ausbau der Zufahrt Krefelder Straße sichert. Bei der Parkpalette wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen mit Auflagen für verkehrslenkende Maßnahmen, da hier erstmals die Verkehrserschließung über die Gut-Dämme-Straße erfolgt. Darüber hinaus wurde vertraglich gesichert, dass die Gestaltung der Außenanlagen gemäß Außenanlagenplan erfolgt sowie 10 % der Flächen unversiegelt bleiben.

Um die gewünschte, zeitnahe Umsetzung des Pick Up – Gebäudes zu ermöglichen, soll vor Erteilung der Baugenehmigung ebenfalls ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Hier wird ebenfalls der Nachweis der 10 % entsiegelten Flächen geregelt, die Bindung an den Außenanlagenplan sowie die Sicherung der Raumkante zur Krefelder Straße.

## 4.2 Bebauungsplanentwurf

Entsprechend der vorhandenen bzw. geplanten Nutzung soll im Bebauungsplan für den Bereich entlang der Krefelder Straße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Verwaltungsgebäude“ festgesetzt werden. Einzelhandel ist nur mit nicht-zentren-/ nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden die genehmigte Verkaufsfläche und das Sortiment festgeschrieben.

Um eine angemessene Höhenentwicklung entlang der Krefelder Straße sicherzustellen, soll im Bebauungsplan eine Mindest- und Höchstgrenze der Gebäudehöhe festgelegt werden. Diese Höhen ermöglichen eine 5 – 6-geschossige Bebauung. Im dahinterliegenden Bereich sollen aufgrund der untergeordneten städtebaulichen Bedeutung nur maximale Gebäudehöhen festgesetzt werden. Die Raumkante entlang der Krefelder Straße soll durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert werden. Die Verpflichtung an diese Grenze heranzubauen, wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der Bereich südöstlich der Gut-Dämme-Straße soll entsprechend dem umgebenden Gebietscharakter als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Hier befindet sich derzeit das Auslieferungslager eines Möbelhauses (R&S Möbel), in dem künftig auch ein Verkauf stattfinden soll. Um dies zu ermöglichen, soll Einzelhandel mit nicht-zentren-/ nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig sein.

Die maximal zulässige Höhe (161,50 m ü. NHN) orientiert sich entlang der Gut-Dämme-Straße an der umgebenden Bebauung und ermöglicht eine ca. 12 m hohe Bebauung. Im dahinterliegenden Bereich ist eine 5-geschossige ca. 15,0 m hohe Parkpalette geplant, um die große Anzahl von Stellplätzen, die das Gesamtprojekt erzeugt, unterzubringen. Um dies zu ermöglichen, soll im Bebauungsplan eine entsprechend höhere maximale Gebäudehöhe (166 m ü. NHN) festgesetzt werden. Diese Höhendifferenz darf jedoch nur für Parkgeschosse genutzt werden.

Sowohl im Gewerbegebiet als auch im Sondergebiet sollen zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche zulässig sein.

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) soll mit 0,8 festgesetzt werden. Eine weitere Versiegelung ist bis zu einem Maß von 0,9 möglich, da das Plangebiet bereits heute zum größten Teil versiegelt ist.

## 4.3 Verkehrserschließung

Um die Erschließung der Vorhaben im Plangebiet sicherzustellen, wurde sowohl für die Gesamtentwicklung ein Verkehrsgutachten erstellt (Verkehrsuntersuchung zur Standortentwicklung Krefelder Straße, BSV, Okt. 2014) als auch für die Erschließung der Parkpalette (Verkehrstechnische Überprüfung der Erschließung der Parkpalette, BSV, Nov. 2014).

Das Gesamtvorhaben erzeugt ca. 3290 KFZ-Fahrten / 24 h. Die Zufahrten zu den insgesamt ca. 1000 Stellplätzen erfolgen sowohl über die Krefelder als auch über die Gut-Dämme-Straße. 600 Stellplätze sollen in der geplanten Parkpalette untergebracht werden.

Das Gutachten stellt dar, dass die beiden Knotenpunkte Krefelder Straße/Prager Ring/Eulers Weg und Prager Ring/Gut-Dämme-Straße/Feldchen bereits heute überlastet sind. Es geht davon aus, dass erst der geplante Ausbau des Knotens durch den Landesbetrieb Straßenbau eine Entlastung bringt. Problematisch ist vor allem der Abfluss des Verkehrs über die Gut-Dämme-Straße / Prager Ring. Deshalb sollen die durch die Vorhaben im Plangebiet verursachten Verkehre möglichst über die

Krefelder Straße abgeleitet werden. Im Rahmen der Errichtung des Jobcenters wurde eine zusätzliche Ein-/ Ausfahrt mit Ein-/ Ausfädelspur angelegt. Durch die Errichtung der Parkpalette werden die Verkehre künftig jedoch überwiegend über die Gut-Dämme-Straße abgewickelt. Um die Verkehrsführung zu erleichtern und die Akzeptanz der direkten Anbindung der Gut-Dämme-Straße an die Krefelder Straße zu erhöhen, werden auf Kosten des Investors Markierungen vorgenommen und Schilder aufgestellt.

Da der Ausbau des Knotens Prager Ring voraussichtlich erst Ende 2016 erfolgt, sollen diese Maßnahmen die Abwicklung des Verkehrs sicherstellen und den Knoten Prager Ring entlasten.

Die Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Krefelder Straße (Linie 51 und 30, Haltestelle Sportpark Soers) und die Gut-Dämme-Straße (Linie 34, Haltestelle Feldchen).

#### **4.4 Umweltbelange**

##### Lärm

Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden gutachterlich untersucht (Fachbeitrag Lärm, Sept. 2013, Dr. Szymanski & Partner). Ergebnis ist, dass das Plangebiet bereits heute erheblich mit Verkehrslärm der Krefelder Straße belastet ist. Die durch das Projekt zusätzlich verursachten Verkehre (3290 Kfz/24h) führen nur zu einer unwesentlichen Erhöhung der Immissionsbelastung um 0,2 dB(A). Die Lärmbelastung beträgt insgesamt 70 dB(A) und überschreitet somit die Grenzwerte. Deshalb sollen im Bebauungsplan ein entsprechender Lärmpegelbereich (IV) und Auflagen für passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

##### Tiere / Pflanzen

Das Gelände ist heute bereits überwiegend versiegelt. Baumbestand befindet sich lediglich im südwestlichen Bereich an der Gut-Dämme-Straße. Der Baumbestand wurde gutachterlich erfasst (Sept. 2013, Schöke Landschaftsarchitekten). Von diesen Bäumen können 8 im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt werden. Die ursprünglich dort vorhandenen Weiden mussten aufgrund ihres schlechten Zustandes und ihres Alters gefällt werden.

##### Boden

Im Plangebiet befinden sich mehrere Altlastenverdachtsflächen, die gutachterlich untersucht wurden (Gefährdungsabschätzung, Aug. 2013, Prof. Dieler). Bei der Realisierung der bereits umgesetzten Vorhaben wurden belastete Böden ordnungsgemäß entsorgt bzw. saniert. Diese Standorte werden im Bebauungsplan nur noch nachrichtlich aufgeführt. Beim Bau des Jobcenters wurde jedoch ein ehemaliges Becken gefunden, dessen Inhalt und Umfeld erheblich belastet war. Da die Fläche versiegelt ist, geht von ihr keine Gefährdung aus. Sie wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet, die schriftlichen Festsetzungen enthalten entsprechende Auflagen.

##### Wasser

Das Plangebiet ist bereits bebaut und an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht möglich.

##### Luft / Klima

Im Plangebiet ist das Klima aufgrund der hohen Versiegelung, der dichten Bebauung und der Verkehrsbelastung als belastet einzustufen. Im Bebauungsplanverfahren wurden die Luftschadstoffe gutachterlich untersucht (Febr. 2014, Peutz Consult GmbH) mit dem Ergebnis, dass sich gegenüber

dem Bestand keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen ergeben. Zur Verbesserung der klimatischen Situation soll vertraglich festgelegt werden, dass 20 % der Dachflächen bzw. Innenhöfe begrünt werden und gemäß Außenanlagenplan 56 neue Bäume gepflanzt werden. Alle genannten Gutachten sowie das Ergebnis Vorprüfung des Einzelfalls werden öffentlich ausgelegt.

#### **4.5 Außenanlagenplan**

Der in der Sitzung am 28.02.2013 vorgestellte Außenanlagenplan wurde weiter ausgearbeitet. Es wurde in Abstimmung mit der Verwaltung ein Grünflächenanteil festgelegt, die Wegeverbindungen definiert, die Oberflächenmaterialien, die Fahrradstellplätze, die Baumstandorte / Baumarten sowie die Bepflanzungen festgelegt. Der Außenanlagenplan ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

#### **4.6 Städtebauliche Verträge / Kostenübernahme**

Wie bereits beschrieben wurde bereits im Rahmen der Genehmigung des 1. Bauabschnittes der Parkpalette ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die Ziele der Bauleitplanung für den Bereich des Gewerbegebietes sicherstellt.

Um diese Ziele auch für den Bereich des Sondergebietes zu sichern, soll ein weiterer städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. Die Verträge (nicht-öffentlich) werden den Fraktionen zugesandt. Über die Verträge wird zudem gesichert, dass sämtliche Kosten von den Investoren übernommen werden.

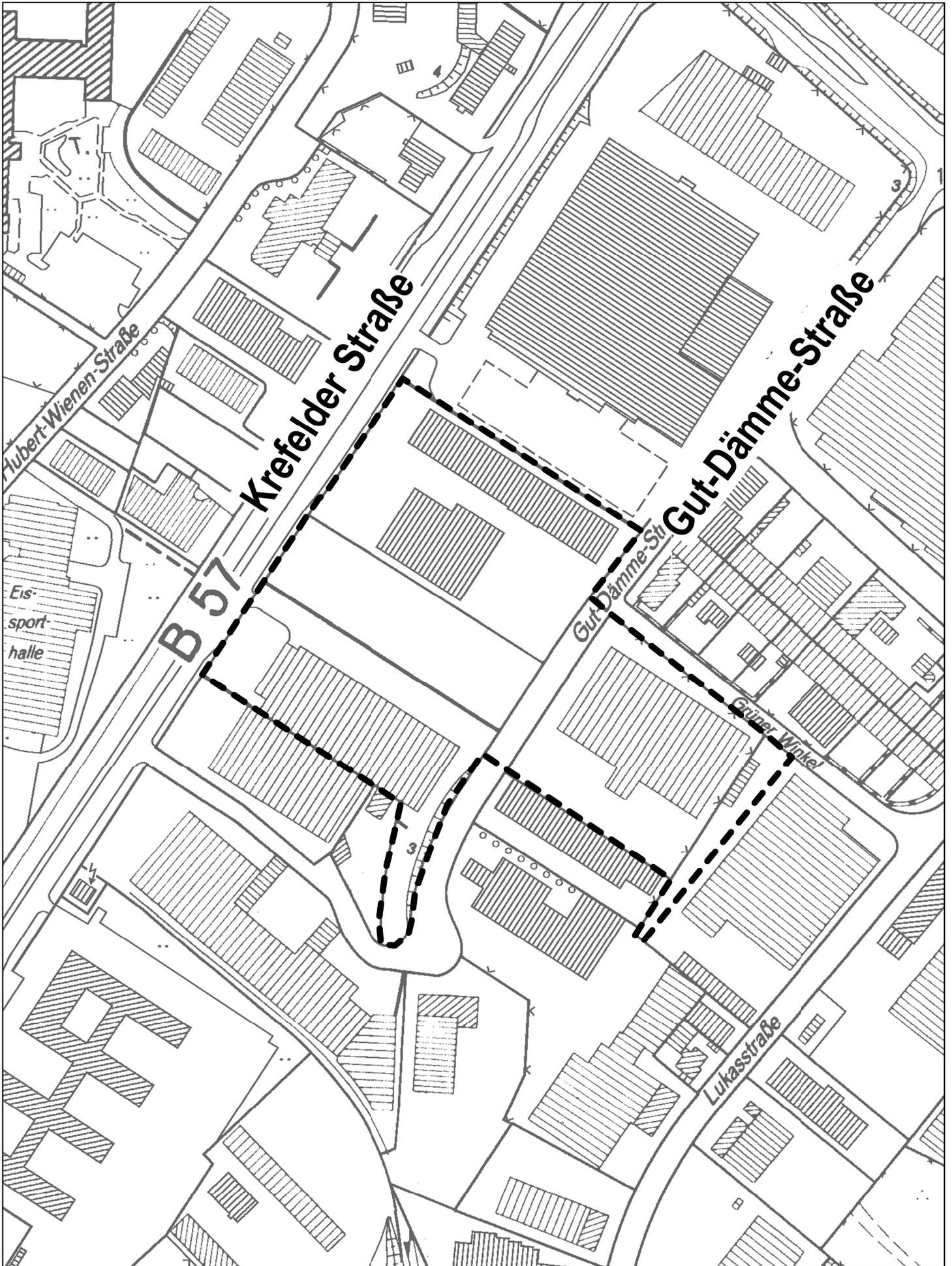
#### **4.7 Empfehlung Offenlagebeschluss**

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine hohe Verdichtung und intensive Nutzung im Plangebiet ermöglichen. Aus Sicht der Verwaltung ist dies vertretbar, da insgesamt eine höhere Qualität der Bebauung und der städtebaulichen Strukturen erreicht wird. Dies wirkt sich positiv auf das Erscheinungsbild der Krefelder Straße aus. Über den Außenanlagenplan können zudem eine angemessene Gestaltung der Freiflächen sowie ein Grünflächenanteil gesichert werden

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan 952 - Krefelder Straße / Grüner Winkel - den Offenlagebeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

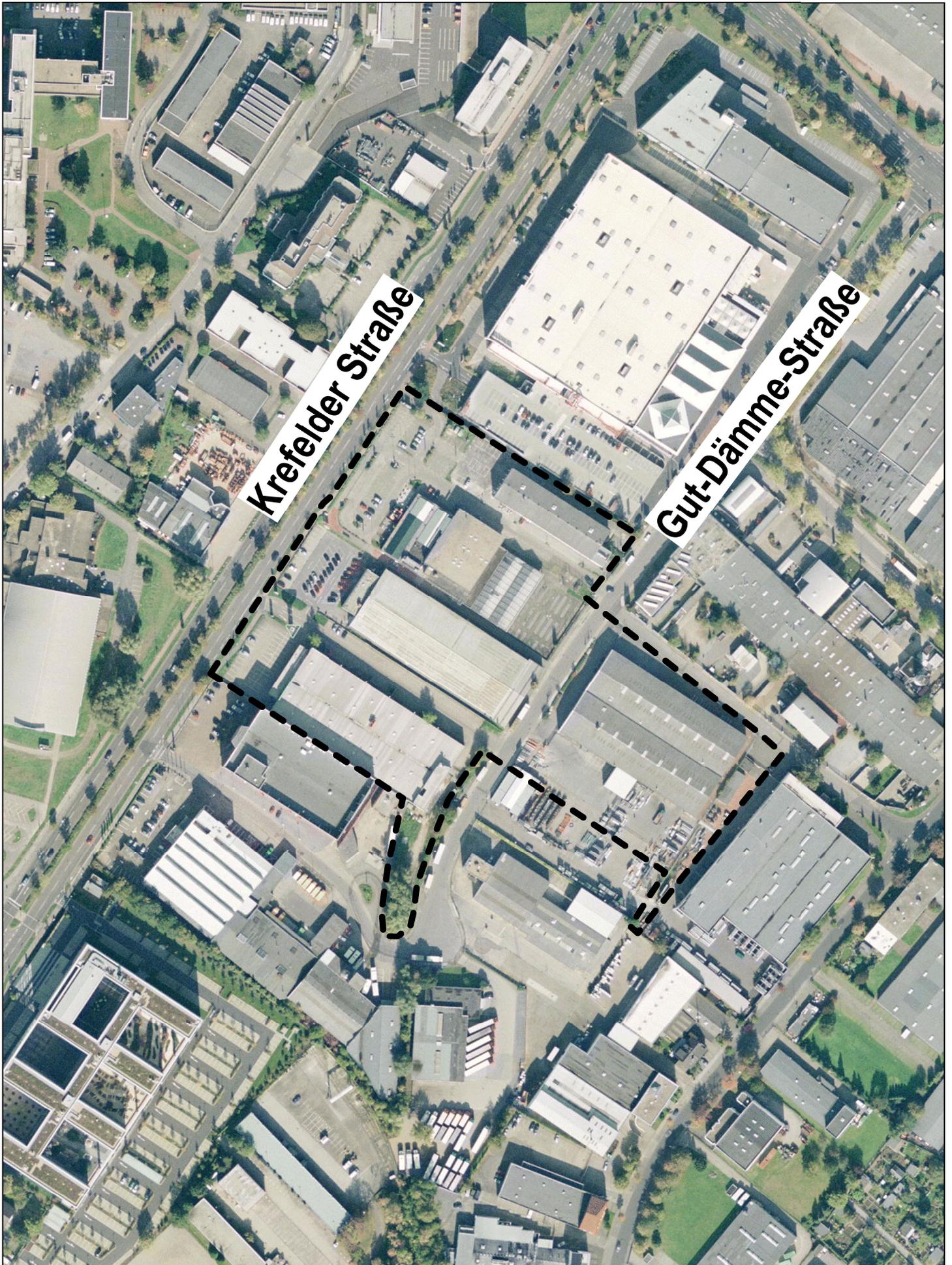
#### **Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Abwägungsvorschlag Bürgerbeteiligung
7. Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung
8. Außenanlagenplan
9. Städtebaulicher Vertrag Gewerbegebiet (nicht-öffentlich, wird verschickt)
10. Städtebaulicher Vertrag (Entwurf) Sondergebiet (nicht-öffentlich, wird verschickt)



Bebauungsplan - Krefelder Straße / Gut-Dämme-Straße -

Lageplan M 1 : 2500



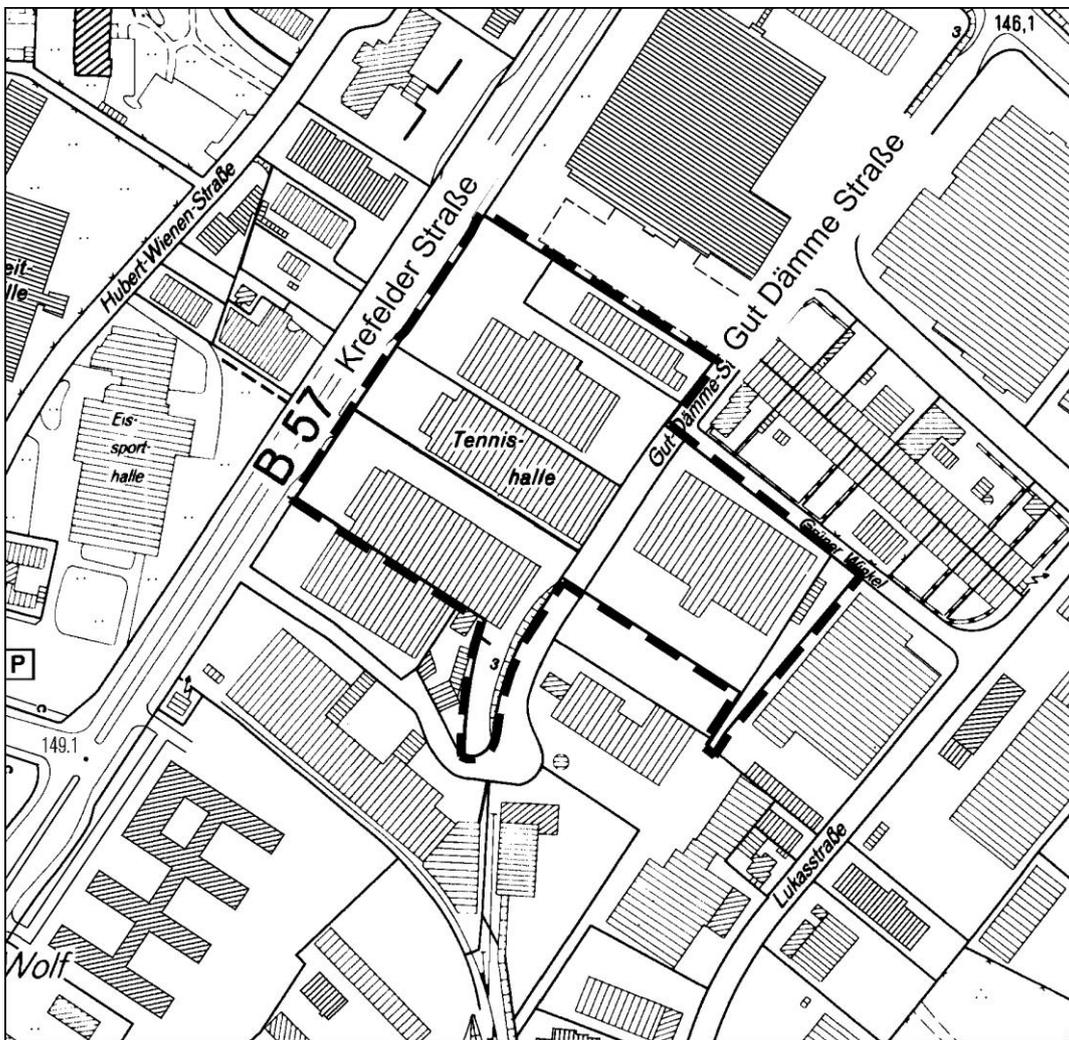
Bebauungsplan - Krefelder Straße / Gut-Dämme-Straße -

Luftbild

M 1 : 2500



**Schriftliche Festsetzungen**  
**zum**  
**Bebauungsplan Nr. 952**  
**- Krefelder Straße / Grüner Winkel -**  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
für den Bereich zwischen Krefelder Straße, Grüner Winkel und Gut-Dämme-Straße  
zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der  
Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1. Gewerbegebiet:

##### 1.1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen:

Auf Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007, s. Anlage 1) werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

Gewerbegebiete GE 1 und GE 2:

Anlagen der Abstandsklassen I bis einschließlich VII der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) und Anlagen mit gleichem oder ähnlichem Emissionsverhalten sind unzulässig.

Als Ausnahme sind Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten / Nutzungen vermieden werden bzw. durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind selbständige offene Lagerplätze unzulässig.

Bordelle und bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution sind unzulässig.

##### 1.1.2 Einschränkungen allgemein zulässiger Nutzungen:

Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO zulässig, wenn folgende Voraussetzungen vollständig erfüllt sind:

- Innerhalb der Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben werden ausschließlich nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Kernsortimente angeboten.
- Der Anteil branchenüblicher Randsortimente mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten beträgt maximal 10%, bezogen auf die Verkaufsflächen des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Eigenständige Ladeneinheiten mit Verkaufsflächen für diese Randsortimente sind nicht zulässig.

Zur Bestimmung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente des Einzelhandels im Bebauungsplan gilt die Sortimentsliste der Stadt Aachen, Stand 03/2011, in Anlehnung an das Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes WZ 2008 (s. Anhang2 und 3).

Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind gemäß § 1 (5) in Verbindung mit (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn folgende Voraussetzungen vollständig erfüllt sind:

- Die Art der Waren steht in einem betrieblichen und räumlichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder mit Reparatur- und Serviceleistungen.
- Der Umfang der Verkaufsfläche ist nicht größer als 20% der gesamten Nutzfläche der entsprechenden Betriebsart.

#### 1.1.3 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen:

Im GE 1 und GE 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten generell nicht zulässig.

#### 1.2 Sondergebiet:

Zweckbestimmung:

Gemäß § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Verwaltungsgebäude“ als SO festgesetzt, welches der vorrangigen Unterbringung von großflächigem und nicht großflächigem Einzelhandel sowie von Büronutzungen-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, Gastronomiebetrieben sowie von nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dient.

##### 1.2.1 Im Sondergebiet SO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Groß- und kleinflächige Einzelhandels- und Großhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
- Randsortimente nach den Festsetzungen des Punktes 1.2.2
- Dienstleistungsunternehmen und sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Bordellen und bordellartigen Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution
- Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Systemgastronomiebetriebe mit Drive-In-Zonen
- Büroflächen und Räume für freie Berufe
- Stellplätze, Stellplatzanlagen sowie Einzel- und Gemeinschaftsgaragen ober- und unterhalb der bestehenden Geländeoberkante
- Anlieferungszonen, Lagerflächen und Werkstätten im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen

Zur Bestimmung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente des Einzelhandels im Bebauungsplan gilt die Sortimentsliste der Stadt Aachen, Stand 03/2011, in Anlehnung an das Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes WZ 2008 (s. Anhang).

##### 1.2.2 Zulässigkeit von Randsortimenten:

Es sind, in Abhängigkeit vom Kernsortiment des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten, branchenübliche Randsortimente mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf maximal 10% der Verkaufsflächen dieses Einzelhandelsbetriebes zulässig. Eigenständige Ladeneinheiten mit Verkaufsflächen für diese Randsortimente sind nicht zulässig.

##### 1.2.3 Erweiterter Bestandsschutz:

Für Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Sondergebiet SO sind Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen sowie betriebliche Standortverlagerungen innerhalb des Sondergebiets SO allgemein zulässig. Die nachfolgenden Sortimente gemäß der Definition des

Warenverzeichnisses des Statistischen Bundesamtes WZ 2008 sowie die dazu gehörenden maximal zulässigen Verkaufsflächen sind dabei verbindlich einzuhalten:

WZ 2008 Kode gemäß Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes WZ 2008	Verkaufsflächen im m <sup>2</sup>
Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen) (WZ-Nr. 47.2)	470
Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software (WZ-Nr. 47.41); Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ-Nr. 47.42); Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43)	340
Einzelhandel mit Fisch, Meeresfrüchten und Fischerzeugnissen (WZ-Nr. 47.23)	300

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Grundflächenzahl:

Eine über das gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Maß hinausgehende Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen ist im Sondergebiet SO sowie in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 bis zu einem Wert von 0,9 zulässig. Der Nachweis zur Einhaltung der maximal zulässigen GRZ ist jeweils unter Einbeziehung aller privaten Grundstücksflächen des Plangebiets (SO, GE 1 und GE 2) in Summe zulässig.

### 2.2 Gebäudehöhe (GH):

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch:

- nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von max. 1,50 m (für Lüftungs- und Klimaanlage gilt diese Ausnahmeregelung nicht),
- Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von max. 2,50 m und
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m.

Diese technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Für Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist. Innerhalb des Gewerbegebiets GE 2 ist der Verzicht des Abstandes zur Gebäudekante mit Aufzugsmaschinenhäusern und Treppenhäusern auch unter der Maßgabe zulässig, dass Gebäudeseiten mit diesen Aufbauten zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ausgerichtet sind.

## 3. Stellplätze und Garagen

Einzel- und Gemeinschaftsgaragen oberhalb und unterhalb der bestehenden Geländeoberkante sowie Carports und überdachte Stellplatzanlagen sind im Sondergebiet SO sowie in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene ebenerdige Einzelstellplätze und

Stellplatzanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen des Sondergebiets SO sowie der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 zulässig.

Im Gewerbegebiet GE 2 ist ab einer baulichen Höhe von 161,50 m ü. NHN gemäß § 1 (7) Nr.1 BauNVO in Verbindung mit den §§ 1 (9) und § 12 (4) BauNVO ausschließlich die Unterbringung von Stellplätzen oder Garagen mit den zugehörigen Nebeneinrichtungen (Garagengeschosse) zulässig.

#### 4. Flächen mit Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zu- und Abfahrten für Kfz entlang der Krefelder Straße innerhalb des Sondergebiets SO sind bis auf dafür festgesetzten Korridore für Einfahrtsbereiche nicht zulässig.

#### 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109\*

Lärmpegelbereiche:

Innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen des Sondergebiets SO gilt der Lärmpegelbereich IV. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind an allen Fassaden mit Außenbauteilen einschließlich Fenstern folgende erforderliche Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) nach den Tabellen 8 - 10 der DIN 4109\* einzuhalten (Korrekturen nach Tabelle 9 der DIN 4109, Ziffer 5.2 bis 5.4, sind bei der konkreten Raumplanung zu beachten):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches R'w,res [dB]	Büroräume und ähnliches R'w,res [dB]
IV	66-70	40	35

R'w,res = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenseitenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkasten + Lüftung und ähnliche)

Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile ausreichend sind oder wenn aufgrund von Eigenabschirmungen ausgeführter Gebäudekörper nachweislich geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

\*Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung vom November 1989.

Im Sondergebiet SO sind die Immissionsrichtwerte der TA - Lärm für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) einzuhalten.

#### 6. Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt von Bäumen:

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baumstandorte sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz und Erhalt dieses Baumbestandes sind im Rahmen der Außenanlagengestaltung die unterhalb der Kronentraufbereiche vorhandenen unversiegelten Flächen in der derzeit vorhandenen Art und Weise (Gestalt, Ausmaß sowie Geländetopographie) zu erhalten.

## **7. Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind**

Unter den gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen (Teilflächen des Standortes AA 9940 gem. Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Aachen) befinden sich in den bodennahen Erdschichten erhebliche Bodenbelastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in Form eines kleinräumigen, lokal begrenzten (stationären) Schadens, der auf die vormalige gewerbliche Nutzung des Geländes zurückzuführen ist. Art, Lage und Umfang der Verunreinigung sind in den Umweltbelangen zur Bebauungsplan dargelegt. Die gekennzeichneten Flächen sind nur unter der Voraussetzung der Herstellung bzw. Beibehaltung einer vollständigen Oberflächenversiegelung uneingeschränkt zulässig. Alle zukünftigen Baumaßnahmen sind durch einen Sachverständigen für Altlasten / Bodenschutz zu überwachen, der vom Bauherrn zu beauftragen ist. Der Bauherr teilt der Stadt, Fachbereich Umwelt, mit, welcher Sachverständige beauftragt wurde.

## **9. Hinweise**

### Werbeanlagen

Im Sondergebiet SO sowie innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind die Regelungen der „Satzung der Stadt Aachen über Werbeanlagen im Bereich der Hauptausfallstraßen und in Gewerbegebieten im Stadtgebiet Aachen“ in der derzeit gültigen Fassung gemäß § 86 (1) BauO NRW vom 17.09.2007 anzuwenden.

### Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die Bauverwaltung der Stadt Aachen oder die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst / Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (Mo. - Do. 7.00-15.50, Fr. 7.00-14.00 Uhr) und außerhalb der Rahmendienstzeiten die Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes die Durchführung einer Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierzu ist der Kontakt zum Kampfmittelräumdienst herzustellen.

### Bodendenkmäler

Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, Tel.: +49 228 98340, Fax: +49 228 9834119, e-post: bodendenkmalpflege@lvr.de, unverzüglich zu informieren.

### Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an den Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

## Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)

### Anlage 1 AbstErl (Verwaltungsvorschrift) - Landesrecht Nordrhein-Westfalen Abstandsliste 2007

#### Anlage 1 zum RdErl v. 6.6.2007

#### Abstandsliste 2007 ( 4. BImSchV : 15.07.2006)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) <sup>(1)</sup>
<b>I</b>	<b>1.500</b>	1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt (#)
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation z. B. Kokereien und Gaswerke
		3	3.2 (1) a)	Integrierte Hüttenwerke, Anlagen zur Gewinnung von Roheisen und zur unmittelbaren Weiterverarbeitung zu Rohstahl in Stahlwerken, einschl. Stranggießanlagen
		4	4.4 (1)	Mineralölraffinerien (#)
<b>II</b>	<b>1.000</b>	5	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle oder bituminösem Schiefer
		6	2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von 1 t oder mehr je Stunde im Freien (*) (s. auch lfd. Nr. 90)
		7	3.1 (1)	Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern von Erzen
		8	3.2 (1) b)	Anlagen zur Herstellung oder zum Erschmelzen von Roheisen oder Stahl mit einer Schmelzleistung von 2,5 Tonnen oder mehr je Stunde einschl. Stranggießen (*) (s. auch lfd. Nrn. 27 und 46)
		9	3.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Nichteisenrohmetallen aus Erzen, Konzentraten oder sekundären Rohstoffen einschl. Aluminiumhütten (#)
		10	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z. B. Container) (*) (s. auch lfd. Nr. 96)
		11	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder - sektionen aus Metall im Freien (*) (s. auch lfd. Nr. 97)
		12	4.1 (1) c), p)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von schwefelhaltigen Kohlenwasserstoffen oder von Nichtmetallen, Metalloxiden oder sonstigen anorganischen Verbindungen (#)
		13	4.1 (1) g)	Anlagen zur Herstellung von metallorganischen Verbindungen durch chemische Umwandlung in industriellem Umfang (#)
		14	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern

			h)	(s. auch lfd. Nr. 50) (#)
		15	4.1 (1) l)	Anlagen zur Herstellung von Gasen wie Ammoniak, Chlor und Chlorwasserstoff, Fluor und Fluorwasserstoff, Kohlenstoffoxiden, Schwefelverbindungen, Stickstoffoxiden, Wasserstoff, Schwefeldioxid, Phosgen (#)
		16	4.1 (1) r)	Anlagen zur Herstellung von Ausgangsstoffen für Pflanzenschutzmittel und von Bioziden (#)
		17	4.1 (1) s)	Anlagen zur Herstellung von Grundarzneimitteln durch chemische Umwandlung (Wirkstoffe für Arzneimittel) (#)
		18	6.3 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Holzspanplatten, Holzfasernplatten, oder Holzfasermatten
		19	7.12 (1)	Anlagen zur Beseitigung, Verwertung, Sammlung oder Lagerung von Tierkörpern oder tierischen Abfällen, ausgenommen Kleintierkrematorien (s. auch lfd. Nr. 200)
		20	10.15 (1+2)	Offene Prüfstände für oder mit a) Verbrennungsmotoren mit einer Feuerungswärmeleistung ab insgesamt 300 Kilowatt, b) Gasturbinen oder Triebwerken (s. auch lfd. Nr. 101)
		21	10.16 (2)	Offene Prüfstände für oder mit Luftschrauben (s. auch lfd. Nr. 101)
		22	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien (*)
<b>III</b>	<b>700</b>	23	1.1 (1)	Kraftwerke und Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt, auch Biomassekraftwerke (#)
		24	1.12 (1)	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen (#)
		25	2.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
		26	2.4 (1+2)	Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder von Ton zu Schamotte
		27	3.2 (1) b)	Elektro-Stahlwerke; Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtstichgewicht (*) (s. auch lfd. Nrn. 8 und 46)
		28	3.24 (1)	Automobil- u. Motorradfabriken, Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren (*)
		29	4.1 (1) a), d), e)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen einschl. Stickstoff- oder phosphorhaltige Kohlenwasserstoffe (#)
		30	4.1 (1) f)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von halogenhaltigen Kohlenwasserstoffen (#)
		31	4.1 (1) m), n), o)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Säuren, Basen, Salzen (#)
		32	4.1 (1) q)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor-, stickstoff- oder kaliumhaltigen Düngemitteln (#)
		33	4.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von Ruß (#)
		34	8.8 (1) 8.10 (1)	Anlagen zur physikalisch und/oder chemischen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 50 Tonnen Einsatzstoffen oder mehr je Tag (s. auch lfd. Nr. 71)
		35	-	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z. B. Hochofenschlacke)
		36	-	Freizeitparks mit Nachtbetrieb (*) (s. auch lfd. Nr. 160)

IV	500	37	1.1 (1)	Kraftwerke, Heizkraftwerke und Heizwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 50 MW bis 150 MW beträgt, auch Biomassekraftwerke (#)
			8.2 (1) a) und b)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von Abfallhölzern ohne Holzschutzmittel oder Beschichtungen von halogenorganischen Verbindungen mit einer Feuerungswärmeleistung von 50 Megawatt oder mehr
		38	1.8 (2)	Elektroumspannanlagen mit einer Oberspannung von 220 kV oder mehr einschließlich der Schaltfelder, ausgenommen eingehauste Elektroumspannanlagen (*)
		39	1.9 (2)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle
		40	1.10 (1)	Anlagen zum Brikettieren von Braun- oder Steinkohle
		41	2.8 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Glas oder Glasfasern auch soweit es aus Altglas hergestellt
		42	2.11 (1)	Anlagen zum Schmelzen mineralischer Stoffe einschließlich Anlagen zur Herstellung von Mineralfasern
		43	2.13 (2)	Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement (*)
		44	2.15 (1)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung von 200 t oder mehr je Stunde (s. auch lfd. Nr. 91)
		45	3.6 (1 + 2)	Anlagen zum Walzen von Stahl (Warmwalzen) und Metallen, ausgenommen Anlagen zum Walzen von Kaltband mit einer Bandbreite bis 650 mm (*)
		46	3.2 (1) b) 3.7 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Induktionsöfen, Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien mit einer Produktionsleistung von 20 t oder mehr Gussteile je Tag (s. auch lfd. Nrn. 8 und 27)
		47	3.11 (1 +2)	Schmiede-, Hammer- oder Fallwerke (*)
		48	3.16 (1)	Anlagen zur Herstellung von warmgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
		49	4.1 (1) b)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von sauerstoffhaltigen Kohlenwasserstoffen (#)
		50	4.1 (1) h)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Basiskunststoffen (Kunstharzen, Polymeren, Fasern auf Zellstoffbasis) (s. auch lfd. Nr. 14) (#)
		51	4.1 (1) i)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von synthetischen Kautschuken (#)
		52	4.1 (1) j)	Anlagen zur Herstellung von Farbstoffen und Pigmenten sowie von Ausgangsstoffen für Farben und Anstrichmittel (#)
		53	4.5 (2)	Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen wie Schmieröle, Schmierfette, Metallbearbeitungsöle (#)
		54	4.7 (1)	Anlagen zur Herstellung von Kohlenstoff (Hartbrandkohle) oder Elektrographit durch Brennen oder Graphitieren (#)
		55	4.8 (2)	Anlagen zum Destillieren von flüchtigen organischen Verbindungen mit einer Durchsatzleistung von 3 t oder mehr je Stunde (#) (s. auch lfd. Nr. 105)
		56	5.1 (1)	Anlagen zur Behandlung von Oberflächen von Stoffen, Gegenständen oder Erzeugnissen einschließlich der dazugehörigen

				Trocknungsanlagen unter Verwendung von organischen Lösungsmitteln mit einem Verbrauch an organischen Lösungsmitteln von 150 Kilogramm oder mehr je Stunde oder von 200 Tonnen oder mehr je Jahr
		57	5.2 (1)	Anlagen zum Beschichten, Imprägnieren, Kaschieren, Lackieren oder Tränken von Gegenständen, Glas- oder Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit Kunstharzen, soweit die Menge dieser Harze 25 Kilogramm oder mehr je Stunde beträgt
		58	5.5 (2)	Anlagen zum Isolieren von Drähten unter Verwendung von phenol- oder kresolhaltigen Drahtlacken
		59	5.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Gegenständen unter Verwendung von Amino- oder Phenolplasten mittels Wärmebehandlung, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 10 kg oder mehr je Stunde beträgt
		60	7.3 (1+2) a) und b)	Anlagen zur Erzeugung von Speisefetten aus tierischen Rohstoffen oder zum Schmelzen von tierischen Fetten, ausgenommen Anlagen zur Verarbeitung von selbst gewonnenen tierischen Fetten zu Speisefetten in Fleischereien mit einer Leistung bis zu 200 Kilogramm Speisefett je Woche
		61	7.9 (1)	Anlagen zur Herstellung von Futter- oder Düngemitteln oder technischen Fetten aus den Schlachtnebenprodukten Knochen, Tierhaare, Federn, Hörner, Klauen oder Blut
		62	7.11 (1)	Anlagen zum Lagern unbehandelter Knochen, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Knochen in
				- Fleischereien, in denen je Woche weniger als 4.000 kg Fleisch verarbeitet werden, und
				- Anlagen, die nicht durch lfd. Nr. 115 erfasst werden
		63	7.15 (1)	Kottrocknungsanlagen
		64	7.19 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Sauerkraut mit einer Produktionsleistung von 10 Tonnen oder mehr Sauerkraut je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		65	7.21 (1)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 300 Tonnen Fertigerzeugnissen oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert (s. auch lfd. Nr. 193)
		66	7.23 (1+2)	Anlagen zur Erzeugung von Ölen oder Fetten aus pflanzlichen Rohstoffen mit einer Produktionsleistung von 1 Tonne Fertigerzeugnisse oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		67	7.24 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohzucker
		68	8.1 (1) a)	Anlagen zur Beseitigung oder Verwertung fester, flüssiger oder gasförmiger Abfälle mit brennbaren Bestandteilen durch thermische Verfahren
		69	8.3 (1+2)	Anlagen zur thermischen Aufbereitung von Stahlwerksstäuben für die Gewinnung von Metallen oder Metallverbindungen im Drehrohr oder in einer Wirbelschicht
		70	8.5 (1+2)	Offene Anlagen zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 3.000 Tonnen oder mehr Einsatzstoffen je Jahr (Kompostwerke) (s. auch lfd. Nr. 128)
		71	8.8 (2)	Anlagen zur physikalisch und/oder chemischen Behandlung von

			8.10 (2)	Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 10 Tonnen bis weniger als 50 Tonnen Einsatzstoffen je Tag auch soweit nicht genehmigungsbedürftig (s. auch lfd. Nr. 34)
		72	8.9 (1) a) + b) 8.9 (2) a)	a) Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen mit einer Nennleistung des Rotorantriebes von 100 Kilowatt oder mehr
				b) Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamtlagerfläche von 15.000 Quadratmeter oder mehr oder einer Gesamtlagerkapazität von 1.500 Tonnen Eisen- oder Nichteisenschrotten oder mehr
		73	8.12 (1+2) a) und b)	Offene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr
		74	8.13 (1+2)	Offene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Schlämmen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 150 Tonnen oder mehr
		75	8.14 (1+2) a) und b)	Offene Anlagen zum Lagern von Abfällen soweit in diesen Anlagen Abfälle vor deren Beseitigung oder Verwertung jeweils über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr gelagert werden
		76	8.15 (1+2) a) und b)	Offene Anlagen zum Umschlagen von Abfällen mit einer Leistung von 100 Tonnen oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
		77	9.11 (2)	Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, soweit 400 Tonnen Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden; dies gilt auch für saisonal genutzte Getreideannahmestellen. Anlagen zum Be- oder Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt, sind ausgenommen
		78	-	Abwasserbehandlungsanlagen für mehr als 100.000 EW (s. auch lfd. Nr. 143)
		79	-	Oberirdische Deponien (*)
		80	-	Autokinos (*)
<b>V</b>	<b>300</b>	81	1.2 (2) a) bis c)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen mit einer Feuerungswärmeleistung von 20 MW bis weniger als 50 MW in einer Verbrennungseinrichtung einschließlich zugehöriger Dampfkessel, ausgenommen Notstromaggregate
		82	1.4 (1+2) a) und b)	Verbrennungsmotoranlagen zum Antrieb von Arbeitsmaschinen oder zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas für den Einsatz von flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen mit einer Feuerungswärmeleistung von 20 MW oder mehr,
		83	1.5 (1 + 2) a) und b)	Gasturbinenanlagen zum Antrieb von Arbeitsmaschinen oder zur Erzeugung von Strom (*)
		84	1.13 (2)	Anlagen zur Erzeugung von Generator- oder Wassergas aus festen Brennstoffen
		85	2.1 (1+2)	Steinbrüche, in denen Sprengstoffe verwendet werden
		86	2.2 (2)	Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder

				künstlichem Gestein, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies
		87	2.5 (2)	Anlagen zum Mahlen von Gips, Kieselgur, Magnesit, Mineralfarben, Muschelschalen, Talkum, Ton, Tuff (Trass) oder Zementklinker
		88	2.7 (2)	Anlagen zum Blähen von Perlite, Schiefer oder Ton
		89	2.10 (1)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 m <sup>3</sup> oder mehr und die Besatzdichte 300 kg oder mehr je m <sup>3</sup> Rauminhalt der Brennanlage beträgt
		90	2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von 1 t oder mehr je Stunde in geschlossenen Hallen (*) (s. auch lfd. Nr. 6)
		91	2.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung bis weniger als 200 t je Stunde (s. auch lfd. Nr. 44)
		92	3.2 (2) 3.7 (2)	Anlagen zum Erschmelzen von Stahl mit einer Schmelzleistung von weniger als 2,5 t je Stunde sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien mit einer Produktionsleistung von 2 t bis weniger als 20 t Gussteile je Tag (s. auch lfd. Nr. 46)
		93	3.4 (1) 3.8 (1)	Gießereien für Nichteisenmetalle oder Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen mit einer Schmelzleistung von 4 Tonnen oder mehr je Tag bei Blei und Cadmium oder von 20 Tonnen oder mehr je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen (s. auch lfd. Nrn. 163 und 203)
		94	3.5 (2)	Anlagen zum Abziehen der Oberflächen von Stahl durch Flämmen
		95	3.9 (1 + 2)	Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten auf Metall- oder Kunststoffoberflächen mit Hilfe von schmelzflüssigen Bädern, durch Flamm-, Plasma- oder Lichtbogenspritzen (*)
		96	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen (z. B. Dampfkessel, Container) (*) (siehe auch lfd. Nr. 10)
		97	3.18(1)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall in geschlossenen Hallen (*) (siehe auch lfd. Nr. 11)
		98	3.19 (1)	Anlagen zum Bau von Schienenfahrzeugen (*)
		99	3.21 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bleiakkumulatoren oder Industriebatteriezellen und sonstiger Akkumulatoren
		100	3.23 (2)	Anlagen zur Herstellung von Aluminium-, Eisen- oder Magnesiumpulver oder -pasten oder von blei- oder nickelhaltigen Pulvern oder Pasten sowie von sonstigen Metallpulvern oder -pasten (#)
		101	3.25 (1) 10.15 (1+2) 10.16 (2)	Anlagen für den Bau und die Instandsetzung von Luffahrzeugen (i. V. m. Prüfständen, s. lfd. Nrn. 20 und 21) sowie geschlossene Motorenprüfstände und geschlossene Prüfstände für oder mit Luftschrauben
		102	4.1 (1) k)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Tensiden durch chemische Umwandlung (Seifen oder Waschmittel) (#)
		103	4.2 (2)	Anlagen, in denen Pflanzenschutz- oder

				Schädlingsbekämpfungsmittel oder ihre Wirkstoffe gemahlen oder maschinell gemischt, abgepackt oder umgefüllt werden (#)
		104	4.3 (1+2) a) und b)	Anlagen zur Herstellung von Grundarzneimitteln (Wirkstoffen für Arzneimittel) unter Verwendung eines biologischen Verfahrens oder von Arzneimitteln oder Arzneimittelzwischenprodukten im industriellen Umfang, soweit Pflanzen behandelt oder Tierkörper eingesetzt werden (#)
		105	4.8 (2)	Anlagen zum Destillieren von flüchtigen organischen Verbindungen mit einer Durchsatzleistung von 1 t bis zu 3 t je Stunde (#) (s. auch lfd. Nr. 55)
		106	4.9 (2)	Anlagen zum Erschmelzen von Natur- oder Kunstharzen mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag (#)
		107	4.10 (1)	Anlagen zur Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungsstoffen (Lasuren, Firnis, Lacke, Dispersionsfarben) oder Druckfarben unter Einsatz von 25 t je Tag oder mehr an flüchtigen organischen Verbindungen (#)
		108	5.1 (2) a)	Anlagen zur Behandlung von Oberflächen von Stoffen, Gegenständen oder Erzeugnissen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von organischen Lösungsmitteln mit einem Verbrauch an organischen Lösungsmitteln von 25 Kilogramm bis weniger als 150 Kilogramm je Stunde oder 15 Tonnen bis weniger als 200 Tonnen je Jahr
		109	5.1 (2) b)	Anlagen zum Bedrucken von bahnen- oder tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, soweit die Farben oder Lacke organische Lösungsmittel enthalten
		110	5.2 (2)	Anlagen zum Beschichten, Imprägnieren, Kaschieren, Lackieren oder Tränken von Gegenständen, Glas- oder Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit Kunstharzen soweit die Menge dieser Harze 10 Kilogramm bis weniger als 25 Kilogramm je Stunde beträgt, ausgenommen Anlagen für den Einsatz von Pulverbeschichtungsstoffen
		111	5.4 (2)	Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Stoffen oder Gegenständen mit Teer, Teeröl oder heißem Bitumen, auch Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Kabeln mit heißem Bitumen
		112	5.6 (2)	Anlagen zur Herstellung von bahnenförmigen Materialien auf Streichmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von Gemischen aus Kunststoffen und Weichmachern oder von Gemischen aus sonstigen Stoffen und oxidiertem Leinöl
		113	5.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Reibbelägen unter Verwendung von Phenoplasten oder sonstigen Kunstharzbindemitteln
		114	6.2 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Papier, Karton oder Pappe, auch aus Altpapier, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		115	7.2 (1+2) a) und b)	Anlagen zum Schlachten von Tieren mit einer Leistung von 500 kg Lebendgewicht Geflügel oder mehr je Tag oder mehr als 4 Tonnen Lebendgewicht sonstiger Tiere oder mehr je Tag
		116	7.4 (1+2) a)	Anlagen zur Herstellung von Fleisch- oder Gemüsekonserven auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		117	7.4 (1) b)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Tierfutter durch Erwärmen der Bestandteile tierischer Herkunft

		118	7.6 (2)	Anlagen zum Reinigen oder zum Entschleimen von tierischen Därmen oder Mägen
		119	7.8 (1)	Anlagen zur Herstellung von Gelatine, Hautleim, Lederleim oder Knochenleim
		120	7.13 (2)	Anlagen zum Trocknen, Einsalzen, Lagern oder Enthaaren ungegerbter Tierhäute oder Tierfelle
		121	7.14 (1+2)	Anlagen zum Gerben einschließlich Nachgerben von Tierhäuten oder Tierfellen sowie nicht genehmigungsbedürftige Lederfabriken
		122	7.20 (1)	Anlagen zur Herstellung von Braumalz (Mälzereien) mit einer Produktionsleistung von 300 Tonnen Darmmalz oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		123	7.22 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen mit einer Produktionsleistung von 1 Tonne oder mehr Hefe oder Stärkemehlen je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		124	7.29 (1+2)	Anlagen zum Rösten oder Mahlen von Kaffee oder Abpacken von gemahlenem Kaffee mit einer Produktionsleistung von 0,5 Tonnen geröstetem Kaffee oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		125	7.30 (1+2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee - Ersatzprodukten, Getreide, Kakaobohnen oder Nüssen mit einer Produktionsleistung von 1 Tonne gerösteten Erzeugnissen oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		126	7.31 (1+2) a) und b)	Anlagen zur Herstellung von Süßwaren oder Sirup, zur Herstellung von Lakritz, zur Herstellung von Kakaomasse aus Rohkakao, sowie zur thermischen Veredelung von Kakao- oder Schokoladenmasse auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		127	8.4 (2)	Sortieranlagen für Hausmüll mit einer Durchsatzleistung von 10 Tonnen Einsatzstoffen oder mehr je Tag
		128	8.5 (1+2)	Geschlossene Anlagen zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 3.000 Tonnen oder mehr Einsatzstoffen je Jahr (s. auch lfd. Nr. 70)
		129	8.6 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zur biologischen Behandlung von Abfällen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		130	8.7 (1+2)	Anlagen zur Behandlung von verunreinigtem Boden durch biologische Verfahren, Entgasen, Strippen oder Waschen mit einem Einsatz von 1 Tonne verunreinigtem Boden oder mehr je Tag
		131	8.9 (2) b)	Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- , oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamtlagerfläche von 1.000 Quadratmeter bis weniger als 15.000 Quadratmeter oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen bis weniger als 1.500 Tonnen Eisen- oder Nichteisenschrotten
		132	8.11 (1+2) a) und b)	Anlagen zur sonstigen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 1 Tonne oder mehr je Tag
		133	8.15 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zum Umschlagen von Abfällen mit einer Leistung von 100 Tonnen oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
		134	9.1 (1+2)	Anlagen, die der Lagerung und Abfüllung von brennbaren Gasen in

				Behältern mit einem Fassungsvermögen von 3 Tonnen oder mehr dienen, ausgenommen Erdgasröhrenspeicher sowie Anlagen zum Lagern von brennbaren Gasen oder Erzeugnissen, die brennbare Gase z.B. als Treibmittel oder Brenngas enthalten, soweit es sich um Einzelbehältnisse mit einem Volumen von jeweils nicht mehr als 1.000 Kubikzentimeter handelt (*) (#)
		135	9.2 (1+2)	Anlagen, die der Lagerung und Umfüllung von brennbaren Flüssigkeiten in Behältern mit einem Fassungsvermögen von 5.000 Tonnen oder mehr dienen (*) (#)
		136	9.36 (2)	Anlagen zur Lagerung von Gülle mit einem Fassungsvermögen von 2.500 Kubikmetern oder mehr
		137	9.37 (1)	Anlagen, die der Lagerung von chemischen Erzeugnissen von 25.000 Tonnen oder mehr dienen (*) (#)
		138	10.7 (1+2)	Anlagen zum Vulkanisieren von Natur- oder Synthekautschuk unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen, ausgenommen Anlagen, in denen
				- weniger als 50 Kilogramm Kautschuk je Stunde verarbeitet werden oder
				- ausschließlich vorvulkanisierter Kautschuk eingesetzt wird
				(s. auch lfd. Nr. 221)
		139	10.17 (2)	Offene Anlagen mit schalltechnisch optimierten gasbetriebenen Karts, die an 5 Tagen oder mehr je Jahr der Ausübung des Motorsports dienen (Kart-Bahnen)
		140	10.21 (2)	Anlagen zur Innenreinigung von Eisenbahnkesselwagen, Straßentankfahrzeugen, Tankschiffen oder Tankcontainern sowie Anlagen zur automatischen Reinigung von Fässern einschließlich zugehöriger Aufarbeitungsanlagen, soweit die Behälter von organischen Stoffen gereinigt werden
		141	10.23 (2)	Anlagen zur Textilveredlung durch Sengen, Thermofixieren, Thermoisolieren, Beschichten, Imprägnieren oder Appretieren, einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		142	10.25 (2)	Kälteanlagen mit einem Gehalt an Kältemitteln von 3 t Ammoniak oder mehr (*) (#)
		143	-	Abwasserbehandlungsanlagen bis einschl. 100.000 EW, (s. auch lfd. Nr. 78)
		144	-	Oberirdische Deponien für Inert- und Mineralstoffe
		145	-	Säge-, Furnier- oder Schälwerke (*)
		146	-	Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm
		147	-	Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfüberdruck
		148	-	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten
		149	-	Emallieranlagen
		150	-	Presswerke (*)
		151	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)
		152	-	Stab- oder Drahtziehereien (*)
		153	-	Schwermaschinenbau
		154		Anlagen zur Herstellung von Wellpappe (*)

		155	-	Auslieferungslager für Tiefkühlkost (*)
		156	-	Margarine oder Kunstspeisefettfabriken
		157	-	Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)
		158	-	Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste (*)
		159	-	Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (*)
		160		Freizeitparks ohne Nachtbetrieb (*) (s. auch lfd. Nr. 36)
<b>VI</b>	<b>200</b>	161	2.9 (2)	Anlagen zum Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flusssäure
		162	2.10 (2)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 m <sup>3</sup> oder mehr oder die Besatzdichte mehr als 100 kg/m <sup>3</sup> und weniger als 300 kg /m <sup>3</sup> Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Ablufführung betrieben werden
		163	3.4 (2)	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen mit einer Schmelzleistung von 0,5 Tonnen bis weniger als 4 Tonnen je Tag bei Blei und Cadmium oder von 2 Tonnen bis weniger als 20 Tonnen je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen (auch soweit durch besondere Wahl emissionsarmer Schmelzaggregate nicht genehmigungsbedürftig) (s. auch lfd. Nr. 93 und 203)
		164	3.8 (2)	Gießereien für Nichteisenmetalle soweit 0,5 Tonnen bis weniger als 4 Tonnen je Tag bei Blei und Cadmium oder von 2 Tonnen bis weniger als 20 Tonnen je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen abgegossen werden
		165	3.10 (1+2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Metallen oder Kunststoffen durch ein elektrolytisches oder chemisches Verfahren zur Oberflächenbehandlung von Metallen durch Beizen oder Brennen unter Verwendung von Fluss- oder Salpetersäure (#)
		166	5.7 (2) a) und b)	Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu Formmassen, Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche, z. B. Bootsbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau
		167	5.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
		168	5.11 (2)	Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen, Bauteilen unter Verwendung von Polyurethan, Polyurethanblöcken in Kastenformen oder zum Ausschäumen von Hohlräumen mit Polyurethan, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 200 kg oder mehr je Stunde beträgt
		169	7.5 (2)	Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren mit einer Produktionsleistung von weniger als 75 Tonnen geräucherter Waren je Tag, ausgenommen
				- Anlagen in Gaststätten,
				- Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1 Tonne Fleisch- oder Fischwaren je Woche und
				- Anlagen, bei denen mindestens 90 % der Abgase konstruktionsbedingt der Anlage wieder zugeführt werden
		170	7.20 (2)	Anlagen zum Trocknen von Braumalz (Malzdarren) mit einer

				Produktionsleistung von weniger als 300 Tonnen Darrmalz je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		171	7.27 (1+2)	Brauereien mit einem Ausstoß von 200 Hektoliter Bier oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert und (Melasse-) Brennereien
		172	7.28 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Speisewürzen aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren
		173	7.32 (1+2)	Anlagen zur Behandlung oder Verarbeitung von Milch sowie Anlagen mit Sprühtrocknern zum Trocknen von Milch, Erzeugnissen aus Milch oder von Milchbestandteilen, soweit 5 Tonnen Milch oder mehr je Tag als Jahresdurchschnittswert eingesetzt werden
		174	7.33 (2)	Anlagen zum Befeuchten von Tabak unter Zuführung von Wärme, oder Aromatisieren oder Trocknen von fermentiertem Tabak
		175	8.1 (1) b)	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung von 1 Megawatt oder mehr
		176	8.12 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen, mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr
		177	8.13 (1+2)	Geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Schlämmen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 150 Tonnen oder mehr
		178	8.14 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zum Lagern von Abfällen, soweit in diesen Anlagen Abfälle vor deren Beseitigung oder Verwertung jeweils über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr gelagert werden
		179	10.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs- oder Holzschutzmitteln sowie von Klebemitteln ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		180	10.10 (1) 10.10 (2) a) und b)	Anlagen zur Vorbehandlung > 10 t/d (Waschen, Bleichen, Mercerisieren) oder zum Färben ab 2 t/d von Fasern oder Textilien auch unter Verwendung von Chlor oder Chlorverbindungen oder von Färbebeschleunigern einschließlich der Spannrahmenanlagen
		181	-	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Automattendrehereien (*)
		182	-	Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
		183	-	Anlagen zum automatischen Sortieren, Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2.500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)
		184	-	Maschinenfabriken oder Härtereien
		185	-	Pressereien oder Stanzereien (*)
		186	-	Schrottplätze bis weniger als 1.000 m <sup>2</sup> Gesamtlagerfläche
		187	-	Anlagen zur Herstellung von Kabeln
		188	-	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
		189	-	Zimmereien (*)
		190	-	Lackierereien mit einem Lösungsmitteldurchsatz bis weniger als 25 kg/h (z.B. Lohnlackierereien)
		191	-	Fleischerlegebetriebe ohne Verarbeitung
		192	-	Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von

				Gebäuden (*)
		193	-	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 Tonnen bis weniger als 300 Tonnen Fertigerzeugnissen je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert (s. auch lfd. Nr. 65)
		194	-	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		195	-	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
		196	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs
		197	-	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 400 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können
		198	-	Anlagen zur Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungsmitteln (Lasuren, Firnis, Lacke, Dispersionsfarben) oder Druckfarben unter Einsatz von bis zu 25 t je Tag an flüchtigen organischen Verbindungen
		199	-	Kart-Anlagen sowie Modellsportanlagen in geschlossenen Hallen
<b>VII</b>	<b>100</b>	200	7.12 (1)	Kleintierkrematorien (s. auch lfd. Nr. 19)
		201	8.1 (2) b)	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt
		202	8.9 (2) c)	Anlagen zur Behandlung von Altfahrzeugen mit einer Durchsatzleistung von 5 Altfahrzeugen oder mehr je Woche
		203	-	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen (s. auch lfd. Nrn. 93 und 163)
		204	-	Betriebe zur Herstellung von Fertigerzeugnissen (Kantinedienste, Catering-Betriebe)
		205	-	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
		206	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		207	-	Autolackierereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
		208	-	Tischlereien oder Schreinereien
		209	-	Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen
		210	-	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
		211	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 108 und 109 erfasst werden
		212	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		213	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierolle oder Putzwolle
		214	-	Spinnereien oder Webereien
		215	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		216	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
		217	-	Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
		218	-	Bauhöfe
		219	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		220	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		221	-	Anlagen zur Rundermuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden (s. auch lfd. Nr. 138)

(1) Amtl. Anm.:

Die Anlagenbezeichnungen stimmen nicht immer mit denen der 4. BImSchV überein, denn sie enthält in manchen Fällen Oberbegriffe und/oder zusammenfassende Anlagenbezeichnungen, die hinsichtlich des Genehmigungserfordernisses zusammengehören, in ihrer Auswirkung i. S. des Abstandserlasses aber als selbstständige Anlagenarten zu sehen sind oder immissionsschutz- und planungsrechtlich ohne Bedeutung sind. Insofern konnte die Systematik der 4. BImSchV und auch die Einteilung nach Leistungskriterien nicht immer eingehalten werden. Abstands bestimmend ist aber - unabhängig von dem Genehmigungserfordernis - die Betriebsart, wie sie in der Abstandsliste beschrieben ist.

## Anlage 2

### **Sortimentsliste Aachen - nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente**

In Anlehnung an das Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes WZ 2008

#### **Nahversorgungsrelevante Sortimente**

- **Lebensmittel, Getränke**  
Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke\* und Tabakwaren (WZ 47.11)  
Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränke\* und Tabakwaren (in Verkaufsräumen) (WZ 47.2)
- **Drogerie, Kosmetik**  
Drogerieartikel (WZ 47.75)  
Hygieneartikel (WZ 47.75), einschließlich Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.78.9)
- **Apotheken** (WZ 47.73)
- **Schnittblumen und kleine Topfpflanzen** (WZ 47.76.1)
- **Grundbedarf Schreibwaren** (WZ 47.62.2)

\* Das Sortiment Getränke ist in Form eines Getränkemarktes nicht nahversorgungsrelevant.

#### **Zentrenrelevante Sortimente**

- **Bücher** (WZ 47.61)
- **Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf** (WZ 47.62)
- **Bekleidung, Wäsche** (Damen-, Herren-, Kinderkonfektion) (WZ 47.71)
- **Schuhe, Lederwaren** (WZ 47.72)
- **Medizinische und orthopädische Artikel** (WZ 47.74)
- **Bespielte Ton- und Bildträger** (WZ 47.63)
- **Keramische Erzeugnisse und Glaswaren** (WZ 47.59.2)
- **Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel** (47.59.9)
- **Haushaltsgegenstände**  
Nicht elektronische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat-, und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (WZ 47.59.9)

- **Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren**  
Unterhaltungselektronik (WZ 47.43)  
Kommunikationselektronik (WZ 47.42)  
Computer, Computerzubehör (WZ 47.41)  
Elektrohaushaltwaren (Elektrokleingeräte) (WZ 47.54)
- **Foto, Optik**  
Augenoptiker (WZ 47.78.1)  
Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2)
- **Kunst, Antiquitäten**  
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen,  
Geschenkartikel (WZ 47.78.3)  
Antiquitäten und Gebrauchtwaren (WZ 47.79)
- **Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren), Einrichtungszubehör (ohne Möbel),**  
Stoffe, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten (WZ 47.51)  
Gardinen, Vorhänge, Dekorationsstoff, dekorative Decken (WZ 47.53)
- **Spielwaren, Bastelartikel** (WZ 47.65)
- **Musikalienhandel**  
Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
- **Uhren, Schmuck** (WZ-Nr. 47.77)
- **Sportartikel**  
Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote,  
Yachten) (WZ 47.64.2)

## Sortimentsliste Aachen - nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)

- Wohnmöbel aller Art, Badezimmermöbel, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- und Campingmöbel
- Teppicherzeugnisse, Bettwaren ohne Raumdekoration
- Bau- und Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden Gitter, Rollos, Markisen, Bad- und Sanitäreinrichtungen u. Zubehör, Elektroartikel z.B. Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren, Türen, Fenster, Blockhäuser, Wintergärten)
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
- Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
- Campingwagen / Campingartikel / Zelte u. Zubehör
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Fahrräder und -zubehör, Fahrrad-/ Motorradbedarf
- Farben / Tapeten / Bodenbeläge
- Pflanzen u. Saatgut, Pflanzengefäße, Erde, Torf, Pflege- u. Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune. Teichbau
- Kamine
- Kraftfahrzeuge / Autozubehör- u. Reifenhandel
- Saunaanlagen / Schwimmbadanlagen
- Sportgroßgeräte
- Großhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher
- Videoverleih, CD-Verleih
- sonstige Dienstleistungen, wie z.B. Autovermietung, Fahrschule
- Handwerksbetriebe mit werkstattgebundenem Verkauf und weniger als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Handwerksbetriebe, wie z.B. Autoglaserei, KFZ-Werkstätten, Zweirad-Werkstätten
- Tiernahrung, Zooartikel

Anlage 3

**Klassifikation der Wirtschaftszweige, 2008 (Auszug)**

Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008)

WZ 2008 Kode	WZ 2008 - Bezeichnung (a.n.g. = anderweitig nicht genannt)	ISIC Rev. 4
46.90.2	Großhandel mit Rohstoffen und Halbwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt	
46.90.3	Großhandel mit Fertigwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt	
47	Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	
47.1	Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (in Verkaufsräumen)	
47.11	Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	4711
47.11.1	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt	
47.11.2	Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	
47.19	Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art	4719
47.19.1	Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (ohne Nahrungsmittel)	
47.19.2	Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nicht-Nahrungsmittel	
47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)	
47.21	Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Kartoffeln	4721*
47.21.0	Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Kartoffeln	
47.22	Einzelhandel mit Fleisch und Fleischwaren	4721*
47.22.0	Einzelhandel mit Fleisch und Fleischwaren	
47.23	Einzelhandel mit Fisch, Meeresfrüchten und Fischerzeugnissen	4721*
47.23.0	Einzelhandel mit Fisch, Meeresfrüchten und Fischerzeugnissen	
47.24	Einzelhandel mit Back- und Süßwaren	4721*
47.24.0	Einzelhandel mit Back- und Süßwaren	
47.25	Einzelhandel mit Getränken	4722
47.25.0	Einzelhandel mit Getränken	
47.26	Einzelhandel mit Tabakwaren	4723
47.26.0	Einzelhandel mit Tabakwaren	
47.29	Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln	4721*
47.29.0	Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln	
47.3	Einzelhandel mit Motorenkraftstoffen (Tankstellen)	
47.30	Einzelhandel mit Motorenkraftstoffen (Tankstellen)	4730
47.30.1	Einzelhandel in fremdem Namen mit Motorenkraftstoffen (Agenturtankstellen)	
47.30.2	Einzelhandel in eigenem Namen mit Motorenkraftstoffen (Freie Tankstellen)	
47.4	Einzelhandel mit Geräten der Informations- und Kommunikationstechnik (in Verkaufsräumen)	
47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software	4741*
47.41.0	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software	
47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten	4741*
47.42.0	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten	

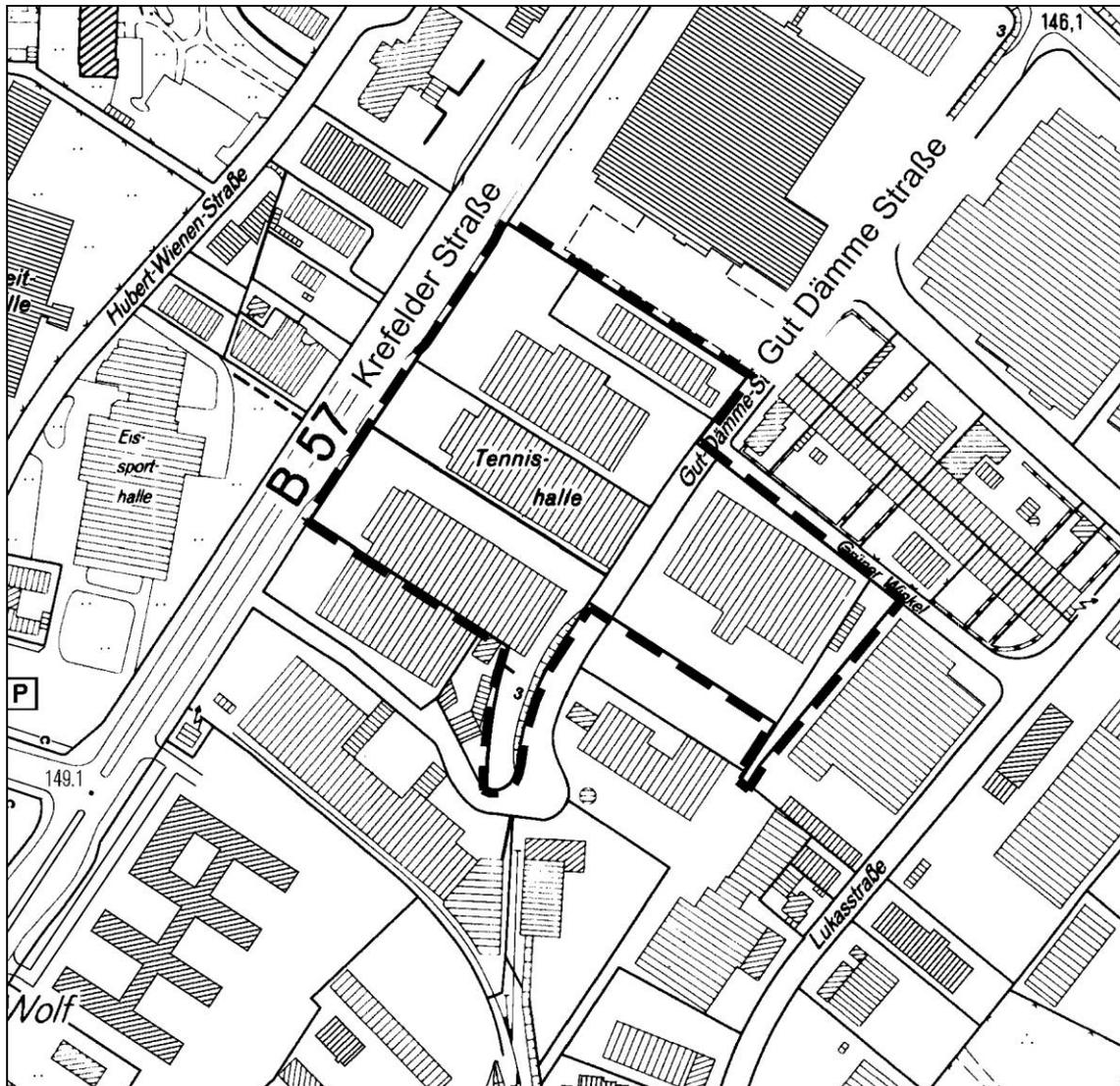
Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008)

WZ 2008 Kode	WZ 2008 - Bezeichnung (a.n.g. = anderweitig nicht genannt)	ISIC Rev. 4
47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik	4742
47.43.0	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik	
47.5	Einzelhandel mit sonstigen Haushaltsgeräten, Textilien, Heimwerker- und Einrichtungsbedarf (in Verkaufsräumen)	
47.51	Einzelhandel mit Textilien	4751
47.51.0	Einzelhandel mit Textilien	
47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf	4752
47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g.	
47.52.3	Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf	
47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten	4753
47.53.0	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten	
47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten	4759*
47.54.0	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten	
47.59	Einzelhandel mit Möbeln, Einrichtungsgegenständen und sonstigem Hausrat	4759*
47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln	
47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren	
47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien	
47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g.	
47.6	Einzelhandel mit Verlagsprodukten, Sportausrüstungen und Spielwaren (in Verkaufsräumen)	
47.61	Einzelhandel mit Büchern	4761*
47.61.0	Einzelhandel mit Büchern	
47.62	Einzelhandel mit Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf	4761*
47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen	
47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln	
47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern	4762
47.63.0	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern	
47.64	Einzelhandel mit Fahrrädern, Sport- und Campingartikeln	4763
47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör	
47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)	
47.65	Einzelhandel mit Spielwaren	4764
47.65.0	Einzelhandel mit Spielwaren	
47.7	Einzelhandel mit sonstigen Gütern (in Verkaufsräumen)	
47.71	Einzelhandel mit Bekleidung	4771*
47.71.0	Einzelhandel mit Bekleidung	
47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren	4771*
47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen	
47.72.2	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck	

Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008)

WZ 2008 Kode	WZ 2008 - Bezeichnung (a.n.g. = anderweitig nicht genannt)	ISIC Rev. 4
47.73	Apotheken	4772*
47.73.0	Apotheken	
47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln	4772*
47.74.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln	
47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln	4772*
47.75.0	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln	
47.76	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien, Düngemitteln, zoologischem Bedarf und lebenden Tieren	4773*
47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln	
47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren	
47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck	4773*
47.77.0	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck	
47.78	Sonstiger Einzelhandel in Verkaufsräumen (ohne Antiquitäten und Gebrauchtwaren)	4773*
47.78.1	Augenoptiker	
47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)	
47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln	
47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen)	
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren	4774
47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen	
47.79.2	Antiquariate	
47.79.9	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren	
47.8	Einzelhandel an Verkaufsständen und auf Märkten	
47.81	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren an Verkaufsständen und auf Märkten	4781
47.81.0	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren an Verkaufsständen und auf Märkten	
47.82	Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung und Schuhen an Verkaufsständen und auf Märkten	4782
47.82.0	Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung und Schuhen an Verkaufsständen und auf Märkten	
47.89	Einzelhandel mit sonstigen Gütern an Verkaufsständen und auf Märkten	4789
47.89.0	Einzelhandel mit sonstigen Gütern an Verkaufsständen und auf Märkten	
47.9	Einzelhandel, nicht in Verkaufsräumen, an Verkaufsständen oder auf Märkten	
47.91	Versand- und Internet-Einzelhandel	4791
47.91.1	Versand- und Internet-Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren	
47.91.9	Sonstiger Versand- und Internet-Einzelhandel	

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 952  
- Krefelder Straße / Grüner Winkel -**  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
für den Bereich Krefelder Straße und Grüner Winkel  
zur öffentlichen Auslegung



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 (FNP).....	3
1.4	Rahmenplanung .....	3
1.5	Einzelhandelskonzepte.....	3
1.6	Bestehendes Planungsrecht.....	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	Allgemeine Ziele .....	5
3.2	Bebauungsplanverfahren .....	5
3.3	Erschließung / Verkehr / Funktionsfähigkeit der Verkehrsanbindung / Ver- und Entsorgung .....	6
3.4	Freiraumkonzept .....	7
3.5	Jugend- und Familienfreundlichkeit.....	8
3.6	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	8
<b>4.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
4.4	Stellplätze und Garagen .....	13
4.5	Flächen mit Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....	13
4.6	Flächen für Versorgungsanlagen .....	13
4.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	14
4.8	Erhaltung von Bäumen .....	14
4.9	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.....	14
<b>5.</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>14</b>
<b>6.</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>30</b>
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Verträge .....</b>	<b>30</b>
<b>8.</b>	<b>Plandaten .....</b>	<b>31</b>

## 1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

### 1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 3,8 ha große Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Aachen innerhalb des Gewerbegebiets Grüner Weg südöstlich der Krefelder Straße sowie der Gut-Dämme-Straße. Im Norden wird das Plangebiet durch die benachbarten Flächen des vorhandenen Baumarktes (Flurstück. Nr. 3173) sowie durch die Straße Grüner Winkel begrenzt. Die südwestliche Abgrenzung verläuft entlang der Grundstücksgrenzen zum benachbarten Möbelhaus (Flurstücke. Nr. 3052 und Nr. 3345) sowie zum benachbarten Gewerbebetrieb auf dem Flurstück. Nr. 4276. Die südöstliche Abgrenzung wird durch den Grundstücksverlauf entlang des gewerblich genutzten Grundstücks Flurstück Nr. 4284 gebildet. Die Flächen des Plangebiets bestehen aus den Grundstücken Flurstück Nr. 4296, 4307, 4316 - 4321 sowie aus den anteilig im Plangebiet gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen der Gut-Dämme-Straße, Flurstück Nr. 3065.

Im Gewerbegebiet Grüner Weg sind derzeit unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Das Plangebiet ist durch die vorhandenen unterschiedlichen Gebäudestrukturen und -kubaturen mit verschiedenen baulichen Höhen eher heterogen geprägt. Die Freiflächen im Plangebiet sind durch Gebäude, Parkplatzflächen sowie durch Hof- und Erschließungsflächen größtenteils vollständig versiegelt. Im südwestlichen Bereich entlang der Gut-Dämme-Straße befindet sich vorhandener Baumbestand. Im nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets sind zwischen der Krefelder Straße und der Gut-Dämme-Straße vorwiegend Einzelhandelsnutzungen mit teilweise zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie gewerbliche und gastronomische Nutzungen untergebracht. Im Teilbereich südöstlich der Gut-Dämme-Straße sind gewerbliche Nutzungen angesiedelt.

### 1.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Aachen weist die Flächen als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ aus. Die geplante Nutzung entspricht den zulässigen Nutzungen innerhalb eines „Allgemeinen Siedlungsbereichs“. Eine Änderung des Regionalplans ist daher nicht erforderlich.

### 1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der für das Plangebiet geltende Flächennutzungsplan der Stadt Aachen aus dem Jahr 1980 stellt für den Bereich zwischen der Krefelder Straße und der Gut-Dämme-Straße das „Sondergebiet Nr. 15“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten“ dar. Der südöstlich an die Gut-Dämme-Straße anschließende Teilbereich des Plangebiets ist als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit vollständig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden.

### 1.4 Rahmenplanung

Für den Gesamtbereich der Krefelder Straße wurde zu Beginn des Jahres 2000 eine Rahmenplanung aufgestellt. Ziel dieser Planung ist die Weiterentwicklung der vorhandenen Sport- und Freizeitnutzungen des Sportpark Soers mit aufgelockerten durchgrünter Strukturen auf den nordwestlich angrenzenden Flächen entlang der Krefelder Straße außerhalb des Plangebiets. Innerhalb des Plangebiets sollen die städtebaulichen Raumkanten entlang der Krefelder Straße geschlossen werden. Die Nutzungsstruktur soll sich mit Gewerbe-, Büro-, Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen entsprechend dem Bestand weiterentwickeln.

### 1.5 Einzelhandelskonzepte

Im übergeordneten städteregionalen Einzelhandelskonzept der Stadt Aachen (STRIKT, BBE 2008) wird die Empfehlung ausgesprochen, großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zukünftig nur in Haupt- oder

Stadtteilzentren anzusiedeln. In Bezug auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente wird die Ansiedlung auch nicht großflächiger Betriebe nur innerhalb der integrierten Standorte empfohlen. Dies sind neben den Haupt- und Stadtteilzentren auch die Nahversorgungszentren. Auf Grundlage dieser Empfehlungen wurde ein städtisches Zentren- und Nahversorgungskonzept erstellt und vom Rat beschlossen, anhand dessen auf der Planungsebene Maßnahmen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels vorgenommen werden.

Unter Beachtung der oben genannten Ziele zur Einzelhandelssteuerung soll innerhalb des Plangebiets die Zulässigkeit von nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten des Einzelhandels ermöglicht werden. Dies entspricht den Zielen des städteregionalen Einzelhandelskonzept der Stadt Aachen (STRIKT, BBE 2008) sowie dem städtischen Zentren- und Nahversorgungskonzept. Damit soll der Einzelhandelsstandort langfristig und ohne nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Aachen sowie der der Nachbarkommunen entwickelt werden.

## 1.6 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geltenden Bebauungsplanes Nr. 791 - Gewerbegebiet Krefelder Straße / Grüner Weg -, welcher als einfacher Bebauungsplan (nur schriftliche Festsetzungen) aufgestellt wurde. Dieser setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest, in dem zwischen der Krefelder Straße und der Gut-Dämme-Straße (GE 1) auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment zulässig sind. Südöstlich der Gut-Dämme-Straße ist im Gewerbegebiet (GE 2) Einzelhandel generell ausgeschlossen. Der Bebauungsplan bezieht sich auf die sogenannte Kölner Liste, die nach aktueller Rechtsprechung nicht mehr angewendet werden darf. Darüber hinaus existiert noch ein Aufstellungsbeschluss vom 27.10.2005, der im Zusammenhang mit der Planung des Fußballstadions die städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches zum Ziel hat und über das Plangebiet hinausgehende weitere südlich gelegene Flächen umfasst. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 813 -Gelände der Firma Junghans -. In dem im Bebauungsplan Nr. 813 festgesetzten Sondergebiet sind ein Bau- und Heimwerkermarkt, ein Gartencenter, Groß- und Einzelhandel auf einer Verkaufsfläche von maximal 2.600 m<sup>2</sup> (mit Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten und Einzelhandel) mit Handarbeits- und artverwandten Artikeln festgesetzt. Am 06.11.2014 wurde zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan – Krefelder Straße / Grüner Winkel – gefasst.

## 2. Anlass der Planung

Die Grundstücksflächen des Plangebiets werden bisher gewerblich bzw. durch Einzelhandelsunternehmen und Gastronomiebetriebe genutzt. Der Charakter dieser Flächen war bislang eher heterogen geprägt, mit teilweise minderwertigem Gebäudebestand. Der Standort Krefelder Straße hat dagegen in den letzten Jahren eine zunehmende Aufwertung erfahren, sowohl durch die neuen Entwicklungen im Bereich Sportpark Soers, als auch durch die Neubauten wie die des Finanzamtszentrums und des Porta-Möbelhauses. Die Eigentümer der im Plangebiet befindlichen privaten Grundstücksflächen planen nun auch die Aufwertung und bauliche Nachverdichtung Ihrer Grundstücke. Im Plangebiet sollen vorwiegend Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie weitere Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden. Es wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept vorgelegt, welches die Grundlage des Bebauungsplans bilden soll. Die Vorgaben der städtischen Rahmenplanung zur Schließung der Raumkante entlang der Krefelder Straße wurden dabei berücksichtigt. Das städtebauliche Konzept sieht für den Bereich zwischen Krefelder Straße und Gut-Dämme-Straße eine Mischung aus Bestands- und Neubauten vor, die durch ein einheitliches Außenanlagenkonzept zusammengefasst werden. In einem ersten Schritt wurden bereits ein Möbelhaus sowie das Jobcenter realisiert. Die Flächen südöstlich der Gut-Dämme-Straße sollen in das Gesamtkonzept integriert werden. Hier ist die Errichtung einer Parkpalette zur Unterbringung des vorhabenbedingten Stellplatzbedarfs vorgesehen. Zudem soll weiterer Einzelhandelsbesatz ermöglicht

werden. Um neben der geplanten baulichen Nachverdichtung die weitere Entwicklung der Bestandsnutzungen sowie die Zulässigkeitsvoraussetzungen geplanter Nutzungen für den Gesamtbereich planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### 3. Ziel und Zweck der Planung

#### 3.1 Allgemeine Ziele

Mit dem Planverfahren soll die vorhandene Nutzungsstruktur entlang der Krefelder Straße, bestehend aus Einzelhandel mit vorrangig nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten, Dienstleistungsangeboten und Gastronomienutzungen erhalten und fortgeführt werden. Zusätzlich sind weitere, den Standort ergänzende Nutzungen geplant. Der ansässige Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (ATELCO Computer Event GmbH, Vino-Weine und Ideen GmbH, Zegel Aachen GmbH) widerspricht den Zielsetzungen der kommunalen und städteregionalen Einzelhandelskonzepte. Für diese Sortimente soll ein erweiterter Bestandschutz gewährt werden.

Der Charakter eines Gewerbegebiets soll südöstlich der Gut-Dämme-Straße erhalten werden. Bisher grundsätzlich unzulässiger Einzelhandel soll jedoch mit Einschränkungen ermöglicht werden, da diese Flächen Bestandteil der Gesamtentwicklung des städtebaulichen Konzeptes sind und somit im Nutzungszusammenhang mit den Sondergebietsflächen des Plangebiets stehen. Weiterhin sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Unterbringung des erhöhten Stellplatzbedarfs aufgrund der intensiven Nutzung im Plangebiet durch die Zulässigkeit von, gegenüber dem umgebenden gewerblichen Bestand, höheren Gebäudehöhen geschaffen werden.

Im Planverfahren soll außerdem die in der städtischen Rahmenplanung beabsichtigte Raumkante entlang der Krefelder Straße planungsrechtlich gesichert werden. Damit soll eine homogene städtebauliche Kubatur entlang der Krefelder Straße zwischen dem Finanzamt im Südwesten und dem nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Baumarkt erreicht werden.

Ziel der Planung ist neben einer baulichen Nachverdichtung entlang der Krefelder Straße und der Gut-Dämme-Straße die Schaffung eines funktional angepassten und gestalteten Außenraums. Dazu soll der Außenanlageplan mit Darstellung der Konzeption der gebietsinternen Erschließung, der Anordnung der Stellplatzflächen und der sonstigen Freiflächen sowie mit der integrierten Begrünung die verbindliche Grundlage bilden. Im Zuge der Außenraumgestaltung soll auch die fußläufige Erreichbarkeit der Nutzungen im Plangebiet verbessert werden.

#### 3.2 Bebauungsplanverfahren

Dem Bebauungsplan liegt ein mit der Stadt abgestimmtes städtebauliches Gesamtkonzept zugrunde, in dem neben der Gebäudestellung und der städtebaulichen Kubatur auch eine zusammenhängende Gestaltung der Freibereiche im Plangebiet entwickelt wurde. Diese Planungsinhalte sollen nun planungsrechtlich verbindlich gesichert werden. Der Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan in Verbindung mit einzelnen städtebaulichen Verträgen gem. § 11 BauGB aufgestellt werden. Die Außenanlageplanung wird als Anlage Bestandteil dieser Verträge.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich als Innenbereich einzuordnen. Der Bebauungsplan soll daher gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Aufgrund der Größe des Plangebiets wird auch zukünftig eine Fläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> und weniger als 70.000 m<sup>2</sup> durch Gebäude überbaut. Nach den Vorgaben des § 13 a (2) BauGB ist bei Grundflächen von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> eine Umwelt-

Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt. Aus dem Ergebnis geht hervor, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

### 3.3 Erschließung / Verkehr / Funktionsfähigkeit der Verkehrsanbindung / Ver- und Entsorgung

Verkehr und Erschließung:

Die Erschließung des Plangebiets ist weiterhin über die vorhandenen Zufahrtsmöglichkeiten entlang der Krefelder Straße, der Straße Grüner Winkel und beidseitig der Gut-Dämme-Straße möglich. Zusätzlich wird der Verkehr des Plangebiets teilweise über eine zwischenzeitlich neu entstandene Ausfahrt auf die Krefelder Straße abgeleitet. Die Erreichbarkeit des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer ist über die vorhandenen straßenbegleitenden Geh- und Radwege entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist somit gesichert.

Die Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt u.a. über die Krefelder Straße (Linie 51 und 30, Haltestelle Sportpark Soers) und die Gut-Dämme-Straße (Linie 34, Haltestelle Feldchen).

Bedingt durch intensive Nutzung der Grundstücke ist der Nachweis einer hohen Anzahl von Stellplätzen erforderlich. Diese sollen sowohl ebenerdig auf den Außenflächen im direkten Umfeld der einzelnen Gebäude, als auch südöstlich der Gut-Dämme-Straße in einer mehrgeschossigen Parkpalette untergebracht werden. Um die Qualität der Freiflächen sicherzustellen, wurde eine Außenanlagenplanung erstellt, die durch städtebauliche Verträge gesichert werden soll. Der Nachweis zur Unterbringung der bauordnungsrechtlich benötigten Stellplätze erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Im Rahmen der Außenanlagenplanung wird die Zu- und Ausfahrtssituation des Plangebiets von Seiten der Krefelder Straße mit berücksichtigt. Die verkehrlich sichere Erreichbarkeit der Nutzungen insbesondere des Jobcenters wird für Fußgänger und Radfahrer von Seiten der Krefelder Straße durch die geplante Qualität und Nutzungsaufteilung der Außenflächen entsprechend der oben genannten Außenanlagenplanung gewährleistet.

Funktionsfähigkeit der Verkehrsanbindung:

Zur Überprüfung der verträglichen Integration der nutzungsbedingt hinzukommenden Kfz-Verkehre im städtischen Verkehrsnetz wurde ein Verkehrsgutachten durch das Büro BSV, Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.- Ing. Reinhold Baier GmbH, Stand Oktober 2014, erstellt. Darin wurden die derzeitigen verkehrlichen Verhältnisse (Bestandsfall) ermittelt sowie das planbedingt hinzukommende Verkehrsaufkommen prognostiziert. Daraufhin wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Gesamtvorhabens im Endausbauzustand (Prognosefall) ermittelt und Maßnahmen zur verkehrlichen Integration in Form eines Verkehrskonzepts empfohlen. Als zeitnahe Maßnahmen sind dazu Beschilderungen und, bei Bedarf zusätzlich Fahrbahnmarkierungen im Bereich Gut-Dämme-Straße und Grüner Winkel vorgesehen, mit denen eine verbesserte Verkehrslenkung in Richtung Stadtzentrum / Autobahn BAB 44 / BAB 4 im Sinne einer verbesserten Akzeptanz durch die Verkehrsteilnehmer zugunsten der Entlastung der untersuchten Verkehrsknotenpunkte erreicht werden soll. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird in den städtebaulichen Verträgen zum Bebauungsplan verbindlich gesichert.

Aus dem Ergebnis der Untersuchung geht hervor, dass die lichtsignalisierten Knotenpunkte Krefelder Straße (B 57) / Prager Ring / Eulersweg und Prager Ring / Gut-Dämme-Straße / Feldchen im Bestandsfall in der nachmittäglichen Spitzenstunde mit der Stufe F nach QSV (Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs) bewertet werden. Diese Verkehrsknotenpunkte sind demnach als überlastet zu bewerten. Der vorfahrtsregelte Knotenpunkt Gut-Dämme-Straße / Grüner Winkel erreicht eine ausreichende Verkehrsqualität (Stufe D) nach QSV.

Da der Ausbau des Knotenpunktes Prager Ring / Krefelder Straße (B 57) / Eulersweg als Bestandteil dieses Verkehrskonzeptes voraussichtlich erst nach der Realisierung eines Großteils der geplanten Bebauung erfolgen soll,

wurde im Rahmen des Planverfahrens die verkehrliche Integration des planbedingten Verkehrsaufkommens zusätzlich auch ohne den Ausbau des oben genannten Knotenpunktes als Zwischenzustand mit betrachtet. Als Maßnahmen zur verkehrlichen Verbesserung dienen hierbei u.a. die bereits genannten Beschilderungen und, bei Bedarf die zusätzlichen Fahrbahnmarkierungen im Bereich der Gut-Dämme-Straße und der Straße Grüner Winkel. Unter Mitberücksichtigung dieser Maßnahmen erreichen die Knotenpunkte Prager Ring / Gut-Dämme-Straße / Feldchen und Gut-Dämme-Straße / Grüner Winkel mit der Qualitätsstufe (QSV) D eine ausreichende Verkehrsqualität. Für den Knotenpunkt Krefelder Straße (B 57) / Prager Ring / Eulersweg wird eine Verkehrsqualität der Qualitätsstufe (QSV) E prognostiziert. Dieser Knotenpunkt erreicht somit die Kapazitätsgrenze.

Im Prognosefall des Fachgutachtens erreicht der Knotenpunkt Krefelder Straße (B 57) / Prager Ring / Eulersweg unter Berücksichtigung des geplanten Knotenausbaus sowie des Endausbauzustandes des Plangebiets die Qualitätsstufe (QSV) D. Für die Knotenpunkte Prager Ring / Gut-Dämme-Straße / Feldchen und Gut-Dämme-Straße / Grüner Winkel wird mit dem Endausbauzustand im Plangebiet die Qualitätsstufe (QSV) D erreicht. Im Vergleich zur Bestandssituation sind durch die Maßnahmen des Verkehrskonzeptes Verbesserungen der verkehrlichen Qualität an den lichtsignalisierten Knotenpunkten zu erwarten. Für den Knotenpunkt Gut-Dämme-Straße / Grüner Winkel wird mit der Qualitätsstufe D zukünftig eine gleichbleibende Verkehrsqualität erreicht. Durch die geplanten verkehrstechnischen Regelungen wird somit insgesamt eine verträgliche Integration des vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens sichergestellt.

Ver- und Entsorgung:

Das Plangebiet ist derzeit bereits bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Es wird gewerblich sowie durch Einzelhandel genutzt. Schmutzwasser und Niederschlagswasser werden derzeit in der vorhandenen Kanalisation abgeleitet. Eine Versickerung ist nach § 51 a LWG (Landeswassergesetz) nicht erforderlich. Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist grundsätzlich über die Anschlüsse an die vorhandenen Leitungen gewährleistet. Ein Anschluss an die vorhandene Fernwärmeleitung in der Krefelder Straße ist möglich.

### 3.4 Freiraumkonzept

Das gesamte Plangebiet wird im Bestand durch Einzelhandelsnutzungen und gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Freiflächen werden derzeit vorrangig zur Unterbringung von Stellplätzen und deren Zufahrten genutzt und sind daher nahezu vollständig versiegelt. Die Freiflächen innerhalb der gewerblichen Flächen werden teilweise als Lagerplatz genutzt. Aufgrund des geplanten Erhalts und des Ausbaus der vorhandenen Nutzungsstruktur im Plangebiet ist auch weiterhin die Unterbringung von notwendigen Stellplätzen und deren Zufahrten im Außenraum erforderlich. Diese sollen jedoch gemeinsam mit fußläufigen Verbindungen und Außenraumbegrünungen und -nutzungen im Rahmen der Nachverdichtung neu angeordnet werden. Dabei soll insbesondere die Wegebeziehung zum geplanten Jobcenter berücksichtigt und durch die Außenanlagengestaltung betont werden. Die Außenraumgestaltung aller Flächen soll in einem Gesamtkonzept mit möglichst zueinander ähnlicher Gestaltung der verwendeten Außenraumelemente umgesetzt werden. Damit soll der im städtebaulichen Konzept dargestellte Nutzungszusammenhang aller Plangebietsteilflächen herausgestellt werden. Zudem wird eine anteilige Begrünung der Stellplatzflächen mittels einzelner Baumstandorte vorgesehen. Die gesamte Außenraumgestaltung wird im Außenanlageplan dargestellt, der Bestandteil des städtebaulichen Vertrags werden soll. Hierdurch wird die Umsetzung der Freiraumgestaltung gewährleistet.

Die bisher gewerblich genutzten Lager- und Freiflächen innerhalb der als GE 1 und GE 2 festgesetzten Flächen sollen zukünftig der anteiligen Unterbringung von notwendigen Stellplätzen dienen, die sich teilweise aus den Nutzungen des Sondergebiets SO ergeben. Der Nachweis aller bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht. Da die Unterbringung notwendiger Stellplätze in überdachter und nicht überdachter Form mit deren Zu- und Abfahrten innerhalb der Gewerbegebietsflächen, insbesondere im Gewerbegebiet GE 2, vorgesehen ist, ist kein Freiraumkonzept für diese Flächen vorgesehen. Die Art der Gestaltung dieser Freiflächen

wird sich jedoch an den Flächen des Sondergebiets SO orientieren, um den geplanten Nutzungszusammenhang zu verdeutlichen.

### 3.5 Jugend- und Familienfreundlichkeit

Aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur sind die Belange von Kindern bzw. Familien voraussichtlich wenig betroffen. Da die vorhandene Nutzungsstruktur mit der vorrangigen Ansiedlung von Büronutzungen, Einzelhandel, Dienstleistungen, gewerblichen Nutzungen und Gastronomieangeboten fortgeführt werden soll, sind auf der Ebene des Bebauungsplans gegenüber dem Bestand keine weiteren Maßnahmen vorgesehen. Innerhalb der Ausbauplanung zu den Außenanlagen werden die technischen Anforderungen zur verkehrssicheren Gestaltung von Wegeverbindungen innerhalb des Plangebiets mit berücksichtigt, um eine sichere Erreichbarkeit der Nutzungen im Plangebiet zu gewährleisten. Durch die Umgestaltung und Aufwertung der vorhandenen Außenanlagen, insbesondere im Sondergebiet SO, soll die Sicherheit für Kinder und Jugendliche als Besucher des Plangebiets gegenüber dem Bestand weiter erhöht werden.

### 3.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Ziel der Planung ist die Entwicklung von Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich. Die Flächen sind bereits erschlossen und größtenteils versiegelt. Der Umbau bzw. der Neubau der Gebäude im Bereich Krefelder Straße und Gut-Dämme-Straße erfolgt abschnittsweise. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept erfolgt an der Krefelder Straße durch die Planung eine gegenüber dem Bestand klimatisch ungünstigere Verdichtung der Bebauung in vertikaler Form. Das bisher vorherrschende Gewerbe- und Industrieklima sowie das im Sommer hinzukommende Gebäudeblockklima bleiben demnach bestehen. Durch die Ansiedlung einzelner Solitärgebäude mit zwischenliegenden Freibereichen bleibt die Durchlüftung des Gebietes jedoch weiterhin gewährleistet. Die zulässige bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen durch Gebäude entspricht den bisherigen planungsrechtlichen Gegebenheiten. Die Versiegelung von Grundstücksflächen soll jedoch gegenüber dem Bestand zukünftig mit Hilfe der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 beschränkt werden. Somit muss im Zuge zukünftiger Baugenehmigungen nachgewiesen werden, dass 10 % der betroffenen Grundstücksflächen vollständig entsiegelt und als solche erhalten bzw. hergestellt werden. Die maximal zulässige Ausnutzung von Grundstücksflächen kann als Beitrag für den Klimaschutz gewertet werden, da eine Inanspruchnahme von hochwertigen Flächen für diese Nutzungen an anderen Stellen im Stadtgebiet dadurch vermieden werden kann. Darüber hinaus werden technische Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien planungsrechtlich nicht ausgeschlossen. Auf der Ebene des Bebauungsplans werden damit u.a. die notwendigen Voraussetzungen für die Umsetzung des Energiefachrechtes geschaffen.

## 4. Begründung der Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete GE 1 und GE 2:

Entsprechend dem bisherigen Gebietscharakter sollen diese Flächen weiterhin als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Es sollen jedoch alle betrieblichen Anlagen der Abstandsklassen I - VII der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NW sowie Anlagen mit gleichem Emissionsverhalten ausgeschlossen werden. Mit dieser Gliederung der Gewerbegebietsflächen im Verhältnis zum gewerblichen Bestand des Umfeldes sollen emissionsbedingte Beeinträchtigungen sowohl für die geplanten sensiblen Nutzungen im benachbarten Sondergebiet SO als auch für die Bestandsnutzungen im direkten gewerblichen Umfeld ausgeschlossen werden.

Gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Lagerplätze, unabhängig davon, ob diese als selbstständig oder unselbstständig einzustufen sind, allgemein zulässig (selbstständige Lagerplätze = Freiflächen oder Gebäude die ausschließlich zu Lagerzwecken genutzt werden, unselbstständige Lagerplätze = Abstell- und Lagerflächen die sich einer Gebäudehauptnutzung unterordnen). Gewerbegebiete sind im Aachener Stadtgebiet jedoch begrenzt. Ziel der Stadt ist es, die gewerbliche Wirtschaft zu fördern und Arbeitsplätze zu schaffen. Mit einer reinen bzw. selbständigen Lagernutzung ist ein sehr unausgeglichenes Verhältnis von Betriebsflächen zu Arbeitsstellen verbunden. Zur Unterstützung der Wirtschaft und zur Bereitstellung von Gewerbegrundstücken für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe mit einem adäquaten Arbeitsstellen- bzw. Betriebsflächenverhältnis wird daher festgesetzt, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen und zulässigen Nutzung der Flächen als selbständiger Lagerplatz in Form von Lagergebäuden diese weiterhin zulässig sind, jedoch selbstständige offene Lagerplätze in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 zukünftig ausgeschlossen werden.

Bordelle, bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution werden in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ausgeschlossen, da diese Nutzungen einen sog. „Trading-Down-Effekt“ zur Folge haben können. Da prostitutive Einrichtungen regelmäßig bei eher geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinnerwartungen begründen, sind sie geeignet, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Eine solche Entwicklung soll im Plangebiet vermieden werden.

Produzierende und verarbeitende Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die in begrenztem Umfang Eigenproduktionen verkaufen (Annexhandel) sollen ausnahmsweise zugelassen werden. Bei diesem kann aufgrund des beschränkten Umfangs und der betrieblichen Zuordnung der Produkte und Waren davon ausgegangen werden, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Aachen sowie der der benachbarten Kommunen entstehen. Zukünftig soll auch Einzelhandel mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zugelassen werden, da diese Flächen als Teilgebiet des städtebaulichen Konzeptes im Nutzungszusammenhang mit den Flächen des Sondergebiets SO stehen. Darüber hinaus sind bereits im städtebaulichen Umfeld entlang der Gut-Dämme-Straße und der Straße Grüner Winkel weitere Einzelhandelsnutzungen angesiedelt, so dass sich die geplante Einzelhandelszulässigkeit in den umgebenden Bestand einfügt, ohne dass dadurch der geplante städtebauliche Eindruck eines gewerblich geprägten Umfeldes eingeschränkt wird.

Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2:

Um den geplanten Nutzungscharakter südöstlich der Gut-Dämme-Straße, bestehend aus gewerblichen und einzelhandelsorientierten Nutzungen dauerhaft zu sichern, werden innerhalb dieser Flächen Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen.

Sondergebiet SO :

Da sich die vorhandene Nutzungsstruktur im Bereich zwischen der Krefelder Straße und der Gut-Dämme-Straße, insbesondere durch den vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbesatz wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 - 10 BauNVO unterscheidet, ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets gem. § 11 (2) BauNVO erforderlich. Aufgrund des geplanten Erhalts der vorhandenen heterogenen Nutzungsstruktur, bestehend aus Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie aus gastronomischen Nutzungen, werden diese Hauptnutzungsarten als Zweckbestimmung für das Sondergebiet SO gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt.

Durch die Zulässigkeit sonstiger nicht störender Handwerks- und Gewerbebetriebe werden die vorhandenen Hauptnutzungen sinnvoll ergänzt. Bordelle, bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution werden im Sondergebiet SO jedoch ausgeschlossen, da diese Nutzungen gleichfalls wie in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 auch hier einen sog. „Trading-Down-Effekt“ zur Folge haben können. Da prostitutive Einrichtungen regelmäßig bei eher geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinnerwartungen begründen, sind sie geeignet, andere Betriebe mit

deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Eine solche Entwicklung soll im Sondergebiet SO ebenfalls vermieden werden.

Mit der Zulässigkeit von Stellplätzen, Stellplatzanlagen sowie Einzel- und Gemeinschaftsgaragen ober- und unterhalb der bestehenden Geländeoberkante sowie den Anlieferungszonen, Lagerflächen und Werkstätten im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen soll sowohl den betrieblichen Erfordernissen als auch der Kundenorientierung der jeweiligen Nutzungen Rechnung getragen werden.

Die Sondergebietsflächen befinden sich außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Aachen (Hauptzentrum) und werden nicht als zentraler Versorgungsbereich geführt. Gemäß den Regelungen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Aachen sowie den Empfehlungen des übergeordneten städteregionalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Aachen (STRIKT, BBE 2008) werden daher Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen. Durch den Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente werden Beeinträchtigungen der Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Aachen sowie Ihrer Nachbarkommunen vermieden. Die zugelassenen nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente sind aufgrund Ihrer Beschaffenheit, ihrer besonderen Standortanforderungen, wie z.B. einer Kfz-orientierten peripheren Lage sowie dem in der Regel erhöhten Flächenbedarf nicht dazu geeignet, Funktionsverluste innerhalb zentraler Versorgungsbereiche durch nennenswerte Umsatzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten zu bewirken.

Der geplante Nutzungscharakter entspricht damit grundsätzlich den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen aus dem Jahr 1980 mit der Darstellung des „Sondergebiets Nr. 15“, in dem ausschließlich die Unterbringung von großflächigem nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel zulässig ist. Da mit der geplanten Sortimentsstruktur keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Aachen sowie der der Nachbarkommunen zu erwarten sind, soll auch die Zulässigkeit von kleinflächigen Verkaufsflächen nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevante Sortimenten ermöglicht werden. Dies ist aufgrund der Vermeidung der vorgenannten negativen Auswirkungen vertretbar.

Erweiterter Bestandsschutz im Sondergebiet SO :

Innerhalb des bestehenden Einzelhandelsbesatzes im Sondergebiet SO befinden sich genehmigte Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der derzeit geltenden Aachener Sortimentsliste. Dies sind ein Weinfachmarkt mit ca. 470 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränke und Tabakwaren (in Verkaufsräumen) und ein Fischfachhandel mit ca. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Einzelhandel Fisch, Meeresfrüchten und Fischerzeugnissen. Weiterhin sind genehmigte Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente im Plangebiet vorhanden. Diese beziehen sich auf Verkaufsflächen für Einzelhandel mit Computern, Computerzubehör, Kommunikationselektronik und Unterhaltungselektronik auf einer Fläche von ca. 340 m<sup>2</sup>. Mit dem Bebauungsplan soll den Vorgaben des übergeordneten städteregionalen Einzelhandelskonzept der Stadt Aachen (STRIKT, BBE 2008) Rechnung getragen werden. Danach sind oben genannten Sortimente innerhalb der Plangebietsflächen aufgrund der innerstädtischen nicht integrierten Lage grundsätzlich nicht mehr zulässig. Für diese Sortimente soll jedoch auf Grundlage der genehmigten Verkaufsflächen ein erweiterter Bestandsschutz gewährt werden, um vor dem Hintergrund geplanter Baumaßnahmen der Grundstückseigentümer im Zuge der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes neben dem geltenden Bestandsschutz auch die Verlagerungsmöglichkeit im Sondergebiet zu ermöglichen. Beeinträchtigungen der Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Aachen sowie Ihrer Nachbarkommunen können ausgeschlossen werden, da keine über den Bestand hinausgehenden zusätzlichen Verkaufsflächen und Sortimentsansiedlungen mit Zentren- und Nahversorgungsrelevanz im Plangebiet ermöglicht werden.

Zulässigkeit von Randsortimenten im Sondergebiet SO und in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2:

Im Plangebiet sind für Einzelhandelsbetriebe zu den Verkaufsflächen für Kernsortimente zusätzlich auch Verkaufsflächen für Randsortimente zulässig, um den Betrieben die Realisierung eines branchenüblichen Angebotsspektrums zu

ermöglichen. Um negative Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Aachen sowie benachbarter Kommunen durch die Zulässigkeit dieser zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente zu vermeiden, wird der Umfang dieser Randsortimente auf 10 % je Betrieb beschränkt. Die Reglementierung des Anteils der Randsortimente je Betrieb entspricht dabei dem Ziel 5 des Landesentwicklungsplans NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Juli 2013. Eigenständige Ladeneinheiten für den Verkauf dieser Randsortimente sind unzulässig, da Sie aufgrund der Zentrenrelevanz des dann geführten Angebots als Kernsortiment gewertet werden müssen und in Folge am Standort den Vorgaben des übergeordneten städteregionalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Aachen (STRIKT, BBE 2008) widersprechen.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch mindestens zu errichtende und maximal zulässige Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (GH max. in m ü. NHN) festgelegt werden.

##### Grundflächenzahl:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 innerhalb des Plangebiets entspricht der maximal zulässigen Obergrenze zur anteiligen Überbaubarkeit von Bauflächen gem. § 17 BauNVO. Die Grundstücksflächen sollen damit im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben maximal genutzt werden können. Die Festsetzung der GRZ von 0,8 im Plangebiet gilt für die maximale Überbauung der Grundstücksflächen mit Gebäuden. Für die im § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen soll jedoch darüber hinaus eine geringfügige Überschreitung der GRZ gemäß § 17 (2) und § 19 (4) Satz 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,9 ermöglicht werden. Damit wird die vorgegebene Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO überschritten. Die Zulässigkeit der Überschreitung lehnt sich am existierenden Versiegelungsgrad mit einer nahezu vollständigen Überbauung der privaten Freiflächen durch Erschließungs- und Parkplatzflächen an. Mit der Zulässigkeit der GRZ von 0,9 soll demnach im Zuge zukünftiger Baugenehmigungen eine Entsiegelung davon betroffener bereits versiegelter privater Freiflächen in einem Umfang von 10 % planungsrechtlich gesichert werden. Die langfristige Möglichkeit, bei der Ermittlung des GRZ-Nachweises zukünftiger Baugenehmigungsverfahren alle privaten Grundstücksflächen im Plangebiet mit heranziehen zu können, wird durch die Inhalte im städtebaulichen Vertrag hinreichend gesichert.

##### Gebäudehöhen:

Um die Unterbringung nutzungsbedingter Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen zu ermöglichen, sind dafür Überschreitungen der zulässigen maximalen Gebäudehöhe ausnahmsweise zulässig. Um das geplante städtebauliche Erscheinungsbild dadurch nicht wesentlich zu beeinträchtigen, werden diese Überschreitungen auf maximal 1,50 m begrenzt. Lüftungs- und Klimatechniken sind davon ausgenommen, da diese funktionswährend nicht zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt werden müssen. Mit Brüstungen und Absturzsicherungen darf die maximale Gebäudehöhe ebenfalls um 1,50 m überschritten werden, da diese der Unfallvorbeugung bei der Benutzung der Dachflächen z.B. bei der Wartung der o.g. Anlagen dienen können. Für Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser wird aufgrund der technischen Eigenarten dieser Anlagen eine Überschreitung bis 2,50 m gewährt.

Um den städtebaulichen gewünschten Eindruck geplanter Gebäudehöhen auch mit der Zulässigkeit der genannten Dachaufbauten und technischen Anlagen beizubehalten, sind diese um das Maß Ihrer Höhe von der Außenkante des darunter gelegenen Geschosses abzurücken. Mit Treppenhäusern und Aufzugsmaschinenhäusern kann vom notwendigen Abstand zur Gebäudekante abgewichen werden, sofern die hiervon betroffenen Gebäudeseiten nicht öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind. Damit soll unter Beibehaltung des gewünschten städtebaulichen Eindrucks entlang der vorwiegend von der Öffentlichkeit frequentierten Verkehrsräume Krefelder Straße und Gut-Dämme-Straße innerhalb der von diesen Straßen abgewandten privaten Grundstücksbereichen mehr Planungsfreiheit gewährt werden.

Im Gewerbegebiet GE 2 sind fassadenseitig angeordnete Treppenhäuser und Aufzugsmaschinenhäuser ohne Rücksprung oberhalb der zulässigen maximalen Gebäudehöhe zulässig, auch wenn die davon betroffene Gebäudeseite öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt ist. Dies ist städtebaulich vertretbar, da die Straße Grüner Winkel als städtebaulich eher untergeordnet einzustufen ist, und von der Öffentlichkeit weniger frequentiert wird.

Mit den geplanten mindestens zu errichtenden sowie maximal zulässigen Gebäudehöhen im Bereich der Krefelder Straße soll das beabsichtigte großräumige städtebauliche Erscheinungsbild einer möglichst homogenen Höhenentwicklung entlang der Krefelder Straße zwischen dem Finanzamt im Südwesten sowie dem benachbarten Baumarkt im Nordosten planungsrechtlich langfristig gesichert werden. Mit der Zulässigkeit voneinander abweichender Gebäudehöhen innerhalb dieser Teilbereiche wird die Entstehung der geplanten städtebaulichen Kubatur nicht gefährdet, da sich diese Höhenunterschiede unterordnen und lediglich um ein Regelgeschoss zueinander variieren. Dies ist städtebaulich vertretbar.

Die im rückwärtigen Bereich des Sondergebiets SO lediglich maximal zulässigen Gebäudehöhen entlang der Gut-Dämme-Straße orientieren sich am vorhandenen Bestand im Sondergebiet SO und lassen darüber hinaus eine geringfügige Erhöhung der baulichen Anlagen in Hinblick auf mögliche zukünftige Entwicklungen zu. Die in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 für gewerbliche Nutzungen, mit Ausnahme von Garagengeschossen, maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich am umgebenden Bestand des Gewerbegebiets. Darüber hinaus wird im Gewerbegebiet GE 2 für die Errichtung von Garagengeschossen zusätzlich eine darüber hinausgehende maximale Gebäudehöhe von 166,00 m ü. NHN gewährt. Diese Gebäudehöhe weicht damit vom benachbarten gewerblichen Bestand ab. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, da sich aufgrund der intensiven Nutzungsstruktur im gesamten Plangebiet ein hoher Flächenbedarf zur Unterbringung erforderlicher Stellplätze ergibt, der aufgrund der geologischen Verhältnisse mit oberflächennah anstehendem Grundwasserspiegel nicht in Form einer Tiefgarage oder anderer Bauwerksformen wirtschaftlich nachvollziehbar realisierbar ist. Mit der in diesem Zusammenhang stehenden Beschränkung der Nutzungen im GE 2 ab 161,50 m ü. NHN soll gewährleistet werden, dass oberhalb dieser Gebäudehöhe ausschließlich diese notwendigen Stellplatzflächen in Form von Garagengeschossen errichtet werden.

#### 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Sondergebiet SO:

Im Sondergebiet SO werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen in Form einer zusammenhängenden Fläche festgesetzt. Damit soll eine größtmögliche Flexibilität bei der geplanten Anordnung der Baukörper und der Grundstückszuordnungen erreicht werden. Weitere gestalterische Festlegungen erfolgen im Außenanlagenplan, der Bestandteil des städtebaulichen Vertrages ist.

Die Baugrenze entlang der Gut-Dämme-Straße im Sondergebiet SO orientiert sich am baulichen Bestand im Nordosten außerhalb des Plangebiets und weicht zugunsten des Erhalts von schützenswertem Baumbestand im Südwesten um die Tiefe des Kronentraufs dieser Bäume bis auf die Flucht des dort befindlichen Bestandsgebäudes zurück. Mit dieser städtebaulichen Anordnung wird sowohl der Realisierbarkeit des städtebaulichen Konzeptes als auch dem Schutz von vorhandenem Bewuchs ausreichend Rechnung getragen.

Mit der Baugrenze entlang der Krefelder Straße soll die Entstehung der geplanten geschlossenen Raumkante sichergestellt werden. Dies entspricht der Zielsetzung der Rahmenplanung aus dem Jahr 2000. Die Baugrenze orientiert sich an den bereits vorhandenen Gebäudekanten, insbesondere an denen des benachbarten Baumarktes und des Finanzamtszentrums. Um die Entstehung der Raumkante langfristig zu sichern, werden zusätzliche Regelungen in den städtebaulichen Verträgen zum Bebauungsplan dahingehend aufgenommen, dass mit Neubauten im Plangebiet entlang der Krefelder Straße bis zu der Linie, die durch die geplante Bebauung auf den Grundstücken Flst. Nr. 4317 und 4319

(siehe Außenanlagenplan) zur Krefelder Straße hin neu entsteht, herangetreten werden muss. Diese Linie entspricht der Lage der Baugrenze. Abweichungen davon sind im Rahmen der Regelungen der städtebaulichen Verträge zulässig und städtebaulich vertretbar.

Gewerbegebiet GE 1 und GE 2:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine gemeinsame gebietsübergreifende Baugrenze festgesetzt. Der geplante Verlauf der Baugrenze in einem Abstand von 1,0 - 3,0 m zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sich neben dem städtebaulichen Konzept an der Lage der benachbarten gewerblichen Hauptbaukörper entlang der Straße Grüner Winkel und der Gut-Dämme-Straße. Dieser Gebietscharakter mit einem von Bebauung freigehaltenen Bereich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zur Unterbringung von Stellplätzen, Zu- und Ausfahrten sowie von Zugängen gemäß dem umgebenden Bestand wird aufgenommen und im Plangebiet fortgeführt, um die Fortführung eines möglichst homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu ermöglichen. Im Bereich des Übergangs zu den benachbarten privaten Grundstücksflächen im Südosten soll mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 3,00 m parallel zur Grundstücksgrenze ebenfalls ein von Bebauung freizuhaltenen Bereich gewährleistet werden. Der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze entspricht dabei dem gesetzlich einzuhaltenden Mindestabstand für Hochbauten.

#### 4.4 Stellplätze und Garagen

Um die städtebauliche Ordnung dauerhaft zu sichern, sind im Plangebiet Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit der flexiblen Anordnungsmöglichkeit von offenen Stellplätzen wird die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt.

Mit der im Gewerbegebiet GE 2 festgesetzten ausschließlichen Zulässigkeit von Stellplätzen oberhalb der Gebäudehöhe von 161,50 m ü. NHN soll die Unterbringung der nutzungsbedingt hohen Anzahl erforderlicher Stellplätze gewährleistet werden. Durch den Ausschluss weiterer Nutzungen soll sichergestellt werden, dass diese nur bis zu einer Gebäudehöhe errichtet werden können, die sich am Gebäudebestand des gewerblich geprägten Umfeldes anlehnt. (siehe dazu auch Punkt 4.2 der Begründung).

#### 4.5 Flächen mit Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs durch vermehrte Ein- und Ausfahrten im Bereich der verkehrlich stark belasteten Krefelder Straße durch die Anordnung weiterer Zu- und Ausfahrtmöglichkeiten im Plangebiet zu vermeiden, soll die Möglichkeit der Grundstückszu- und -ausfahrten für den Bereich der Krefelder Straße auf die im Plan festgesetzten Korridore beschränkt werden. Die Leistungsfähigkeiten dieser verkehrlichen Anbindungen wurden im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan mit berücksichtigt. Somit wird eine städtebaulich geordnete und auf die verkehrliche Verträglichkeit hin geprüfte Anordnung der verkehrlichen Anbindung erreicht und gleichzeitig mögliche Konflikte mit dem Fahrrad- und Fußgängerverkehr entlang der Krefelder Straße minimiert.

#### 4.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Es werden im Plangebiet separate Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt, um die Stromversorgung des gesamten Plangebiets langfristig und unabhängig von den jeweiligen Eigentumsverhältnissen im Plangebiet sicherzustellen. Diese dienen der Unterbringung einer Transformatorenstation und deren Zuwegung zur Stromversorgung der Flächen des Sondergebiets SO sowie der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2. Mit der dafür vorgesehenen Grundfläche wird der technisch notwendigen Dimensionierung sowie der Erreichbarkeit der Anlage Rechnung getragen.

#### 4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach dem Ergebnis des Schallschutzgutachtens ergibt sich für die am stärksten vom Lärm beaufschlagten, zur B 57 ausgerichteten Fassaden, ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 70 dB(A). Damit werden die zulässigen Grenzwerte der 16. BImSchV (Bundesimmissionschutzverordnung) überschritten. Entsprechend der DIN 4109 wird zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm für die Flächen des Sondergebiets SO der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Damit sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die Anforderungen zum ausreichenden Lärmschutz im Plangebiet einzuhalten. Diese werden entsprechend festgesetzt. Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens kann bei rechnerischem Nachweis geprüft werden, ob für einzelne Fassadenteile ggf. geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile zulässig sind, als sie nach der Einstufung in den Lärmpegelbereich notwendig wären. Damit wird eine bauwerksbezogene Anpassungsfähigkeit des spezifisch erforderlichen Schallschutzes unter Beachtung der gesetzlich einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte ermöglicht. Mit der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Bundesimmissionschutzverordnung) für die vorhandenen sowie für die geplanten Nutzungen eingehalten. Um einen ausreichenden Immissionsschutz der Nutzungen im Sondergebiet SO untereinander zu sichern, sind dazu die Immissionsrichterwerte der TA-Lärm für Gewerbegebiete einzuhalten.

#### 4.8 Erhaltung von Bäumen

Die im Plangebiet vorhandenen schützenswerten Bäume sollen als zu erhalten festgesetzt werden, da sie in den ansonsten wenig begrünten gewerblichen Flächen wesentlich zur Verbesserung des Stadtbildes und des Mikroklimas beitragen.

#### 4.9 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Aufgrund der vorhandenen erheblichen Bodenbelastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in Form eines kleinräumigen, lokal begrenzten (stationären) Schadens sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Flächen nur unter der Voraussetzung der Herstellung bzw. Beibehaltung einer vollständigen Oberflächenversiegelung uneingeschränkt zulässig. Um möglichen Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen für den einzelnen oder für die Allgemeinheit im Zuge künftiger Eingriffe in den Boden im gekennzeichneten Bereich vorzubeugen, sind all zukünftigen Baumaßnahmen durch einen Sachverständigen für Altlasten / Bodenschutz zu überwachen, der vom Bauherrn zu beauftragen ist.

### 5. Umweltbelange

#### 5.1 Einleitung

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Aachen innerhalb des Gewerbegebiets Krefelder Straße / Grüner Weg südöstlich der Krefelder Straße sowie weiterführend südöstlich der Gut-Dämme-Straße und ist bereits heute vollständig durch Gebäude und Erschließungsanlagen überbaut. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,83 ha. Im Norden wird es durch die benachbarten Flächen des vorhandenen Baumarktes (Flurstück. Nr. 3173) sowie durch die Straße Grüner Winkel begrenzt. Die südwestliche Abgrenzung verläuft entlang der Grundstücksgrenzen zum benachbarten Möbelhaus (Flurstücke. Nr. 3052 und Nr. 3345) sowie zum benachbarten Gewerbebetrieb auf dem Flurstück. Nr. 4276. Die südöstliche Abgrenzung wird durch den Grundstücksverlauf entlang des gewerblich genutzten Grundstücks Flurstück Nr. 4284 gebildet. Die Flächen des Plangebiets bestehen aus den Grundstücken Flurstück Nr. 4296, 4307, 4316 - 4321 sowie aus den anteilig im Plangebiet gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen der Gut-Dämme-Straße, Flurstück Nr. 3065.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach den Vorgaben des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist bei Grundflächen von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> eine Umweltvorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde Anfang 2013 durchgeführt. Aus dem

Ergebnis geht hervor, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Die einzelnen Umweltbelange werden im Folgenden vorsorglich überprüft.

#### 5.1.1 Rechtliche Einbindung

##### Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Aachen weist die Flächen als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ aus. Die geplante Nutzung entspricht den zulässigen Nutzungen innerhalb eines „Allgemeinen Siedlungsbereichs“. Eine Änderung des Regionalplans ist daher nicht erforderlich.

##### Flächennutzungsplan

Der für das Plangebiet geltende Flächennutzungsplan der Stadt Aachen aus dem Jahr 1980 stellt für den Bereich zwischen der Krefelder Straße und der Gut-Dämme-Straße das „Sondergebiet Nr. 15“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten“ dar. Der südöstlich an die Gut-Dämme-Straße anschließende Teilbereich des Plangebiets ist als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit vollständig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden.

##### Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes 1988 der Stadt Aachen.

##### Derzeit geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geltenden Bebauungsplanes Nr. 791 - Gewerbegebiet Krefelder Straße / Grüner Weg -, welcher als einfacher Bebauungsplan (nur schriftliche Festsetzungen) aufgestellt wurde. Dieser setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest, in dem zwischen der Krefelder Straße und der Gut-Dämme-Straße (GE 1) auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment zulässig sind. Südöstlich der Gut-Dämme-Straße ist im Gewerbegebiet (GE 2) Einzelhandel generell ausgeschlossen. Der Bebauungsplan bezieht sich auf die sogenannte Kölner Liste, die nach aktueller Rechtsprechung nicht mehr angewendet werden darf. Darüber hinaus existiert noch ein Aufstellungsbeschluss vom 27.10.2005, der im Zusammenhang mit der Planung des Fußballstadions die städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches zum Ziel hat und über das Plangebiet hinausgehende weitere südlich gelegene Flächen umfasst. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 813 -Gelände der Firma Junghans -. In dem im Bebauungsplan Nr. 813 festgesetzten Sondergebiet sind ein Bau- und Heimwerkermarkt, ein Gartencenter, Groß- und Einzelhandel auf einer Verkaufsfläche von maximal 2.600 m<sup>2</sup> (mit Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten und Einzelhandel) mit Handarbeits- und artverwandten Artikeln festgesetzt.

#### 5.1.2 Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen

Flächeninanspruchnahme nach Nutzungen:

Sondergebiet (SO1)	2,66 ha
Gewerbegebiete GE 1 und GE 2	1,04 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,13 ha
Insgesamt	3,83 ha

#### 5.1.3 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange

Ziel des Umweltschutzes ist die Wahrung der Umwelt in Ihrer Gesamtheit sowie der Schutzgüter zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen, der Fauna und der Flora. Dabei sind die Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 5.2.1 Schutzgut Mensch

#### 5.2.1.1 Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Grün- und Freiflächen, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, elektromagnetische Felder, Erschütterungen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist u. a. das Immissionsschutzrecht zu beachten. Dazu gehören das Bundesimmissionsschutzgesetz und seine Verordnungen. Für die räumliche Planung gilt der Trennungsgrundsatz. Danach sind Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete und schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Da sich das Plangebiet immissionsschutzrechtlich im Wirkungsbereich emittierender Straßenverkehrsflächen befindet, ist für die Planung die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) für die Betrachtung von Schallimmissionen durch Verkehrsräusche zu berücksichtigen. Maßgeblich für die städtebauliche Planung ist die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau. Die im Beiblatt genannten Werte für Gewerbegebiete und Sondergebiete dienen bei der Planung als Orientierung.

#### Vorhandene Verkehrsbelastung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten für die Standortentwicklung Krefelder Straße (Stand Oktober 2014) durch das Büro BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. - Ing. Reinhold Baier GmbH erstellt. Hierbei wurden die verkehrliche Bestandssituation und die verkehrlichen Auswirkungen für den Prognosefall (Endzustand) untersucht und analysiert.

Zur Erfassung der bestehenden Gesamtverkehrssituation wurde in der Gut-Dämme-Straße zwischen Grüner Weg und Grüner Winkel eine Querschnittszählung (Zeitraum: 20.02.2013 - 26.02.2013) durchgeführt. Im Ergebnis wurde für den Normalwochentag eine durchschnittliche Verkehrsbelastung von ca. 7.200 Kfz / 24 h mit einem Schwerverkehrsanteil von 4,5% - 5,3% gemessen. Zudem wurden an den Knotenpunkten Krefelder Straße (B 57) / Prager Ring / Eulers Weg, Prager Ring / Gut-Dämme-Straße / Feldchen und Gut-Dämme-Straße / Grüner Weg Knotenstromzählungen zur Bestimmung der Verkehrsqualität durchgeführt. Aus dem Ergebnis geht hervor, dass die Knotenpunkte Krefelder Straße / Prager Ring / Eulersweg und Prager Ring / Gut-Dämme Straße / Feldchen derzeit während der nachmittäglichen Spitzenstunden überlastet sind (QSV F). Zusätzlich wird der Verkehrsabfluss von der Gut-Dämme-Straße zum Knotenpunkt Krefelder Straße / Prager Ring / Eulersweg zeitweise durch Rückstau in der Zufahrt Prager Ring beeinflusst. Zur Ermittlung der derzeitigen Verkehrsbelastung an den wesentlichen Zu- und Ausfahrten des Plangebietes wurde zusätzlich eine Ziel- und Quellverkehrsmessung durchgeführt. Danach entstehen im Plangebietsbereich 7.300 Kfz-Fahrten / Tag. 40 % des Zielverkehrs erfolgte hierbei über die Krefelder Straße, während 60 % des Zielverkehrs über die Gut-Dämme Straße stattfand.

#### Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro Dr.-Ing. Szymanski & Partner ein Schallschutzgutachten, Stand 23.09.2013, erstellt. Darin erfolgen Aussagen zur vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Verkehrslärmbelastung unter Berücksichtigung der vorhabenbedingten verkehrlichen Entwicklung. Zudem werden die möglichen Auswirkungen durch gewerbliche Immissionen und Emissionen untersucht.

#### Vorhandener Verkehrslärm

abgeschätzt. Diese befinden sich innerhalb der gesetzlichen Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete gem. der 16. BImSchV mit einer zulässigen Belastung von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts. Da ein erhöhter Schutzanspruch der vordringlich belasteten Sondergebietsflächen SO1 gegenüber von Gewerbegebietsflächen fachgutachterlich nicht gesehen wird, werden für diese Gebietstypologie die gleichen Immissionsgrenzwerte in Ansatz gebracht. Mit der bestehenden Verkehrslärmbelastung werden demzufolge die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten.

#### Vorhandener Gewerbelärm

Um einen ausreichenden Immissionsschutz für die Nutzungen im Plangebiet sowie für die von der Plangebietsnutzung betroffenen Nutzungen im Umfeld zu gewährleisten, wurden zusätzlich die Emissionsauswirkungen des Plangebietes beurteilt und deren mögliche Beeinträchtigungen auf benachbarte Nutzungen berücksichtigt. Dabei sind die gewerblichen Immissionsorte in den an das Plangebiet angrenzenden Flächen des Bebauungsplans Nr. 791 maßgeblich. Weitere Immissionsorte können aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet unberücksichtigt bleiben, da sich diese außerhalb des relevanten Einwirkungsbereichs befinden. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Immissionsorte mit planungsrechtlicher Ausweisung. Maßgeblich für die Beurteilung von Immissionskonflikten, ausgelöst durch Gewerbegebiete, sind dabei die Immissionsrichtwerte der TA - Lärm mit 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts.

#### Erholung und Freizeit

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt und weist bereits heute schon eine gewerbliche Nutzungsstruktur ohne besonderen Erholungs- oder Freizeitwert auf.

#### Erschütterungen, Gefahrenschutz und elektromagnetische Felder

Das Plangebiet befindet sich über dem zwischenzeitlich erloschenen Steinkohlebergwerksfeld „Merl“.

Einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb des Plangebiets ist nicht dokumentiert. Zudem befindet sich das Plangebiet über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (für gewerbliche Zwecke). Mit der Erlaubnis ist grundsätzlich das befristete Recht zum Aufsuchen des bezeichneten Bodenschatzes innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen zulässig. Im Vorfeld von geplanten Maßnahmen zur Aufsuchung des Bodenschatzes ist ein Betriebsplanzulassungsverfahren erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, welches im stärkeren Ausmaß von Erdbeben betroffen ist. Nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) ist Aachen der Erdbebenzone 3 zuzuordnen.

#### Hochwasserschutz

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Wurm, für die grundsätzlich Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich sind. Es befinden sich weder Oberflächengewässer noch Überschwemmungsgebiete auf dem Plangelände oder in näherem Umfeld.

#### Sonstige Emissionen und Immissionen

Es befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe oder geruchsemitterenden Industrie- bzw. Gewerbebetriebe im näheren Umfeld des Plangebiets.

### 5.2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

#### Verkehrsbelastung

Durch die geplanten Nutzungen, die vorwiegend Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen vorsehen, werden täglich zusätzlich rund 2.140 Kfz-Fahrten erwartet. Eine Verschiebung der Spitzenstunden an den Knotenpunkten konnte aus der ermittelten Verkehrsverteilung nicht abgeleitet werden.

Die Knotenpunkte sind heute schon teilweise überlastet. Das Büro BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. -Ing. Reinhold Baier GmbH empfahl daher für die Umlegung des zusätzlichen Verkehrs ein Verkehrskonzept. Dieses berücksichtigt die bereits vorhandene Ausfahrt auf die Krefelder Straße im Bau Feld III und den geplanten Umbau des Knotenpunktes Krefelder Straße (B 57) / Prager Ring / Eulers Weg. Zusätzlich sieht das Konzept u. a. eine gezielte Verkehrsverlagerung für den Quellverkehr durch eine Beschilderung in Richtung Herzogenrath / Würselen / Autobahn über den Knotenpunkt Krefelder Straße / Gut-Dämme-Straße und in Richtung Innenstadt über die Lukasstraße / Grüner Weg / Passstraße vor. Damit soll eine Entlastung der Knotenpunkte Krefelder Straße (B 57) / Prager Ring / Eulersweg und Prager Ring / Gut-Dämme-Straße / Feldchen erreicht werden.

Unter Berücksichtigung des Knotenpunktausbaus Krefelder Straße / Prager Ring / Eulersweg kann für die Knotenpunkte Prager Ring / Gut-Dämme-Straße / Feldchen, Gut-Dämme-Straße / Grüner Winkel und Krefelder Straße / Prager Ring / Eulersweg im Prognosefall eine ausreichende Verkehrsqualität (QSV D) nachgewiesen werden.

Die Ertüchtigung des Knotenpunktes Krefelder Straße / Prager Ring / Eulersweg wird voraussichtlich erst nach Realisierung des Jobcenters im Bau Feld III erfolgen. Daher wurde im Rahmen des Planverfahrens zusätzlich ein

Zwischenzustand ohne Ausbau dieses Knotenpunktes betrachtet. Danach werden durch die Baufelder I und III an Normalwerktagen ca. 1.150 Kfz-Fahrten erzeugt. Zusätzlich werden die durch die Bestandsnutzungen erzeugten ca. 1800 Kfz-Fahrten weiterhin mit berücksichtigt. Der gesamte Verkehr wird über die bestehende Infrastruktur und die zusätzliche Ausfahrt auf die Krefelder Straße im Baufeld III abgewickelt.

Anhand der Verkehrsverteilung lässt sich für den Zwischenzustand keine wesentliche Verschiebung der nachmittäglichen Spitzenstunden an den umliegenden Knotenpunkten ableiten, so dass die Umlegung der zusätzlich erzeugten Ziel- und Quellverkehrsfahrten für die nachmittägliche Spitzenstunde (16:00 bis 17:00 Uhr) erfolgte. Die Knotenpunkte Prager Ring / Gut-Dämme-Straße / Feldchen und Gut-Dämme-Straße / Grüner Winkel erreichen im Zwischenzustand eine ausreichende Verkehrsqualität (QSV D). Der Knotenpunkt Krefelder Straße / Prager Ring / Eulersweg erreicht jedoch mit der QSV Stufe E die Kapazitätsgrenze.

#### Vorhandener Verkehrslärm

In der Prognose sind die Auswirkungen des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens mit zu berücksichtigen. Danach ist aufgrund der prognostizierten vorhabenbedingten Zunahme von ca. 3290 Kfz / 24h lediglich nur von einer unwesentlichen Erhöhung der Immissionsbelastung um ca. 0,2 dB (A) auszugehen. Da sich der für die Beurteilung von Verkehrslärm maßgebliche Abstand der Baugrenze zur Straßenachse B 57 durch die Planung gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 791 nicht verändert, ergeben sich durch diese geringfügige Immissionssteigerung keine relevanten Änderungen in der Bewertung der Gesamtsituation. Die gesetzlichen Grenzwerte werden weiterhin eingehalten. Eine bedenkliche Steigerung der Verkehrslärmbelastung im absehbaren Umfeld des Plangebietes ist ebenfalls nicht zu besorgen. Es bestehen daher fachgutachterlich keine Bedenken gegen das Vorhaben. Aufgrund der bei der Ermittlung des Außenlärmpegels gemeinsam zu veranlagenden Lärmbelastungen durch den Straßenverkehrslärm und den zulässigen Gewerbelärm, welcher in Summe zu einer Lärmbelastung von 70 dB(A) führt, und somit die gesetzlichen Grenzwerte überschreitet, erfolgen zum ausreichenden Schutz von Aufenthaltsräumen zusätzlich Empfehlungen zum passiven Schallschutz im Sinne der Festsetzung von Lärmpegelbereichen. Entsprechend der DIN 4109 wird zum Schutz von Aufenthaltsräumen im Sondergebiet SO1 daher der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Im Rahmen des einzelnen Baugenehmigungsverfahrens soll jedoch je nach Planungsabsicht durch rechnerischen Nachweis geprüft werden können, ob für einzelne Fassadenteile ggf. geringere Schalldämmmaße ausreichend sein könnten.

#### Vorhandener Gewerbelärm

Nach dem Ergebnis des Gutachtens werden durch die Überplanung der Flächen mit teilweise veränderten Gebietstypologien und unveränderten Immissionsrichtwerten keine immissionstechnischen Konflikte ausgelöst. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die erforderlichen Immissionsrichtwerte für die GE-Flächen gleichfalls auch für die SO-Flächen festzusetzen.

#### Erschütterungen, Gefahrenschutz und elektromagnetische Felder

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planungen im Rahmen des Bebauungsplanes.

#### Hochwasserschutz

Durch die Verwirklichung der Bebauung entsteht für die Wurm kein nennenswerter Zuwachs des Abflusses, da das Plangebiet bereits heute nahezu vollständig versiegelt ist. Im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung sind jedoch auch die Belange des Hochwasserschutzes, wie unter Kapitel 1.2.4 beschrieben, zu berücksichtigen.

#### Sonstige Emissionen und Immissionen

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planungen im Rahmen des Bebauungsplanes. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 5.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

#### 5.2.2.1 Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) die Belange der Landespflege und des Naturschutzes im Hinblick auf das Bundesnaturschutzgesetz und die Landesgesetze zu berücksichtigen. Das Bundesnaturschutzgesetz in § 1 sowie auch das Landschaftsgesetz NRW führen folgende Ziele des

Natur- und Landschaftsschutzes auf: Diese sind demnach, bezogen auf die nachfolgend dargestellten Schutzgüter, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt mit ihren Lebensräumen sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und den Erholungswert von Natur und Landschaft langfristig zu sichern.

#### Schutzgut Tiere

Aufgrund der heterogenen Nutzungsstruktur des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine planungsrelevanten Tierarten erfasst worden. Im Plangebiet befindet sich jedoch alter Gebäudebestand, der ggf. als potentieller Lebensraum von Vögeln und Fledermäusen genutzt werden kann.

#### Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits zum größten Teil durch Gebäude sowie Stellplatzflächen und deren Zufahrten überbaut und weitestgehend versiegelt. Es weist keine zusammenhängenden Grünflächen auf. Biotopkartierungen der L.Ö.B.F. liegen ebenfalls nicht vor. Zur Erfassung des Baumbestandes wurde ein Gutachten durch das Büro Schöke Landschaftsarchitekten (Stand September 2013) erstellt. Danach sind 16 Bäume im Plangebiet dokumentiert (Nr. 1 - 16). Diese befinden sich im südwestlichen Bereich. Abgesehen von einer Platane (Nr. 16), befinden sich alle 15 Bäume (Nr. 1 - 15) auf einer Länge von etwa 100 m in einem Grünstreifen als Böschung entlang der Gut-Dämme-Straße. Zwei Bäume (eine Vogelkirsche und ein Feld-Ahorn) befinden sich davon in etwa auf der Grenzlinie. Eine Vogelkirsche befindet sich mit ihrem Stamm außerhalb des Plangebietes, die Krone liegt jedoch teilweise innerhalb des Geltungsbereichs. Das Baumartenspektrum im Plangebiet beinhaltet sieben verschiedene Laubbaumarten:

- 5 Silberweiden (Nr. 1 und 12 - 15)
- 5 Vogelkirschen (Nr. 3 - 7)
- 1 Feld-Ahorn (Nr. 8)
- 1 Weißdorn (Nr. 11)
- 1 Ahornblättrige Plantane (Nr. 16)
- 2 Ebereschen (1 abgestorben) (Nr. 9 und 10)
- 1 Krim-Linde (Nr. 2)
- 1 Strauchrose.

#### 5.2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

##### Schutzgut Tiere

Erhebliche Auswirkungen auf lokale Populationen planungsrelevanter Tierarten sind aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur nicht zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen Gebäudesubstanz ist jedoch, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, im Vorfeld von Gebäudeabbruchmaßnahmen grundsätzlich eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) auf Quartiersvorkommen von Fledermäusen und Vögeln durchzuführen. Sofern Quartiersvorkommen nachgewiesen werden, darf dieser Gebäudebestand dann nur in der Winterzeit zwischen Ende Oktober und Ende Februar abgebrochen werden. Damit wird der Entstehung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) vorgebeugt.

##### Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Eingriffe in die vorhandenen Grünstrukturen bewirkt. Da die vorhandenen Grünstrukturen des Plangebiets innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 791 liegen, kommt die Baumschutzsatzung für diesen Bereich zur Anwendung. Danach sind 11 Bäume grundsätzlich geschützt. Aus dem Ergebnis des Gutachtens des Büros Schöke Landschaftsarchitekten (Stand September 2013) und der fachlichen Auswertung des Bestandes durch das Umweltamt des Stadt Aachen geht jedoch hervor, dass unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung sowie des spezifischen Erhaltungszustandes der einzelnen Baumstandorte, unabhängig von Ihrer Erfassung durch die Baumschutzsatzung, aus artenschutzfachlicher Sicht lediglich 8 Baumstandorte weiterhin erhalten werden sollen. Diese Baumstandorte sind eine Krim-Linde (Nr. 2), fünf Vogelkirschen (Nr. 3 - 7), ein Feldahorn (Nr. 8) sowie eine Eberesche (Nr. 10). Der Erhalt dieser Baumstandorte sowie der Erhalt der Flächen unterhalb Ihrer Kronentraufbereiche werden planungsrechtlich durch Festsetzungen im zeichnerischen und im textlichen Teil des

Bebauungsplans gesichert. Somit wird auch der Schutz von vorhandenen Grünflächen im Nahbereich dieser Baumstandorte sichergestellt.

### 5.2.3 Schutzgut Boden

Auflistung Gutachten:

- [1] Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung Neubau Jobcenter Krefelder Straße 218/Gut-Dämme-Straße in Aachen (Prof. Dieler & Partner, 6.3.2013)
- [2] Geotechnischer Bericht „Orientierende Gefährdungsabschätzung Neubau des Jobcenters an der Krefelder Straße/Gut-Dämme Straße in Aachen“ (Prof. Dieler & Partner, 8.7.2013)
- [3] Geotechnischer Bericht „Orientierende Gefährdungsabschätzung Bebauungsplan 952 (Prof. Dieler & Partner, 12.8.2013)
- [4] Bauvorhaben Jobcenter Krefelder Straße 218, Aachen – Abschlussbericht über die Aushubbegleitung und Prüfung der Entsorgungsunterlagen (Prof. Dieler & Partner, 11.3.2014)
- [5] Geotechnischer Bericht – Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser –BV Job-center Gut-Dämme Straße 14 – Bodenuntersuchungen im Bereich des Ölbeckens (Prof. Dieler & Partner, 17.2.2015)

#### 5.2.3.1 Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Böden sind ein bedeutender Bestandteil des Naturhaushaltes. Mit seinen natürlichen Funktionen ist der Boden Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen und übt als zentrales Umweltmedium vielfältige Funktionen im Ökosystem aus. Böden benötigen Jahrtausende, um sich aus dem Gestein durch physikalische, chemische und biologische Verwitterungs- und Umwandlungsprozesse unter dem Einfluss von Klima und Vegetation zu bilden und können in nur wenigen Augenblicken zerstört oder geschädigt werden. Aufgrund der langsamen Bodenentwicklung sind solche Veränderungen praktisch irreversibel, so dass auf lange Sicht die nachhaltige Nutzung und Verfügbarkeit von Böden in Frage steht. Deshalb kommt dem Schutz des Bodens in seiner Funktion als Lebensgrundlage für künftige Generationen eine besondere Bedeutung zu (vorsorgender Bodenschutz).

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Stadt Aachen verpflichtet, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen.

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zielt in § 1 darauf ab, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Der Schutz von Böden und Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 1 und 2 BBodSchG) wird somit durch das Bundesbodenschutzgesetz gesetzlich geregelt. Gem. § 4 Abs. 1 BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

#### Schutzwürdige Böden

Der vorsorgende Bodenschutz bildet einen Schwerpunkt des gesetzlichen Schutzauftrages, denn der Boden benötigt einen besonderen Schutz, um seine vielfältigen Funktionen erfüllen zu können. Grundsätzlich ist jeder Boden schützenswert. Es gibt jedoch Böden, die in hohem Maß besondere Funktionen im Naturhaushalt erfüllen. Jede flächenbezogene Planung beeinflusst z. T. irreversibel im Ergebnis den Boden, seine Entwicklung, seine Lebensgemeinschaften, seine Funktions- und Leistungsfähigkeit.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen: Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft, Klima und das

Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. In § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB wird auch auf die zu beachtenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d hingewiesen.

Der flächenhafte Bodenschutz ist ein wichtiges Ziel in der Bauleitplanung. Nach § 1a (Bodenschutzklausel) des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Daraus ergeben sich für die Bauleitplanung folgende Ziele:

- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden im Sinne des § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW befinden. Aufgrund von bereits erfolgten Baumaßnahmen mit daraus folgenden Eingriffen in den Boden ist davon auszugehen, dass die ursprünglichen Böden im Plangebiet in ihrem Bodenaufbau durch Umlagerungen, Abgrabungen und Anschüttungen bereits entfernt oder zumindest erheblich geschädigt wurden. Es bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken im Hinblick auf die geplanten Nutzungen.

#### Altlastenverdachtsflächen

Der Bauleitplan darf keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

Verdachtsflächen sind i. S. des § 2 Abs. 4 BBodSchG Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht. Altlastverdächtige Flächen sind gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz Altablagerungen (z. B. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen) und Altstandorte (z. B. stillgelegte Gewerbebetriebe), bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Sowohl bei Verdachtsflächen als auch bei altlastverdächtigen Flächen handelt es sich um Flächen mit einem Bodenbelastungsverdacht.

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen liegen für einzelne Grundstücke innerhalb des Plangebiets sowie unmittelbar an das Plangebiet angrenzend Einträge im Altlastenverdachtsflächenkataster vor. Die Einträge beziehen sich innerhalb des Plangebiets auf die südliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 4296 (ehem. Nr. 3509) mit dem Altstandort AS 2840 und auf dem Flurstück Nr. 4321 (ehem. Nr. 3434) mit dem Altstandort AS 3270. An das Plangebiet im Südwesten angrenzend wird das Flurstück Nr. 3345 als Altlastenstandort mit der Bezeichnung AS 2044 geführt. Hier werden Bodenverunreinigungen entlang der östlichen Grundstücksgrenze im Übergang zu den Grundstücksflächen des Plangebiets vermutet.

Um eine ausreichende Bewertung der Altlastensituation zu ermöglichen und somit eine Gefährdungsabschätzung im Zuge von zukünftigen Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen zu gewährleisten, wurde im anstehenden Planverfahren eine Orientierende Gefährdungsabschätzung durch das Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. Dieler + Partner GmbH (Stand 12.08.2013) entsprechend den aktuellen Anforderungen des BBodSchG und der BBodSchV durchgeführt.

Inhalt war eine Einschätzung des Gefährdungspotentials der Wirkungspfade Boden - Mensch, Boden - Grundwasser und Bodenluft - Mensch für die geplante Nutzung sowie eine abfallrechtliche Klassifizierung der Aushubmaterialien entsprechend der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) für das Auffüllmaterial. Für die Gefährdungsabschätzung sind die Prüfwerte der BBodSchV für Gewerbe- und Industrienutzungen heranzuziehen. Die Probenahmen zur Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch konnten nicht gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchgeführt werden. Die Ergebnisse können aber für eine orientierende Bewertung herangezogen werden.

Die Orientierende Gefährdungsabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass im untersuchten Gebiet flächendeckend ein meist heterogener Auffüllungshorizont in einer Mächtigkeit bis ca. 5 m überwiegend bestehend aus schluffigen Kiessanden und Sandkiesen sowie wiederverfüllten „Lehmen“, die mit Fremddanteilen (z. T. > 10 %) aus Ziegelbruch, Schotter, Bauschutt, Asche und Schlacken durchmischt sind, vorliegt. Punktuell wurden erhöhte Schadstoffgehalte nachgewiesen. Im Folgenden werden die Ergebnisse der orientierenden Gefährdungsabschätzung zu den jeweiligen Grundstücken aufgeführt:

Gut-Dämme-Straße 8, Flurstück Nr. 4316 (ehem. Nr. 3466)

Das Grundstück Gut-Dämme-Straße 8 wird nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster geführt. Aktuell wurde hier ein Möbelhaus neu errichtet.

Gut-Dämme-Straße 10 - 12, Flurstücke Nr. 4296 und anteilig Nr. 4316 (ehem. Nr. 3509), Altstandort AS 2840

Das ehemalige Flurstück Nr. 3509 (heute: Flurstück Nr. 4296 und anteilig Nr. 4316) wird aufgrund einer Lager- und Werkstatthalle in den 40er Jahren des vorigen Jahrhunderts als Altstandort AS 2840 im Altlastenverdachtsflächenkataster geführt. Im Rahmen der Orientierenden Gefährdungsabschätzung war anhand von 6 niedergebrachten Rammkernbohrungen keine schädliche Bodenverunreinigung festzustellen, so dass der Altlastenverdacht ausgeräumt werden konnte. Das Grundstück wird nur noch nachrichtlich im Kataster geführt.

Im Hinblick auf die Deponierbarkeit / Wiederverwertbarkeit des Aushubmaterials wurde in 2 Rammkernbohrungen in der Auffüllung ein Bauschuttanteil von ca. 20 % bis 40 % nachgewiesen. Aus den Analyseergebnissen geht hervor, dass möglicher Bodenaushub aus dem Ausfüllungshorizont der LAGA Klasse Z2 zuzuordnen ist.

Gut-Dämme Straße 14 (ehem. Krefelder Straße Nr. 216 und Nr. 218 ), Flurstücke Nr. 4317 - 4320 (ehem. Flst Nr. 3056 und anteilig Nr. 3434)

Für die Grundstücke Flurstück Nr. 4317 - 4320 (ehem. Flst. Nr. 3056 und anteilig Nr. 3434) lag zunächst kein Altlastenverdacht vor. Im Rahmen der Baugrunderkundung [1] wurden zwischen 0,7 bis 1,8 m mächtige heterogene Anschüttungen mit anthropogenen Bestandteilen (Bauschutt, Aschen, Schlacke) erbohrt. Im Rahmen einer abfallrechtlichen Deklarationsanalytik wurden erhöhte Arsengehalte ermittelt, so dass eine orientierende Gefährdungsabschätzung [2] gefordert wurde. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist für die zukünftige Nutzung eine Gewerbe-, Dienstleistung-, Gastronomie- und Büronutzung vorgesehen, so dass für die Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch die Prüfwerte für die Nutzungsart Industrie- und Gewerbegrundstücke herangezogen wurden.

Die Ergebnisse der untersuchten Bodenproben zeigten erhöhte Werte für die Parameter Arsen, Blei und Zink auf. In zwei von vier untersuchten Bodenproben wurden z.T. erhebliche Prüfwertüberschreitungen für Arsen festgestellt, während der Prüfwert für Blei nur in einer Bodenprobe geringfügig überschritten wurde. Weiterhin wurde in diesen Proben der Arsen-Prüfwert im Eluat für das Sickerwasser erheblich überschritten, so dass eine latente Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser bestand. Die gutachterliche Bewertung kam zu der Schlussfolgerung, dass u.a. [3] aufgrund der damaligen vorhandenen Versiegelung und der geplanten großflächigen Versiegelung keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser abgeleitet werden kann.

Um eine Gefährdung auch für zukünftige sensiblere Nutzungen ausschließen zu können, wurden im Rahmen der Baumaßnahmen die belasteten Materialien vollständig ausgehoben und ordnungsgemäß entsorgt. Die Freimessungen belegen, dass keine Prüfwertüberschreitungen mehr vorliegen. Eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser können ausgeschlossen werden [4].

Die Grundstücke Flst. Nr. 4317 - 4320 werden nicht als altlastverdächtige Fläche und Altlasten im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen geführt. Nach § 8 LbodSchG werden diese Grundstücke lediglich mit einer besonderen Kennzeichnung nachrichtlich (AA 9940) geführt, damit dokumentiert die Untere Bodenschutzbehörde nachvollziehbar, dass die Flächen saniert wurden.

Im Oktober 2014 wurde bei den Aushubarbeiten für das Bauvorhaben Jobcenter auf Teilbereichen der Flurstücke Nr. 4319 und 4320 ein Becken entdeckt, dass mit teerhaltigem Aushubmaterial verfüllt war. Dieses Becken wurde im November 2014 vollständig geleert und der Inhalt ordnungsgemäß entsorgt. Durch den Fund des Beckens im Oktober 2014 ergab sich eine neue Situation, so dass eine bodenschutzrechtlichen Untersuchung und Neubewertung erfolgen musste [5].

Im Umfeld des Beckens wurden 14 Sondierungen niedergebracht und es wurde dort ein erheblicher PAK-Schaden ermittelt, d.h. der Maßnahmenschwellenwert (10-100 mg/kg) der LAWA (1994) wurde in 9 von 14 Bohrungen erreicht bzw. deutlich überschritten. In drei ausgewählten Proben wurden im Säuleneluat ebenfalls PAK-Gehalte ermittelt, die den Sickerwasserprüfwert von 0,2 µg/l erheblich überschreiten. Der Belastungshorizont ist nur geringmächtig und beträgt zwischen 0,3 und 1,1 m (im Mittel ca. 0,8 m), befindet sich aber in der wassergesättigten Zone.

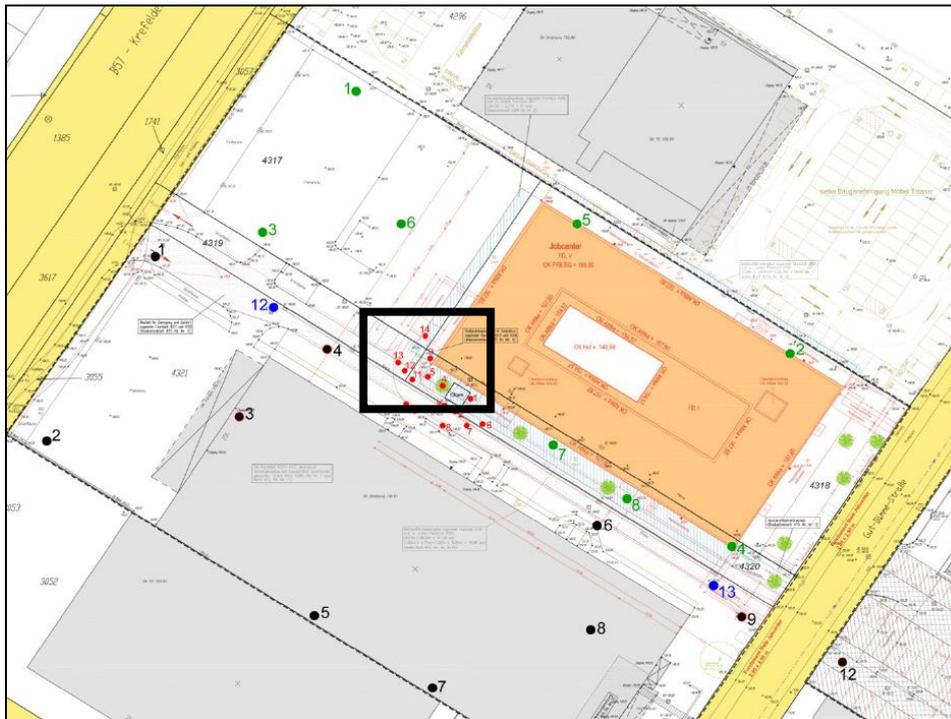


Abb. 1: PAK-Schaden (schwarz umrandet)

Auf dem oben dargestellten Teilbereich der Flurstücke Nr. 4319 und 4320, Gut-Dämme-Straße 14 (ehem. Krefelder Straße 216, anteilig Flst. Nr. 3434) liegt ein PAK-Schaden in der gesättigten Bodenzone und somit im Grundwasser vor (Abb. 1). Aufgrund der geologisch-hydrogeologischen Gegebenheiten und der Eingrenzungsuntersuchungen ist davon auszugehen, dass es sich um einen kleinräumigen, lokal begrenzten (stationären) Schaden handelt.

Der Lößlehm bzw. die Hergenrather Schichten weisen einen engen Porenraum auf und mit den damit verbundenen großen Kapillar- und Reibungskräften ist das enthaltene Bodenwasser nahezu bewegungslos gebunden, d.h. eine nennenswerte Fließbewegung des Bodenwassers findet nicht statt. Des Weiteren sind der Lößlehm bzw. Hergenrather Schichten dadurch gekennzeichnet, dass sie geringe Durchlässigkeiten besitzen, die eine horizontale und vertikale Verlagerung von Schadstoffen mit Niederschlagswasser in tiefere Bodenhorizonte verhindert. Auf Grund der Untersuchungsergebnisse ist das Grundstück als Altlastenfläche gemäß § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) einzustufen. Unter die geschützten Rechtsgüter der Allgemeinheit fällt das Grundwasser, dem eine sehr hohe Schutzwürdigkeit beigemessen wird, woraus sich grundsätzlich eine Sanierungsbedürftigkeit für das Grundwasser ergibt.

Aus den Untersuchungsergebnissen ergeben sich keine Nutzungseinschränkungen, mit Ausnahme der Nutzung des Grundwassers. Da es sich um ein geringergiebiges Grundwasservorkommen handelt, wäre eine Nutzung jedoch ohnehin kaum möglich. Ein Rechtsanspruch auf Nutzung des Grundwassers besteht nicht.

Gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG sind der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft kein Gefahren, erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Wenn erhöhte Schadstoffkonzentrationen im Sickerwasser oder andere Schadstoffausträge auf Dauer nur geringe Schadstofffrachten und nur lokal begrenzt erhöhte Schadstoffkonzentrationen in Gewässern erwarten lassen, ist dieser Sachverhalt gemäß § 4 Abs. 7 BBodSchV bei der Prüfung der Verhältnismäßigkeit von Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Wie bereits dargelegt, handelt es sich um einen kleinräumigen, lokal begrenzten (stationären) Schaden. Da Sanierungsmaßnahmen nur mit einem hohen technischen und finanziellen Aufwand zu realisieren sind, würden derartige Maßnahmen dem

Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht gerecht, so dass seitens der Unteren Bodenschutzbehörde keine Sanierungsmaßnahme angeordnet wird. Durch die geplante Baumaßnahme erfolgt zudem eine Versiegelung des Schadensherdes, wodurch ein Zutritt von Niederschlagswasser wirksam verhindert wird. Unter diesen Voraussetzungen werden die belasteten Teilbereiche der Grundstücke Flst. Nr. 4319 und 4320, Gut-Dämme-Straße 14 (ehem. Krefelder Straße 216, anteilig Flst Nr. 3434) gemäß § 8 LbodSchG als Altlast im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Aachen aufgenommen. Alle zukünftigen Baumaßnahmen sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

Krefelder Straße 216, Flurstück Nr. 4321 (ehem. anteilig Nr. 3434) Altstandort AS 3270

Das Grundstück wird im Altlastenverdachtsflächenkataster als Altstandort AS 3270 geführt. Der Eintrag beruht auf der Errichtung einer Reisswollfabrik von 1939 bis 1973 sowie eines kunststoffverarbeitenden Betriebes von 1973 bis 1985. Es liegt ein unbestimmter Hinweis auf eine kleine Tankstelle (Eigenbedarf) vor.

Im Rahmen der Orientierenden Gefährdungsabschätzung wurden 8 Rammkernbohrungen durchgeführt.

2 Bohrungen wiesen durch Geruch nach Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) geringfügige organoleptische Auffälligkeiten auf. In einer dieser Proben wurde in einer Teufe von ca. 3,5 m – 4,5 m eine geringfügige Überschreitung des unteren Prüfwertes (300 mg/kg) für Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) der LAWA Richtlinie vorgefunden. An derselben Stelle wurden auch erhöhte  $\Sigma$  PAK – Konzentrationen, die den unteren Prüfwert der LAWA-Richtlinie überschreiten, vorgefunden. 5 weitere Bohrungen weisen nur noch geringfügige  $\Sigma$  PAK – Konzentrationen auf. Es wurde von einzelnen punktuellen Belastungen ausgegangen. Bodenluftuntersuchungen waren unauffällig.

Im Hinblick auf die Deponierbarkeit / Wiederverwertbarkeit des Aushubmaterials wurde eine Bodenmischprobe aus dem Ausfüllungshorizont untersucht. Aus den Analyseergebnissen geht hervor, dass möglicher Bodenaushub aus dem Ausfüllungshorizont der LAGA Klasse Z2 zuzuordnen ist.

Gut-Dämme-Straße 15, Flurstück Nr. 4307 (ehem. Nr. 4277 und anteilig Nr. 4284)

Das Grundstück Gut-Dämme-Straße 15 wird nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster aufgeführt. Auch führte die im Zuge der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführte Bauaktenrecherche zu keinen Hinweisen oder Kenntnissen über Nutzungen, die keine Rückschlüsse auf eine mögliche schädliche Bodenveränderung des Bodens zulässt.

Dieser Eindruck wird durch das Ergebnis der Orientierenden Gefährdungsabschätzung bestätigt. Es wurde in nur einer von 10 Rammkernbohrungen im Auffüllungshorizont (0,0 – 0,8 m) eine geringfügige Verunreinigung durch Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe nachgewiesen, die möglicherweise auf geringfügige Rückstände von Asphalt oder Schlacken und Aschen zurückzuführen ist. Die aus der Analyse hervorgehenden Schwermetall- und Benzo(a)pyrengelalte überschreiten in keiner Probe die Prüfwerte der BBodSchV für Gewerbe- und Industriegrundstücke. Die entnommenen Bodenluftproben weisen ebenfalls keine umweltrelevanten Konzentrationen auf. Die nachgewiesenen MKW-Gehalte sind  $< 100$  mg/kg und können als typische Hintergrundbelastung eingestuft werden. Im Hinblick auf die Deponierbarkeit / Wiederverwertbarkeit des Aushubmaterials wurden zwei Bodenmischproben aus dem Ausfüllungshorizont untersucht. Aus den Analyseergebnissen geht hervor, dass möglicher Bodenaushub aus dem Ausfüllungshorizont der LAGA Klasse Z1.2 und Z2 zuzuordnen ist.

### 5.2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

#### Altlastenverdachtsflächen:

Gut-Dämme-Straße 8, Flurstück Nr. 4316 (ehem. Nr. 3466)

Im Rahmen der Orientierenden Gefährdungsabschätzung wurden keine Auffälligkeiten nachgewiesen. Aktuell wurde hier ein Möbelhaus neu errichtet. Ein- und Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Gut-Dämme-Straße 10 - 12, Flurstücke Nr. 4296 und anteilig Nr. 4316 (ehem. Nr. 3509), Altstandort AS 2840

Im Rahmen der Orientierenden Gefährdungsabschätzung wurden keine Auffälligkeiten nachgewiesen, so dass der Altlastenverdacht für dieses Grundstück ausgeräumt werden konnte. Das Grundstück wird nur noch nachrichtlich im Kataster geführt. Aufgrund der vorliegenden Informationen besteht keine Gefährdung der Wirkungspfade Boden - Mensch, Boden - Grundwasser und Bodenluft - Mensch.

Im Hinblick auf die Deponierbarkeit / Wiederverwertbarkeit des Bodenaushubs kann davon ausgegangen werden, dass das Aushubmaterial der LAGA Klasse Z2 zuzuordnen ist und entweder entsorgt oder einer Wiederverwertung zugeführt werden kann.

Gut-Dämme Straße 14 (ehem. Krefelder Straße Nr. 216 und Nr. 218 ), Flurstücke Nr. 4317 - 4320 (ehem. Flst Nr. 3056 und anteilig Nr. 3434)

Im Rahmen der Orientierenden Gefährdungsabschätzung wurden im Auffüllungshorizont des Untersuchungsbereiches punktuelle Bodenverunreinigungen mit Arsen, Blei und Zink nachgewiesen. Im Rahmen der Baumaßnahme zum Neubau des Jobcenters wurde eine gutachterliche Begleitung durchgeführt. Um eine Gefährdung auch für zukünftige sensiblere Nutzungen ausschließen zu können, wurden im Rahmen der Baumaßnahmen die belasteten Materialien vollständig ausgehoben und ordnungsgemäß entsorgt. Die Freimessungen belegen, dass keine Prüfwertüberschreitungen mehr vorliegen. Eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser können ausgeschlossen werden.

Die Grundstücke werden auch weiterhin nicht als altlastverdächtige Fläche und Altlasten im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen geführt. Nach § 8 LbodSchG werden diese Grundstücke lediglich mit einer besonderen Kennzeichnung nachrichtlich (AA 9940) geführt, damit dokumentiert die Untere Bodenschutzbehörde nachvollziehbar, dass die Fläche saniert wurde.

Auf den Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 4319 und 4320 (Gut-Dämme Straße 14) wurde im Rahmen von Baumaßnahmen ein PAK-Schaden ermittelt. Es handelt es sich um einen kleinräumigen, lokal begrenzten (stationären) Schaden. Da Sanierungsmaßnahmen nur mit einem hohen technischen und finanziellen Aufwand zu realisieren sind, würden derartige Maßnahmen dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht gerecht, so dass seitens der Unteren Bodenschutzbehörde keine Sanierungsmaßnahme angeordnet wird. Durch die geplante Baumaßnahme erfolgt zudem eine Versiegelung des Schadensherdes, wodurch ein Zutritt von Niederschlagswasser wirksam verhindert wird. Unter diesen Voraussetzungen werden die belasteten Teilbereiche der Grundstücke Flst. Nr. 4319 und 4320, Gut-Dämme-Straße 14 (ehem. Krefelder Straße 216, anteilig Flst Nr. 3434) gemäß § 8 LbodSchG als Altlast im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Aachen aufgenommen.

Im Hinblick auf die Deponierbarkeit / Wiederverwertbarkeit des Bodenaushubs ist davon auszugehen, dass zukünftig anfallendes PAK-haltiges Aushubmaterial als gefährlicher Abfall zu entsorgen ist. Eine gutachterliche Begleitung von Erdarbeiten ist unabdingbar.

Hinweis:

Es wird empfohlen, die Teilbereiche mit dem PAK-Schaden auf dem Grundstücken Nr. 4319 und 4320 (Gut-Dämme Strasse 14) nach § 9 Abs. 5 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen. Der belastete Teilbereich dieser Grundstücksflächen wird gemäß § 8 LbodSchG als Altlast im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Aachen geführt.

Krefelder Straße 216, Flurstück Nr. 4321 (ehem. anteilig Nr. 3434) Altstandort AS 3270

Im Rahmen der Orientierenden Gefährdungsabschätzung wurde punktuell in einer Tiefe von 3,5 m – 4,5 eine Verunreinigung durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe ( $\Sigma$  PAK) nachgewiesen. Da es sich um kleinräumige, punktuelle Bodenverunreinigungen handelt, die nicht im direkten Zugriffsbereich von Menschen liegen, die durch die vorhandene und geplante Versiegelung gesichert sind und deren Verlagerung aufgrund der geologisch - hydrogeologischen Standortbedingungen ausgeschlossen werden kann, wird von einer Gefährdung von Boden, Mensch und Grundwasser im Rahmen der heutigen und der geplanten Nutzung laut Gutachten nicht ausgegangen. Aufgrund dieses Ergebnisses kann der Altlastenverdacht ausgeräumt werden. Das Grundstück wird nur noch nachrichtlich im Kataster geführt. Da aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass in punktuellen Bereichen erhöhte Restbelastungen auftreten können, ist eine gutachterliche Begleitung der anfallenden Bodenaushubarbeiten erforderlich.

Im Hinblick auf die Deponierbarkeit / Wiederverwertbarkeit des Bodenaushubs kann davon ausgegangen werden, dass das Aushubmaterial im Wesentlichen der LAGA Klasse Z2 zuzuordnen und zu entsorgen ist.

Die aufgeführten Regelungen zur Berücksichtigung der Bodenbelange werden im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan aufgenommen.

Im Hinblick auf die Deponierbarkeit / Wiederverwertbarkeit des Aushubmaterials wurde eine Bodenmischprobe aus dem Ausfüllungshorizont untersucht. Aus den Analyseergebnissen geht hervor, dass möglicher Bodenaushub aus dem Ausfüllungshorizont der LAGA Klasse Z2 zuzuordnen ist.

Gut-Dämme-Straße 15, Flurstück Nr. 4307 (ehem. Nr. 4277 und anteilig Nr. 4284)

Es wurden keine schädlichen Bodenverunreinigungen nachgewiesen, die für die aktuelle und die geplanten Nutzungen eine Gefährdung der Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Grundwasser, und Boden-Luft darstellen.

Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass in punktuellen Bereichen erhöhte Restbelastungen auftreten können, ist eine gutachterliche Begleitung der anfallenden Bodenaushubarbeiten erforderlich. In den Städtebaulichen Verträgen zum Bebauungsplan wird aufgenommen, dass eine gutachterliche Begleitung der anfallenden Bodenaushubarbeiten erforderlich ist. Im Hinblick auf die Deponierbarkeit / Wiederverwertbarkeit des Bodenaushubs kann davon ausgegangen werden, dass das Aushubmaterial der LAGA Klasse Z1.2 und Z2 zuzuordnen ist.

#### Schutzwürdige Böden

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen im Hinblick auf die geplanten Nutzungen keine Bedenken, da im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden vorhanden sind.

### 5.2.4 Schutzgut Wasser

#### 5.2.4.1 Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB ist Wasser ein Schutzgut, ebenso sind nach § 1 (6) Nr. 8 BauGB Abwasser und Trinkwasser Belange, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Das Wasserhaushaltsgesetz formuliert insbesondere die Genehmigungstatbestände für bestimmte Gewässerbenutzungen sowie die Grundsätze für die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung. Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, Lebensgrundlage des Menschen, Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie nutzbares Gut nachhaltig zu bewirtschaften.

Das Landeswassergesetz NW formuliert in § 51a Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten ist zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut und versiegelt ist, trifft § 51a hier nicht zu. Entsprechende Regelungen können jedoch als Satzung beschlossen oder durch Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Weitergehende Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung regelt der Trennerlass (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 – vom 26.5.2004) des Landes Nordrhein-Westfalen.

#### Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich laut dem Bericht zur orientierenden Gefährdungsabschätzung des Büros Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH (12.08.2013) im Bereich der Basisschichten der Aachener Kreideformation. Diese sind geprägt durch Sand- und Schluff- bzw. schluffige Ton-Wechsellagen, die charakteristischerweise linsenartig aufgebaut und nicht horizontbeständig sind. Die Aachener Kreideformation wurde bei ca. 3,4 – 6,7 m unter Flur angetroffen. Über den Schichten der Aachener Kreideformation befinden sich feinsandige Schluffe in steifer Konsistenz (Schwemmlöß) bzw. Auffüllungen. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen weisen darauf hin, dass die gewachsenen Böden im gesamten Plangebiet durch heterogene Aufschüttungen in einer Mächtigkeit bis ca. 5 m überlagert werden.

Charakteristisch für den anstehenden Boden sind feuchte Böden mit örtlich mittlerer bis starker Staunässe, deren Porenwasser wie Druckwasser wirkt. Das Grundwasser steht teilweise in 0,9 bis drei Meter unter Flur an. Infolge der vorhandenen Bodenverhältnisse ist eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie außerhalb des Einzugsbereichs von Grundwasserbrunnen, thermalwasserführenden Schichten oder Grundwassermessstellen.

#### Oberflächengewässer

Im Plangebiet selbst und in näherem Umfeld befindet sich kein Oberflächengewässer. Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Wurm.

#### Abwasser

Das Plangebiet ist bereits bebaut und grundsätzlich durch die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Krefelderstraße und Gut-Dämme-Straße abwassertechnisch erschlossen. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer bzw. die Versickerung auf dem Grundstück ist daher nach § 51a nicht erforderlich. Eine Versickerung ist aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse auch nicht möglich. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Aachen-Soers. Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist damit grundsätzlich über die Anschlüsse an die vorhandenen Leitungen gewährleistet.

#### 5.2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

##### Grundwasser

Infolge des teilweise sehr geringen Grundwasserflurabstandes und der möglichen Staunässe in den oberen Bodenschichten können Tiefgeschosse und Fundamente ins Grundwasser einbinden bzw. von der Staunässe betroffen sein. Daher sind diese druckwasserdicht gemäß DIN 18195-6 auszubilden. Alternativ kann durch ein Gutachten nachgewiesen werden, dass keine Einbindung ins Schichtenwasser / Grundwasser stattfinden wird. Falls eine Einbindung massiver Bauten (auch Fundamente) ins Schichtenwasser / Grundwasser wahrscheinlich ist, muss durch ein hydrogeologisches Gutachten geklärt werden, dass die Baumaßnahme weder einen Aufstau, noch eine Absenkung und / oder unbeabsichtigte Umleitung bewirken wird. Eine gegebenenfalls erforderlich werdende Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung während der Bauphase muss im Vorfeld von Baumaßnahmen von der Unteren Wasserbehörde genehmigt werden und über die Bauphase hinaus nicht andauern.

Durch die Realisierung der Bebauung entsteht kein nennenswerter Zuwachs des Abflusses, da das Plangebiet bereits heute nahezu vollständig versiegelt ist. Eine Verringerung der Grundwassererneubildung ist nicht zu erwarten.

##### Oberflächengewässer

Durch die Verwirklichung der Bebauung entsteht kein nennenswerter Zuwachs des Abflusses, da das Plangebiet bereits heute nahezu vollständig versiegelt ist. Da das Plangebiet allerdings innerhalb des Einzugsgebietes der Wurm liegt, sind im Rahmen der Entwässerungsplanung die Belange des Hochwasserschutzes, wie in der Zusammenfassung zum Schutzgut Wasser aufgeführt, zu berücksichtigen.

##### Abwasser

Sowohl in der Gut-Dämme-Straße als auch in der grundstücksseitigen Seite der Krefelder Straße liegt jeweils ein Mischwasserkanal. Zusätzlich verläuft auf der gegenüberliegenden Seite (westlichen Seite) der Krefelder Straße ein Regenwasserkanal, der zur Wurm führt. Eine konkrete Entwässerungsplanung ist in Abstimmung mit dem Fachbereich 61/73 durchzuführen und ggf. mit dem Wasserverband Eifel - Rur abzustimmen. Im Zuge der Planung kann auch geklärt werden, ob Anschlüsse an den vorhandenen Regenwasserkanal vorhanden sind und ggf. genutzt werden können. Seitens des Umweltamtes wird ein Abflussbeiwert von maximal 0,8 gefordert u.a. vor dem Hintergrund des Hochwasserschutzes. Bei einer Überschreitung des Abflussbeiwertes von 0,8 sind die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Ggf. werden Maßnahmen zur dezentralen Rückhaltung erforderlich. Vor Beginn des Baugenehmigungsverfahrens ist der Unteren Wasserbehörde eine schriftliche Stellungnahme des FB 61/73 zu der Entwässerungsplanung vorzulegen.

#### Zusammenfassung der Auflagen zum Schutzgut Wasser:

- Erdberührte Bauteile sind aufgrund des geringen Flurabstandes und anstehenden Schichtenwassers (hydrostatisch drückendes Porenwasser) laut DIN 18195-6 zwingend druckwasserdicht auszubilden. Alternativ kann durch ein Gutachten nachgewiesen werden, dass das entsprechende Bauteil nicht ins Schichtenwasser / Grundwasser einbinden wird.

- Es dürfen keine über die Bauphase hinaus dauernden Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen vorgenommen werden.
- Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen während der Bauphase sind vorher bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Sollte das Grundwasser aufgedrungen werden, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- Der Grundwasserstrom darf nicht durch massive Bauwerke (auch Fundamente), die einen Aufstau, eine Absenkung und / oder eine unbeabsichtigte Umleitung bewirken könnten, negativ beeinträchtigt werden. Deswegen ist frühzeitig vor Baubeginn der Grundwasserstand im Baufeld zu ermitteln und mit der Tiefe der für das Bauvorhaben erforderlichen Baugrube zu vergleichen. Ein hydrogeologisches Gutachten muss diese Problematik dann gegebenenfalls klären, wenn ein Einbinden von Bauwerken zu besorgen ist. Das Ergebnis des Gutachtens ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.
- Großflächige Metalleindeckungen (auch Fassaden) wie z.B. aus Kupfer, Zink und Blei sind als Außenhaut grundsätzlich unzulässig, wenn nicht sichergestellt ist, dass die ausgespülten Schwermetallpartikel durch Vorklärung des Niederschlagswassers zurückgehalten und vorschriftsmäßig entsorgt werden. Aluminiumverkleidungen sind zulässig.
- In Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen (FB 61/73), Abteilung Koordinierungsstelle Abwasser, ist eine konkrete Entwässerungsplanung durchzuführen. Dabei ist u.a. auch der Hochwasserschutz zu beachten. Die Erfüllung der gewählten Maßnahmen zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes muss in Absprache mit der abwasserbeseitigungspflichtigen Stadt (FB 61/73) und gegebenenfalls mit dem Wasserverband Eifel - Rur, je nach Art der Maßnahme seitens des FB 61/73 (z.B. durch eine Forderung von dezentralen privaten Rückhaltmaßnahmen - alternativ einer zentralen städtischen) gesichert und entsprechend durch den Vorhabenträger umgesetzt werden.
- Der Unteren Wasserbehörde ist vor Beginn des Baugenehmigungsverfahrens eine schriftliche Stellungnahme des Fachbereichs Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Koordinierungsstelle Abwasser, zu dieser Planung (inklusive des Hochwasserschutzes) vorzulegen.

## 5.2.5 Schutzgut Luft und Klima

### 5.2.5.1 Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Das Plangebiet befindet sich im Niederungsgebiet der Soers. Nach der Klimafunktionskarte des Gesamtstädtischen Klimagutachtens Aachen, Stand 2000, liegt in diesem Bereich (inkl. Gewerbegebiet Krefelderstr. / Grüner Weg / Jülicher Straße) ein Kaltluftsammlgebiet vor, das während austauscharmer Wetterlagen einhergeht mit einem flächenhaft hohen Immissionspotential. Nach der Klimafunktionskarte liegt im Plangebiet ein Gewerbe- und Industrieklima vor, das sich durch erhöhte Schadstoff- und Abwärmelastung auszeichnet. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der vorhandenen Bebauung ist im Sommerhalbjahr zusätzlich von einem belastenden Gebäudeblockklima mit hoher Schwülebelastung auszugehen.

Lufthygienisch ist durch die vorhandene verkehrliche Belastung der Krefelder Straße mit etwa 28.000 Kfz im DTV und einem hohen LKW-Anteil bereits heute von einer erhöhten Luftschadstoffbelastung für mögliche Nutzungen im Nahbereich dieser Verkehrsflächen im geplanten Sondergebiet auszugehen. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von der Peutz Consult GmbH eine Luftschadstoffuntersuchung mit dem Screeningmodell IMMISLuft für die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM10 und PM2,5) und Stickstoffdioxid (NO2) durchgeführt (Stand 21.02.2014). Die ermittelten Immissionen wurden mit den Grenzwerten der 39. BImSchV verglichen und beurteilt.

### 5.2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Der Umbau bzw. der Neubau der Gebäude im Bereich Krefelder Straße und Gut-Dämme-Straße erfolgt abschnittsweise in den Baufeldern. Bereits umgesetzt sind das Gebäude für das Möbelhaus Trösser und den McFIT im ersten Baufeld sowie der Neubau des Jobcenters im Baufeld III. Die baulichen Maßnahmen in den weiteren Baufeldern erfolgen nachgelagert. Mit der Realisierung der Planung unter Ausschöpfung der geplanten Gebäudehöhen erfolgt an der

Krefelder Straße eine gegenüber dem Bestand klimatisch ungünstigere Verdichtung der Bebauung in vertikaler Form. Im Rahmen der Luftschadstoffuntersuchung für die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM10 und PM2,5) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) wurde durch die Peutz Consult GmbH (Stand 21.02.2014) der Analysefall, bezogen auf das Jahr 2012 (da hierfür die aktuellsten Messwerte vorhanden waren) verglichen mit dem Nullfall und dem Planfall (zusätzliche Verkehrserzeugung von täglich rund 3.290 Kfz-Fahrten) im Jahr 2015, wenn die Maßnahme vollständig umgesetzt sein soll. Die Auswirkungen des geplanten Parkhauses auf die Luftschadstoffsituation wurden hierbei nicht betrachtet. Dies erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Gemäß dem Gutachten werden für die untersuchten Luftschadstoffe Feinstaub (PM10 und PM2,5) und Stickstoffdioxid (No<sub>2</sub>) die Jahresmittelwerte sowie die Kurzzeitkriterien der 39. BImSchV im Analyse-, Null- und auch im Planfall an allen Straßenabschnitten und im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten. Für den Planfall ergeben sich im Vergleich zum Nullfall aufgrund der Verkehrszunahme keine bzw. nur sehr geringe Erhöhungen der Luftschadstoffe. Daher ergeben sich aus klimatologischer Sicht keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der Bestandssituation. Es wird weiterhin ein Gewerbe- und Industrieklima sowie das im Sommer hinzukommende Gebäudeblockklima vorherrschen.

Insgesamt betrachtet ergeben sich durch die Planungen gegenüber der Bestandssituation keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen hinsichtlich der vorhandenen klimatischen und lufthygienischen Belastungen. Um diese Bestandssituation nicht weiter zu beeinträchtigen, werden im Bebauungsplan die langfristig erhaltenswerten Baumstandorte im Süden des Plangebiets gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Pflanzbindung festgesetzt. Des Weiteren wird durch die verbindliche Darstellung von Baumstandorten im Außenanlageplan die Anpflanzung von zusätzlichen Bäumen innerhalb der Freianlagen gesichert. Zudem wird Herstellung von Dachbegrünungen oder begrünten Innenhöfen von Neubauten auf den Flst. Nr. 4296 (Gut-Dämme-Straße 10 -12), Flst. Nr. 4317 und 4319 (Krefelder Straße 218) sowie auf dem Flst. Nr. 4321 (Krefelder Straße 216) in einem Umfang von 20 % durch die verbindliche Darstellung im Außenanlagenplan gewährleistet. Damit soll insgesamt ein Beitrag zur Verbesserung der derzeitigen klimatischen und lufthygienischen Situation geleistet werden. Im Bereich des Parkhauses ist erfahrungsgemäß mit einer erhöhten lufthygienischen Belastung zu rechnen. Im Rahmen weiterer anstehender Baugenehmigungsverfahren ist daher zu prüfen, ob ggf. Maßnahmen zur Reduktion der lufthygienischen Belastung erforderlich werden.

## 5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

### 5.2.6.1 Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Der Bereich des Plangebiets ist aufgrund der vorhandenen unterschiedlichen Gebäudestrukturen und -kubaturen sowie aufgrund unterschiedlicher baulicher Höhen städtebaulich heterogen geprägt. Bereits heute ist kein natürliches Landschaftsbild mehr vorhanden. Die Außenflächen innerhalb des Plangebiets sind durch Gebäude, Parkplatzflächen sowie durch Hof- und Erschließungsflächen nahezu vollständig versiegelt. Lediglich im südwestlichen Randbereich befinden sich die unter Punkt 1.2.2.1 bereits erwähnten Baumstandorte entlang der Gut-Dämme-Straße.

### 5.2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes durch geplante Bebauungen ist nicht zu erwarten, da die vorhandene Bebauungsstruktur teilweise erhalten bleibt und durch Ersatzbauten mindergenutzter Gebäude städtebaulich sinnvoll ergänzt wird. Durch die Anpflanzung von Baumstandorten entlang der Krefelder Straße in der vorgesehenen Art und Anzahl wird eine sowohl ökologisch als auch städtebaulich sinnvolle Begrünung des Straßenraums erreicht. Durch die Herstellung der zusätzlich vorgesehenen Baumstandorte im weiteren Planbereich in Verbindung mit der anteiligen Begrünung der Freiflächen sowie der Dach- oder Gebäudeinnenbereiche von Neubauten wird eine zusätzliche Durchgrünung des gesamten Plangebiets erreicht. Diese Maßnahmen sind insgesamt als Beitrag zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes anzusehen.

## 5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### 5.2.7.1 Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt außerhalb des Denkmalsbereiches Innenstadt sowie außerhalb einer archäologisch bedeutsamen

Landschaft. Eine denkmalschutzrechtlich relevante Bebauung ist nicht vorhanden.

#### 5.2.7.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die Planung sind derzeit keine Ein- und Auswirkungen zu erwarten. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Umgang mit möglichen Bodenfundstellen im Zuge von Bauarbeiten mit dem Hinweis des zu benachrichtigenden Fachamtes aufgenommen werden. Durch die unter den Hinweisen erfassten Maßnahmen bei etwaigen Bodenfunden werden erhebliche Beeinträchtigungen auf die Kultur und Sachgüter verhindert.

#### 5.2.8 Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen. Die besondere Auseinandersetzung von Wechselwirkungen ist nur dann erforderlich, wenn Sie bei Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und Umweltaspekte von entsprechender Bedeutung ist. Die im Kapitel Umweltbelange behandelte schutzgutbezogene Betrachtung der einzelnen Umweltaspekte berücksichtigt bereits die möglichen Wechselwirkungen und die sich daraus ergebenden Umweltauswirkungen. Von einer weitergehenden Betrachtung kann daher Abstand genommen werden.

## 6. Kosten

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan des Innenbereichs aufgestellt. Die bestehende Aufteilung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen wird grundsätzlich erhalten. Kosten im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben sich für die Stadt Aachen nicht. Die durch das Bebauungsplanverfahren entstehenden Kosten einschließlich der Kosten für die Erstellung von erforderlichen Gutachten werden durch den Vorhabenträger getragen. Die Kostenübernahme aller erforderlichen Maßnahmen wird über städtebauliche Verträge gesichert.

## 7. Städtebauliche Verträge

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes werden mit den Vorhabenträgern Städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB geschlossen, die die Inhalte des Projektes und die Verpflichtungen der Vertragsparteien festlegen. In den Städtebaulichen Verträgen werden über einzelne planungsrechtliche Festsetzungen hinausgehend u.a. folgende Regelungen getroffen:

### Beschilderungen und Fahrbahnmarkierungen

Gemäß § 1 (3) des am 17./18.12.2014 geschlossenen städtebaulichen Vertrags zum Grundstück Gemarkung Aachen, Flur 71, Flurstück 4307, verpflichtet sich der Vorhabenträger, auf seine Kosten zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Verkehrsführung im Bereich der Zu- und Ausfahrten Krefelder Str. und Gut-Dämme-Straße in Abstimmung mit der Stadt einen Fachplaner mit der Erstellung eines Markierungs- und Beschilderungsplanes einschließlich einer etwaigen Querungshilfe auf der Gut-Dämme-Straße zu beauftragen und diesen Plan der Stadt vorzulegen. Die Vorhabenträger verpflichten sich, die im beiliegenden Markierungs- und Beschilderungsplan dargestellten Maßnahmen

- Beschilderungen auf den privaten Flächen und im öffentlichen Raum,
  - bei Bedarf die Herstellung von Markierungen und Anbringen von Piktogrammen auf den öffentlichen Verkehrsflächen
  - bei Bedarf die Herstellung einer Querungshilfe einschließlich Markierung, Beleuchtung nach vorheriger verkehrsgutachterlicher Untersuchung (die erforderliche Bordsteinabsenkung erfolgt unverzüglich)
- stufenweise vorzunehmen. Die Anordnung der Beschilderung wird unverzüglich beantragt und spätestens 3 Monate nach Anordnung hergestellt. Die weiteren Maßnahmen werden auf Anforderung durch die Stadt Aachen (FB 61) zur Anordnung beantragt und entsprechend angebracht, jedoch nicht vor Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die entstehenden Kosten trägt der Vorhabenträger. Diese Verpflichtung werden die Vorhabenträger im Falle der Veräußerung ihrer Grundstücke rechtsverbindlich mit Weitergabeverpflichtung auf ihren Rechtsnachfolger übertragen. Die

durchgeführten Markierungs- und Beschilderungsarbeiten bedürfen der Abnahme durch die Stadt, die diese innerhalb einer Frist von 2 Wochen nach Zugang der schriftlichen Anzeige der Fertigstellung durchführen wird.

#### Monitoring

Gemäß § 1 (4) des am 17./18.12.2014 geschlossenen städtebaulichen Vertrags zum Grundstück Gemarkung Aachen, Flur 71, Flurstück 4307, verpflichtet sich der Vorhabenträger, in enger Abstimmung mit dem FB 61/30 der Stadt Aachen, zu gegebener Zeit eine verkehrsgutachterliche Untersuchung (Monitoring) auf eigene Kosten in Auftrag zu geben. Sollte diese zu dem Ergebnis kommen, das eine Querungshilfe (im Bereich der Gut-Dämme-Straße) erforderlich ist, verpflichtet sich der Vorhabenträger, mit der Stadt FB (03/20) einen entsprechenden Ausbauprojekt abzuschließen. Ihm ist bekannt, dass die Stellung einer Sicherheit verlangt werden wird, sofern geleistete Bürgschaften zurückgegeben wurden.

#### Außenanlagenplan

Die Vorhabenträger verpflichten sich, die im Eigentum stehenden Grundstücke gemäß dem Außenanlagenplan, der als Anlage 3 Bestandteil der städtebaulichen Verträge wird, herzustellen

#### Städtebauliche Raumkante

Die Vorhabenträger verpflichten sich, gemäß den Darstellungen des Außenanlagenplans, mit allen Neubauten im Bereich der Krefelder Straße an die Linie, die durch die Gebäudekante des Gebäudes Krefelder Straße 218 (Pick-Up), Gemarkung Aachen, Flur 71, Flst. Nr. 4317 und Nr. 4319 zur Krefelder Straße hin neu entsteht, heranzubauen.

Bis zu einer Höhe von 153,00 m ü NHN ist ein Zurücktreten von dieser Linie zulässig. Darüber hinaus ist ein Zurücktreten von dieser Linie bis zu einem Anteil von 45% mit der der Krefelder Straße zugewandten Gebäudekante zulässig.

Bei den Gebäuden auf den Grundstücken Flst. Nr. 4321 und 4316 besteht die Verpflichtung zum Heranrücken an diese Linie erst bei vollständiger Neuerrichtung der Gebäude.

#### Gutachterliche bodenkundliche Baubegleitung:

Erdarbeiten auf den Grundstücken Flst Nr. 4321, (ehem. Nr. 3434), Nr. 4317 - 4320 (ehem. Nr. 3056), Nr. 4307 (ehem. Nr. 4277) sowie auf dem Flst. Nr. 4296 (ehem. anteilig Nr. 3509) sind durch einen Sachverständigen für Altlasten / Bodenschutz zu überwachen, der von den Vorhabenträgern zu beauftragen ist. Die Vorhabenträger teilen der Stadt, Fachbereich Umwelt, mit, welcher Sachverständige beauftragt wurde.

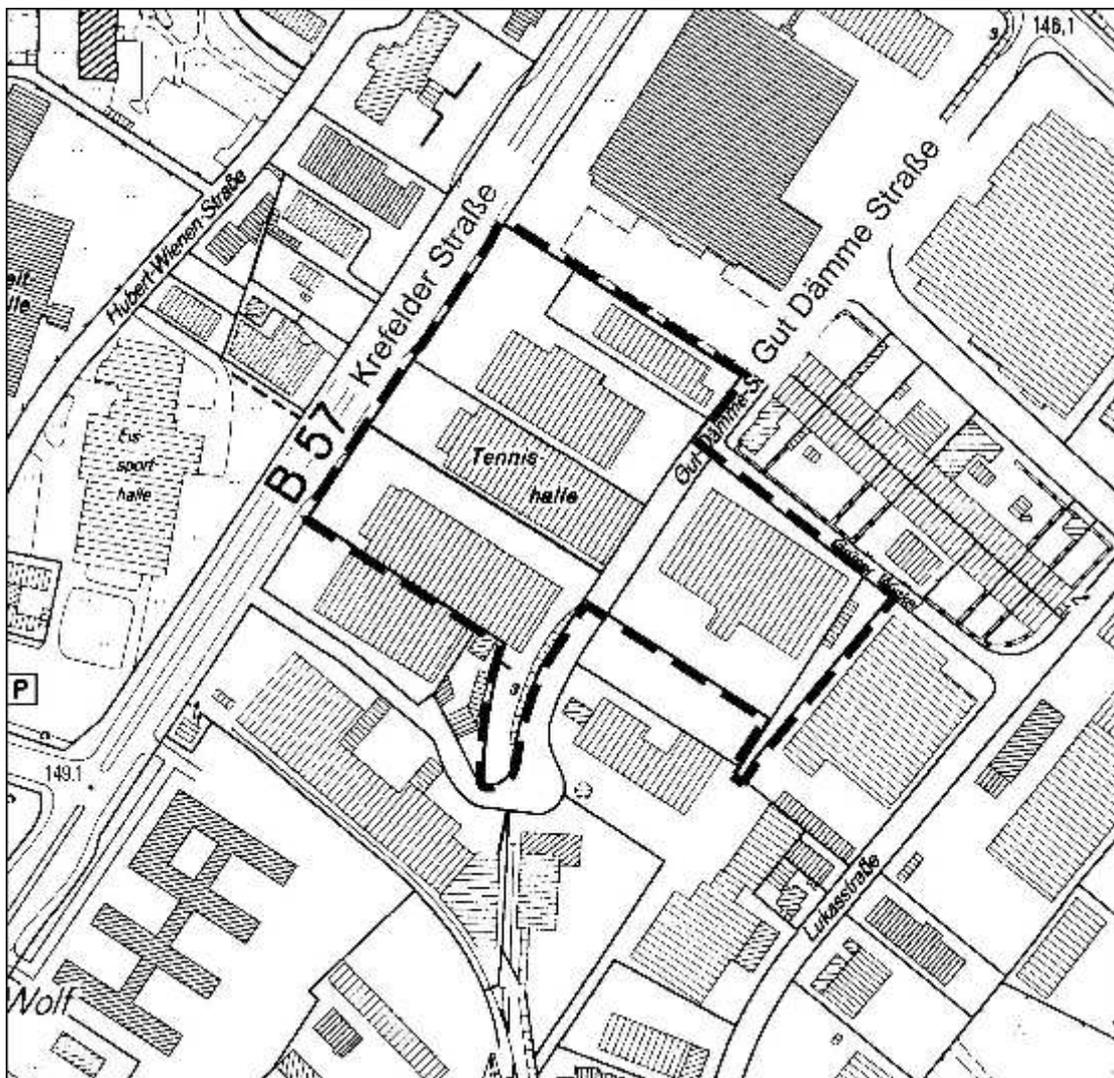
### **8. Plandaten**

Sondergebiet SO1	2,66 ha
Gewerbegebiete GE 1, GE 2	1,04 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,13 ha
Fläche Plangebiet gesamt	3,83 ha

# Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 952

## - Krefelder Straße / Grüner Winkel -

Für den Bereich zwischen Krefelder Straße, Grüner Winkel und Gut-Dämme-Straße  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
(Stand 15.05.2015)



Lage des Plangebietes

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung**

1.	52074 Aachen	3
2.	52064 Aachen	5
3.	52074 Aachen	6

1. **52074 Aachen**  
**e-mail vom 04.04.2013**

**"bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de> Feedback Planverf**

**Von:** onlineservices@regioit-aachen.de

**Gesendet:** 04.04.2013 11:20:12

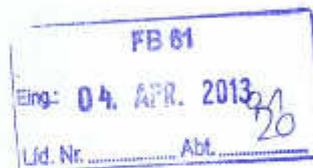
**An:** "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Krefelder- Gut-Dämme-Str.



Kritik: Im Hinblick auf das ohnehin ökologisch nahezu wertlose Gelände ist der Erhalt der wenigen übriggebliebenen Weidenbäume und Restgrünflächen oberstes Gebot unabhängig von Baumsatzungsbelangen. Wenn in dieser Gewerbebednis irgendetwas ästhetisch ist, dann sind es allein die Bäume.

Ich hoffe daher auf soviel ökologische Vernunft, diese Bäume zu erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Falk

Zustimmung:

Gesamteindruck: Verbesserungswürdig

Wohnort: ohne räumlichen Bezug zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: allgemein Planungsinteressierter

Anschrift:

52074 Aachen

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio IT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 04.04.2013 - 11:20:12

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Plangebiet ist aufgrund der Nutzung als Gewerbe- und Einzelhandelsstandort bereits zum größten Teil durch Gebäude, Stellplatzflächen mit deren Zufahrten sowie durch Anlieferzonen überbaut und somit weitestgehend versiegelt. Die Nutzung der Grundstücksflächen entspricht den grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen. Im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets befindet sich eine zusammenhängende Grünfläche mit vereinzelt Baumbestand entlang der Gut-Dämme-Straße, welche teilweise ebenfalls als offene Stellplatzfläche genutzt wird. Die in dieser Grünfläche befindlichen 15 Baumstandorte sowie 1 weiterer Baum innerhalb des Nahbereichs der Bebauung innerhalb der Erschließungsflächen auf dem Grundstück Flurstück Nr. 3434 wurden auf ihre Art und ihren Zustand durch das Gutachten „Erfassung Baumbestand Quartier Nord - Erläuterungstext -“, des Büros Schöke Landschaftsarchitekten, Stand September 2013, im Zuge des Bebauungsplanverfahrens untersucht. Aus dem Ergebnis des Gutachtens und der fachlichen Auswertung des Bestandes durch das Umweltamt des Stadt Aachen geht hervor, dass unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung sowie des spezifischen Erhaltungszustandes der einzelnen Baumstandorte, unabhängig von Ihrer Erfassung durch die Baumschutzsatzung, aus artenschutzfachlicher Sicht 8 Baumstandorte weiterhin dauerhaft zu erhalten sind. Die zu erhaltenden Baumstandorte sind demnach eine Krim-Linde (Nr. 2), fünf Vogelkirschen (Nr. 3 - 7), ein Feldahorn (Nr. 8) sowie eine Eberesche (Nr. 10). Die genaue Lage dieser Baumstandorte ist dem Lageplan: Übersicht Baumbestand September 2013 des Gutachtens „Erfassung Baumbestand Quartier Nord - Erläuterungstext -“, des Büros Schöke Landschaftsarchitekten, Stand September 2013, zu entnehmen. Mit den zu erhaltenden Baumstandorten einhergehend sind auch die den Stamm umgebenden ebenerdigen Flächen um die Baumstandorte, entsprechend der Fläche Ihrer Kronentraufe zu schützen, bzw. in ihren jetzigen Ausprägungen zu erhalten. Somit wird auch der Schutz von vorhandenen Grünflächen im Nahbereich dieser Baumstandorte sichergestellt. Um den Schutz dieser Baumstandorte planungsrechtlich dauerhaft zu gewährleisten, sollen diese im Bebauungsplan festgesetzt werden. Hierdurch wird den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen sowie den artenschutzrechtlichen Vorgaben des BNatSchG ausreichend Rechnung getragen. Die angesprochenen Weiden konnten nicht erhalten werden. Für die von Pilz befallenen Weiden war gemäß der Baumschutzsatzung eine Fällgenehmigung beantragt worden. Aufgrund des Zustandes der Bäume wurde diese genehmigt. Für diese Fälle sieht die Satzung auch keine Ersatzpflanzung vor.

Zusätzlich zu den zu erhaltenden Baumstandorten erfolgt die Anpflanzung neuer Baumstandorte. Die Anzahl sowie die Lage dieser Baumstandorte ist dem Außenanlageplan zu entnehmen. Die Anpflanzung sowie der dauerhafte Erhalt dieser Baumstandorte werden durch die verbindliche Darstellung dieser Baumstandorte im Außenanlageplan gesichert. Der Außenanlageplan wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

2. , 52064 Aachen  
e-mail vom 04.04.2013

**"bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de> Feedback Planver**

**Von:** onlineservices@regioit-aachen.de

**Gesendet:** 04.04.2013 15:06:41

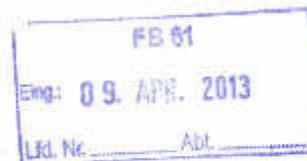
**An:** "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bauungsplan

Planverfahren: Krefelder Str./Gut-Dämmestr.



Kritik: Mit großer Entrüstung habe ich von den Bauungsplänen an obiger Stelle gehört. Soweit mir bekannt ist, befinden sich dort ca. 5 Weiden, die, wie man von Dezenementin Nacken gewohnt, nun vermutlich gefällt werden. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass aktuell ein regelrechter Fällungswahn in Aachen zu beobachten ist, den ich nicht länger bereit bin, hinzunehmen. Gerade die Krefelder Straße - ursprünglich als Eingangstor für die Stadt bestimmt - ist seitens des Bau- u. Planungsdezernats Nacken in eine gesichtslose und vollkommen anonyme Öde verwandelt worden. Weitere Baumfällungen und Grünvernichtungsprogramme sind hier tunlichst zu unterlassen.

Mit besten Grüßen  
Barbara Hillebrand

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: ohne räumlichen Bezug zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: sonstiger Betroffener

Anschrift:

52064 Aachen

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio IT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 04.04.2013 - 15:06:41

### Stellungnahme der Verwaltung:

s. Stellungnahme Nr. 1

3. 52074 Aachen  
e-mail vom 16.04.2013

Eingabe zum Vorhabenbezogenen B-Plan Krefelder Straße



Die bisherige gewerblich genutzte bebaute Fläche beträgt ca. 11.000qm, geplant sind (je nach Planvariante) bis zu 50.000qm Nutzfläche

Geplant sind überwiegende Handelsflächen und Büroflächen, die erheblichen Publikumsverkehr erzeugen (Jobcenter)

Anders als in den Plänen dargestellt, wird bereits das Gebäude Trösser/MacFit errichtet.

Anders als im Bebauungsplan Nr. 791 ausgeführt, wird im ehemaligen AMG Gebäude Einzelhandel betrieben

Die Auswirkungen auf den lokalen Verkehr der um den Faktor 5 erhöhten Nutzfläche gegenüber der aktuellen Situation sind nicht ausreichend berücksichtigt:

1. Schon jetzt ist der Radverkehr auf der Krefelder Straße stadtauswärts unattraktiv und gefährlich. Die neue Brücke für das Stadion wurde ohne Planung des Radverkehrs ausgeführt, behelfsweis darf der Radfahrer jetzt den Fußweg und die Busspur benutzen. Bei dem Neubau des Finanzzentrums wurde eine zusätzliche Ausfahrt auf die Krefelder Straße eingerichtet. Hier (und auch an allen weiteren Ausfahrten im Verlauf der Krefelder Straße) kommt es immer wieder zu gefährlichen Situationen, wenn der PKW-Verkehr einfahren oder auf die Krefelder Straße ausfahren will. Gleichzeitig ist der Radweg auch Fußweg. Nicht nur an Tagen mit erhöhtem Publikumsverkehr im Stadion oder beim ARLV ist das Konfliktpotenzial auf dem gemeinsamen Fuß/Radweg erheblich. Ein attraktiver Fernradweg, der den Verkehr Aachen – Würselen aufnehmen soll (alle sollen demnächst Pedelec fahren) sieht anders aus.

Eine weitere erhebliche Belastung des Fuß/Radweges wird der ÖPNV werden. Gerade Nutzer des Jobcenters werden mit dem ÖPNV anreisen. Zurzeit ist der Fuß/Radweg auch Bushaltestelle!

Sinnvoll ist eine Zufahrt auf das zu planende Gelände. Der Verkehr wird anschließend, wie auch schon auf dem Proldee/Bauhaus Gelände, lokal verteilt. Es sollte auch geprüft werden in wie weit eine großzügigere Zufahrt mit Proldee/Bauhaus, Siemes/Poco und Finanzzentrum geplant werden kann. Dabei ist auch die Zufahrt/Ausfahrt Krefelder Straße /Gut Dämme-Straße zwischen SIEMES und POCO neu zu planen.

Auch die jetzige Situation der Spurführung des KFZ/ÖPNV-Verkehrs ist nicht glücklich

2. Das Ziel, auf dem Gelände auch den fußläufigen Verkehr attraktiv zu gestalten, geht aus der Planung nicht hervor. Alle Flächen sind als Zufahrten eingeplant. Es ist davon auszugehen, dass auch die hinteren Gebäude und das ehemalige AMG Gelände mit den fast 1000 Parkplätzen sehr stark über die Krefelder Straße angefahren werden. Leider wurde bereits durch die Errichtung des Trösser/MacFit Gebäudes die mögliche Variant, das Gelände an den äußeren Grundstücksgrenzen zu umfahren, stark eingeschränkt, bzw. unmöglich gemacht
3. Die Situation auf der Gut-Dämme-Straße ist schon jetzt grenzwertig. Bereits jetzt wird das ehemalige AMG-Gebäude für Einzelhandel genutzt. Nur mit erheblichem Personaleinsatz der umliegende Anlieger wird der Verkehr an frequenzstarken Tagen geregelt, insbesondere müssen die Parkflächen für die eigenen Kunden freigehalten werden.  
Insgesamt ist die Gut-Dämme-Straße im Planbereich nicht für den zu erwartenden Verkehr ausgelegt. Auch im weiteren Verlauf von Kreuzung Grüner Weg/Gut-Dämme-Straße und

Prager Ring/Gut-Dämme-Straße gibt es auch heute schon erhebliche Rückstausituationen. Im weiteren Verlauf ist die Rückfahrt vom zu planenden Gelände über Gut-Dämme-Straße über den Prager Ring zur Krefelder Straße in Richtung Innenstadt sehr stark behindert, da im Kreuzungsbereiche Prager Ring/Krefelder Straße der Linksabbiegerverkehr immer nur mit 3 - 4 Fahrzeugen pro Ampelschaltung möglich ist. Es gibt regelmäßig erhebliche Rückstaus auf dem Prager Ring und in der Gut-Dämme-Straße. Die geplante Parkhausausfahrt zur Straße Grüner Winkel ist auf ihre Leistungsfähigkeit zu prüfen. Die jetzige Möglichkeit, auf einer Straßenseite zu Parken, verhindert, dass beide Fahrtrichtungen gleichzeitig genutzt werden können.

4. Zurzeit wird die ehemalige Bahntrasse vom Grünen Weg zur Gut-Dämme-Straße als Radweg umgebaut. Die Planung sollte diesen Radweg berücksichtigen
5. Durch die Ausweitung der Handelsflächen ist damit zu rechnen, dass weitere Begehrlichkeiten im Umfeld geweckt werden, denen sich die Verwaltung nur schwer entgegenstellen kann. Der Verkehr wird dadurch zunehmen.

Durch erhebliche Verdichtung des Geländes Krefelder Straße/Gut Dämme Straße und die dadurch deutlich intensivere Nutzung der neuen Gebäude wird sich die verkehrliche Situation erheblich verändern. Die verkehrliche Entwicklung muss deswegen auch im erweiterten Umfeld geprüft und geplant werden. Durch die Planung von mindestens 50.000qm Handels- und Gewerbeflächen gegenüber bisherigen 10.000qm wird den KFZ- und Fußgängerverkehr erheblich steigern. Dies ist in der aktuellen Planung nicht berücksichtigt. Die nötige Infrastruktur ist zu Planen und sollte überwiegend auf dem reichlich vorhandenen Investorengelände realisiert werden, auch wenn dadurch nicht alle Gebäude wie geplant errichtet werden können

Aachen, den 16.04.2012

52074 Aachen

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu 1:

Die beschriebenen Einschränkungen für den Radverkehr existieren. Zu berücksichtigen sind jedoch auch die Belange der angrenzenden Grundstücke, deren Erschließung von der Krefelder Straße aus erfolgt. Eine deutliche Verbesserung für den Radverkehr könnte durch eine durchgängige Führung auf der Fahrbahn erzielt werden. Diese Maßnahme ist jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu realisieren, sondern muss in übergeordneten Planungen berücksichtigt werden.

Die Anregungen zur verkehrlichen Bündelung von Grundstückszu- bzw. -ausfahrten entlang der Krefelder Straße beziehen sich zum größten Teil auf Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Diese können daher im Planverfahren nicht berücksichtigt werden. Im Zuge des technischen Ausbaus der einzelnen vorhandenen Grundstückszu- bzw. -ausfahrten entlang der Krefelder Straße im Plangebiet werden die verkehrlichen Belange des Fuß- und Radfahrverkehrs mit berücksichtigt, um das Gefährdungspotential durch den aus- und einfahrenden Kfz-Verkehr mit dem Fuß- und Radfahrverkehr zu minimieren. Die einzelnen Grundstückszu- bzw. -ausfahrten führen somit insgesamt nicht zu einer übermäßigen Gefährdung des Radverkehrs entlang der Krefelder Straße, unabhängig von ihrer Lage oder Anzahl. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist unabhängig davon zu beachten.

Zu 2:

Um die Qualität der Wegeführung auch für Fußgänger sicherzustellen, wurde ein Außenanlagenplan erstellt. Die Zuwegung zum Jobcenter soll barrierefrei in ausreichender Breite gestaltet werden und durch entsprechende Farb- und Materialwahl markiert werden. Der Außenanlagenplan wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Die Herstellung der Freiflächen und die Art ihrer Gestaltung werden somit verbindlich gesichert.

Die Stellplatzflächen östlich der Gut-Dämme-Straße sollen überwiegend von der Gut-Dämme-Straße und vom Grünen Winkel aus erschlossen werden. Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Verkehrsgutachten weist nach, dass durch entsprechende Markierung und Beschilderung die Erschließung über die Gut-Dämme-Straße sichergestellt werden kann.

Zu 3:

Zur Überprüfung der verkehrlichen Auswirkungen der nutzungsbedingt hinzukommenden Kfz-Verkehre wurde ein Verkehrsgutachten durch das Büro BSV, Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH erstellt. Hierbei wurden die Bestandsituation sowie die verkehrlichen Auswirkungen im Prognosefall auf die relevanten Knotenpunkte Krefelder Straße (B 57) / Prager Ring / Eulersweg, Prager Ring / Gut-Dämme-Straße / Feldchen, Gut-Dämme-Straße / Grüner Winkel sowie die Verkehrssituation der Zu- und Ausfahrten des Plangebiets entlang der Krefelder Straße und der Gut-Dämme-Straße untersucht und bewertet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Knotenpunkte Krefelder Straße (B 57) / Prager Ring / Eulersweg und Prager Ring / Gut-Dämme-Straße / Feldchen im Bestand mit einer Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) der Stufe F zu bewerten und demnach als überlastet zu bewerten sind. In der Verkehrsprognose des Gutachtens wird der geplante Ausbau des Knotenpunkts Krefelder Straße/Prager Ring/Eulersweg berücksichtigt. Der Ausbau soll im Wesentlichen durch Erhöhung der Anzahl der Fahrstreifen in der Zufahrt Prager Ring erfolgen. Im Ergebnis erreichen die vormals überlasteten Knotenpunkte eine zukünftig ausreichende Verkehrsqualität. Zur weiteren Reduktion der Beeinträchtigung soll der abfließende Verkehr möglichst über die Gut-Dämme-Straße zur Krefelder Straße geführt werden. Um diese Verkehrsführung zu unterstützen, schlägt das Gutachten Maßnahmen vor wie eine Beschilderung und Markierung der Fahrbahn. Diese Maßnahmen sollen vertraglich gesichert werden.

Durch die geplanten verkehrstechnischen Regelungen des Verkehrskonzeptes wird somit insgesamt eine verträgliche Integration des vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens sichergestellt.

Die Leistungsfähigkeit der geplanten Ausfahrten des Parkhauses wurde auf Grundlage des Bauantrages parallel durch die Baugenehmigungsbehörde geprüft. Damit wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans die Verträglichkeit der generell zulässigen Parkhausnutzung innerhalb von Gewerbegebieten in Hinblick auf die vorhabenbedingte Dimensionierung nachgewiesen.

Zu 4:

Es wird derzeit eine Radwegverbindung zwischen der Krefelder Straße und dem Grünen Weg geschaffen. Eine Anbindung an die Gut-Dämme-Straße ist nicht vorgesehen und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zu 5:

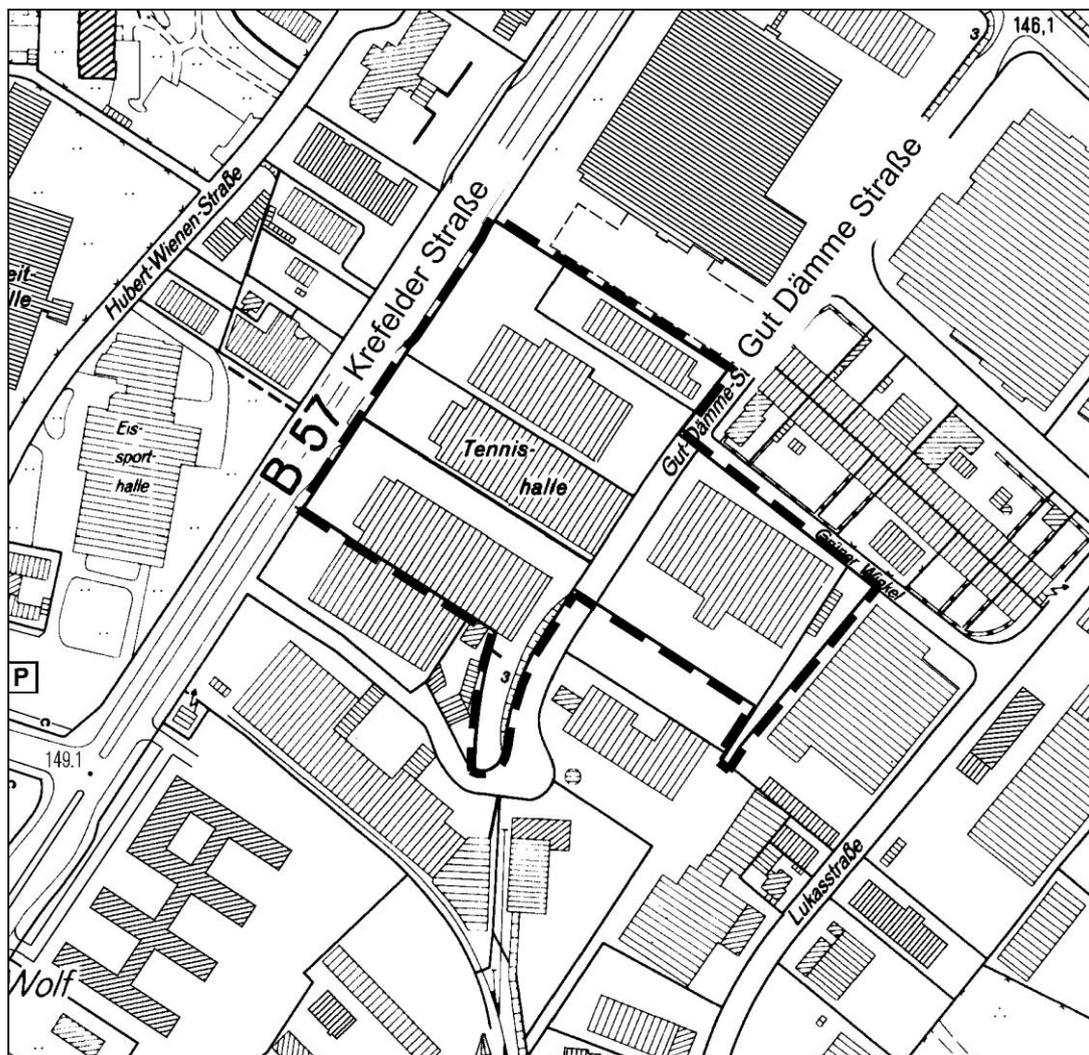
Es ist vorgesehen, für den Bereich südöstlich der Gut-Dämme-Straße ein Gewerbegebiet festzusetzen. Im Gegensatz zum bisher hier geltenden Bebauungsplan Nr. 791 soll jedoch Einzelhandel mit nicht-zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zulässig sein. Dies ist dies vertretbar, da das Plangebiet ein Teilbereich der Gesamtentwicklung Krefelder Straße / Gut-Dämme-Straße ist und das Grundstück in einem Nutzungszusammenhang steht mit der übrigen Fläche. Da der Bebauungsplan Nr. 791, der Einzelhandel ausschließt, außerhalb des Plangebietes weiterhin gilt, ist eine weitere Ausbreitung von Einzelhandel nicht zu erwarten.

Grundlage der Prognoseberechnungen des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan war zum Einen die Ermittlung der Verkehrserzeugung der Bestandsnutzungen im Plangebiet sowie die nutzungsbedingt hinzukommende Verkehrserzeugung und zum Anderen die Ermittlung der Verkehrserzeugung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Umfeld. Anhand dieser Werte wurde für den Prognosefall ein Verkehrskonzept entwickelt, in welchem sämtliche fachlich zu berücksichtigenden verkehrlichen Parameter eingestellt wurden. Aus dem Ergebnis des Gutachtens geht hervor, dass unter Berücksichtigung des Verkehrskonzeptes eine insgesamt verträgliche Integration des vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens erreicht werden kann. Weitere darüber hinausgehende Infrastrukturmaßnahmen innerhalb privater oder öffentlicher Flächen sind somit nicht erforderlich.

## Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplan Nr. 952

### - Krefelder Straße / Grüner Winkel -

Für den Bereich zwischen Krefelder Straße, Grüner Winkel und Gut-Dämme-Straße  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
(Stand 15.05.2015)



Lage des Plangebietes

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung**

1.	IHK Aachen, Postfach 10 07 40, 52007 Aachen	3
2.	EHDV, Geschäftsstelle Aachen, Postfach 10 20 04, 52020 Aachen	5
3.	STAWAG Stadtwerke Aachen, Lombardenstraße 12-22, 52070 Aachen	7
4.	Handwerkskammer Aachen, Sandkaulbach 21, 52062 Aachen	8

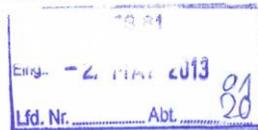
1. **IHK Aachen, Postfach 10 07 40, 52007 Aachen**  
**Schreiben vom 29.04.2013**

Industrie- und Handelskammer  
Aachen



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | D-52007 Aachen

Stadtverwaltung Aachen  
FB 61  
52058 Aachen



Theaterstraße 6-10  
D-52062 Aachen  
<http://www.aachen.ihk.de>

**Auskunft erteilt**  
Nils Jagnow  
Telefon: 0241 4460-234  
Telefax: 0241 4460-148  
E-Mail: [dienst@aachen.ihk.de](mailto:dienst@aachen.ihk.de)

**Unser Zeichen**  
jg/wey

**Ihre Zeichen**  
Frau Hergarten FB 61/20  
Az. FB61/620-35094-2010

**Ihre Nachricht vom**  
vom 28.03.2013

Aachen,  
29. April 2013

**Bauleitplanung**

**hier: Bebauungsplan Nr. 952 nach § 13a BauGB – Krefelder Str./Gut-Dämme-Straße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die beabsichtigte Planung bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Aachen grundsätzlich keine Bedenken.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass eine Erweiterung der bisherigen Bestandsverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente über den Rahmen der Großflächigkeit hinaus den in der Aufstellung befindlichen Zielen der Raum- und Landesplanung gemäß sachlichem Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplans NRW widerspricht.

Wir regen daher an, frühzeitig das Gespräch mit den Mitgliedern des Arbeitskreises „Städtere regionales Einzelhandelskonzept“, der Bezirksregierung Köln und mit uns zu suchen, um über die geplanten Dimensionen der nahversorgungsrelevanten Sortimente zu sprechen. Nach unserem Kenntnisstand ist im Plangebiet bisher nur ein Betrieb mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment vorhanden, nämlich der Vino-Fachmarkt.

Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist hierbei aus unserer Sicht aufgrund des hohen Spezialisierungsgrades vorstellbar, sofern das Sortiment im Rahmen der textlichen Festsetzung exakt definiert wird. Andernfalls sind schädliche Auswirkungen auf andere Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nicht auszuschließen.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer  
Aachen

Fritz Rötting  
Geschäftsführer

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Für die derzeitigen Verkaufsflächen der ansässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll lediglich ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt werden, mit dem neben dem Bestandserhalt zugleich auch eine spätere betriebliche Verlagerung innerhalb des Sondergebiets SO 1 unter Maßgabe der Beibehaltung der derzeitigen Verkaufsflächen ermöglicht werden soll. Eine hinzukommende Einzelhandelsnutzung mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist planungsrechtlich grundsätzlich unzulässig. Damit entspricht der Bebauungsplan den Zielen der übergeordneten Planung sowie den Zielen des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Aachen (STRIKT, BBE 2008), welches großflächige Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und nicht großflächige oder großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur innerhalb der integrierten Standorten (Haupt- oder Stadtteilzentren) zulässt.

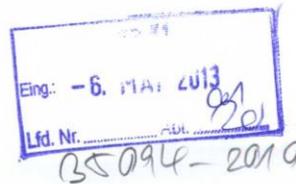
Über den Bestand hinaus gehende nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Aachen sowie der der Nachbarkommunen können durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

Eine Abstimmung mit dem Arbeitskreis STRIKT (Städteregionales Einzelhandelskonzept) erfolgte parallel zum Bebauungsplanverfahren. Die Konsensfähigkeit wurde mit Schreiben vom 09.03.2015 mitgeteilt.

## 2. EHDV Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Aachen-Düren-Köln e.V., 52062 Aachen Schreiben vom 03.05.2013

EHDV Aachen-Düren-Köln e.V.  
Postfach 10 20 04, 52020 Aachen

Stadtverwaltung Aachen  
**z. Hd. Frau Hergarten**  
FB 61/20  
52058 Aachen



**Einzelhandels- und  
Dienstleistungsverband  
Aachen-Düren-Köln e.V.**  
- Geschäftsstelle Aachen -

03.05.2013  
P/sg

### **Bebauungsplan Nr. 952 nach § 13 a BauGB – Krefelder Straße/Gut-Dämme- Straße im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Krefelder Straße und Gut-Dämme-Straße**

Sehr geehrte Frau Hergarten,

aufgrund der nach unserer Auffassung im Erläuterungsbericht sehr wagen Ausführungen bezüglich der Einzelhandelsnutzungen mit teilweise zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht unsererseits vor Abgabe einer endgültigen Stellungnahme noch Erklärungsbedarf.

Wir schlagen daher vor, die Angelegenheit im STRIKT-Arbeitskreis zu erörtern.

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung

  
Manfred Piana

**Geschäftsstelle Aachen:**  
Theaterstraße 65 · 52062 Aachen  
Telefon: (0241) 2 51 41/42 · Fax: (0241) 2 99 06  
Tivolistraße 76 · 52349 Düren · Telefon: (02421) 69 20 44  
E-Mail: kontakt@ehdv.de · Internet: www.ehdv.de

**Bankverbindungen:**  
Aachener Bank  
Kto. Nr. 120 817 019 (BLZ 390 601 80)  
Sparkasse Aachen  
Kto. Nr. 71 95 (BLZ 390 500 00)

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Für die derzeitigen Verkaufsflächen der ansässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll lediglich ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt werden, mit dem neben dem Bestandserhalt zugleich auch eine spätere betriebliche Verlagerung innerhalb des Sondergebiets SO 1 unter Maßgabe der Beibehaltung der derzeitigen Verkaufsflächen ermöglicht werden soll. Eine hinzukommende Einzelhandelsnutzung mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist planungsrechtlich grundsätzlich unzulässig. Damit entspricht der Bebauungsplan den Zielen der übergeordneten Planung sowie den Zielen des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Aachen (STRIKT, BBE 2008), welches großflächige Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und nicht großflächige oder großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur innerhalb der integrierten Standorten (Haupt- oder Stadtteilzentren) zulässt.

Über den Bestand hinaus gehende nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Aachen sowie der der Nachbarkommunen können durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

Eine Abstimmung mit dem Arbeitskreis STRIKT (Städteregionales Einzelhandelskonzept) erfolgte parallel zum Bebauungsplanverfahren. Die Konsensfähigkeit wurde mit Schreiben vom 09.03.2015 mitgeteilt.

### 3. STAWAG Stadtwerke Aachen AG, Netzplanung und Bauleitung, Lombardenstraße 12-22, 52070 Aachen Schreiben vom 17.04.2013

(17.04.2013) Gabi Hergarten - Bebauungsplan Nr. 952 Krefelder

Seite 1

**Von:** "Siegers, Peter (STAWAG, NN)" <Peter.Siegers@stawag.de>  
**An:** "HERRLA63" <Raif.Herrler@mail.aachen.de>  
**CC:** "GHergart" <Gabi.Hergarten@mail.aachen.de>, <tbinsfeld@landmarken-ag.de>...  
**Datum:** 17.04.2013 15:10  
**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 952 Krefelder Straße/Gut-Dämme-Straße, Errichtung einer Transformatorstation zur öffentlichen Stromversorgung  
**Anlagen:** Gut-Dämme-Straße.pdf, UF 3054 Stawag Aachen.pdf, Schalplan.pdf

Hallo, Herr Herrler,

ich habe gegenwärtig noch eine weitere "Baustelle" in der Hoffnung, dass Sie mir hier vielleicht auch weiterhelfen können.

Zur Stromversorgung des Neubauvorhabens für die geplante Gewerbe-, Dienstleistungs- und Büroabauung, insbesondere auch für das geplante Jobcenter, ist die Errichtung einer Transformatorstation erforderlich. Damit diese Station zur Versorgung des Neubaukomplexes aufgrund der angegebenen Leistungswerte ausreichend dimensioniert ist, muss ein Stationskörper mit den Abmessungen 5,38 m x 2,98 m x 2,40 m (Länge x Breite x Höhe) errichtet werden.

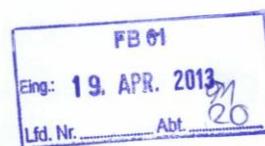
Mit der Grundstückseigentümersin, Projektgesellschaft Krefelder Straße mbH, konnte eine Einigung über den Stationsstandort innerhalb des Flurstücks Gem. Aachen, Flur 71 Nr. 4277, Gut-Dämme-Straße 15, herbeigeführt werden. Die dazugehörigen Kabel könnten innerhalb der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche verlegt werden.

Aufgrund der Abmessungen des Stationskörpers gehen wir hier davon aus, dass für die Errichtung der neuen Netzstation eine Baugenehmigung notwendig ist. Könnten Sie mir daher mitteilen, welche Unterlagen Sie genau benötigen, damit die Angelegenheit in Ihrem Hause prüffähig ist? Die Sache ist eilig, da auch bereits die Baustromversorgung für die Bauherrin aus der neuen Transformatorstation erfolgen soll. Falls die gewählte Standortvariante Ihre Zustimmung findet, würde ich Frau Hergarten, FB 61 bitten, die zum Zwecke der öffentlichen Stromversorgung von der STAWAG benötigte Fläche im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung entsprechend als Versorgungsfläche festzusetzen.

Einen Projektionsplan, in dem der anvisierte Stationsstandort ersichtlich ist sowie zwei weitere Planunterlagen mit den technischen Daten und Abmessungen, habe ich als Anlagen zu Ihrer weiteren Information beigefügt. Für Ihre Bemühungen in dieser Angelegenheit bereits vielen Dank vorab.

<<Gut-Dämme-Straße.pdf>> <<UF 3054 Stawag Aachen.pdf>> <<Schalplan.pdf>>

Mit freundlichen Grüßen  
Peter Siegers  
STAWAG  
Stadtwerke Aachen AG  
Netzplanung und Bauleitung  
Lombardenstr. 12-22  
52070 Aachen  
www.stawag.de



Telefon: 0241 181-2540  
Telefax: 0241 181-2390  
E-Mail: peter.siegers@stawag.de

Sitz der Gesellschaft: Aachen  
Registergericht Aachen, HRB 560

Aufsichtsratsvorsitzender: Harald Baal  
Vorstand: Dr. Peter Asmuth, Dr. Christian Becker

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird eine Versorgungsfläche für die geplante Transformatorstation festgesetzt. Die Größe und Lage der Versorgungsfläche und des erforderlichen Abstands zu den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurde anhand der Angaben der STAWAG Stadtwerke Aachen AG festgesetzt und mit dem Unternehmen abgestimmt.

#### 4. Handwerkskammer Aachen, Sandkaulbach 21 , 52062 Aachen Schreiben vom 10.05.2013



Handwerkskammer Aachen – Sandkaulbach 21 – 52062 Aachen

**Fax: 0241 4135416199**

Stadt Aachen  
FB 61/20  
z. H. Frau Hergarten

52062 Aachen, Sandkaulbach 21  
52086 Aachen, Postfach 500234  
Internet: [www.hwk-aachen.de](http://www.hwk-aachen.de)  
E-Mail: [ulrich.gorny@hwk-aachen.de](mailto:ulrich.gorny@hwk-aachen.de)

Abteilung: Betriebstechnik  
Ansprechpartner: Herr Gorny  
Telefon: 0241 471-177  
Telefax: 0241 471-131  
Unser Zeichen: II / 10 Go/Lg  
Ihre Nachricht vom: 28.03.2013  
Ihr Aktenzeichen: FB62/620-35094-2010  
Datum: 10. Mai 2013

#### **Bebauungsplan Nr. 952**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Hergarten,

die vorgesehenen Planänderungen stellen einen wesentlichen Eingriff in die bisherigen Nutzungen des Gewerbegebietes (Standortes) dar.

Waren bisher Dienstleistungen, Büros und der Einzelhandel mit repräsentativen, mehrgeschossigen Gebäuden auf die Grundstücke entlang der Krefelder Straße begrenzt, wird nun auch als "Fremdkörper" der alte Bereich AMG-Halle einer mehrgeschossigen Nutzung (Büros, Möbelhandel und Parkhaus) zugeführt. Dies widerspricht der bisherigen Nutzung als reines Gewerbegebiet für "störende" oder "belästigende" Gewerbebetriebe, die an anderen Stellen nicht zulässig sind und hier Lagerflächen und eingeschossige (Rastermaß-) Werkhallen gebaut haben und nutzen.

Es stellt sich die Frage, ob von der "inselhaften" Ausweisung einer höherwertigen Bebau- und Nutzbarkeit in "zweiter Reihe" eine Entwicklung zum Dienstleistungs-, Büro- und Einzelhandelsstandort im gesamten Gewerbegebiet eingeleitet werden soll und ob diese Entwicklung beabsichtigt ist.

Konkret von dieser Änderung und Entwicklung betroffen sind 2 Handwerksbetriebe im "Grünen Winkel", die unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzen; ein Feinwerkmechanikerbetrieb (Fa. PH-Mechanik GmbH & Co. KG) und ein Dachdeckerbetrieb (Fa. Andre Collard).

Nach Rücksprache mit der Fa. PH-Mechanik, die eine Fertigung mit CNC-Maschinen betreibt, befürchtet diese in der Bauphase erhebliche Gefährdungen oder Beeinträchtigungen. Starke Erschütterungen, wie sie bei Abriss, der Errichtung tiefgründender Fundamente und Rammarbeiten entstehen, können zu erheblichen Produktionsausfällen und sogar zu Maschinenschäden führen: weiterhin werden verstärkter Verschleiß und sogar Schäden durch keramische Baustäube an Steuereinheiten, Maschinenführungen und Werkstücken befürchtet.

- 2 -

Die Firma bittet daher eingehend und umfassend von den Bauausführenden informiert und eingebunden zu werden.

Aus Sicht der Handwerkswirtschaft bittet die Handwerkskammer Aachen am weiteren Verfahren beteiligt zu werden; insbesondere bitten wir um Übersendung der Ergebnisse des Ausgleichsverfahrens.

Mit freundlichen Grüßen  
Handwerkskammer Aachen  
i. A.

Dipl.-Ing. Ulrich Gorny

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

Die Flächen des Plangebiets südwestlich der Gut-Dämme-Straße, auf denen zukünftig auch Einzelhandel planungsrechtlich ermöglicht werden soll, sollen entsprechend der Umgebung auch weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Im Gegensatz zum bisher hier geltenden Bebauungsplan Nr. 791 soll jedoch Einzelhandel mit nicht-zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zulässig sein. Dies ist dies vertretbar, da das Plangebiet ein Teilbereich der Gesamtentwicklung Krefelder Straße / Gut-Dämme-Straße ist und das Grundstück in einem Nutzungszusammenhang steht mit der übrigen Fläche. Darüber hinaus sind nicht nur entlang der Krefelder Straße sondern auch jenseits der Gut-Dämme-Straße weitere Einzelhandelsbetriebe vorhanden, wie der benachbarte Sanitärhandel sowie der Baustoff- und der Motorradhandel Im Grünen Winkel. Eine Parkpalette zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist auch heute in einem Gewerbegebiet zulässig.

Der Schutzanspruch der Nutzungen im Plangebiet, wie auch der außerhalb des Plangebietes, entspricht dem eines Gewerbegebietes. Bereits heute besteht ein Baurecht, sodass der vorhandene Mechanik-Betrieb mit Baumaßnahmen in der Nachbarschaft und entsprechenden Immissionen rechnen muss.

In die zukünftige Baugenehmigung soll der Bauherrn darauf hingewiesen werden, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft Betriebe befinden, die durch erschütterungssensiblen Gründungsarbeiten z.B. Rahmpfähle empfindlich in den Produktionsabläufen gestört werden könnten und eine Abstimmung der Bautätigkeiten empfehlenswert wäre, um nachbarschaftlichen Konflikten bereits im Vorfeld zu begegnen. Es ist jedoch nicht möglich, einzelne Firmen namentlich dem Bauherrn zu benennen. Ein rechtsverbindlicher Anspruch gegen die Baumaßnahme für den Nachbarn kann hieraus nicht entwickelt werden.



### Legende

#### Gebäude :

- Bestand
- Planung

#### Verkehrsflächen / Sonstige Freiflächen:

- Stellplätze: Ausführung in Asphalt
- Stellplätze: Ausführung in Splitt
- Verkehrsflächen: Ausführung in Asphalt
- Verkehrsflächen: Ausführung als Pflasterbelag
- Gastronomie / Außenbewirtschaftung

#### Grünflächen :

- Grünflächen im Bestand: Ausführung als Rasenfläche
- Flächen zur Anpflanzung von Bodendeckern
- Baumscheiben
- Schotterflächen
- Pflanzbeet PB 1
- Pflanzbeet PB 2
- Pflanzbeet PB 3

#### Baumstandorte :

- Anpflanzung von Bäumen gem. Außenanlageplanung
- Pflanzbindung für Einzelbäume gem. § 9 (1) 25 b BauGB

#### Infrastruktur :

- Standorte für Mastleuchten
- Flächen für Fahrradabstellplätze (Anzahl insgesamt: 160 Stk)

#### Wegebeziehungen:

- Wegebeziehung Krefelder Straße - Jobcenter
- Wegebeziehung Parkhaus - Jobcenter

#### Grünflächen:

- Pflanzbeete**
- PB 1 Maigrün Lonicera nitida, 4-6 Stk/m<sup>2</sup>
  - PB 2 Japansegge Carex morrowii, 7-9 Stk/m<sup>2</sup>
  - PB 3 Immergrün Vinca minor, Variegata

#### Flächen zur Anpflanzung von Bodendeckern

- Mindestqualität 2 xv; im Topfballen
- Dickmännchen Pachysandra terminalis

#### Baumstandorte:

Pflanzbindung für Einzelbäume:

- Pb 4** Eberesche Sorbus aucuparia  
St U = 0,63 m  
Kr Ø = 5,50 m
- Pb 5** Feldahorn Acer campestre  
St U = 0,75 m  
Kr Ø = 5,50 m
- Pb 6** Vogelkirsche Prunus avium, 3 - stämmig  
St U = 1,00 / 1,25 / 1,60 m  
Kr Ø = 12,00 m (gesamt)
- Pb 7** Vogelkirsche Prunus avium  
St U = 0,90 m  
Kr Ø = 5,00 m
- Pb 8** Vogelkirsche Prunus avium  
St U = 1,00 m  
Kr Ø = 8,00 m
- Pb 9** Vogelkirsche Prunus avium  
St U = 1,30 m  
Kr Ø = 10,00 m
- Pb 10** Vogelkirsche Prunus avium  
St U = 1,30 m  
Kr Ø = 10,00 m
- Pb 11** Krim-Linde Tilia euchlora  
St U = 0,75 m  
Kr Ø = 7,50 m

Anpflanzung von Bäumen: (Anzahl außerhalb von Gebäuden insgesamt: 58 Stk)

- Mindestqualität: Hochstamm, 4 xv, StU 18 - 20 cm,
- 1** Spitzahorn Acer Platanoides "Olmstedt"
  - 2** Lederhülsenbaum Gleditsia Tracanthos "Shylene"
  - 3** Säuleiche Quercus robur
  - 4** Feldahorn Acer campestre "Elsrijk"
  - altern: Ginkgo Ginkgo biloba
  - 5** Säulenhainbuche Carpinus betulus "Fastigiata"

Baumscheiben innerhalb von Verkehrsflächen:  
Ausführung in offener, nicht überfahrebarer Bauweise,  
mit Unterpflanzung oder alternativ mit Einsaat  
Wurzelaumvolumen mind. 12 m<sup>3</sup>

#### Standorte von Gehölzen:

- G** Anpflanzung von insgesamt 9 Stk in 3 Gruppen.  
Jede Gruppe besteht aus den drei verschiedenen standortgerechten heimischen Gehölzen der unten stehenden Arten:  
- Crataegus monogyna Ø 2 - 6 m  
- Prunus spinosa Ø 1 - 4 m,  
- Euonymus europaeus Ø 2 - 4 m

#### Flächenermittlung zu den unversiegelten Grundstücksflächen

Grünflächen / Schotterflächen			
1	320,87 m <sup>2</sup>	7	49,36 m <sup>2</sup>
2	100,37 m <sup>2</sup>	8	114,49 m <sup>2</sup>
3	78,29 m <sup>2</sup>	9	68,29 m <sup>2</sup>
		<b>Summe</b>	<b>938,55 m<sup>2</sup></b>

#### Baumscheiben

B1	7,90 m <sup>2</sup>	B12	7,90 m <sup>2</sup>	B24	4,16 m <sup>2</sup>
B2	7,90 m <sup>2</sup>	B13	14,95 m <sup>2</sup>	B25	8,99 m <sup>2</sup>
B3	5,58 m <sup>2</sup>	B14	5,03 m <sup>2</sup>	B26	4,16 m <sup>2</sup>
B4	5,58 m <sup>2</sup>	B15	5,03 m <sup>2</sup>	B27	4,16 m <sup>2</sup>
B5	5,58 m <sup>2</sup>	B16	5,79 m <sup>2</sup>	B28	4,16 m <sup>2</sup>
B6	5,58 m <sup>2</sup>	B17	5,01 m <sup>2</sup>	B29	4,20 m <sup>2</sup>
B7	8,20 m <sup>2</sup>	B18	4,16 m <sup>2</sup>	B30	4,20 m <sup>2</sup>
B8	8,20 m <sup>2</sup>	B19	4,16 m <sup>2</sup>	B31	4,20 m <sup>2</sup>
B9	8,20 m <sup>2</sup>	B20	5,40 m <sup>2</sup>	B32	4,20 m <sup>2</sup>
B10	8,20 m <sup>2</sup>	B22	4,83 m <sup>2</sup>	B33	4,20 m <sup>2</sup>
B11	7,90 m <sup>2</sup>	B23	4,20 m <sup>2</sup>	<b>Summe</b>	<b>191,91 m<sup>2</sup></b>
		<b>Gesamt</b>	<b>1130,46 m<sup>2</sup></b>		

#### Verkehrsflächen:

Stellplätze und Erschließungsflächen  
Ausführung in Asphalt



Stellplätze und Erschließungsflächen  
Ausführung in Splitt / Pflasterbelag



#### Infrastruktur

Mastleuchten



Werbeanlagen



Planindex	Bestindex	Änderungen	geändert am	Name	geprüft am	Name
e		Änderung der Fahrradstellplätze Pick-Up	20.05.2015	Wickmann	20.05.2015	Kunze
d		Änderung der Fahrradstellplätze, Umbenennung Plannhalte	15.05.2015	Wickmann	15.05.2015	Kunze
c		Überarbeitung nach Termin mit dem Umweltamt	04.05.2015	Wickmann	04.05.2015	Kunze
b		Überarbeitung Baumanstandorte	28.04.2015	Wickmann	28.04.2015	Kunze
a		Ergänzung der Legende	28.04.2015	Kunze	28.04.2015	Kunze

Grundlagen: 0035\_150421\_ON\_STADTEBAU\_VERTRAG\_parking

Auftraggeber:

**LANDMARKEN AG**  
Immobilien

**Landmarken AG Karmeliterhöfe**  
Karmeliterstraße 10  
52064 Aachen

Tel: +49 (0)2 41 / 18 95 100  
Fax: +49 (0)2 41 / 18 95 199  
info@landmarken-ag.de

**greenbox**  
Landschaftsarchitekten

greenbox Landschaftsarchitekten  
Köln Düsseldorf

**BKI**  
Beratungsgesellschaft für  
kommunale Infrastruktur mbH

Jülicher Straße 318-320  
52070 Aachen  
www.bki-aachen.de

Telefon: 0241 / 56 81 70  
Telefax: 0241 / 16 34 35  
e-mail: info@bki-aachen.de

Projekt:	Plan-Nr.:
Krefelder Straße \ Grüner Winkel	204 VE 01e_1c
Planinhalt:	Maßstab:
<b>Außenanlagenplan</b> Anlage 2 zu den Städtebaulichen Verträgen zum Bebauungsplan Nr. 952	1 : 500
Datum, Unterschrift:	Bearb.:
	20.05.2015
	Blattgr.:
	1190 x 700
	Dateipfad:
	J:\drawings\bki\079_Aachen_QuartierNord_AusZAEV\Bebauungsplan204_VE_01e_1c