

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0929/WP17 Status: öffentlich AZ: 35031-2015 Datum: 03.04.2018 Verfasser: Dez. III / FB 61/100, /200									
Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 - Niederforstbacher Straße/ Beckerstraße - Bebauungsplan Nr. 978 - Niederforstbacher Straße/ Beckerstraße - hier: - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss										
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>02.05.2018</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Brand</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>17.05.2018</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	02.05.2018	Bezirksvertretung Aachen-Brand	Anhörung/Empfehlung	17.05.2018	Planungsausschuss	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
02.05.2018	Bezirksvertretung Aachen-Brand	Anhörung/Empfehlung								
17.05.2018	Planungsausschuss	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

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

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 978 -Niederforstbacher Straße/Beckerstraße- in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Außerdem empfiehlt sie dem Planungsausschuss, die Änderung Nr.144 des Flächennutzungsplanes 1980 in der vorgelegten Fassung öffentlich auszulegen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

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

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 978 -Niederforstbacher Straße/Beckerstraße- in der vorgelegten Fassung.

Außerdem beschließt er, die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 in der vorgelegten Fassung öffentlich auszulegen.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Bebauungsplanverfahrens / Beschlusslage (Bebauungsplan)

- Programmberatung PLA: 06.04.2017 (FB 61/0650/WP17)
- Programmberatung Bezirk: 10.05.2017 (FB 61/0650/WP17)
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: vom 12.06. bis zum 23.06.2017
- Termin der öffentlichen Anhörung: 14.06.2017
- Beteiligung der Behörden: vom 12.06.2017 bis zum 17.07.2017

Es soll ein Angebotsbebauungsplan in Verbindung mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB aufgestellt werden. Auch wenn die Voraussetzungen für einen VEP gem. § 12 BauGB grundsätzlich vorliegen, wurde aufgrund der Größe des Vorhabens und der Vielzahl der definitionsnotwendigen Einzelbauvorhaben auf die Anwendung eines Vorhaben- und Erschließungsplans verzichtet. Durch die Vielzahl an Einfamilienhäusern (98 WE) und Mehrfamilienhäusern (170 WE) sind eine Grundriss- und Detailplanung sowie die Definition eines festen Zeitpunktes zur Fertigstellung sämtlicher Hochbaumaßnahmen erfahrungsgemäß nicht möglich. Insoweit wurde die Variante eines Angebotsbebauungsplans mit Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gewählt. Die Kombination aus Rechtsplan und vertraglicher Bindung sichert eine Umsetzung der städtebaulichen Ziele in ausreichendem Maße. Für die gewählte Verfahrensart sind die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung notwendig. Die beabsichtigte Nutzung des Geländes weicht von den Darstellungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans ab. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren durchgeführt werden.

1.1. Bisheriger Verlauf des Flächennutzungsplanverfahrens

Zum Verfahren der Neuaufstellung hat am 15.05.2014 der Planungsausschuss, nach Beratung in den Bezirken beschlossen, zu dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030, einschließlich der für Teilräume beschlossenen Varianten, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) Baugesetzbuch durchzuführen. Die Frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 23.06.2014 – 01.08.2014 statt. Die Bürgeranhörung zu diesem Verfahren erfolgte am 23.06.2014.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand zeitgleich statt. In diesem Rahmen wurde u.a. auch der jetzige Planbereich der Änderung Nr. 144 betrachtet und diskutiert.

Da das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan voraussichtlich vor Genehmigung des Flächennutzungsplans AACHEN*2030 abgeschlossen sein wird, ist auf Grundlage des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes 1980 eine parallele Änderung der Darstellung erforderlich. Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen ist seit dem 04.09.1985 uneingeschränkt gültig. Bebauungspläne sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Da die Darstellung als „gewerbliche Baufläche“ und „landwirtschaftliche Fläche“ des geltenden Flächennutzungsplanes 1980 der Entwicklung von Wohnbaufläche im umschriebenen Planbereich

widerspricht, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 erforderlich. Ziel der Änderung Nr. 144 ist, die Ausweisung des Bereiches als „Wohnbaufläche“. Der Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stellt den in Rede stehenden Bereich bereits als „Wohnbaufläche“ dar. Die Änderung Nr. 144 wäre somit konform mit den Zielaussagen des künftigen Flächennutzungsplanes AACHEN*2030.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB (Bebauungsplan)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 12.06.2017 bis 23.06.2017 stattgefunden. Es waren ca. 25 Bürgerinnen und Bürger zum Anhörungstermin am 14.06.2017 erschienen. Hauptthema für die Anwesenden war die zusätzliche Verkehrsbelastung, verursacht durch das neue Baugebiet sowie der Einfluss der geplanten Gebäude auf die bestehende Bebauung.

Des Weiteren wurden seitens der Bürger folgende Themen angesprochen und Fragen hierzu gestellt:

- Wegenetz / öffentlicher Personennahverkehr
- Ruhender Verkehr
- Umwelt und Landschaft
- Formales

Von der Möglichkeit, eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, haben 18 Personen fristwahrend Gebrauch gemacht. Eine anonyme Stellungnahme wurde nach Fristende eingereicht. Auch diese Stellungnahme wurde einer Prüfung und Abwägung zuteil, da der geschilderte Sachverhalt einer näheren Prüfung bedurfte.

Die Bürgerinnen und Bürger sorgen sich vor allem vor möglichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Straßen, verursacht durch den Ziel- und Quellverkehr des hinzukommenden Wohngebietes. Außerdem wird befürchtet, dass die Flächen für den ruhenden Verkehr (Stell- und Parkplätze) im Neubaugebiet nicht ausreichen und Freiräume in den angrenzenden Straßenräumen gesucht werden. Gewünscht wurde eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Starenweg, um kurze Wege insbesondere zu den Bushaltestellen zu gewährleisten. Die bauliche Dichte und die Gebäudehöhe wurden ebenfalls kritisch beurteilt. Besonders die Anwohnerinnen und Anwohner an den Nahtstellen zwischen Bestandsbebauung und Neuplanung, an der Niederforstbacher Straße, Beckerstraße, Kollenbruch, Zehnt- und Starenweg teilen ihre Befürchtungen mit, dass Aussichten in die Landschaft verbaut und Bestandsgebäudehöhen unmaßstäblich überschritten werden. Sämtliche Anregungen wurden einer Prüfung unterzogen und ein Vorschlag zum Umgang erarbeitet.

Die Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung, die schriftlichen Eingaben der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

2.1. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB (Flächennutzungsplan) im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplan AACHEN*2030 mit Bezug auf die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980

Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030 hat vom 23.06.2014 – 01.08.2014 stattgefunden. Es wurden für Teilräume Varianten diskutiert, unter anderem war die Fläche der Tuchmacherfabrik Becker Bestandteil dieser Flächendiskussion.

Für das Änderungsverfahren zur Änderung Nr. 144 wurden die Eingaben der Öffentlichkeit aus dem Neuaufstellungsverfahren herausgenommen und im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur 144. Änderung vorgezogen abgewogen.

Folgende Themen wurden im Rahmen der Beteiligung angeführt:

- Erhalt Wegkreuz und Baumgruppen
- Berücksichtigung des Vennbahnweges
- Zu- und Abfahrten des zukünftigen Wohngebietes
- Parkplatzangebot
- Gemischte Nutzungen

Von der Möglichkeit eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, haben – bezogen auf das Plangebiet – vier Personen, u.a. der BUND Gebrauch gemacht. Der BUND wurde damals im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beteiligt, wird nunmehr aber der Öffentlichkeit zugeordnet und im Rahmen dieser Abwägung berücksichtigt.

Die Anregungen und Eingaben führen nicht zur Änderung der Darstellung der Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980.

Die Notiz über die Öffentlichkeitsbeteiligung in Brand, die schriftlichen Eingaben der Bürger sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung zur Flächennutzungsplanänderung) beigefügt.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan)

Parallel wurden 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Drei davon haben eine Anregung zur Planung abgegeben. Die Aseag hat darauf hingewiesen, dass eine Fußwegeverbindung zum Starenweg sinnvoll zur Erreichung der Bushaltestellen erscheint. Die IHK erhebt grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, weist aber in diesem Zusammenhang auf den Verlust gewerblicher Bauflächen hin und bittet darum, im weiteren Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans (2030) ausreichend gewerbliche Bauflächen für eine nachhaltige Entwicklung vorzusehen. Aufgrund verliehener Bergrechte an die EBV GmbH rät die Bezirksregierung eine Beteiligung der Berechtigten an.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage beigefügt

3.1 Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Flächennutzungsplan) im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplan AACHEN*2030 mit Bezug auf die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Neuaufstellung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030 beteiligt wurden, hat sich zur konkreten Fläche der Tuchmacherfabrik der BUND geäußert. Der BUND ist mittlerweile kein Träger öffentlicher Belange mehr und wird nunmehr der Öffentlichkeit zugeordnet und im Rahmen dieser Abwägung berücksichtigt.

Die Anregungen und Eingaben führen nicht zur Änderung der Darstellung der Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980.

4. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss (Bebauungsplan)

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden die Ziele der Planung einer intensiven Überprüfung durch Fachgutachten unterzogen, die Erschließung und Entwässerung geplant und die Auswirkungen auf die Umwelt überprüft. Die städtebauliche Planung wurde hierbei konkretisiert, ohne dass wesentliche Änderungen erforderlich wurden. Das Erschließungskonzept ist eng mit einer konkreten Hochbauplanung verknüpft, die zeitparallel zur Erstellung des Rechtsplanentwurfs durch zwei Architekturbüros erfolgte. Insoweit beruht die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Tiefgaragen der Gebäude und Geländehöhen einer Vorplanung. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und eine Ausführungsplanung zu diesem frühen Zeitpunkt nicht sinnvoll erschien, wurden Festsetzungstoleranzen vorgesehen und entsprechend festgesetzt. Als Besonderheit des städtebaulichen Konzeptes ist auf die Geländeterrassierung hinzuweisen, die in drei Ebenen von Nord nach Süd um jeweils 3.00 m abnimmt. Dieses Terrassierungsmodell ist nur umzusetzen, wenn eine Abfangung der Höhenunterschiede z.T. durch Stützmauern erfolgt. Diese Mauern sind somit eng mit dem städtebaulichen und architektonischen Konzept verbunden und bilden ein wiederkehrendes Erkennungsmerkmal des Wohngebietes. Der Vorhabenträger beabsichtigt, das komplette Baugebiet in eigener Regie zu erschließen und den Hochbau umzusetzen. Nur durch diese einheitliche Planung und Umsetzung, in Kombination mit dem Anliegen des Vorhabenträgers, ein attraktives und hochwertiges Vorhaben umzusetzen, sind gute Gestaltungsergebnisse zu erwarten. Dezidierte Festsetzungen, die unumstößlich nur die eine gute Gestaltung zulassen, sind aufgrund der Größe, Komplexität des Gesamtvorhabens und der statischen Festlegung durch den Bebauungsplan nicht denkbar. Erfahrungsgemäß würden diese konkreten Festsetzungen in der Baurealität nicht umsetzbar sein und einen hohen Bedarf an Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach sich ziehen bzw. gute architektonische Entwürfe zum Teil verhindern. Bei den Festsetzungen wurde ein

Kompromiss zwischen strenger Regelungsdichte und gewissen Entwicklungstoleranzen gefunden. Im städtebaulichen Vertrag soll eine Verpflichtung des Vorhabenträgers aufgenommen werden, die festlegt, dass die Herstellung der Erschließung sowie die Erstellung aller Gebäude durch die Trägerschaft einer einzigen Vorhabengesellschaft erfolgen müssen. Es soll ausgeschlossen werden, dass z.B. bei einer Veräußerung des Projektes lediglich die Erschließung hergestellt und die Grundstücke für eine individuelle Bebauung vermarktet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind –wie dargestellt- auf eine Verwirklichung des Vorhabens in der Gesamtheit durch einen Vorhabenträger ausgerichtet und nicht auf individuelle Wünsche von rund 115 privaten Bauherren und ihren Architekten. Insbesondere die Höhenfestsetzungen und die Ausgestaltung der Stützmauern würden bei einer rein individuellen Betrachtungsweise zu keiner befriedigenden städtebaulichen/architektonischen Gesamtlösung führen.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde eine zusätzliche Wegeverbindung zur Platzfläche von der Niederforstbacher Straße eingeplant, um eine bessere Erreichbarkeit sicherzustellen. Die Fläche wurde entgegen der ursprünglichen Planung als private Grünfläche festgesetzt, da nach Einschätzung des Fachbereiches Umwelt öffentliche Spielplatzflächen in ausreichender Anzahl im Plangebiet und der Umgebung zur Verfügung stehen und eine weitere öffentliche Grünfläche und zusätzliche Pflegeaufwendungen nicht sinnvoll erscheinen. Außerdem ist die private Grünfläche durch eine private Tiefgarage unterbaut, was ein Ausschlusskriterium für eine öffentliche Spielplatzfläche darstellt. Um dennoch eine öffentliche Nutzung und die von den politischen Gremien geforderte "Quartiers-platznutzung" sicherzustellen, soll ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt werden. Durch diesen Kompromiss wird erreicht, dass eine öffentliche Nutzung gesichert ist, die dauerhafte Pflege und Erhaltung der Fläche jedoch durch den Vorhabenträger bzw. dessen Rechtsnachfolger übernommen wird. Das ursprüngliche Erschließungskonzept ging von einer Sperrung der Durchfahrt zur Beckerstraße durch einen Poller aus, um Schleichverkehre bzw. Überlastungen der Wohnstraßen auszuschließen. Durch das Verkehrsgutachten wurde nachgewiesen, dass diese ursprünglich befürchteten negativen Auswirkungen nicht eintreten werden. Demzufolge wurde entschieden, die Verkehrsunterbrechung nicht umzusetzen. Sollte sich im regulären Betrieb der Erschließungsanlagen dennoch ein Problem einstellen, kann die Stadt Aachen jederzeit reagieren und eine Sperrung durch Poller umsetzen. Verursacht durch die Nutzungskonversion einer Spezialimmobilie der Tuchfabrikation in ein zeitgemäßes Wohngebiet ist eine Aufgabe des Vegetationsbestandes verbunden. Die während des Tuchmacherbetriebes gepflanzten und durch Sukzession entstandenen Bäume und Sträucher in Randbereichen und Böschungsverläufen können aufgrund der geplanten Geländeterrassierung nicht erhalten werden. Da ein wesentlicher Anteil der vorhandenen Bäume (116) unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fällt, ist ein Ausgleich im Umfang von 187 Bäumen erforderlich. Als Ausgleichskonzept soll etwa 1/3 der Bäume im Plangebiet gepflanzt werden, 1/3 außerhalb des Geltungsbereiches durch den Vorhabenträger gepflanzt und 1/3 monetär abgelöst werden. Die Buchenhecke entlang des Vennbahnradweges soll als wesentliches Ortsbildprägendes Element erhalten, ergänzt und deren dauerhafter Schutz festgesetzt werden. Gleiches gilt für den Bergahorn am Wegekreuz im Bereich des Kreisverkehrs an der Niederforstbacher Straße. Die benachbarte Rotbuche soll nach dem Wunsch des Fachbereiches Umwelt nicht festgesetzt werden, da zur Freistellung und Stärkung des festgesetzten Bergahorns eine Fällung möglicherweise sinnvoll sein könnte.

Aufgrund des dringenden Bedarfs nach einer zusätzlichen Einrichtung einer Kindertagesstätte wurden in der städtebaulichen Planung die architektonischen Voraussetzungen für den Bau einer fünfgruppigen Einrichtung vorgesehen. Die Verhandlungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Fachbereich Kinder, Jugend und Schule laufen entsprechend. Eine verpflichtende Regelung zur Umsetzung soll in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Entsprechend dem Beschluss des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses findet der Baulandbeschluss keine Anwendung, der Quotenbeschluss hingegen doch. Der städtebauliche Vertrag soll eine Verbindlichkeit zur Schaffung von 30 % öffentlich geförderten Wohnraum sichern.

Das Ziel der Stadt Aachen für das Plangebiet manifestiert sich im Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2030. An dieser Stelle soll die am Ortsrand gelegene und im städtebaulichen Kontext isolierte Gewerbefläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 144 und die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen. Durch die Vorhaben-trägergesellschaft wurde ein städtebauliches und architektonisches Konzept entwickelt, welches genau dieses Ziel verfolgt und eine zeitnahe Umsetzungsmöglichkeit schafft. Dieses Konzept sieht eine verdichtete Bauweise und eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau vor. Durch diese Bautypen und den geforderten Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus wird eine soziale Mischung der Bevölkerungsstruktur erreicht, die dem Wohngebiet und dem Stadtbezirk Brand eine gute Nachbarschaft bietet. Die verdichtete Bauweise wird als verträglich eingestuft und bietet den Vorteil, schonend mit den knappen Baulandressourcen umzugehen.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 978 –Niederforstbacher Straße/Beckerstraße- den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

4.1 Offenlagebeschluss zur Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 978 ist die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 -Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - erforderlich. Konform mit den Zielaussagen des künftigen Flächennutzungsplanes AACHEN*2030 soll die Darstellung von „gewerblicher Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ geändert werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 -Niederforstbacher Straße/Beckerstraße- in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

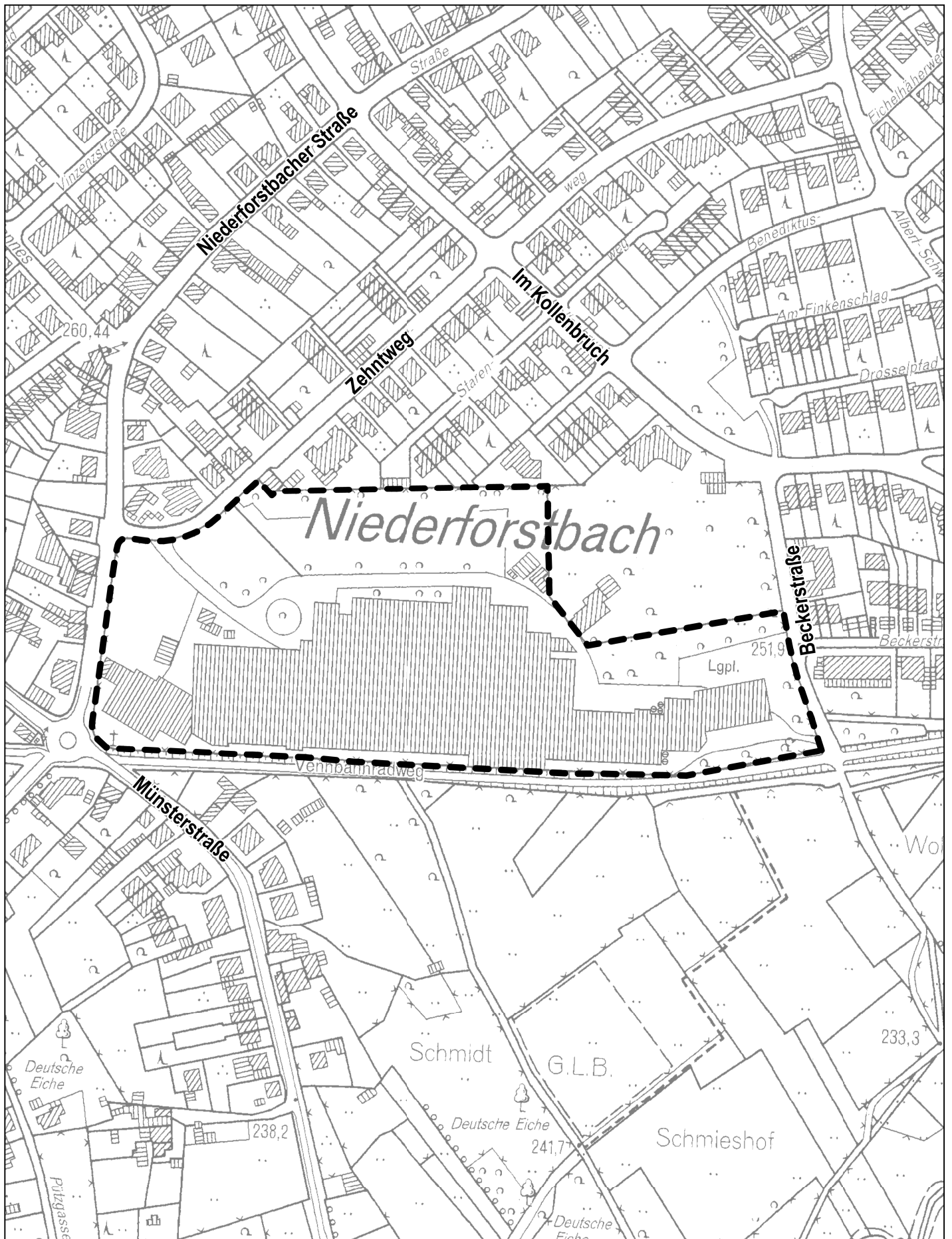
5. **Finanzielle Auswirkungen**

Das Bauleitplanverfahren wird als Verfahren gem. § 11 Baugesetzbuch mit einem städtebaulichen Vertrag durchgeführt. Der städtebauliche Vertrag regelt u.a. die Übernahmen von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Vorhabenträger tragen wird.

Anlage/n:

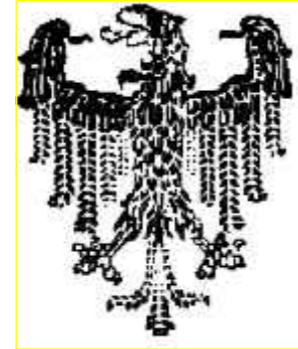
1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Stellungnahmen u. Abwägungsvorschlag der Öffentlichkeitsbeteiligung
7. Stellungnahmen u. Abwägungsvorschlag der Behördenbeteiligung
8. Grünbestandsplan
9. Grünkonzeptplan
10. FNP Übersichtsplan
11. FNP Luftbild
12. FNP Entwurf der Begründung
13. FNP 144 Entwurf zur Änderung (Plan)
14. Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB im Rahmen der Neuaufstellung des FNPs AACHEN*2030 mit Bezug auf das Plangebiet der Änderung Nr. 144 des FNPS 1980

Bebauungsplan - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße -



Bebauungsplan - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße -





Bebauungsplan Nr. 978

Niederforstbacher Str./ Beckerstr. Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
 - Lageplan
 - Längsprofil
 - Schriftlichen Festsetzungen

Beigefügt ist dem Bebauungsplan:
 - Begründung
 - zusammenfassende Erklärung nach § 10 BauGB

Hinweis: Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stelle, an der der Bebauungsplan auf Dauer ausliegt, zur Einsicht bereitgehalten.

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: Dez. 2017), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister

Baudozmet In Vertretung Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Im Auftrag Öffentl. bestellter Vermessungsgenieur

ZEICHENERKLÄRUNG

- #### I. Festsetzungen
- Räumlicher Geltungsbereich - Bestimmungslinie (schwarze Blöcke)
 - 1.5 Allgemeines Wohngebiet
 - WA s. schriftliche Festsetzungen Nr. 1
 - GRZ 0.4 Grundflächenzahl
 - nur Doppelhäuser zulässig
 - geschlossene Bauweise
 - festgesetzte Gebäudehöhe in Meter über NN (DHN92)
 - Gil jeweils für die überbaubare Fläche, in der es dargestellt ist.
 - Max. Gebäudehöhe in Meter über NN (DHN92)
 - Max. Einmündungshöhe in Meter über NN (DHN92)
 - Nutzungsgrenze
 - Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)
 - Flächenbegrenzungslinie (ältere Bezeichnung für Fläche siehe Angabe im Plan)
 - Höhenfestlegung der festgesetzten Geländeoberkanten in Meter über NN (DHN92)
 - LPB IV
 - LPB III
 - Grenze Lärmpegelbereich (siehe schriftliche Festsetzung Nr. 7)

- Verkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (grün)
- Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung - Fußgänger- u. Radfahrverkehr
- Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung - Fußgänger
- Private Grünfläche / Öffentliche Grünfläche
- Flächen mit Erläuterung für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen
- Garagen
- Stellplätze
- Stellplätze, überdacht
- Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger
- Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger
- Mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit
- Zu erhaltender Baum
- Profupunkt mit geplanter Höhe
- geplante Straßenhöhen

II. Nachrichtliche Übernahmen

keine

III. Bestandsangaben

- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Wohnhaus mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude
- Durchfahrt

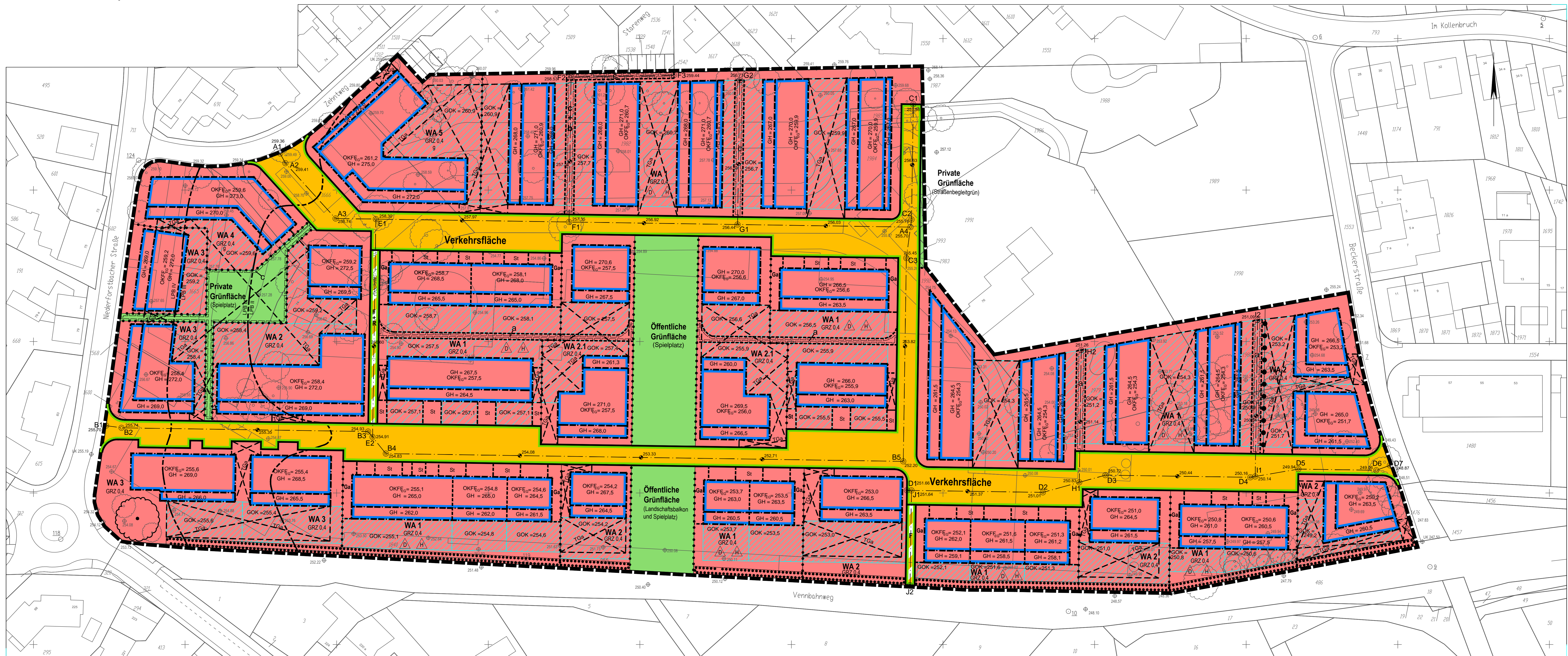
IV. Unverbindliche Planung

- Fahrbahnachse

- Höhe in Meter über NN (DHN92)
- Böschung
- Gartenland
- Grünland
- Nutzungsgrenze
- Topographische Umrisslinie
- Baum
- Hecke
- Zaun
- Wasserleitung
- Oberirdische Leitung
- Kanalschacht
- Aufnahmepunkt

1 : 500
 GEMARKUNG Brand
 FLUR 18

HINWEIS:
 Der vorliegende Bebauungsplan hat für den Geltungsbereich eine Genauigkeit. Diese Genauigkeit bezieht sich nur auf die Geltungsbereichsgrenze und die zeichnerischen Festsetzungen. Alle zeichnerischen Festsetzungen sind aus Koordinaten dem digitalen Plan zu entnehmen.



Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am gemäß § 2 (1) BauGB die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister
 Im Auftrag

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen.

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister
 Im Auftrag

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen geändert worden. Die Änderungen sind eingetragen. Der geänderte Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB in Anwendung des § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen.

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister
 Im Auftrag

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Aachen als Satzung beschlossen worden.

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister
 In Vertretung

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den
 Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit dem am erfolgten Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister
 Im Auftrag

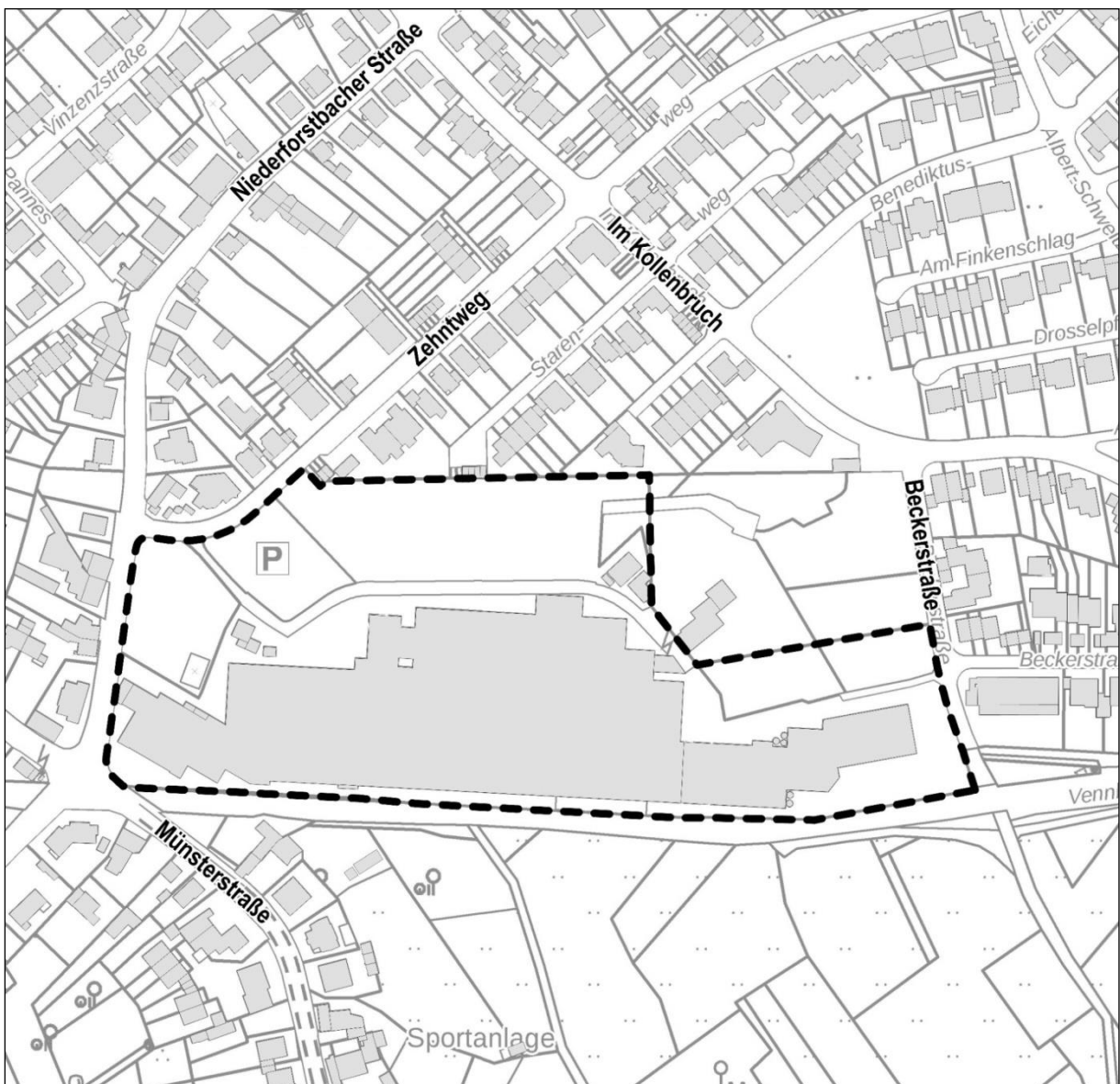
BEBAUUNGSPLAN NR.
978
 Niederforstbacher Str. / Beckerstr.

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 978 -Niederforstbacher Straße / Beckerstraße-

im Stadtbezirk Aachen - Brand

für den Bereich zwischen Niederforstbacher Straße, Zehntweg, Starenweg, Beckerstraße und Vennbahnweg
zur öffentlichen Auslegung

Stand 29.03.2018



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 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 5)

1.1.1 Im WA 1, WA 2, WA 2.1, WA 4 und WA 5 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

1.1.2 Im WA 1 bis WA 5 sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche

2.1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 4 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

2.1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Tiefgarage und für die Außenanlagen einer Kindertagesstätte bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

2.1.3 Im WA 1 bilden die Hausgruppen jeweils eine Einheit. Der Nachweis der GRZ von 0,4 erfolgt für diese Einheit. Einzelgebäude innerhalb dieser Hausgruppen, die beidseitig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, dürfen die GRZ ausnahmsweise bis zu 0,6 überschreiten.

2.1.4 In allen WA darf die festgesetzte GRZ durch Flächen für Terrassen um maximal 0,1 überschritten werden

2.2 Höhen baulicher Anlagen

2.2.1 Die Geländeoberkante GOK wird in m über Normalhöhennull festgesetzt. Die festgesetzten Werte dürfen durch Geländemodellierung um +/- 1,00 m unter- und überschritten werden.

2.2.2 Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximalen Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF_{EG}) und die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (GH) bestimmt. Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Gebäudeabschluss. Bezugshöhe der Festsetzungen ist Normalhöhennull (NHN).

2.2.3 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen ausschließlich durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden:

1. nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m

2. Lüftungs- und Klimaanlage bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m
3. Brüstungen, Absturzsicherungen und Einrichtungen zur Pflege und Wartung der Fassaden bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m
4. Aufzugsmaschinenhäuser, Treppenhäuser und Treppen (Brandschutz und Fluchtwege) bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m

Die unter Nr. 1, 2 und 4 genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

Für Aufzugsmaschinen, Treppenhäuser und Treppen kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandfläche 3,00 m.

Gebäudeklasse 1: ¹ freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7,00 m und ² nicht mehr als zwei Wohneinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m².

Gebäudeklasse 2: ¹ Gebäude mit einer Höhe bis 7,00 m und ² nicht mehr als zwei Wohneinheiten von insgesamt 400 m².

Die Definition der Gebäudeklassen regelt die Höhe und Fläche des Gebäudes.

¹ Höhe im Sinne der Gebäudeklassendefinition 1 und 2 ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.

² Die Grundflächen der Wohneinheiten sind die Brutto-Grundflächen. Bei der Berechnung der Brutto-Grundflächen bleiben die Flächen in Kellergeschossen außer Betracht.

- 3.2 Innerhalb vom WA 1 sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig, wobei eine Doppelhaushälfte generell als ein Gebäude gilt.

4. Überschreitung der Baugrenzen

- 4.1 Ausnahmsweise sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassen über die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen hinaus bis zu einer Größe von maximal 20 m² je Grundstück zulässig
- 4.2 Für alle WA außer WA 2.1 gilt: Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Balkone überschritten werden, die Überschreitung ist beschränkt auf die halbe Gebäudebreite und maximal 1,60 m Tiefe. Die Überschreitung je Balkon darf außerhalb der Baugrenzen maximal eine Größe von 10 m² haben. Baugrenzen mit Orientierung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht überschritten werden.
- 4.3 Für WA 2.1 gilt: Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Balkone überschritten werden, die Überschreitung ist beschränkt auf die halbe Gebäudebreite und maximal 1,60 m Tiefe. Die Überschreitung je Balkon darf außerhalb der Baugrenzen maximal eine Größe von 10 m² haben. Baugrenzen mit Orientierung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen nicht überschritten werden. Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen bis zu einer Tiefe von 0,5 m überschritten werden.

5. Nebenanlagen / Gemeinschaftsanlagen

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, sind zu öffentlichen Verkehrsflächen gewandten Baugrenzen ausgeschlossen. Ausgenommen sind Stützmauern, Standplätze für Abfallbehälter und Fahrradboxen. Im WA 3 sind außerhalb der Baugrenzen Versorgungsanlagen wie z. B. Pack- / Velostationen oder Bushaltesthäuschen zulässig.

6. Flächen für den ruhenden Verkehr

- 6.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 sind oberirdische Stellplätze, Carports oder Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.2 Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.3 Innerhalb der Flächen für Tiefgaragen sind ausnahmsweise Keller- und Abstellräume zulässig.
- 6.4 Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind nur in Flächen von Tiefgaragen zulässig, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen oder an eine Fläche mit einem entsprechenden Fahrrecht grenzen.

7. Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

- 7.1 Schädliche Einwirkungen durch Tiefgaragen

Die Bauausführung der Tiefgaragen und deren Zufahrten ist derart herzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft ausgeschlossen sind. Die Tiefgaragen sind mit mechanischen Be- und Entlüftungen mit Abluftüberdachführungen auszustatten. Der Nachweis der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Alternative Lösungen der Be- und Entlüftung können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Grenzwerte nach der 39. BImSchV eingehalten werden. Des Weiteren ist nachzuweisen, dass erhebliche Geruchsbelästigungen im unmittelbaren Nahbereich von Entlüftungsschächten und -öffnungen vermieden werden.

- 7.2 Schallschutz

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109* zu erfüllen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Ab Lärmpegelbereich III sind in allen zu schützenden Aufenthaltsräumen in Wohnungen zusätzlich schallgedämmte und mechanisch betriebene Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich, die bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten und dem erforderlichen Schalldämmmaß entsprechen. Es ist für alle Fassaden das entsprechende erforderliche Schalldämmmaß (erf. R_{w,res} in dB nach DIN 4109*) für Außenbauteile einzuhalten.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile ausreichend sind.

* Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Januar 2018.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 8.1 Die Grünflächen der nicht überbauten Tiefgaragenflächen sind mit mindestens 60 cm Erdreich zu überdecken und bis auf Zuwegungen und Terrassen zu begrünen.
- 8.2 Innerhalb des Pflanzgebotes PG ist die vorhandene Buchenhecke dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.
- 8.3 Innerhalb des Pflanzgebotes PG ist in einem mindestens 2,50 m breiten Gehölzstreifen eine Buchenhecke (*Fagus sylvatica*, 3 Pflanzen je lfd. m, Mindestqualität: 3 x v. Sträucher, Höhe 2,0 - 2,25 m anzulegen. Diese Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallener Bewuchs ist durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.
- 8.4 In dem gesamten Plangebiet ist derzeit kein kulturfähiger Oberboden mehr vorhanden. Auf offene Bodenflächen (gewachsener Boden, Decklehme bzw. Verwitterungslehme und -tone), die als Grünflächen, Gärten und Kinderspielplätze genutzt werden sollen, ist eine Abdeckung mit mind. 0,35 m unbelastetem Bodenmaterial gem. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vorzusehen. Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten. Die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV sind hierbei einzuhalten.

9. Gestalterische Festsetzungen

- 9.1 Dächer
Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit maximal 10 % Neigung zulässig.
- 9.2 Stützmauern
Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stützmauern zum Ausgleich des Höhenunterschiedes auf den privaten Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 9.3 Einfriedungen
Entlang des Vennbahnweges dürfen auf den privaten Grundstücken Maschendraht- und Stabgitterzäune bis zu 2,0 m Höhe errichtet werden. Zaunarten aus Holz, Beton oder Kunststoffen sind nicht zulässig.
- 9.4 Abstandflächen
Soweit festgesetzt gilt für die Berechnung der Abstandflächen der in der Planzeichnung festgesetzte Wert der Geländeoberkannte ohne Berücksichtigung der für die Geländemodellierung zulässigen Schwankungen um +/- 1 m.
- 9.5 Grün- und Gestaltungssatzung
Im Bereich der Freiflächen für Kindertagesstätten findet der § 7 (Gestaltungsvorgaben für Tiefgaragendächer) der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen keine Anwendung.

- 9.6 Gartenhäuser
In den privaten Gärten, die zum Vennbahnweg ausgerichtet sind, sind Gartenhäuser grundsätzlich nicht zugelassen.

Hinweise

1. Hinweise

- 1.1 Kampfmittel
Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es liegen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe vor. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Insofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleppen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Mit dem Bauantrag ist ein „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ zwecks Weiterleitung an den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (KBD); Bezirksregierung Düsseldorf zu stellen.
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen, die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens durchgeführt werden muss. In diesem Fall ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ zu berücksichtigen.
- 1.2 Bodendenkmäler
Gemäß der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW (DschG NW) ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, Tel: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- 1.3 Kriminalprävention
Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.
- 1.4 Gutachterliche Begleitung während des Rückbaus
Da durch die ehemals gewerbliche Nutzung verursachte kleinräumige Bodenbelastungen nie gänzlich ausgeschlossen werden können, ist der Rückbau der Tuchfabrik gutachterlich durch einen Sachverständigen für Altlastenfragen zu begleiten. Die schwermetallbelastete Oberflächenbefestigung des Parkplatzes an der Niederforstbacher Straße ist bei einer Umnutzung aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Rückbau der Bestandsgebäude ist so durchzuführen, dass ein Schadstoffeintrag in den Boden vermieden wird.

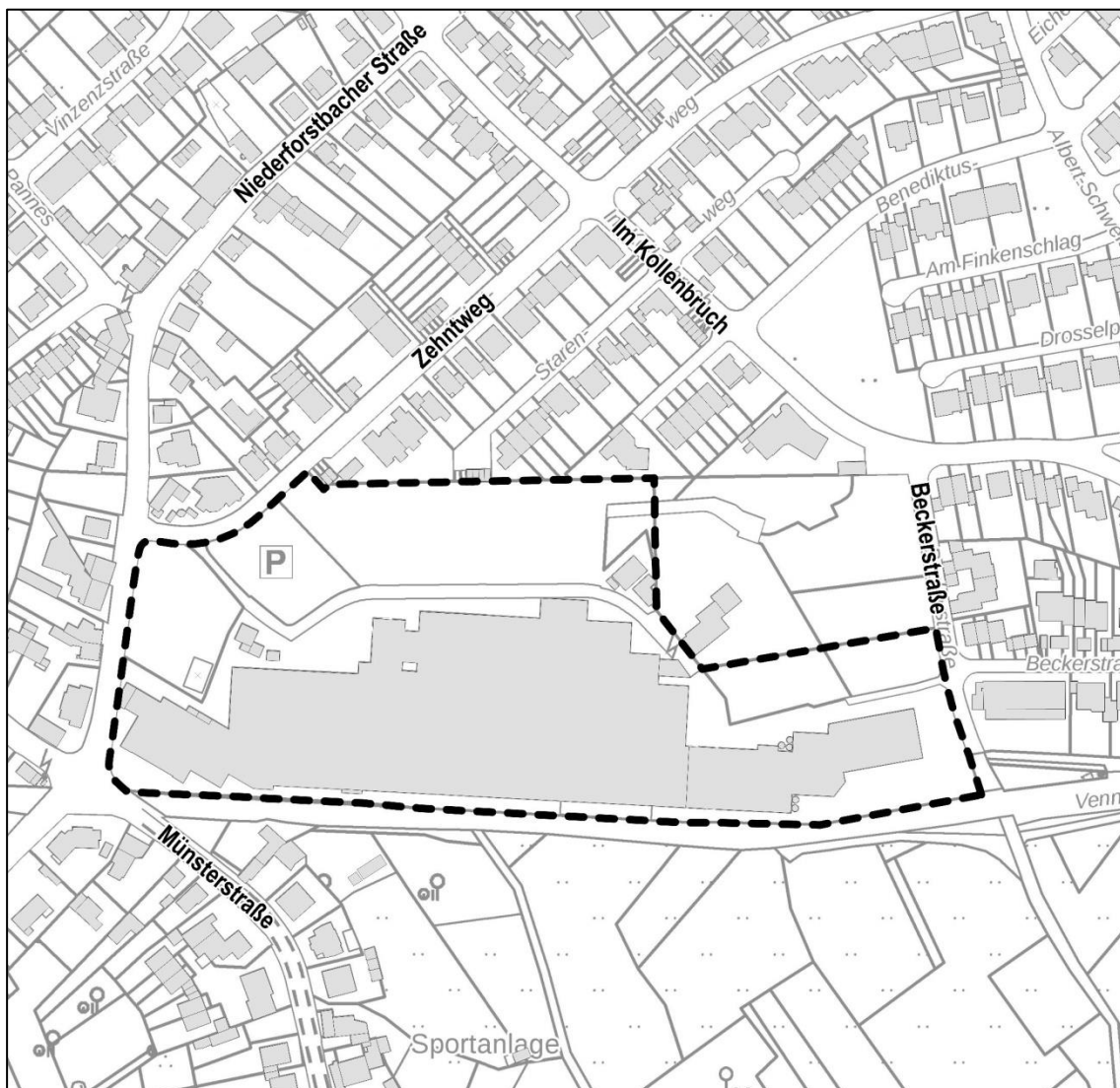
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 978 - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße -

im Stadtbezirk Aachen-Brand

für den Bereich zwischen Niederforstbacher Straße, Zehntweg, Im Kollenbruch und Vennbahntrasse

zur öffentlichen Auslegung

Stand 10.04.2018



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	4
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.2	Landesplanerische Vorgaben	4
1.3	Regionalplan	5
1.4	Masterplan* 2030.....	5
1.5	Flächennutzungsplan (FNP)	5
1.6	Grün- und Gestaltungssatzung	6
1.7	Bestehendes Planungsrecht	6
2.	Anlass der Planung	7
3.	Ziel und Zweck der Planung	7
3.1	Ziel der Planung.....	7
3.2	Deckung des Wohnbedarfes.....	8
3.3	Städtebauliches Konzept	9
3.4	Gebäude- und Wohnungstypologien / ruhender Verkehr.....	10
3.5	Erschließung / Verkehr	10
3.6	ÖPNV - Anbindung	11
3.7	Soziale Infrastruktur	11
3.8	Jugend- und Familienfreundlichkeit	12
3.8.1	Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben	12
3.8.2	Erlebnismultifunktionalität im Gebiet	12
3.8.3	Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen.....	13
3.8.4	Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen	13
3.8.5	Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen	13
3.8.6	Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen.....	13
3.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
3.9.1	Mindestanforderung.....	13
3.9.2	Standortwahl der Bebauung	13
3.9.3	Kubatur der Gebäude	14
3.9.4	Solare Wärme- und Energiegewinnung.....	14
3.9.5	Umgang mit Freiflächen.....	14
3.9.6	Umgang mit Niederschlagswasser	14
3.9.7	Umgang mit der Energieversorgung.....	15
4.	Begründung der Festsetzungen	15
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
4.2	Maß der Nutzung	15
4.3	Bauweise	18
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	19
4.5	Nebenanlagen.....	20
4.6	Stellplätze und Tiefgarage	20
4.7	Lärmschutz	20
4.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	20
4.9	Grünflächen	20
4.10	Gestalterische Maßnahmen	21
5.	Umweltbericht	22
5.1	Einleitung	22

5.1.1	Lage und Beschreibung des Plangebietes	22
5.1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	22
5.1.3	Rechtliche Einbindung und die sich daraus ableitenden Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	23
5.1.4	Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange	23
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	24
5.2.1	Schutzgut Mensch	24
5.2.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt.....	29
5.2.3	Schutzgut Boden	31
5.2.4	Schutzgut Fläche.....	35
5.2.5	Schutzgut Wasser.....	36
5.2.6	Schutzgut Luft und Klima.....	38
5.2.7	Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild	39
5.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	41
5.2.9	Umweltauswirkungen durch die Bauphase.....	42
5.2.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	42
5.2.11	Risiken für die menschliche Gesundheit.....	42
5.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	43
5.3.1	Bei Durchführung der Planung	43
5.3.2	Nullvariante.....	44
5.3.3	Alternativplanung / wesentliche Gründe für die getroffene Wahl	44
5.4	Grundlagen	44
5.5	Monitoring	45
5.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	45
5.6.1	Schutzgut Mensch	45
5.6.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	46
5.6.3	Schutzgut Boden	47
5.6.4	Schutzgut Fläche.....	47
5.6.5	Schutzgut Wasser.....	47
5.6.6	Schutzgut Luft und Klima.....	48
5.6.7	Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild.....	48
5.6.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	48
5.6.9	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	48
5.6.10	Risiken für die menschliche Gesundheit.....	48
5.6.11	Fazit.....	48
6.	Auswirkungen der Planung	49
7.	Vertragliche Regelungen	49
8.	Kosten	49
9.	Plandaten	49

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 5,4 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils Brand / Niederforstbach der Stadt Aachen. Es wird begrenzt:

- im Westen durch die Niederforstbacher Straße mit dem Kreuzungsbereich der Münsterstraße, der südwestlich liegt,
- im Norden durch den Zehntweg sowie die Garten- und Garagenanlagen der Wohnbebauung am Zehntweg, Starenweg und der Benediktusstraße,
- nordöstlich durch eine Einzelhausbebauung mit einer großzügigen privaten Gartenanlage,
- im Osten durch die Beckerstraße,
- im Süden durch den Vennbahnweg.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Brand, Flur 18 und umfasst die Flurstücke 1665, 1666, 1840 und 1979 bis 1985. Die Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich durch Wohnbebauung mit den notwendigen Erschließungsstraßen geprägt. Südlich des Vennbahnweges, der einen überregionalen Freizeit- und Erholungscharakter hat, grenzt gemäß dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV 2016) der Freiraum LR - V - 003 Kornelimünster - Vennvorland an. Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden um ca. 9 m an. Im Plangebiet liegen die Verwaltungs- und Produktionsstätten der ehemaligen Tuchfabrik mit den Erschließungsanlagen. Diese baulichen Anlagen werden im Rahmen der Umstrukturierung zurückgebaut. Da das Plangebiet zukünftig als Wohngebiet genutzt wird, wurden im Vorfeld der Planung Untersuchungen zur Bestimmung der Altlasten durchgeführt. Der Altlastenverdacht konnte auf der Grundlage der vorliegenden Gutachten für das Grundstück Niederforstbacher Straße ausgeräumt werden. Im Zuge der gutachterlichen Begleitung und Überwachung während und nach Stilllegung des Betriebes sowie den erfolgten orientierenden Boden- und Bodenluftuntersuchungen wurden keine auffälligen Ergebnisse bzw. konkrete Verdachtsmomente ermittelt, die auf nutzungsbedingte erhebliche oder großflächige Bodenverunreinigungen im Untergrund schließen lassen. Kleinräumige Bodenbelastungen können nie gänzlich ausgeschlossen werden, so dass für den Rückbau der Tuchfabrik eine gutachterliche Begleitung erforderlich wird.

1.2 Landesplanerische Vorgaben

Im aktuellen Landesentwicklungsplan NRW sind die darin formulierten Ziele und Grundsätze gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 und 3 ROG zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Nachfolgend aufgeführte Ziele und Grundsätze sind in diesen Planungsverfahren und für die städtebauliche Konzeption wesentlich:

6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

„Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten. [...]“

6.1-5 Grundsatz Leitbild "nachhaltige europäische Stadt"

„Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. [...]“

6.1-6 Grundsatz Vorrang der Innenentwicklung

„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.“

6.1-7 Grundsatz energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung

„Planungen von neuen Siedlungsflächen und des Umbaus bzw. der Sanierung von Siedlungsgebieten sollen energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Möglichkeiten der passiven und aktiven Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien begünstigen.

Die räumliche Entwicklung soll die bestehende Vulnerabilität des Siedlungsraums gegenüber Klimafolgen - insbesondere Hitze und Starkregen – nicht weiter verschärfen, sondern die Widerstandsfähigkeit des Siedlungsraums stärken und dazu beitragen, die Auswirkungen des Klimawandels abzumildern.“

6.1-8 Grundsatz Wiedernutzung von Brachflächen

„Durch Flächenrecycling sollen Brachflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Dabei sollen isoliert im Freiraum liegende Flächen einer Freiraumnutzung zugeführt werden. Zu den Nachfolgenutzungen regionalbedeutsamer Brachflächen soll frühzeitig ein regionales Konzept erarbeitet werden. Im Hinblick auf die Wiedernutzung ggf. belasteter Brachflächen soll der Altlastenverdacht im Planungsprozess frühzeitig geklärt werden.“

1.3 Regionalplan

Regionalplan

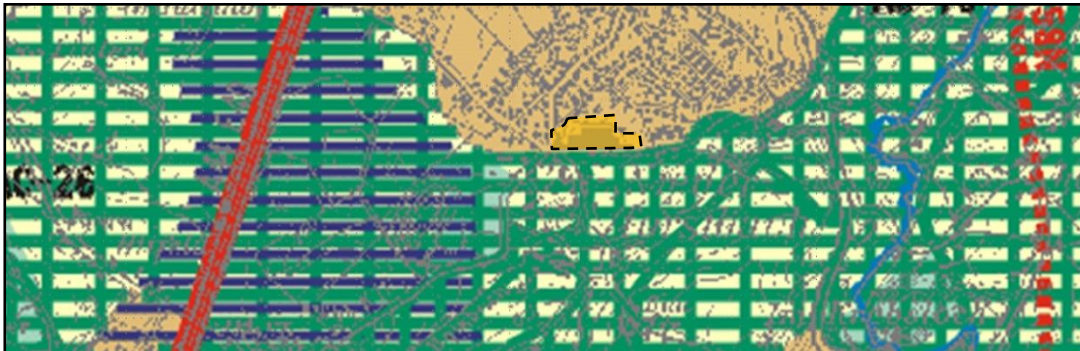


Abbildung 1: gültiger Regionalplan
Quelle: www.bezreg-koeln.nrw.de

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen mit Ergänzungen (Stand: November 2014) stellt den Bereich des Plangebietes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar (siehe Abbildung 1).

Die Wohnnutzung kann somit aus dem Regionalplan entwickelt werden.

1.4 Masterplan* 2030

In seiner Sitzung am 19.12.2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Die Ergebnisse des Masterplanes sind daher gem. §1 (6) Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Masterplan Aachen* 2030 soll mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen aufzeigen. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung absteckt. Es werden Aussagen zum Planungsgebiet und die unmittelbare Umgebung im Hinblick auf die Handlungsfelder „Wohnen“, „Wirtschaft“, „Hochschule“, „Stadtbaukultur“ sowie „Natur und Umwelt“ gemacht. Eine wesentliche Aufgabe im Rahmen des Handlungsfeldes „Wohnen“ ist die, das Angebot von Wohnraum zur Bindung an den Standort Aachen zu schaffen. Die Ziele des Bebauungsplanes lassen sich aus den Leitlinien und Zielen des Masterplans Aachen* 2030 ableiten.

1.5 Flächennutzungsplan (FNP)

Gültiger Flächennutzungsplan und Neuaufstellung Flächennutzungsplan Aachen 2030, Vorentwurf 2014

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Aachen stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen sowie im südöstlichen Bereich landwirtschaftliche Flächen dar (siehe Abbildung 2).

Im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen 2030 wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 3). Damit entspricht die Zielsetzung des Bebauungsplanes den Zielen des Flächennutzungsplanes 2030. Da sich der Flächennutzungsplan 2030 noch im Aufstellungsverfahren befindet und dieses Aufstellungsverfahren voraussichtlich erst nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße- Tuchmacherviertel abgeschlossen sein wird, ist parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren notwendig, bei dem die gewerblichen Bauflächen in Wohnbauflächen geändert werden. Hierbei wird der Verfahrensstand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen 2030 berücksichtigt. Deshalb ist für die Flächennutzungsplanänderung die frühzeitige Beteiligung bereits abgeschlossen. Ab der Offenlage des Bebauungsplanes wird die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt.



Abbildung 2: gültiger Flächennutzungsplan
Quelle: Stadt Aachen



Abbildung 3: Flächennutzungsplan Aachen 2030, Vorentwurf 2014
Quelle: www.aachen.de

1.6 Grün- und Gestaltungssatzung

Für den Bebauungsplan Nr. 978 –Niederforstbacher Straße / Beckerstraße ist die Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen entsprechend anzuwenden.

1.7 Bestehendes Planungsrecht

Im westlichen Bereich des Plangebietes liegt der mit Rechtsmängeln behaftete Durchführungsplan Nr. 2 der Gemeinde Brand aus dem Jahr 1960 (siehe Abbildung 4). Dieser Plan sieht für das Plangebiet neben Fluchtlinien und Bauzonen gemischte Bauflächen mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise vor. Die Fluchtlinien des Zehntweges entsprechen nicht dem heutigen Straßenverlauf, daher ist der Plan in diesem Bereich funktionslos. Bereits heute schon erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nicht nach den Festsetzungen dieses Planes. Planungsrechtliche Entschei-

dungen werden gemäß § 34 BauGB getroffen. Teilbereiche dieses Durchführungsplanes werden durch den aufzustellenden Bebauungsplan überplant. Für den Durchführungsplan wird die Stadt Aachen ein separates Aufhebungsverfahren durchführen.

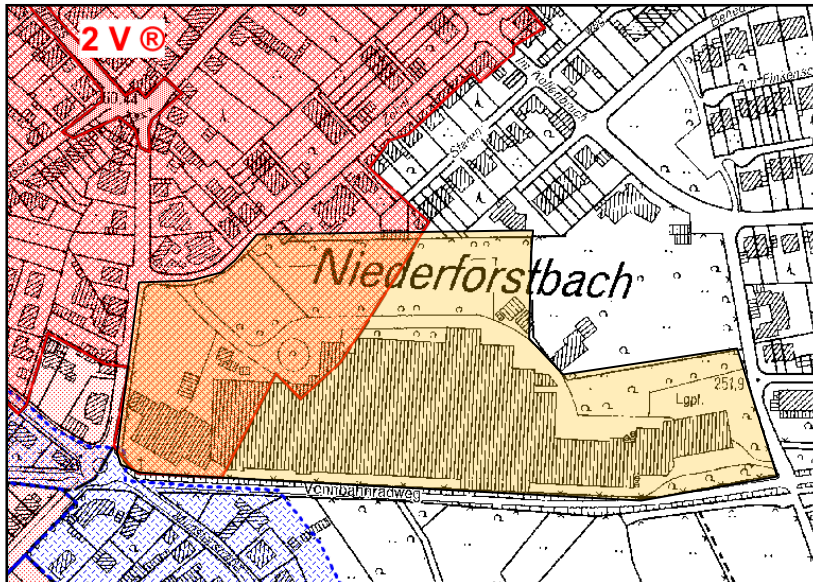


Abbildung 4: Überschneidung des Durchführungsplans Nr. 2 mit dem Plangebiet,
Quelle: www.aachen.de

2. Anlass der Planung

Am südlichen Rand von Aachen - Brand in Niederforstbach befindet sich das Gelände der ehemaligen Tuchfabrik, die Ende 2012 den Betrieb eingestellt hat. In den Gebäuden auf dem Gelände, in denen bis zu 800 Mitarbeitende beschäftigt waren, finden seit dem Ende des Betriebes nahezu keine gewerblichen Tätigkeiten mehr statt. Zwischenzeitlich wurde das gesamte Gelände mit allen Gebäudeteilen an eine neue Eigentümerin verkauft. Eine weitere dauerhafte gewerbliche Nutzung der bestehenden Gebäude hat sich nach der Betriebsaufgabe nicht ergeben und ist auch künftig unwahrscheinlich. Eine Umnutzung unter Erhalt der Bestandsgebäude ist wegen der Größe der Anlagen nicht darstellbar. Somit sollen alle Bauten auf dem Gelände zurückgebaut werden, das gesamte Gelände soll für die Wohnnutzung hergerichtet werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Wohnnutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Erschließung eines Wohngebietes auf den brachliegenden Gewerbeflächen der ehemaligen Tuchfabrik und die Steuerung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen und architektonischen Wohnentwicklung im Stadtteil Aachen-Brand zwischen Niederforstbacher Straße, Zehntweg, Im Kollenbruch, Beckerstraße und Vennbahnweg. Die Realisierung des Bebauungsplanes soll zur Deckung des steigenden Wohnraumbedarfes im Aachener Stadtgebiet dienen. Es sollen gestalterisch ansprechende und nachhaltige Wohngebäude errichtet werden, mit einem Anteil von 30 % an öffentlich gefördertem Wohnraum. Neben der Wohnbebauung ist innerhalb des Plangebietes eine mindestens fünf - gruppige Kindertagesstätte vorgesehen. Darüber hinaus werden in dem an der Niederforstbacher Straße angrenzenden Wohngebiet (WA 3) kleine Läden, Schank- und Speisewirtschaften zugelassen, somit ist unter anderem ein Bäcker im Bereich des Vennbahnweges zulässig.

Die allgemeinen Ziele des Bebauungsplans werden auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes, welches im Kapitel 3.3 (Städtebauliches Konzept) erläutert wird, getroffen. Festsetzungen werden getroffen bezüglich der:

- überbaubaren Grundstücksflächen,

- Kubatur der Gebäude,
- Höhenabwicklung,
- Erschließung.

Das Plangebiet wird durch die Eigentümer als „Tuchmacherviertel“ entwickelt, dadurch soll der Bezug zu der ehemaligen und prägenden Nutzung durch die Tuchfabrik betont werden und erhalten bleiben. Im weiteren Text ist mit der Bezeichnung „Tuchmacherviertel“ die gesamte städtebauliche Entwicklung gemeint.

3.2 Deckung des Wohnbedarfes

Im Dezember 2010 hat der Rat der Stadt Aachen auf der Grundlage des Gutachtens des Instituts Empirica / Quaestio das Konzept „Aachen - Strategie - Wohnen“ verabschiedet. Zwischenzeitlich wurde das Gutachten aktualisiert und zusätzlich teilträumlich für Richtericher Dell, Aachen-Nord und die Innenstadt ausdifferenziert (Quaestio, 2015).

Ziel der Aachen - Strategie - Wohnen ist, dass Menschen in jeder Lebenslage ein angemessenes Wohnungsangebot in Aachen finden; das Wohnraumangebot an die veränderte Bedarfslage (demografische Entwicklung) angepasst wird; Abwanderung verhindert und Zuzug motiviert wird; Investitionen in Wohnungsneubau und Wohnungsbestand gefördert werden und die Eigentumsquote erhöht wird.

Gemäß der Beschlussfassung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 19.05.2015 und des Planungsausschusses vom 11.06.2015 soll eine Orientierung an dem im aktualisierten Quaestio - Gutachten beschriebenen Szenario „Wirtschafts+“ erfolgen.

Das Szenario „Wirtschafts+“ geht neben den bereits absehbaren demografischen Entwicklungen von einem steigenden Wirtschaftswachstum insbesondere durch die Campuserwicklung der RWTH Aachen aus. In der Folge ist zu erwarten, dass insbesondere Hochschulabsolventen und Jungakademiker neue Perspektiven für ein Leben in Aachen nach dem Studium erhalten und gegebenenfalls länger in der Stadt verbleiben. Durch eine dementsprechend verminderte Abwanderung und den zu erwartenden Zuzug neuer Arbeitskräfte aus anderen Teilen Deutschlands und darüber hinaus geht das Gutachten von einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage aus, der durch Schaffung eines entsprechenden Wohnraumangebotes begegnet werden sollte.

Wenn das zur Befriedigung der Nachfrage erforderliche Bauvolumen nicht auf dem Gebiet der Stadt Aachen realisiert werden kann, wird in noch stärkerem Maße als bereits jetzt eine den Interessen der Stadt Aachen widersprechende Abwanderung in das Umland mit entsprechenden Konsequenzen für die soziale und technische Infrastruktur erfolgen. Die Schaffung eines ausreichenden und attraktiven Wohnraumangebotes ist erforderlich, um den größtmöglichen Anteil an Wohnungssuchenden nicht nur an den Wirtschaftsstandort, sondern auch dauerhaft an den Wohnstandort Aachen zu binden und durch ein bedarfsorientiertes Wohnungsangebot die Attraktivität der Stadt Aachen als Wohn- und Arbeitsstandort und somit auch die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Aachen zu erhöhen.

Die Bedarfsprognosen des Quaestio - Gutachtens beinhalten keine räumliche Differenzierung zwischen Aachener Stadtteilen. Die hier ermittelten Bedarfe führen aber erkennbar zu einem gesamtstädtischen Defizit an Wohnbaufläche, so dass die Bestrebungen dahin gehen, möglichst in jedem Stadtbezirk stadtplanerisch sinnvolle, verträgliche und mobilisierbare Wohnbauflächen zu identifizieren.

Dem Gutachten zufolge müssen bis zum Jahr 2030 zur Bedarfsdeckung ca. 6.800 Wohneinheiten neu errichtet werden; davon ca. 2.700 WE (40%) in Ein- und Zweifamilienhäusern und ca. 4.100 WE (60%) in Mehrfamilienhäusern.

Zusätzlich entsteht auch durch die Zuwanderung von Flüchtlingen in den kommenden Jahren eine weitere Nachfrage an Wohnungsneubau.

Derzeit wird im Rahmen der FNP-Neuaufstellung geprüft, in welcher Größenordnung dieser Wohnflächenbedarf bis 2030 auf Reserveflächen im Innenbereich (Brachflächen, Baulücken etc.) gedeckt werden kann. Auch wenn ein abschließendes Ergebnis im Hinblick auf den Umfang mobilisierbarer Innenentwicklungspotentiale derzeit noch nicht vorliegt, ist aber davon auszugehen, dass durch den im Gutachten ermittelten Nettowohnbauflächenbedarf von 135 ha bis zum Jahr 2030 ein erhebliches gesamtstädtisches Defizit an Wohnbaufläche entstehen wird. Potentielle Innenentwick-

lungsbereiche wie das Tuchmacherviertel sind daher notwendig, werden allerdings langfristig nur einen kleinen Teil des Gesamtbedarfs decken können.

3.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht für das Tuchmacherviertel Wohnnutzungen in Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern vor. Hierbei wurden insbesondere folgende Rahmenbedingungen der Rahmenplanung Brand mit aufgenommen:

- Stärkung des Wohncharakters „Wohnen im Grünen“
- Realisierung attraktiver, hochwertiger und der umgebenden Stadtstruktur angemessener Wohnquartiere
- Schaffung von Wohnungsbestand, der den heutigen und zukünftigen Anforderungen entspricht
- Verstärkung der Angebote für seniorengerechtes Wohnen an geeigneten Standorten
- Stärkung der Vernetzung mit der Umgebung und Anbindung an die vorhandenen Quartiere und Freiräume
- Verknüpfung siedlungsinterner Freiräume und Anbindung an die umgebenden Landschaftsräume
- Profilierung der vorhandenen und zukünftigen Treffpunkte und Quartiersmitten
- Entwicklung und Gestaltung quartiersbezogener Frei- und Spielräume
- Integration kleinteiliger Versorgungseinrichtungen, hier im Bereich des Vennbahnweges
- Qualitätsvolle und attraktive, moderne Gestaltung durch Bepflanzung, Außenmobiliar, Bodenbeläge, Außenbeleuchtung

Die Bebauung soll mit Stadt- und Mehrfamilienhäusern mit zwei und drei Vollgeschossen und einem darüber liegenden, zurückspringenden Geschoss erfolgen. Die Mehrfamilienhäuser sollen sowohl im Bereich der vorhandenen Erschließungsstraßen als auch an zentralen Positionen im inneren Plangebiet realisiert werden. Somit wird ein auflockernder Wechsel zwischen den Stadt- und Mehrfamilienhäusern erreicht. Bei den Stadthäusern sieht die Planung Reihenhäuser und Doppelhaushälften vor (siehe Abbildung 5).

In dem Gebäude am Kreuzungspunkt Münsterstraße / Niederforstbacher Straße soll die Möglichkeit zur Realisierung eines Gastronomiebetriebes oder eines Verkaufsbetriebes, welcher eine Versorgungsfunktion für die Erholungssuchenden des Vennbahnweges bietet, geschaffen werden. Hierbei soll die Rotbuche mit dem Wegekreuz an der Ecke Niederforstbacher Straße / Vennbahnweg erhalten bleiben. Nach derzeitigem Planungsstand sollen somit im Plangebiet nach Abzug der Flächen für Läden und Kita ca. 98 Stadthäuser und ca. 170 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Entsprechend der Aachener Quotenregelung sollen in Abstimmung mit der Stadt Aachen 30% der Wohneinheiten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

Die Topographie des Plangebietes mit einer Höhendifferenz von ca. 9 m in Nord - Süd - Richtung wird durch das städtebauliche Konzept so aufgenommen, dass drei Grundstücksebenen mit jeweils ca. 3 m Höhenunterschied gebildet werden. Die obere Grundstücksebene schließt höhengleich an die bestehenden nördlich gelegenen Grundstücke an. Die mittlere Ebene liegt ca. 3 m unterhalb davon zwischen der nördlichen und südlichen HAUPTERSCHLIEßUNG. Die unterste Ebene liegt wiederum ca. 3 m tiefer und grenzt an den Vennbahnweg an, der wiederum ca. 3 m tiefer liegt. Die geplante Böschung wird einen Übergang zum Vennbahnweg gewährleisten, welche die Privatsphäre der zukünftigen Bewohner sichert. Durch dieses Höhenkonzept wird die besondere Lage des Plangebietes am Freiraum Kornelimünster - Münsterländchen gewürdigt und aus allen Ebenen ein weiter Blick in den Freiraum ermöglicht. Die Erschließungsstraßen in Ost - West - Richtung verlaufen jeweils nahezu eben, die Höhenunterschiede werden in den in Nord - Süd - Richtung liegenden Verbindungswegen überwiegend barrierefrei überwunden.

In zentraler Lage des Plangebietes soll ein ca. 100 m langer und ca. 20 m breiter Spiel-, Begegnungs- und Grünstreifen von Norden kommend in Richtung Süden bis zum Vennbahnweg geführt werden. Entsprechend der vorhandenen Geländestruktur soll dieser Streifen terrassenförmig ausgebildet werden und im Süden als „Landschaftsbalkon“ mit Blick in die freie Natur abgeschlossen werden.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept Tuchmacherviertel
Quelle: PBS architekten Planungsgesellschaft mbH

3.4 Gebäude- und Wohnungstypologien / ruhender Verkehr

Die vorgesehene Gebäude- und Wohnungstypologie ist vielfältig. Geplant sind sowohl Geschosswohnungen als auch Einfamilienhäuser. Bei den Geschosswohnungen sind Grundrisse von ca. 35 m² bis ca. 140 m² Wohnfläche vorgesehen, so dass Haushaltsgrößen von 1 bis 6 Personen ein Angebot finden. Es werden sowohl öffentlich geförderte Wohnungen, freifinanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen entwickelt. Bei den Einfamilienhäusern reicht das Spektrum von Reihemittelhäusern über Reihenendhäuser bis zu Doppelhäusern, die Wohnflächen sind gespreizt von ca. 130 m² bis 180 m² Wohnfläche. Dadurch entsteht ein vielschichtiges Angebot, welches zu einer sozialen Mischung im Gesamtquartier führt. Der jeweilige ruhende Verkehr wird untergebracht in Tiefgaragen und Einzelgaragen. Es sind auch ebenerdige Stellplätze vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes sollen ca. 270 Wohneinheiten (WE) entstehen. Von der Fachverwaltung wird ein Parkplatzschlüssel von 0,3 Parkplätzen je Wohneinheit gefordert. Innerhalb des neuen Wohngebietes werden ca. 81 öffentliche Parkplätze angeboten. Im Rahmen der Ausführungsplanung möchten sowohl die Stadt als auch die Eigentümerin die Realisierung der Parkplätze bedarfsorientiert umsetzen (z.B. Verzicht auf die Realisierung von Parkplätzen zugunsten von mehr Freiraum innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen). Um bedarfsorientiert hochwertige Straßenräume anbieten zu können, wird daher auf eine Festsetzung der Anzahl der Parkplätze beziehungsweise auf eine Verortung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verzichtet.

3.5 Erschließung / Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringerschließung von der Niederforstbacher Straße und dem Zehntweg. Von dieser Haupteerschließung gehen Stichwege in nördlicher und südlicher Richtung ab. Mittig sind Verbindungswege und -straßen in Nord - Süd - Richtung angeordnet. Dadurch wird die Durchquerung des Gebietes in Nord - Süd - Richtung gewährleistet. Zur Beckerstraße wird eine Nebenerschließung angeordnet, von der wiederum Stiche in Nord - Südrichtung verlaufen.

Sämtliche Stiche sind als Privatstraßen geplant. Die gesamte öffentliche Erschließung soll als hochwertig gestaltete Mischverkehrsfläche mit mehreren platzartigen Aufweitungen verkehrsberuhigt hergestellt werden. Durch die Beschränkung der Fahrbreiten in Form von Baumscheiben und öffentlichen Besucherparkplätzen soll eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten durchgesetzt werden. Für den privaten ruhenden Verkehr sieht das städtebauliche Konzept genügend private Stellplätze auf den privaten Grundstücken vor. Öffentliche Parkplätze sind in ausreichender Anzahl innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches vorgesehen.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden nach der frühzeitigen Beteiligung insgesamt drei Erschließungsvarianten geprüft. Variante A sieht jeweils eine Anbindung an die Niederforstbacher Straße und an die Beckerstraße vor. Der Durchgangsverkehr durch das neue Quartier soll dadurch verhindert werden, dass die Nebenerschließung zur Beckerstraße von der Ringschließung durch Poller oder Ähnliches verhindert wird. Variante B unterscheidet sich von Variante A dahingehend, dass das Tuchmacherviertel ausschließlich aus dem Westen über die Niederforstbacher Straße und den Zehntweg erschlossen wird. Eine zusätzliche Anbindung an die Beckerstraße ist in Variante B nicht vorgesehen. Variante C unterscheidet sich von Variante A darin, dass in dem Quartier keine Durchfahrtsperre vorhanden ist und somit jedes Ziel im Tuchmacherviertel von allen Erschließungspunkten aus erreicht werden kann. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens kommen zu dem Schluss, dass alle drei Erschließungsvarianten verkehrstechnisch möglich und leistungsfähig sind und sehr gute bis gute Verkehrsqualitäten aufweisen werden. Auch bei Variante C ist aufgrund der geplanten verkehrsberuhigten Gestaltung der inneren Erschließungsstraßen mit vorgesehener Schrittgeschwindigkeit die Wahrscheinlichkeit gering, dass potenzielle Durchgangsverkehre das Quartier zusätzlich spürbar belasten werden. Das Verkehrsgutachten zeigt auf, dass bei der Variante C ein geringer Anteil des motorisierten Individualverkehrs (15%) durch das Tuchmacherviertel auf die Niederforstbacher Straße abgeführt wird. Eine Unterbrechung der Verbindung zur Beckerstraße durch Poller wird verkehrsgutachterlich als möglich bewertet und kann bei Notwendigkeit umgesetzt werden. Von weitergehenden Regelungen im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde auf Grundlage der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens abgesehen. Darüber hinaus ist eine Festsetzung von Durchfahrtsperren im Rahmen eines Bebauungsplanes nicht möglich. Die Verkehrsanlagen gehen nach Fertigstellung in das Eigentum und die Verantwortung der Stadt Aachen über. Sollte sich herausstellen, dass wider erwartend verkehrliche Missstände auftreten, behält sich die Straßenverkehrsbehörde eine Trennung der Verkehrserschließungen durch den Einbau von Pollern vor.

Die an das Tuchmacherviertel angrenzende Verkehrsinfrastruktur ist ausreichend leistungsfähig, um bei einer Umsetzung der Planung die zusätzlichen Verkehre problemlos abzuwickeln. Verkehrliche Probleme sind durch den Bau des Quartiers weder im PKW- noch im Fuß- und Radverkehr zu erwarten.

Die Entwässerung des Quartiers soll auf Grund der angrenzenden Kanäle als Mischwasserkanalisation erfolgen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Gelände oder ein Überlauf in den Oberforstbacher Bach sind nicht möglich. Der Anschluss der Entwässerung wird verteilt auf die vorhandenen Kanäle in der Niederforstbacher Straße, Beckerstraße und im Zehntweg. Dazu muss der bereits heute hydraulisch überlastete Kanal im Vennbahnweg erneuert und vergrößert werden. In der Beckerstraße kann ein bisher nicht genutzter Rückhaltekanal mit dem Einbau einer Drosseleinrichtung reaktiviert werden.

3.6 ÖPNV - Anbindung

Die ÖPNV - Anbindung erfolgt ausschließlich über Busse. Unmittelbar am Plangebiet entlang fahren die Linien 55 und 65 in Richtung Innenstadt über den Bahnhof Rothe Erde als Verknüpfungspunkt zum Regionalverkehr der Deutschen Bahn. In weiterer fußläufiger Entfernung sind die Linien 5 und 45 zu erreichen (ca. 500 m, Haltestelle Wolferskaul). Ebenfalls in ca. 500 m Entfernung liegt die Haltestelle Vennbahnbogen für die Schnellbuslinie 173 Richtung Uniklinik.

3.7 Soziale Infrastruktur

Eine Kindertageseinrichtung (KITA) ist als neue, mindestens fünf - zügige Einrichtung innerhalb der Wohnbauflächen im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Mit Blick auf die Schulen besteht zwar eine gut ausgebaute soziale Infrastruktur, im Bereich der Kindertagesstätten müssen jedoch vorhandene Versorgungslücken im Bezirk Brand geschlossen werden. Mit der Realisierung von ca. 270 Wohneinheiten und dem damit verursachten Zuzug vornehmlich junger Familien mit kleinen Kindern soll eine zusätzliche Kindertageseinrichtung im Plangebiet errichtet werden. Der

vorgesehene Standort wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da in den oberen Geschossen Wohnnutzungen errichtet werden sollen. Darüber hinaus werden durch diese Festsetzung langfristig flexible Nutzungskonzepte berücksichtigt, die sich bedarfsgerecht entwickeln können. Sollten sich etwa durch demographische Entwicklungen Bedarfsreduzierungen einstellen, ermöglicht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes eine Umnutzung der Räumlichkeiten zu Wohnzwecken und entspräche somit den Zielen des Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Sicherung eines Wohngebietes. Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf in Kombination mit dem Bau einer spezifischen Kindertagesstätte hätte diesen Vorteil nicht und würde im Falle von Bedarfsreduzierungen zu einem ungewollten Leerstand und in der Folge zu einem erneuten Planerfordernis führen, was vermieden werden soll. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Kindertagesstätte soll Gegenstand des städtebaulichen Vertrages zwischen der Eigentümergesellschaft und der Stadt Aachen werden. In dem Vertrag soll geregelt werden, dass zur Bedarfsdeckung eine Kindertagesstätte zu errichten ist und solange betrieben werden soll, wie der Bedarf fortbesteht.

3.8 Jugend- und Familienfreundlichkeit

Durch die Mischung verschiedener Wohnungsgrößen soll für alle Generationen und Menschen in unterschiedlichen Lebensabschnitten Wohnraum geschaffen werden. Die Stadt Aachen hat zur Sicherung und Verbesserung der konkreten Lebensbedingungen der in der Stadt lebenden Familien einen Kriterienkatalog (Stadt Aachen, Kriterien für Kinder- und Familienfreundlichkeit im Städtebau, 2016) aufgestellt, der bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Diese Vorgaben sind im vorliegenden Konzept berücksichtigt worden und werden im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Das städtebauliche Konzept sieht neben den privaten Hausgärten verkehrsberuhigte Erschließungsstraßen als Mischverkehrsflächen mit sechs verbreiterten Multifunktionsflächen vor, die kleine Plätze bilden. Diese können und sollen auch als Spielflächen genutzt werden. Die Flächen haben in der Regel eine Größe von ca. 800 m². Die vier privaten Erschließungstische (Gesamtgröße ca. 1.075 m²) werden so hergestellt, dass sich hier kleinflächige Spielmöglichkeiten ergeben. Es gibt einen privaten Spielplatz (Größe ca. 400 m²) im westlichen Bereich des Plangebietes sowie eine zentrale öffentliche Grünfläche (Größe ca. 2.100 m²), die von allen Ebenen aus gut erreichbar ist und in der Spielplätze und freie Flächen angeboten werden, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen. In der Nachbarschaft des Plangebietes stehen öffentliche Spielplätze in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Und nicht zuletzt laden der Vennbahnweg und die freie Landschaft vor allem größere Kinder zu Bewegung und Spiel ein.

Über den Vennbahnweg sind die Schulen Grundschule Brander Feld und Gesamtschule Aachen - Brand, die Sportstätten und die Schwimmhalle Brand sowie das Stadtteilzentrum an der Trierer Straße gut zu erreichen. In ca. 2,5 km Entfernung ist darüber hinaus im Stadtteil Kornelimünster das Inda - Gymnasium ebenfalls über den Vennbahnweg zu erreichen. Des Weiteren ist in direkter Nachbarschaft an der Straße Im Kollenbruch der Neubau einer städtischen Kindertagesstätte geplant. Wegen der Bedarfssituation in Brand soll im Plangebiet eine zusätzliche Kindertagesstätte entstehen, die für die Kinder fußläufig erreicht werden kann.

3.8.1 Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben

Durch die Planung wird ein Wohngebiet auf einer Industriebrache entwickelt. In fußläufiger Entfernung befindet sich an der Trierer Straße das Nahversorgungszentrum Aachen Brand, welches durch den Ausbau des Einzelhandelsstandortes im Querungsbereich des Vennbahnweges mit der Trierer Straße eine verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erheblich erleichtert. Dieses Einzelhandelsangebot garantiert kurze Wege, die sowohl für junge Familien, als auch für Senioren einen Standortvorteil bieten.

3.8.2 Erlebnisvielfalt im Gebiet

Für Kinder ist eine Spielplatzfläche im Plangebiet vorgesehen. Die privaten Freiflächen des Wohngebietes bieten zudem weitere private Aufenthalts- und Spielqualitäten. In der näheren Umgebung befinden sich außerdem bereits die Spielflächen am östlichen Ende der Beckerstraße und die Außenflächen der Schule am Brander Markt. Über den Vennbahnweg sind ebenfalls die großzügigen Freizeit- und Spielanlagen zwischen Trierer Straße und Kornelimünster fußläufig beziehungsweise mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Die Grünflächen und Asphaltflächen des Vennbahnweges bieten darüber hinaus gute Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche.

3.8.3 Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen

Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Westen von Siedlungsflächen begrenzt, die ebenfalls als allgemeine Wohngebiete eingestuft werden können. Somit bildet die Wohnbauentwicklung des Tuchmacherviertels im südlichen Bereich den städtebaulichen Abschluss des im Zusammenhang bebauten Stadtteiles Brand. Die Ausstattung mit kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen ist gut. Knapp einen Kilometer vom Plangebiet entfernt, liegen die Gemeinschaftsgrundschule Schagenstraße und die Gesamtschule Brand an der Rombachstraße. Mögliche Angebotslücken im Bereich der Kindertagesstätten werden durch die Planung einer fünf - zügigen Kita innerhalb des Plangebietes kompensiert. In ca. 700 m Entfernung an der Rombachstraße befinden sich darüber hinaus die Schwimmhalle Brand und der Sportplatz sowie eine große Spielfläche, die direkt am Vennbahnweg liegt.

3.8.4 Sicherheits- und gesundheitliche Aspekte der jugendspezifischen Einrichtungen

Die unter Punkt 3.9.3 genannten Einrichtungen können über den Vennbahnweg erreicht werden, hierbei muss die Münsterstraße zweimal überquert werden. Bei weiteren Planungen im Bereich der Querungen der Münsterstraße ist darauf zu achten, dass die Querungen möglichst sicher gestaltet werden. Alternativ können diese Einrichtungen über den Wolfskaul und die Niederforstbacher Straße erreicht werden. Hier sind ebenfalls neben den Querungshilfen die Straßenquerschnitte möglichst sicher zu gestalten. Darüber hinaus würde gemäß dem Verkehrsgutachten zu diesem Bebauungsplan eine zusätzliche Kenntlichmachung der Vorfahrtssituation durch rote Einfärbung der südlichen und östlichen Kreisverkehrsfurten (ggf. mit zusätzlichen Bodenpiktogrammen) zu einer deutlichen Verbesserung der vorhandenen Verkehrsführung und Verkehrsregelung an dem bestehenden Kreisverkehr und auf dem Vennbahnweg führen.

3.8.5 Funktionaler Charakter der kinder- und jugendspezifischen Einrichtungen

Neben der zuvor erwähnten KITA wird eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz und Quartierstreffpunkt realisiert, eine weitere private Grünfläche wird ebenfalls als Kinderspielplatz ausgebaut. Nach Süden öffnet sich die Grünfläche mit einem „Landschaftsbalkon“ zum Vennbahnweg hin. In diesem Bereich bietet ein Fußweg eine direkte Anbindung an den Vennbahnweg.

3.8.6 Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen

Die Grünflächen des Plangebietes sowie die Kindertagesstätte sind von allen Wohngebäuden aus sicher zu Fuß erreichbar. Aufgrund der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen und der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung ist die Nutzung der Verkehrsflächen als Spiel- und Aufenthaltsflächen möglich. Sowohl die zentral gelegene Grünfläche als auch die als Mischflächen geplanten, wenig befahrenen Multifunktionsflächen, bieten allen Generationen Raum für Kommunikation und für ein soziales Zusammenleben.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr und die Anbindung an die Aachener Innenstadt wird durch die Buslinien 55 und 65 sichergestellt, die Haltestellen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes anfahren. Über den in ca. 20 Minuten mit dem ÖPNV erreichbaren Schienenhaltepunkt ‚Aachen-Rothe Erde‘ besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz. Der an das Plangebiet angrenzende Vennbahnweg bietet darüber hinaus eine sichere Route für Fußgänger und Radfahrer über das Brander Stadtzentrum bis in die Aachener Innenstadt.

3.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

3.9.1 Mindestanforderung

Ziel des Bebauungsplanes ist es unter anderem, Maßnahmen darzustellen, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie Maßnahmen, die der Anpassung der Flächennutzung (z.B. Vegetationsflächen) an den Klimawandel dienen. Die notwendigen Maßnahmen werden im Umweltbericht dargestellt.

3.9.2 Standortwahl der Bebauung

Im Sinne von § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch soll die Wiedernutzbarmachung von Flächen im bebauten Innenbereich gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen bevorzugt zur baulichen Entwick-

lung genutzt werden. Durch die Überplanung der ehemaligen Tuchfabrik wird dieser Vorgabe entsprochen, eine brachliegende Industriefläche wird zukünftig der Wohnnutzung zugeführt. Dadurch, dass die heutige Industriebrache von Wohnbebauung umgeben ist und die maximale Größe von ca. 5 ha nicht erweitert werden kann, ist eine weitere Nutzung dieser Fläche für gewerbliche und industrielle Funktionen schon aus immissionsrechtlicher Betrachtung nicht nachhaltig.

3.9.3 Kubatur der Gebäude

Je kompakter ein Gebäude ist, umso weniger Energie wird für die Heizung bzw. die Kühlung benötigt. Die geplanten Geschosswohnungsbauten mit II bis III Geschossen und den zurückversetzten Obergeschossen erfüllen die Anforderungen an ein ausgewogenes Verhältnis von der Hüllfläche zu beheiztem Gebäudevolumen. Mögliche Einfamilienhäuser schneiden hinsichtlich dieses Verhältnisses naturgemäß schlechter ab, wobei Hausgruppen und Doppelhäuser gegenüber den Einzelhäusern wiederum etwas besser dastehen. Im Projekt Tuchmacherviertel sind ausschließlich Geschosswohnungsbauten, Doppelhäuser und Hausgruppen / Reihenhäuser vorgesehen.

3.9.4 Solare Wärme- und Energiegewinnung

Die Ausrichtung der Gebäude wurde so gewählt, dass sowohl ausreichende aktive Energiegewinne als auch ausreichende passive solare Wärme- und Energiegewinne möglich sind. Sollte über eine effiziente Sonnenenergienutzung durch Kollektoren und Fotovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen nachgedacht werden, ist die Ausrichtung auf dem Dach maßgeblich. Aufgrund der städtebaulichen Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen, die sich dem natürlichen Gefälle des Plangebietes Richtung Süden anpassen, ist auf den Dachflächen eine optimale Ausrichtung möglich.

Darüber hinaus werden die Flächen des zurückspringenden obersten Geschosses für einen optimal zur Sonne ausgerichteten Balkon nutzbar. Um das architektonische Bild der Siedlung nicht zu stören, wird die Nutzung der Sonnenenergie bereits beim Gebäudeentwurf berücksichtigt. Bei der Grundrissgestaltung soll auf eine Anordnung der Aufenthaltsräume zur besonnten Seite geachtet werden. Die Schlafräume sollten nach Möglichkeit in den nördlichen Bereich der Wohnungen gelegt werden, da bei diesen Räumen kein direkter Sonnenbedarf besteht.

3.9.5 Umgang mit Freiflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von 54.000 m². Abzüglich der Flächen für die öffentlichen Verkehrsflächen und den versiegelten Flächen für Gebäude, Garagen und Nebenanlagen, verbleiben Freiflächen in einer Größenordnung von ca. 24.000 m², was einem Anteil von ca. 44 % des Geltungsbereiches entspricht. Da es sich bei dem Geltungsbereich um einen innerstädtischen Bereich handelt und eine relativ hohe Verdichtung angestrebt wird, ist das Verhältnis zwischen den bebauten Flächen und den Freiflächen akzeptabel.

3.9.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Betrachtung des Plangebietes hat ergeben, dass eine gezielte Versickerung innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist und auch ein Überlauf in den rund 350 m entfernten Oberforstbacher Bach auf Grund fehlender Leistungsfähigkeit des Vorfluters nicht zielführend ist.

Umgesetzt wird daher eine Entwässerung im Mischsystem mit einer Abflussaufteilung auf die vorhandenen Kanäle in der Niederforstbacher Straße, Beckerstraße und im Zehntweg. Die westlichen Bauten werden dabei direkt an die Niederforstbacher Straße angeschlossen, die Entwässerung der Kindertagesstätte erfolgt über den Zehntweg. Der Rest des Plangebietes wird an den Kanal in der Beckerstraße bis hin zum Vennbahnweg angeschlossen. Da eine Rückhaltung des Wassers notwendig ist, aber innerhalb des Plangebietes nicht realisiert werden kann, müssen die bereits heute hydraulisch überlasteten Kanäle im Vennbahnweg und der Niederforstbacher Straße erneuert und vergrößert werden. In der Beckerstraße kann ein bisher nicht genutzter Rückhaltekanal mit dem Einbau einer Drosseleinrichtung reaktiviert werden.

Außerdem besteht die Überlegung, im Zuge der weiteren Planung zwei bestehende Haltungen vom Beckergelände in den Vennbahnweg zu verlegen.

3.9.7 Umgang mit der Energieversorgung

Die Energieversorgung des zukünftigen Wohngebietes ist über das bestehende Leitungsnetz gesichert. Darüber hinaus wird im Rahmen der Umsetzung der Planung geprüft, ob unter den Gesichtspunkt der rationellen Verwendung von Energie eine Nahwärmeversorgung mit einer emissionsarmen Wärmebereitstellungsanlagen die mit Erdgas betrieben wird realisiert werden kann. Die Anlage soll zur Lieferung von Heizwasser zum Beheizen von Räumen und zur Bereitung von Warmwasser sowie zur Erzeugung elektrischen Stromes genutzt werden.

4. Begründung der Festsetzungen

Um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten und die Ziele des Bebauungsplans auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts umzusetzen, sind die Festsetzungen bezüglich

- des inneren Erschließungskonzeptes,
- der überbaubaren Grundstücksflächen,
- der äußeren Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Dachform,
- der Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs

von substantieller Bedeutung. Sie stellen die Grundzüge des städtebaulichen Konzepts dar.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des Wohngebietes soll als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Wahl eines allgemeinen Wohngebietes entspricht den zukünftigen Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung, den Vorgaben der Rahmenplanung Brand und den städtebaulichen Zielen der Stadt Aachen. Die Art der baulichen Nutzung fügt sich in die Bestandsnutzung ein.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften) sollen im WA 1, WA 2, WA 2.1, WA 4 und WA 5 ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sollen die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden. In Abgrenzung zu einem reinen Wohngebiet (WR) soll in allen Gebieten zugelassen werden, dass Gebäude oder Räume auch durch Büros und Verwaltungen genutzt werden können. Dabei ist nicht ausschließlich die Nutzung durch freiberuflich Tätige (entsprechend § 13 BauNVO) zulässig, sondern auch durch Verwaltungen im Sinne des § (3) Nr. 3 BauNVO. Darüber hinaus sind auch nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig, die in einem WR nicht oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Der Ausschluss der kleinen Läden zur Gebietsversorgung, der Schank- und Speisewirtschaften ist dem der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept geschuldet. Die gemeinsame Anlage von Tiefgaragen unterhalb der Einfamilienhäuser (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Hausgruppen) für den ruhenden Verkehr der Bewohner und die auf die Wohnnutzung ausgelegte (und dimensionierte) Anlage von Parkplätzen im öffentlichen Raum lassen keine Nutzungen zu, die mit vermehrtem Besucherverkehr verbunden sind. Dies ist entlang der Niederforstbacher Straße nicht der Fall, deshalb ist der Ausschluss hier nicht festgesetzt.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben im gesamten Plangebiet erfolgt, weil das städtebauliche Konzept keine Flächen vorsieht, auf denen ein Gartenbaubetrieb möglich wäre. Durch die beschriebene Zusammenlegung von Einfamilienhäusern und Tiefgaragen kann diese Fläche auch nicht durch Zusammenlegung mehrere Grundstücke entstehen. Tankstellen sollen aus dem Gebiet herausgehalten werden, um entsprechende Emissionen zu vermeiden und weil hier ohne Durchgangsverkehr kein geeigneter Standort für eine Tankstelle entstehen kann.

4.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl

Für das Maß der baulichen Nutzung wird in allen WA-Gebieten für die zukünftigen Wohngebäude die Obergrenze nach § 17 BauNVO von 0,4 gewählt. Das entspricht dem städtebaulichen Konzept, das der Planung zugrunde liegt und es

entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, die zur Verfügung stehenden Flächen zum Zwecke des Wohnungsbaus so umfangreich wie möglich zu nutzen.

Das städtebauliche Konzept sieht großflächige Tiefgaragen unterhalb der Baufelder für Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen vor. Der ruhende Verkehr der Anwohner kann hier vollständig in den Tiefgaragen untergebracht werden, auf Einzelgaragen und oberirdische Stellplätze kann verzichtet werden. Dadurch entsteht eine hohe städtebauliche Qualität. Um dies zu erreichen wird geregelt, dass die GRZ für Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden kann. In der Teilfläche WA 5 ist zulässig, dass durch die Tiefgarage eine GRZ von 0,9 erreicht wird, weil in diesem Baufeld nicht nur Anwohner, sondern auch die Mitarbeiter der Kindertagesstätte ihre Stellplätze erhalten. Dadurch ist der Platzbedarf etwas höher, soll aber auch vollständig in der Tiefgarage gedeckt werden, um den ruhenden Verkehr aus dem öffentlichen Raum heraus zu halten.

Innerhalb des WA 1 sind Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Bei den Hausgruppen soll eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu 0,6 für innenliegende Grundstücke mit Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig sein, wenn für die gesamte Hausgruppe die GRZ von 0,4 nachgewiesen wird. Damit wird eine verdichtete Bauweise für die innenliegenden Grundstücke und Gebäude zugelassen. Dies ermöglicht die Errichtung von Hausgruppen mit innenliegenden Gebäuden auf kleineren Grundstücken. Städtebaulich erwünscht ist in dieser Randlage das Einfamilienhaus mit Hausgarten, so dass mit dieser Zielsetzung die Einzelüberschreitung der GRZ zugelassen wird, wenn für das Gesamtensemble die Obergrenze der GRZ eingehalten wird.

Weiterhin soll festgesetzt werden, dass in allen Allgemeinen Wohngebieten die festgesetzte Grundflächenzahl und die Baugrenze durch Flächen für Terrassen überschritten werden dürfen. Diese Festsetzung erfolgt, da die Baugrenzen entsprechend der Hochbauplanung festgesetzt werden und so die städtebauliche Dichte im Plangebiet definieren. Vorlagerte Terrassen werden dabei nicht erfasst, um zu vermeiden, dass hier später andere bauliche Anlagen als Terrassen errichtet werden können, die zu einer unerwünschten Erhöhung der Dichte führen könnten.

Die Festsetzungen zur Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO sind nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig. Sie werden durch die Anlage von Tiefgaragen verursacht. Die städtebauliche Dichte der Hochbauten bleibt durch diese Festsetzungen innerhalb der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Insofern ist nicht davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden. Im WA 1 sind die zulässigen Überschreitungen nicht allein durch die Anlage der Tiefgaragen begründet. Hier wird durch die Festsetzung 2.1.3 zugelassen, dass innenliegende Grundstücke mit Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand bis zu einer GRZ von 0,6 bebaut werden dürfen. Diese Überschreitung bleibt innerhalb der Grenzen des § 19 Abs. 4 BauNVO und ist darüber hinaus nur zulässig, wenn für die gesamte Hausgruppe der Wert von 0,4 eingehalten bleibt. Insofern ist auch hier nicht von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen.

Die durch die Tiefgaragen verursachten Überschreitungen der GRZ werden durch die nahezu vollständige Begrünung der Tiefgaragendächer ausgeglichen. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht auf den Tiefgaragendächern private Grünflächen in Form von Hausgärten und offenen Grünflächen vor, die lediglich durch Terrassen und Wege versiegelt werden. Die Begrünung hat für die Niederschlagswasserbeseitigung, die künftig im Mischsystem erfolgen wird, den Vorteil einer leichten Retentionswirkung, mikroklimatisch positive Auswirkungen auf die Lufthygiene und trägt zur Vermeidung von Aufheizeffekten bei. Insofern werden durch die Anordnung der Tiefgaragen keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt verursacht.

Geländehöhen und Höhen baulicher Anlagen

Das Plangebiet befindet sich auf einer Südhanglage, es hat im Nord - Westen am Zehntweg im Bereich der Übergänge an das vorhandene Erschließungsnetz mit ca. 260 m über NHN den höchsten Punkt. Im südöstlichen Bereich an der Ecke Beckerstraße / Vennbahnweg liegt der tiefste Punkt mit ca. 248 m über NHN. In Nord - Süd - Richtung fällt das Gelände durchschnittlich um ca. 9 m. Die schematischen Geländeverläufe sind der nachfolgenden Abbildung 6 zu entnehmen. Diese Abbildung 6 zeigt die Höhenverläufe im Plangebiet, welche durch die nordöstlichen Grundstücke bis zur Ecke Im Kollenbruch / Beckerstraße ergänzt wurden sowie die Höhenpunkte an den Randbereichen dieses Betrachtungsraumes.

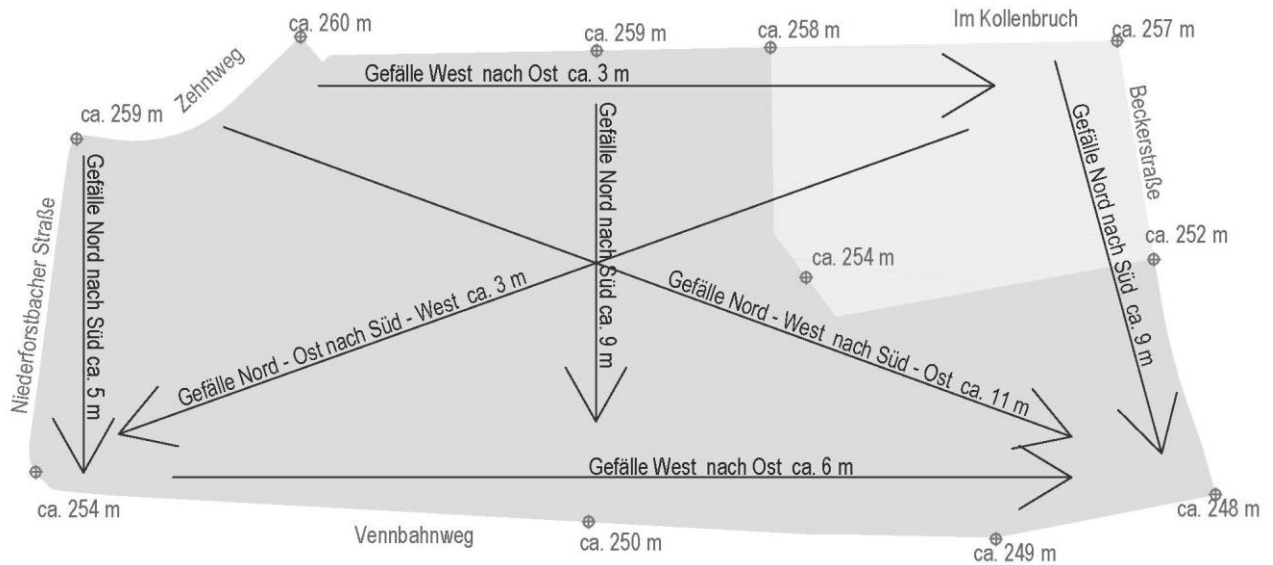


Abbildung 6: Systematische Darstellung der Höhenverläufe

Das Gelände im Plangebiet entspricht nicht mehr dem natürlichen Geländeverlauf, es ist hauptsächlich in zwei Ebenen aufgeteilt, die Produktionsebene, auf der sich das Fabrikgebäude befindet und die Erschließungsebene, die hauptsächlich durch die bestehende Stellplatzanlage bestimmt wird. Im Norden, zur bestehenden Wohnbebauung, befindet sich ein ca. 1,5 m hoher modulierter Erdwall, der im Rahmen der Realisierung der Stellplatzanlage aufgeschüttet und mit einer Bepflanzung versehen wurde. Dieser Wall diente sowohl der Lärminderung als auch zum Sichtschutz zur bestehenden Wohnbebauung im Norden der Stellplatzanlage bzw. der Fabrikanlage. Durch den Wegfall der Stellplatzanlage und der Fabrikanlage hat der Wall keine weitergehende Funktion mehr. Der Übergang dieser beiden Ebenen zueinander sowie der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgen zum einen über technische Bauwerke wie Mauern, Treppen und Rampen und zum anderen durch Geländemodulation.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept wird das Plangebiet zukünftig in drei Ebenen eingeteilt, wodurch die mit den Höhendifferenzen verbundenen Steigungen reduziert werden können. Diese Staffelung gilt sowohl für die Einfamilienhäuser (siehe Abbildung 7), als auch für die Mehrfamilienhäuser (siehe Abbildung 8).

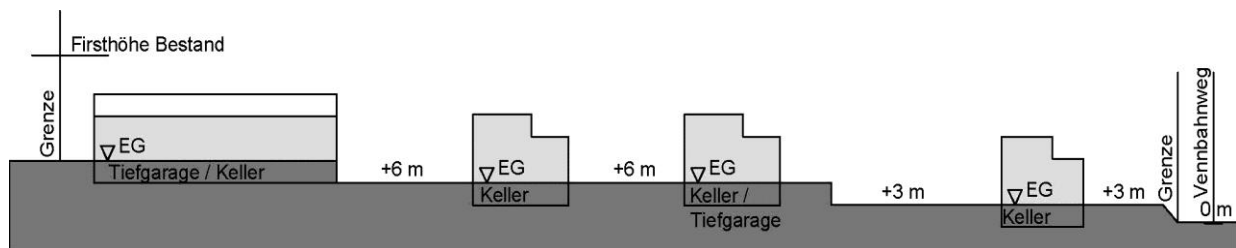


Abbildung 7: Systemschnitt (Nord - Süd) im Bereich der Einfamilienhäuser

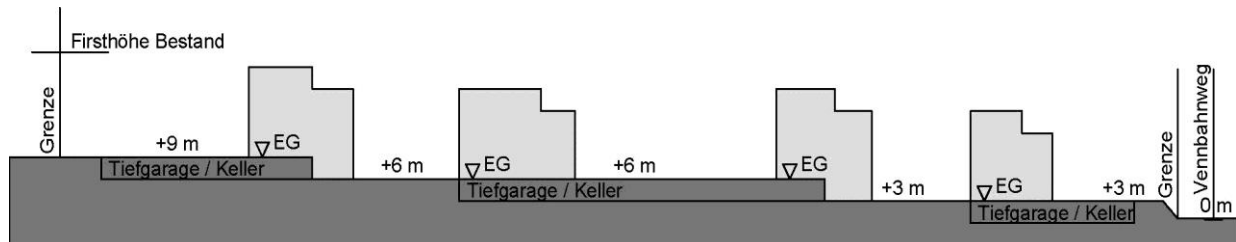


Abbildung 8: Systemschnitt (Nord - Süd) im Bereich der Mehrfamilienhäuser

Darüber hinaus wird mit dieser Anordnung eine optimale solare Ausrichtung der geplanten Gebäude erreicht. Somit kann eine optimale passive und aktive Solarnutzung erzielt werden.

Im Bebauungsplan sind die Höhe der baulichen Anlagen (GH), die Geländeoberkanten (GOK) und die Oberkante Fertigfußboden (OKFF_{EG}) als Höhen mit Bezug Normalhöhennull festgesetzt. Die GH - Höhen und die OKFF_{EG} - Höhen werden als Maximalhöhen festgesetzt, um in der Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der geplanten Terrassierung und der inneren Quartiersbildung ein homogenes Gesamtbild des Plangebietes dauerhaft zu sichern.

Die Festsetzung der Geländeoberkante dient der Geländeanpassung entsprechend dem städtebaulichen Konzept (Terrassenbildung). Um die für die Anpassung an den Bestand und an die öffentlichen Straßen erforderlichen Geländemodellierungen zu ermöglichen, wird die GOK mit einer Toleranz von +/- 1 m festgesetzt.

Mit der GOK wird die Grundlage für die Berechnung der Abstandfläche festgesetzt. Dabei gilt der konkret festgesetzte Wert ohne die Toleranz von +/- 1m, so wird der Bezug eindeutig.

Die Gradienten der öffentlichen Verkehrsflächen werden ebenfalls festgesetzt, um zukünftig die Höhenlage der Straße zu sichern.

In den Übergangsbereichen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, dem Vennbahnweg und den privaten Grundstücksflächen im Norden des Plangebietes wurden keine verbindlichen Höhenfestsetzungen getroffen, um die zukünftige Geländegestaltung in den Übergängen zu den Bestandshöhen außerhalb des Plangebietes und den im Plangebiet festgesetzten Geländefestsetzungen zu ermöglichen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt in Abhängigkeit von der Zahl der zukünftigen Vollgeschosse beziehungsweise zurückspringenden Abschlussgeschosse. Somit werden bei den Einfamilienhäusern Gebäudehöhen von ca. 9,7 m und bei den Mehrfamilienhäusern Gebäudehöhen von ca. 13,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss erreicht. Dadurch wird der Höhenentwicklung der Bebauung eine klare städtebauliche Begrenzung gegeben, damit die mit dem städtebaulichen Konzept begründete Homogenität gewahrt bleibt und keine für die Ortsrandlage unangemessene Höhenentwicklung entstehen kann.

Mit den festgesetzten zulässigen Überschreitungen nutzungsbedingter Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen) sowie für Lüftungs- und Klimaanlage wird insbesondere den Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprochen. Darüber hinaus wird die Überschreitung der maximalen Höhen für die solare Energiegewinnung ermöglicht, um die nachhaltige Nutzung der Dachflächen zu fördern. Um unter anderen die Errichtung von Dachterrassen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die maximalen Traufhöhen durch äußere Umwehrungen (Brüstungen o.ä.) von Dachterrassen überschritten werden dürfen.

Zur Wahrung der Siedlungssilhouette müssen die zuvor genannten Aufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe, das die festgesetzte GH überschreitet, von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.

Bei der Überschreitung für Aufzüge, die für eine barrierefreie Erschließung notwendig sind und für die Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist. Damit wird zum einen die Funktionalität gewährleistet und zum anderen eine mögliche, negative Wahrnehmung auf das Minimum reduziert.

4.3 Bauweise

Für die Bauflächen im nordwestlichen Teilbereich am Zehntweg (WA 4 und WA 5) wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, damit Gebäudelängen von über 50 m zugelassen werden können. Die Baufenster liegen an der Einmündung der inneren Erschließungsstraße an der Niederforstbacher Straße. Die Festsetzung wurde getroffen, da die vorgesehenen Gebäude im WA 4 und WA 5 in der Fassadenabwicklung die Länge von 50 m überschreiten, sie in der räumlichen Wahrnehmung der Fassadenlängen aber tatsächlich kürzer erscheinen, da die Fassaden im mittleren Bereich um ca. 130° abknicken. Beidseitig der Einfahrt in das Plangebiet entsteht so eine geschlossene Häuserfront, die städtebaulich den Quartierseingang betont.

Für die Baufelder WA 1 bis WA 3 wird die offene Bauweise festgesetzt, damit sich die Bebauung in die umgebende Bestandsbebauung einfügt. Das neue Quartier soll außerhalb des Einmündungsbereiches keine geschlossenen Fassaden / Häuserfronten von mehr als 50 m Länge erhalten.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes wird im WA 1 die Anzahl der möglichen Wohneinheiten pro Gebäudeeinheit auf maximal zwei beschränkt. Mit dieser Beschränkung soll auch einer möglichen Überlastung des öffentlichen Verkehrsraums durch den fahrenden und ruhenden Verkehr vorgebeugt werden.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen lässt Baufenster entstehen, die neben den öffentlichen Verkehrsflächen maßgeblich die konzeptionellen Grundzüge des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes widerspiegeln. Die für das städtebauliche Konzept wichtige bauliche Fassung der Freiräume und Hofsituationen findet in der Positionierung der Baufenster ihren Ausdruck. Zugleich ermöglichen die festgesetzten Baufenster eine gewisse Variabilität in der exakten Ausrichtung und baulichen Ausgestaltung der Gebäude.

Zusätzlich wird ausnahmsweise eine Überschreitung der überbaubaren Fläche um maximal 20,0 m² für Terrassen ohne Überdachung ermöglicht, um bei der Gestaltung des Gartens und des zukünftigen Außenaufenthaltsbereiches einen möglichst großen Freiraum zu ermöglichen. Wintergärten sind hiervon ausgenommen, da sie als geschlossener Baukörper wahrgenommen werden.

Balkone und Fenster werden gemäß Hochbauplanung so ausgerichtet, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt ist. Mit der Festsetzung, dass Balkone außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können, wenn sie die Baugrenze in einer Tiefe von maximal 1,60 m und die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten, soll die Möglichkeit geschaffen werden, großzügige Balkone mit hoher Aufenthaltsqualität zu errichten. Mit der Festsetzung, dass diese Balkone außerhalb der überbaubaren Flächen maximal eine Größe von 10 m² haben dürfen, soll sichergestellt werden, dass sie sich der Gesamtfassade gestalterisch unterordnen. Mit der Festsetzung, dass die Baugrenzen mit Orientierung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht überschritten werden dürfen, sollen langfristig die Freiräume zu den Nachbargebäuden und zu den öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend dem städtebaulichen Konzept gesichert werden. Für WA 2.1 gibt es die Sonderregelung, dass Balkone auch zur öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, wenn die Überschreitung eine Tiefe von 0,5 m nicht überschreitet. Damit wird sichergestellt, dass die zur Verkehrsfläche hin orientierten Wohnungen großzügige Balkone erhalten können und gleichzeitig an dieser gestalterisch wichtigen Lage die vordere Gebäudekante vor denen der benachbarten Reihenhäuser liegen wird.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen

Durch die Festsetzung, dass vor den seitlichen Außenwänden von Wohngebäuden im gesamten Plangebiet als Tiefe der Abstandfläche 3,00 m genügen, werden die Vorgaben des noch gültigen § 6 Abs. 6 BauO NRW unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben (siehe Kapitel 1.2), des § 1a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB, unterschritten. Durch diese Festsetzung von geringeren Abstandflächentiefen wird eine Mindestdiefe von 6,0 m zwischen den Gebäuden mit nicht mehr als drei Vollgeschossen erreicht. Die abweichende Bemessung der Tiefe der Abstandfläche der gültigen Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen entspricht der Definition der Musterbauordnung des Bundes in der Fassung vom November 2002, zuletzt geändert durch den Beschluss der Bauministerkonferenz vom 21.09.2012. Nach Verlautbarung der Landesregierung NRW ist beabsichtigt, die Abstandflächenregelung der Musterbauordnung in die Landesbauordnung NRW bis zum 01.01.2019 zu überführen. Die Festsetzung entspricht dem Referentenentwurf des Gesetzes zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) vom 21. Dezember 2017 und dient damit der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung der urbanen Verdichtung.

Der Definition der Musterbauordnung zur Abstandflächenregelung sind gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu unterstellen, so dass bei der vorliegenden abweichenden Festsetzung der Abstandflächenregelung keine städtebaulichen Missstände zu befürchten sind. Darüber hinaus ist anzunehmen, dass die Definition der Musterbauordnung einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden impliziert und somit als zeitgemäß zu werten ist. Die Festsetzung der Abstandflächenregelung gemäß Musterbauordnung dient somit dem Ziel des Bebauungsplans, mit den zur Verfügung stehenden allgemeinen Siedlungsflächen sparsam umzugehen und ein adäquates Verdichtungsangebot sicherzustellen, ohne ungesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen entstehen zu lassen. Durch die Anwendung der Festsetzungsmöglichkeit der vom Bauordnungsrecht abweichenden Tiefe der Abstandflächen soll erreicht werden, dass im

Interimszeitraum bis zur Rechtswirksamkeit des Baurechtsmodernisierungsgesetzes Gebäude nach Maßgabe der beabsichtigten Abstandflächendefinition beantragt und genehmigt werden können.

4.5 Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen wird zur Vermeidung einer wahllosen und uneinheitlichen Anordnung, insbesondere aber zur Freihaltung der den öffentlichen Raum prägenden Vorgartenzone in den Bereichen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und zu den öffentlichen Verkehrsflächen gewandten Baugrenzen mit einigen Ausnahmen ausgeschlossen. Ausnahmen sind Stützmauern, Standorte für Abfallbehälter und Fahrradboxen. Stützmauern sind wegen der Geländemodellierung, die zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erforderlich ist, unvermeidlich. Standorte für Abfallbehälter und Fahrradboxen sollten funktional der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt angeordnet werden können.

4.6 Stellplätze und Tiefgarage

Zur Vermeidung einer wahllosen und uneinheitlichen Anordnung von Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken und zur Freihaltung bzw. einheitlichen Gestaltung der den öffentlichen Raum prägenden Vorgartenzone sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Über diese privaten Stellplätze hinaus sind im öffentlichen Straßenraum Besucherparkplätze in einer Größenordnung von ca. 30 % der geplanten Hauseinheiten nachgewiesen. Der Nachweis und die Realisierbarkeit dieser Stellplätze sollen im Rahmen der Straßenplanung erfolgen, daher wird auf eine Festsetzung einer Mindestzahl von öffentlichen Stellplätzen verzichtet. Die Größenordnung der öffentlichen Parkplätze kann zum Beispiel zur Bereitstellung von mehr Spielflächen für Kinder im Straßenraum reduziert werden.

4.7 Lärmschutz

Zum Schutz der Anwohner und Nutzer werden Lärmpegelbereiche im Plangebiet festgesetzt, die jeweils für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen und Büroräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen definieren. Diese Festsetzungen sind passive Lärmschutzmaßnahmen gegen die Schallemissionen der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Berechnungsergebnisse des schalltechnischen Gutachtens zu diesem Bebauungsplan zeigen, dass für die geplante Bebauung entlang der Niederforstbacher Straße und des Zehntweges die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 45 / 55 dB(A) durchgängig überschritten werden. Die Gesamtbelastung ergibt sich im Wesentlichen aus der bestehenden Verkehrsbelastung. Vor diesem Hintergrund sollen durch Festsetzungen zum passiven Lärmschutz verträgliche Innenraumpegel gewährleistet werden.

Ein ausreichender Schutz der Gartenbereiche entlang der Niederforstbacher Straße und des Zehntweges soll vor diesem Hintergrund durch die Anordnung der Gebäudekörper sichergestellt werden. Die Anordnung der Gartenbereiche erfolgt überwiegend auf der schallabgewandten Gebäudeseite.

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung einzelner Teilbereiche wird durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) sichergestellt. Dadurch wird die Anbindung von Wohnhausparzellen an die öffentliche Verkehrsfläche (a, b), die fußläufige Anbindung an den Starenweg (c) und die Zugänglichkeit der privaten Grünfläche für die Allgemeinheit (c) sichergestellt.

4.9 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen ‚Kinderspielplatz / Landschaftsbalkon‘ werden im zentralen Bereich des Plangebietes angeordnet. Damit sind die Flächen allseits gut angebunden und werden ihrer Rolle als Kommunikationsfläche und als sozialer Mittelpunkt innerhalb des Baugebietes besonders gerecht.

Als Ausgleich für den hohen Versiegelungsgrad soll als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden, dass Tiefgaragen außerhalb der überbauten Flächen in mindestens 60 cm Höhe mit Erdreich zu überdecken und bis auf Zuwege, Stellplätze und Terrassen zu begrünen sind.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Mit der Festsetzung der Rotbuche als erhaltenswerter Baum soll zum einem langfristig sichergestellt werden, dass der Baum als markanter Punkt im südwestlichen Teilbereich, im Bereich des Wegekreuzes, erhalten bleibt. Zum anderen wird damit sichergestellt, dass die Rotbuche nicht ausschließlich über die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen geschützt ist. Hierbei ist anzumerken, dass der Bergahorn und die Silbertanne, links und rechts von der Rotbuche, ebenfalls unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Diese beiden Bäume werden aber nicht festgesetzt, da sie gegebenenfalls zur Förderung der Entwicklung der Rotbuche zu einem späteren Zeitpunkt gerodet werden sollen.

Die Festsetzung der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt, um die vorhandene Buchenhecke dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Zusätzlich soll mit der Festsetzung eines Pflanzgebotes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a eine Anpflanzung zur Ergänzung der vorhandenen Buchenhecke erreicht werden.

4.10 Gestalterische Maßnahmen

Dächer

Mit der Festsetzung zur Dachform wird das Ziel verfolgt, die gestalterischen Anforderungen gemäß dem städtebaulichen Konzept auf Grundlage der frühzeitigen Beteiligung (siehe Abbildung 5) umzusetzen und gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden. Daher wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit maximal 10 % Neigung zulässig sind.

Stützmauern

Aufgrund der Terrassierung und der Höhenvorgaben durch die Verkehrsflächen sind Stützmauern erforderlich. Die im Plan angegebenen Straßenhöhen vor den jeweiligen Grundstücksflächen sind dabei zu berücksichtigen. Die Geländehöhen sollen entsprechend dem städtebaulichen Konzept realisiert werden, somit sind im gesamten Plangebiet auf den privaten Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen Stützmauern ausnahmsweise zulässig.

Einfriedungen

Mit der Regelung zu Einfriedungen entlang des Vennbahnweges soll das heutige Erscheinungsbild (Hecke- Zaunkombination) dort dauerhaft gesichert werden.

Abstandflächen

Mit der verbindlichen Festsetzung der Geländeoberkanten soll die notwendige Bestimmtheit und Rechtssicherheit zur Berechnung der Abstandflächen gewährleistet werden. Dies ist erforderlich, weil das städtebauliche Konzept erhebliche Geländemodellierungen vorsieht und der Bezug zur gewachsenen Geländeoberkante für die Abstandflächenberechnung nicht mehr maßgebend sein kann.

Grün- und Gestaltungssatzung, Befreiung

Mit der Befreiung von § 7 (Gestaltungsvorgaben für Tiefgaragendächer) der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt soll der notwendige Gestaltungsspielraum zur Realisierung der Außenbereichsflächen des Kita - Geländes geschaffen werden.

Gartenhäuser

Mit dem Ausschluss von Gartenhäusern im Bereich des Vennbahnweges soll das Landschaftsbild im Bereich des Übergangs von den Siedlungsflächen zur offenen Landschaft langfristig gesichert werden.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 5,4 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteiles Brand / Niederforstbach der Stadt Aachen. Es wird im Westen durch die Niederforstbacher Straße mit dem Kreuzungsbereich der Münsterstraße, der südwestlich liegt, im Norden durch den Zehntweg sowie die Garten- und Garagenanlagen der Wohnbebauung am Zehntweg, Starenweg und der Benediktusstraße, nordöstlich durch eine Einzelhausbebauung mit einer großzügigen privaten Gartenanlage, im Osten durch die Beckerstraße und im Süden durch den Vennbahnweg begrenzt.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Brand, Flur 18 und umfasst die Flurstücke, 1665, 1666, 1840 und 1979 bis 1985. Die Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich durch Wohnbebauung mit den notwendigen Erschließungsstraßen geprägt. Südlich des Vennbahnweges, der einen überregionalen Freizeit- und Erholungscharakter hat, grenzt gemäß des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV 2016) der Freiraum LR - V - 003 Kornelimünster - Vennvorland an. Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden um ca. 9 m an. Im Plangebiet liegen die Verwaltungs- und Produktionsstätten einer ehemaligen Tuchfabrik mit den dazugehörigen Erschließungsanlagen. Diese baulichen Anlagen werden im Rahmen der Umstrukturierung zurückgebaut.

5.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche und architektonische Wohngebietsentwicklung zu schaffen. Zu diesem Zweck wird die als Zäsur wirkende Brachfläche der Wohnbebauung zugeführt. Die Realisierung des Bebauungsplanes soll zur Deckung des steigenden Wohnraumbedarfes im Aachener Stadtgebiet dienen. Es sollen gestalterisch ansprechende und nachhaltige Wohngebäude errichtet werden, mit einem Anteil von 30 % an öffentlich gefördertem Wohnraum. Neben der Wohnbebauung ist innerhalb des Plangebietes eine 5 - gruppige Kindertagesstätte vorgesehen.

Um diese städtebaulichen Ziele zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die nachfolgende Tabelle soll die Flächeninanspruchnahme durch die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen darstellen.

Flächeninanspruchnahme nach Nutzungen:

Wohnbauland (netto)	ca. 43.590 m ²
<i>davon voraussichtlich Garten- und Grünflächen</i>	ca. 20.130 m ²
<i>davon voraussichtlich Garten- und Grünflächen über Tiefgaragen</i>	ca. 6.620 m ²
Spiel-, Begegnungs- und Grünflächen	ca. 1.960 m ²
Straße öffentlich mit Straßenbegleitgrün	ca. 7.660 m ²
<i>davon verbreiterte Multifunktionsflächen</i>	ca. 3.600 m ²
Plangebietsgröße gesamt	ca. 53.950 m²

5.1.3 Rechtliche Einbindung und die sich daraus ableitenden Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen mit Ergänzungen (Stand: November 2014) stellt den Bereich des Plangebietes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die geplante Wohnnutzung kann somit aus dem Regionalplan entwickelt werden.

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Aachen, der seit dem 04.09.1985 uneingeschränkt gültig ist, stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen sowie im südöstlichen Bereich landwirtschaftliche Flächen dar. Tatsächlich sind im Bestand die Flächen durch Nebenanlagen der ehemaligen Tuchfabrik versiegelt.

Im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen 2030 wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes entspricht damit den Zielen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 der Stadt Aachen. Da sich der Flächennutzungsplan 2030 noch im Aufstellungsverfahren befindet und dieses Aufstellungsverfahren voraussichtlich erst nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - abgeschlossen sein wird, ist parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren notwendig. Hierbei wird der Verfahrensstand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen 2030 berücksichtigt. Deshalb ist für die Flächennutzungsplanänderung die frühzeitige Beteiligung bereits abgeschlossen. Ab der Offenlage des Bebauungsplanes wird die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Stadtgebiet der Stadt Aachen. Der Landschaftsplan der Stadt Aachen aus dem Jahr 1988 enthält für eine Teilfläche zwischen Vennbahnweg und Beckerstraße im südlichen Bereich des Plangebietes folgende Festsetzung:

- Besonderer Schutz von Bäumen, Hecken, Gewässern

Die Festsetzung des Landschaftsplanes entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung.

In der Vorstudie zur aktuellen Neuaufstellung des Landschaftsplanes (2016) werden für das Plangebiet keine landschaftsplanerischen Festsetzungen getroffen. Der Vennbahnweg wird als Teil des Wanderwegenetzes und Wegeverbindung festgesetzt.

Hieraus ergeben sich für das Plangebiet und seine Umgebung keine Ziele für den Umweltschutz.

5.1.4 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. Zudem sind die kulturellen Merkmale sowie die Sachgüter im Auswirkungsbereich der Planung zu bewahren. Bei Veränderungen und Eingriffen in die jeweiligen Schutzgüter sind Eingriffsvermeidungsmaßnahmen und deren Minderung sowie mögliche Maßnahmen zum Ausgleich zu prüfen und aufzuzeigen. Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden dabei die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen herangezogen. Die zu berücksichtigenden Ziele des Umweltschutzes werden den einzelnen Schutzgütern zugeordnet.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Schutzgut Mensch

5.2.1.1 Bestandsbeschreibung

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.

Verkehrsbelastung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Ingenieurbüro BSV aus Aachen und eine Schallimmissionsprognose „Verkehrslärm“ durch das Ingenieurbüro Dr. Szymanski & Partner aus Stolberg erstellt. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden folgende Verkehrsmengen im Bestand ermittelt:

Verkehrsbelastung	Bestand (06:00 - 10:00 Uhr)	Bestand (15:00 - 19:00 Uhr)
KP 1 Niederforstbacher Straße / Münsterstraße	1.701	2.479
KP 2 Niederforstbacher Straße / Zehntweg	1.229	1.832
KP 3 Zehntweg / Im Kollenbruch	513	678
KP 4 Im Kollenbruch / Beckerstraße	209	270

Tabelle 1: Bestandsaufnahme Verkehrsbelastung
[Quelle: Verkehrsgutachten BSV]

Ergänzend zu den vier Knotenpunktzählungen sind im Rahmen der Bestandsaufnahme zusätzlich Langzeitmessungen an zwei Querschnitten im Bereich Niederforstbacher Straße und Beckerstraße durchgeführt worden. Im Ergebnis hält das Verkehrsgutachten fest, dass die Kfz-Belastungen von montags bis freitags auf dem Querschnitt der Niederforstbacher Straße zwischen 5.500 Kfz/Tag und 6.000 Kfz/Tag beträgt und der Anteil des Schwerverkehres zwischen 2,5 % und 3,0 % liegt. Im Bereich Beckerstraße liegen die Belastungszahlungen zwischen 350 Kfz/Tag bis 500 Kfz/Tag. Die Zahlen belegen, dass die Beckerstraße im Vergleich zur Niederforstbacher Straße ausschließlich zur Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung genutzt wird, während die Niederforstbacher Straße als örtliche Einfahrtsstraße eingestuft wird. Die Bestandsbewertung des Verkehrsgutachtens kommt zu dem Ergebnis, dass an allen angrenzenden Knotenpunkten des Plangebietes eine „sehr gute“ bis „gute“ Verkehrsqualität vorhanden ist und Verkehre verträglich abgewickelt werden können.

Zusätzlich wurden im Rahmen des Verkehrsgutachtens die Radverkehrsmengen im Bereich des Kreisverkehrs Niederforstbacher Straße / Münsterstraße und Vennbahnweg, der als Freizeitroute frequentiert wird, erfasst. Im Bereich der morgendlichen Spitzenstundengruppe (06:00 - 10:00 Uhr) betrug die Gesamtzahl der erfassten Radfahrer am Kreisverkehr 177, 73 % der Gesamtfahrten des Radverkehrs verteilen sich hier auf reine „Vennbahnfahrten“. Im Bereich der nachmittäglichen Spitzenstundengruppe (15:00 - 19:00 Uhr) betrug die Gesamtzahl der erfassten Radfahrer am Kreisverkehr 250. 70 % der Gesamtfahrten des Radverkehrs verteilen sich hier auf reine „Vennbahnfahrten“. Die Belastungen des Vennbahnweges zeigen die Bedeutung des Weges für den Radverkehr auf.

Verkehrslärm

Da sich das Plangebiet und seine Umgebung immissionsschutzrechtlich im Wirkungsbereich emittierender Straßenverkehrsflächen befinden, muss für die Planung die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) für die Betrachtung von Schallimmissionen durch Verkehrsgeräusche berücksichtigt werden. Maßgeblich für die städtebauliche Planung ist die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche sind i.S. der 16. BImSchV die folgenden Immissionsgrenzwerte einzuhalten:

- | | | |
|-------------------------------|--------|----------|
| - Allgemeine Wohngebiete (WA) | tags | 59 dB(A) |
| | nachts | 49 dB(A) |

Anlagenlärm

Im inneren und angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine anlagenbezogenen Lärmquellen, die berücksichtigt werden müssen.

Freizeitlärm

Südlich des Bebauungsplangebietes verläuft der Vennbahnweg. Hieraus potentiell entstehender Freizeitlärm ist untergeordnet und temporär (Sommermonate) wahrnehmbar. Durch die Terrassenlage der Planung und die damit einhergehende Höherstellung der Gärten und Häuser wird der wahrgenommene Lärm, welchem die Bewohner des neuen Quartiers ausgesetzt sein könnten, reduziert.

Erholung und Freizeit

Im Plangebiet selber befinden sich keine Flächen, die der lokalen Bevölkerung zur Naherholung dienen. Darüber hinaus befinden sich in der Umgebung keine öffentlichen Grünflächen, außer drei öffentliche Spielplätze (Spielplatz Gut Kalkofen, Spielplatz Beckerstraße, Spielplatz im Kollenbruch). Die umliegende, vorwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Wohnbebauung ist im Bereich der Niederforstbacher Straße durch private Grünflächen gut durchgrünt. In ca. 700 m Entfernung befindet sich zudem der Sportplatz Brand. Südlich des Plangebietes befindet sich der Vennbahnweg, der zur Naherholung der Bevölkerung dient und gut frequentiert wird. In südliche Richtung besteht der Blick in die freie Landschaft.

5.2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Verkehrsbelastung

Das Verkehrsgutachten hat die verkehrlichen Auswirkungen durch die Realisierung des Vorhabens für die Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb des Plangebietes untersucht und bewertet. Dazu ist eine Bewertung erfolgt, die die zukünftig zu erwartende Verkehrssituation nach Realisierung der Wohnbebauung mit KITA (mit voraussichtlich fünf Gruppen) und einer Bäckerei in zwei Erschließungsvarianten darstellt. Die Erschließungsvariante A berücksichtigt eine Erschließung über den Westen und den Osten. Variante B berücksichtigt eine Erschließung nur aus dem Westen. Variante C untersucht die verkehrlichen Auswirkungen dahingehend, dass in dem Quartier keine Durchfahrtsperre vorhanden ist und somit jedes Ziel im Tuchmacherviertel von allen Erschließungspunkten aus erreicht werden kann.

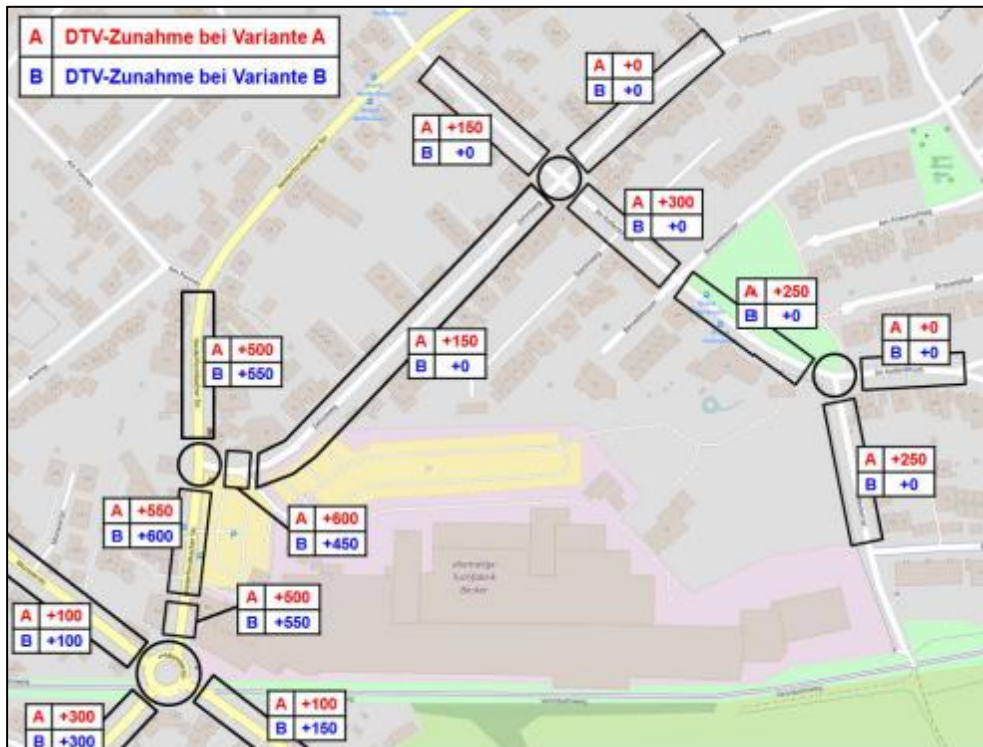


Abbildung 9: Prognostizierte Verkehrsbelastung der Erschließungsvarianten A und B
[Quelle: Verkehrsgutachten BSV, Kartengrundlage: OpenStreetMap]

Im Ergebnis hält das Verkehrsgutachten fest, dass die Niederforstbacher Straße durch die Entwicklung der Wohnbebauung stärker belastet wird. Hier wird durch die zusätzlichen Verkehrsmengen eine Zusatzbelastung von 500 - 600 Kfz/Tag erreicht. In der südlichen Ein- und Ausfahrt des Kreisverkehrs werden ca. 300 Kfz/Tag zusätzlich erreicht. Am Knoten Niederforstbacher Straße / Zehntweg werden zusätzlich 450 - 600 Kfz/Tag ausgelöst, was sich auf einen Abschnitt von maximal 30 m auf dem Zehntweg beschränkt. Bei der Erschließungsvariante A nehmen im Bereich der Straße Im Kolbenbruch die Verkehrsmengen um ca. 150 - 300 Kfz/Tag zu. Bei der Erschließungsvariante B entstehen hier keine zusätzlichen Verkehre. Die Betrachtung der Varianten A und B ist ausreichend, da diese aus verkehrlicher Sicht die schlechtesten Fälle mit den höchsten Kfz-Belastungen für die angrenzenden Straßen abbilden.

Mit dem Verkehrsgutachten wurde der Nachweis erbracht, dass die umliegenden Straßen ausreichend leistungsfähig sind, um die zusätzlichen Verkehre, die durch die Planung ausgelöst werden, verträglich abzuwickeln. Die Ergebnisse und Bewertung kommen zu dem Schluss, dass alle drei Erschließungsvarianten verkehrstechnisch möglich und leistungsfähig sind sowie eine sehr gute bis gute Verkehrsqualität aufweisen. Hierzu wurden verkehrstechnische Leistungsfähigkeitsnachweise nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) durchgeführt. Bei der Umsetzung der aktuellen Planungen sind keine verkehrlichen Probleme zu erwarten.

Verkehrslärm

Die Schallimmissionsprognose „Verkehrslärm“ durch das Ingenieurbüro Dr. Szymanski & Partner aus Stolberg kommt zu dem Ergebnis, dass für die Immissionswerte, die sich aus der prognostizierten Verkehrsbelastung ergeben, Lärmpegelbereiche festgesetzt werden müssen. Entlang der Niederforstbacher Straße werden entsprechend der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose folgende Lärmpegelbereiche entlang der Niederforstbacher Straße festgesetzt:

Lärmpegelbereich V - in einen Abstand von ca. 2 m von der Niederforstbacher Straße (in diesem Bereich sind keine Gebäude betroffen)

Lärmpegelbereich IV - in einen Abstand von ca. 2 m bis ca. 18 m von der Niederforstbacher Straße

Lärmpegelbereich III - in einen Abstand von ca. 18 m bis ca. 46 m von der Niederforstbacher Straße

Lärmpegelbereich II - ab einen Abstand von ca. 46 m von der Niederforstbacher Straße bis zur Beckerstraße

Der Lärmpegelbereich bezeichnet für zu bebauende Flächen bzw. Fassaden Bereiche, auf denen mit erhöhtem Lärm-aufkommen (z.B. Verkehrslärm) gerechnet werden muss. Gemäß DIN 4109 werden „für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenteilen gegenüber Außenlärm unterschiedliche Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel (siehe DIN 4109-2 oder DIN 4109-4) zuzuordnen sind“. Aus dem Lärmpegelbereich ergeben sich baurechtliche Anforderungen bzw. Einschränkungen, was zum Beispiel die Schalldämmung (vor allem der Fenster), die Platzierung von Lüftungen oder die Ausrichtung von Schlafräumen betrifft. Ab Lärmpegelbereich III sind in allen zu schützenden Aufenthaltsräumen in Wohnungen zusätzlich schallgedämmte und mechanisch betriebene Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich, die bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten und dem erforderlichen Schalldämmmaß entsprechen, um den zukünftigen Bewohnern ausreichend Schutz zu bieten. Innerhalb des Plangebietes wird die Belastung insofern berücksichtigt, als die Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Anlagenlärm

Mögliche Auswirkungen durch den planungsbedingten Anlagenlärm auf das Plangebiet selbst und auf die im Umfeld gelegenen Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten.

Als potentielle Emissionsquellen werden die Tiefgaragenschließungen im Plangebiet (diese sind im Bebauungsplan nicht fest verortet) zu nennen. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis aufgrund der konkreten Planung durchzuführen, dass die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden.

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet an sich hat bisher keine Bedeutung als Naherholungsfläche für die Bevölkerung. Durch die Realisierung des Vorhabens wird sich der Erholungswert des Plangebietes verbessern und das Plangebiet insgesamt wird sich besser in die Umgebung einfügen. Dazu soll im westlichen Bereich des Plangebietes ein privater Spielplatz realisiert werden, der zur Naherholung der Anwohner dient. Zusätzlich wird in zentraler Lage, in Nord-Süd-Richtung verlaufend, eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz angelegt. Im südlichen Abschnitt dieser Grünfläche soll ein „Landschaftsbalkon“ angelegt werden, der das Plangebiet zur offenen Landschaft hin öffnet. Es ist zu erwarten, dass sich der Naherholungswert durch das Plangebiet verbessern wird.

5.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Verkehrsbelastung

Im Rahmen des Verkehrsgutachten wurden sämtliche relevanten Straßen und Knoten auf ihre Leistungsfähigkeit hin überprüft: der Knotenpunkt Münsterstraße / Niederforstbacher Straße, der Knotenpunkt Niederforstbacher Straße / Zehntweg, der Knotenpunkt Zehntweg / Im Kollenbruch, der Knotenpunkt Im Kollenbruch / Beckerstraße sowie die Niederforstbacher Straße und die Beckerstraße. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sämtliche Straßen ausreichend leistungsfähig sind, um die durch die Planung ausgelösten zusätzlichen Verkehrsmengen verträglich abzuwickeln. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Verkehrsimmissionen

Die Schallimmissionsprognose „Verkehrslärm“ durch das Ingenieurbüro Dr. Szymanski & Partner aus Stolberg kommt zu dem Ergebnis, dass für die Immissionswerte, die sich aus der prognostizierten Verkehrsbelastung ergeben, Lärmpegelbereiche festgesetzt werden müssen. Innerhalb des Plangebietes werden die Lärmpegelbereiche IV und III nach DIN 4109 im Bebauungsplan festgesetzt, da die Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm den für die Beurteilung der gesunden Wohnverhältnisse maßgeblichen Wert von 60 dB(A) im Tageszeitraum bzw. 50 dB(A) im Nachtzeitraum überschreiten.

Anlagenlärm

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind mögliche Auswirkungen aus der Nutzung der Tiefgarage und des daraus resultierenden Verkehrs zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung wesentlicher Auswirkungen zu treffen.

5.2.1.4 Umweltauswirkungen durch die Bauphase

Zur Umsetzung eines möglichen Bauvorhabens entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes muss die heutige bestehende Tuchfabrik mit den Produktionshallen, Verwaltungsgebäuden und Nebengebäuden zurückgebaut werden.

2015 erstellte das Ingenieurbüro HYDR.O.-Geologen und Ingenieure eine quantitative Abschätzung zu den Gebäudeabbrüchen aufgrund von Planunterlagen und Begehungen. In diesem Zusammenhang erfolgten exemplarisch Materialuntersuchungen. Das Ingenieurbüro kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die abzurechnenden Gebäude sind überwiegend als Stahlbetonskelettbauten ausgeführt. Das Garnlager Ost ist als Leichtbauhalle ausgeführt. Der älteste Gebäudebestand im Südwesten des Plangebietes ist als Ziegelbau ausgeführt.
- Außenwände sind aus Beton-Fertigteilen, teilweise auch aus Hohlziegeln und KS gefertigt. Innenwände sind überwiegend im KS-Mauerwerk errichtet. Die Büroräume der Verwaltungsgebäude sind durch Ständerwerke (Rigipsplatten mit KMF - Innendämmung) getrennt.
- Die Hallenböden sind standardmäßig in Stahlbeton mit Duralit-Estrich-Auflage ausgeführt. Während die jüngeren Hallenbereiche im Ostteil des Projektgeländes über fugenfreie Hallenböden verfügen, wurde im älteren östlichen Bereich eine PAK-haltige Fugenmasse identifiziert.
- Dächer sind aus Trapezblechen, seltener aus Leichtbetondielen angelegt. Bei den Materialuntersuchungen wurde festgestellt, dass die Dachpappen mit PAK - Anteil auf Styropordämmung bestehen, wobei in den Dachpappen Anteile aus Asbestfasern nachweisbar sind.
- Die standardmäßig an nahezu sämtlichen Gebäuden eingesetzten Vorhangfassaden aus Waschbetonplatten auf einer Styropordämmung sind mit PAK-freien und PCB-haltigen Dichtmassen verfugt.
- In den Hallen sind zahlreiche Luftkanäle installiert, die aus Asbestzementplatten gefertigt sind. Die Dächer der alten Webereihallen sind mit Asbestzement-Wellplatten eingedeckt.

Baulärm

Durch das Ingenieurbüro Altenbockum & Blomquist ist ein Anwohnerschutzkonzept erstellt worden (Stand 21.12.2017). Das Anwohnerschutzkonzept dient dazu, schädliche Umweltauswirkungen zu verhindern, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Zusätzlich sollen die unvermeidbaren Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt und die anfallenden Bauabläufe ordnungsgemäß entsorgt werden. Bei sämtlichen Rückbauarbeiten sind die Anforderungen an den Lärmschutz in einem allgemeinen Wohngebiet durch den Einsatz entsprechend schallgeschützter Baumaschinen und lärmindernder Rückbautechniken sicherzustellen. Die Einhaltung der Vorgaben der „Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV“, der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm“ sowie der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“ werden während des gesamten Betriebs kontrolliert. Die größten Lärmquellen stellen die Baumaschinen für den Rohbauabbruch und das Aufnehmen der Bodenplatten und Fundamente dar. Während des Rohbauabbruches besteht insbesondere für den/die Anwohner/-in der näheren Umgebung des Plangebietes das Risiko erhöhter Lärmbelastungen. Der Abbruch hat vor allem im Bereich des Vennbahnweges mit besonderer Vorsicht zu erfolgen, um Beeinträchtigungen oder Gefährdungen des Verkehrs zu vermeiden. Grundsätzlich sind alle öffentlichen und privaten Nachbarbereiche zu berücksichtigen. Durch den Rückbau der Tuchfabrik sind Lärmemissionen und Staubemissionen sowie Lichtemissionen durch die Baustelleneinrichtungen sowie Baustellenverkehre zu erwarten. Diese beschränken sich aber weitgehend auf die Tagesstunden und auf wenige Monate.

Derzeit ist geplant, einen überwiegenden Teil des beim Abbruch der vorhandenen Gebäude entstehenden RCL-Materials direkt vor Ort aufzubereiten und wieder als Baustoffsubstitut zum Aufbau von Tragschichten in Verkehrsflächen und Baufeldern einzubauen. Durch die direkte Aufbereitung des entstehenden RCL-Materials entsteht eine erhebliche Lärmbelastung für die umgrenzende Wohnbebauung. Diese ist jedoch temporär. Dem gegenüber steht eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens von Sattelschleppern. Durch die Aufbereitung der RCL-Materialien vor Ort werden die

zum Abtransport erforderlichen Fahrten auf etwa die Hälfte reduziert. Diese Reduzierung des Baustellenverkehrs trägt zu einer Reduzierung des temporären Baulärms bei.

Nach derzeitigem Planungsstand wird ein Baubeginn der Rückbaumaßnahme für Mitte 2018 angestrebt. Die Maßnahme soll bis Winter 2018 abgeschlossen sein.

Erschütterungen in der Abriss- und Gründungsphase

Hinsichtlich möglicher Erschütterungen stellt der Rückbau des Rohbaus und der Fundamente die kritischste Bauphase dar. Hier ist durch eine geeignete Abbruchtechnik ein Abstürzen von Bauteilen zu unterbinden.

Mögliche Emissionen von Schadstoffen, Licht, Wärme und Strahlung

Während des Rohbauabbruchs kann die Bausubstanz durch aufgestellte Sprühanlagen und Sprühlanzen am Abbruchgreifer durchgehend befeuchtet werden. Der Ausbreitung von Staubpartikeln wird damit entgegengewirkt. Da keinerlei radioaktive oder wärmeerzeugende Stoffe im Bestandsgebäude bzw. im Boden bekannt sind, ist nicht von erheblichen Emissionen von Wärme und Strahlung auszugehen. Von den beim Abbruch eingesetzten Maschinenfahrzeugen können bei Eintretender Dunkelheit Lichtemissionen ausgehen.

Durch die Einhaltung der Regelarbeitszeiten der „Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV“ und der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm“ (Montag bis Samstag, jeweils 7:00 - 20:00 Uhr ohne Mittagspause) werden die Auswirkungen durch Lichtemissionen auf die benachbarte Umgebung auf die Herbst- und Winterzeiten bei Eintritt der Dunkelheit begrenzt. Ob überhaupt Arbeiten in der Dämmerung bzw. in der Dunkelheit erfolgen, kann derzeit nicht abgesehen werden.

Baustellenverkehr

Das Grundstück besitzt im Westen und im Norden Stellplatzanlagen, die während der Rückbau- und Abbruchmaßnahme als Stellfläche für Baumaschinen und Abfallcontainer sowie als Beladungsbereich für LKW genutzt werden können. Außerhalb des Baugebietes im öffentlichen Straßenraum sind keine Baustelleneinrichtungsflächen vorgesehen. Nach aktueller Planung ist die Erschließung des Baugeländes über die Niederforstbacher Straße, Hochstraße, Trierer Straße und die Anschlussstelle Aachen-Brand auf die A44 (Lüttich / Aachen – Mönchengladbach / Köln) geplant.

5.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

5.2.2.1 Bestandsbeschreibung

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 Landesnaturschutzgesetz NRW führen folgende Ziele auf: Ziel des Natur- und Landschaftsschutzes ist 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.

Für das Plangebiet liegt keine Eintragung eines ausgewiesenen FFH-Gebietes nach der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union vor. Weiter liegen keine Vogelschutzgebiete nach der Richtlinie 79/409/EWG sowie keine Naturschutzgebiete vor. Negative Auswirkungen auf das mehr als 2 km Luftlinie entfernt gelegene FFH-Gebiet Brander Wald sind bei Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere

Die artenschutzrechtlichen Belange sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren zu beachten.

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Faunistische Kartierung zur artenschutzrechtlichen Prüfung Vögel - und Fledermäuse im Bereich der Tuchfabrik Aachen Niederforstbach, Henf - Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen, Oktober 2017) wurden für das Untersuchungsgebiet keine Quartiere von Vogelarten und keine Quartiere von vorkommenden planungsrelevanten Fledermausarten festgestellt. Bei den planungsrelevanten Arten, die beobachtet wurden, handelt es sich lediglich um gelegentlich überfliegende (Turmfal-

ke) oder nahrungssuchende (Sperber) Greifvögel. Auf Grund der Vornutzung war nur ein eingeschränktes Vogelartenspektrum nachzuweisen. Im Verlauf der Kartierung konnten mindestens 8 Fledermausarten nachgewiesen werden. Hier ist eine hohe Artenvielfalt dokumentiert, wenn auch über die Zwergfledermaus hinaus die Nachweise der Arten auf wenigen Kontakten basieren.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Erfassung der heute vorliegenden Biotoptypen / Nutzungstypen wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Büro Landschaft, Büro für Landschaftsplanung GmbH erstellt. Zu den Nutzungs- bzw. Biotoptypen zählen Gebäudeflächen, versiegelte Wegeflächen, teilversiegelte Wegeflächen, Stillgewässer naturfern und befestigt, Grünflächen und Tritt-, Scher- und Parkrasen. Ein Großteil der Flächen des Plangebietes ist durch die Tuchfabrik mit den Produktionshallen, Verwaltungsgebäuden, Nebengebäuden sowie Erschließungsflächen versiegelt (ca. 42.000 m²). An Freiflächen sind ca. 13.000 m² vorhanden. Das Ergebnis der Biotoptypenbilanzierung zeigt, dass in dem heute vor Ort anzutreffenden Bestand ein Flächenwert von 4.588 Biotoppunkten erreicht wird.

Zur Erfassung des Baumbestandes wurde ein Sachverständigengutachten durch das Sachverständigenbüro für Garten und Landschaftsbau Meyer-Ricks Wolf (Stand November 2017) erstellt. Demnach sind innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes 98 Bäume im Plangebiet dokumentiert, die durch die Realisierung des Vorhabens betroffen sind. Diese befinden sich größtenteils im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes. Da die vorhandenen Grünstrukturen des Plangebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, kommt die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen für diesen Bereich zur Anwendung.

Hinweis:

Bei den zuvor erwähnten Sachverständigengutachten wurden die drei Bäume, die am Wegekreuz im Südwesten des Plangebietes stehen und die 14 Bäume, die zu dicht an Gebäuden stehen, nicht berücksichtigt. Darüber hinaus wurde ein Baum durch ein Sturmtief entwurzelt. Im März 2018 wurde in der Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt der Stadt Aachen die Baumbilanzierung überarbeitet mit dem Ergebnis, dass insgesamt 116 Bäume im Plangebiet betroffen sind, von denen drei erhalten bleiben können. 113 müssen im Rahmen der Umsetzung der Wohnbebauung ersetzt werden. Diese lösen einen Ausgleich von 187 Ersatzbäumen aus. Im weiteren Umweltbericht werden die Werte verwendet, die in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt ermittelt wurden.

5.2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Schutzgut Tiere

In den letzten Jahrzehnten entwickelte sich vor Ort ein stetig wachsender Produktionsstandort für Textilien. Der aktuelle Gebäudebestand wird im Zuge der Realisierung des Vorhabens zurückgebaut. Gleichzeitig werden durch die Neustrukturierung des Plangebietes neue Lebensräume für Tiere geschaffen. Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes entsteht eine Vielzahl von privaten Grünflächen. Zudem werden über den Bebauungsplan ein Spielplatz mit Grünbesatz und ein „Landschaftsbalkon“ entwickelt, die von Tieren potentiell als Quartiere und Jagdhabitats genutzt werden können.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in die vorhandenen überwiegend künstlich angelegten Grünstrukturen bewirkt, die hier bis auf den südwestlichen Bereich der Rotbuche und der bestehenden ca. 300 m langen Buchenhecke entlang des Vennbahnweges komplett überplant werden.

Durch die Realisierung des Vorhabens werden neue Grünstrukturen geschaffen. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Durch die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ bis zu einem Wert von 0,8 bzw. 0,9 im Bereich der Kindertagesstätte überschritten werden. Des Weiteren wird innerhalb des Plangebietes im westlichen Bereich ein privater Spielplatz realisiert, der über die Festsetzung als private Grünfläche entwickelt werden kann. Zusätzlich wird in zentraler Lage, in Nord-Süd-Richtung verlaufend, eine öffentliche Grünfläche (1.960 m²) mit Spielplatz angelegt. Im südlichen Abschnitt dieser Grünfläche soll ein „Landschaftsbalkon“ angelegt werden, der das Plangebiet zur offenen Landschaft hin öffnet. Die Qualität der Begrünung nimmt durch die Neustrukturierung des Plangebietes zu. Der Versiegelungsgrad wird sich gemäß der derzeit be-

absichtigen Planung im Vergleich zum derzeitigem Bestand um ca. 3 % reduzieren. Im Bestand sind derzeit ca. 77 % der Flächen des Plangebietes versiegelt, nach dem derzeitigen Planungsstand sind nach der Umsetzung des Bebauungsplanes ca. 74 % versiegelt. Die Dächer der Tiefgaragen werden mit mindestens einer 60 cm dicken Erdschicht bedeckt. Diese versiegelten Flächen können dadurch oberirdisch gärtnerisch genutzt werden.

Insgesamt sind 116 Bäume im Plangebiet vorhanden, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens können bis auf drei satzungsgeschützte Bäume die vorhandenen Bäume nicht erhalten bleiben. Die bestehenden Baumstandorte werden für die Errichtung der Wohnbebauungsflächen und der Errichtung der Verkehrsflächen und der damit verbundenen Geländemodellierung in Anspruch genommen. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 978 wären nach dem derzeitigen Planungsstand ca. 187 Ersatzbäume zu pflanzen oder monetär auszugleichen.

Die geplante städtebauliche Neuordnung initiiert einen Eingriff in das Biotoptypenpotential. Das Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass die Planung einen Flächenwert von 4.637 Biotoppunkten aufweist. Aus der ökologischen Bilanz (Planung / Bestand) ergibt sich ein Überschuss von 49 Wert - Einheiten. Demnach ist der Eingriff in sich ausgeglichen.

5.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Tiere

Für die nachgewiesenen „Europäischen Vogelarten“ wird ein Freiraum zwischen Neubebauung und Vennbahnweg gesichert. Der Freiraum besteht aus privaten Gärten. Der Abstand zwischen Neubebauung variiert zwischen ca. 10 m und 25 m auf einer Länge von ca. 430 m. Um den Verlust von potentiellen Fledermausquartieren, insbesondere der nachgewiesenen Zwergfledermaus, auszugleichen, sind insgesamt 20 Ersatz-Fledermausquartiere am neuen Gebäudebestand vorzusehen. Durch die im städtebaulichen Konzept vorgenommene Abrückung der Bebauung vom Vennbahnweg und dem Erhalt der Saumgehölze, der 300 m langen Buchenhecke und anderer Gehölzstrukturen entlang des Vennbahnweges, können Beeinträchtigungen der gegenwärtig dort lebenden Fledermauspopulationen im Nahrungs habitat weitgehend vermieden werden.

Konflikte in Folge der projektierten Bebauung mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere mit dem § 44 BNatSchG, die Verbotstatbestände auslösen, sind unter der Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen sicher auszuschließen.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Für das Plangebiet wird für das allgemeine Wohngebiet (WA) eine Versiegelung mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt, die durch die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 19 (4) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 bzw. bei der Errichtung von Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden darf.

Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen ist bei Fällung und / oder Veränderungen (Stamm- und Kronenbereich) ein vorgegebener Ersatz als Ersatzpflanzung zu leisten. Innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 978 wären nach dem derzeitigen Planungsstand ca. 187 Ersatzbäume zu pflanzen oder monetär auszugleichen.

Nach dem derzeitigen Stand der Planung sind 63 Ersatzbäume innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Weitere 62 Bäume sind auf privaten Flächen der Eigentümerin neu zu pflanzen und schließlich sind 62 Bäume monetär auszugleichen.

5.2.2.4 Umweltauswirkungen durch die Bauphase

Vorrübergehend werden ein hoher Störungsgrad durch Lärmemissionen sowie eine Phase der völligen Vegetationsfreiheit herrschen. Der Bestand an Tierarten wird vorrübergehend in angrenzende Gärten und gehölzreichere Biotope ausweichen. Möglicherweise kann das Artenspektrum durch die Baumaßnahmen (Lichtemissionen, Staubemissionen, Lärmemissionen) temporär beeinträchtigt werden.

5.2.3 Schutzgut Boden

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. Deshalb kommt dem Schutz des Bodens in seiner Funktion als Lebensgrundlage für künftige Generationen eine besondere Bedeutung zu (vorsorgender Bodenschutz).

Rechtliche Grundlagen

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 Gewässerverunreinigungen 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.

5.2.3.1 Bestandsbeschreibung

Schutzwürdige Böden

In dem Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Böden; dies ist auf die derzeitige Bebauung und den damit verbundenen Bodenabtrag zurückzuführen. Das Plangebiet ist zu 77 % durch Gebäudebestand und Erschließungsanlagen nahezu vollständig versiegelt. Die geplante Bebauung wird im Wesentlichen im Bereich der bereits versiegelten Flächen realisiert. Unterhalb der versiegelten Flächen wurden im Rahmen einer Baugrunderkundung (Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, 2017) nur noch Decklehme und Verwitterungslehme und -tone angetroffen.

Es bestehen diesbezüglich keine Bedenken gegen die Umnutzung des Geländes in ein Wohngebiet.

Altlastenverdachtsflächen

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

Altlastverdächtige Flächen sind gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz Altablagerungen (z.B. Grundstücke, auf denen Abfälle abgelagert wurden) und Altstandorte (stillgelegte Gewerbebetriebe), bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Dem Fachbereich Umwelt liegen Untersuchungen und Gefährdungsabschätzungen für das Grundstück vor:

- Bodensanierung im Bereich des Ölunfalls auf der Baustelle der Firma Grünzig im Werksgelände der Tuchfabrik Becker (Dieler & Partner, 28.6.1991)
- Betriebsgelände der Tuchfabrik Becker GmbH & Co. KG Überfüllungsschaden an einem Heizöltank – Freimessung des Sanierungsschurfs (HYDR.O., 16.3.2004)

Die 1991 und 2004 verursachten Ölunfälle wurden ordnungsgemäß saniert.

Mit Verfügung vom 24.3.2014 wurde dem Fachbereich Umwelt, Untere Immissionsschutzbehörde, die ordnungsgemäße Stilllegung der nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen zur Textilveredelung und zum Färben sowie der Anlage zur Textilveredelung der Becker Textil GmbH i.L. von der Bezirksregierung Köln angezeigt.

Das Grundstück Niederforstbacher Straße 80-84 wurde zunächst mit der Kennzeichnung AS 2989 ins Altlastenverdachtsflächenkataster aufgenommen. Zudem lagen Einträge von zwei Altablagerungen AA 9065 und AA 9056 vor.

Im Rahmen der Stilllegung unterrichtete die Bezirksregierung Köln die Untere Bodenschutzbehörde mit Verfügung vom 30.04.2014 wie folgt:

„Im Rahmen der o.a. gemeinsamen Abschlussbegehung auf dem Betriebsgelände der Fa. Becker Textil i.L. habe ich festgestellt, dass die Produktionsanlagen ordnungsgemäß stillgelegt wurden. Von den stillgelegten Anlagen bzw. dem

Anlagengrundstück können keine schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft ausgehen. Zudem wurde im Rahmen des gemeinsamen Ortstermins am 10.03.2014 von mir festgestellt, dass sich das Betriebsgelände nutzungsbedingt in einem ordnungsgemäßen Zustand befand. Anhaltspunkte einer Bodenverunreinigung wurden nicht festgestellt. Es ist somit von hier aus festzustellen, dass die Betreiberin ihrer Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Stilllegung ihrer gemäß der §§ 4 und 6 BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des §15 Abs.1 BImSchG in Verbindung mit §5 Abs.3 BImSchG insoweit nachgekommen ist. Von hier aus betrachte ich den Vorgang „Anlagenstilllegung“ somit als erledigt an“.

Da aufgrund der langjährigen Nutzungsgeschichte als Tuchfabrik mit Färberei und erfolgter Anschüttungen von Erdwällen aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde ein Altlastenverdacht bzw. Anhaltspunkte für eine Altlast vorlagen, wurden entsprechende Recherchen und Untersuchungen gefordert.

In diesem Zusammenhang liegen dem Fachbereich Umwelt zwei Berichte vor.

- Boden- und Materialuntersuchungen (AA 9065 und AA 9056) auf Anfrage des Umweltamtes der Stadt Aachen im Rahmen der Standortumnutzung der ehemaligen Tuchfabrik Becker an der Niederforstbacher Straße 80-84 (Büro Dr. Leichtle, 25.11.2014):

Auf dem Betriebsgrundstück befanden sich die Eintragungen von zwei Altablagerungen. Dazu wurden vier Schürfe ausgeführt und Bodenproben entnommen. In allen Schürfen wurde nur umgelagerter Erdaushub (Verwitterungslehm, Steinanteile etc.) angetroffen, so dass sich die Vermutung, dass sich die Altablagerungen aus natürlichem umgelagertem Bodenmaterial zusammensetzen, bestätigte. Die Analysenergebnisse zeigen auf, dass keine Prüfwertüberschreitungen für Wohngebiete vorliegen, so dass der Altlastenverdacht für die Altablagerungen auf dem Betriebsgrundstück ausgeräumt werden konnte.

Zusammenfassender Bericht: Untersuchungen zur Stilllegung und zum Rückbau der ehemaligen Tuchfabrik Becker (Aachen –Niederforstbacher Straße 80-84) (Büro Dr. Leichtle, 11.12.2015), inkl. Kap. 3.2 Bodenaltlasten/Grundwassersituation - Auszug aus dem Bericht von HYDR.O. (dd-report 15062, 2015):

Im Rahmen der Stilllegung wurde eine Nutzungsrecherche durchgeführt und es erfolgten im Untergeschoss des Gebäudes und auf Freiflächen durch die Ing.-Büros Dr. Leichtle und HYDR.O 20 Bohrungen an kontaminationsverdächtigen Stellen (Kompressorraum, Nassappretur (mit PER-Anlage), Abwassersammelbecken, Klimakanal, Pumpenraum, Auffangwanne Chemikalienlager, Kesselhaus, Musterweberei, Stopferei, Färberei, Parkplatz). Nach Angaben von Herrn Dr. Leichtle wurde das Untergeschoss der Produktionshalle bereits nach modernen Regeln mit einer für möglicherweise anfallenden Leckageflüssigkeiten undurchlässigen Betonsohle ausgestattet.

Die Ergebnisse der Bohrungen ergaben an keiner Stelle organoleptische Hinweise auf relevante oder großflächige Schadstoffeinträge in den Untergrund. Stichprobenartig durchgeführte chemische Analysen an Bodenproben und eine Bodenluftuntersuchung im Bereich der ehemaligen PER-Anlage bestätigen diese Befunde. Lediglich die Oberflächenbefestigung des Parkplatzes an der Niederforstbacher Straße weist erhebliche Schwermetallgehalte auf.

Regelmäßige Untersuchungen des Grundwassers (während des Betriebszeitraumes der Tuchfabrik) aus den inzwischen zurückgebauten beiden Tiefbrunnen ergaben keine Hinweise auf Schadstoffeinträge.

Zusammenfassung

Im Zuge der gutachterlichen Begleitung und Überwachung aller BImSch, WHG und VAWS relevanten Maßnahmen während und nach Stilllegung des Betriebes sowie den erfolgten orientierenden Boden- und Bodenluftuntersuchungen wurden keine auffälligen Ergebnisse bzw. konkrete Verdachtsmomente ermittelt, die auf nutzungsbedingte erhebliche oder großflächige Bodenverunreinigungen im Untergrund schließen lassen.

Der Altlastenverdacht konnte auf der Grundlage der hier vorliegenden Gutachten für das Grundstück Niederforstbacher Str. 80-84 ausgeräumt werden. Es bestehen insoweit keine Bedenken gegen eine Umnutzung des Geländes in ein Wohngebiet.

Lediglich die Oberflächenbefestigung des Parkplatzes an der Niederforstbacher Strasse ist bei einer Umnutzung aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Kleinräumige Bodenbelastungen können nie gänzlich ausgeschlossen werden, so dass für den Rückbau der Tuchfabrik eine gutachterliche Begleitung gefordert wird. Entsprechende Auflagen

wird die Untere Bodenschutzbehörde im Rahmen des Abbruchartrages dem Bauherrn auferlegen bzw. im städtebaulichen Vertrag vereinbaren.

5.2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Der Versiegelungsgrad reduziert sich im Vergleich zum bisherigen Bestand. Aufgrund dessen sind keine Ein- und Auswirkungen zu erwarten.

Schutzwürdige Böden

Innerhalb des Plangebietes liegen keine naturbelassenen schutzwürdigen Böden vor. Die aktuelle Situation ist geprägt durch eine nahezu vollständige Versiegelung. Die Ermittlung eines bodenbezogenen Ausgleichserfordernisses kann entfallen, bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Versiegelungsgrad reduziert, wenngleich durch die Realisierung des Vorhabens Bodenmodulationen vorgenommen werden müssen.

Altlastenverdachtsflächen

Ein- und Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Obwohl keine nachteiligen Auswirkungen im Plangebiet zu erwarten sind, bedarf es aufgrund der geplanten Wohnnutzung unter Anlegung von Bereichen, die natürliche Bodenfunktionen wahrnehmen, folgender bodenschutzfachlicher Regelungen (s. Pkt. 9.2 in den Festsetzungen):

In dem gesamten Plangebiet ist derzeit kein kulturfähiger Oberboden mehr vorhanden. Auf offene Bodenflächen (gewachsener Boden, Decklehme bzw. Verwitterungslehme und -tone), die als Grünflächen, Gärten und Kinderspielplätze genutzt werden sollen, ist eine Abdeckung mit mind. 0,35 m unbelastetem Bodenmaterial gem. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vorzusehen. Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten. Die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV sind hierbei einzuhalten.

Detaillierte Regelungen zur Berücksichtigung der Bodenbelange in der Bauphase werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

5.2.3.4 Umweltauswirkungen durch die Bauphase

Da keine schutzwürdigen Böden im Plangebiet vorliegen und der Altlastenverdacht im Bereich des Altstandortes AS 2989 und den beiden Altablagerungen AA 9065 und AA 9056 ausgeräumt wurde, sind wesentliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Der Rückbau der Bestandsgebäude ist so durchzuführen, dass ein Schadstoffeintrag in den Boden vermieden wird. Durch mechanische Belastungen bei den Abbrucharbeiten kann es grundsätzlich zu zusätzlichen Verdichtungen im Boden kommen, die aufgrund der vorhandenen Situation im Plangebiet (bereits bebaut und größtenteils versiegelt) nicht zu erheblichen Auswirkungen führt.

Da kleinräumige Bodenbelastungen nie gänzlich ausgeschlossen werden können, ist der Rückbau der Tuchfabrik gutachterlich durch einen Sachverständigen für Altlastenfragen zu begleiten. Die Oberflächenbefestigung des Parkplatzes an der Niederforstbacher Straße ist bei einer Umnutzung aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Entsprechende Auflagen wird die Untere Bodenschutzbehörde im Rahmen des Abbruchartrages dem Bauherrn auferlegen bzw. im städtebaulichen Vertrag vereinbaren.

5.2.4 Schutzgut Fläche

5.2.4.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 1 a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahmen von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innentwicklung zu Nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

5.2.4.2 Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes liegt eine 2012 stillgelegte Tuchfabrik mit den Produktionshallen, Verwaltungsgebäuden und Erschließungsanlagen.

Im Plangebiet stellt sich die Flächennutzung wie folgt dar:

Versiegelte Flächen	ca. 41.320 m ²
<i>davon Gebäude</i>	ca. 23.890 m ²
Grünflächen	ca. 12.440 m ²
künstliche Gewässer	ca. 190 m ²

5.2.4.3 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die Realisierung des Vorhabens erfährt das Plangebiet einen Wandel. Die geplante Bebauung wird auf dem Großteil bereits versiegelter Flächen realisiert. Der Bebauungsplan Nr. 978 sieht für das Plangebiet die Entwicklung von Wohngebietsflächen vor. Für das WA wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ bis zu einem Wert von 0,8 bzw. 0,9 im Bereich der Kindertagesstätte überschritten werden. Maßgebend für die Feststellung der GRZ ist die BauNVO 2017. Die Vegetationsflächen werden nach derzeitigem Planungsstand im Vergleich zum Bestand zunehmen. Gleichzeitig werden mit dem Bebauungsplan Spielplatzflächen und ein „Landschaftsbalkon“ realisiert, die die Entsiegelung des Plangebietes dokumentieren.

Die zukünftige Flächennutzung im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

Wohnbauflächen	ca. 43.590 m ²
- <i>bebaubare Grundstücksflächen (40 %)</i>	ca. 17.440 m ²
- <i>mögliche private Erschließung (60 %)</i>	ca. 26.150 m ²
- <i>mit Tiefgaragen (80 % bzw. 90 %)</i>	ca. 32.770 m ²
- <i>nicht unterbaute Grünflächen innerhalb der Wohnbaufläche</i>	ca. 10.820 m ²
- <i>Grünflächen über Tiefgaragen</i>	ca. 6.620 m ²
private Grünfläche (Spielplatz)	ca. 740 m ²
öffentliche Grünfläche	ca. 1.960 m ²
Verkehrsflächen	ca. 7.660 m ²
- <i>Verkehrsr Grün innerhalb der Verkehrsflächen</i>	ca. 310 m ²
 zukünftige Grünflächen im Plangebiet	 ca. 20.130 m ²

Mit der Realisierung des Vorhabens wird eine brachliegende Fläche wieder nutzbar gemacht. Damit werden Flächenbeanspruchungen im Außenbereich vermieden. Durch das Vorhaben wird dem Ziel gemäß § 1 a (2) BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, entsprochen, in dem die Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt und in dem eine Brachfläche mit einem leerstehenden Gebäudebestand einer neuen Nutzung zugeführt wird. Somit muss die Wohnnutzung, die mit diesem Bebauungsplan ermöglicht wird, keine Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet in Anspruch nehmen.

5.2.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2.5 Schutzgut Wasser

5.2.5.1 Bestandsbeschreibung

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB ist Wasser ein Schutzgut, ebenso sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB Abwasser und Trinkwasser Belange, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Das Wasserhaushaltsgesetz regelt als Rahmengesetz neben den Bewirtschaftungsgrundsätzen für Gewässer und dem allgemeinen Besorgnisgrundsatz für die Benutzung von Gewässern insbesondere die Genehmigungstatbestände für bestimmte Gewässerbenutzungen sowie die Rahmenbedingungen für die ordnungsgemäße Abwasserbehandlung. Maßgebend für die Bauleitplanung ist das Landeswassergesetz, das Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser formuliert. Nach § 44 (1) Landeswassergesetz NW ist Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Entsprechende Regelungen können 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.

Grundwasserschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 978 - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - wurde im Hinblick auf die zukünftige Realisierung der Wohnbebauungsflächen ein geotechnischer Bericht durch das Ing. Büro Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG erstellt (Neubau des Tuchmacherviertels an der Niederforstbacher Straße in Aachen, Stand 02.05.2017). Innerhalb des Plangebietes existieren drei Grundwassermessstellen (Brunnen). Im Planungsgebiet liegt die Grundwassermessstelle Nr. 016001382 „Becker Brand Br. 01“, die Grundwassermessstelle Nr. 016001345 „Becker Brand Br. II“ und die Grundwassermessstelle Nr. 016001333 „Becker Brand Br. I“.

Aus den Brunnen wurden von der Tuchfabrik Becker für Betriebszwecke in Höchstzeiten erhebliche Mengen (bis zu rd. 6.000 m³) Grundwasser gefördert. Die Grundwasserentnahmen waren zum Betriebsende der Tuchfabrik allerdings stark reduziert. Im Oktober 2012 wurde die Grundwasserförderung komplett eingestellt, so dass nur die zuletzt in den Brunnen gemessenen Grundwasserstände (Winter 2013) den natürlichen Grundwasserstand widerspiegeln:

Messstelle 016001382: Grundwasserstand +237,08 m

Messstelle 016001345: Grundwasserstand +227,45 m

Messstelle 016001333: Grundwasserstand +237,09 m

Mit Geländehöhen des Gesamtgrundstückes zwischen rund. +259 im Nordwesten und rund +248 im Südosten bedeuten die o.a. Grundwasserflurabstände von minimal 11 m und 22 m.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Der „Entwurf“ der überarbeiteten Wasserschutzgebietsverordnung Eicher Stollen sieht vor, die Wasserschutzzone III bis an den Westrand des Plangebietes zu erweitern.

Schutz der Oberflächengewässer

Auf dem Plangelände selbst befinden sich keine natürlichen oberirdischen Gewässer. Es gehört jedoch zum Einzugsgebiet des Rollefer Baches, der das Gelände in ca. 300 Metern südlich passiert, und damit auch der Inde. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Gewässerrandstreifens.

Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsbereich. Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Es gehört jedoch zum Einzugsgebiet des Rollefer Baches, der das Gelände in ca. 300 m südlich passiert, und damit auch der Inde. Die Inde ist in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Nordrhein-Westfalen eingetragen.

Entwässerung

Das Plangelände ist bebaut und liegt direkt an den abwassertechnisch erschlossenen Straßen Niederforstbacher Straße, Beckerstraße sowie Vennbahnweg, die im Mischsystem zur Abwasserreinigungsanlage Aachen-Brand (Süd) entwässern. Damit ist das Plangelände grundsätzlich erschließbar.

5.2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Grundwasserschutz

Da der Grundwasserspiegel einen Flurabstand von mindestens 11 m aufweist, sind diesbezüglich grundsätzlich keine Auswirkungen zu erwarten.

Schutz der Oberflächengewässer

Auf dem Plangelände selbst befinden sich keine natürlichen oberirdischen Gewässer. Es gehört jedoch zum Einzugsgebiet des Rollefer Baches, der das Gelände in ca. 300 Metern südlich passiert, und damit auch der Inde. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Gewässerrandstreifens. Durch das Vorhaben sind Auswirkungen zu erwarten.

Hochwasser

Da die entwässerungstechnische Anforderung sich im B-Plangebiet ändern wird, ist der notwendige Hochwasserschutz für die Inde gemäß dem aufgestellten Hochwasserrisikomanagementplan (HWRM-Plan) nach § 75 WHG sicherzustellen. Basis für den zu gewährleistenden Hochwasserschutz ist das 100-jährliche Niederschlagsereignis. Nach Rücksprache mit dem Wasserverband Eifel-Rur (WVER) ist ein Hochwasserschutznachweis nicht notwendig. Die Hochwasserwelle aus dem natürlichen Einzugsgebiet der Inde ist maßgebend. Wenn die maßgebende Hochwasserwelle an der Inde auftritt, ist die Entlastung am Regenüberlaufbecken (RÜB) Brand bereits abgelaufen (vgl. Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Vorplanung Erschließungsgebiet Tuchmacherviertel Erläuterungsbericht, Stand Dezember 2017).

Entwässerung

In Zusammenarbeit mit der STAWAG AG hat das Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH ein Entwässerungskonzept (Stand Dezember 2017) erarbeitet. Eine Versickerung bzw. Verrieselung vor Ort wird aufgrund der ungünstigen nicht ausreichend durchlässigen Bodenschichten nicht in Betracht gezogen und wäre nur mit Überlauf in ein Gewässer zu empfehlen. Eine Ableitung in den Holzbach - Rollefbach / Oberforstbacher Bach ist wegen fehlender Leistungsfähigkeit nicht zielführend. Das Entwässerungskonzept empfiehlt die Entwässerung des Plangebietes im Mischsystem. Nach Berechnung der STAWAG AG ist eine Rückhaltung erforderlich.

5.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Grundwasserschutz

Sollte wider Erwarten Grundwasser beim Herstellen von Baugruben freigelegt werden, wird dies gemäß § 49 WHG unverzüglich der Unteren Wasserbehörde angezeigt, um erforderliche Maßnahmen abstimmen zu können. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutz der Oberflächengewässer

Bei der Durchführung einer ordnungsgemäßen Entwässerung werden keine Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

Hochwasser

Keine Maßnahmen erforderlich.

Entwässerung

Mittels zwei Kanalbaumaßnahmen außerhalb der Erschließung ist die Entwässerung gewährleistet:

- Reaktivierung von 60 m³ Rückhalteraum östlich Wendehammer Beckerstraße durch Einbau einer Drosseleinrichtung mit Qdr = 500 l/s
- Kanalsteuerung DN 600 (Beckerstraße) und DN 800 (Vennbahnweg)

Als zusätzliche Maßnahme werden zwei Haltungen des vorhandenen Kanals im Vennbahnweg verlegt. Im weiteren Verfahren wird die Ausführung und Lage der Verlegung der beiden Haltungen inkl. Schachtbauwerk mit der STAWAG AG abgestimmt.

Das Entwässerungskonzept ist mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Koordinierung Abwasser, der STAWAG und dem Wasserverband Eifel Rur (WVER) abgestimmt. Die Erschließung ist aus entwässerungstechnischer Sicht als gesichert anzusehen.

Die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes, einschließlich der Reaktivierung eines vorhandenen Rückhalte-raumes sowie der Kanalerneuerungen in der Beckerstraße und dem Vennbahnweg, wird in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Koordinierung Abwasser (FB 61/702), sowie der STAWAG AG durchgeführt. (Eine Sicherstellung der geordneten Entwässerung erfolgt vertraglich mit der Eigentümerin.)

5.2.5.4 Umweltauswirkungen durch die Bauphase

Während des Rohbauabbruchs kann die Bausubstanz durch aufgestellte Sprühanlagen und Sprühanzen am Abbruchgreifer durchgehend befeuchtet werden. Das verwendete Wasser soll durch den Bauschutt aufgesogen werden, so dass das versickernde Wasser von eher untergeordneter Bedeutung ist. Ein Schadstoffeintrag in den Boden und damit in das Grundwasser ist nicht zu erwarten.

5.2.6 Schutzgut Luft und Klima

5.2.6.1 Bestandsbeschreibung

Um der rechtlichen Vorgabe zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im Planverfahren Rechnung zu tragen, sind u.a. die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (39. BImSchV), die Richtwerte der TA-Luft sowie die Zielwerte der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Gemäß dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Aachen (2014) liegt der Stadtteil Brand / Niederforstbach außerhalb des klimatische-lufthygienisch besonders belasteten Aachener Talkessels. Der Stadtteil Brand ist überwiegend durch das Klimatop Siedlungsklima geprägt, was bedeutet, dass sich durch die überwiegend lockere Bebauungsstruktur mit deutlicher Durchgrünung zeitweise nur schwache Wärmeinseln bei noch ausreichendem Luftaustausch und somit guten Bioklimaten bilden.

Im östlichen Plangebiet, entlang der Beckerstraße mit Ausrichtung zum Ortskern Brand, verläuft eine Schneise, der eine lokalklimatische Wirkung zugesprochen wird.

5.2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Mit einer Kurzstellungnahme hat die Peutz Consult GmbH, Stand Juni 2017, mögliche Auswirkungen der Planung auf die Frischluftzufuhr der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete untersucht.

Im Ergebnis hält die Kurzstellungnahme fest, dass es sich bei der Grünschneise im östlichen Plangebiet entlang der Beckerstraße um keine Frischluftschneise mit relevanter Bedeutung für die Belüftung der südlichen Teile des Stadtteils Brand handelt. Dies ist vor allem mit dem bestehenden Gelände und der hieraus zu erwartenden Abflussrichtung der Kaltluft zu erklären.

Das Plangebiet liegt mittig in einem nach Süden, in Richtung Rollefachtal abfallenden Hangs. Die Höhendifferenz dieses Hanges beträgt etwa 30-40 m. Aufgrund des Reliefs und des Abflussverhaltens von Kaltluft wäre zu erwarten, dass sich im Laufe einer Strahlungsnacht an diesem Hang ein ins Rollefachtal ausgerichteter schwacher Kaltluftstrom ausprägt. Eine nach Norden in Richtung Wohnbebauung von Aachen-Brand ausgeprägte Kaltluftströmung ist aufgrund der vorliegenden Reliefs nicht plausibel. In einer Modellrechnung wurde zusätzlich die Strömungsgeschwindigkeit untersucht. Das Plangebiet weist eine sehr geringe Strömungsgeschwindigkeit auf.

Im Bestand ist auch zu beachten, dass die Grünschneise durch das ca. 10 m hohe Lagergebäude der Tuchfabrik nicht mehr frei durchströmbar ist. Im Vergleich zum Bestand wird durch die etwas aufgelockerte Bebauung die Überströmbarkeit des östlichen Teilgebietes eher verbessert.

Durch die Planung werden zukünftig zusätzliche Verkehre erzeugt. Bei den prognostizierten Verkehrsmengen (Bestand und Prognose) ist die Überschreitung der EU-Grenzwerte für Luftschadstoffe auszuschließen.

5.2.6.3 Auswirkungen auf den Klimawandel / Anfälligkeiten des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Im Vergleich zum Bestand wird durch die etwas aufgelockerte Bebauung die Überströmbarkeit des östlichen Teilgebietes eher verbessert. Die Durchlüftung des Plangebietes wird mit der Realisierung der Planung insgesamt verbessert (siehe Kurzstellungnahme zur Frischluftzufuhr im Umfeld des Tuchmacherviertels, Peutz Consult GmbH, Stand 13.06.2017).

Innerhalb des Plangebietes wird der Anteil der Grünflächen von ca. 12.440 m² auf ca. 20.130 m² erhöht. Der innerhalb des Plangebietes zentral gelegene und in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünstreifen mit abschließendem „Landschaftsbalkon“ öffnet das Plangebiet zur offenen Landschaft hin.

Durch die nachhaltige Wiedernutzung einer Brachfläche mit Leerstand und dem Bestandsgebäuden, mit ihrer kompakten flächengreifenden blockierender Bauweise, wirkt die aufgelockerte und in der Höhe kompakte und gegliederte Bauweise der zukünftigen Wohnbebauung sich insgesamt betrachtet positiv auf den Klimawandel auswirkt. Darüber hinaus wird eine Inanspruchnahme von Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet gemindert.

5.2.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung von Luftschadstoffen sind nicht erforderlich. Zur Reduzierung der Emissionen wird ein Nahwärmenetz empfohlen.

5.2.6.5 Umweltauswirkungen durch die Bauphase

Da keinerlei radioaktive oder wärmeerzeugende Stoffe im Bestandsgebäude bzw. im Boden bekannt sind, sind klimatische Auswirkungen nicht zu erwarten.

5.2.7 Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

5.2.7.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist geprägt durch die 2014 stillgelegte Tuchfabrik mit den Produktionshallen, Verwaltungs- und Nebengebäuden. Im Plangebiet befinden sich zudem Flächen zur internen Erschließung. Baumbestand befindet sich vor allem im östlichen und nördlichen Teil des Plangebietes. Die nördliche, westliche, östliche und südwestliche Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung mit Freiflächen- und Durchgrünungsanteil geprägt. Ein im nördlichen Teil des Plangebietes vorhandener Wall mit Baumbewuchs trennt die Wohnbebauung von der Gewerbebebauung.

Die Tuchfabrik erzeugt mit ihren Produktionshallen, Verwaltungs-, und Nebengebäuden eine solitäre Wirkung auf das Umfeld und wird als Fremdkörper wahrgenommen. Das Plangebiet öffnet sich südlich in Richtung des Rollefachtals in

die offene Landschaft. Entlang des Vennbahnweges erstreckt sich hier auf der Grenze des Firmengeländes eine durchgängige, einreihige dichte ca. 2 - 3 m hohe vitale Buchenhecke, die lediglich im mittleren Grundstücksbereich durch einen Gebäudekörper unterbrochen wird. Diese Buchenhecke bildet eine prägnante natürliche Abgrenzung des Gewerbebereiches gegenüber den sich nach Süden anschließenden Flächen der "Freien Landschaft". Insbesondere die Naherholungssuchenden auf dem stark frequentierten Vennbahnweg profitieren hier im Nahumfeld der Gebäudekörper der ehemaligen Tuchfabrik von der abschirmenden Wirkung dieser Hecke.

5.2.7.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die Realisierung des Vorhabens wird die Tuchfabrik zurückgebaut und durch Wohnbauflächen ersetzt. Dazu sollen nach derzeitigem Planungsstand im Plangebiet nach Abzug der Flächen für Läden und KITA (voraussichtlich fünf Gruppen) ca. 98 Stadthäuser und ca. 170 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Die aktuelle Planung sieht zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit einem darüber liegenden zurückversetzten Obergeschoss vor. Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes sind 116 Bäume dokumentiert. Die wegfallenden Bäume sind durch Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzsatzung zu kompensieren oder monetär auszugleichen, wenn diese unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Drei satzungsgeschützte Bäume können erhalten bleiben. Das städtebauliche Konzept sieht innerhalb der Erschließungsflächen die Anlage von Baumscheiben vor. Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in die vorhandenen überwiegend künstlich angelegten Grünstrukturen bewirkt, die hier bis auf den südwestlichen Bereich der Rotbuche und der bestehenden ca. 300 m langen Buchenhecke entlang des Vennbahnweges komplett überplant werden.

Der Erhalt der entlang des Vennbahnweges gelegenen Buchenhecke bewirkt einerseits eine Abschirmung der Gebäudekörper der neuen Wohnbebauung zur freien Landschaft und zum Vennbahnweg hin, andererseits wird die Privatsphäre der entlang des Vennbahnweges gelegenen Wohngebäude und Gartengrundstücke gewährleistet.

Die Topographie des Plangebietes mit einer Höhendifferenz von ca. 9 m in Nord - Süd- Richtung wird durch das städtebauliche Konzept so aufgenommen, dass drei Terrassenebenen mit jeweils ca. 3 m Höhenunterschied gebildet werden. Die obere Terrassenebene schließt höhengleich an die bestehenden nördlich gelegenen Grundstücke an. Die mittlere Ebene liegt ca. 3 m unterhalb davon zwischen der nördlichen und südlichen Haupteinschließung. Die unterste Ebene liegt wiederum ca. 3 m tiefer und grenzt an den Vennbahnweg an, der wiederum ca. 3 m tiefer liegt. Die geplante Böschung wird einen Übergang zum Vennbahnweg gewährleisten.

In zentraler Lage des Plangebietes soll ein ca. 100 m langer und ca. 20 m breiter Spiel-, Begegnungs- und Grünstreifen von Norden kommend in Richtung Süden bis zum Vennbahnweg geführt werden. Entsprechend der vorhandenen Geländestruktur soll dieser Streifen terrassenförmig ausgebildet werden und im Süden als „Landschaftsbalkon“ mit Blick in die freie Natur abgeschlossen werden.

Das bisherige wahrnehmbare Stadtbild wird sich durch die Planung komplett wandeln. Im Vergleich von Bestand und Planung ist festzuhalten, dass durch die Planung das Plangebiet zum Teil insgesamt entsiegelt wird und der als Solitär wirkende Baukomplex der Tuchfabrik durch eine aufgelockerte und in der Höhe kompakte und gegliederte Bauweise ersetzt wird. Durch die kammartige Bebauung öffnet sich für die benachbarte Wohnbebauung der zuvor durch die Gewerbebebauung eingeschränkte Talblick.

Insgesamt sind positive Auswirkungen zu erwarten, da das Plangebiet wahrnehmbarer in die Umgebung integriert, der Versiegelungsgrad reduziert und der Anteil der Grünflächen von ca. 12.440 m² auf ca. 20.130 m² erhöht wird. Von den 20.130 m² liegen ca. 6.620 m² auf Tiefgaragen.

5.2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Festlegung der Baugrenzen entlang der umliegenden Straßen und der neu anzulegenden Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes wird die Möglichkeit einer aufgelockerten und in der Höhe kompakten und gegliederten Wohngebietsentwicklung innerhalb des Plangebietes geschaffen. Es erfolgt eine Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen, wobei die Baufenster auf die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes reagieren.

Die im südlichen Plangebiet bestehende ca. 300 m lange Buchenhecke entlang des Vennbahnweges bleibt erhalten. Die Buchenhecke dient auch als Übergang der Bebauung in die offene Landschaft. Die Wahrnehmung der neuen Wohnbebauung wird auf Grund der Buchenhecke und der Höhenunterschiede minimiert.

Die Buchenhecke entlang des Vennbahnweges ist in Gänze in der angetroffenen Höhe von ca. 2 - 3 m, mindestens in Höhe des vorhandenen Zaunes zu erhalten. Die durch den Abriss von Gebäudeteilen entstehenden Lücken sind in entsprechender Pflanzqualität zu ergänzen. Im Zuge der Baumaßnahmen entstehende Lücken und Ausfälle der Heckenpflanzen sind zu ergänzen. Die Hecke wird als 2,50 m breite Fläche mit „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, somit zum Erhalt festgesetzt. Die Pflege und Unterhaltung der Hecke wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2.7.4 Umweltauswirkungen durch die Bauphase

Während der Bauphase wird es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes kommen. Diese ist temporär. Nach erfolgter Neubebauung wird das Landschaftsbild durch die städtebauliche Situation der zukünftigen Bebauung geprägt.

5.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

5.2.8.1 Bestandsbeschreibung

Gemäß Denkmalschutzgesetz NRW sind Denkmäler zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Ziel des Denkmalschutzes ist die Erhaltung und Nutzung der Denkmäler und Denkmalbereiche sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung. Wer in oder auf einem Grundstück ein Bodendenkmal entdeckt, hat dies der Stadt oder dem Landschaftsverband unverzüglich anzuzeigen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine eingetragenen Bau- oder Bodendenkmäler der Denkmalliste der Stadt Aachen. Es gibt jedoch Hinweise auf eine historische Wegeführung im Bereich des Plangebietes und da Siedlungsbefunde aus dem Spätmittelalter und der frühen Neuzeit im näheren Umfeld freigelegt wurden, ordnete das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland eine archäologische Prospektion an.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich einige Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Eine Hofanlage nordwestlich des Plangebietes (laufende Nummer 2710 der Denkmalliste der Stadt Aachen), ein Wohnhaus südwestlich des Plangebietes (laufende Nummer 1162 der Denkmalliste der Stadt Aachen), ein Baudenkmal südwestlich des Plangebietes (laufende Nummer 1789 der Denkmalliste der Stadt Aachen) und ein Baudenkmal südwestlich des Plangebietes (laufende Nummer 1755 der Denkmalliste der Stadt Aachen).

5.2.8.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Innerhalb des Plangebietes ist ein Bericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung, Stand Juni 2017 erstellt worden. Dazu wurde im Juni 2017 eine archäologische Untersuchung durchgeführt und ein 37 m langer und 8 m breiter Suchschnitt im Nordwesten des Plangebietes angelegt. Im Ergebnis hält die Untersuchung fest, dass die historische Wegeführung der Niederforstbacher Straße und vermutete Siedlungsbefunde aus der frühen Neuzeit nicht aufgedeckt worden sind. Durch die Planung sind derzeit keine Ein- und Auswirkungen zu erwarten.

Sollten bei den anstehenden Ausschachtungsarbeiten dennoch archäologische Bodenfunde oder Befunde auftreten, so ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren.

5.2.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vorsorglich wird in den Hinweisen zu den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass im Falle von Funden oder Hinweisen auf Bodendenkmäler während der Bautätigkeiten die zuständige Behörde gem. §§ 15, 16 DSchG (Denkmalschutzgesetz) einzuschalten ist.

5.2.9 Umweltauswirkungen durch die Bauphase

Da Kulturgüter und schützens- oder erhaltenswerte Sachgüter nach dem derzeitigen Wissensstand im Plangebiet nicht bekannt sind, sind Auswirkungen auf solche nicht zu erwarten.

5.2.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Für den ordnungsgemäßen Abbruch der Gebäude und die Entsorgung des Abbruchmaterials sind gemäß Landesabfallgesetz (LAbfG NRW) und Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) potentiell vorhandene Schadstoffanteile der Bausubstanz und ggf. nutzungsbedingte Kontaminationen der Gebäudesubstanz zu ermitteln.

Zu den im Vorfeld zu separierenden und gesondert zu entsorgenden Baustoffen zählen Dämmmaterialien aus künstlichen Mineralfasern, asbesthaltige Spachtelmassen an Leichtbauwänden, asbesthaltige Teppichkleber, asbesthaltige Fliesenkleber in bestimmten Sanitärbereichen, PCB-haltige Dichtmasse in Weichfugen zwischen Fassadenelementen aus Naturstein und teerstämmige Dachpappen sowie bituminöse Asphaltdecken in den Verkehrsflächen.

5.2.11 Risiken für die menschliche Gesundheit

Mit den Planungen im Bebauungsplan gehen keine Risiken für die menschliche Gesundheit einher.

Bei Rückbaumaßnahmen können wegen der auftretenden Gefahrstoffe wie Asbest, KMF alter Generation, PCB, PAK etc. besondere Arbeitsschutzmaßnahmen erforderlich werden. Zur Sicherung der Nachbarschaft und der ausführenden Arbeitnehmer sind die besonderen Arbeitsschutzmaßnahmen beim Umgang mit krebserzeugenden Baustoffen zu beachten. Allgemein sind bei asbesthaltigen Baustoffen Schadstoffverfrachtungen durch emissionsarme Separations- und Ausbauverfahren auf das unumgängliche Mindestmaß zu reduzieren. Die konkreten Arbeitsschutzvorkehrungen wie z.B. die Unterbindung einer Staubentwicklung durch Befeuchtung und ggf. Einhausen mit Planen, die Vorgaben zur kleinräumlichen Freilegung und Aufnahme schadstoffhaltiger Baustoffe wie PCB-Fugen, asbesthaltige Spachtelmassen und Bodenbelagskleber sowie die erforderliche persönliche Schutzausrüstung werden mit Verweis auf die entsprechenden Arbeitsschutzrichtlinien und Gesetze im Rahmen der Ausschreibung konkret vorgegeben. Weiterhin zählt der Rückbau von mehrgeschossigen Altgebäuden aufgrund der Gefahr des Absturzes und der Verschüttung zu den gefährlichen Arbeiten gemäß Anhang 2 der Baustellenverordnung, so dass der Bauherr in Abhängigkeit der anzusetzenden Manntage und der Anzahl der eingesetzten Unternehmer einen Sicherheitskoordinator einsetzt. Bei der anstehenden Rückbaumaßnahme ist die Einhaltung der statischen Vorgaben beim Rückbauablauf von besonderer Bedeutung. Bei Berücksichtigung der konkreten Abbruchvorgaben und der Anforderungen der Baustellenverordnung sind Gefährdungen der beim Rückbau eingesetzten Arbeitnehmer und der betroffenen Nachbarschaft ausgeschlossen.

5.2.11.1 Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen (Schutzgüter)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Aspekte wie Gesundheitsvorsorge; Wohnqualität, Grün- und Freiflächen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezogen auf das Schutzgut Mensch berücksichtigt und somit dem Erhalt der Gesundheit des Menschen Rechnung getragen. Insgesamt sind 116 Bäume im Plangebiet vorhanden, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens können bis auf drei satzungsgeschützte Bäume die vorhandenen Bäume nicht erhalten bleiben. Neben den drei satzungsgeschützten Bäumen kann die ca. 300 m lange Buchenhecke entlang des Vennbahnweges erhalten bleiben. Nach derzeitigem Stand der Planung werden innerhalb des Plangebietes 63 Ersatzbäume gepflanzt. Wegfallender Baumbestand ist, sofern dieser unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fällt, durch Ersatzpflanzungen auf privaten Flächen oder Ersatzgeldzahlungen auszugleichen. Nachteilige Auswirkungen auf schützenswerte Tierarten wurden nicht festgestellt. Das Schutzgut Boden bzw. Schutzgut Fläche wurde wieder einer Bebauung zugeführt und steht damit einer zukünftig dauerhaften Nutzung als Siedlungsraum und untergeordnet als Freiraum (festgesetzte Grünflächen) zur Verfügung. Die anfallenden Wasser (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) werden in die öffentliche Kanalisation eingeleitet und letztendlich gereinigt dem Wasserkreislauf erneut zur Verfügung gestellt. Durch die Realisierung des Vorhabens entsteht eine nachhaltige Veränderung des Stadtbildes. Eine zuvor als Solitärgebäude wirkende Fabrik wird durch eine aufgelockerte und in der Höhe kompakte und gegliederte Bauweise für eine zukünftige Wohnbebauung ersetzt. Die Nutzungen des Plangebietes fügen sich nachhaltig in die Umgebung ein. Eine nachhaltige Sicherung von Kultur und Sachgütern ist nicht erforderlich, da diese im Plangebiet nicht bekannt sind. Vorsorglich wurde in den schriftlichen Festsetzungen zum Be-

bauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass bei entsprechenden Bodenfunden die Arbeiten zunächst eingestellt werden müssen, um ein entsprechendes Kulturgut, falls erforderlich, zu sichern.

5.2.11.2 Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen. Die besondere Auseinandersetzung mit Wechselwirkungen ist nur dann erforderlich, wenn Sie bei Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und Umweltaspekte von entsprechender Bedeutung ist. Die in den Umweltbelangen 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.

5.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

5.3.1 Bei Durchführung der Planung

Mit der Durchführung der Planung werden die bisher brachliegenden Flächen und leerstehenden Gebäude einer ehemaligen Tuchfabrik auf dem Plangebiet einer neuen Nutzung zugeführt. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen attraktiven und zukunftsorientierten Wohnstandort mit einer KITA (voraussichtlich fünf Gruppen) und einer Bäckerei geschaffen und Flächen entwickelt, auf denen das Angebot von innerstädtischem Wohnen im Stadtteil Aachen-Brand umgesetzt werden kann. Durch die angestrebte Bebauung wird eine städtebauliche Einbindung in den Bestand angestrebt. Im Plangebiet können Angebote des innerstädtischen Wohnens und teilweise des Arbeitens (Bäckerei, KITA) entstehen, nach dem Vorbild der „Stadt der kurzen Wege“. Innerhalb des Plangebietes hat hinsichtlich der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum bewusst eine Entscheidung zu Gunsten des Wohnens stattgefunden: die Gebäudehöhen werden beschränkt und passen sich der Umgebung und der natürlichen Hanglage des Plangebietes an. Gegenüber dem heutigen Bestand wird die Solitärwirkung der Tuchfabrik aufgegeben und durch eine aufgelockerte und in der Höhe kompakte und gegliederte Bauweise für eine zukünftige Wohnbebauung ersetzt.

Das Plangebiet wird insgesamt entsiegelt und in zentraler Lage des Plangebietes soll ein ca. 100 m langer und ca. 20 m breiter Spiel-, Begegnungs- und Grünstreifen von Norden kommend in Richtung Süden bis zum Vennbahnweg geführt werden. Entsprechend der vorhandenen Geländestruktur soll dieser Streifen terrassenförmig ausgebildet werden und im Süden als „Landschaftsbalkon“ geringfügig abgeschlossen werden. Der Anteil der Grünflächen wird innerhalb des Plangebietes von ca. 12.440 m² auf ca. 20.130 m² erhöht. Von den 20.130 m² liegen ca. 6.620 m² auf Tiefgaragen.

Die Planung führt insgesamt zu einem höheren Verkehrsaufkommen im umliegenden Straßennetz. In der verkehrsplanerischen Untersuchung wurde jedoch der Nachweis geführt, dass sich dieses erhöhte Verkehrsaufkommen als verträglich auf die nächstgelegenen Verkehrsknotenpunkte erweist. Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte entlang der Niederforstbacher Straße, die sich aus der heutigen und der künftigen Verkehrsbelastung ergeben, Schalldämmmaße entsprechend Lärmpegelbereich IV und III nach DIN 4109 erfordern. Im übrigen Plangebiet wird im Bebauungsplan der Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 festgesetzt.

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden im Untersuchungsgebiet keine Quartiere von Vogelarten und keine Quartiere von vorkommenden planungsrelevanten Fledermausarten festgestellt. Bei den planungsrelevanten Arten handelt es sich lediglich um gelegentlich überfliegende (Turmfalke) oder nahrungssuchende (Sperber) Greifvögel. Auf Grund der Überbauung und des hohen Versiegelungsgrades der Freiflächen und der Vornutzung (Produktionsfläche), war nur ein eingeschränktes Vogelartenspektrum nachzuweisen. Im Verlauf der Kartierung konnten mindestens 8 Fledermausarten nachgewiesen werden. Hier ist eine hohe Artenvielfalt dokumentiert, wenn auch über die Zwergfledermaus hinaus die Nachweise der Arten auf wenigen Kontakten basieren. Um den nachgewiesenen „Europäischen Vogelarten“ langfristig ein Überleben zu sichern, ist es erforderlich eine „Pufferzone“ zur Bebauung etwa in der Breite der vorhandenen Gebäudeumfahrung am Vennbahnweg zu sichern. Um den möglicherweise bevorstehenden Verlust von potentiellen Fledermausquartieren, insbesondere von Gebäudequartieren, die z.B. von der vielfach nachgewiesenen Zwergfledermaus genutzt werden, zu verhindern, wird empfohlen an geeigneter Stelle, im räumlich-funktionalen Zusammenhang Ersatzquartiere in Form einer Fledermauswand zu errichten. Ersatzweise sind Fledermausquartiere am neuen Gebäudebestand vorzusehen. Durch die im städtebaulichen Konzept vorgenommene Abrückung der Bebauung vom Vennbahnweg und den Erhalt der dort stockenden Saumgehölze, können Beeinträchtigungen der gegenwärtig dort

lebenden Fledermauspopulationen im Nahrungshabitat weitgehend vermieden werden. Für die 15 Mauerseglerkästen, die eine artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme des benachbarten Bebauungsplangebietes Nr. 882 - Niederforstbacher Straße / An der Vennbahn – darstellen, allerdings bis heute nicht umgesetzt wurden, sind Ersatzstandorte zu suchen.

Insgesamt sind 116 Bäume im Plangebiet vorhanden, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens können bis auf drei satzungsgeschützte Bäume die vorhandenen Bäume nicht erhalten bleiben. Die bestehenden Baumstandorte werden für die Errichtung der Wohnbauflächen und der Errichtung der Verkehrsflächen und der damit verbundenen Geländemodellierung in Anspruch genommen. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 978 wären nach derzeitigem Planungsstand 187 Ersatzbäume zu pflanzen oder monetär auszugleichen. Hierbei ist in Abstimmung mit der Stadt Aachen vorgesehen, dass die Ersatzbäume auf Basis einer Drittellösung kompensiert werden sollen. Ein Drittel der Ersatzbäume (63) sollen im Plangebiet realisiert werden. Ein Drittel der Ersatzbäume (62) sollen auf anderen Grundstücksflächen der Eigentümerin innerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen realisiert werden. Ein weiteres Drittel der Ersatzbäume (62) sollen monetär abgegolten werden. Darüber hinaus will die Eigentümerin prüfen, ob im Bereich des Vennbahnweges auf den städtischen Flächen Ergänzungspflanzungen vorgenommen werden können. Die konkrete Umsetzung der Ersatzmaßnahme wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

5.3.2 Nullvariante

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleibt die leerstehende Tuchfabrik zunächst erhalten. Innerhalb des Plangebietes könnten sich beispielsweise neue Gewerbebetriebe ansiedeln. Die Nutzung als attraktiver und zukunftsorientierter Wohnstandort würde entfallen. Der Nachfrage nach Wohnraum würde nicht entsprochen. Die Entwicklung von Wohnbauflächen bei Beibehaltung des bestehenden Planungsrechts wäre nicht möglich, so dass hier keine städtebauliche Einbindung in den Bestand erfolgen würde. Durch die Beibehaltung des Gewerbebetriebes bzw. durch die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben werden die positiven Effekte der Planung (Reduzierung des Versiegelungsgrades im Bestand von derzeit ca. 77 % auf ca. 74 % nach dem derzeitigen Planungsstand, Erhöhung des Anteils der Grünflächen innerhalb des Plangebietes von ca. 12.440 m² auf ca. 20.130 m² (davon liegen ca. 6.620 m² auf Tiefgaragen), Öffnung des Plangebietes hin zur offenen Landschaft über einen „Landschaftsbalkon“) nicht erreicht. Darüber hinaus wird eine Inanspruchnahme von Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet für die Realisierung von Wohnbauflächen gemindert.

Die Beibehaltung des bestehenden Planungsrechts birgt die Gefahr, dass durch eine zukünftig mögliche Nutzung zum Beispiel mit Gewerbebetrieben ein sehr hohes Verkehrsaufkommen in dem umliegenden Straßennetz mit den damit einhergehenden hohen Lärmauswirkungen erzeugt wird.

5.3.3 Alternativplanung / wesentliche Gründe für die getroffene Wahl

Eine Alternativplanung für das Plangebiet ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erfolgt. Das Plangebiet entspricht mit den geplanten Nutzungen (WA) den Darstellungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen 2030. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren notwendig. Hierbei wird der Verfahrensstand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen 2030 berücksichtigt. Die Zielsetzung, diese Fläche weiterhin als Siedlungsraum zu nutzen, bleibt bestehen.

Auf Ebene der Bebauungsplanung können alternative Planungsmöglichkeiten beispielsweise eine höhere Grundflächenzahl (GRZ) oder geringere oder größere Gebäudehöhen sein.

5.4 Grundlagen

Als Grundlage des Umweltberichtes dienen die gesetzlichen Vorgaben der §§ 2 und 2a BauGB (Baugesetzbuch). Der Umweltbericht ist damit Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Bei der Bearbeitung wurde zudem das Gesamtstädtische Klimagutachten und das Klimaanpassungskonzept der Stadt Aachen (2014) mit herangezogen. Im Rahmen der Bearbeitung wurden außerdem folgende Fachgutachten / Untersuchungen erstellt, deren Ergebnisse im Umweltbericht mit berücksichtigt wurden:

- Verkehrsgutachten zur Projektentwicklung des Tuchmacherviertels in Aachen-Brand, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.- Ing. Reinhold Baier GmbH, Stand 04.12.2017
- Schallimmissionsgutachten „Zur Verkehrslärmbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 978 in Aachen-Brand“, Dr. Szymanski & Partner, Stand 05.03.2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Faunistische Kartierung zur artenschutzrechtlichen Prüfung Vögel - und Fledermäuse im Bereich der Tuchfabrik Becker Aachen Niederforstbach, Henf - Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen, Stand Oktober 2017
- Sachverständigengutachten zum Baumschutz, Dipl. Ing. Wolf D. Meyer-Ricks, Stand 06.12.2017
- Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung für Neubau des Tuchmacherviertels an der Niederforstbacher Straße in Aachen, Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, Stand 02.05.2017, mit Stellungnahme vom 17.05.2017
- Zusammenfassender Bericht: Untersuchungen zur Stilllegung und zum Rückbau der ehemaligen Tuchfabrik Becker (Aachen - Niederforstbacher Straße 80 - 84), Ingenieurbüro Dr. Leichtle, Stand 11.12.2015
- Kap. 3.2 Bodenlasten / Grundwassersituation - Auszug aus dem Bericht von HYDR.O. (dd-report 15062, 28.09.2015)
- Kurzstellungnahme zur Frischluftzufuhr im Umfeld des Tuchmacherviertels, Peutz Consult GmbH, Stand 13.06.2017
- Bericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung, Aachen-Brand - Tuchmacherviertel, Fachfirma archaeologie.de, Stand Juni 2017
- Vorplanung Erschließungsgebiet Tuchmacherviertel, Erläuterungsbericht, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Stand Dezember 2017
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 978 „Tuchmacherviertel“ der Stadt Aachen, Landschaft Büro für Landschaftsplanung GmbH, Stand 20.12.2017
- Anwohnerschutzkonzept zum Rückbau der ehemaligen Fabrikgebäude, Flächenentwicklung Tuchmacherviertel Niederforstbacher Straße in 52078 Aachen, Ingenieurbüro Altenbockum & Partner. Geologen, Stand 08.01.2018

5.5 Monitoring

Nachteilige erhebliche Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können, da die Stadt Aachen derzeit kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem betreibt, nicht permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Aachen ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

Die erheblichen Umweltauswirkungen auf die Umwelt durch die Durchführung der Planung werden daher im Rahmen der allgemeinen Umweltüberwachung unter Einbeziehung von Fachbehörden überprüft. Hierbei ist der Austausch von relevanten Informationen zwischen den Fachbehörden und der Stadt gewährleistet. Sollten unerwartete Umweltauswirkungen auftreten, werden diese frühzeitig ermittelt und ihnen wird mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt.

5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aus der zum Planverfahren durchgeführten Umweltprüfung ergeben sich folgende umweltrelevante und in der Abwägung zu berücksichtigende Belange.

5.6.1 Schutzgut Mensch

Verkehrsbelastung

- Sämtliche durch den zusätzlichen Verkehr belasteten Querschnitte und Knoten sind leistungsfähig. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Verkehrsemissionen

- Die Immissionswerte entlang der Niederforstbacher Straße, die sich aus der heutigen und der künftigen Verkehrsbelastung ergeben, erfordern Schalldämmmaße entsprechend Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109. Im übrigen Plangebiet wird im Bebauungsplan der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 festgesetzt.

Anlagenlärm

- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind mögliche Auswirkungen aus der Nutzung der Tiefgarage und des daraus resultierenden Verkehrs zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung wesentlicher Auswirkungen zu treffen.

Auswirkungen in der Bauphase

- Während des Rückbaus kann es temporär zu Beeinträchtigungen durch Baulärm, Erschütterungen in der Abriss- und Gründungsphase, Lichtemissionen auf die Bewohner in der Nachbarschaft und die am Abbruch beteiligten Personen kommen.

5.6.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Für das Plangebiet liegt keine Eintragung eines ausgewiesenen FFH-Gebietes nach der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union vor. Weiter liegen keine Vogelschutzgebiete nach der Richtlinie 79/409/EWG sowie keine Naturschutzgebiete vor.
- Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden für das Untersuchungsgebiet keine Quartiere von Vogelarten und keine Quartiere von vorkommenden planungsrelevanten Fledermausarten festgestellt. Bei den planungsrelevanten Arten handelt es sich lediglich um gelegentlich überfliegende (Turmfalke) oder nahrungssuchende (Sperber) Greifvögel.
- Für die nachgewiesenen „Europäischen Vogelarten“ wird ein Freiraum zwischen Neubebauung und Vennbahnweg gesichert. Der Freiraum besteht aus privaten Gärten. Der Abstand zwischen Neubebauung und Vennbahnweg variiert zwischen ca. 10 m und 25 m auf einer Länge von ca. 430 m. Um den Verlust von potentiellen Fledermausquartieren, insbesondere der vielfach nachgewiesenen Zwergfledermaus auszugleichen, sind 20 Ersatzfledermausquartiere am neuen Gebäudebestand vorzusehen. Durch die im städtebaulichen Konzept vorgenommene Abrückung der Bebauung vom Vennbahnweg und dem Erhalt der dort stockenden Saumgehölze, können Beeinträchtigungen der heute dort vorkommenden Fledermauspopulationen im Nahrungshabitat vermieden werden.
- Zur Erfassung der heute vorliegenden Biotoptypen / Nutzungstypen wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Büro Landschaft, Büro für Landschaftsplanung GmbH erstellt. Der Bestand weist einen Flächenwert von 4.588 Biotoppunkten auf. Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes wird ein Flächenwert von 4.637 Biotoppunkten erreicht. Die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung ergibt einen Überschuss von 49 Wert-Einheiten. Demnach ist der Eingriff in sich ausgeglichen.
- Der Versiegelungsgrad wird sich gemäß der derzeit beabsichtigten Planung im Vergleich zum derzeitigem Bestand um ca. 3 % reduzieren. Im Bestand sind derzeit ca. 77 % der Flächen des Plangebietes versiegelt, nach dem derzeitigen Planungsstand sind nach der Umsetzung des Bebauungsplanes ca. 74 % versiegelt. Der Anteil der Grünflächen wird innerhalb des Plangebietes von ca. 12.440 m² auf ca. 20.130 m² erhöht.
- Insgesamt sind 116 Bäume im Plangebiet vorhanden, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens können bis auf drei satzungsgeschützte Bäume die vorhandenen Bäume nicht erhalten bleiben. Die bestehenden Baumstandorte werden für die Errichtung der Wohnbauungsflächen und der Errichtung der Verkehrsflächen und der damit verbundenen Geländemodellierung in Anspruch genommen. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 978 wären nachzeitigem Planungsstand ca. 187 Er-

satzbäume zu pflanzen oder monetär auszugleichen. Die bestehende ca. 300 m lange Buchenhecke entlang des Vennbahnweges bleibt erhalten. Im Plangebiet entfallen somit fast alle vorhandenen Grünstrukturen.

5.6.3 Schutzgut Boden

- Schutzwürdigen Böden liegen nicht vor.
- Das Plangebiet ist zu 77 % durch Gebäudebestand und Erschließungsanlagen nahezu vollständig versiegelt.
- Bodenverbessernde Maßnahmen sind im Bereich der Verkehrsflächen erforderlich.
- Der Altstandort AS 2989 und die Altablagerungen AA 9065 und AA 0956 sind untersucht worden und eine Gefährdung für die Wohngebietsentwicklung ist auszuschließen.
- Im Zuge der gutachterlichen Begleitung und Überwachung aller BImSch, WHG und VAwS relevanten Maßnahmen während und nach Stilllegung des Betriebes sowie den erfolgten orientierenden Boden- und Bodenluftuntersuchungen wurden keine auffälligen Ergebnisse bzw. konkrete Verdachtsmomente ermittelt, die auf nutzungsbedingte erhebliche oder großflächige Bodenverunreinigungen im Untergrund schließen lassen.
- Der Altlastenverdacht konnte auf der Grundlage der hier vorliegenden Gutachten für das Grundstück Niederforstbacher Straße 80 - 84 ausgeräumt werden. Es bestehen insoweit keine Bedenken gegen eine Umnutzung des Geländes in ein Wohngebiet.
- Beim Rückbau der Tuchfabrik und des zusätzlichen Gebäudebestandes sind die Anforderungen an die Separierung und ordnungsgemäßen Abfallbehandlung der einzelnen möglichen schadstoffhaltigen Baustoffe zu gewährleisten, so dass ein Schadstoffeintrag in den Boden vermieden wird.
- Durch mechanische Belastungen bei den Abbrucharbeiten kann es grundsätzlich zu zusätzlichen Verdichtungen im Boden kommen, die aufgrund der vorhandenen Situation im Plangebiet (bereits bebaut und größtenteils versiegelt) nicht zu erheblichen Auswirkungen führen.

5.6.4 Schutzgut Fläche

- Der Versiegelungsgrad wird sich gemäß der derzeit beabsichtigten Planung im Vergleich zum derzeitigem Bestand um ca. 3 % reduzieren. Im Bestand sind derzeit ca. 77 % der Flächen des Plangebietes versiegelt, nach dem derzeitigen Planungsstand sind nach der Umsetzung des Bebauungsplanes ca. 74 % versiegelt. Der Anteil der Grünflächen wird innerhalb des Plangebietes von ca. 12.440 m² auf ca. 20.130 m² erhöht. Ca. 6.620 m² liegen davon auf Tiefgaragen.
- Das Plangebiet wird der Wohnnutzung zugeführt. Durch die Inanspruchnahme einer brachliegenden Fläche wird dem Ziel gemäß § 1 a (1) BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, entsprochen, in dem die Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt und in dem eine Brachfläche mit leerstehenden Gebäuden (Verwaltungs- und Produktionsgebäude) einer neuen Nutzung zugeführt wird. Damit wird eine Umstrukturierung im innerstädtischen Bereich genutzt und Freiraum an anderer Stelle geschont.

5.6.5 Schutzgut Wasser

- Gemeinsam mit der STAWAG AG hat das Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet erarbeitet. Das Plangebiet soll im Mischsystem entwässert werden.
- Mittels zwei Kanalbaumaßnahmen außerhalb der Erschließung ist die Entwässerung gewährleistet:
 - Reaktivierung von 60 m³ Rückhalteraum östlich Wendehammer Beckerstraße durch Einbau einer Drosseleinrichtung mit Qdr = 500 l/s
 - Kanalsteuerung DN 600 (Beckerstraße) und DN 800 (Vennbahnweg)
- Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich und die Erschließung ist entwässerungstechnisch gesichert.

5.6.6 Schutzgut Luft und Klima

- Das Plangebiet liegt gemäß dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Aachen (2014) außerhalb des klimatisch-lufthygienisch besonders belasteten Aachener Talkessels. Der Stadtteil Brand ist überwiegend durch das Klimatop Siedlungsklima geprägt, was bedeutet, dass sich durch die überwiegend lockere Bebauungsstruktur mit deutlicher Durchgrünung zeitweise nur schwache Wärmeinseln bei noch ausreichendem Luftaustausch und somit guten Bioklimaten bilden.
- Im Vergleich zum Bestand wird durch die etwas aufgelockerte Bebauung die Überströmbarkeit des östlichen Teilgebietes eher verbessert.
- Durch die Planung werden zukünftig zusätzliche Verkehre erzeugt. Bei den prognostizierten Verkehrsmengen (Bestand und Prognose) ist die Überschreitung der EU-Grenzwerte für Luftschadstoffe auszuschließen.

5.6.7 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild

- Die bisherige Bebauung hatte als dominante gewerbliche Immobilie keinen Bezug auf die gegenüberliegende Wohnbebauung. Durch die Planung wird die Neuplanung in das bestehende Umfeld aus Wohngebietsbebauung integriert. Das Stadtbild wird sich dadurch maßgeblich verändern. Durch die kammartige Bebauung öffnet sich für die benachbarte Wohnbebauung der zuvor durch die Gewerbebebauung eingeschränkte Talblick.
- Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in die vorhandenen überwiegend künstlich angelegten Grünstrukturen bewirkt, die hier bis auf den südwestlichen Bereich der Rotbuche und der bestehenden ca. 300 m langen Buchenhecke entlang des Vennbahnweges komplett überplant werden. Die Buchenhecke dient auch als Übergang der Bebauung in die offene Landschaft. Die Wahrnehmung der neuen Wohnbebauung wird auf Grund der Buchenhecke und der Höhenunterschiede minimiert.
- Das Plangebiet wird um ca. 3 % entsiegelt und in zentraler Lage des Plangebietes soll ein ca. 100 m langer und ca. 20 m breiter Spiel-, Begegnungs- und Grünstreifen von Norden kommend in Richtung Süden bis zum Vennbahnweg geführt werden. Entsprechend der vorhandenen Geländestruktur soll dieser Streifen terrassenförmig ausgebildet werden und im Süden als „Landschaftsbalkon“ mit Blick in die freie Natur abgeschlossen werden.
- Während der Bauphase wird es zu einer temporären Veränderung des Landschaftsbildes kommen und anschließend wird es durch die zukünftige Bebauung geprägt.

5.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Eine archäologische Prospektion ist durchgeführt worden und ergab keine Befunde für Bodendenkmäler.
- In den Hinweisen zu den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf die Verpflichtung zur Einhaltung der §§ 15 und 16 des DSchG (Denkmalschutzgesetz) während der Baumaßnahmen hingewiesen.

5.6.9 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Für den ordnungsgemäßen Abbruch der Gebäude und die Entsorgung des Abbruchmaterials sind gemäß Landesabfallgesetz (LAbfG NRW) und Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) potentiell vorhandene Schadstoffanteile der Bausubstanz und ggf. nutzungsbedingte Kontaminationen der Gebäudesubstanz zu ermitteln.

5.6.10 Risiken für die menschliche Gesundheit

Von den Planungen im Bebauungsplan und von den Rückbauarbeiten gehen keine Risiken für die menschliche Gesundheit einher.

5.6.11 Fazit

Der Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Vorhaben steht aus Sicht des Fachbereichs Umwelt unter der Einhaltung der aufgeführten Vorgaben, Auflagen und Empfehlungen nach jetzigem Planstand nichts entgegen.

6. Auswirkungen der Planung

Durch die Bebauung der heute brachliegenden Gewerbeflächen wird eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Durch die Realisierung entsteht ein städtebaulich anspruchsvolles kompaktes Wohngebiet. Durch die Lage des Plangebietes zum Nahversorgungsbereich Aachen-Brand wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet, darüber hinaus werden Freiflächenressourcen geschont. Durch das geplante Vorhaben können 270 Wohnungen realisiert werden, von denen 30 % öffentlich gefördert werden sollen. Damit wird ein erheblicher Beitrag zur Verbesserung der angespannten Wohnungssituation in Aachen geleistet.

Durch die Umsetzung des Vorhabens entsteht ein Verlust von Gewerbeflächen an einem relativ kleinflächigen solitären Gewerbestandort, der von Wohn- und Freiraum - Nutzungen umgeben ist und wie ein Fremdkörper in der vorhandenen Bebauung erscheint. Die zukünftige Wohnnutzung fügt sich hingegen in die vorhandene Wohn- und Freiraumnutzung ein.

7. Vertragliche Regelungen

Zwischen der Eigentümerin der Flächen und der Stadt wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Inhalt des Vertrages ist die Verpflichtung, 30% des Wohnungsbaus als geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Weiterhin ist vorgesehen, den Bau und den Betrieb der Kindertagesstätte vertraglich zu regeln. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist abzusehen, dass zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens und Städtebaulichen Vertrages noch kein belastbarer Hochbauentwurf der Kindertagesstätte zur Verfügung steht. Dieser Hochbauentwurf bildet jedoch die Grundlage für eine Kalkulation des Flächenangebotes und der Mietpreisfindung. Folglich kann und soll im städtebaulichen Vertrag ausschließlich eine grundsätzliche Pflicht der Vorhabenträgersgesellschaft zum Bau und Betrieb der Kindertagesstätte verankert werden. Die konkrete Ausgestaltung dieser Verpflichtung und möglicher Sanktionen bei einem Nichtzustandekommen sind Gegenstand der weiteren Vertragsverhandlungen und liegen zum Satzungsbeschluss der Bauleitplanung vor.

8. Kosten

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Planung und der Fachgutachten entstehen der Stadt keine Kosten, da diese von der Eigentümerin übernommen werden. Die Kosten für die Freilegung und die Parzellierung des Plangebietes werden wie die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche und für private und öffentliche Erschließungsflächen von der Eigentümerin übernommen. Die Übernahme der für den Kanalbau in den neuen Erschließungsstraßen anfallenden Kosten wird über eine gesonderte Kostenregelung zwischen der STAWAG und der Stadt Aachen festgelegt. Es werden für die Stadt Aachen Folgekosten anfallen für den Unterhalt der öffentlichen Grün- und Spielflächen. (Abstimmung zwischen FB 36 und Eigentümerin bezüglich der Pflegekosten der Grünflächen notwendig)

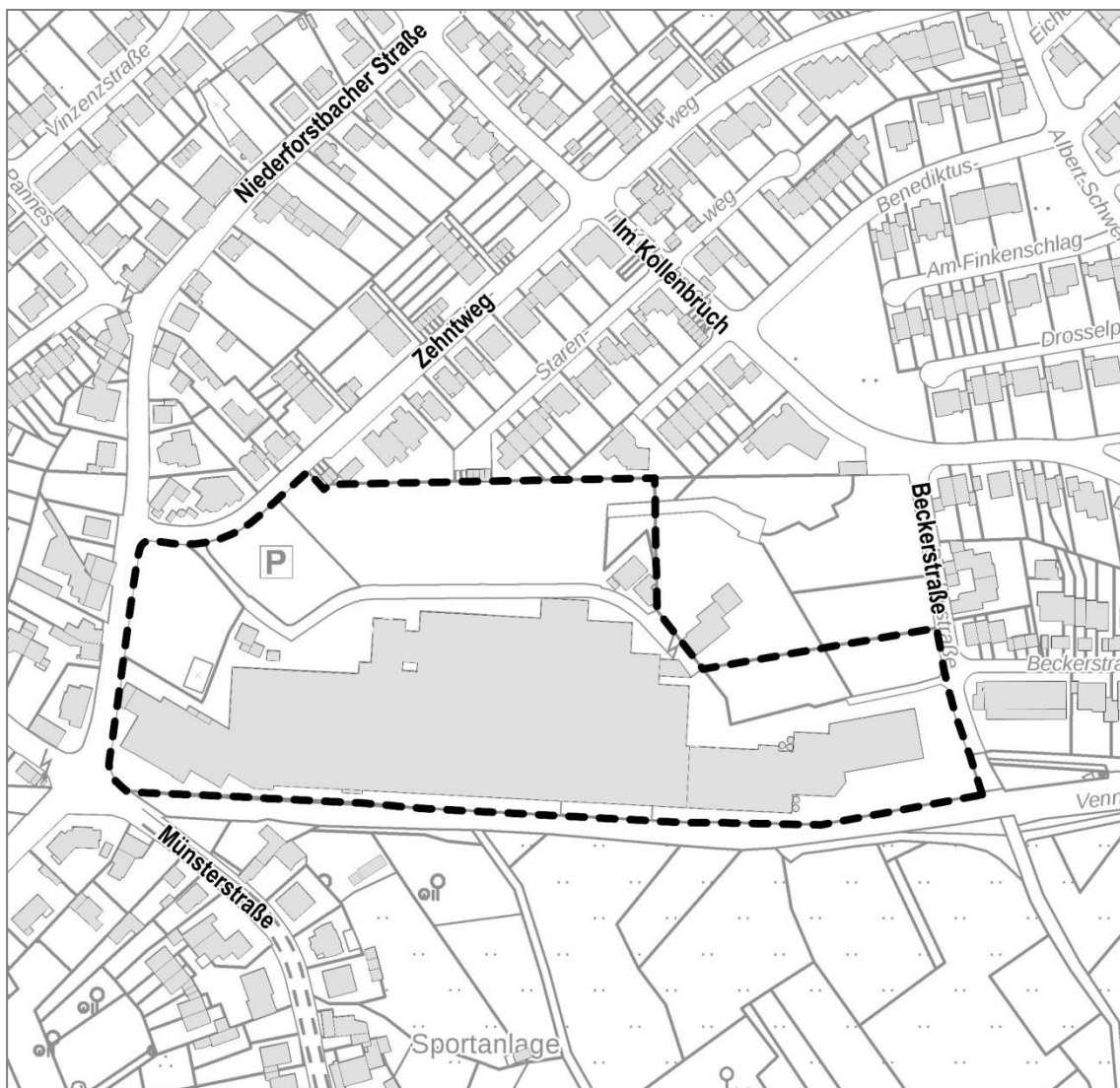
9. Plandaten

	Bestand	Planung
Gewerbeflächen / Gebäude	ca. 23.890 m ²	
Erschließung	ca. 17.430 m ²	
Grünflächen	ca. 12.440 m ²	
Künstliche Gewässer	ca. 190 m ²	
Wohnbauland (netto)		ca. 43.590 m ²
<i>davon voraussichtlich Garten- und Grünflächen</i>		<i>ca. 20.130 m²</i>
Öffentliche Spiel-, Begegnungs- und Grünflächen		ca. 1.960 m ²

Private Spiel-, Begegnungs- und Grünflächen		740 m ²
Straße öffentlich inkl. Straßenbegleitgrün		ca. 7.660 m ²
<i>davon verbreiterte Multifunktionsflächen</i>		<i>ca. 3.600 m²</i>
Plangebietsgröße gesamt	ca. 53.950 m²	ca. 53.950 m²

Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag über die frühzeitige Beteiligung der Behörden Bebauungsplan Nr. 978 - Niederforstbacherstraße / Beckerstraße - Tuchmacherviertel

für den Bereich zwischen Vennbahntrasse, Beckerstraße, Zehntweg und Niederforstbacher Straße
im Stadtbezirk Aachen-Brand
(Stand 08.03.2018)



Lage des Plangebietes

Inhalt

1	Stellungnahme vom 26.06.2017, ASEAG.....	3
2	Stellungnahme vom 30.06.2017, IHK Aachen.....	5
3	Stellungnahme vom 11.07.2017, Bezirksregierung Arnsberg.....	7

1 Stellungnahme vom 26.06.2017, ASEAG

Seite 1 von 1

Bebauungsplan - Niederforstbacher Straße/Beckerstraße- im Stadtbezirk Aachen-Brand

Von: "Lewandowski, Rainer (ASEAG, BPBT)" <Rainer.Lewandowski@Aseag.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: Montag, 26. Juni 2017 16:35
Betreff: Bauungsplan -Niederforstbacher Straße/Beckerstraße- im Stadtbezirk Aachen-Brand

Hier: Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
Bezug: Schreiben vom 07.06.2017, Aktenzeichen: FB 61/620-35031-2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des Bauungsplans - Niederforstbacher Straße/Beckerstraße - bestehen seitens der ASEAG grundsätzlich keine Bedenken.

Aus unserer Sicht halten wir es für erforderlich, dass das Plangebiet eine fußläufige Anbindung an den Starenweg erhält, damit die Haltestelle „Kollenbruch“ in der Straße Im Kollenbruch auf möglichst kurzem Wege zu erreichen ist.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die auf der Niederforstbacher Straße verkehrenden Buslinien 55, 65 und der Bushaltestelle "Niederforstbach" bzw. über die auf der Straße Im Kollenbruch verkehrende Buslinie 65 und der Bushaltestelle "Kollenbruch" zurzeit ausreichend sichergestellt. Damit bestehen umsteigefreie Busverbindungen in Richtung Bf. Rothe Erde und der Aachener Innenstadt bzw. nach Kornelimünster, Schleckheim, Walheim, Oberforstbach und Lichtenbusch.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Dipl.-Ing. Rainer Lewandowski
Abt. Betriebsplanung / Verkehrstechnik

ASEAG Aachener Straßenbahn und Energieversorgungs-AG
Neuköllner Straße 1
52068 Aachen
Telefon: 0241 1688-3332
Rainer.Lewandowski@aseag.de
www.aseag.de

Sitz der Gesellschaft: Aachen
Registergericht Aachen, Handelsregister Abtlg. B Nr. 124

Aufsichtsratsvorsitzender: Heiner Höfken
Vorstand: Dipl.-Kfm. Michael Carmincke, M.Sc.

file:///C:/Users/jwillen/AppData/Local/Temp/XPgrpwise/595137CBStadt_AachenMar... 27.06.2017

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine fußläufige Anbindung des Plangebietes an den Starenweg ist aus städtebaulichen Gründen sinnvoll. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan die Voraussetzungen für diese nördliche Verbindung schaffen. Als Schwierigkeit erweisen sich die Eigentumsverhältnisse, denn sämtliche in Frage kommenden Grundstücke zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und der öffentlichen Verkehrsfläche des Starenweges befinden sich in privater Hand. Alle Versuche der Vorhabenträger als auch der Verwaltung zu einem freihändigen Erwerb blieben bislang ergebnislos. Als Lösung der Situation schlägt die Verwaltung die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan 978 vor. Als weiterer Schritt soll ein besonderes Vorkaufsrecht (gem. § 24 BauGB) beschlossen werden, das sämtliche Garagengrundstücke sowie einen Teilbereich des Gartengrundstückes des Mehrfamilienhauses umfasst. Bei einem anstehenden Eigentümerwechsel im Geltungsbereich der Satzung kann die Stadt Aachen ihr Vorkaufsrecht entsprechend ausüben und die Verbindung zum Starenweg herstellen. Dieses Verfahren hat den Vorteil, das Bauleitplanverfahren nicht durch Festsetzungen auf privaten Grundstücken zu belasten, deren Eigentümer sich hiergegen ausgesprochen haben. Nachteilig hingegen ist die unkalkulierbare Dauer einer möglichen Veräußerung, die sich jedoch hinsichtlich des städtebaulichen Ziels, einer Verknüpfung der Baugebiete, und der zeitlichen Unbegrenztheit einer öffentlichen Widmung relativiert.

Abwägungsvorschlag:

Dem Wunsch nach einer möglichen Vernetzung nach Norden mit Anschluss an den Starenweg wird auf der Ebene des Bebauungsplanes durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit entsprochen. Eine weitere Konkretisierung kann erst erfolgen, wenn Teile der angrenzenden privaten Flächen für den Anschluss an den Starenweg zur Verfügung stehen.

2 Stellungnahme vom 30.06.2017, IHK Aachen

Industrie- und Handelskammer
Aachen



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

Stadtverwaltung Aachen
Lagerhausstraße 20
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

Unser Zeichen
jg/hck

Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom
FB 61/620-35031-2015
07.06.2017

Aachen,
30. Juni 2017

Bauleitplanung

hier: **Aufstellung des Bebauungsplans „Niederforstbacher Straße/Beckerstraße“ in Aachen-Brand**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Umwandlung der ehemaligen Tuchfabrik Becker im oben genannten Bereich bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer grundsätzlich keine Bedenken.

Wir möchten jedoch im Hinblick auf den sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan darauf hinweisen, dass mit dieser Umwandlung gewerbliche Bauflächen in Aachen verloren gehen. Vor dem Hintergrund, dass gegenwärtig nur noch in einem begrenzten Umfang Flächen für Gewerbeansiedlungen in Aachen zur Verfügung, bitten wir darum, im weiteren FNP-Verfahren ausreichend gewerbliche Bauflächen für eine nachhaltige Entwicklung darzustellen.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
Aachen

Fritz Rötting
Geschäftsführer

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Umwandlung der Gewerbefläche der ehemaligen Tuchfabrik Becker in Brand entspricht den Zielsetzungen der Neuaufstellung des FNP für die Stadt Aachen. Ziel der Stadt Aachen ist es, diese isolierten Gewerbeflächen in Wohnbauflächen zu ändern, um einerseits den dringenden Wohnbedarf zu decken und andererseits die hervorragende Lage des Planbereiches für den Wohnungsbau zu nutzen. Eine Fortführung der gewerblichen Nutzung hätte erhebliche Immissionsschutzprobleme bei der umgebenden Wohnbebauung zur Folge, insofern wird die Konversion in Wohnbauflächen und eine Ausweitung bzw. Kompensation der Gewerbeflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet für zielführend erachtet.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3 Stellungnahme vom 11.07.2017, Bezirksregierung Arnsberg

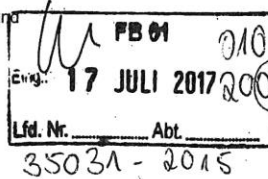
Gescannt

Bezirksregierung
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadtverwaltung Aachen
A 61
52 058 Aachen



Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Datum: 11.07.2017
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1 - 2017 - 398
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Thomas Rützel
thomas.ruetzel@bezreg-
arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3946
Fax: 02931/82-45122

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Bebauungsplan „Niederforstbacher Straße / Beckerstraße

Ihr Schreiben vom 07.06.2017

Sehr geehrter Herr Willen,

die o. a. Planfläche liegt über dem auf Eisenerz und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Henriette“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Henriette“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Nach den mir derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, auch die o. g. Bergwerkseigentümerin an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Bearbeitungshinweis:

Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechnete öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den

Hauptsitz:
Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei
der Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Wichtiger Hinweis (wegen weiterer digitaler Postbearbeitung):
Unterlagen bitte nicht klammern, heften oder kleben und möglichst im DIN-A4-Format senden.

Bezirksregierung
Arnsberg



jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“.

Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Seite 2 von 2

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag:



(Thomas Rützel)

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird empfohlen, die Eigentümerin des Bergwerkfeldes (EBV GmbH in Hückelhoven) am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag:

Der Empfehlung der Verwaltung wird gefolgt.

LISTE DER BESTANDSBÄUME IM PLANGEBIET DIE DER BAUMSCHUTZSATZUNG UNTERLIEGEN

Lfd. Nr.	Baum Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Höhe geschätzt in m	Kronendurchmesser in m	Bonität 1 bis 6	Bemerkungen			
1	1	Scheinakazie (R.p.)	79 / 100	14	7,8	4	2-stämmig		2	
2	2	Scheinakazie (R.p.)	94 / 97	13	9,4	4	2-stämmig		2	
3	3	Schwarzkiefer (P.n.)	131	12	8,2	3			2	
4	4	Bergahorn (Aps.)	85	11	8,4	3		1	2	
5	6	Eschenahorn (A.n.)	57 / 79	12	10,0	3	2-stämmig		2	
6	7	Eschenahorn (A.n.)	94	11	10,0	3		1	2	
7	8	Gemeine Esche (F.e.)	88 / 94	16	7,4	4	2-sämmig, Efeubewuchs		2	
8	8a	Wildkirsche Pr. av.)	93	14	8,0	4		1	2	
9	10	Tanne (Ab.al.)	188	18	11,6	3		1	2	
10	11	Scheinakazie (R.p.)	82	19	6,0	4	kritischer Abstand zum Geb.	1	2	
11	12	Scheinakazie (R.p.)	132	20	3,0	3	Efeubewuchs		2	
12	13	Scheinakazie (R.p.)	90	20	3,0	3	Efeubewuchs		1	
13	14	Bergahorn (Aps.)	94	19	10,6	3	kritischer Abstand zum Geb.	1	2	
14	15	Bergahorn (Aps.)	94	19	10,0	3	kritischer Abstand zum Geb.	1	2	
15	18	Ahorn	160	18	11,6	2	kritischer Abstand zum Geb.	1	2	
16	19	Bergahorn (Aps.)	88	19	11,0	2	kritischer Abstand zum Geb.	1	2	
17	20	Scheinakazie (R.p.)	31/56/79	15	7,0	3	mehrstämmig		2	
18	21	Schwarzkiefer (P.n.)	126	15	8,6	2			2	
19	22	Bergahorn (Aps.)	57/60/63	13	8,6	3	mehrstämmig		2	
20	23	Nordmannanne (A.n.)	126	13	9,2	4			2	
21	24	Scheinakazie (R.p.)	104	18	8,8	4			2	
22	25	Nordmannanne (A.n.)	110	22	9,0	4			2	
23	26	Scheinakazie (R.p.)	60/60	18	6,2	4	2-stämmig		2	
24	27	Scheinakazie (R.p.)	94	18	5,0	4		1	2	
25	28	Stiel-Eiche (Q.r.)	126	22	12,0	2			2	
26	29	Tanne (A.s.)	110	22	8,4	4	Drahtewuchs in Stamm		2	
27	30	Schwarz-Erle (A.g.)	82/82	22	9,6	2	2-stämmig		2	
28	31	Schwarz-Erle (A.g.)	126/126	23	12,8	2	2-stämmig		3	
29	32	Bergahorn (Aps.)	88	20	11,8	3		1	2	
30	33	Kugel-Akazie (R.p.U.)	110	10	11,2	4			2	
31	34	Schwarz-Erle (A.g.)	110	23	8,4	2			2	
32	35	Schwarz-Erle (A.g.)	94	21	7,0	2		1	2	
33	36	Schwarz-Erle (A.g.)	146	22	10,0	2			2	
34	37	Schwarz-Erle (A.g.)	157	23	9,8	2			2	
35	38	Hainbuche (C.b.)	88	10	9,6	2		1	2	
36	38a	Hainbuche (C.b.)	81	10	8,4	2		1	2	
37	39	Scheinakazie (R.p.)	50/52/55	18	10,8	4	3-stämmig		2	
38	40	Scheinakazie (R.p.)	44/60	18	9,4	4	2-stämmig, 1 Stämmig		2	
39	41	Gemeine Esche (F.e.)	63/72	15	11,0	4	2-stämmig, Druckwiesel		2	
40	42	Stiele-Eiche (Q.r.)	94	14	6,0	3		1	2	
41	43	Hainbuche (C.b.)	88	12	7,6	3		1	2	
42	44	Gemeine Esche (F.e.)	47/60	15	4,8	4	2-stämmig		2	
43	45	Gemeine Esche (F.e.)	94	16	12,0	3		1	2	
44	46	Bergahorn (Aps.)	57/63	16	12,0	3	2-stämmig, Druckwiesel		2	
45	47	Stiel-Eiche (Q.r.)	88	18	10,0	3		1	2	
46	48	Salweide (S.c.)	126	16	15,4	4			2	
47	49	Bergahorn (Aps.)	104	22	12,0	6	offenspaltriger Druckwiesel		2	
48	50	Gemeine Esche (F.e.)	94/94	18	6,0	4	2-stämmig		2	
49	52	Bergahorn (Aps.)	107	22	8,0	2			2	
50	53	Bergahorn (Aps.)	104	22	10,0	3			2	
51	54	Bergahorn (Aps.)	104	22	10,0	4	Druckwiesel		2	
52	57	Traubenkirsche (P.s.)	94/107	22	9,6	4	2-stämmig		3	
53	58	Stiel-Eiche (Q.r.)	101	17	14,4	2			2	
54	59	Gemeine Esche (F.e.)	80	18	11,2	4		1	2	
55	60	Salweide (S.c.)	110	14	10,6	4			2	
56	61	Salweide (S.c.)	63/76	13	8,6	4	2-stämmig		2	
57	62	Salweide (S.c.)	107	13	6,6	3			2	
58	63	Salweide (S.c.)	100	13	9,4	5	schlechter Erhaltungszust.		2	
59	65	Salweide (S.c.)	94/96	15	9,8	5	schlechter Erhaltungszust.		2	
60	67	Gemeine Esche (F.e.)	113	21	5,4	5	schlechter Erhaltungszust.		2	
61	68	Scheinakazie (R.p.)	126	17	8,4	3			2	
62	70	Bergahorn (Aps.)	35/47/71	14	7,4	3	3-stämmig		2	
63	71	Götterbaum (A.a.)	max 110				mehrstämmig		2	
64	74	Roskastanie (A.h.)	95	19	7,2	3		1	2	
65	75	Scheinakazie (R.p.)	94/110	22	3	3	2-stämmig		3	
66	78	Gemeine Esche (F.e.)	94	22	9,0	4		1	2	
67	79	Rotbuche (F.s.)	101	15	8,6	2			2	
68	80	Hainbuche (C.b.)	88/88	14	11,0	3	2-stämmig		2	
69	81	Weymuthkiefer (P.s.)	126	20	10,4	2			2	
70	83	Gemeine Kiefer (P.s.)	110	23	6,0	3			2	
71	84	Schwarzkiefer (P.n.)	110	23	6,0	3			2	
72	85	Salweide (S.c.)	268	23	18,2	3			3	
73	86	Vogelkirsche (P.a.)	173	22	13,0	3			2	
74	87	Salweide (S.c.)	119	16	6,0	4	Baum liegt auf Gebäude auf		2	
75	88	Bergahorn (Aps.)	94	22	8,0	4	kritischer Abstand zum Geb.	1	2	
76	89	Bergahorn (Aps.)	94	22	9,0	4	kritischer Abstand zum Geb.	1	2	
77	90	Gemeine Esche (F.e.)	82	21	6,0	6	Baum ist abgängig		1	
78	91	Bergahorn (Aps.)	94	21	8,8	4	kritischer Abstand zum Geb.	1	2	
79	93	Gemeine Esche (F.e.)	94	23	13,8	4	kritischer Abstand zum Geb.	1	2	
80	94	Schwarzkiefer (P.n.)	136	14	8,0	3			2	
81	95	Blutpflaume (P.c.)	94	12	8,0	3		1	2	
82	96	Salweide (S.c.)	110	11	8,0	4			2	
83	97	Scharlachkirsche (P.s.)	85	12	6,0	3		1	2	
84	98	Vogelkirsche (P.a.)	119	15	10,0	4			2	
85	99	Salweide (S.c.)	88	14	9,4	6	Baum ist abgängig		1	
86	100	Bergahorn (Aps.)	88	20	11,2	3			1	
87	101	Gemeine Esche (F.e.)	88	24	5,0	4			1	
88	102	Gemeine Esche (F.e.)	110	24	9,4	4	Druckwiesel		2	
89	102a	Gemeine Esche (F.e.)	94	16	6,0	4			1	
90	103	Gemeine Esche (F.e.)	79	22	6,2	4			1	
91	104	Gemeine Esche (F.e.)	94	23	9,8	4	kritischer Abstand zum Geb.	1	2	
92	105	Bergahorn (Aps.)	88	21	10,4	4	kritischer Abstand zum Geb.	1	2	
93	106	Salweide (S.c.)	88	13	9,0	4			1	
94	107	Scheinakazie (R.p.)	25/28/32/63	9		6	Baum ist abgängig		2	
95	108	Gemeine Esche (F.e.)	88	20	10,8	4			1	
96	109	Gemeine Esche (F.e.)	88	20	10,0	4			1	
97	110	Gemeine Esche (F.e.)	94	22	9,0	4			2	
98	111	Salweide (S.c.)	120	10	9,0	3			2	
99	112	Salweide (S.c.)	94	10	4,0	6	Baum ist abgängig		1	
100	118	Bergahorn (Aps.)	94	13	10,0	4			1	
101	119	Feldahorn (A.c.)	38/47/69	14	10,0	3	3-stämmig		2	
102	120	Gemeine Esche (F.e.)	79	22	6,2	4			1	
103	121	Bergahorn (Aps.)	88/88	21	10,0	4	2-stämmig, Druckwiesel		2	
104	122	Gemeine Esche (F.e.)	94	22	8,0	4			1	
105	125	Feldahorn (A.c.)	57/79	12	8,0	4	2-stämmig		2	
106	126	Bergahorn (Aps.)	63/88	19	8,0	4	2-stämmig		2	
107	127	Gemeine Esche (F.e.)	110	22	10,0	4			2	
108	128	Kirschbaum (P.s.)	47/68/126	18	8,0	4	3-stämmig		3	
109	129	Bergahorn (Aps.)	94	19	6,4	4			1	
110	130	Gemeine Esche (F.e.)	94	22	10,0	4			1	
111	131	Feldahorn (A.c.)	72/72/72	14	5,0	3	3-stämmig		3	
112	132	Gemeine Esche (F.e.)	94	20	6,8	4			1	
113	133	Salweide (S.c.)	63/79	17	10,0	4	Krone auseinandergebro.		2	
114	190	Silbertanne	124	21	6,0	2	Baum am Wegekreuz		2	
115	199	Rotbuche (F.s.)	220	21	15,2	2	Baum am Wegekreuz		2	
116	200	Bergahorn (Aps.)	118	20	9,2	3	Baum am Wegekreuz		2	
								45	124	18
							Gesamt			187



ZEICHENERKLÄRUNG

- Bestandsgebäude
- sonstige versiegelte Flächen
- unversiegelte Grundstücksfläche
- Künstliche Gewässer
- Räumlicher Geltungsbereich des Grünbilanzierungsplanes
- Bestandslaub- bzw. Nadelbaum
- Bestandslaub- bzw. Nadelbaum gemäß Baumschutzsatzung

BESTANDSBÄUME DIE NICHT DER BAUMSCHUTZSATZUNG UNTERLIEGEN

Anzahl der Bäume die nicht der Baumschutzsatzung unterliegen und überplant werden

- keine -

FLÄCHENBILANZ

Fläche des Plangebiet	100%	ca. 53.950 m ²
Versiegelte Flächen	76,6 %	ca. 41.320 m ²
davon Gebäude	44,3 %	ca. 23.890 m ²
Unversiegelte Flächen	23,1 %	ca. 12.440 m ²
künstliche Gewässer	0,3 %	ca. 190 m ²

stadt aachen

Grünkonzeptplan (1)
Baubilanzplan
zum
Bebauungsplan 978
Niederforstbacher Str. / Beckerstraße

Bestand

ohne Maßstab

05.03.2018



Flächenbilanz		
Plangebiet		ca. 53.950 m ²
Versiegelte Flächen		
- Verkehrsflächen	14,2 %	ca. 7.660 m ²
- Verkehrsgrün innerhalb der Verkehrsflächen	0,6 %	ca. 310 m ²
Wohnbauflächen		
- bebaubare Grundstücksflächen (40 %)	32,3 %	ca. 17.440 m ²
- mögliche private Erschließung (60 %)	48,5 %	ca. 26.150 m ²
- mit Tiefgaragen (80 % bzw. 90 %)	60,8 %	ca. 32.770 m ²
- nicht unterbaute Grünflächen innerhalb der Wohnbaufläche	20,0 %	ca. 10.820 m ²
- Grünflächen über Tiefgaragen	12,3 %	ca. 6.620 m ²
private Grünfläche (Spielplatz)		
	1,4 %	ca. 740 m ²
- öffentliche Grünfläche	3,6 %	ca. 1.960 m ²
zukünftige min. Grünflächen im Plangebiet		
	37,3 %	ca. 20.130 m ²
zukünftige max. Versiegelung im Plangebiet		
	74,4 %	ca. 40.120 m ²
entfallene Bäume gemäß Baumschutzsatzung		
	114 Stück	
notwendige Ersatzbäume gemäß Baumschutzsatzung		
	187 Stück	
geplante Bäume im Plangebiet		
	50 Stück	
entfallene Bäume die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen		
	2 Stück	

An der Schraffur

1 Öffentliche Grünfläche
Die öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung "Landschaftsbalkon und Spielplatz" festgesetzt.
Anpflanzung von mindestens 3 Laubbäumen (siehe "Pflanzliste heimische Baumarten").
Angemessene Eingrünung durch Anpflanzung von Sträuchern (siehe "Pflanzliste Hecken und Sträucher") vorrangig an den Rändern der Fläche.
Dauerhafte Erhaltung und mindestens 1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege durch den Eigentümer (statt Investor).
Der Freianlagenentwurf wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit dem Fachbereich Umwelt abgestimmt.

3 Private Grünfläche
Die private Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.
Anpflanzung von mindestens 3 Laubbäumen (siehe "Pflanzliste heimische Baumarten").
Angemessene Eingrünung durch Anpflanzung von Sträuchern (siehe "Pflanzliste Hecken und Sträucher") vorrangig an den Rändern der Fläche.
Dauerhafte Erhaltung und mindestens 1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege durch den Eigentümer (statt Investor).
Der Freianlagenentwurf wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit dem Fachbereich Umwelt abgestimmt.

6 Verkehrsflächen
Anpflanzung von insgesamt 34 Laubbäumen (siehe Pflanzliste) innerhalb der Verkehrsflächen. Dauerhafte Erhaltung und Pflege.
Straßenbaumstandorte innerhalb versiegelter Flächen müssen gemäß dem Regelwerk "Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2, Standortvorbereitungen für Neupflanzungen" der FLI (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung e. V.) hergestellt werden.
Die Baumgruben haben ein Volumen von mindestens 12 m³.
Das Mindestmaß an offener Baumscheibe beträgt mindestens 6 m² mit einer Mindestbreite von 2,00 m.
Der geforderte Wurzelraum ist durch den Einbau von mineralischen Substraten unter angrenzenden befestigten Flächen im Umfeld des Baumes zu schaffen.
Für Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich sind 1 Jahr Jahre Entwicklungspflege vorzusehen.

8 Neue Hecken zur Bestandsbebauung
Zu den Grundstücken der bestehenden Wohnbebauung Am Zehneweg, Sternweg und der Benediktusstraße sollen nach Möglichkeit Heckenstrukturen errichtet werden.
Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Hausgärten / Vorgärten
Hausgärten sowie Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Befestigungen und Versiegelungen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Bituminöse Decken sind unzulässig.

Einfriedungen
An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen aus nicht farblich gestrichelten Holzläden und aus Maschendraht- und Stabgittereisen in Verbindung mit Hecken mit einer Höhe von maximal 1,80 m sowie Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.
Im Bereich des Vennbahnwegs ist mit Bezug auf den heutigen Bestand eine einheitliche Heckenhöhe von mindestens 3,00 m bis maximal 4,00 m zulässig.
Für Hecken, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden.

Pflanzlisten
Bei den Pflanzlisten handelt es sich um Vorschläge für die zukünftigen Bepflanzungen innerhalb des Plangebietes. Abweichungen von dieser Liste sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Aachen möglich.
Pflanzliste heimischer Baumarten
Mindestanforderung: Hochstamm, 3x bzw. 4x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm
Acer campestre
Carpinus betulus
Castanea sativa
Fagus sylvatica
Ficus sylv. f. purpurea pomum
Quercus ilex
Quercus palustris
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus torminalis
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Feld-Ahorn
Hainbuche
Eibisch
Rot-Buche
Blau-Buche
Obstbaum (verschiedene Sorten)
Stein-Eiche
Spree-Eiche
Stiel-Eiche
Mehlbeere
Eisbeere
Winter-Linde
Sommer-Linde
Hecken und Sträucher
Mindestanforderung: Sträucher, 2x verpflanzt, im Container 3 Liter, Höhe 1 m
Carpinus betulus
Cornus avellana
Crataegus monogyna
Fagus sylvatica
Kornelkirsche
Ligustrum vulgare
Prunus in Sorten
Pyracantha
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Ribes uva-crispa
Sambucus nigra
Spiraea in Sorten
Hainbuche
Eingefüllte Weildorn
Rot-Buche
Ranunkelstrauch
Liguster
Rosengewächse (Rosen in Sorten)
Feuerdorn-Arten
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Wilde Stachelbeere
Schwarzer Holunder
Spirästraucher / Rosengewächse

Zeichenerklärung

- versiegelte Straßenflächen mit geplanter Verkehrsflächenunterteilung
- überbaubare Flächen (für Hauptbaukörper)
- Flächen für Tiefgarage
- Fläche mit Bindung für Bepflanzung
- Flächen für Garagen (Ga), Stellplätze (St), und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche (Spielplatz)
- private Grundstücksfläche (Garten- und Erschließungsflächen) mit Angaben der maximalen Über- beziehungsweise Unterbauung
- Abgrenzung unterschiedlicher Versiegelungsmöglichkeiten
- Hecke am Vennbahnweg (Bestand / Ergänzung)
- Hecke zur Bestandsbebauung (Neu)
- Planung Bäume
- Bäume Bestand (außerhalb des Plangebietes)
- Bestand (Nadel- bzw. Laubbaum gemäß Baumschutzsatzung)
- entfallender Baum (gemäß Baumschutzsatzung)
- Bestand (Nadel- bzw. Laubbaum)
- Räumlicher Geltungsbereich des Grünkonzeptplanes
- Bushaltestelle (Lage und Gestaltung wird im weiteren Verfahren abgestimmt)

2 Öffentliche Grünfläche
Die öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.
Anpflanzung von mindestens 10 Laubbäumen (siehe "Pflanzliste heimische Baumarten").
Angemessene Eingrünung durch Anpflanzung von Sträuchern (siehe "Pflanzliste Hecken und Sträucher") vorrangig an den Rändern der Fläche.
Dauerhafte Erhaltung und mindestens 1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege durch den Eigentümer (statt Investor).
Der Freianlagenentwurf wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit dem Fachbereich Umwelt abgestimmt.

4 Tiefgaragen
Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Flächen in mindestens 60 cm Höhe mit Erdreich zu überdecken und bis auf Zuege, Stellplätze und Terrassen gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.
Dauerhafte Erhaltung und mindestens 1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege durch den Eigentümer (statt Investor).
Der Freianlagenentwurf wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit dem Fachbereich Umwelt abgestimmt.

7 Freiflächen KITA
Bei Realisierung einer KITA ist die Fläche entsprechend der Anforderung der KITA zu realisieren.

5 Hecke am Vennbahnweg
Die vorhandene Hecke ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind verursachte Fehlstellen zu ergänzen.
Ergänzungen und Fehlstellen sind mit Hainbuche (Carpinus betulus) oder Rot-Buche (Fagus sylvatica) zu ergänzen (Art und Qualität entsprechend den Festsetzungen).

stadt aachen

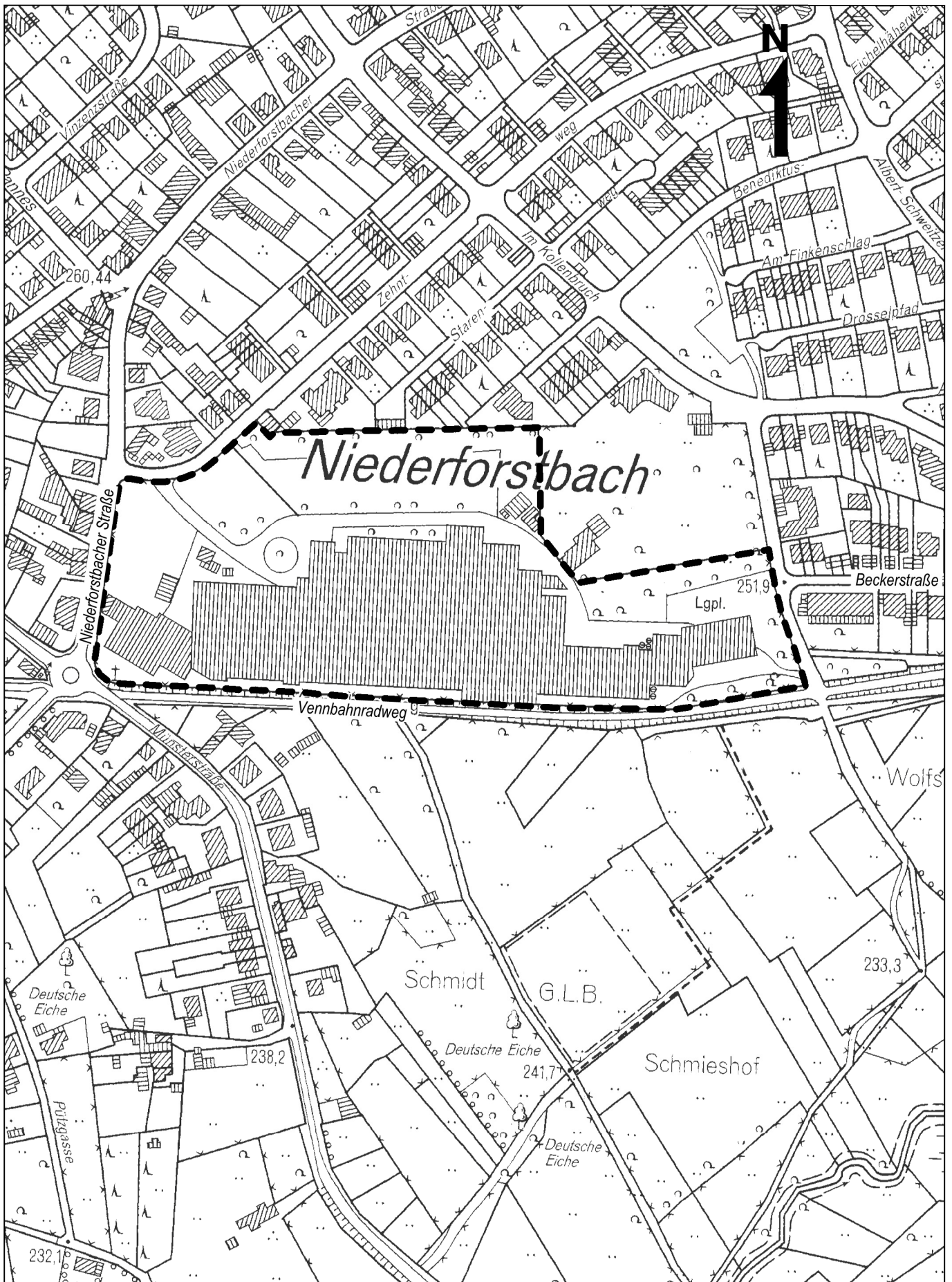
**Grünkonzeptplan (2)
zum
Bebauungsplan 978
Niederforstbacher Str. / Beckerstraße**

Planung

Maßstab 1 : 500

16.02.2018

FNP-Änderung Niederforstbacher Straße / Beckerstraße



FNP-Änderung Niederforstbacher Straße / Beckerstraße

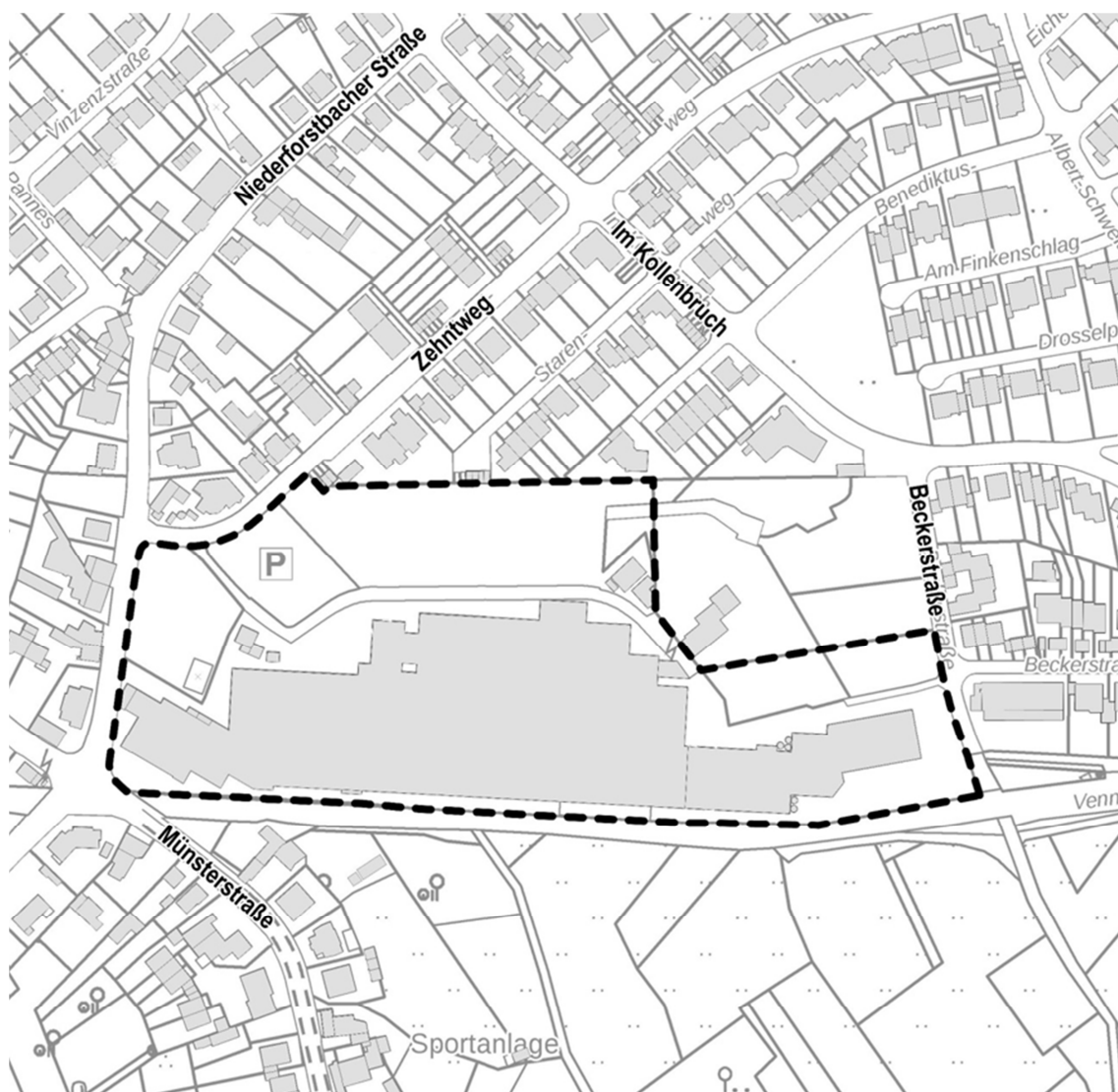


Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zur Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen

- Niederforstbacher Straße / Beckerstraße -

im Stadtbezirk Aachen-Brand

für den Bereich zwischen Niederforstbacher Straße, Zehntweg, Im Kollenbruch und Vennbahnstraße
(zur öffentlichen Auslegung)



Lage des Plangebietes

Teil A - Flächennutzungsplanbegründung

Ziel, Zwecke und wesentliche Auswirkungen (gem. § 2a Nr. 1 BauGB)

1. Planung	4
2. Derzeitige Situation	4
3. Darstellungen des Regionalplanes	5
4. Aussagen Masterplan Aachen* 2030	5
5. Flächennutzungsplan 1980 (FNP)	5
5.1. Neuaufstellung Flächennutzungsplan Aachen*2030.....	5
5.2. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
6. Landschaftsplan 1988	6
6.1. Änderungen des Landschaftsplanes	6
7. Bestehendes Planungsrecht	6
8. Sanierungssatzung Aachen - Brand	6
9. Zentren- und Nahversorgungskonzept	6
10. Auswirkungen der Planung	7
11. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	7
12. Beteiligung der Bezirksregierung Köln	8
1. Beschreibung des Änderungsbereiches und Ziel und Zweck der Änderung	10
2. Planungsrechtliche Einbindung	10
2.1. Regionalplan	10
2.2. Flächennutzungsplan 1980	10
2.3. Landschaftsplan 1988	11
2.4. Bestehendes Planungsrecht.....	11
2.5. Sanierungssatzung Aachen-Brand.....	11
2.6. Zentren- und Nahversorgungskonzept.....	11
2.7. Masterplan Aachen* 2030	11
3. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung	12
3.1. Schutzgut Mensch.....	12
3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt	12
3.3. Schutzgut Boden	12
3.4. Schutzgut Fläche.....	14
3.5. Schutzgut Wasser	14
3.6. Schutzgut Luft und Klima.....	15
3.7. Schutzgut Landschafts- und Stadtbild	15
3.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	15
3.9. Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter.....	16
4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	16
4.1. Bei Durchführung der Planung	16
4.2. Nullvariante	16

4.3.	Alternativplanung.....	16
5.	Grundlagen.....	16
6.	Monitoring	17
7.	Zusammenfassung	17
8.	Verfahrensvermerk und Unterschrift	17

Teil A - Flächennutzungsplanbegründung

Ziel, Zwecke und wesentliche Auswirkungen (gem. § 2a Nr. 1 BauGB)

1. Planung

Die Tuchfabrik Becker in Aachen-Brand wurde 1950 errichtet und in den nachfolgenden Jahrzehnten durch Erweiterungsbauten vergrößert. Abschließend verfügte der Gebäudekomplex über eine Nutzfläche von ca. 5,4 ha auf einer ca. 2,3 ha großen, bebauten Fläche. Die Tuchfabrik war ein bedeutender Arbeitgeber der Region und für die Stadt Aachen von zentraler Bedeutung. Im Jahr 2012 wurde die Produktion im Rahmen des Liquiditätsverfahrens der Becker Textil GmbH eingestellt. Mit Schreiben vom 24.03.2014 wurde dem Fachbereich Umwelt die ordnungsgemäße Stilllegung der nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen zur Textilveredelung und zum Färben sowie die Anlage zur Textilveredelung der Becker Textil GmbH von der Bezirksregierung Köln angezeigt.

Die Tuchfabrik Becker soll zurückgebaut werden und im Zuge des Vorhabens die Flächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen genutzt werden. Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche und architektonische Wohngebietsentwicklung zu schaffen unter Inanspruchnahme brachliegender Gewerbeflächen der ehemaligen Tuchfabrik im Aachener Stadtteil Brand. Zu diesem Zweck wird die als Zäsur wirkende Brachfläche einer Wohnbebauung zugeführt und in das Plangebietsumfeld, bestehend aus Wohnbebauung, eingefügt. Mit der Realisierung eines Bebauungsplanes soll der Deckung des steigenden Wohnraumbedarfes im Aachener Stadtgebiet Rechnung getragen werden. Zur Umsetzung der beschriebenen städtebaulichen Ziele und zur Neuplanung von Wohngebietsflächen an diesem Standort, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringerschließung von der Niederforstbacher Straße und dem Zehntweg. Von dieser Haupteerschließung gehen Stichwege in nördlicher und südlicher Richtung ab. Mittig sind Verbindungswege und -straßen in Nord - Süd - Richtung angeordnet. Dadurch wird die Durchquerung des Gebietes in Nord - Süd - Richtung gewährleistet. Zur Beckerstraße wird eine Nebenerschließung angeordnet, von der wiederum Stiche in Nord - Südrichtung verlaufen.

Der für das Plangebiet geltende Flächennutzungsplan 1980 stellt den Bereich als **gewerbliche Baufläche** und für einen Teilbereich im Südosten, zum Vennbahnweg hin als **Flächen für die Landwirtschaft** dar. Hinsichtlich des Entwicklungsgebotes gemäß §8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Bebauungsplan setzt für den in Rede stehenden Bereich Wohnbaufläche fest und steht somit im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans 1980. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, müssen die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes 1980 in die Darstellungen als **Wohnbaufläche** geändert werden.

2. Derzeitige Situation

Das ca. 5,4 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteiles Brand / Niederforstbach der Stadt Aachen. Es wird im Westen durch die Niederforstbacher Straße mit dem Kreuzungsbereich der Münsterstraße, der südwestlich liegt, im Norden durch den Zehntweg sowie die Garten und Garagenanlagen der Wohnbebauung am Zehntweg, Starenweg und der Benediktusstraße, nordöstlich durch eine Einzelhausbebauung mit einer großzügigen privaten Gartenanlage, im Osten durch die Beckerstraße und im Süden durch den Vennbahnweg begrenzt.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Brand, Flur 18 und umfasst die Flurstücke, 1665, 1666, 1840 und 1979 bis 1985. Die Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich durch Wohnbebauung mit den notwendigen Erschließungsstraßen geprägt. Südlich des Vennbahnweges, der einen überregionalen Freizeit- und Erholungscharakter hat, grenzt gemäß des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV 2016) der Freiraum LR - V - 003 Kornelimünster - Vennvorland an. Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden um ca. 9 m an. Im Plangebiet liegen die Verwaltungs- und Produktionsstätten der ehemaligen Tuchfabrik mit den Erschließungsanlagen.

3. Darstellungen des Regionalplanes

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Bereich des Plangebietes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die beabsichtigte Planung einer Wohnbaufläche entspricht der Darstellung, den Zielsetzungen des Regionalplanes.

4. Aussagen Masterplan Aachen* 2030

In seiner Sitzung am 19.12.2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan Aachen*2030 als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Die Ergebnisse des Masterplanes sind daher gem. §1 (6) Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Masterplan Aachen*2030 soll mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen aufzeigen. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung absteckt.

Maßgebliche Handlungsfelder sind u.a. das Handlungsfeld **Wohnen** welches im Hinblick auf die **Wohnungsmarktoffensive** die Notwendigkeit einer Überprüfung einer möglichen Mobilisierbarkeit vorhandener Flächennutzungsplan- Bauflächenreserven sieht. Als **Qualitätsoffensive im Wohnungsbestand** ist aus Sicht des Masterplanes der Generationswechsel im Wohnungsbestand zu unterstützen. Im Hinblick auf das Handlungsfeld **Lebensumfeld** - Lebensvielfalt ist unter Betrachtung der näheren Umgebung für den Bereich die Grundschulversorgung zu sichern.

Der Aspekt **Freiraum** - grüne Finger- grüne Inseln betrachtet u.a. den Bereich des Vennbahnweges, den es gilt als **grüne Vernetzung**, als überregionalen Freizeitweg auszubauen und auch eventuell im Hinblick auf die Planung eine Zugänglichkeit aus dem geplanten Gebiet zu ermöglichen.

5. Flächennutzungsplan 1980 (FNP)

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindliche Planungen integrierendes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf und ist seit dem 04.09.1985 uneingeschränkt gültig.

Der gültige Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt für das Plangebiet **gewerbliche Bauflächen** sowie im südöstlichen Bereich **Flächen für die Landwirtschaft** dar. Tatsächlich sind im Bestand die Flächen durch Nebenanlagen der ehemaligen Tuchfabrik versiegelt.

5.1. Neuaufstellung Flächennutzungsplan Aachen*2030

Zurzeit befindet sich der Flächennutzungsplan Aachen*2030 in der Neuaufstellung. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat bereits im Mai 2014 stattgefunden. Im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 wird das Plangebiet als **Wohnbaufläche** bereits dargestellt. Das Vorhaben wäre somit konform mit der voraussichtlichen Zielsetzung des Entwurfes zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030, den Bereich für Wohnbebauung zu entwickeln.

5.2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bebauungspläne sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Dies folgt aus dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Da die Darstellung des Flächennutzungsplanes 1980 der Entwicklung von Wohnbaufläche im umschriebenen Planbereich widerspricht, soll die geltende Darstellung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert werden.

Hinsichtlich des Entwurfes zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030 kann die Planung als konform mit den voraussichtlichen Zielsetzungen gelten. Im Rahmen der Neuaufstellung wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bereits durchgeführt. Auf eine erneute Beteiligung hinsichtlich der Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich wurde verzichtet. Nach derzeitigem Zeitplan zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030 ist mit einer Genehmigung des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030 nicht vor 2021 auszugehen. Da das Bauleitplanver-

fahren zum Bebauungsplan Nr. 978 vor diesem Zeitpunkt Rechtskraft erlangen wird, und die Planung nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan 1980 entwickelt ist, ist auf Grundlage des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes 1980 die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen im Parallelverfahren erforderlich.

6. Landschaftsplan 1988

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

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Stadtgebiet der Stadt Aachen. Ein kleiner Teilbereich im Südosten des Plangebietes, zwischen Vennbahnweg und Beckerstraße, liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988. In der Entwicklungskarte ist für diesen Bereich das Entwicklungsziel 1- „Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt. Die Festsetzungskarte weist diesen Teilbereich als geschützten Landschaftsbestandteil mit „besonderem Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern“ aus.

6.1. Änderungen des Landschaftsplanes

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 und die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes haben Auswirkungen auf die Inhalte des Landschaftsplanes (Karten und textliche Darstellungen sowie Festsetzungen mit Erläuterungen). Ein eigenständiges Änderungsverfahren zum Landschaftsplan ist nicht erforderlich, da mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes für den o.g. Bereich die bestehenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen, gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW außer Kraft treten.

7. Bestehendes Planungsrecht

Im westlichen Bereich des Plangebietes liegt der mit Rechtsmängeln behaftete Durchführungsplan Nr. 2 der Gemeinde Brand aus dem Jahr 1960. Dieser Plan sieht für das Plangebiet neben Fluchtlinien und Bauzonen gemischte Bauflächen mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise vor. Die Fluchtlinien des Zehntweges entsprechen nicht dem heutigen Straßenverlauf, daher ist der Plan in diesem Bereich funktionslos. Bereits heute schon erfolgt das Planungsrecht nicht nach den Festsetzungen dieses Planes. Planungsrechtliche Entscheidungen werden gemäß § 34 BauGB getroffen. Teilbereiche dieses Durchführungsplanes werden durch den aufzustellenden Bebauungsplan überplant. Für den Durchführungsplan wird die Stadt Aachen ein separates Aufhebungsverfahren durchführen.

8. Sanierungssatzung Aachen - Brand

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der Sanierungsgebietes Aachen - Brand. Bei dieser Sanierungssatzung wird die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ausgeschlossen, somit kommt die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB nicht zur Anwendung.

9. Zentren- und Nahversorgungskonzept

Gemäß aktuellem Zentren- und Nahversorgungskonzept 2015 der Stadt Aachen liegt das Änderungsgebiet nicht innerhalb eines Stadtteil- oder Nahversorgungszentrums. In ca. 1.000 m Entfernung liegt das Stadtteilzentrum Brand, welches über die Niederforstbacher Straße beziehungsweise im weiteren Verlauf über die nordwestliche Ringstraße gut zu erreichen ist. Das Stadtteilzentrum Brand zeichnet sich durch seine gute Einzelhandelsausstattung für den täglichen und mittelfristigen Bedarf aus. Darüber hinaus ist das im Bau befindliche Nahversorgungszentrum Rombachstraße / Vennbahnweg über den Vennbahnweg per Fahrrad oder zu Fuß gut zu erreichen.

10. Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes und der parallelen Aufstellung eines Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Niederforstbacher Straße / Beckerstraße gesichert und die Realisierung von Wohnbauflächen ermöglicht werden. Mit der Realisierung des Vorhabens wird die ehemalige Tuchfabrik Becker und ihre Nebenanlagen zurückgebaut und die brachliegende Fläche wird der Nutzung von Wohnbauflächen zugeführt. Die städtebauliche Zielsetzung des Vorhabens entspricht den landesplanerischen Vorgaben, den Innenbereich vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu entwickeln. Mit der Arrondierung von bestehenden Wohnbauflächen wird eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung erreicht. Auch zielt das Vorhaben auf eine Wiedernutzung von Brachflächen.

Durch die Realisierung des Vorhabens entsteht ein städtebaulich anspruchsvolles kompaktes Wohngebiet. Durch die Lage des Plangebietes zum Nahversorgungsbereich Aachen Brand wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet, darüber hinaus werden Freiflächenressourcen geschont. Durch das geplante Vorhaben können ca. 270 Wohnungen realisiert werden, von denen ca. 30 % öffentlich gefördert werden sollen. Damit wird ein erheblicher Beitrag zur Verbesserung der angespannten Wohnungssituation in Aachen geleistet.

Aufgrund der Umsetzung des Vorhabens entsteht ein Verlust von Gewerbeflächen an einen relativ kleinflächigen solitären Gewerbestandort, der von Wohn- und Freiraum - Nutzungen umgeben ist. Die zukünftige Wohnnutzung fügt sich in die vorhandene Wohn- und Freiraumnutzung ein.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringerschließung von der Niederforstbacher Straße und dem Zehntweg. Von dieser Haupteerschließung gehen Stichwege in nördlicher und südlicher Richtung ab. Mittig sind Verbindungswege und -straßen in Nord - Süd - Richtung angeordnet. Dadurch wird die Durchquerung des Gebietes in Nord - Süd - Richtung gewährleistet. Zur Beckerstraße wird eine Nebenerschließung angeordnet, von der wiederum Stiche in Nord - Südrichtung verlaufen. Durch die Realisierung des Vorhabens werden zusätzliche Verkehre ausgelöst

11. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Als Instrument der vorbereitenden Steuerung der Bodennutzung soll der Flächennutzungsplan gem. § 1 Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes gerecht werden.

Aussage trifft hierzu der Masterplan Aachen*2030 u.a. in den Handlungsfeldern „Klimaschutz, Klimaanpassung“. Hinsichtlich weiterer Entwicklungen von Siedlungsbereichen und Freiräumen werden Strategien und Maßnahmen erforderlich sein, die negative Auswirkungen des Klimawandels dämpfen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des klimatisch-lufthygienisch besonders belasteten Talkessels Aachen, für den ein Klimaanpassungskonzept erarbeitet wurde. Östlich des Plangebietes verläuft eine Grünschneise. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurde mittels einer Kurzstellungnahme die Bedeutung der Grünschneise für das Plangebiet und die umliegende Wohnbebauung untersucht. Im Ergebnis hält die Kurzstellungnahme fest, dass es sich bei der Grünschneise im östlichen Plangebiet entlang der Beckerstraße um keine Frischluftschneise mit relevanter Bedeutung für die Belüftung der südlichen Teile des Stadtteils Brand handelt. Dies ist vor allem mit dem bestehenden Gelände und der hieraus zu erwartenden Abflussrichtung der Kaltluft zu erklären.

Das Plangebiet liegt mittig in einem nach Süden, in Richtung Rollebachtals abfallenden Hangs. Die Höhendifferenz dieses Hanges beträgt etwa 30-40 m. Aufgrund des Reliefs und des Abflussverhaltens von Kaltluft wäre zu erwarten, dass sich im Laufe einer Strahlungsnacht an diesem Hang ein ins Rollebachtal ausgerichteter schwacher Kaltluftstrom ausprägt. Eine nach Norden in Richtung Wohnbebauung von Aachen-Brand ausgeprägte Kaltluftströmung ist aufgrund der vorliegenden Reliefs nicht plausibel. In einer Modellrechnung wurde zusätzlich die Strömungsgeschwindigkeit untersucht. Das Plangebiet weist eine sehr geringe Strömungsgeschwindigkeit auf.

In Bezug auf das globale Klima formuliert §1a Abs. 5 BauGB, das „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel die-

nen, Rechnung getragen werden“ soll. Hierdurch wird der Belang des Klimaschutzes u.a. im Rahmen der Aufstellung besonders hervorgehoben und gestärkt.

Gemäß §1 Abs.6 Nr. 7 a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Klima zu berücksichtigen. In Bezug auf das Lokalklima sind stadtklimatische Aspekte und Vorbelastungen zu berücksichtigen. Ziel ist es, klimaökologische Ausgleichsräume und Luftleitbahnen zu erhalten, klimatische Belastungsräume aufzuwerten und das Entstehen stadtklimatisch problematischer Situationen zu vermeiden.

12. Beteiligung der Bezirksregierung Köln

Die Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 LPlG NRW an die Bezirksregierung Köln, ob die beabsichtigte Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 den Zielen der Landesplanung und Raumordnung angepasst ist, erfolgte mit Schreiben vom 29.01.2018. Mit Schreiben vom 12.03.2018 bestätigte die Bezirksregierung Köln, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

Teil B

Umweltbericht zur

Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen

- Niederforstbacher Straße / Beckerstraße -

im Stadtbezirk Aachen-Brand

für den Bereich zwischen Niederforstbacher Straße, Zehntweg, Im Kollenbruch und Vennbahnstraße

(zur öffentlichen Auslegung)



Bisher geltender Inhalt für den zu ändernden Bereich






M 1 : 15.000



Neuer Inhalt für den geänderten Bereich

1. Darstellungen

-  Wohnbauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Flächen für die Landwirtschaft

1. Beschreibung des Änderungsbereiches und Ziel und Zweck der Änderung

Das ca. 5,4 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteiles Brand / Niederforstbach der Stadt Aachen. Es wird im Westen durch die Niederforstbacher Straße mit dem Kreuzungsbereich der Münsterstraße, der südwestlich liegt, im Norden durch den Zehntweg sowie die Garten und Garagenanlagen der Wohnbebauung am Zehntweg, Starenweg und der Benediktusstraße, nordöstlich durch eine Einzelhausbebauung mit einer großzügigen privaten Gartenanlage, im Osten durch die Beckerstraße und im Süden durch den Vennbahnweg begrenzt.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Brand, Flur 18 und umfasst die Flurstücke, 1665, 1666, 1840 und 1979 bis 1985. Die Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich durch Wohnbebauung mit den notwendigen Erschließungsstraßen geprägt. Südlich des Vennbahnweges, der einen überregionalen Freizeit- und Erholungscharakter hat, grenzt gemäß des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV 2016) der Freiraum LR - V - 003 Kornelimünster - Vennvorland an. Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden um ca. 9 m an. Im Plangebiet liegen die Verwaltungs- und Produktionsstätten der ehemaligen Tuchfabrik mit den Erschließungsanlagen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohngebietsentwicklung zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 978 - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - sowie parallel dazu durch die vorliegende 144. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die derzeitigen Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan 1980 als **gewerbliche Bauflächen** und **Flächen für die Landwirtschaft** sollen in **Wohnbauflächen** geändert werden.

Gemäß § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu dokumentieren.

2. Planungsrechtliche Einbindung

2.1. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen mit Ergänzungen (Stand: November 2014) stellt den Bereich des Änderungsgebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die geplante Wohnnutzung kann somit aus dem Regionalplan entwickelt werden.

2.2. Flächennutzungsplan 1980

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindliche Planungen integrierendes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf. Der derzeitige FNP Aachen ist seit dem 04.09.1985 uneingeschränkt gültig.

Der gültige Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt für das Plangebiet **gewerbliche Bauflächen** sowie im südöstlichen Bereich **Flächen für die Landwirtschaft** dar. Tatsächlich sind im Bestand die Flächen durch Nebenanlagen der ehemaligen Tuchfabrik versiegelt.

Ein paralleles Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist erforderlich, um die derzeitigen Darstellungen, die im Widerspruch zur Planung stehen und eine Entwicklung eines Wohngebietes nicht ermöglichen würden, in die Darstellung als **Wohnbaufläche** zu ändern.

Der Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 stellt den Änderungsbereich Niederforstbacher Straße/ Beckerstraße als Wohnbaufläche dar. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes entspricht damit den Zielaussagen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 der Stadt Aachen. Da sich der Flächennutzungsplan Aachen*2030 noch im Aufstellungsverfahren befindet und dieses Aufstellungsverfahren voraussichtlich erst nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - abgeschlossen sein wird, ist parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren notwendig. Hierbei wird der Verfahrensstand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen 2030 berücksichtigt. Für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030 wurde bereits die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Von einer erneuten Beteiligung wurde abgesehen. Mit der Offenlage des Bebauungsplanes wird die Flächennutzungsplanänderung Nr. 144 im Parallelverfahren durchgeführt.

2.3. Landschaftsplan 1988

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

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Stadtgebiet der Stadt Aachen. Ein kleiner Teilbereich im Südosten des Plangebietes, zwischen Vennbahnweg und Beckerstraße, liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988. In der Entwicklungskarte ist für diesen Bereich das Entwicklungsziel 1- „Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt. Die Festsetzungskarte weist diesen Teilbereich als geschützten Landschaftsbestandteil mit „besonderem Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern“ aus.

2.4. Bestehendes Planungsrecht

Im westlichen Bereich des Plangebietes liegt der mit Rechtsmängeln behaftete Durchführungsplan Nr. 2 der Gemeinde Brand aus dem Jahr 1960. Dieser Plan sieht für das Plangebiet neben Fluchtlinien und Bauzonen gemischte Bauflächen mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise vor. Die Fluchtlinien des Zehntweges entsprechen nicht dem heutigen Straßenverlauf, daher ist der Plan in diesem Bereich funktionslos. Bereits heute schon erfolgt das Planungsrecht nicht nach den Festsetzungen dieses Planes. Planungsrechtliche Entscheidungen werden gemäß § 34 BauGB getroffen. Teilbereiche dieses Durchführungsplanes werden durch den aufzustellenden Bebauungsplan überplant. Für den Durchführungsplan wird die Stadt Aachen ein separates Aufhebungsverfahren durchführen.

2.5. Sanierungssatzung Aachen-Brand

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der Sanierungsgebietes Aachen - Brand. Bei dieser Sanierungssatzung wird die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ausgeschlossen, somit kommt die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB nicht zur Anwendung.

2.6. Zentren- und Nahversorgungskonzept

Gemäß aktuellem Zentren- und Nahversorgungskonzept 2015 der Stadt Aachen liegt das Änderungsgebiet nicht innerhalb eines Stadtteil- oder Nahversorgungszentrums. In ca. 1.000 m Entfernung liegt das Stadtteilzentrum Brand, welches über die Niederforstbacher Straße beziehungsweise im weiteren Verlauf über die nordwestliche Ringstraße gut zu erreichen ist. Das Stadtteilzentrum Brand zeichnet sich durch seine gute Einzelhandelsausstattung für den täglichen und mittelfristigen Bedarf aus. Darüber hinaus ist das im Bau befindliche Nahversorgungszentrum Rombachstraße / Vennbahnweg über den Vennbahnweg per Fahrrad oder zu Fuß gut zu erreichen.

2.7. Masterplan Aachen* 2030

In seiner Sitzung am 19.12.2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Die Ergebnisse des Masterplanes sind daher gem. §1 (6) Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Masterplan Aachen*2030 soll mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen aufzeigen. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung absteckt.

Maßgebliche Handlungsfelder sind u.a. das Handlungsfeld Wohnen welches im Hinblick auf die Wohnungsmarktoffensive die Notwendigkeit einer Überprüfung einer möglichen Mobilisierbarkeit vorhandener Flächennutzungsplan- Bauflächenreserven sieht. Als Qualitätsoffensive im Wohnungsbestand ist aus Sicht des Masterplanes der Generationswechsel im Wohnungsbestand zu unterstützen. Im Hinblick auf das Handlungsfeld Lebensumfeld - Lebensvielfalt ist unter Betrachtung der näheren Umgebung für den Bereich die Grundschulversorgung zu sichern.

Der Aspekt Freiraum - grüne Finger- grüne Inseln betrachtet u.a. den Bereich des Vennbahnweges, den es gilt als grüne Vernetzung, als überregionalen Freizeitweg auszubauen und auch eventuell im Hinblick auf die Planung eine Zugänglichkeit aus dem geplanten Gebiet zu ermöglichen.

3. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung

3.1. Schutzgut Mensch

Auf das Änderungsgebiet wirkt der Verkehr der angrenzenden Straßen ein, so dass das Gebiet mit Lärm und Luftschadstoffen vorbelastet ist. Durch die Ansiedlung neuer Wohngebietsflächen ist mit einer minimalen Verschlechterung der Belastungssituation zu rechnen. Da sich das Änderungsgebiet und seine Umgebung immissionschutzrechtlich im Wirkungsbereich emittierender Straßenverkehrsflächen befinden, muss für die Planung die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) für die Betrachtung von Schallimmissionen durch Verkehrsgeräusche berücksichtigt werden. Maßgeblich für die städtebauliche Planung ist die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche sind i.S. der 16. BImSchV die folgenden Immissionsgrenzwerte zu unterschreiten:

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

tags	59 dB(A)
nachts	49 dB(A)

Auf der Ebene des nachgelagerten Bebauungsplanes sind die Auswirkungen der Planungen (zusätzliche Verkehre, Lärmimmissionen) in Gutachten zu bewerten.

3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Für das Änderungsgebiet liegt keine Eintragung eines ausgewiesenen FFH-Gebietes nach der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union vor. Weiter liegen keine Vogelschutzgebiete nach der Richtlinie 79/409/EWG sowie keine Naturschutzgebiete vor. Auf das südlich des Änderungsgebietes gelegene Biotop BK-5202-052 Rollefachtal werden durch die Realisierung der Planung keine Auswirkungen erwartet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Brander Wald“ ist ca. 2,5 km Luftlinie vom Änderungsgebiet entfernt, so dass vorhabenbedingte negative Auswirkungen auf dieses Gebiet wegen der Entfernung nicht zu erwarten sind.

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durch das Fachbüro Henf - Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen wurden für das Untersuchungsgebiet auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens keine Quartiere von Vogelarten und keine Quartiere von vorkommenden planungsrelevanten Fledermausarten festgestellt. Bei den planungsrelevanten Arten, die beobachtet wurden, handelt es sich lediglich um gelegentlich überfliegende (Turmfalke) oder nahrungssuchende (Sperber) Greifvögel. Auf Grund der Vornutzung, war nur ein eingeschränktes Vogelartenspektrum nachzuweisen. Im Verlauf der Kartierung konnten mindestens 8 Fledermausarten nachgewiesen werden. Hier ist eine hohe Artenvielfalt dokumentiert, wenn auch über die Zwergfledermaus hinaus die Nachweise der Arten auf wenige Kontakte basieren.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind die für das Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt ggf. erforderlichen Maßnahmen zu sichern. Die durch die Planung in Anspruch genommen Bäume sind, sofern sie unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen, durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren oder monetär auszugleichen.

3.3. Schutzgut Boden

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. 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 Gewässerverunreinigungen 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

In dem Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Böden; dies ist auf die derzeitige Bebauung und den damit verbundenen Bodenabtrag zurückzuführen. Das Plangebiet ist zu 77 % durch Gebäudebestand und Erschließungsanlagen nahezu vollständig versiegelt. Die geplante Bebauung wird im Wesentlichen im Bereich der bereits versiegelten Flächen realisiert. Unterhalb der versiegelten Flächen wurden im Rahmen einer Baugrunderkundung (Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, 2017) nur noch Decklehme und Verwitterungslehme und -tone angetroffen. Es bestehen diesbezüglich keine Bedenken gegen die Umnutzung des Geländes in ein Wohngebiet.

Altlastenverdachtsflächen

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

Altlastverdächtige Flächen sind gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz Altablagerungen (z.B. Grundstücke, auf denen Abfälle abgelagert wurden) und Altstandorte (stillgelegte Gewerbebetriebe), bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

In diesem Zusammenhang liegen dem Fachbereich Umwelt zwei Berichte vor.

- Boden- und Materialuntersuchungen (AA 9065 und AA 9056) auf Anfrage des Umweltamtes der Stadt Aachen im Rahmen der Standortumnutzung der ehemaligen Tuchfabrik Becker an der Niederforstbacher Straße 80-84 - (Büro Dr. Leichtle, 25.11.2014):

Auf dem Betriebsgrundstück befanden sich die Eintragungen von zwei Altablagerungen. Dazu wurden vier Schürfe ausgeführt und Bodenproben entnommen. In allen Schürfen wurde nur umgelagerter Erdaushub (Verwitterungslehm, Steinanteile etc.) angetroffen, so dass sich die Vermutung, dass sich die Altablagerungen aus natürlichem umgelagertem Bodenmaterial zusammensetzen, bestätigte. Die Analyseergebnisse zeigen auf, dass keine Prüfwertüberschreitungen für Wohngebiete vorliegen, so dass der Altlastenverdacht für die Altablagerungen auf dem Betriebsgrundstück ausgeräumt werden konnte.

- Zusammenfassender Bericht: Untersuchungen zur Stilllegung und zum Rückbau der ehemaligen Tuchfabrik Becker (Aachen –Niederforstbacher Straße 80-84) (Büro Dr. Leichtle, 11.12.2015), inkl. Kap. 3.2 Bodenaltlasten/Grundwassersituation - Auszug aus dem Bericht von HYDR.O. (dd-report 15062, 2015):

Im Rahmen der Stilllegung wurde eine Nutzungsrecherche durchgeführt und es erfolgten im Untergeschoss des Gebäudes und auf Freiflächen durch die Ing.-Büros Dr. Leichtle und HYDR.O 20 Bohrungen an kontaminationsverdächtigen Stellen (Kompressorraum, Nassappretur (mit PER-Anlage), Abwassersammelbecken, Klimakanal, Pumpenraum, Auffangwanne Chemikalienlager, Kesselhaus, Musterweberei, Stopferei, Färberei, Parkplatz). Nach Angaben von Herrn Dr. Leichtle wurde das Untergeschoss der Produktionshalle bereits nach modernen Regeln mit einer für möglicherweise anfallende Leckageflüssigkeiten undurchlässigen Betonsohle ausgestattet.

Die Ergebnisse der Bohrungen ergaben an keiner Stelle organoleptische Hinweise auf relevante oder großflächige Schadstoffeinträge in den Untergrund. Stichprobenartig durchgeführte chemische Analysen an Bodenproben und eine Bodenluftuntersuchung im Bereich der ehemaligen PER-Anlage bestätigen diese Befunde. Lediglich die Oberflächenbefestigung des Parkplatzes an der Niederforstbacher Straße weist erhebliche Schwermetallgehalte auf. Regelmäßige Untersuchungen des Grundwassers (während des Betriebszeitraumes der Tuchfabrik) aus den inzwischen zurückgebauten beiden Tiefbrunnen ergaben keine Hinweise auf Schadstoffeinträge.

Zusammenfassung

Im Zuge der gutachterlichen Begleitung und Überwachung aller BImSch, WHG und VAWS relevanten Maßnahmen während und nach Stilllegung des Betriebes sowie den erfolgten orientierenden Boden- und Bodenluftuntersuchungen wurden keine auffälligen Ergebnisse bzw. konkrete Verdachtsmomente ermittelt, die auf nutzungsbedingte erhebliche oder großflächige Bodenverunreinigungen im Untergrund schließen lassen.

Der Altlastenverdacht konnte auf der Grundlage der hier vorliegenden Gutachten für das Grundstück Niederforstbacher Str. 80-84 ausgeräumt werden. Es bestehen insoweit keine Bedenken gegen eine Umnutzung des Geländes in ein Wohngebiet.

Lediglich die Oberflächenbefestigung des Parkplatzes an der Niederforstbacher Straße ist bei einer Umnutzung auf zu nehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Kleinräumige Bodenbelastungen können nie gänzlich ausgeschlossen werden, so dass für den Rückbau der Tuchfabrik eine gutachterliche Begleitung gefordert wird. Entsprechende Auflagen wird die Untere Bodenschutzbehörde im Rahmen des Abbruchartrages dem Bauherrn auferlegen bzw. im städtebaulichen Vertrag vereinbaren.

3.4. Schutzgut Fläche

Innerhalb des Änderungsgebietes liegt eine 2012 stillgelegte Tuchfabrik mit den Produktionshallen, Verwaltungsgebäuden und Erschließungsanlagen. Durch die Realisierung des Vorhabens werden ehemalige Gewerbeflächen im Innenbereich in Wohnbauflächen umgewandelt. Die Ziele der Bauleitplanung entsprechen damit den landesplanerischen Vorgaben, den Außenbereich zu schonen und den Innenbereich zu beanspruchen.

Auf der Ebene des nachgelagerten Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur Nutzung (WA, Grünflächen) und zum Versiegelungsgrad (Festsetzung einer GRZ) zu treffen. Dies ermöglicht einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Fläche.

3.5. Schutzgut Wasser

Grundwasserschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 978 - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - wurde im Hinblick auf die zukünftige Realisierung der Wohnbebauungsflächen ein geotechnischer Bericht durch das Ing. Büro Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG erstellt (Neubau des Tuchmacherviertels an der Niederforstbacher Straße in Aachen, Stand 02.05.2017). Innerhalb des Änderungsgebietes existieren drei Grundwassermessstellen (Brunnen). Im Planungsgebiet liegt die Grundwassermessstelle Nr. 016001382 „Becker Brand Br. 01“, die Grundwassermessstelle Nr. 016001345 „Becker Brand Br. II“ und die Grundwassermessstelle Nr. 016001333 „Becker Brand Br. I“.

Aus den Brunnen wurden von der Tuchfabrik Becker für Betriebszwecke in Höchstzeiten erhebliche Mengen (bis zu rd. 6.000 m³) Grundwasser gefördert. Die Grundwasserentnahmen waren zum Betriebsende der Tuchfabrik allerdings stark reduziert. Im Oktober 2012 wurde die Grundwasserförderung komplett eingestellt, so dass nur die zuletzt in den Brunnen gemessenen Grundwasserstände (Winter 2013) den natürlichen Grundwasserstand widerspiegeln:

Messstelle 016001382: Grundwasserstand +237,08 m

Messstelle 016001345: Grundwasserstand +227,45 m

Messstelle 016001333: Grundwasserstand +237,09 m

Mit Geländehöhen des Gesamtgrundstückes zwischen rund. +259 im Nordwesten und rund +248 im Südosten bedeuten die o.a. Grundwasserflurabstände von minimal 11 m und 22 m.

Das Änderungsgebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Der „Entwurf“ der überarbeiteten Wasserschutzgebietsverordnung Eicher Stollen sieht vor, die Wasserschutzzone III bis an den Westrand des Plangebietes zu erweitern.

Schutz der Oberflächengewässer

Auf dem Plangelände selbst befinden sich keine natürlichen oberirdischen Gewässer. Es gehört jedoch zum Einzugsgebiet des Rollefer Baches, der das Gelände in ca. 300 Metern südlich passiert, und damit auch der Inde. Das Plangeland liegt nicht im Bereich eines Gewässerrandstreifens.

Hochwasser

Das Änderungsgebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsbereich. Es sind keine Oberflächengewässer im Plangeland vorhanden. Es gehört jedoch zum Einzugsgebiet des Rollefer Baches, der das Gelände in ca. 300 m südlich passiert, und damit auch der Inde. Die Inde ist in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Nordrhein-Westfalen eingetragen.

Entwässerung

Das Änderungsgebiet ist bebaut und liegt direkt an den abwassertechnisch erschlossenen Straßen Niederforstbacher Straße, Beckerstraße sowie Vennbahnweg, die im Mischsystem zur Abwasserreinigungsanlage Aachen Brand (Süd) entwässern. Damit ist das Plangeland grundsätzlich erschließbar.

Im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten.

3.6. Schutzgut Luft und Klima

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Aachen (2014) außerhalb des klimatisch-lufthygienisch besonders belasteten Aachener Talkessels. Der Stadtteil Brand ist überwiegend durch das Klimatop Siedlungsklima geprägt, was bedeutet, dass sich durch die überwiegend lockere Bebauungsstruktur mit deutlicher Durchgrünung zeitweise nur schwache Wärmeinseln bei noch ausreichendem Luftaustausch und somit guten Bioklimaten bilden.

3.7. Schutzgut Landschafts- und Stadtbild

Der Änderungsbereich ist geprägt durch die 2014 stillgelegte Tuchfabrik mit den Produktionshallen, Verwaltungs- und Nebengebäuden. Im Änderungsgebiet befinden sich zudem Flächen zur internen Erschließung. Baumbestand befindet sich vor allem im östlichen und nördlichen Teil des Änderungsgebietes. Die nördliche, westliche, östliche und südwestliche Umgebung des Änderungsgebietes ist durch Wohnbebauung mit Freiflächen- und Durchgrünungsanteil geprägt. Ein im nördlichen Teil des Änderungsbereiches vorhandener Wall mit Baumbewuchs trennt die Wohnbebauung von der Gewerbebebauung. Das Änderungsgebiet öffnet sich südlich in Richtung des Rollefbachtales in die offene Landschaft. Die Tuchfabrik erzeugt mit ihren Produktionshallen, Verwaltungs- und Nebengebäuden eine solitäre Wirkung auf das Umfeld und wird als Fremdkörper wahrgenommen.

3.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine eingetragenen Bau- oder Bodendenkmäler der Denkmalliste der Stadt Aachen. In der näheren Umgebung des Änderungsgebietes befinden sich einige Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Eine Hofanlage nordwestlich des Änderungsgebietes (laufende Nummer 2710 der Denkmalliste der Stadt Aachen), ein Wohnhaus südwestlich des Änderungsgebietes (laufende Nummer 1162 der Denkmalliste der Stadt Aachen), ein Baudenkmal südwestlich des Änderungsgebietes (laufende Nummer 1789 der Denkmalliste der Stadt Aachen) und ein Baudenkmal südwestlich des Änderungsgebietes (laufende Nummer 1755 der Denkmalliste der Stadt Aachen).

Auf der Ebene des nachgelagerten Bebauungsplanes wurde für das Änderungsgebiet eine archäologische Prospektion durchgeführt. Bodendenkmäler konnten in diesem Zusammenhang nicht dokumentiert werden.

3.9. 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 in den Umweltbelangen 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.

4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

4.1. Bei Durchführung der Planung

Mit der Durchführung der Nr. 144 Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen entfällt für das Plangebiet die Darstellung von gewerblichen Bauflächen sowie von landwirtschaftlichen Flächen, die im Bestand durch Nebenanlagen der ehemaligen Tuchfabrik versiegelt sind. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 144 soll die bestehende Darstellung in Wohnbaufläche geändert werden.

Der Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 stellt den Änderungsbereich bereits als Wohnbaufläche dar. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist konform mit den voraussichtlichen Zielaussagen des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes Aachen*2030. Da sich der Flächennutzungsplan Aachen*2030 noch im Aufstellungsverfahren befindet und das Verfahren voraussichtlich erst nach dem Satzungsbeschluss des nachgelagerten Bebauungsplanes Nr. 978 - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - abgeschlossen sein wird, ist parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren erforderlich.

4.2. Nullvariante

Im Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen bleibt die Darstellung von gewerblichen Bauflächen sowie von landwirtschaftlichen Flächen bestehen. Die Zielsetzung der Bauleitplanung, hier einen Standort für innerstädtisches, zukunftsorientiertes Wohnen zu erreichen, würde nicht erreicht werden.

4.3. Alternativplanung

Eine Alternativplanung für den Änderungsbereich ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht durchgeführt worden, da im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 der vorgestellte Änderungsbereich bereits als Ziel die Darstellung als Wohnbaufläche darlegt. Die Planung wäre konform mit der vorvoraussichtlichen Zielsetzung. Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde im Mai 2014 die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Grundsätzlich kann die Darstellung von gewerblichen Bauflächen sowie von landwirtschaftlichen Flächen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen erhalten bleiben. Es könnten sich an dieser Stelle zukünftig Gewerbebetriebe ansiedeln.

5. Grundlagen

Als Grundlage der Beschreibung der Umweltbelange dienen die gesetzlichen Vorgaben der §§ 2 und 2a BauGB (Baugesetzbuch). Die Beschreibung der Umweltbelange wird vorsorglich in die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet. Zudem wurden die Angaben aus dem vom Fachbereich Umwelt der Stadt Aachen im Vorfeld zusammengestellten Anforderungsprofil mit berücksichtigt. Bei der Bearbeitung wurde zudem das Gesamtstädtische Klimagutachten Aachen (Oktober 2001) und die Fortschreibung des Klimagutachtens „Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel“ (Oktober 2014) mit herangezogen. Im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens wurden außerdem folgende Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse im Bericht zu den Umweltbelangen mit berücksichtigt wurden:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Faunistische Kartierung zur artenschutzrechtlichen Prüfung Vögel - und Fledermäuse im Bereich der Tuchfabrik Becker Aachen Niederforstbach, Henf - Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen, Stand Oktober 2017
- Zusammenfassender Bericht: Untersuchungen zur Stilllegung und zum Rückbau der ehemaligen Tuchfabrik Becker (Aachen - Niederforstbacher Straße 80 - 84), Ingenieurbüro Dr. Leichtle, Stand 11.12.2015
- Kap. 3.2 Bodenaltlasten / Grundwassersituation - Auszug aus dem Bericht von HYDR.O. (dd-report 15062, 28.09.2015)
- Bericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung, Aachen Brand - Tuchmacherviertel, Fachfirma archaeologie.de, Stand Juni 2017
- Vorplanung Erschließungsgebiet Tuchmacherviertel, Erläuterungsbericht, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Stand Dezember 2017
- Kurzstellungnahme zur Frischluftzufuhr im Umfeld des Tuchmacherviertels, Peutz Consult GmbH, Stand 13.06.2017

6. Monitoring

Eine Überwachung der möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die betrachtete Planänderung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

7. Zusammenfassung

Die derzeitigen Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan 1980 als gewerbliche Baufläche und als „Flächen für die Landwirtschaft sollen mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 144 - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - in Wohnbauflächen geändert werden.

Angesichts der umgebenden, vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der detaillierten Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt im Rahmen der Umweltfolgenabschätzung im parallelen Bebauungsplanverfahren ist die Änderung grundsätzlich vertretbar.

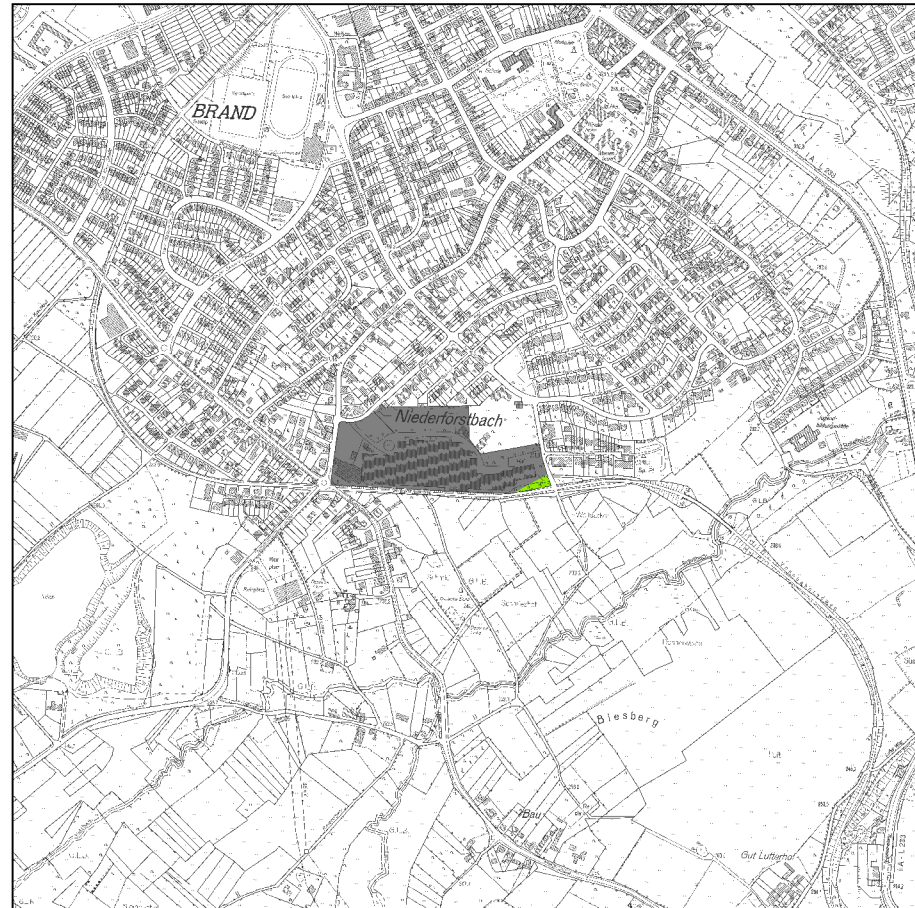
8. Verfahrensvermerk und Unterschrift

Dieser Entwurf der Begründung mit Umweltbericht ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss am **xx.xx.2018** die öffentliche Auslegung der Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - beschlossen hat.

Aachen, den

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

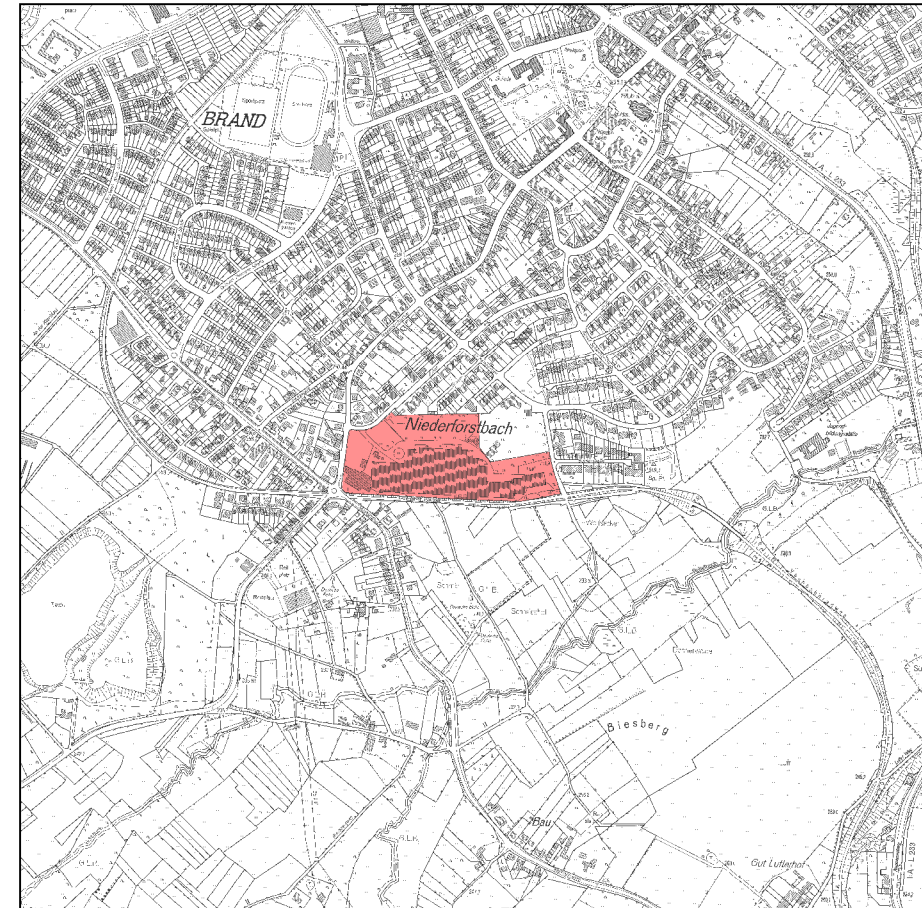
Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen Bereich Niederforstbacher Straße / Beckerstraße



Bisher geltender Inhalt für den zu ändernden Bereich






M 1 : 15.000



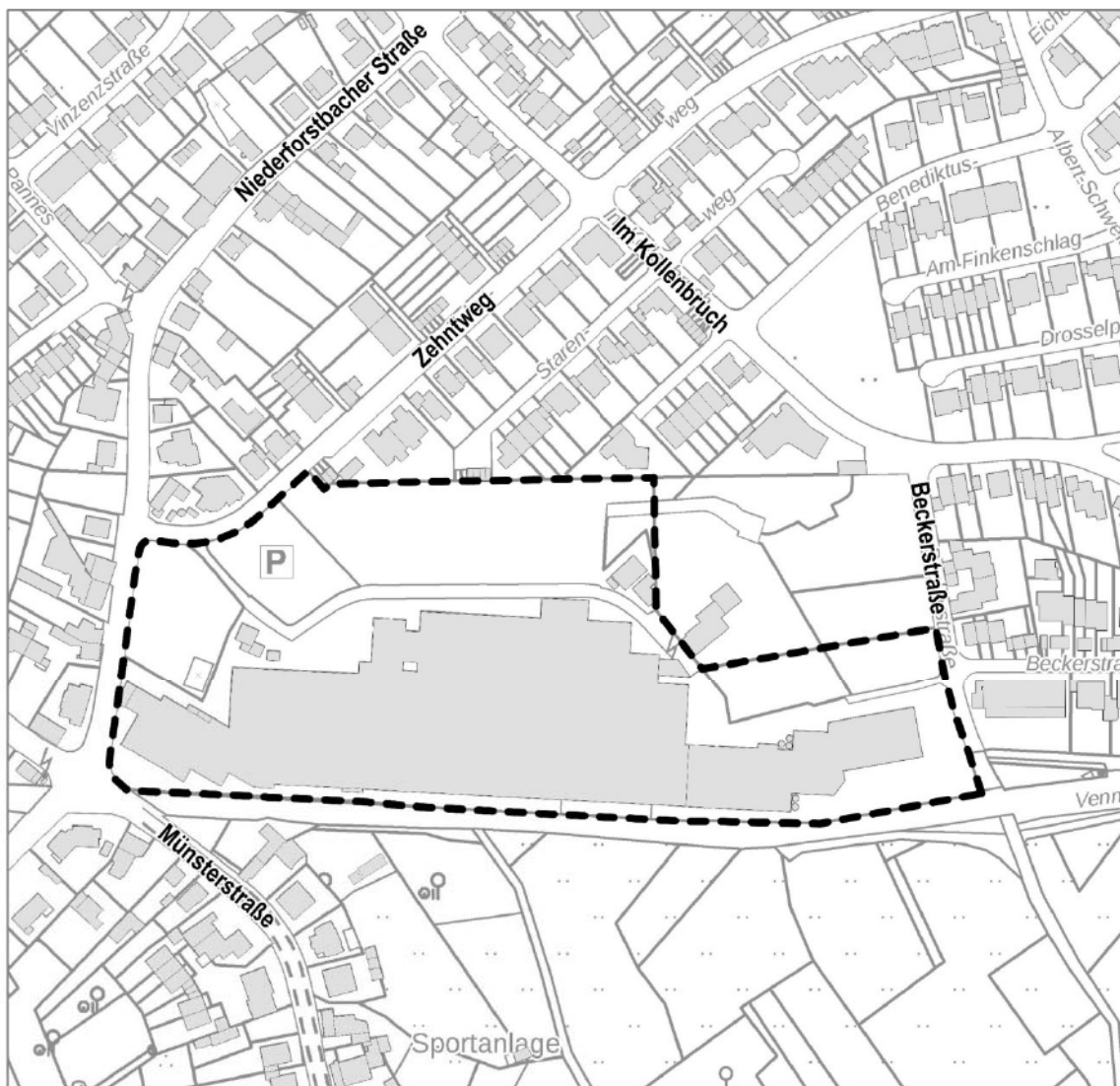
Neuer Inhalt für den geänderten Bereich

1. Darstellungen

-  Wohnbauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Flächen für die Landwirtschaft

Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB für den Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 144 - Niederforstbacherstraße / Beckerstraße – im Rahmen der Öff- entlichkeitsbeteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungs- planes AACHEN*2030

für den Bereich zwischen Vennbahntrasse, Beckerstraße, Zehntweg und Niederforstbacher Straße
im Stadtbezirk Aachen-Brand



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Allgemeiner Hinweis zum Abwägungsdokument

Zu jeder Eingabe erfolgt eine Stellungnahme der Verwaltung. **Fett** hervorgehoben steht jeweils am Ende der Ausführung der Beschlussvorschlag für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes AACHEN*20390 bezogen auf den Geltungsbereich der Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980. Die für den Geltungsbereich der Änderung Nr. 144 relevanten Eingaben sind bei den Eingaben kenntlich gemacht.

1	Notizen zur Bürgersprechstunde BV Brand am 25.06.2014	3
2	vom 23.06.2014,	5
3	vom 31.07.2014,	6
4	vom 22.08.2014,	11

1 Notizen zur Bürgersprechstunde BV Brand am 25.06.2014

Hinweis: die relevanten Positionen sind markiert.

8.4.2

Notizen zur Bürgersprechstunde BV-Brand am 25.06.2014 im Bezirksamt Brand

Anwesend: Frau Kranefeld (BKR), Frau Hoffmann (FB36), Frau Schwarz (FB61)

Insgesamt erschienen ca. 15 - 20 BürgerInnen, die einerseits allgemeine Informationen zum Flächennutzungsplan haben wollten aber auch konkrete Fragen zu Prüfflächen hatten. Teilweise wurden Fragen über den Bezirk hinaus gestellt. Zu Beginn der Veranstaltung erfolgte eine Einführung von Frau Kranefeld.

1. Allgemeine Themen

- Wo kann man die Unterlagen einsehen?: In den Bezirken und auf der Homepage der Stadt Aachen
- Abwägung: Es erfolgt eine Abwägung aller von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden eingebrachten Anregungen. Das Ergebnis der Abwägung wird als Entwurf dem Ausschuss vorgelegt. Im Anschluss erfolgt eine erneute Beteiligungsphase in Form einer einmonatigen Offenlage.
- Aufgabe der Bezirksregierung: Die Bezirksregierung ist schon im Verfahren beteiligt und muss den Flächennutzungsplan nach dem Beschluss im Rat genehmigen. Hierzu hat die Bezirksregierung drei Monate Zeit.
- Beteiligungsmöglichkeiten, wann kann sich der Bürger im Verfahren einbringen?: Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der Offenlage. Jede Bürgerin und jeder Bürger kann sich aber auch an seine gewählten Vertreter in den Bezirken wenden.
- Was ist eine Sondernutzung, was bedeutet die Nummer innerhalb einer Sondernutzung? Die Sondernutzung beschreibt Nutzungen, wie z. B. den Bereich der Hochschule oder den Sportpark Soers, Flächen für „großflächigen Einzelhandel oder Kasernen, deren Nutzung „gesondert“ darzustellen ist. Jede Sondernutzung hat eine Nummer, die eine eindeutige „Zweckbestimmung“ beinhaltet.
- Fragen zu Flächen außerhalb des Bezirkes (Beverau und Preuswald)

2. Schroufstraße

- Fläche soll von Bebauung freigehalten werden wegen der Obstwiese und der Frischluftschneise

3. Deltourserb

- Die Erschließung wird problematisch gesehen: Die Bewertung der Prüffläche erfolgte unter Berücksichtigung der derzeit ungelösten Verkehrssituation. Der Bau der Anschlussstelle ist Aufgabe des Bundes.
- Die Bezirke haben Varianten beschlossen (landwirtschaftliche Fläche und Mischbaufläche).

4. Sondergebiet Rombachstraße (Vennbahnweg)

- Warum ist hier eine Sondernutzung dargestellt? Die Sondernutzung ist erforderlich, da hier ein großflächiger Einzelhandel geplant ist. Ziel ist, die Konzentration der Versorgung entlang der Trierer Straße. Weitere Regelungen erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes.

5. Tuchfabrik Becker

Geplant ist eine Wohnbaufläche. Es wird angeregt, hier vielleicht eine gemischte Nutzung zuzulassen und im Zusammenhang mit dem Gewerbe Pascalstraße einen „Wissenschaftsstandort“ zu entwickeln.

6. Gewerbefläche Brand

- Warum wurde die Fläche reduziert? Die Fläche wurde aufgrund der Ergebnisse aus der Umweltprüfung reduziert.

7. Trierer Straße Süd

- Warum ist hier eine Varianten dargestellt? Aufgrund der Ergebnisse der Umweltprüfung wurde die Fläche verkleinert. Der Bezirk wünscht eine größere Wohnbauflächendarstellung, die nun als Variante dargestellt wird.

8. Allgemeiner Hinweis:

Die Bürgersprechstunde dient als zusätzliches Informationsangebot der Stadt an alle Bürgerinnen und Bürger und ist nicht Teil des vorgeschriebenen Beteiligungsverfahrens. Die Themen der Sprechstunde wurden in dieser Notiz ohne Anspruch auf Vollständigkeit festgehalten. Die Bürgerinnen und Bürger wurden darauf hingewiesen, dass alle Eingaben in schriftlicher Form oder im Internet erfolgen müssen, damit diese im Rahmen der Abwägung unter Berücksichtigung der jeweiligen Personalien Berücksichtigung finden können.

Aufgezeichnet: Christiane Schwarz
AC, 07.07.14

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5 – Tuchmacherfabrik Becker -

Die Darstellung einer Wohnbaufläche für die Fläche der ehemaligen Tuchfabrik im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030 bezogen auf den Bereich der Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 folgt der Zielsetzung der Stadt Aachen, insbesondere Familien und Hochschulabsolventen an den Standort Aachen zu binden. Neben der Qualitätsverbesserung im Wohnungsbestand ist ein zweites wichtiges Instrument die Erschließung von städtebaulich gut integrierten Standorten. Das Gelände der Tuchfabrik ist verkehrlich gut erschlossen, insbesondere die Anbindung an den ÖPNV ist sehr gut. Der Standort bietet Familien mit Kindern ein sehr gutes Angebot an sozialer Infrastruktur.

Der Wohnbauflächenbedarf ist in Aachen hoch und die Möglichkeiten, für viele verschiedene Bevölkerungsgruppen einen Standort in der Größenordnung des Plangebietes zu entwickeln, eher gering. Es besteht also die Chance, hier einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs zu leisten, der an anderen Standorten in der Größe und mit der sozialen Mischung nicht geleistet werden kann. Die Planung eines Wohngebietes auf dem Gelände der ehemaligen Tuchfabrik bietet für alle Einkommensstufen die Chance für Wohnen mit großer Lebensqualität (Naturnähe).

Die vorgeschlagene Mischung von Wohnen und Gewerbe wird aus Sicht der Verwaltung eher an urbaneren Standorten, also in innerstädtischen Lagen gesehen. Auf Ebenen des Flächennutzungsplanes erfolgt keine Konkretisierung der Art der Wohnbauflächen. Dies geschieht über Festsetzungen des Bebauungsplanes. Je nach Art der Festsetzungen könnte ein Nebeneinander gemischter, wohnverträglicher und gewerblicher Nutzungen möglich werden.

Abwägungsvorschlag:

Es wird empfohlen, der Anregung nicht zu folgen.

Für das Flächennutzungsplanverfahren soll die Darstellung als Wohnbaufläche erfolgen.

2 Eingabe vom 23.06.2014,

1415

1.5.9

An den
Oberbürgermeister
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -
Postfach
52058 Aachen

Aachen, den 23.6.2014
Az. FB 61/610-35030-2014
247.

09
10

Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken: (Pufffläche BR-WO-09)

Was mir gefällt: für den Bereich „Tuchfabrik Becker“
an der Niederforstbacher Str. in Brand
sehr wichtig ist:

1. unbedingte Berücksichtigung und
Erhalt des Wegkreuzes und
der dahinter liegenden Baumgruppe
(alter Baumbestand),
da dieses Ensemble ein markanter,
wichtiger Orientierungspunkt ist,
zudem stark ortstypisch- und
Landschaftsprägend.

2. Berücksichtigung des Kern-
bahnweges als überregionale

Meine Verbesserungsvorschläge: Naherholungspachse
3. unbedingt mehrere Zu-/Abfahrten
aus dem neuen Wohngebiet
4. ausreichende Parkplätze
5. Ansiedlung v. Kleingärten, Dienstleistungen,
Nahversorgung, etc.

Bitte die Eingabe in bereitstehenden Briefkasten werfen.
Eingaben auch unter:
www.aachen.de/flaechennutzungsplan
oder
flaechennutzungsplan@meil.aachen.de

Name: _____

Straße: _____

Wohnort: 52076 Aachen

Unterschrift: _____

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

Stellungnahme der Verwaltung:

- **zum Erhalt des Wegekreuzes:**

Regelungen zum Erhalt des Wegekreuzes erfolgen nicht auf Ebene des Flächennutzungsplanes, dementsprechend auch nicht auf Ebene des Vorentwurfes zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030. Über den parallel zur Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 978 soll der Erhalt des Wegekreuzes und des alten Baumbestandes, soweit er unter die Baumschutzsatzung fällt, festgesetzt werden.

- **zur Berücksichtigung des Vennbahnweges:**

Die Regelung der Erschließung und Bestandssicherung von Bäumen erfolgt nicht auf Ebenen des Flächennutzungsplanes, sondern auf der Ebenen der verbindlichen Bauleitplanung über einen Bebauungsplan. Der Vennbahnweg wird im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030 als Grünfläche zur Freizeitnutzung dargestellt. Diese Darstellung widerspricht nicht der Funktion und Bedeutung als Fußgänger- und Radverkehrsachse. Eine Nahverkehrsachse ist der Vennbahnweg ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer, motorisierter Verkehr ist ausgeschlossen. Insofern berücksichtigt der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan AACHEN*2030 die heutige Funktion des Vennbahnweges in seiner Zielsetzung.

Hinsichtlich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 144 liegt der Bereich der Vennbahntrasse außerhalb des Änderungsbereiches. Die Eingabe wird hier zur Kenntnis genommen.

- **zur Forderung nach mehreren Zu- und Abfahrten aus dem neuen Wohngebiet:**

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes im Hinblick auf Zu- und Abfahrten findet keine Regelung statt.

Der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 978 sieht jeweils eine Zu- und Abfahrt an der Niederforstbacher Straße, dem Zehntweg und der Beckerstraße vor. Insofern findet die Anregung entsprechend der konkreten Planung bereits Berücksichtigung.

- **zur Forderung nach ausreichenden Stellplätzen:**

Die Anzahl von Stellplätzen ist nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes. Konkrete Festsetzungen hierzu werden auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen.

- **zur vorgeschlagenen Nutzung:**

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den Bereich gewerbliche Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Eine Wohnbaufläche wäre als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten. Die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 sieht für den Bereich die Änderung der Darstellung in Wohnbaufläche vor und wäre in der Darstellung konform mit den Zielaussagen des Vorentwurfes zum Flächennutzungsplan AACHEN*2030, der hier bereits die Darstellung als Wohnbauflächevorsieht.

Die Art der Wohnbaufläche wird auf der Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert, hier durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. In einem allgemeinen Wohngebiet sind die genannten Nutzungen (Kleingewerbe, Dienstleistungen, Nahversorgung) zulässig, Nahversorgung allerdings nur zur Versorgung des Gebietes. Insofern bereitet die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 konform mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030 eine Gebietsausweisung vor, die die genannten Nutzungen zulässt. Konkretisierungen hinsichtlich planungsrechtlicher Festsetzungen erfolgen über den Bebauungsplan.

Abwägungsvorschlag:

Es wird empfohlen, den Anregungen in Teilen zu folgen.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen der Darstellungen aufgrund der Anregungen werden nicht empfohlen.

Auf Ebene des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030 werden die Anregungen zur Kenntnis genommen, ohne Auswirkungen auf die zukünftigen Darstellungen.

Ebenso finden die Anregungen keine Berücksichtigung hinsichtlich der Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen.

3. Eingabe vom 31.07.2014,

1382

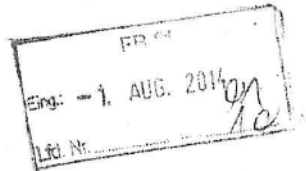
Stadt Aachen
Der Oberbürgermeister
Bezirksamt
Aachen-Brand

1.5.3

Aachen, den 31.07.2014

31. Juli 2014

An den Oberbürgermeister der Stadt Aachen
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Postfach
52058 Aachen



Flächennutzungsplan der Stadt Aachen

Zum neuen Flächennutzungsplan äußere ich folgende Anregungen und Bedenken:

1. Für Veranstaltungen werden auch in Brand häufig Zeltanlagen aufgestellt. Im erschlossenen Camp Pirotte (Gewerbepark Brand) sollte dazu eine geeignete Fläche vorgesehen werden.
2. Der Friedhof Kolpingstraße besitzt erhebliche Erweiterungsflächen. Diese sollten aufgrund der städtebaulichen Entwicklung Brands beibehalten und nicht als Wohnbauflächen dargestellt werden.
Urnenbeisetzungen sind zwar augenblicklich bei Christen „modern“. Andere religiöse Bevölkerungsgruppen lehnen sie jedoch ab.
Mit dem Eigentümer der Erlöserkirche sollten seitens der Stadt weitere Gespräche geführt werden, um dieses Gebäude für kirchliche und kulturelle Veranstaltungen zu gewinnen. Eine Grabeskirche ist in zumutbarer Entfernung vorhanden. Auch auf dem Friedhof Kolpingstraße sollten Flächen für Kolumbarien angeboten werden.
3. Die Grünfläche „Borussia Sportplatz“ sollte unbedingt in der ganzen Größe erhalten bleiben. Der Platz hat Bestandsschutz. Lediglich die sanitären Anlagen und die Gemeinschaftsanlagen sind sanierungsbedürftig.
Die Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche sollte aus Gründen des Freiraumschutzes und der Durchlüftung nicht angestrebt werden. Eine Verlagerung des Sportplatzes zum Brander Wall verursacht sehr hohe Kosten bei geringer Akzeptanz.
Beispiel Tivoli- Neubau!
4. Die Fläche zwischen Schroufstraße und Trierer Straße sollte als Wohnbaufläche erhalten bleiben. Hier wurde seitens der Stadt bereits mehrmals eine Bebauung mit altengerechten Wohnungen vorgestellt. Dieses Ziel sollte aufgrund der guten Lage zur Ortsmitte beibehalten werden.
5. Im Bereich des „Brander Berges“ sollte auf jede weitere Ausweisung von Wohnbauflächen verzichtet werden. Prof. Scheuvs hat in seiner Rahmenplanung Brand auf die besondere Bedeutung dieses Bereiches für die Ökologie nachhaltig hingewiesen.

-- 2 --

6. Das Gelände der ehemaligen Tuchfabrik wurde 1974 als Gewerbegebiet und gegliedertes Gewerbegebiet dargestellt. Aufgrund der Klage eines Nachbarn gegen die Stadt Aachen wurde der Bebauungsplan 20 Jahre später vom OVG Münster für nichtig erklärt. Für die etwa 6 ha große Fläche gilt derzeit § 34 BauGB. Aufgrund bestehender Gebäude, Wege, Kanäle, Versorgungsleitungen usw. sollte ein Teil als Mischbaufläche ausgewiesen werden für forschende und entwickelnde Unternehmen auch aus dem Hochschulbereich. So könnte das Ziel Wohnen und Arbeiten angestrebt werden.
7. Die Grünfläche „Alter Friedhof“ mit mehr als 5000 Bestattungen – auch aus beiden Weltkriegen – sollte als Ort der Ruhe und Besinnung belassen werden. Im alten FNP und im Vorentwurf ist die Fläche als Grünfläche ausgewiesen. Eine angestrebte Bebauung dieser Fläche mit Sporteinrichtungen ist eine Verhöhnung unserer Brander Toten. Aus Gründen der Totenwürde und Totenachtung sind außerhalb des ehemaligen Friedhofes Flächen für Sport neu auszuweisen. Neben der Schwimmhalle und dem Sportplatz im Brander Feld sind geeignete Flächen vorhanden.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 6 zur vorgeschlagenen Nutzung:

Eingaben 1 bis 5 beziehen sich auf Flächen im Bezirk Brand, lediglich Punkt 6 nimmt konkret Bezug auf den Geltungsbereich der Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes, die abschließend abgewägt wird. Im Rahmen der Abwägung zum Flächennutzungsplan AACHEN*2030 wird auf diese Abwägung verwiesen.

Das Gebäude und die Infrastruktur der ehemaligen Tuchfabrik eignen sich nicht für die Umnutzung zu gemischten Wohn- und Gewerbenutzungen. Der vollständige Abriss der gesamten Bebauung ist erforderlich.

Zur geplanten Wohnnutzung siehe Stellungnahme zu 1. Des Weiteren ist anzuführen, dass die Stadt Aachen zukünftig die Darstellung von gemischten Bauflächen in zentralen Bereichen forciert, die bereits heute gemischte Strukturen aufweisen und entsprechende Anforderungen erfüllen. Dies trifft auf den Standort der ehemaligen Tuchfabrik Becker nicht zu. Die umgebende Bebauung ist zudem geprägt durch Wohnbebauung. Auch der geltende Flächennutzungsplan 1980 stellt dies dar und festigt eine Entwicklungstendenz in diese Richtung. Siehe auch Eingabe 1 Punkt 5.

Abwägungsvorschlag:

Es wird empfohlen, der Anregung nicht zu folgen und die Anregung zurück zu weisen sowie die Flächennutzungsplandarstellung der Änderung Nr. 144 als Wohnbaufläche weiter zu verfolgen. Die Darstellung steht nicht im Widerspruch zur Wohngebietsausweisung.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine konkreten Nutzungsfestsetzungen getroffen. Die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes ist hiervon nicht tangiert.

4 Eingabe vom 22.08.2014, BUND

Auszug *Beispiel* 53

GESCHÄFTSSTELLE AACHEN Welthaus: 2. Etage, Raum 21 Telefon: (02 41) 99 78 79 24 Telefax: (02 41) 99 78 79 25 Freitags von 14 bis 18 Uhr sowie Anrufaufzeichnung bund.aachen-stadt@bund.net www.bund-aachen.de	Gesamt BUND FREUNDE DER ERDE Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NRW e.V.
--	--

BUND-GST. An der Schanz 1/Raum 21, 52064 Aachen

Stadt Aachen, Fachbereich
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Frau Schwarz (FB 61)
Lagerhausstraße 20
52058 Aachen

25. AUG. 2014

Zeichen: KGAC/DF-2014
LABÜ AC 39-08.09 BLP
Datum: 22. August 2014

Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Aachen
Beteiligung des Landesbüros der Naturschutzverbände NRW
Ihr Schreiben vom 2. 7. 2014 (Aktenzeichen: FB 61/610-35030-2014)

Sehr geehrte Frau Schwarz,

da durch vorgenannte Planung unsere Belange berührt werden, erhalten Sie in der Anlage unsere Stellungnahme. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist daraus zu entwickeln. Ferner betrachten wir auch verkehrliche Aspekte, hier insbesondere bei den Bahnflächen.

Insbesondere aber stellen wir unserer Stellungnahme die Forderung voran, dass die Neuaufstellung des Landschaftsplanes der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht später nachfolgt. Vielmehr sollten beide Planverfahren parallel laufen. Das heißt, dass vor einer öffentlichen Auslegung des FNP auch der Landschaftsplan in Arbeit sein sollte, damit entsprechende naturschutzfachliche Entwicklungsziele im FNP einfließen können!

Soweit wir ab Seite 207 bei den Alternativprüfungen keine Bewertung vorgenommen haben, gelten die entsprechenden Ausführungen des Hauptteils.

Bei den Punkten, die mit „in Bearbeitung“ gekennzeichnet sind, behalten wir uns eine spätere Bewertung vor. Die farbliche Bedeutung ist für: rot = nicht geeignet, = teilweise oder unter bestimmten Voraussetzungen geeignet/nicht geeignet, grün = geeignet.

Zur der beigefügten Tabelle: Bei Sichtung der ausliegenden Unterlagen fällt auf, das ca. 100 ha (1 km²) neue Gewerbeflächen vorgeschlagen werden, obwohl derzeit mehr als 150 ha freie Gewerbefläche im Stadtgebiet von Aachen verfügbar sind. Ähnliche Größenordnungen zeichnen sich bei der geplanten Ausweisung von neuen Wohngebieten ab, hier sollen auch etwa 100 ha neu ausgewiesen werden. Angesichts des demografischen Wandels, des noch vorhandenen Potentials nicht ausgeschöpfter Bauflächen im Stadtgebiet und des Potentials an ggf. umwandelbarer Gewerbeflächen (z. B. Camp Pirotte) müssen diese großzügigen Planungen auch quantitativ kritisch hinterfragt werden.

- 2 -

Bankverbindung des BUNDAachen: Sparkasse Aachen, IBAN DE 13 3905 0000 0000 0008 4725 24

Anerkannter Naturschutzverein
nach § 60 Bundesnaturschutzgesetz

Landesgeschäftsstelle:
Merowingerstraße 88
40225 Düsseldorf

Bankverbindung:
Bank für Sozialwirtschaft, Köln
BLZ: 370 205 00
Geschäftskonto: 8 204 600
Spendenkonto: 8 204 700

Deutsche Sektion von Friends
of the Earth International

<http://www.bund-nrw.de>

GESCHÄFTSSTELLE	AACHEN
Welthaus:	2. Etage, Raum 21
Telefon:	(02 41) 99 78 79 24
Telefax:	(02 41) 99 78 79 25
Freitags von 14 bis 18 Uhr sowie Anrufaufzeichnung	bund.aachen-stadt@bund.net www.bund-aachen.de



BUND-GST. An der Schanz 1/Raum 21, 52064 Aachen

Stadt Aachen, Fachbereich
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Frau Schwarz (FB 61)
Lagerhausstraße 20
- 2 -

**Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland LV NRW e.V.**

AbsenderIn dieses Schreibens:

Zeichen: KGAC/DF-2014
LABÜ AC 39-08.09 BLP
Datum: 22. August 2014

**Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Aachen
Beteiligung des Landesbüros der Naturschutzverbände NRW**
Ihr Schreiben vom 2., 7. 2014 (Aktenzeichen: FB 61/610-35030-2014)

Mit freundlichen Grüßen

BUND-STADTGRUPPE AACHEN
im Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V.
- geschäftsführender Vorstand -

i. V. 
(Dieter Formen)

Anlage
Stellungnahme

Bankverbindung des BUNDAachen: Sparkasse Aachen, IBAN DE 13 3905 0000 0000 0008 4725 24

Anerkannter Naturschutzverein
nach § 60 Bundesnaturschutzgesetz

Landesgeschäftsstelle:
Merowingerstraße 88
40225 Düsseldorf

Bankverbindung:
Bank für Sozialwirtschaft, Köln
BLZ: 370 205 00
Geschäftskonto: 8 204 600
Spendenkonto: 8 204 700

Deutsche Sektion von Friends
of the Earth International

<http://www.bund-nrw.de>

Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Aachen
Beteiligung des Landesbüros der Naturschutzverbände NRW
gemäß Schreiben vom 2. 7. 2014, Aktenzeichen FB 61/610-35030-2014

Unser Zeichen: AC 39-08.09 BLP

Aachen, 22. Aug. 2014 (21 Seiten)

34. BR-WO-08 - Sportplatz (S. 76) 1,8 ha

Stellungnahme Eignungsbewertung: nicht geeignet

Begründung: Nicht als Wohnbaufläche geeignet, da Verlust der Grünstruktur (Eichen mit Bruthöhlen, entsprechend Jagd- und Nahrungsareal) im Innenbereich. Vorschlag für alternative Planung: Umwandlung des Asche- in einen Rasenplatz; keine Kunststoffspielflächen.

35. BR-WO-09 - Tuchfabrik (S. 78) 6,3 ha

Stellungnahme Eignungsbewertung: geeignet

Begründung: Vorschlag für alternative Planung: Grünfläche von mindestens 10 m zur Vennbahn einarbeiten als begrünter Abstandstreifen.

36. EI-GE-04 - Deltourerb Ost (S. 80) 4 ha

Stellungnahme Eignungsbewertung: nicht geeignet

Begründung: Nicht als Gewerbebaufläche geeignet, vor allem wegen des Verlustes von unversiegelten Freiflächen im Außenbereich mit besonderer Betonung auf Verlust einer Obstwiese, im Weiteren negativ die Nähe zur Hochspannungsleitung. Da es sich bei dieser Fläche per Definition um eine „Restfläche“ handeln soll, nachdem die geplante BAB-AS die Landschaft parzelliert haben wird, ist fachlich zurückzuweisen. Regionale Kulturlandschafts-Grünzüge sind grundsätzlich als Naturgut zu erhalten. Vorschlag für alternative Planung: Einstellung der AS-Planung, da Emissionsbelastungen für Mensch und Natur inakzeptabel sind und die Landschaft zerschnitten wird.

Die Verbände sehen die Planungen Deltourerb West und Ost als sehr kritisch an. Beide Flächen stellen wichtige Nahrungs- und Jagdhabitats geschützter Vogel- und Fledermausarten dar, und sind für den Biotopverbund wichtig. Alte Bäume mit Höhlen und artenreiche Gebüsche stellen zudem potentielle Fortpflanzungsstätten für Brutvögel wie den Grünsprecht (vom NABU zum „Vogel des Jahres“ 2014 erklärt) dar. Zudem sind erhebliche negative Auswirkungen auf die Böden, Klima und Mikroklima, sowie auf das Grundwasser zu befürchten.

37. EI-GE-05 - Fringsbenden (S. 82) 4,7 ha, verkleinert dargestellt

Stellungnahme Eignungsbewertung: nicht geeignet

Begründung: Nicht als Gewerbebaufläche geeignet, da es sich um das Speisungsgebiet der Rödgerbaches handelt und zudem eine weitere landwirtschaftliche Fläche verloren geht.

38. EI-GE-06 - Deltourerb West Variante 2 (S. 84) 9 ha

Stellungnahme Eignungsbewertung: nicht geeignet

Begründung: Mit Verweis auf die Begründung unter Absatz 36 nicht als Gewerbebaufläche geeignet. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass hier die landwirtschaftliche Existenz in Aachen-Eilendorf, also siedlungsnah, durch Versiegeln des wertvollen landwirtschaftlichen Grünlandes gefährdet wird.

Stellungnahme der Verwaltung zur vorgeschlagenen Grünfläche am Vennbahnweg:

Der Vennbahnweg ist als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Unmittelbar an den Vennbahnweg angrenzend stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. Für die Darstellung von Maßnahmen wie einem 10 m breiten Grünstreifen ist die Darstellung zu kleinteilig. Insofern kann der Forderung nicht gefolgt werden.

Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung eines 10m breiten Grünstreifens entlang der Vennbahntrasse erfolgt nicht auf Ebene des Flächennutzungsplanes.

Hinsichtlich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 144 ist festzuhalten, dass sich der Bereich der Vennbahn außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung befindet. Siehe hierzu Stellungnahme zur Eingabe 1.

Abwägungsvorschlag:

Es wird empfohlen, die Anregung auf Ebene des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030 und in Bezug auf die Änderung Nr. 144 zurück zu weisen.

Auf Ebenen des Flächennutzungsplanes erfolgt keine Berücksichtigung.