

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1083/WP17 Status: öffentlich AZ: 35031-2015 Datum: 06.11.2018 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 und Bebauungsplan Nr. 978 - Niederforstbacher Straße/ Beckerstraße - hier: <ul style="list-style-type: none"> - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB - Empfehlung zum Änderungsbeschluss / Satzungsbeschluss 										
Beratungsfolge: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>05.12.2018</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Brand</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>06.12.2018</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	05.12.2018	Bezirksvertretung Aachen-Brand	Anhörung/Empfehlung	06.12.2018	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
05.12.2018	Bezirksvertretung Aachen-Brand	Anhörung/Empfehlung								
06.12.2018	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, für beide Bauleitplanverfahren zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 978 - Niederforstbacher Straße/Beckerstraße- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Rat, die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 - Niederforstbacher Straße/Beckerstraße- zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, für beide Bauleitplanverfahren zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 978 - Niederforstbacher Straße/Beckerstraße- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Des Weiteren empfiehlt er dem Rat, die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 - Niederforstbacher Straße/Beckerstraße- zu beschließen.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens (/Beschlusslage

- Programmberatung PLA: 06.04.2017 (FB 61/0650/WP17) [B-Plan]
- Programmberatung Bezirk 10.05.2017 (FB 61/0650/WP17) [B-Plan]
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – vom 12.06. bis zum 23.06.2017 [B-Plan]
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
im Rahmen der FNP Neuaufstellung - vom 23.06.2014 bis zum 01.08.2014 [FNP]
- Termin der öffentlichen Anhörung – 14.06.2017 [B-Plan/FNP]
- Beteiligung der Behörden – vom 12.06. bis zum 17.07.2017
- Aufstellungs- und Offenlagebeschluss Bezirk: 02.05.2018 (FB 61/0929/WP17) [B-Plan/FNP]
- Aufstellungs- und Offenlagebeschluss PLA: 17.05.2018 (FB 61/0929/WP17) [B-Plan/FNP]
- Öffentliche Auslegung - vom 09.07. bis zum 10.08.2018 [B-Plan/FNP]
- Beteiligung der Behörden - vom 09.07. bis zum 10.08.2018 [B-Plan/FNP]

Bebauungsplan

Es soll ein Angebotsbebauungsplan in Verbindung mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB aufgestellt werden. Auch wenn die Voraussetzungen für einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gem. § 12 BauGB grundsätzlich vorliegen, wurde aufgrund der Größe des Plangebietes und der Vielzahl der definitions-notwendigen Einzelbauvorhaben auf die Anwendung eines VEP 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 musste im Verfahren ein Umweltbericht und eine Eingriffs-/ Ausgleichs-bilanzierung erstellt werden. Die beabsichtigte Nutzung des Geländes weicht von den Darstellungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans ab. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Am 02.05.2018 hat die Bezirksvertretung Brand dem Planungsausschuss den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss einstimmig unter Berücksichtigung von 13 Zusatzpunkten empfohlen. Die Verwaltung hat die Punkte ausgiebig geprüft und hat Stellungnahmen zu deren Umsetzbarkeit verfasst. Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.05.2018 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss einschließlich der Stellungnahmen der Verwaltung (Tischvorlage 17.05.2018) beschlossen. Die Anpassungsmaßnahmen wurden in die Bauleitplandokumente aufgenommen und die Öffentlichkeitsbeteiligung mit den so geänderten Planunterlagen durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes wurde in der Zeit zwischen 09.07. bis zum 10.08.2018 durchgeführt. Sowohl der Öffentlichkeit als auch den Behörden wurde in dem o.g. Zeitraum die Planung im Internet sowie in der Planoffenlage für einen Monat zugänglich gemacht.

Änderung des Flächennutzungsplanes 1980

Die im Bereich der Planung greifende Darstellung des Flächennutzungsplans 1980 stellt den Bereich als **gewerbliche Baufläche** und für einen Teilbereich im Südosten, zum Vennbahnweg hin, als **landwirtschaftliche Fläche** 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. Ziel der Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes – Niederforstbacher Straße / Beckerstraße – ist die Ausweisung des gesamten Planbereiches als **Wohnbaufläche**.

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030

Der Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 stellt den in Rede stehenden Bereich bereits als **Wohnbaufläche** dar. Das Vorhaben wäre somit konform mit der voraussichtlichen Zielsetzung des Entwurfes zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030, den Bereich für Wohnbebauung zu entwickeln.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Von der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme haben 14 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht. Fünf Eingaben sind gleichlautend und wurden von den Eigentümern der Parzellen 1986 und 1993 unterzeichnet, die eine Berücksichtigung eines Wegerechtes im Bebauungsplan fordern. Die Themen, Erhalt der vorhandenen Vegetation, Verkehrsbelastung, die Höhe und Dichte der geplanten Gebäude - vor allem im Übergang zu der Bestandsbebauung im Bereich der Niederforstbacher Straße - sowie das Thema der Vereinbarkeit der geplanten Bebauung mit den denkmalgeschützten Gebäuden im Umfeld bewegt die Bürgerinnen und Bürger. Weiterhin wurde der Fuß- und Radverkehr thematisiert und die Annahme der anteiligen Verkehrsmengen im Verkehrsgutachten in Zweifel gezogen. Durch den Anwalt eines betroffenen Nachbarn wurde mitgeteilt, dass im Grenzbereich des Plangebietes Feuersalamander leben und es sich hierbei um eine besonders geschützte Art handelt. Sämtliche Eingaben, sowie eine ausführliche Stellungnahme der Verwaltung hierzu, sind der Vorlage als Anlage beigefügt. Eine Eingabe bezüglich einer zu geringen Breite des Gehweges im Zehntweg hat mit einer gleichlautenden Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde zu einer Anpassung der Planung geführt. Im städtebaulichen Vertrag werden eine Verpflichtung zur Verbreiterung des Fußweges auf den Grundstücken des Vorhabenträgers und die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit verankert.

Für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren wurden keine Anregungen / Eingaben gemacht.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel wurden 28 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Acht Behörden haben planungsrelevante Eingaben abgegeben, die bei dem Abwägungsvorschlag berücksichtigt wurden. Nachfolgend werden die wesentlichen Eingaben kurz zusammengefasst.

LVR Bodendenkmalbehörde

Aufgrund eines Verdachts wurde bereits eine kleinflächige Sachverhaltsermittlung durchgeführt, die jedoch keine relevanten Befunde erbracht hat. Da nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass dennoch Bodendenkmale vorhanden sind, bittet der LVR- Amt für Bodendenkmalpflege um die Aufnahme eines Textbausteins als Hinweis für die Schriftlichen Festsetzungen.

LVR Baudenkmäler

In der Stellungnahme weist der LVR darauf hin, dass die Denkmalschutzsituation des Umfeldes stärker im Umweltbericht zu betrachten sei und sieht in der Agglomeration der Denkmale im Umfeld einen Denkmalbereich, der Einfluss auf die Neubebauung haben sollte. Außerdem wird mitgeteilt, dass das Wegekreuz am Kreisverkehr mittlerweile unter Denkmalschutz gestellt wurde und entsprechend im Bauleitplanverfahren zu würdigen ist. Die Untere Denkmalbehörde hat sich fachlich mit der Stellungnahme des LVR auseinander gesetzt und relativiert die Darstellung.

Straßenverkehrsbehörde

Die Straßenverkehrsbehörde sieht unterschiedliche Punkte, die in dem Bauleitplanverfahren noch geregelt werden müssen. Zum einen soll der Fahrgastunterstand an der Niederforstbacher Straße auf der privaten Fläche durch eine vertragsrechtliche Einigung gesichert werden. Zum anderen wird kritisch angemerkt, dass der Gehweg des Zehntweges nicht wie im Verkehrsgutachten dargestellt 1,50 m sondern lediglich 1,20 m breit ist und an drei Stellen zusätzlich durch Laternenmasten auf 1,00 m eingeschränkt wird. Unter anderem ist durch die anliegend geplante Kindertagesstätte mit einer entsprechend hohen Nutzerfrequenz des Fußweges zu rechnen. Sowohl die dauerhafte Nutzung des Bushalteshäuschens als auch eine Verbreiterung des Gehweges auf 2,00 m wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Untere Wasserbehörde

Die untere Wasserbehörde stellt dar, dass bestimmte Anforderungen an die Beseitigung der Abwässer zu stellen sind, die im städtebaulichen Vertrag zu fixieren sind.

Untere Bodenschutzbehörde

Diverse Gutachten zu Belastungen und Unfällen zu Zeiten der Tuchfabrikation kommen zu dem Schluss, dass keine Gefährdungen für die Umwelt bestehen. Dennoch fordert die Untere Bodenschutzbehörde eine Verbindlichkeit für eine gutachterliche Begleitung bei den Abbrucharbeiten. Diese Verpflichtung soll entweder in den Abbruchartrag oder dem städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

Für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren wurden keine Anregungen / Eingaben gemacht.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt.

4. Empfehlung zum Änderungsbeschluss / Satzungsbeschluss

Durch die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 und den Bebauungsplan Nr. 978 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau geschaffen werden. Nach den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung führen die Eingaben der Öffentlichkeit und der Behörden nicht zu einer Änderung des Rechtsplans und nur zu einer Ergänzung der Hinweise in den Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden klarstellend ergänzt. Der städtebauliche Vertrag wurde um die Verpflichtung einer Eintragung der Grunddienstbarkeit zur Verbreiterung des Gehweges Zehntweg ergänzt.

Die Verwaltung empfiehlt den Bebauungsplan Nr. 978 –Niederforstbacher Straße/Beckerstraße- als Satzung zu beschließen. Des Weiteren empfiehlt sie, die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 – Niederforstbacher Straße / Beckerstraße – in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

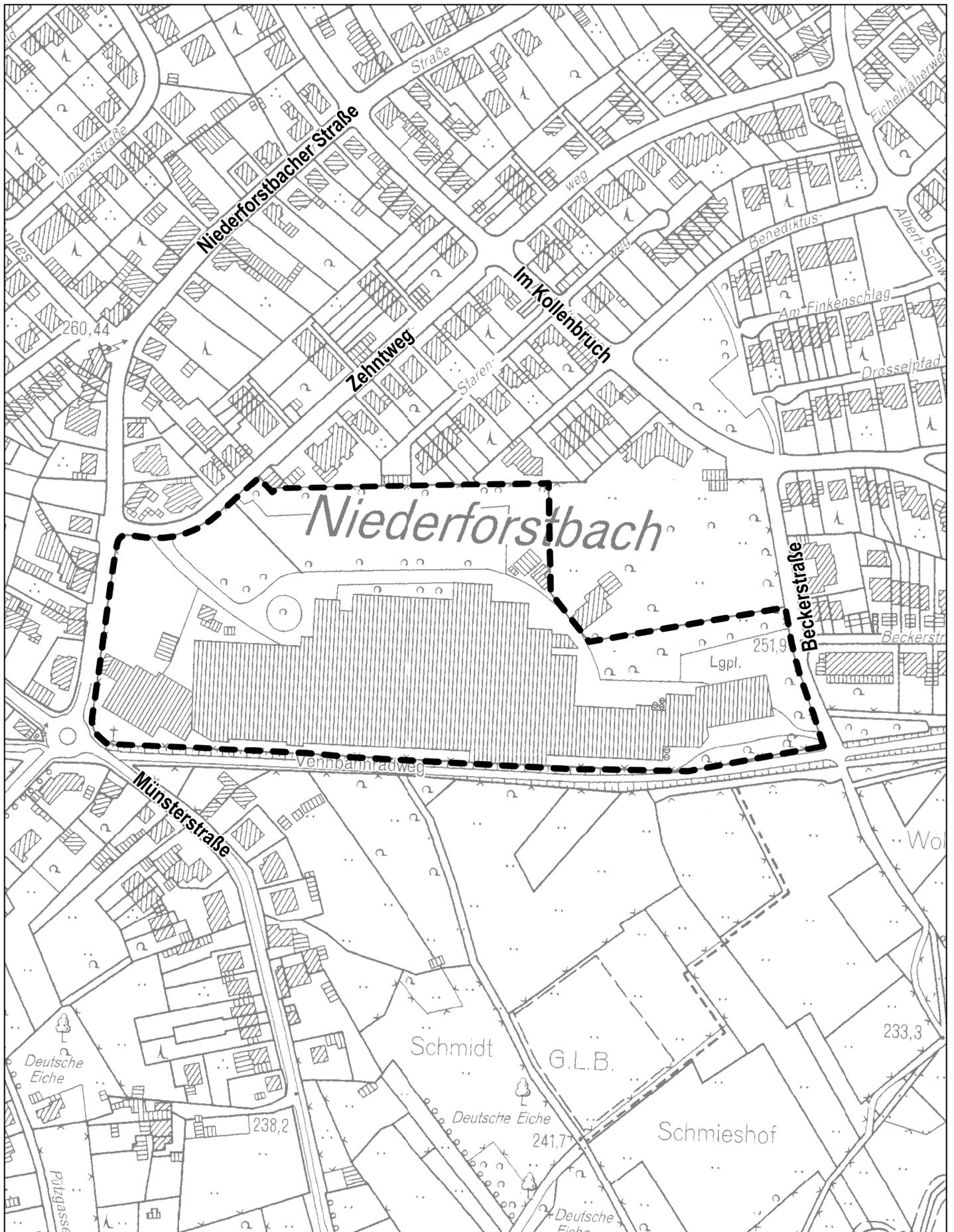
Anlage/n:

1. Übersichtsplan [B-Plan]
2. Luftbild [B-Plan]
3. Rechtsplan [B-Plan]
4. Schriftlichen Festsetzungen [B-Plan]
5. Begründung [B-Plan]
6. Zusammenfassende Erklärung [B-Plan]
7. Übersichtsplan [FNP Nr. 144]
8. Luftbild [FNP Nr. 144]
9. Verfahrensplan [FNP Nr. 144]
10. Begründung mit Umweltbericht [FNP Nr. 144]
11. Zusammenfassende Erklärung [FNP Nr. 144]

gemeinsame Dokumente

12. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
13. Abwägungsvorschlag Behörden

Bebauungsplan - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße -



Bebauungsplan - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße -

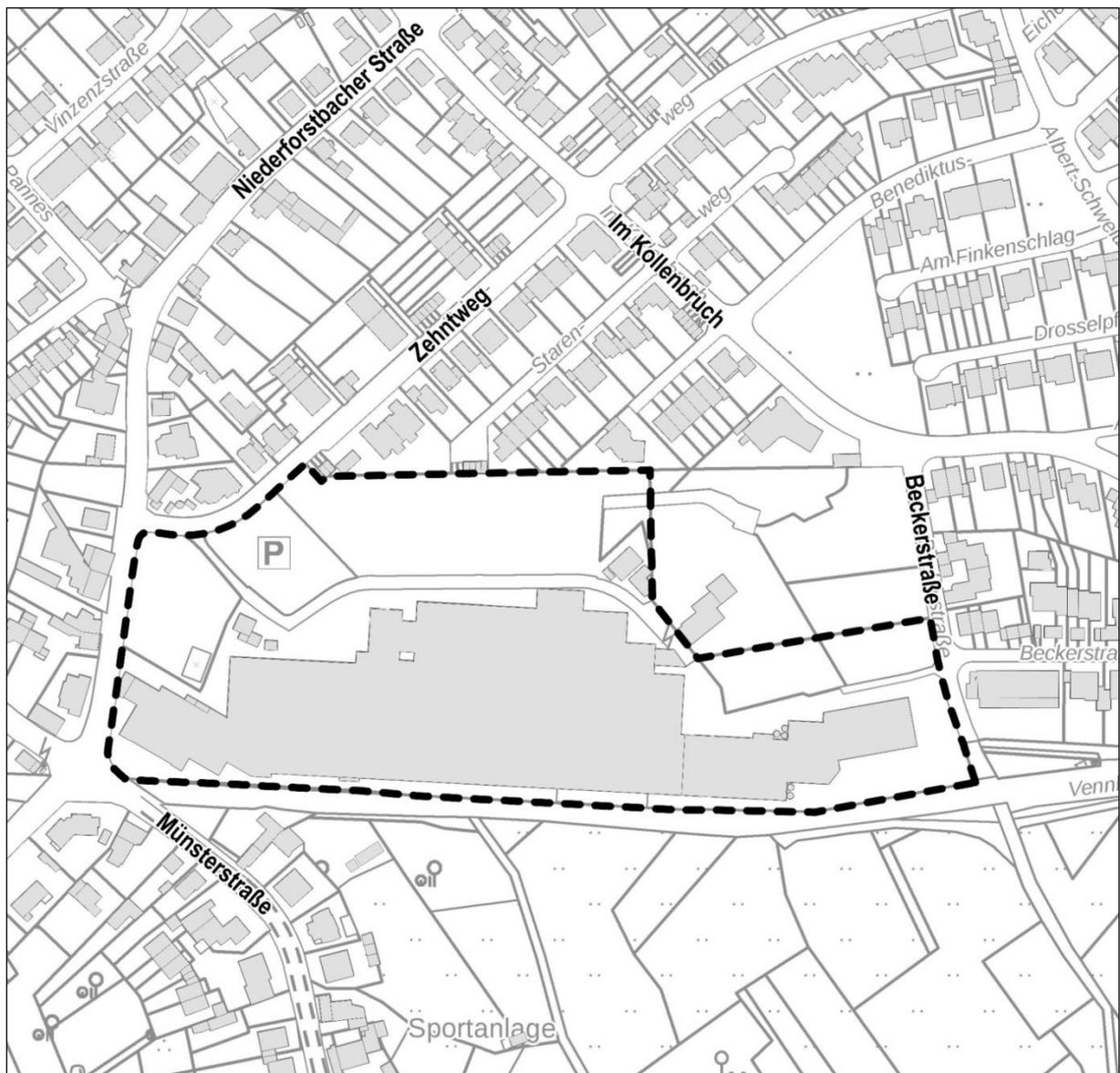


Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 978 -Niederforstbacher Straße / Beckerstraße-

im Stadtbezirk Aachen - Brand

für den Bereich zwischen Niederforstbacher Straße, Zehntweg, Starenweg, Beckerstraße und Vennbahnweg
zum Satzungsbeschluss

Stand 06.11.2018



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

Die unter Nr. 1 und 3 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 Geländenniveau 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
Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW hingewiesen (Meldepflicht und Verbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern): Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde unverzüglich der Stadt Aachen als Untere Denkmalbehörde (Lagerhausstraße 20, 52058 Aachen, Tel.: 0241/432-6164, denkmalpflege@mail.aachen.de) oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0) zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten, bis die Weisung der zuständigen Stelle für die Fortsetzung der Arbeiten vorliegt. Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einem Bußgeld geahndet (§ 41 DSchG NRW). Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Unterschutzstellung und damit einhergehend deren Erhalt in der originalen Lage zu rechnen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung besteht. In diesem Fall könnten Umplanungen notwendig werden.
- 1.3 Baudenkmal
Nach der Offenlage, während des laufenden Bebauungsplanverfahrens, wurde das Wegekreuz im Bereich des Kreisverkehrs Niederforstbacher Straße / Münsterstraße am 17.09.2018 in die Denkmalliste der Stadt Aachen unter der laufenden Nummer 03621 aufgenommen.

1.4 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.

1.5 Gutachterliche Begleitung während des Rückbaus

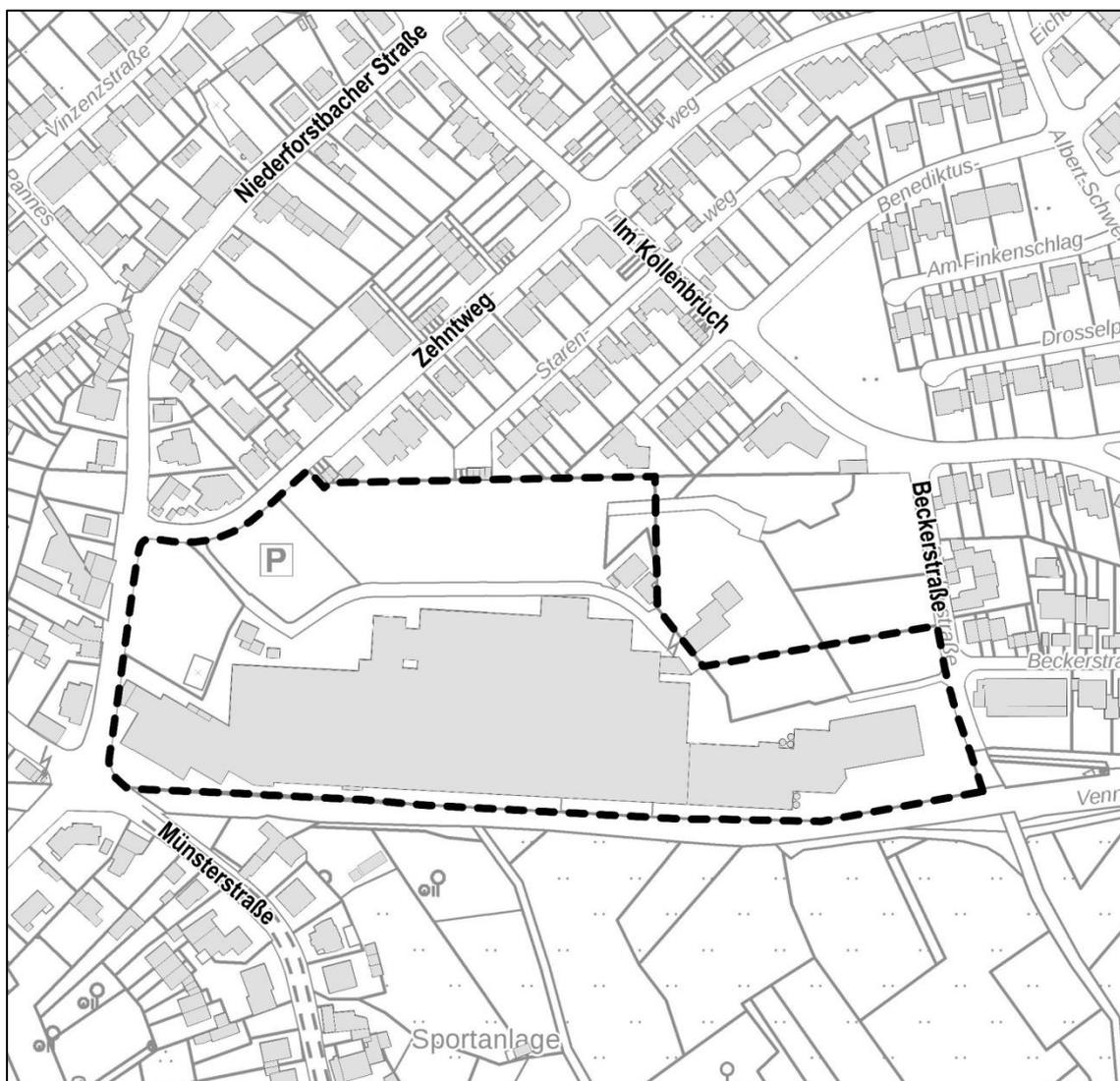
Da durch die ehemals gewerbliche Nutzung verursachte kleinräumige Bodenbelastungen nie gänzlich ausgeschlossen werden können, ist der Rückbau der Tuchfabrik gutachterlich durch einen Sachverständigen für Altlastenfragen zu begleiten. Die schwermetallbelastete Oberflächenbefestigung des Parkplatzes an 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
zum Satzungsbeschluss

Stand 06.11.2018



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	12
3.7	Soziale Infrastruktur	12
3.8	Jugend- und Familienfreundlichkeit	12
3.8.1	Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben	13
3.8.2	Erlebnismultifunktionalität im Gebiet	13
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	14
3.9.1	Mindestanforderung.....	14
3.9.2	Standortwahl der Bebauung	14
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	15
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	16
4.3	Bauweise	19
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	20
4.5	Nebenanlagen.....	21
4.6	Stellplätze und Tiefgarage	21
4.7	Lärmschutz	21
4.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21
4.9	Grünflächen	22
4.10	Gestalterische Maßnahmen	22
5.	Umweltbericht	24
5.1	Einleitung	24

5.1.1	Lage und Beschreibung des Plangebietes	24
5.1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	24
5.1.3	Rechtliche Einbindung und die sich daraus ableitenden Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	25
5.1.4	Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange	25
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	26
5.2.1	Schutzgut Mensch	26
5.2.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt.....	31
5.2.3	Schutzgut Boden	33
5.2.4	Schutzgut Fläche.....	37
5.2.5	Schutzgut Wasser.....	38
5.2.6	Schutzgut Luft und Klima.....	40
5.2.7	Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild	41
5.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	43
5.2.9	Umweltauswirkungen durch die Bauphase.....	44
5.2.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	44
5.2.11	Risiken für die menschliche Gesundheit.....	44
5.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	45
5.3.1	Bei Durchführung der Planung	45
5.3.2	Nullvariante.....	46
5.3.3	Alternativplanung / wesentliche Gründe für die getroffene Wahl	47
5.4	Grundlagen	47
5.5	Monitoring	48
5.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	48
5.6.1	Schutzgut Mensch	48
5.6.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	48
5.6.3	Schutzgut Boden	49
5.6.4	Schutzgut Fläche.....	49
5.6.5	Schutzgut Wasser.....	50
5.6.6	Schutzgut Luft und Klima.....	50
5.6.7	Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild.....	50
5.6.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	51
5.6.9	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	51
5.6.10	Risiken für die menschliche Gesundheit.....	51
5.6.11	Fazit.....	51
6.	Auswirkungen der Planung	51
7.	Vertragliche Regelungen	51
8.	Kosten	52
9.	Plandaten	52

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 das Flurstück 3990 (ehemals 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

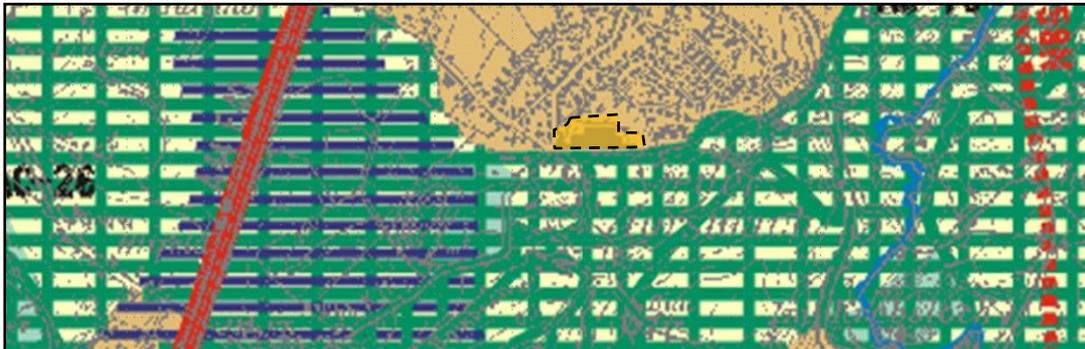


Abbildung 1: gültiger Regionalplan
Quelle: www.bezreg-koeln.nrw.de

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.

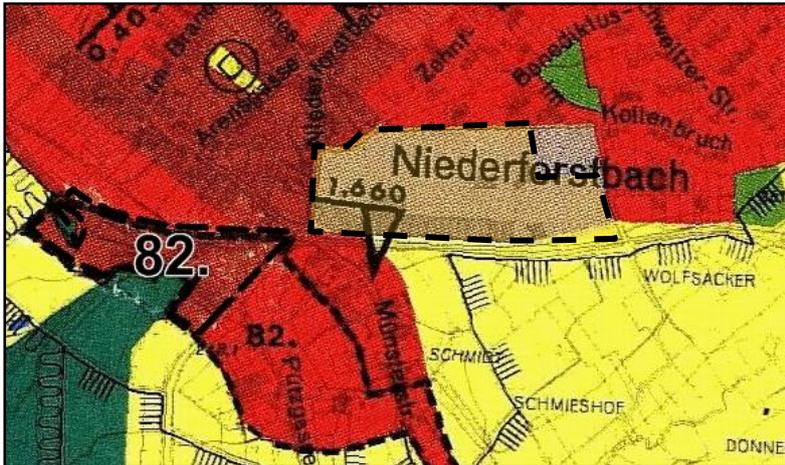


Abbildung 2: gültiger Flächennutzungsplan
Quelle: Stadt Aachen



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.

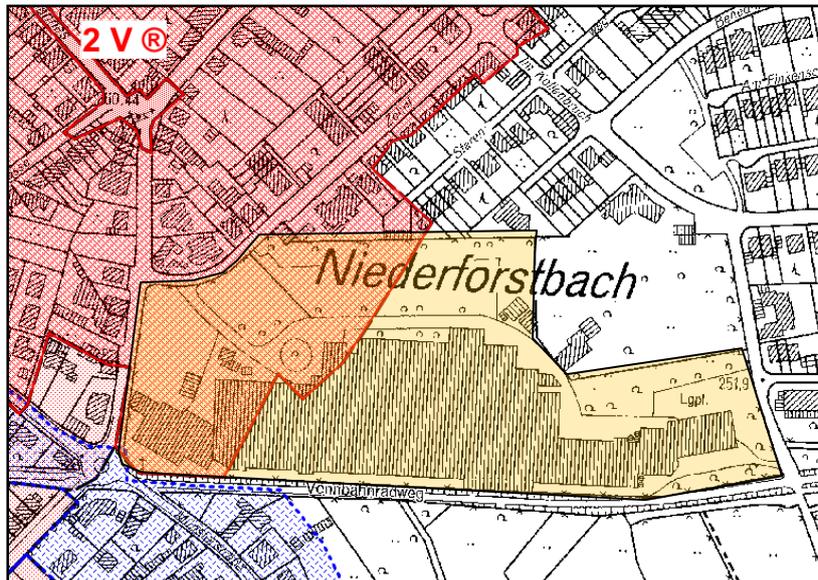


Abbildung 4: Überschneidung des Durchführungsplans Nr. 2 mit dem Plangebiet,
Quelle: www.aachen.de

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 Campuserweiterung 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 Innenentwicklungsbereiche 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. Zurzeit wird die Erschließung des Flurstückes 1986 und den daran anschließenden Flurstücken 1987 bis 1993 über ein Wegerecht gesichert. Um den Anschluss an das Flurstück 1986 und den damit verbundenen Flurstücken 1987 bis 1993 dauerhaft zu sichern wird der nordöstliche Erschließungsstich als öffentlich Verkehrsfläche festgesetzt. Es wird mit der im Plan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche erstmals die für die Nutzung dieser Grundstücke rechtlich erforderliche öffentliche Erschließung gewährleistet. Die Erschließungsstraße nimmt im Wesentlichen den Verlauf des Wegerechts auf. Auch den Anschluss der notwendigen Ver- und Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz wird somit gewährleistet. Tatsächlich werden durch die nunmehr öffentliche Erschließung keine Umwege für die Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 1986 bis 1993 verursacht. Die bestehenden Wegelängen und auch Steigungsverhältnisse werden beibehalten. Durch die neuangelegten öffentlichen Verkehrsflächen verbessert sich qualitativ die Erschließungssituation.

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 vorhandene Gehwegbreite im Zehntweg ist für die beabsichtigte Nutzung mit ca. 1,00 m nicht ausreichend dimensioniert. Insbesondere durch die geplante Kindertagesstätte ist mit einer gesteigerten Fußgängerfrequenz zu rechnen. Entsprechend der Forderung der Straßenverkehrsbehörde soll der Gehweg auf 2,00 m -zulasten der angrenzenden privaten Grundstücke- vergrößert werden. Die Herstellung soll durch den Vorhabenträger erfolgen und die dauerhafte Verfügbarkeit durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit notariell gesichert werden. Die Verpflichtung zur Herstellung des Gehweges und Umsetzung der Grunddienstbarkeit wird verbindlich im städtebaulichen Vertrag geregelt.

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 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 er-

reichen. 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 Spielplatz und Quartierstreffpunkt realisiert, eine weitere private Grünfläche wird ebenfalls als Spielplatz 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 gele-

gene 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 Schienenthaltepunkt ‚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 Entwicklung 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 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 Konzeptes 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 umfänglich 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. Vorgelagerte 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.

Geschossflächenzahl

In den Teilbereichen des allgemeinen Wohngebietes (WA 1), die mit Einfamilienhäusern bebaut werden, wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bis 1,1 auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes zugelassen. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser (WA 2 bis WA 5) wird eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 zugelassen, ebenfalls auf Basis des städtebaulichen Konzeptes.

Die Terrassierung des Geländes hat in Kombination mit dem städtebaulichen Konzept zur Folge, dass die Zufahrten zu den Tiefgaragen teilweise höhengleich zu den jeweiligen Erschließungsstraßen und die Wohngeschosse jeweils oberhalb liegen. Dadurch können die Tiefgaragen teilweise die Wirkung eines Vollgeschosses haben. Das betrifft ausschließlich die Gebäude, die oberhalb der Erschließungsstraßen angeordnet sind (in der Regel die nördlich liegenden Bauwerke).

Das städtebauliche Konzept sieht für die Gebäude gestaffelte Höhen vor, die durch die Festsetzung von zwei unterschiedlichen Baugrenzen gewährleistet werden. Eine Baugrenze legt die Aussenmaße der Gebäude bis zu einer Höhe von zwei (EFH) oder drei (MFH) Vollgeschossen fest. Eine zweite Baugrenze, die gegenüber der ersten an bis zu zwei Gebäudekanten um bis zu 4 m zurückspringt, lässt eine um jeweils ein Geschoss höhere Gebäudehöhe zu.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl soll auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes gewährleisten, dass oberhalb der Tiefgaragen und im Rahmen der gestaffelten Höhenfestsetzungen das Maß der baulichen Nutzung die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO von 1,2 nicht überschreitet und teilweise (mit 0,8 – 1,1) auch unterschreitet.

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.

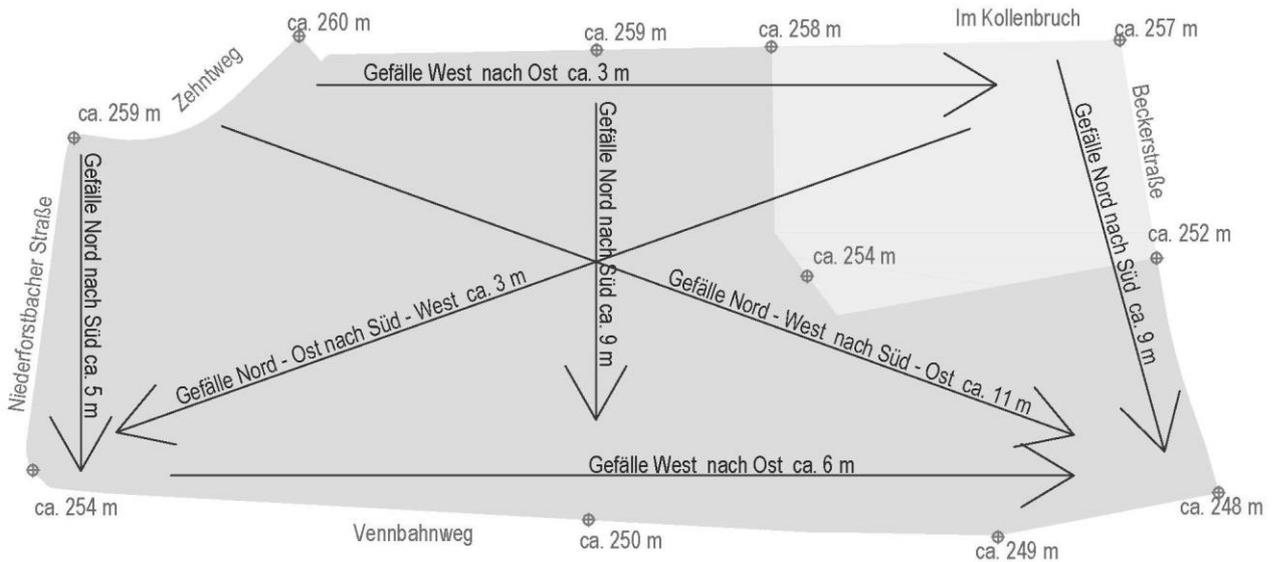


Abbildung 6: Systematische Darstellung der Höhenverläufe

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).

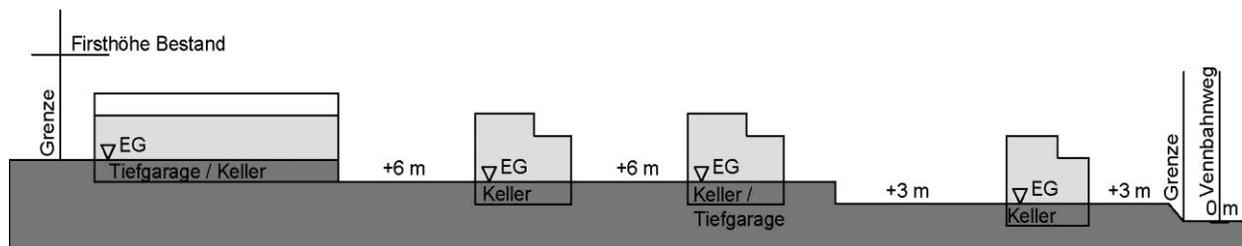


Abbildung 7: Systemschnitt (Nord - Süd) im Bereich der Einfamilienhäuser

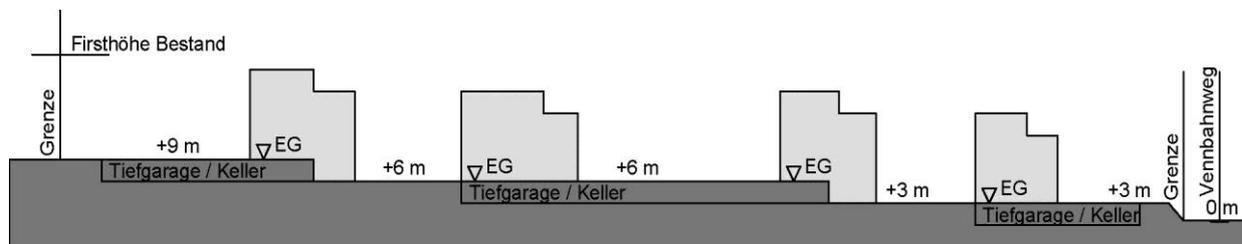


Abbildung 8: Systemschnitt (Nord - Süd) im Bereich der Mehrfamilienhäuser

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.

Bei geringen Schallüberschreitungen, wie im vorliegenden Fall, kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden von vorneherein nicht in Betracht, weil sie in der Örtlichkeit nicht ausführbar sind. Die Lärmschutzwand müsste ca. 5 bis 6 m hoch werden und an dem Gebäudeende ca. 3 bis 4 Meter länger sein als das eigentliche Gebäude, was in keinem Verhältnis (weder städtebaulich noch wirtschaftlich) zu dem erreichbaren Schallschutz stehen würde. Darüber hinaus müsste die Schallschutzwand in Höhe der Eingangsbereiche unterbrochen werden oder im Bereich der Lärmschutzwand müssten parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche Erschließungswege angelegt werden, die die Erreichbarkeit der zukünftigen Gebäude stark beeinträchtigen würden.

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 ‚Spielplatz / 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.

Ansonsten ist die Grün- und Gestaltungssatzung im Plangebiet anzuwenden.

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 Durchfahrtssperre vorhanden ist und somit jedes Ziel im Tuchmacherviertel von allen Erschließungspunkten aus erreicht werden kann.

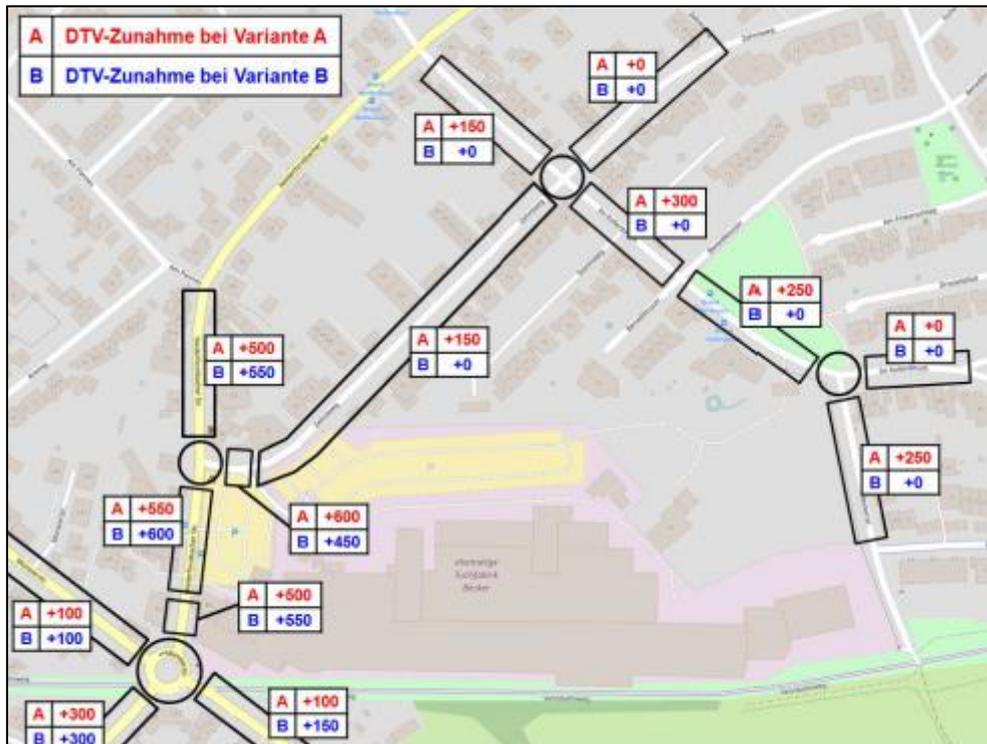


Abbildung 9: Prognostizierte Verkehrsbelastung der Erschließungsvarianten A und B
[Quelle: Verkehrsgutachten BSV, Kartengrundlage: OpenStreetMap]

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 Lärmaufkommen (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 abzurechenden 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 Baugebietes 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 (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 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 Jagdhabitate 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 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 Bebau-

ungsplanes 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 derzeitigem 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 Nahrungshabitat 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 derzeitigem Planungsstand ca. 187 Ersatzbäume zu pflanzen oder monetär auszugleichen.

Nach derzeitigem Stand der Planung sind 50 Ersatzbäume auf den öffentlichen bzw. mit Gehrecht belegten Flächen innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Weitere 64 Bäume sind auf privaten Flächen der zukünftigen Eigentümer neu zu pflanzen und schließlich sind 71 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 ortsnahe 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 Hanges. 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 Plangebietes befanden sich bis zum 16.09.2018 keine eingetragenen Bau- oder Bodendenkmäler der Denkmalliste der Stadt Aachen. Am 17.09.2018 wurde nach der Offenlage, während des laufenden Bebauungsplanverfahrens, das Wegekreuz im Bereich des Kreisverkehrs Niederforstbacher Straße / Münsterstraße in die Denkmalliste der Stadt Aachen unter der laufenden Nummer 03621 aufgenommen. Darüber hinaus gibt es 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, Zehntweg 78). Der Schutz des Baudenkmals Zehntweg 78 beschränkt sich auf „Teile des Wohnhauses und Wirtschaftsgebäudes, reduziert auf „Außenwände“ als Teile des Wohnhauses und Wirtschaftsgebäudes“. Zu den unter Schutz stehenden Fassadenbereichen bestehen trotz der unmittelbaren Nachbarschaft aus dem Plangebiet kaum direkte Sichtbeziehungen, da sie durch Anbauten (z.B. Wintergarten), Garagenanlagen und das benachbarte Gebäude Zehntweg 76 verdeckt werden (siehe Abbildung 2). Eine kurzfristige Freistellung dieser Fassadenbereiche, die gegebenenfalls einen Umgebungsschutz hervorrufen könnten, ist nicht zu erwarten. Ein Wohnhaus südwestlich des Plangebietes (laufende Nummer 1162 der Denkmalliste der Stadt Aachen, Münsterstraße 223), ein Baudenkmal südwestlich des Plangebietes (laufende Nummer 1789 der Denkmalliste der Stadt Aachen, Münsterstraße 221) und ein Baudenkmal südwestlich des Plangebietes (laufende Nummer 1755 der Denkmalliste der Stadt Aachen Münsterstraße 222 und 224). Bei allen drei Baudenkmalern umfasst der Schutz die Außenwände und die Dachform, in dem Gebäudeensemble Münsterstraße 222 und 224 (Parzelle 3) ist auch das Treppenhaus als Teil der ehemaligen Hofanlage geschützt.

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 Wege-

führung 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.

Die zukünftige Wohnbebauung rückt im Gegensatz zur heutigen Fabrikbebauung vom Vennbahnweg und damit von der offenen Landschaft beziehungsweise von der Bebauung an der Münsterstraße ab. Zwischen der zukünftigen Wohnbebauung und der offenen Landschaft werden überwiegend private Gärten entstehen. Darüber hinaus wird die geschlossene Fabrikbebauung durch eine gegliederte offene Wohnbebauung ersetzt. Das künftige Landschaftsbild mit der neuen Wohnbebauung wird den Baudenkmalern eher entsprechen als die heutige Bebauung.

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 Staubeentwicklung 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 114 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 Bebauungsplan 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. Ca. zwei Drittel der Ersatzbäume (114) sollen im Plangebiet realisiert werden. Ca. ein Drittel der Ersatzbäume (73) 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 02.11.2018
- 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
- due diligence-report zu Gebäuderückbau, Bodenaltlasten, Baugrund, Flächenherrichtung und Erschließung HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Stand 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
- Überfüllungsschaden an einem Heizöltank, Freimessung des Sanierungsschurfs HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Stand 16.03.2004

- Bodensanierung im Bereich des Ölnfalles auf der Baustelle der Firma Grünzig GmbH im Werksgelände der Tuchfabrik Becker in 5100 Aachen-Brand, Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH, Stand 28.06.1991

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 beabsichtigen 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 Ersatzbäume 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 beabsichtigen 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 Q_{dr} = 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 Bodendenkmäler bekannt. Eine archäologische Prospektion ist durchgeführt worden und ergab keine Befunde für Bodendenkmäler. Während des Bauleitplanverfahrens wurde ein Wegekreuz in die Denkmalliste der Stadt Aachen aufgenommen und unterliegt somit den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes.
- 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>		ca. 20.130 m ²
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>		ca. 3.600 m ²
Plangebietsgröße gesamt	ca. 53.950 m²	ca. 53.950 m²

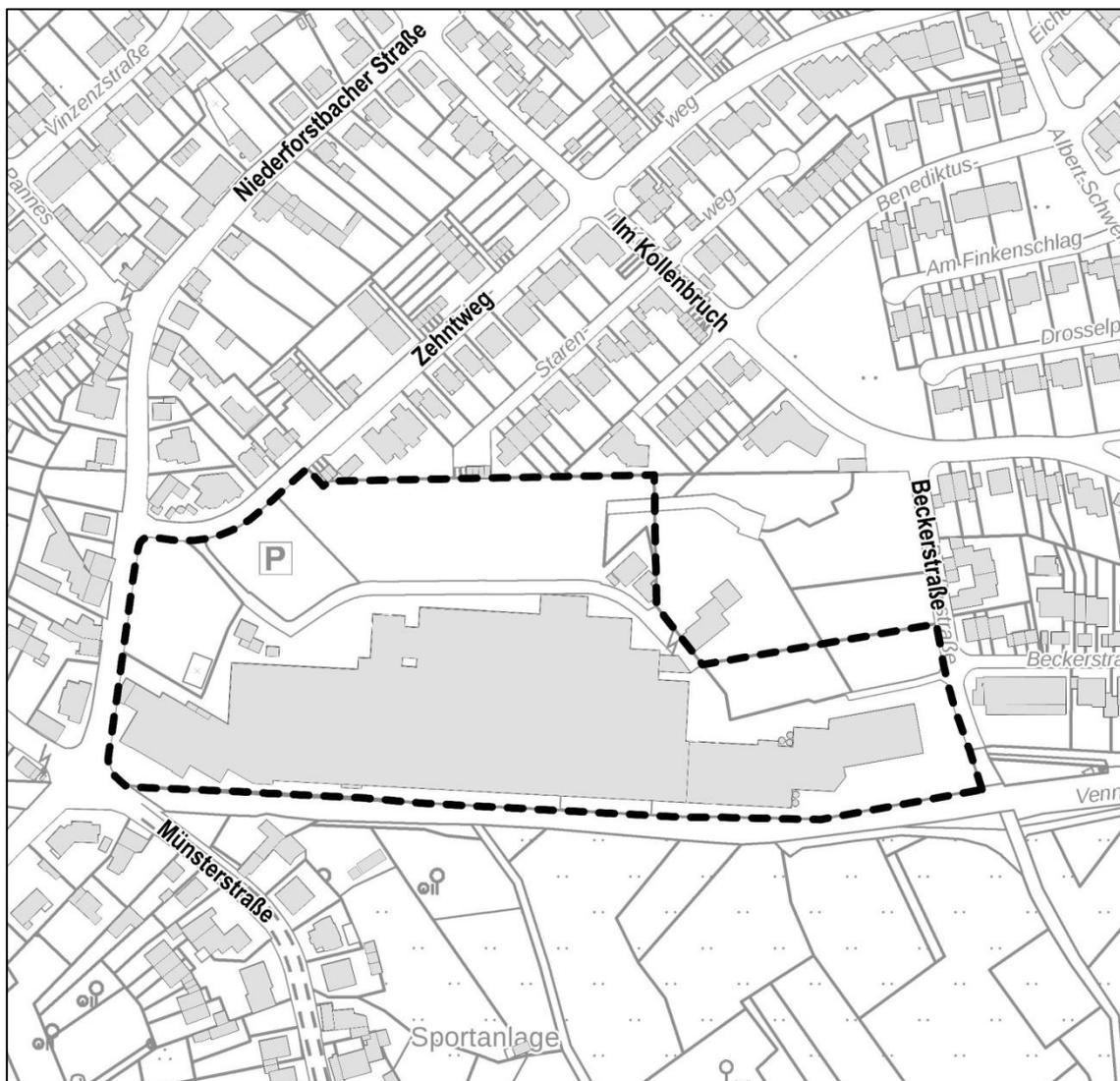
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 978 - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße -

im Stadtbezirk Aachen-Brand

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

(zum Satzungsbeschluss)

Stand, 06.11.2018



Lage des Plangebietes

1. **Verfahrensablauf**

09.03.2017	Beauftragung der Verwaltung der Stadt Aachen durch den Planungsausschuss, zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Städtebaulichem Vertrag durchzuführen
12.06.17 - 23.06.17	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Ausstellung der Planunterlagen und einer öffentlichen Anhörung am 14.06.2017 in der Bezirksverwaltung Aachen Brand
12.06.17 - 17.07.17	frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB)
09.07.18 - 10.08.18	Offenlage des Bebauungsplans
12.12.18	Satzungsbeschluss

2. **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

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 Teilbereich des Plangebietes 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 getroffen. Hierbei werden insbesondere,

- überbaubaren Grundstücksflächen,
- Kubatur der Gebäude,
- Höhenabwicklung,
- Erschließung,

betrachtet.

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.

3. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zu dem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung mit Umweltbericht durchgeführt. Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ist im Umweltbericht dargestellt. Zur Beurteilung der Umweltbelange wurden die nachfolgenden Gutachten und Untersuchungen erstellt:

- Verkehrsgutachten zur Projektentwicklung des Tuchmacherviertels in Aachen-Brand, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.- Ing. Reinhold Baier GmbH, Stand 02.11.2018
- 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
- due diligence-report zu Gebäuderückbau, Bodenalllasten, Baugrund, Flächenherrichtung und Erschließung HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Stand 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
- Überfüllungsschaden an einem Heizöltank, Freimessung des Sanierungsschurfs HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Stand 16.03.2004
- Bodensanierung im Bereich des Ölunfalles auf der Baustelle der Firma Grünzig GmbH im Werksgelände der Tuchfabrik Becker in 5100 Aachen-Brand, Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH, Stand 28.06.1991

Das ca. 5,4 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils Brand / Niederforstbach der Stadt Aachen. Im Plangebiet liegen die Verwaltungs- und Produktionsstätten der ehemaligen Tuchfabrik mit den Erschließungsanlagen. Diese baulichen Anlagen werden im Rahmen der Umstrukturierung zurückgebaut. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Brand, Flur 18 und umfasst das Flurstück 3990 (ehemals 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. Der Versiegelungsgrad reduziert sich im Vergleich zum bisherigen Bestand.

An Umweltbelangen waren insbesondere die Belange des Schallschutzes, des Artenschutzes, des Baumschutzes und mit Blick auf die vergangene Nutzung der Bodenschutz zu beachten.

Da die Niederforstbacher Straße im Bereich des Plangebietes die Funktion einer Erschließungsstraße hat, waren für das Plangebiet Lärmpegelbereiche so festzusetzen, dass an den betroffenen Fassaden eine ausreichende Schalldämmung durch die Gebäudeteile sichergestellt wird. 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, Lärmpegel-

bereiche 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.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind mögliche Auswirkungen aus der tatsächliche Nutzung und Frequentierung der Tiefgarage und Tiefgaragenschließung und des daraus resultierenden Straßenverkehrs zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Schallimmissionen zu treffen. Für den Rückbau des bestehenden Gebäudes werden Schallschutzmaßnahmen im Zuge der Abrissgenehmigung festgelegt.

Planungsrelevante Arten sind nicht betroffen, daher sind artenschutzrechtliche Maßnahmen nicht erforderlich. Für die nachgewiesenen „Europäischen Vogelarten“ wird ein Freiraum zwischen Neubebauung und Vennbahnweg gesichert. Der Freiraum besteht aus privaten Gärten. 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 Nahrungshabitat 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.

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 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. 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 derzeitigem Planungsstand ca. 187 Ersatzbäume zu pflanzen oder monetär auszugleichen.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Offenlage des Bebauungsplanes eingereichten Anregungen wurden eingehend geprüft und in die Abwägung eingestellt. Folgende Themen waren die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen:

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

Von der Möglichkeit, eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 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.

Im Rahmen der Offenlage wurden 14 Stellungnahmen abgegeben, von denen fünf Stellungnahmen identisch waren und daher als eine Stellungnahme behandelt wurden. Eine Stellungnahme wurde nach Fristende ergänzend nachgereicht. Auch diese Stellungnahme wurde einer Prüfung und Abwägung zuteil.

Der Überwiegende Teil dieser Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Folgende Anregungen konnte nicht gefolgt werden:

- Veränderung der Verkehrsanbindung / Erschließung,
- Verringerung der Gebäudehöhen,
- Erstellung eines weiteren Verkehrsgutachtens / zusätzliche Verkehrszählung,
- Vergrößerung des Plangebietes,
- Erhalt Wallbepflanzung (auch teilweise als Biotop).

Die Gründe, der Ablehnung dieser Anregungen sind den Abwägungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 zu entnehmen.

5. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Drei hiervon haben drei 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.

Auf die Anregung der ASEAG und der Bezirksregierung wurde eingegangen. Der Stellungname der IHK wurde nicht gefolgt da die Umwandlung der Gewerbefläche der ehemaligen Tuchfabrik Becker in Brand entspricht den Zielsetzungen der Neuaufstellung des FNP für die Stadt Aachen.

Im Rahmen der Offenlage wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren erneut beteiligt.

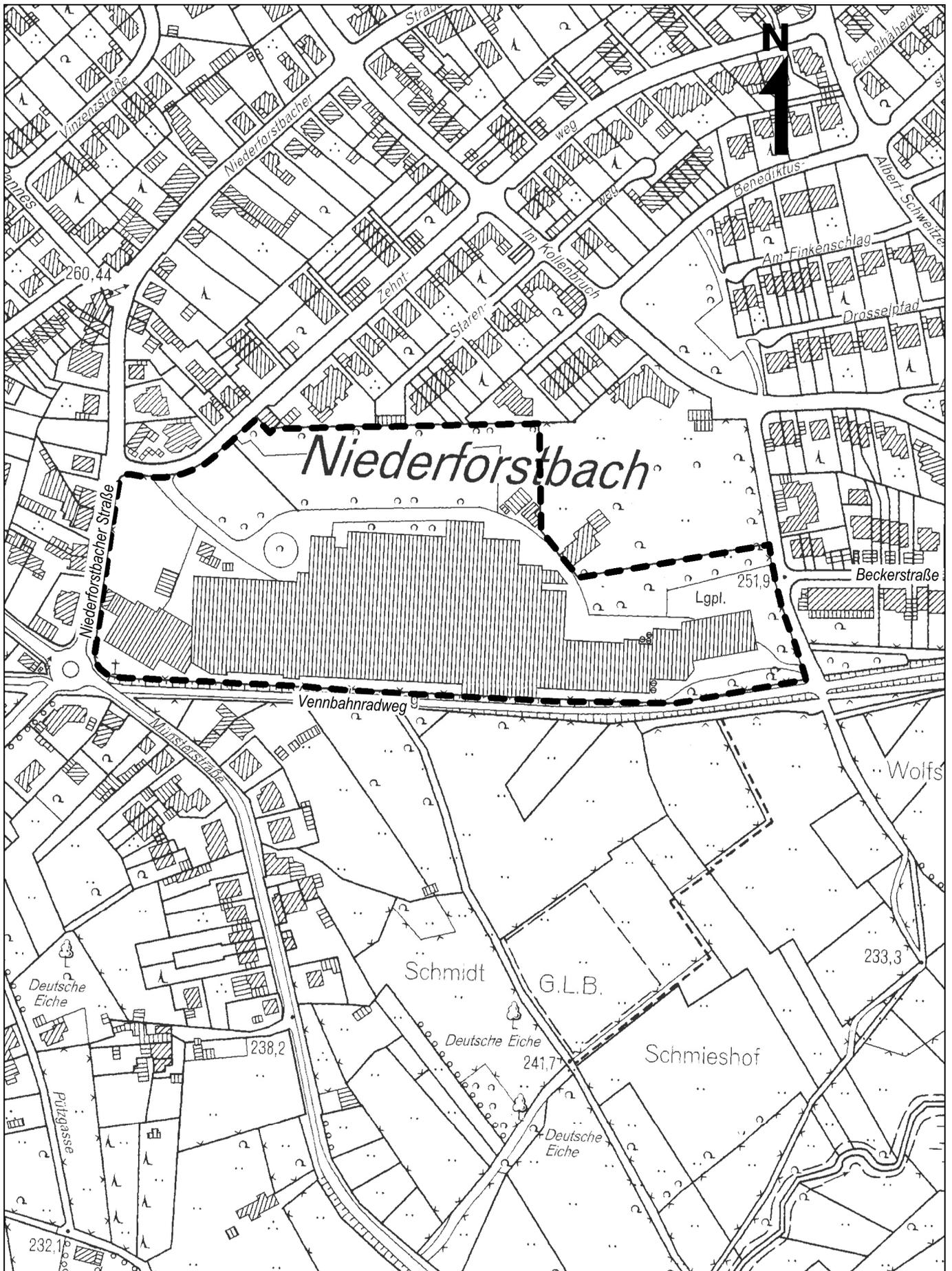
Hierbei wurde vonseiten des LVR Bodendenkmalpflege eine Konkretisierung der Hinweise in den schriftlichen Festsetzungen gewünscht, diese wurde durchgeführt.

Vonseiten des LVR Baudenkmäler wurde die Beachtung eines Denkmalschutzbereiches sowie redaktionelle Ergänzungen in der Begründung gebeten. Der Beachtung des Denkmalschutzbereiches wurde nicht nachgekommen da keiner vorhanden ist.

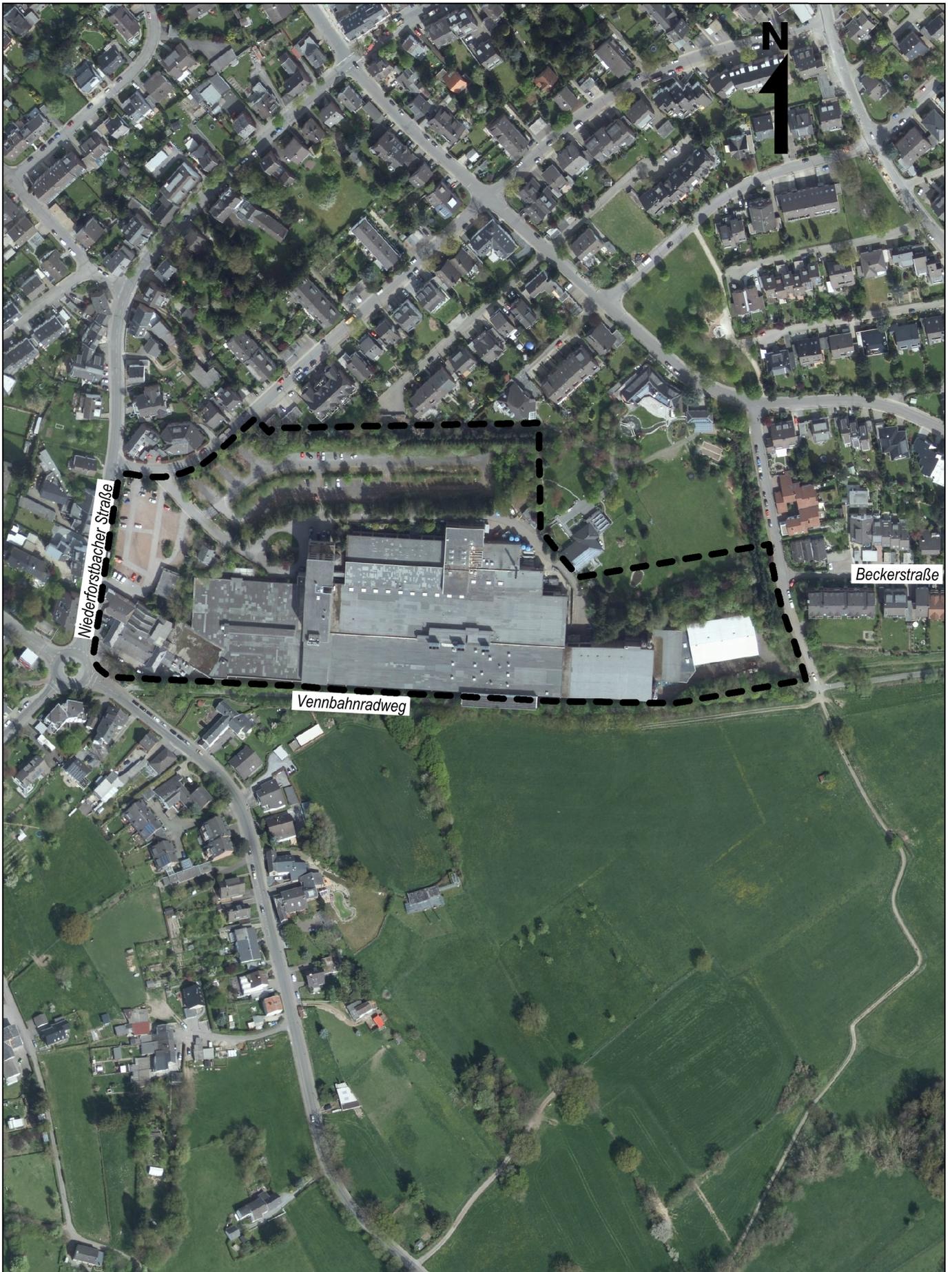
Vom Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen wurde eine Stellungnahme abgegeben die den Erhalt des Fahrgastunterstandes, der Herstellung von Mindestgehwegbreiten und der Beachtung der Sicherheit des Vennbahnweges gilt. Der Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde hat eine Stellungnahme zur Entwässerung abgegeben. Der Fachbereich Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde hat eine Stellungnahme zur Bodenschutz abgegeben. Die Belange der zuvor genannten Fachbereiche hatten keinen Einfluss auf die Planung, daher werden diese Belange im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat am 12.12.18 den der Bebauungsplans Nr.978 - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - als Satzung beschlossen hat.

FNP-Änderung Niederforstbacher Straße / Beckerstraße



FNP-Änderung Niederforstbacher Straße / Beckerstraße



Änderung Nr.144 des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen

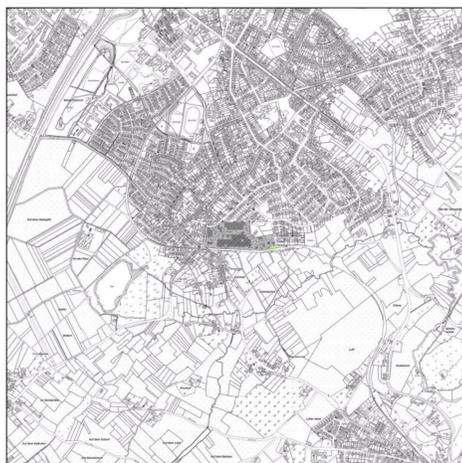
Bereich Niederforstbacher Straße / Beckerstraße

M 1 : 15.000



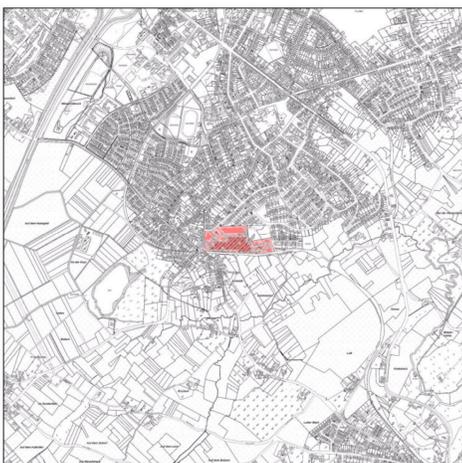
Bisherige Darstellungen

Hauptplan



Neue Darstellungen

Hauptplan



Darstellungen

- Wohnbauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Flächen für die Landwirtschaft

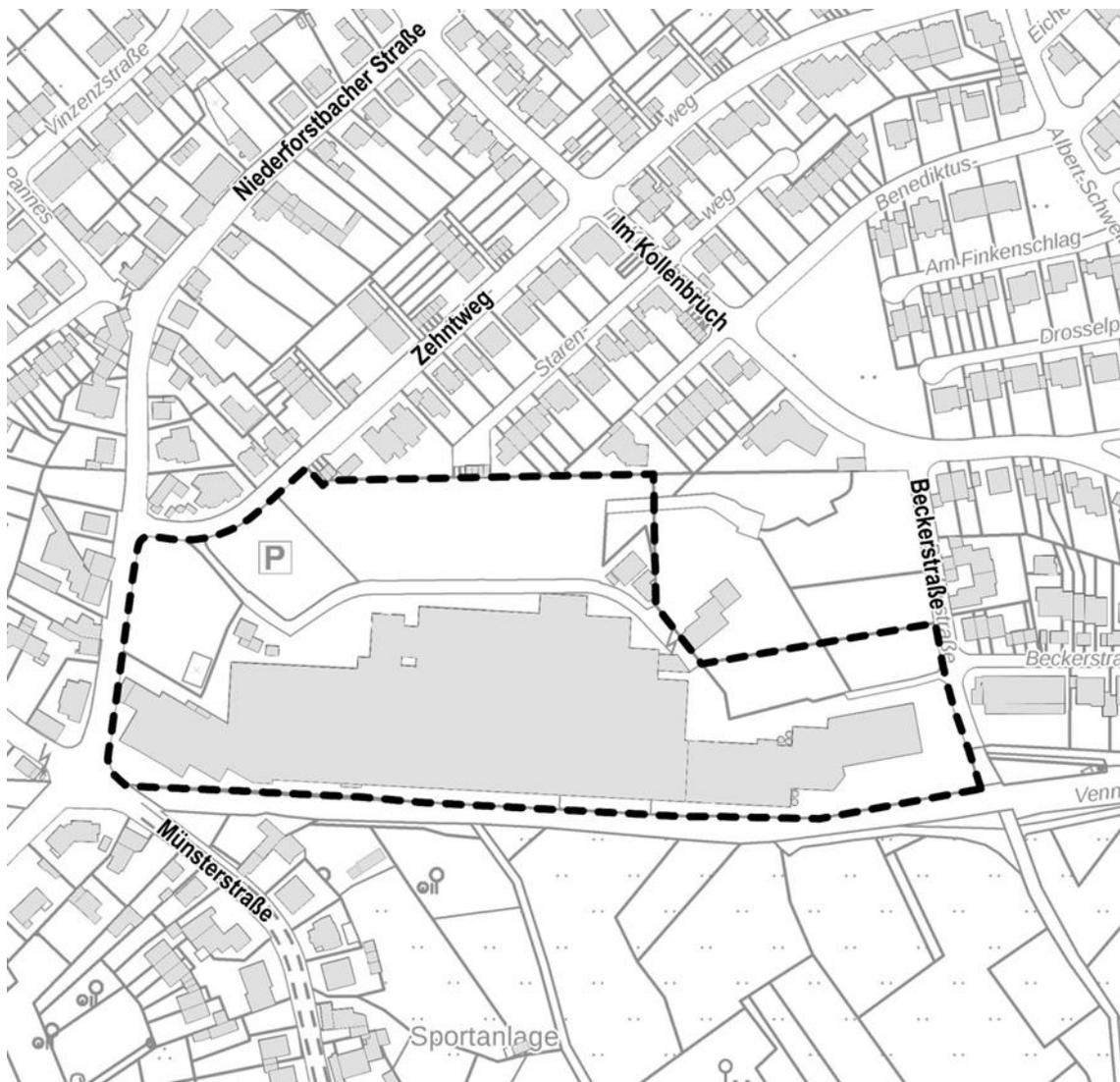
<p>Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: ...) und des städtebaulichen Entwurfs.</p> <p>Aachen, den ... 201</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Baudezernat In Vertretung</p> <p>FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Im Auftrag</p> <p>FB Geoinformation und Bodenordnung Im Auftrag</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches durch den Planungsausschuss der Stadt Aachen am ... 201 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.</p> <p>Aachen, den ... 201</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag</p>	<p>Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... 201 bis ... 201 öffentlich ausgelegen.</p> <p>Aachen, den ... 201</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag</p>	<p>Aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Planungsausschuss der Stadt Aachen in seiner Sitzung am ... 201 beschlossen, diesen Plan zu ändern und erneut öffentlich auszulegen.</p> <p>Der geänderte Plan hat gemäß § 4a (3) des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... 201 bis ... 201 erneut öffentlich ausgelegen.</p> <p>Aachen, den ... 201</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag</p>
<p>Dieser Plan ist vom Rat der Stadt Aachen am ... 201 beschlossen worden.</p> <p>Aachen, den ... 201</p> <p>Der Oberbürgermeister In Vertretung</p>	<p>Dieser Plan wurde gemäß § 6 (1) des Baugesetzbuches am ... 201 zur Genehmigung vorgelegt.</p> <p>Zu diesem Plan gehört die Genehmigung vom ... 201.</p> <p>Az.: ... 201</p> <p>Köln, den ... 201</p> <p>Die Bezirksregierung Im Auftrag</p>	<p>Es wird bestätigt, dass die Flächennutzungsplanänderung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet worden sind.</p> <p>Dieser Plan ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen in seiner Sitzung am ... 201 der Genehmigungsaufgabe beigetreten ist.</p> <p>Aachen, den ... 201</p> <p>Der Oberbürgermeister</p>	<p>Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 6 (5) des Baugesetzbuches ist am ... 201 erfolgt.</p> <p>Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung wird diese Änderung wirksam.</p> <p>Aachen, den ... 201</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag</p>

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



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis**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	8
12. Beteiligung der Bezirksregierung Köln	8

Teil B Umweltbericht

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	13
3.4. Schutzgut Fläche.....	14
3.5. Schutzgut Wasser	15
3.6. Schutzgut Luft und Klima.....	16
3.7. Schutzgut Landschafts- und Stadtbild	16
3.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	16
3.9. Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter.....	16

4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	17
4.1. Bei Durchführung der Planung	17
4.2. Nullvariante	17
4.3. Alternativplanung.....	17
5. Grundlagen	17
6. Monitoring	18
7. Zusammenfassung	18
8. Verfahrensvermerk und Unterschrift	18

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 **landwirtschaftliche Fläche** 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 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 **landwirtschaftliche Flächen** 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 Bauleitplanverfahren 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 (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 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 mit-

telfristigen 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.

Hinweis Bodendenkmal

Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist auch mit deren Erhaltung und damit einhergehenden Umplanungen zu rechnen.

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW hingewiesen (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern). Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde unverzüglich der Stadt Aachen als Untere Denkmalbehörde (Lagerhausstraße 20, 52058 Aachen, Tel.: 0241/432 6164, denkmalpflege@mail.aachen.de) oder dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0) zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten, bis die Weisung der zuständigen Stelle für die Fortsetzung der Arbeiten vorliegt. Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einem Bußgeld geahndet (§ 41 DSchG NRW). Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Unterschutzstellung und damit einhergehend deren Erhalt in situ zu rechnen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung besteht. In diesem Fall könnten Umplanungen notwendig werden.

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 Rolfebchtales 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 Rolfebachtal 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 dienen, 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 LPIG 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 20.02.2018 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



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 als „gewerbliche Bauflächen“ und „landwirtschaftliche Flächen“ 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 **landwirtschaftliche Flächen** 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.

Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen 2030 wird das Änderungsgebiet 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.

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 (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 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 Verkehrsgläusche berücksichtigt werden. Maßgeblich für die städtebauliche Planung ist die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgläusche 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 Vermutung, 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 Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

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

Schutzwürdige Böden

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 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.

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 Rollefbahtaales 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 befanden sich bisher keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler der Denkmalliste der Stadt Aachen.

Auf der Ebene des nachgelagerten Bebauungsplanes wurde für das Änderungsgebiet eine archäologische Prospektion durchgeführt, diese ergab keine Befunde für Bodendenkmäler. Während des Bauleitplanverfahrens wurde ein Wegekreuz in die Denkmalliste der Stadt Aachen aufgenommen und unterliegt somit den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes.

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).

Vorsorglich wird in den Hinweisen zu den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die Verpflichtung zur Einhaltung der §§ 15 und 16 des DSchG (Denkmalschutzgesetz) während der Baumaßnahmen hingewiesen.

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 wird die bestehende Darstellung in „Wohnbaufläche“ geändert.

Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 wird das Änderungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist die Zielsetzung des Bebauungsplanes konform mit den voraussichtlichen Zielen 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 „landwirtschaftliche Flächen“ 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

Diese Begründung mit Umweltbericht ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat am __. __2018 die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - beschlossen hat.

Aachen, den

(Marcel Philipp)

Oberbürgermeister

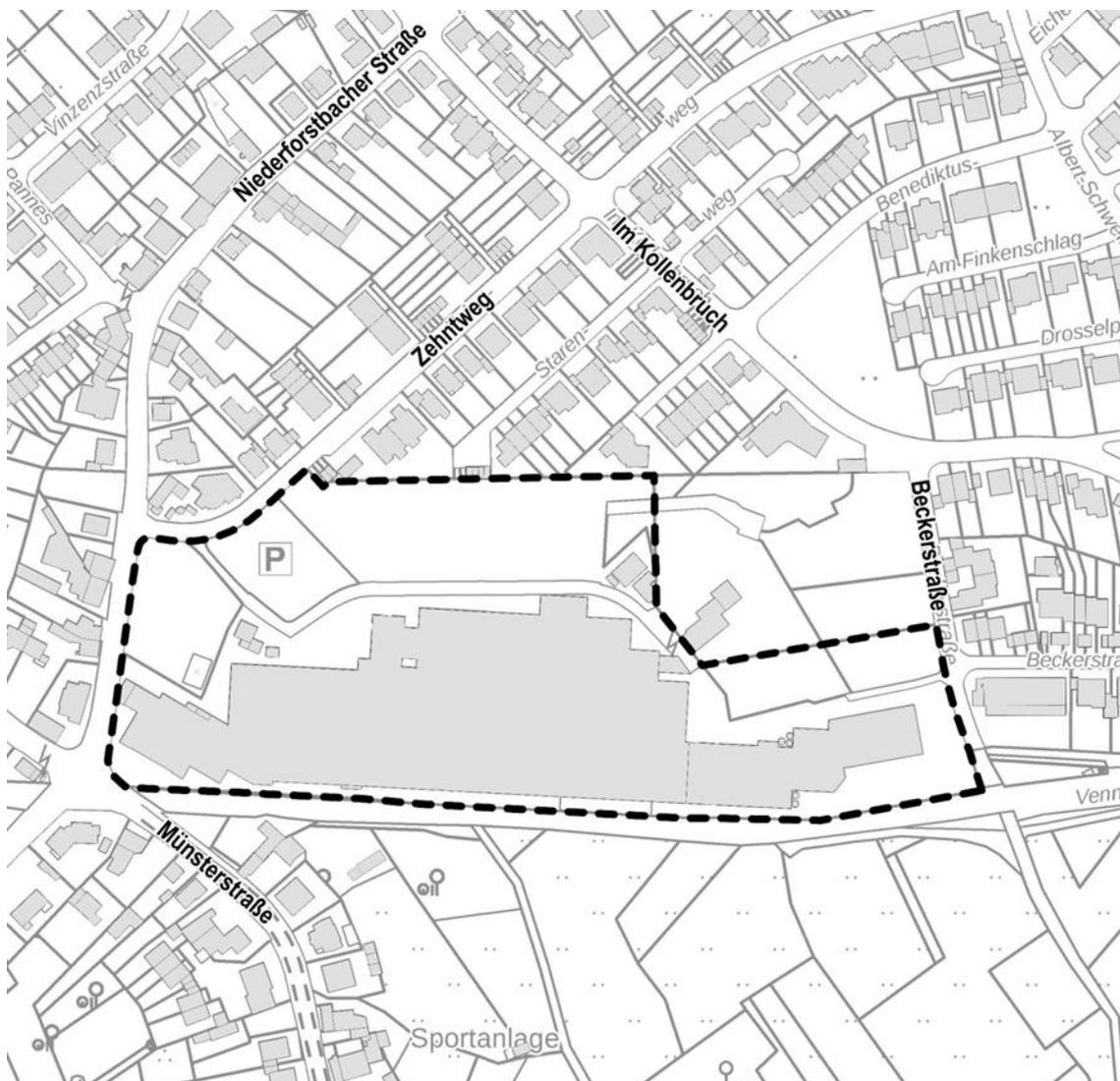
Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

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 Vennbahnweg



Lage des Plangebietes der Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen

Zusammenfassende Erklärung

1. Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen attraktiven und zukunftsorientierten Wohnstandort zu schaffen. Der für das Plangebiet geltende Flächennutzungsplan 1980 stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche und für einen Teilbereich im Südosten, zum Vennbahnweg hin, als landwirtschaftliche Fläche dar. Hinsichtlich des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der parallel zur Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes vorgesehene Bebauungsplan Nr. 978 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. Verfahrensablauf

Programmberatung Planungsausschuss	06.04.2017
Programmberatung Bezirksvertretung Aachen Mitte	10.05.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch	vom 23.06.2014 - 01.08.2014
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch	vom 23.06.2014 - 01.08.2014

Anmerkung:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, mit Bürgeranhörung am 23.06.2014 sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) fand statt im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde auch der Planbereich der 144. Flächennutzungsplanänderung betrachtet und diskutiert.

Bestätigung der Bezirksregierung Köln gem. § 34 Landesplanungsgesetz	20.02.2018
Offenlagebeschluss Bezirksvertretung Aachen Mitte	02.05.2018
Offenlagebeschluss Planungsausschuss	17.05.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch	vom 09.07.2018 – 10.08.2018
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch	vom 09.07.2018 – 10.08.2018
Bezirksvertretung Aachen Mitte	05.12.2018
Planungsausschuss	06.12.2018
Änderungsbeschluss Rat	12.12.2018
Genehmigung der Bezirksregierung (Termin wird nachgetragen)	_____.2019
Bekanntmachung (Termin wird nachgetragen)	_____.2019

3. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980

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 das Flurstück 3990 (ehemals 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.

Hinsichtlich der vorgesehenen Planung von Wohnbebauung wird die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes 1980 als „**gewerbliche Baufläche**“ und „**landwirtschaftlich**“ in „**Wohnbaufläche**“ geändert.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Schutzgüter, die im Plangebiet vorkommen, wurden im Rahmen der Umweltprüfungen und bewertet und die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht zusammenfassend dokumentiert. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung.

4.1. Beurteilung der Umweltbelange

Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ist im Umweltbericht dargestellt. Folgende Umweltbelange wurden geprüft:

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Landschaft, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft- und Stadtbild
- Schutzgut Kultur und Sachgüter
- Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurden die nachfolgenden Gutachten und Untersuchungen herangezogen die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung und parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 978 Niederforstbacher Straße / Beckerstraße erarbeitet wurden:

- Verkehrsgutachten zur Projektentwicklung des Tuchmacherviertels in Aachen-Brand, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.- Ing. Reinhold Baier GmbH, Stand 02.11.2018
- 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
- due diligence-report zu Gebäuderückbau, Bodenaltlasten, Baugrund, Flächenherichtung und Erschließung HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Stand 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
- Überfüllungsschaden an einem Heizöltank, Freimessung des Sanierungsschurfs HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Stand 16.03.2004
- Bodensanierung im Bereich des Ölunfalles auf der Baustelle der Firma Grünzig GmbH im Werksgelände der Tuchfabrik Becker in 5100 Aachen-Brand, Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH, Stand 28.06.1991

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung sind wie folgt zusammenzufassen:

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. Im Ergebnis werden Auswirkungen erwartet, die im Rahmen einer nachhaltigen Planung vermieden oder ausgeglichen werden können.

5. Berücksichtigung aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 23.06.2014 bis 01.08.2014 im Rahmen der Neuaufstellung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 stattgefunden. Vom 09.07.2018 – 10.08.2018 erfolgte die öffentliche Auslegung der Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 – Niederforstbacherstraße / Beckersstraße - zusammen mit dem gleichnamigen Bebauungsplan.

Für das Änderungsverfahren zur Änderung Nr. 144 wurden die Eingaben der Öffentlichkeit aus dem Neuaufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan Aachen*2030 herausgenommen und im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur 144. Änderung vorgezogen abgewogen. Hierbei handelte es sich um folgende Themen:

- 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.

Anregungen und Eingaben führen nicht zur Änderung der Darstellung der Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 gegenüber der Fläche die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 dargestellt wurde.

6. Berücksichtigung aus der Behördenbeteiligung

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Sachverhalte zur Planung vorgetragen, die im Wesentlichen die Ausgestaltung der verbindlichen Bauleitplanung und konkreten Bebauung betreffen, jedoch keinen Bezug zur Änderung des Flächennutzungsplanes nahmen.

7. Berücksichtigung aus der öffentlichen Auslegung

Die Stellungnahmen, die während der Offenlage abgegeben wurden, bezogen sich auf die Festsetzungen und Darstellungen im Bebauungsplan, auf Grund dessen waren Stellungnahmen vonseiten der Verwaltung und daraus resultierende Änderungen im Rahmen der 144. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

Folgende umweltrelevanten Themen waren die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen:

Geplante Wohnbaufläche / Gemischte Nutzung

Die Änderungsfläche wird weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt.

Erhalt des Wegekreuzes und Baumgruppen

Das Wegekreuz wurde zwischenzeitlich unter Denkmalschutz gestellt und ist daher gesichert. Der Erhalt beziehungsweise Ersatz von Bäumen wird über die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen geregelt.

Zu- und Abfahrten aus dem neuen Wohngebiet

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes findet zu den Zu- und Abfahrten sowie zu einem Parkplatzangebot im Siedlungsbereich keine Regelung statt. Der Bebauungsplan sieht jeweils eine Zu- und Abfahrt an der Niederforstbacher Straße, dem Zehntweg und der Beckerstraße sowie die Möglichkeit von öffentlichen Stellplätzen in den Straßenverkehrsflächen vor.

8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es liegen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten vor. Die Darstellung einer Wohnbaufläche unterstützt eine zeitgemäße Siedlungsentwicklung an diesem Standort.

9. Ergebnis der Abwägung

Der Rat der Stadt Aachen ist in der Sitzung am __.__.2018 den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden während der öffentlichen Auslegung gefolgt und hat die Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen beschlossen.

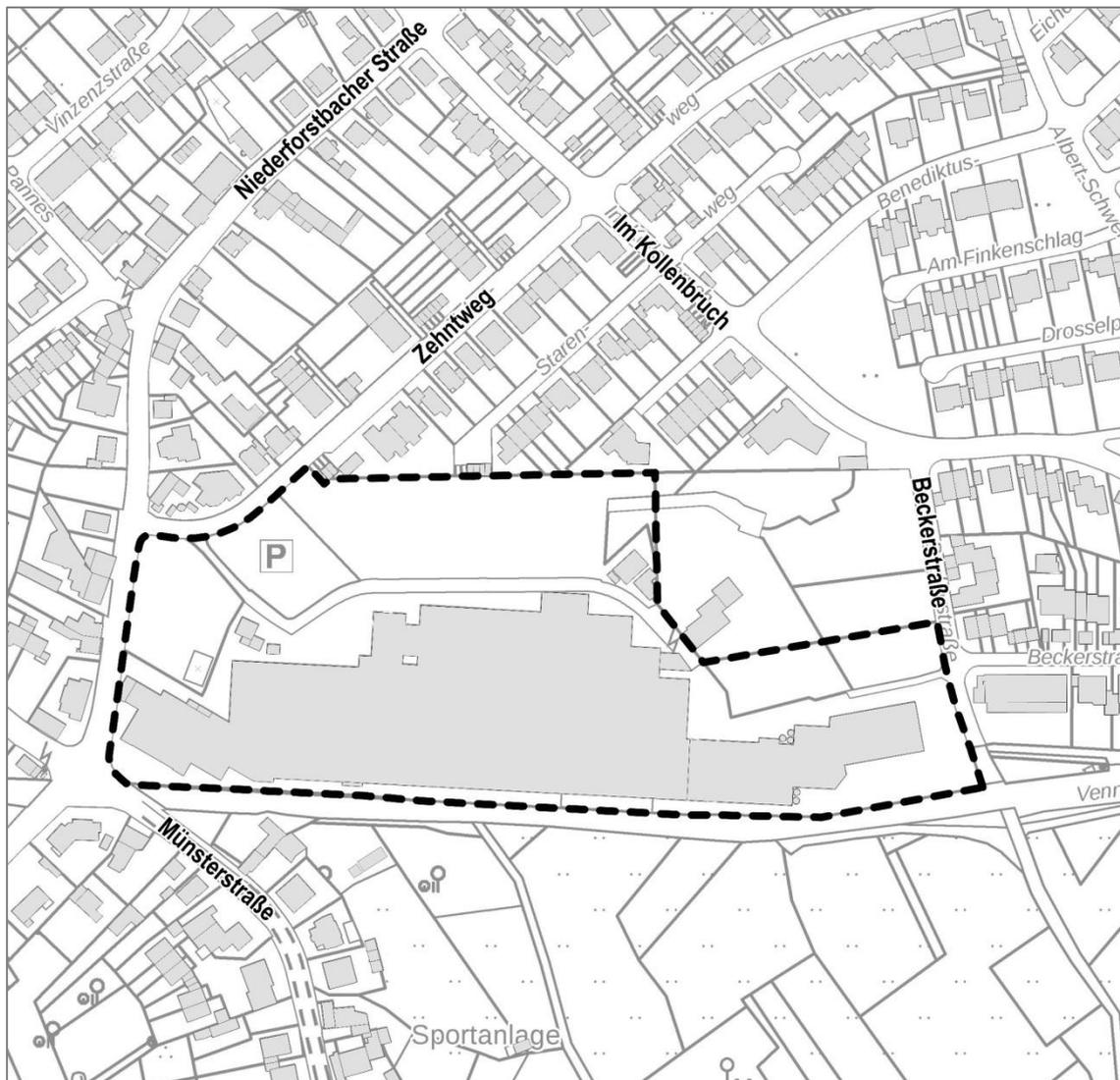
Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Änderungsbeschlusses, mit dem der Rat am __.__.2018 die 144. Änderung Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen – Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - beschlossen hat.

Aachen, den __.__.2018

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Änderung Nr. 144 des Flächennut- zungsplans 1980 und zum Bebauungsplan Nr. 978 - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße –

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



Lage des Plangebietes

Eingaben gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

Zusammenstellung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu den o.g. Bauleitplanverfahren.

Allgemeiner Hinweis zum Abwägungsdokument:

Zu jeder Eingabe erfolgt die Stellungnahme der Verwaltung. **Fett** hervorgehoben steht jeweils am Ende der Ausführungen der Beschlussvorschlag. Sofern keine Differenzierung zwischen den beiden parallelaufenden Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung) erfolgt, gelten die **Beschlussvorschläge für beide Verfahren.**

1.	Eingabe Hanbrucherstraße 23, vom 22.06.2018.....	3
2.	Eingabe ... straße vom 29.06.2018	6
3.	Eingabe Beckerstraße vom 18.07.2018.....	7
4.	Eingabe Zehntweg vom 07.08.2018	10
5.	Eingabe Zehntweg vom 08.08.2018	14
6.	Eingabe Beckerstraße vom 09.08.2018.....	19
7.	Eingabe Beckerstraße vom 28.04.2018.....	22
8.	Eingabe Benediktusstraße vom 21.07.2018	23
9.	Eingabe Benediktusstraße vom 09.08.2018	25
10.	Eingabe Benediktusstraße vom 09.10.2018.....	28

1. Eingabe Hanbrucherstraße 23, vom 22.06.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf das Bauvorhaben 978, „Tuchmacherviertel“, möchten wir wie folgt einwenden, bzw. anfragen:

1) Von den festgestellten 116 satzungsgeschützten Bäumen sollen nur 3, in Worten „drei“ erhalten bleiben und das offenbar nur, weil sie im äußersten Eck durch ein Wegekreuz geschützt sind.

Wieso es nicht möglich sein soll, auf einem so großen Areal keinen Baum, keinen Strauch, eigentlich gar kein Grün und damit Leben erhalten zu können, ist nur nachvollziehbar, wenn man darauf keinen Wert legt. („werden...eine Phase der völligen Vegetationsfreiheit herrschen“. Umweltbericht, 1.2.2.4) Es ist typisch für solche Bebauungen, daß alles Grün radikal vernichtet wird, um aus einer künstlich geschaffenen Wüste bei einem ökologischem Nullpunkt ganz neu anzufangen und ein bisschen dekoratives Nutzgrün zu kultivieren, anstatt das bereits Vorhandene wertschätzend zu integrieren.

Als die Firma Becker seinerzeit den Baumbestand pflanzte, war das als Ausgleich für die Bebauung gedacht. Haben wir insofern nicht wie so oft eine Ausgleichsmaßnahme, die nun wieder nahezu komplett zunichte gemacht wird?

Positiv ist nur, daß auf den Erhalt der Buchenhecke als Berandung zur Vennbahn hin bestanden wird. Allerdings ist diese Buchenreihe recht hoch gewachsen, so daß zu befürchten ist, daß diese radikal zurückgeschnitten wird, weil sonst der Ausblick, als ein bevorzugtes werbewirksames Wohnlageargument, behindert ist. Leider wird darüber geschwiegen.

Möglicherweise wäre eine blickdichte hohe Hecke aber künftig von Vorteil, weil der bis heute noch wunderschöne Ausblick ins Landschaftsschutzgebiet demnächst von riesigen Industrieanlagen zur Windstromgewinnung dominiert wird und diese auch nachts mit Signalblinklichtern aufdringlich befeuert werden. Das sollte man bedenken, wenn man mit dem Heckenschnitt beginnt.

2) Betrachtet man Luftaufnahmen von vor einigen Jahren, gewinnt man den Eindruck, daß da mehr als 116 Bäume auf dem Gelände vorhanden waren. Kann es sein, daß man die Bestandsaufnahme vor kurzem gemacht hat, nachdem bereits – ich meine vor 2-3 Jahren – jede Menge Bäume entfernt wurden? Oder wurden nur die satzungswürdigen Bäume gelistet und die „unwürdigen“ außer acht gelassen, so als wären die ökologisch bedeutungslos?

Auch die Nummerierungen in der Bestandsliste differieren. Neben der laufenden Nummer bis 116 stehen Baumnummern bis 200 (besonders zwischen 133 und 190 klafft eine Lücke von 57 Bäumen) Wo sind die fehlenden 84 Bäume?

3) Im Grünkonzeptplan 2 sind unter den Punkten 1 bis 8 insgesamt 58 Bäume neu geplant, doch im Soll stehen 63 Bäume. Wie ist diese Differenz zu erklären?

4) Ökologisch ist das Vorhaben ein Desaster. Wie man da die Dreistigkeit haben kann, angesichts solch einer Tabula rasa – Planung von einem ausgeglichenen Plus der Ökobilanz zu reden, ist schwer zu begreifen. Der Unsinn, einen ökologischen Wiedergutmachungswert, der rein fiktiv ist, aktuell geltend zu machen, ist wie Geld ausgeben, das man noch verdienen muß, denn es wird Jahrzehnte dauern, bis sich der ökologische Wert regeneriert hat.

5) In Bezug zum Versiegelungsgrad ist nicht ganz klar, ob Flächen für Tiefgaragen als nicht versiegelte Flächen gelten, wenn sie oberflächlich begrünt werden. Ist das so und wenn ja, gelten dann auch Flachdachgebäude mit Dachbegrünung als nicht versiegelnd?

6) Die ganze Ökobilanz scheint damit zu stehen oder zu fallen, ob die 63 Bäume (und damit das zweite Drittel) außerhalb des eigentlichen Planungsgebietes „privat“ unter zu bringen sind. Das erscheint wenig gesichert. Was ist also, wenn das nicht klappt, werden dann also neben dem letzten Drittel insgesamt zwei Drittel aller zu ersetzenden Bäume durch Geldbeträge ersetzt?

Worin besteht generell der ökologische Wert von Geld?

7) „Der Bestand an Tierarten wird vorübergehend ... ausweichen. Möglicherweise kann das Artenspektrum durch die Baumaßnahmen temporär beeinträchtigt werden...“ (Umweltbericht 1.2.2.4) Welche Arten sollen denn in einer Phase der völligen Vegetationsfreiheit... (siehe oben 1) dort leben? In den Nachbarbereichen herrscht kein Vakuum, also werden die Tiere ausmerzend verdrängt. Was sollen solche euphemistischen Beschwichtigungen? Kann man glauben, daß das Umweltamt so etwas glaubt?

Mit vielem Dank für die Beantwortung der Fragen bzw. für Ihre Stellungnahmen im voraus und mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu den satzungsgeschützten Bäumen und zur Buchenhecke (1)

Es ist richtig, dass lediglich ein sehr geringer Vegetationsbestand erhalten wird. Folgende Gründe führen zu dem Verlust von Bäumen, die der Satzung zum Schutz der Bäume unterliegen und entsprechend der Satzung ersetzt werden sollen. Bei dem Gelände handelt es sich um einen gewerblich vorge nutzten Bereich. Das Gelände und die angepflanzte Vegetation wurden dieser gewerblichen Großstruktur, einem weitgehend monolithischen Gebäudekomplex, angepasst und terrassiert. Die ursprüngliche Geländeausprägung, ein von Nord nach Süd gleichmäßig abfallender Höhenrücken, ist nicht mehr vorhanden. Bäume und Sträucher wurden nach Maßgabe der Betriebsabläufe und aus Immissionsschutzgründen gepflanzt. Eine natürliche Gelände- und Bodenstruktur sowie eine ursprüngliche Vegetation sind nicht mehr vorhanden. Die gewerbliche Vornutzung fügt sich weder aufgrund der Baukörperdimension noch wegen der gewerblichen Nutzung in einem ansonsten ausschließlich durch Wohnnutzung geprägten Bereich ein und stellt gegenwärtig einen Fremdkörper im Stadtgrundriss dar. Eine Nutzungskonversion ist aus städtebaulichen Gründen geboten. Eine Umnutzung eines derart vorgeformten Gewerbegebietes in ein Wohngebiet ist nur dann möglich, wenn die speziell auf die gewerbliche Vornutzung abgestimmte Geländeterrassierung verändert werden kann. Dieser Weg wurde eingeschlagen, um einerseits eine sinnvolle Nachnutzung zu finden und andererseits eine adäquate Verdichtung zur Schonung von Außenbereichsflächen zu wählen. Diese Prämissen führen im Ergebnis zu einer erneuten zielorientierten Terrassierung und damit verbunden zu einem fast vollkommenen Verlust des Vegetationsbestandes. Der Deckung des dringend benötigten Wohnraumes, die Findung eines sehr guten städtebaulichen Bebauungskonzeptes und die Heilung des Fremdkörpers im Stadtgrundriss wird ein höherer Wert beigemessen, als dem Erhalt der gewerblich orientierten Vegetationsstruktur. Der Bebauungsplan Nr. 620 aus dem Jahre 1976 hatte zu den angrenzenden Wohngebieten entsprechende „Schutzstreifen“ festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten und zu bepflanzen waren. Diese Festsetzung resultierte aus dem Nutzungskonflikt zwischen der gewerblich-industriellen Nutzung im Gewerbegebiet und der schutzwürdigen Wohnnutzung. Eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des heutigen Naturschutzrechtes war das damals nicht. Diese „Schutzstreifen“ wurden von dem damaligen Grundstückseigentümer nach Maßgabe des Bebauungsplanes angelegt und bepflanzt. Im Zuge eines Normenkontrollverfahrens wurde der Bebauungsplan Nr. 620 durch das Oberverwaltungsgericht Münster am 14. Mai 1993 für nichtig erklärt. Durch den Wegfall der gewerblichen Nutzung entfällt der Konflikt und der „Schutzstreifen“ ist als solcher nicht mehr erforderlich. Eine Pflanz- oder Erhaltungsverpflichtung besteht nach Wegfall des damaligen Bebauungsplanes Nr. 620 ebenfalls nicht.

Andererseits würde die Reduzierung der Wohnbebauung zugunsten des Erhalts der gärtnerisch gestalteten Grünflächen des Fabrikgeländes bedeuten, dass der Wohnbedarf an anderer Stelle im Stadtgebiet gedeckt werden muss. Der Vorteil dieses Standortes ist, dass es sich um die Umwandlung eines industriellen Standortes in Wohnnutzung handelt, und damit den landesplanerischen Zielsetzungen der bevorzugten Inanspruchnahme von Innenbereichen und Konversionsflächen entsprochen wird. Der ökologische Wert der gesamten bestehenden Industrieanlage ist geringer als der künftige ökologische Wert der geplanten aufgelockerten Wohnbebauung mit Hausgärten und öffentlichen Grünflächen. Insofern wird bei einer Abwägung der Belange: „Erhalt der Grünstrukturen einschließlich der geschützten Bäume“ gegen „Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb der bereits versiegelten Stadtflächen und Konversion eines brachliegenden Gewerbebestandes in Wohnbauflächen“ der Wohnbauflächenentwicklung der Vorrang gegeben.

Die Höhe der Buchenhecke wird im Grünkonzeptplan (2) zum Bebauungsplan Nr. 978 - Niederforstbacher Str. / Beckerstraße - im Bereich des Vennbahnwegs mit Bezug auf den heutigen Bestand auf eine einheitliche Heckenhöhe von mindestens 2,50 m bis maximal 3,00 m festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll neben dem Erhalt der heutigen Erscheinungsform im Besonderen der dichte Bewuchs im unteren Bereich der Hecke gesichert werden.

Stellungnahme der Verwaltung zur Baumbestanderhebung (2):

Die erste Baumbestanderhebung wurde 2016 durchgeführt. Nach dieser Erhebung wurde eine Rodung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes unter Beachtung der städtischen Baumschutzsatzung durchgeführt, es wurden ausschließlich Bäume gefällt, die nicht unter die Baumschutzsatzung fielen bzw. durch ihre eingeschränkte

Vitalität eine Gefährdung darstellten. Die Rodungsarbeiten wurden gutachterlich begleitet. Die Nummerierung erfasst alle vorhandenen Bäume Stand 2016, auch die, die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen. Sie wurde im Verfahren nicht verändert, es wurden lediglich die entfernten Bäume nicht mehr aufgeführt.

Stellungnahme der Verwaltung zur Anzahl der Bäume (3):

Nach Baumschutzsatzung sind 187 Stück Bäume als Ersatzpflanzung vorzusehen.

Im Grünkonzeptplan (2) zum Bebauungsplan Nr. 978 - Niederforstbacher Str. / Beckerstraße - werden 114 anzupflanzende Bäume im Plangebiet vorgesehen. Hiervon werden 50 Bäume in den öffentlichen bzw. teilöffentlichen Flächen ohne genaue Verortung realisiert. Die verbleibenden 64 Bäume (die Zahl 63 in der Stellungnahme scheint ein Übertragungsfehler zu sein) werden im Bereich der privaten Grünflächen realisiert. Die Umsetzung des Grünkonzeptplanes wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Für 73 Bäume wird ein monetärer Ausgleich nach Baumschutzsatzung gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung zur ökologischen Bewertung (4 und 6):

Die Bewertung der Ökologie wird zur Kenntnis genommen. Der Einschätzung, mit der Planung sei ein ökologisches Desaster verbunden, wird nicht gefolgt. Es ist zutreffend, dass die bestehenden Vegetationsflächen einen gestalterischen Wert für die ehemaligen Gewerbeflächen hatten. Der ökologische Gesamtwert der bestehenden Anlage kann den künftigen ökologischen Wert der geplanten Wohnbebauung mit Hausgärten und öffentlichen Grünflächen gleichgesetzt werden. Bei städtebaulichen Entwicklungen kann nicht nur eine Momentaufnahme für die Abwägung zwischen den ökologischen und anderen Belangen herangezogen werden, denn selbstverständlich wird durch die Umsetzung von städtebaulichen Planungen zunächst der Bestand zerstört. Der ökologische Wert, der der Planung zugeschrieben wird, muss sich erst entwickeln. Es ist aber legitim, den geplanten Wert dem Bestandwert gegenüberzustellen und in die Abwägung einzubeziehen, insbesondere, wenn durch Festsetzungen und städtebauliche Verträge die Umsetzung der geplanten ökologischen Qualität sichergestellt wird. Und wiederum geht es um die Abwägung zwischen dem Erhalt einer der brachliegenden gewerblichen Nutzung angepassten Bepflanzung gegenüber der Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit Hausgärten und öffentlichen und privaten Grünflächen.

Stellungnahme der Verwaltung zum Versiegelungsgrad (5):

Der Versiegelungsgrad der einzelnen Baufenster wird durch die Grundflächenzahl GRZ angegeben und geregelt (siehe Begründung Punkt 4.2). Hierbei werden sowohl Tiefgaragen als auch Wohngebäude mit Dachbegrünung angerechnet und gelten als versiegelt. Das regelt die Baunutzungsverordnung.

Stellungnahme der Verwaltung zum Tierbestand (7):

Es wird nicht ganz deutlich, was mit dem Satz „In den Nachbarbereichen herrscht kein Vakuum, also werden die Tiere ausmerzend verdrängt“ gemeint ist. Zutreffend ist, dass die Baumaßnahmen Tiere aus dem Plangebiet fernhalten werden, die dort heute brüten oder ihre Nahrung finden. Die Arten, die von den Baumaßnahmen betroffen sein werden, finden genügend Ausweichquartiere in den benachbarten Grünstrukturen: Hausgärten, Hecke, offene Landschaft. Der Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG, der dem Schutz der besonders geschützten Arten dient, gilt unabhängig vom Planungsrecht uneingeschränkt. Das bedeutet, dass eine „ausmerzende“ Verdrängung nicht stattfinden darf, dies wurde gutachterlich im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geprüft. Der Inhalt des Fachbeitrages wird im Umweltbericht unter Punkt 1.2.2.4 wiedergegeben.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (1) bis (7) zur Kenntnis zu nehmen.

2. Eingabe ... straße vom 29.06.2018

Sehr geehrter Herr Herrmann,
vielen Dank für das gestrige Telefonat.

Eine Freundin von mir [REDACTED] und ich sind beide Mütter mit mehreren Kindern, die gerne arbeiten, aber auch möglichst viel Zeit mit ihren Kindern verbringen möchten. Wir würden gerne erreichen, dass in den B-Plan für das neue Tuchmacherviertel in Brand ein Passus aufgenommen wird, der es ermöglicht, dort ein Eltern-Kind-Büro bzw. eine Co-Working-Kita einzurichten. In Köln und in Frankfurt existieren bereits derartige Einrichtungen (www.cowoki.de und www.co-work-play.de). Bei Gesprächen mit befreundeten Müttern und Vätern sind wir auf sehr große positive Resonanz gestoßen. Auch Frau Heimberger (Kita-Leitung Schagenstraße 61 und kommissarische Leitung Kita Benediktusstraße) hat diese Idee sehr begrüßt, schließt sie doch insbesondere eine Lücke für selbstständige Mütter, die ihre Kinder auch nach der Mutterschutzzeit gerne weiter stillen und mittags zumindest sehen und mit ihnen gemeinsam essen würden. Auch Väter, die beispielsweise im Homeoffice arbeiten oder an einzelnen Tagen ihre Verwaltungsaufgaben an einem Schreibtisch erledigen, könnten auf diesem Weg an einzelnen oder allen Tagen mehr von ihren Kindern erleben.

Vor diesem Hintergrund würden wir gerne im Tuchmacherviertel ein Co-Working-Büro (für ca 10-15 Schreibtische) einrichten, das sich vornehmlich an Eltern mit Kindern unter 3 Jahren richtet, zu Finanzierungszwecken aber auch an kinderlose Co-Worker. Die Kinderbetreuung würde dann im Rahmen einer Großtagespflege von zwei oder mehr zertifizierten Tagesmüttern/vätern für 8-10 Kleinkinder (KiBiZ-Plätze) und notfalls bei akutem zusätzlichem Bedarf (Streik im Kindergarten, Krankheit der Großeltern, Krankheit des Kindes, etc) über einen Nanny-Service (Kinderfrau als Minijob) sichergestellt. Der Übergang in eine Ü3-Gruppe für die älter werdenden Kinder könnte mit der im Baugebiet geplanten KiTa (Träger noch unbekannt) vereinbart und sichergestellt werden, vergleichbar mit den in Mönchengladbach bestehenden "Lena"-Gruppen. Als Räumlichkeiten kämen bspw. eine Erdgeschosswohnung (ggf. mit Außenbereich) oder eine Wohnung im 1. OG für die Kita und die darüberliegende Wohnung (1. OG oder 2. OG) als Co-Working-Bereich in Betracht, ggf. die beiden über der im Baugebiet geplanten Kita liegenden Etagen (als "Puffer" zur regulären Wohnnutzung).

Über eine Rückmeldung Ihrerseits würden wir uns sehr freuen.
Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zur Ermöglichung eines Eltern - Kind - Büros bzw. eine Co - Working - Kita:

Gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 4 Allgemeine Wohngebiete Absatz 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für ein Teil des Plangebietes werden lediglich Nutzungen nach Punkt 2 ausgeschlossen, somit sind die beschriebenen Einrichtungen nach derzeitigem Planungsstand im gesamten Plangebiet möglich. Wo im zukünftigen Wohngebiet solche Nutzungen stattfinden können, ist mit den Investoren beziehungsweise Eigentümern abzustimmen. Eine konkrete Regelung einer derartigen Nutzung ist im Bebauungsplanverfahren nicht möglich. Die Verfasserinnen haben sich mit Ihrem Anliegen bereits an die zuständige Stelle (Fachbereich Kinder, Jugend und Schule) gewandt.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

3. Eingabe Beckerstraße vom 18.07.2018

**An
Stadt Aachen
Städte und Bebauung
Hr. Willen
und
Frau Gude-Starke**

**Betr.: Niederforstbacher Straße / Beckerstraße (Bebauungsplan Nr.978 und
Flächennutzungsplan Nr. 144)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Bauplanung ehemaliges Gelände der Tuchfabrik Becker haben wir folgende Anmerkungen:

Nach vorliegenden Bauplänen ist die Rede von mehreren Großgebäudekomplexen in Höhe von 13 Metern. Diese passen optisch sowie von Ihrer Bauweise "Flachdächer" nicht ins Landschaftsgebiet. Die ca. 98 Einfamilienhäuser, die auch mit Flachdächern ausgestattet werden sollen, tun dann ihr übriges. Vielleicht könnte man die Dächer auch begrünen. Wenn man Richtung Driescher Hof z.B. Arlingtonstraße sieht, ist hier auch ein Wohngebiet entstanden, die von Ihrer Art nicht ins Landschaftsbild der Brander Kultur und Landschaftsgestaltung passt, ähnliches erwarten wir auch auf dem Gelände der ehemaligen Tuchfabrik Becker.

Auch wenn die Stadt in den nächsten Jahren über 5000 neue Wohneinheiten benötigt, erwartet man nicht nur eine Gewinnbereicherung der Bauunternehmen (Erschließer) sondern auch eine in die Landschaftskultur passende Bewirtschaftung der vorliegenden Baufläche. Mit der Erstellung eines Spielplatzes und Bepflanzung mit ein paar Bäumen ist es da nicht getan.

Wenn man den neuen Kindergarten am Kollenbruch sich anschaut, sieht man wie die Bebauungsfläche zum max. ausgenutzt wird, ohne sich den Anblick dieses unanschaulichen Klotzes vor Augen zu werfen. So haben wir einen neuen Schandfleck in Aachen-Brand erschaffen. Wir haben vor ca. 7 - 9 Jahren selbst Kindergartenplätze in der Nähe gewünscht und mussten nach Oberforstbach mit unseren Kindern ausweichen, also kennen wir die Situation. Einen Kindergarten in Form des Sonnenscheinkindergartens in Oberforstbach (eingeschossig) hätte den Ansprüchen optischer Natur gereicht. Es wird das, was Jahre lang versäumt wurde, jetzt in kurzer Zeit einfach durchgesetzt, ohne Rücksicht, ob dieses Gelände von der Größe her, für die freie Entfaltung von Kindern (ca. 100) ausreicht. Der Kindergarten wird sicherlich aus Sicherheitsgründen eingezäunt werden, dadurch geht der Scharm des ehemaligen Kinderspielplatzes gänzlich verloren und man erhält eine Art Gefängnischarakter. Auch wird es morgens und abends am und um den Kindergarten zu einem Verkehrschaos kommen.

Des Weiteren soll die Bebauung des ehemaligen Geländes der Tuchfabrik Becker eine Erschließung mit ca. 90 % Tiefgarage erhalten. Ist diesbezüglich in Sachen Kriminalprävention überhaupt eine Planung vorgenommen worden? Dies könnte ein neuer Anziehungspunkt, auch wegen der Grenz Nähe zu

Belgien, für anreisende Tätergruppierungen sein. Ist die Polizei Aachen diesbezüglich in die Planung mit einbezogen worden? Auch könnte dies ein neuer Anziehungspunkt von Jugendlichen werden, die sich zu nächtlicher Stunde treffen. Dies haben wir auch schon am Wendehammer der Beckerstraße zu spüren bekommen, wo der Spielplatz für das Saufgelage von Jugendlichen missbraucht wurde. Spirituosenflaschen und ähnliches wurden einfach auf dem Boden entsorgt.

In Sachen Nutzung der Beckerstraße als Durchgangsstraße ist eine Verkehrsnutzung an einem Wochentag ausgewertet worden. Die Beckerstraße ist rechtsseitig von den Anwohnern beparkt. Zu Feierabendstunden kommt es hier, wenn ein Fahrzeug vom Kollenbruch in die Beckerstraße einbiegt und ein Fahrzeug aus der unteren Beckerstraße in Richtung Kollenbruch fährt, oft zu Konfrontationen. Durch das Rückwärtsfahren von einem Fahrzeug ist es oft schon zu beinahe Unfällen gekommen. Besonders wenn ein Fahrzeug rückwärts wieder in den Kollenbruch zurückfahren muss. Auch Radfahrer benutzen oft die Beckerstraße, um zum Vennbahn zu gelangen. Durch die Anbindung in das neue Wohngebiet ist mit einer höheren Frequentierung von Fahrzeugen zu rechnen. Um das Unfallrisiko auf ein Minimum zu reduzieren, wird gebeten, eine verkehrsrechtliche Lösung zu überdenken.

In Erwartens einer Stellungnahme zu den angegebenen Punkten

Leider konnten wir die Homepage und für das für die Stellungnahme bereitgestelltes Datenblatt nicht nutzen, da uns ein Fehler diesbezüglich angezeigt wurde.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zum Landschaftsbild (1)

In der Stellungnahme wird die Befürchtung geäußert, dass die Planung wegen der Gebäudehöhen, der Flachdächer und der Bebauungsdichte nicht in das Landschaftsbild passen.

Die geplanten Gebäudehöhen der Mehrfamilienhäuser sind tatsächlich höher als ein Großteil der umgebenden Bebauung. Auch im Bestand gibt es schon vergleichbar hohe Gebäude, z. B. Zehntweg 51 - 53 und südliche Beckerstraße.

Das vorgelegte städtebauliche Konzept sieht Flachdachbebauungen vor, sowohl für die Gebäude mit mehreren Wohnungen als auch für die Einfamilienhäuser. Dies ist eine zeitgemäße Architektursprache, die als Quartierscharakter gelten kann und künftig die Entstehungszeit des Viertels ablesbar machen wird. Das Konzept wird aus diesen Gründen befürwortet. Zugleich verfolgt das städtebauliche Konzept die Zielsetzung, einer gemischten Bevölkerung mit Wohnungen für Alleinstehende und Familien mit Kindern, mit gefördertem Wohnungsbau und Einfamilienhäusern als Doppel- und Reihenhäusern zu dienen. Damit entspricht das Konzept den Zielsetzungen und Beschlüssen der Stadt Aachen. Das Viertel dient der Deckung des Wohnbedarfs der Stadt Aachen. Dieser Wohnbedarf ist auf den Flächen des Allgemeinen Siedlungsbereiches unterzubringen. Da diese Flächen endlich sind und entsprechend der Landesvorgabe der Innenbereich vor dem Außenbereich zu entwickeln ist, werden die verbliebenen Flächenreserven baulich verdichtet, um mehr Menschen auf gleicher Fläche unterzubringen. Dies entspricht den landespolitischen Zielsetzungen und den politischen Beschlüssen der Stadt Aachen und soll auch an diesem Standort Anwendung finden. Die geplante Dichte überschreitet dabei nicht die durch die Baunutzungsverordnung vorgegebenen Höchstwerte.

Das bisherige wahrnehmbare Stadtbild oder Landschaftsbild wird sich durch die Planung tatsächlich 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. Aus dem Tal wird statt der eingegrünter Fabrikgebäude die terrassenartige Bebauung mit Flachdachhäusern und ihren Hausgärten und Grünanlagen wahrnehmbar sein. Langfristig wird die Eingrünung eine ähnlich abschirmende Wirkung entfalten, wie der bisherige Bestand, wegen der Terrassierung des Geländes werden aber insbesondere die oberen Gebäudelagen auch weithin sichtbar bleiben. Diese Veränderung des Landschaftsbildes wird in der Abwägung mit den Belangen

des Wohnbedarfes als hinnehmbar bewertet, zumal der städtische Charakter des Bereiches sichtbar wird und nicht bisher unversiegelte Flächen erstmalig in Anspruch genommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung zu Gründächern (2)

Die Realisierung von Gründächern wird von der Verwaltung befürwortet, daher wurde für das gesamte Stadtgebiet eine Grün- und Gestaltungssatzung erlassen, die die Bepflanzung von Flachdächern ab einer Dachfläche von 200 m² verpflichtend regelt. Darüber hinaus sind Gründächer immer zulässig. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung zur Kriminalprävention (3)

Die geplanten Tiefgaragen werden wie andere private Garagen auch nicht der Öffentlichkeit zugänglich sein. Insofern wird hier nicht die Gefahr gesehen, dass sich Angsträume entwickeln können.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Behördenbeteiligung im Rahmen der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Polizei Aachen beteiligt und hat keine Bedenken geäußert.

Stellungnahme der Verwaltung zur heutigen und zukünftigen Verkehrssituation im Bereich der Beckerstraße (4)

Bei der Beckerstraße handelt es sich mit einer Belastung von 350-500 Kfz/Tag um einen äußerst gering belasteten Wohnweg, der ausschließlich von Ziel- und Quellverkehren zu / von den Wohnhäusern belastet wird und keinen Durchgangsverkehr (Sackgasse) aufnimmt. Die Ergebnisse aus der Verkehrszählung an der Einmündung Beckerstraße / Im Kollenbruch belegen, dass auch in den Spitzenstunden nur etwa 30 Kfz/h auf der Beckerstraße fahren. Zudem befindet sich die Beckerstraße in einer Tempo - 30 - Zone. Bei der Verkehrserhebung mittels eines Seitendarmmessgerätes in der Beckerstraße konnte nachgewiesen werden, dass diese Geschwindigkeitsbeschränkung auch vom Großteil der Kfz eingehalten wird.

Was die Führung des Radverkehrs betrifft, so ist in den Richtlinien (RASt und ERA) eindeutig geregelt, dass der Radverkehr auf *"verkehrsarmen Straßen mit geringen Geschwindigkeiten (z.B. Tempo - 30 - Zonen) und geringen Kfz-Belastungen im Kfz-Verkehr im Allgemeinen komfortabel und hinreichend sicher auf der Fahrbahn fahren darf"*. Eine Verbesserung für den Radverkehr auf der Beckerstraße kann nur durch den Wegfall des Parkens am Fahrbahnrand ermöglicht werden. Hier stellt sich mit Verweis auf die RAS (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) primär die Frage nach der Typisierung bzw. dem Querschnitt der Straße. Die Anwohner legen Wert auf den Erhalt der vorhandenen Parkplätze. Aufgrund der zuvor schon genannten geringen Belastungen und Geschwindigkeiten im Kfz-Verkehr, sieht die Stadt Aachen in diesem Kontext keinen unmittelbaren Handlungsbedarf, an dem Straßenquerschnitt etwas zu ändern - auch wenn der Begegnungsverkehr Pkw - Pkw auf einer Länge von ca. 80,0 m nicht möglich ist und Fahrzeuge daher gegebenenfalls warten müssen.

Wie im Verkehrsgutachten dargestellt, ist aufgrund der Lage, Anbindung und der geplanten verkehrsberuhigten inneren Erschließungsstraßen (Spielstraße) des Tuchmacherviertels auch zukünftig nicht damit zu rechnen, dass sich die Kfz-Belastungen auf der Beckerstraße spürbar erhöhen werden - gleiches gilt für den Radverkehr. Aus diesem Grund wird die Verkehrssituation auf der Beckerstraße auch zukünftig als unproblematisch angesehen.

Allgemeine Stellungnahme der Verwaltung zu weiteren Themen (5)

Die Darstellung zum Wohngebiet Arlingtonstraße, zum neuen Kindergarten am Kollenbruch, zum Sonnenscheinkindergarten in Oberforstbach und zur eigenen Kindergartenplatzsituation wird zur Kenntnis genommen. Diese Darstellung ist nicht abwägungsrelevant, da sie nicht im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplanverfahren stehen.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (1) bis (5) zur Kenntnis zu nehmen.

4. Eingabe Zehntweg vom 07.08.2018

An die Stadt Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Lagerhausstr. 20
52058 Aachen



Bedenken und Anregungen zum Entwurf des BP 978

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den vorliegenden Planungen äußere ich folgende Hinweise zur projektierten Umwandlung des bestehenden Gewerbebereiches in ein reines Wohngebiet.

Die Mitarbeiterzahl des Textilbetriebes in Niederforstbach, angegeben im Erläuterungsbericht, ist erheblich unzutreffend. Nur etwa die Hälfte arbeitete größtenteils im Schichtbetrieb in Niederforstbach. Zahlreiche Mitarbeiter wohnten in unmittelbarer Nähe zum Betrieb. Dadurch war die Verkehrsbelastung erheblich geringer als in den vorliegenden Planungen prognostiziert. Durch die Ausweisung des Wohngebietes wird die Verkehrsbelastung im Zehntweg erheblich größer als zur Zeit der Tuchfabrik.

Das ausgewiesene Betriebsgelände mit zusätzlichen Pflanzflächen befindet sich im Geltungsbereich des BP 620 der Stadt Aachen und nicht im Durchführungsplan Nr. 2 der ehemaligen Gemeinde Brand. Der BP 620 der Stadt Aachen wurde vom OVG Münster wegen erheblicher Abwägungsfehler der Stadt Aachen für nichtig erklärt. Für das gesamte Plangebiet gilt seitdem der §34 BauGB. In dem angeblich geltenden BP Nr.2 der Gemeinde Brand aus 1960 ist eine ortsübliche zweigeschossige Bebauung an der Niederforstbacher Straße ausdrücklich erwünscht.

Die HAUPTerschließung ist in der Vorlage vom Zehntweg vorgesehen. Hier sollte nur eine fußläufige Erschließung vorgesehen werden, da der Zehntweg Teil eines reinen Wohngebietes ist. Die HAUPTerschließung für Kraftfahrzeuge sollte nur von der Niederforstbacher Straße als übergeordnete Kreisstraße erfolgen.

Auf eine Erschließung des Wohngebietes aus dem gefährlichen Kurvenbereich des Zehntweges unmittelbar vor der Einmündung in die stark befahrene Niederforstbacher Straße ist entweder zu verzichten oder es sind erhebliche Umbaumaßnahmen am Zehntweg durchzuführen. (z.B. Kreisverkehr) Dies ist im Vorhinein öffentlich in der Bezirksvertretung zu beraten.

Eine Anbindung über den bestehenden angrenzenden Kreisverkehr sollte nicht einfach abgelehnt, sondern aufwändig gutachterlich geprüft werden. Auch aus topographischen Gesichtspunkten bietet sich eine Anbindung über den Kreisverkehr an.

Die prägende Bebauung an Zehntweg und Niederforstbacher Straße ist zweigeschossig. Die projektierte viergeschossige Bebauung riegelt die vorhandene Bebauung ab und dominiert das dörfliche Erscheinungsbild, das auch durch denkmalgeschützte Bruchsteinhäuser geprägt ist. Die Bebauung sollte sich zweigeschossig und kleinteilig anpassen. (siehe oben)

Wie oben erwähnt, arbeiteten zahlreiche Bürger/innen aus der Nachbarschaft in dem Betrieb. Angesichts der bestehenden und prognostizierten Verkehrsprobleme in Brand sollten in dem Plangebiet Wohnen und Arbeiten im Wissenschaftsbereich zusammengebracht werden. Gerade diese Firmen schätzen die hervorragende Lage für Ihre Mitarbeiter.

Frau Poth machte bereits darauf aufmerksam, dass die Belastbarkeit der Trierer Straße überschritten ist. Die Anlieger der Münsterstraße werden durch das starke Verkehrsaufkommen erheblich beeinträchtigt. Auch hier sollte eine gutachterliche Prognose vorgelegt werden.

Wegen erheblicher Baulandreserven besteht in Brand zur Zeit eine aktive Bau- und Planungstätigkeit für etwa 2000 neue Wohnungen und etwa 8000 Menschen. Für das gewerblich geprägte Plangebiet sollte auch den Zielsetzungen des Landes gefolgt werden, Wohnen und Arbeiten im Wissenschaftsbereich zusammenzubringen, um möglichst wenig Verkehr zu generieren. Brand besitzt fast keine Arbeitsplätze im Wissenschaftsbereich.

Diese teilweise ergänzte Eingabe vom 17.06.2017 lege ich erneut vor, da die vorliegenden Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge nicht der Bedeutung des Gebietes entsprechen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Angaben zur früheren Mitarbeiterzahl im Erläuterungsbericht (1)

Die Tuchfabrik Becker hatte mit allen Niederlassungen um die 1.000 Mitarbeiter, am Firmensitz Aachen gab es maximal ca. 800 Mitarbeiter.

Stellungnahme der Verwaltung zur befürchteten Verkehrsbelastung der umgebenden Straßen (2)

Zur Verkehrsbelastung wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausführlich Stellung genommen. Die Befürchtung, dass das Verkehrsnetz, das durch die zusätzlichen Verkehre belastet wird, an die Grenzen seiner Leistungsfähigkeit stößt, wird durch den Verkehrsgutachter widerlegt. Das Ergebnis der Verkehrsuntersuchungen zeigt, dass überall sehr gute bis gute Verkehrsqualitäten erhalten bleiben (siehe auch unter Stellungnahme der Verwaltung zur Änderung der geplanten Verkehrsanbindung).

Stellungnahme der Verwaltung zum derzeitigen Planungsrecht (3)

Wie im Erläuterungsbericht dargestellt, werden planungsrechtliche Entscheidungen nach § 34 BauGB getroffen. Formal ist der Durchführungsplan Nr. 2 aber noch nicht außer Kraft gesetzt. Dies erfolgt in einem separaten Verfahren.

Stellungnahme der Verwaltung zur Änderung der geplanten Verkehrsanbindung (4)

Wie zuvor schon erwähnt zeigen die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchungen, dass überall sehr gute bis gute Verkehrsqualitäten erhalten bleiben. Somit kann das bisherige Erschließungskonzept bestehen bleiben, eine Reduzierung der Anbindung an den Zehntweg als reine fußläufige Erschließung muss nicht erfolgen. Verkehrstechnisch ist die Anbindung an den Zehntweg sinnvoll und richtig, um eine redundante Anbindung des Quartiers an das umgebende Straßennetz sicherzustellen. Die Anbindung des Tuchmacherviertels an die Niederforstbacher Straße und an den Zehntweg entspricht zudem den bisherigen Anbindungen der Tuchfabrik.

Laut Verkehrsgutachten nimmt der Verkehr im Zehntweg-Ost zwischen der Anbindung des Tuchmacherviertels und der Niederforstbacher Straße in einem Teilstück von ca. 30 m um maximal 600 Kfz/Tag zu. Im östlichen Bereich des Zehntweges bis zur Straße Im Kollenbruch nimmt der Verkehr um maximal 150 Kfz/Tag zu. Für beide Abschnitte gilt, dass die Belastung mit 1.400 Kfz/Tag (Zehntweg-Ost) und 950 Kfz/Tag (Zehntweg-West) unter 1.500 Kfz/Tag liegt. Nach der RASt stellt diese Belastung auch für eine Wohnstraße in einer Tempo-30-Zone einen zulässigen und verträglichen Wert dar. Eine Verlagerung der Anbindung vom Zehntweg an den vorhandenen Kreisverkehr ist aus verkehrsgutachterlicher Sicht nicht sinnvoll, da die Anbindung an einen bestehenden vierarmigen Kreisverkehr mit einem zusätzlich querenden (Fern-)Radweg wesentlich mehr Probleme für den Verkehrsablauf und die Verkehrssicherheit auslösen würde.

Stellungnahme der Verwaltung zur Verringerung der Gebäudehöhen (5)

Die geplanten Gebäudehöhen der Mehrfamilienhäuser sind tatsächlich um etwa ein Vollgeschoss höher als ein Großteil der umgebenden Bebauung. Aber auch im Bestand gibt es schon vergleichbar hohe Gebäude, z. B. Zehntweg 51 - 53 und südliche Beckerstraße. Das städtebauliche Konzept verfolgt die Zielsetzung, einer gemischten Bevölkerung mit Wohnungen für Alleinstehende und Familien mit Kindern, mit gefördertem Wohnungsbau und Einfamilienhäusern als Doppel- und Reihenhäusern zu dienen. Damit entspricht das Konzept den Zielsetzungen und Be-

schlüssen der Stadt Aachen. Das Viertel dient der Deckung des Wohnbedarfs der Stadt Aachen. Dieser Wohnbedarf ist auf den Flächen des Allgemeinen Siedlungsbereiches unterzubringen. Da diese Flächen endlich sind und entsprechend der Landesvorgaben der Innenbereich vor Entwicklungen des Außenbereiches zu entwickeln sind, erscheint es zielführend, die verbliebenen Flächenreserven baulich zu verdichten, um mehr Menschen auf gleicher Fläche unterzubringen. Dies entspricht den landespolitischen Zielsetzungen, den politischen Beschlüssen der Stadt Aachen und soll auch an diesem Standort Anwendung finden. Eine bauliche Verdichtung zur Haupterschließungsachse, der Niederforstbacher Straße, und eine vom Gestaltungsbeirat der Stadt Aachen geforderte "Urbanität" an der zentralen Grünfläche ist städtebaulich gewünscht.

Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung zur Erstellung eines weiteren Verkehrsgutachtens für die Trierer Straße (6)

Die Verwaltung hat eine Gesamtbetrachtung der Verkehrssituation vorgenommen. Zur Verbesserung der Verkehrssituation wurden Anpassungen der Lichtsignalanlagen an der Trierer Straße durchgeführt. Insbesondere durch Änderungen am Knotenpunkt Trierer Straße / Hochstraße konnte der nachmittägliche Rückstau im stadtauswärtigen Verkehr reduziert werden. Die Überlastungssituation der aus dem südwestlichen Bereich Brands in die Trierer Straße einmündenden Straßen ist heute als relativ unkritisch einzustufen. Lediglich in der Heussstraße kommt es (hauptsächlich in der Morgenspitze) regelmäßig zu starkem Rückstau. Dieser entsteht dadurch, dass die Fahrzeuge aus der Heussstraße wegen des Rückstaus auf der Trierer Straße nicht abfließen können. Hier baut sich an Werktagen ein Rückstau von der Anschlussstelle Brand bis zur Heussstraße auf. Dieser Rückstau blockiert den linksabbiegenden Verkehr aus der Heussstraße. Die Auffahrt in Richtung Aachener Kreuz an der Anschlussstelle Brand ist in der Morgenspitze an normalen Werktagen regelmäßig überlastet. Probleme in der Heussstraße treten ca. 3-mal pro Woche an Schultagen im Zeitraum zwischen 7h45 und 8h00 auf. Sie hängen eindeutig mit dem schulbezogenen Hol- und Bringverkehr zusammen. Eine deutliche Veränderung des Mobilitätsverhaltens würde hier Entlastungseffekte bewirken. Auf der Heussstraße gibt es zusätzlich Behinderungen im Bereich der Edeka-Zufahrt, die im Rückstaubereich der Signalanlage liegt. Hier behindert der Lieferverkehr, der häufig in der Morgenspitze stattfindet, den Verkehrsfluss im Zulauf der Signalanlage Heustraße / Trierer Straße. Die negativen Auswirkungen des Lieferverkehrs für den EDEKA-Markt werden nach Schließung des Marktes an diesem Standort entfallen. Südwestlich der Trierer Straße werden ca. 680 neue Wohneinheiten entstehen. Diese werden voraussichtlich ca. 3.000 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Werktag verursachen. In der besonders stauanfälligen Morgenspitze ist mit einem Mehrverkehr von ca. 300 Kfz-Fahrten zu rechnen. Dieser Mehrverkehr wird auch die Rückstausituation auf der Trierer Straße, insbesondere an der BAB-Anschlussstelle Brand, verstärken. Eine deutliche Verbesserung ist erst mit der Fertigstellung der Ortsumgehung Eilendorf mit neuer Autobahnanschlussstelle an die BAB 44 zu erwarten. Die neue Anschlussstelle wird die bestehende Anschlussstelle Brand deutlich entlasten und damit zu einer Entspannung der Verkehrssituation auf der Trierer Straße führen.

Stellungnahme der Verwaltung zum Wunsch nach einer gemischten Nutzung durch Wohnen und Arbeiten (7)

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet entwickelt, in dem neben dem Wohnen auch die Anlage von kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken zulässig ist. Darüber hinaus sind Räume für freiberufliche Nutzungen zulässig. Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Damit wird klargestellt, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen und den damit verbundenen Freizeit- und Kulturnutzungen dienen soll und nur untergeordnet auch beruflichen Zwecken (Freiberufler). Das Gebiet soll ganz ausdrücklich der Deckung des Wohnbedarfes der Stadt Aachen dienen. Die angebotenen Wohnformen decken den geförderten und freien Wohnungsbau und den Bau von Reihen- und Doppelhäusern ab. Die damit verbundene Verkehrserzeugung besteht aus Berufsverkehr und aus „Familienverkehr“, aber nicht aus gewerblich bedingtem Ziel- und Quellverkehr. Ob eine Mischung die Verkehrserzeugung erheblich reduzieren würde, wird bezweifelt, da je nach Gewerbe erhebliche Verkehre ausgelöst werden können. Insofern wird hier kein eindeutiger Zusam-

menhang gesehen. Städtebauliches Ziel des Plangebietes ist in jedem Fall die Schaffung von Wohnraum mit Anschluss an die angrenzenden Natur- und Landschaftsräume und damit verbundener hoher Wohnqualität. Das Plangebiet setzt sich deutlich von Innenstadtlagen ab, in denen die Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen dem urbanen Charakter entspricht.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (1) zur Kenntnis zu nehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (2) zur Kenntnis zu nehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (3) zur Kenntnis zu nehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (4) zurückzuweisen

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (5) zurückzuweisen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (6) zurückzuweisen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (7) zur Kenntnis zu nehmen.

5. Eingabe Zehntweg vom 08.08.2018

Bedenken und Anregungen zum Entwurf des BP 978

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie der beigelegten Karte des Denkmälerverzeichnisses entnehmen, liegt der westliche Teil des BP 978 im historischen Ortsbereich von Niederforstbach. Auch das historische Doppelhaus Niederforstbacher Straße 75 unterliegt dem Denkmalschutz. Ausgerechnet in diesen Bereich der durch die vorhandene kleinteilige zweigeschossige Bebauung geprägt ist, wird eine hochaufragende verdichtete Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite vorgeschlagen. Dies widerspricht der geltenden Bauleitplanung und § 1 BauGB .

Der Gehweg im Bereich des Zehntweges vor der Fläche des BP 978 ist lediglich 3 Gehwegplatten je 0,3 m breit. Dies ist völlig unzureichend und gefährlich für Fußgänger und besonders gefährlich für Kinder , da sie bei entgegenkommenden Fußgängern auf die Straße treten müssen. Eine Breite von 8 Gehwegplatten ist mindestens vorzusehen, um auch den öffentlichen Bereich zur Geltung zu bringen.

Unübersichtlich und gefährlich für Kinder und gehbehinderte Menschen ist die überbreite Hauptzufahrt im Kurvenbereich des Zehntweges unmittelbar vor der Einmündung des Zehntweges in die Niederforstbacher Straße. Bereits in der Vergangenheit war die Zufahrt zum Betriebsgelände unübersichtlich und gefährlich für Fußgänger. Eine andere Zufahrt zum Wohngebiet ist aus Gründen der Verkehrssicherheit an anderer Stelle vorzusehen.

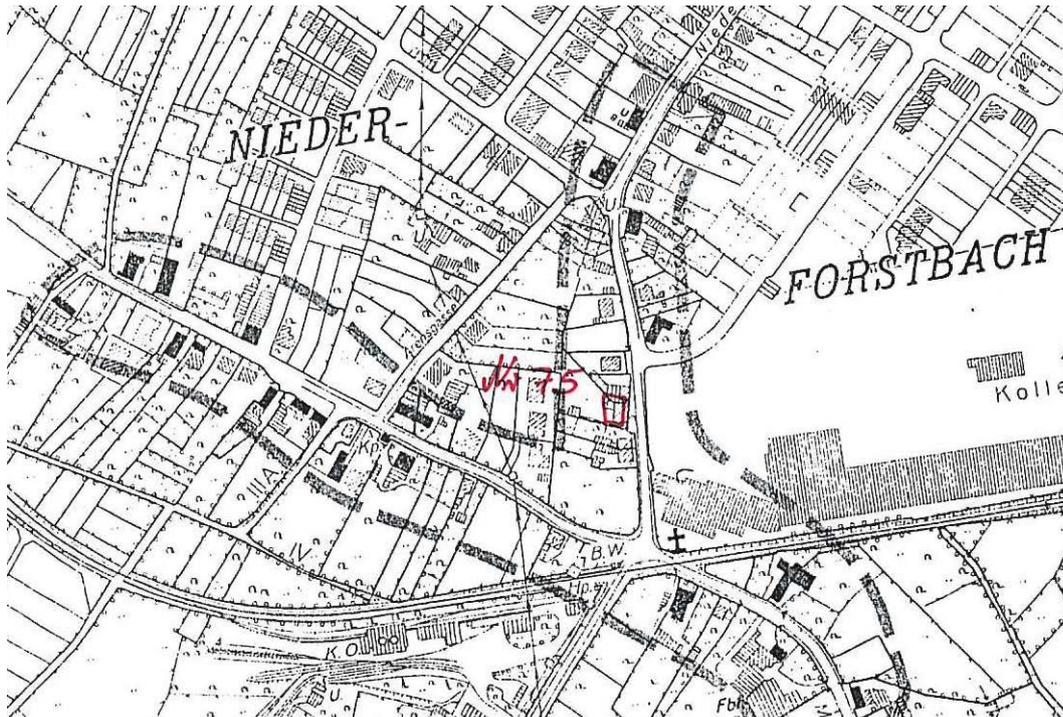
Im Übrigen ist der Zehntweg eine beruhigte Anliegerstraße, die durch erheblichen Verkehr belastet würde.

Der zum Zehntweg 40 m südöstlich gelegene Starenweg verfügt über keinen Zugang zum Plangebiet. Dies sollte auch so bleiben, damit die Ruhe der Anlieger erhalten bleibt. Ansonsten ist davon auszugehen, dass zahlreiche Besucher und Bewohner eine Parkmöglichkeit im Starenweg nutzen, um auf kurzem Weg in das Plangebiet zu gelangen.

Das im ehemaligen BP 620 ausgewiesene Gewerbegebiet wird lediglich zu drei viertel überplant. Zur zukünftigen Nutzung des restlichen Viertels dieser ehemaligen Betriebsfläche der Tuchfabrik wird keine Aussage getätigt. Eine mögliche Verkehrsanbindung und Verkehrsprognose sollten dargestellt werden.

Die dargestellten Grünflächen reichen nicht aus und sollten erheblich vergrößert werden, denn auf dem Plangebiet ist ein 11 Meter breiter Grüngürtel angelegt. Er hat die Qualität eines geschützten Landschaftsbereiches. Der Grüngürtel ist bepflanzt mit Buschwerk und Bäumen und hat eine Trittbrettfunktion zum ausgeräumten Landschaftsschutzgebiet. Die Bedeutung ist durch ein unabhängiges aufwändiges Gutachten darzustellen. Diese Grünflächen sollten auch aus aktuellen klimatischen Gründen unbedingt erhalten werden. Eine „Betonwüste“ ist zu vermeiden!

Bereits in den Festlegungen zum Bebauungsplan müssen Maßnahmen zum Schutz vor Feinstaub, Lärm und Schadstoffen verbindlich festgelegt werden. Üblich sind hohe Spundwände, um die Anlieger und die Kinder im benachbarten Kindergarten zu schützen.



Stellungnahme der Verwaltung zum Baudenkmal Niederforstbacher Straße 75 (1)

Zur Prüfung der Stellungnahme wurde die aktuelle Denkmalliste der Stadt Aachen eingesehen. Das Gebäude, Niederforstbacher Straße 75, ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Aachen aufgeführt. Demnach unterliegt das Gebäude nicht dem Denkmalschutz (siehe nachfolgende Abbildung).



Wie im Erläuterungsbericht dargestellt, werden zurzeit planungsrechtliche Entscheidungen nach § 34 BauGB getroffen. Hiervon betroffen sind hauptsächlich Grundstücke, die unmittelbar direkt an das bestehende Straßennetz an-

grenzen. Hier wurden in der Vergangenheit Gebäude mit vergleichbarer Kubatur wie jetzt im Bebauungsplangebiet geplant zugelassen.

Mit der jetzt vorgelegten Planung ist ein neues städtebauliches Konzept für das Plangebiet entwickelt worden, das den Zielsetzungen, Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu schaffen, entspricht und das mit neuen Gebäudehöhen und größeren baulichen Dichten einhergeht. Damit werden unter anderen landesplanerischen Zielsetzungen umgesetzt, die der Umnutzung von Brachflächen in Wohnbauflächen den Vorrang vor der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen gibt. Das Einfügungsgebot des § 34 BauGB gilt nicht, wenn neue städtebauliche Konzepte für das gesamte Plangebiet entwickelt werden und in einem Bauleitplanverfahren in Planungsrecht umgesetzt werden.

Das vorgelegte städtebauliche Konzept wurde im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan mehrfach sowohl der Politik als auch der Öffentlichkeit vorgestellt, insofern entspricht der Bebauungsplan auch den politischen Zielsetzungen und Beschlüssen der Stadt. Ein Widerspruch zu § 1 BauGB kann insofern nicht gesehen werden.

Stellungnahme der Verwaltung zur Verbreiterung des Gehweges (2)

Gemäß der Abstimmung der Verwaltung mit dem Vorhabenträger, werden im Bereich des Zehntweges für den Abschnitt Einmündung Niederforstbacher Straße bis zur zukünftigen Kindertagesstätte die notwendigen Gehwegbreiten von ca. 1,20 auf 2,00 m auf den zukünftigen Wohnbauflächen ergänzt. Die Aussagen des Verkehrsgutachtens wurden vom Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH (BSV GmbH) im Bereich des Zehntweges für den Abschnitt Einmündung Niederforstbacher Straße bis zur zukünftigen Kindertagesstätte entsprechend geändert bzw. ergänzt. Die Herstellung und der dauerhafte Erhalt dieser Flächen werden im städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Aachen geschlossen wird, erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung zur Verlegung der Zufahrt(3)

Der Zufahrtsbereich vom Zehntweg ist gerade wegen seiner großzügigen Dimensionierung mit dem geplanten Mittelbereich und der geänderten Lage (15,00 m nach Nord - Osten verschoben), wodurch er sowohl von Nord - Osten kommend als auch vom Westen kommend, sehr gut einsehbar ist und somit anders als in der Stellungnahme dargestellt verkehrssicher ist.

Stellungnahme der Verwaltung zur erheblichen Verkehrsbelastung des Zehntweges (4)

Zur Verkehrsbelastung wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und in der vorausgegangenen Stellungnahmen der Verwaltung zum Schreiben vom 07.08.2018 ausführlich Stellung genommen.

Stellungnahme der Verwaltung zum Zugang Starenweg (5)

Der Zugang zum Starenweg wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von Bürgern und Politik gefordert und somit im Rahmen des Abwägungsprozesses mit in die Planung aufgenommen. Der Befürchtung, dass zahlreiche Besucher und Bewohner des Tuchmacherviertels eine Parkmöglichkeit im Starenweg suchen werden kann schon wegen der relativ langen fußläufigen Anbindung nicht gefolgt werden.

Stellungnahme der Verwaltung zur Überplanung der nordöstlich gelegenen Siedlungsfläche (6)

Gespräche der Verwaltung mit den Eigentümern der nordöstlichen Grundstücke über eine Einbeziehung in das Bauleitplanverfahren wurden geführt und ablehnend beantwortet. Eine Aussage, ob und wann die Grundstücke für eine Entwicklung zur Verfügung stehen, wurde nicht getätigt. Da keine Angaben zu potentiellen Nutzungen und der Bauungsdichte vorliegen, kann eine Abwägung in diesem Bebauungsplanverfahren nicht erfolgen. Dennoch wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 978 eine potentielle Erschließung der Grundstücke berücksichtigt. Im Rechtsplan Nr. 978 wurde zu diesem Zweck eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die eine Erschließung der Grundstücke im Westen ermöglicht. Zudem sichert die Beckerstraße im Osten die Erschließung der nordöstlichen Siedlungsfläche. Insofern wurde das Bebauungspotential im Bebauungsplanverfahren in einem ausreichendem Maße betrachtet und eine Arrondierung der Potentialflächen zu einem späteren Zeitpunkt vorbereitet. Die Grundstü-

cke sind derzeit nicht verfügbar, eine Verkehrsprognose kann erst dann erstellt werden, wenn eine Nutzung und Belastung absehbar sind.

Stellungnahme der Verwaltung zur Vergrößerung der Grünflächen und zum „Grüngürtel“ (7)

Mit Grüngürtel ist wahrscheinlich der ehemalige „Schutzstreifen“ zwischen der Wohnbebauung und den ehemaligen Gewerbeflächen gemeint. Der Bebauungsplan Nr. 620 aus dem Jahre 1976 (der nach einem Normenkontrollverfahren keinen Bestand hat) hatte zu den angrenzenden Wohngebieten entsprechende „Schutzstreifen“ festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten und zu bepflanzen waren. Diese Festsetzung resultierte aus dem Nutzungskonflikt zwischen der gewerblich-industriellen Nutzung im Gewerbegebiet und der schutzwürdigen Wohnnutzung. Eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des heutigen Naturschutzrechtes war das damals nicht.. Auch hat diese Bepflanzung nicht den Status eines geschützten Landschaftsbestandteils nach § 29 BNatSchG oder des § 39 LNatSchG NRW. Aktuelles Planungsziel ist die Schaffung neuen Wohnraumes. Der Vorteil dieses Standortes ist, dass es sich um die Umwandlung eines industriellen Standortes in Wohnnutzung handelt, und damit den landesplanerischen Zielsetzungen der bevorzugten Inanspruchnahme von Innenbereichen und Konversionsflächen entsprochen wird. Ein negativer Einfluss auf das Klima ist durch die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten, da sie zum einen auf heute bereits stark versiegeltem Gelände entstehen wird. Zum anderen ergibt sich aus der Topographie, dass das Plangebiet keinen Beitrag zur Frischluftversorgung des südlichen Bereichs von Brand liefert. Tatsächlich wird durch die Auflockerung der Bebauung im Vergleich zur heutigen Bebauung eher eine Verbesserung der Überströmbarkeit des Plangebietes erwartet.

Stellungnahme der Verwaltung zu weiteren Festlegung im Bebauungsplan (8)

Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird weder durch den Verkehr noch durch die Bebauung (Wohnnutzungen) zu erheblichen Mehrbelastungen durch Feinstaub und Schadstoffe führen. Maßnahmen sind nicht erforderlich. Zu der Lärmbelastung wurde ein fachtechnisches Gutachten vorgelegt. Die dort empfohlenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz wurden durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit den jeweiligen Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile übernommen. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung zu Spundwänden (9)

Es wird nicht ganz deutlich, was mit dem zweiten Satz des letzten Absatzes gemeint ist, wer vor wem geschützt werden soll beziehungsweise wo und in welcher Höhe Spundwände installiert werden sollen, da diese hauptsächlich im Tiefbau eingesetzt werden z.B. zur Sicherung von Baugruben. Eine Möglichkeit könnte sein, dass die Stellungnahme auf die Belastung während der Abriss- beziehungsweise Bauphase abzielt. Hierzu ist anzumerken, dass durch das Ingenieurbüro Altenbockum & Blomquist ein Anwohnerschutzkonzept erstellt wurde (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, nicht mehr verwendbaren Bauabfälle, ordnungsgemäß entsorgt und abgefahren werden. Grundsätzlich sind alle öffentlichen und privaten Nachbarbereiche zu berücksichtigen. Verbindliche Prüfungen und Regelungen hierzu werden im Rahmen der Abbruch- beziehungsweise Baugenehmigung erfolgen.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (1) zur Kenntnis zu nehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu (2) für das Bebauungsplanverfahren zu folgen. Bezogen auf die Flächennutzungsplanänderung wird empfohlen die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen, da sie sich auf die konkrete Ausgestaltung der baulichen Erschließungssituation bezieht und im Flächennutzungsplan nicht geregelt wird.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (3) zurückzuweisen

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (4) zur Kenntnis zu nehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (5) und (6) zurückzuweisen

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (7) zur Kenntnis zu nehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (8) zurückzuweisen

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (9) zur Kenntnis zu nehmen.

6. Eingabe Beckerstraße vom 09.08.2018

Sehr geehrter Herr Willen,
sehr geehrte Damen und Herren,

am 28.04.2018 haben wir Ihnen die angehängte Mail bzgl. Anbindung des Tuchmacherviertels gesendet. Weil wir darauf bisher noch keine Antwort erhalten haben, bitten wir darum, die Mail im Rahmen der öffentlichen Auslegung zu berücksichtigen. Darüber hinaus geben wir die folgende Stellungnahme ab.

Im Verkehrsgutachten zur Projektentwicklung des Tuchmacherviertels wurde die Kfz-Belastung der Beckerstraße mittels Videotechnik gezählt, hingegen wurde dort das Radverkehrs- und Fußgängeraufkommen nur geschätzt. Dabei wurde vermutet, nachmittags würden zwischen 15:00 und 19:00 insgesamt gerade einmal 20 Fußgänger und 20 Radfahrer die Beckerstraße nutzen. Wir halten diese Zahl für viel zu niedrig geschätzt.

Am Mo 30.07.2018 (d. h. innerhalb der Schulferien) haben wir zwischen 16:34 und 17:34 auf Höhe des Hauses Beckerstr. 3-7 den Verkehr gezählt:
Kfz: bergauf 15, bergab 16
Radfahrer: bergauf 8, bergab 12
Fußgänger: bergauf 5 (davon schob eine Person ein Rad, eine einen Kinderwagen), bergab 7

Wir haben also innerhalb einer Stunde so viele Radfahrer gezählt, wie das Verkehrsgutachten sie in vier Stunden erwartet. Außerhalb der Schulferien würden wir noch höhere Zahlen erwarten, weil dann nachmittags viele Schulkinder vom Inda-Gymnasium Kornelimünster und mehr Arbeitnehmer u.a. aus Oberforstbach nach Brand zurückkehren.

Die unrealistische Schätzung des Verkehrsgutachtens ist der Methodik geschuldet. Die Fußgänger- und Radfahrerzahl der Beckerstraße wurde auf Grundlage des gezählten Aufkommens an der Kreuzung Zehntweg/Im Kollenbruch geschätzt. Dabei wird missachtet, dass zahlreiche Fußgänger und Radfahrer von Vennbahnweg und Beckerstraße kommend sich über die Benediktusstraße, den Weg am Spielplatz Im Kollenbruch, den Amselweg usw. weiterbewegen, um zu Zielen in Rollef, Brand-Mitte oder Freund zu gelangen.

Aufgrund des beengten Straßenraums und des Fahrbahnrandparkens ist es Autofahrern in der Beckerstraße nicht möglich, Radfahrer mit dem vorgeschriebenen Sicherheitsabstand zu überholen – selbst dann nicht, wenn gerade einzelne Fahrbahnrandplätze nicht beparkt werden. Auch ein Begegnungsverkehr Kfz – Fahrrad ist kaum möglich, ohne dass der Radfahrer dem fahrenden oder den parkenden Autos gefährlich nah kommt. Dabei besteht für bergab Radelnde die Gefahr, mit sich plötzlich öffnenden Autotüren zu kollidieren (sog. Dooring-Unfall). Eine weitere Gefahrenstelle ist die Tiefgaragenausfahrt Beckerstr. 57; aufgrund der

Spitzkehre können Autos die Tiefgarage nur unter Ausnutzung der gesamten Fahrbahnbreite verlassen.

Nach dem Bau des Tuchmacherviertels ist mit erhöhtem Kfz- und Radverkehrsaufkommen zu rechnen. Zudem ist davon auszugehen, dass mit dem anhaltenden Pedelec-Boom zukünftig mehr Radfahrer die Beckerstraße bergauf fahren. Damit wird es öfter Situationen geben, in denen Autofahrer auf Radfahrer warten müssen (oder sich verleitet fühlen, Radfahrer mit unzureichendem Sicherheitsabstand zu passieren). Ohne eine genaue Erfassung des Radverkehrsaufkommens ist es unmöglich abzuschätzen, wie sich das Bauvorhaben auf die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss in der Beckerstraße auswirken wird.

Wir schlagen vor, die bereits vorliegenden Videodaten aus der Kfz-Zählung am 27.06.2017 zu nutzen, um das Fußgänger- und Radverkehrsaufkommen zwischen 6-10 und 15-19 Uhr zu bestimmen. Sollte dies anhand der Videodaten nicht möglich sein, schlagen wir eine Verkehrszählung an einem trockenen Schultag zwischen 7:30 und 8:30 und zwischen 16:30 und 17:30 vor. Anhand der Zählungsergebnisse sollten dann die Auswirkungen des Bauvorhabens auf Verkehrsfluss und -sicherheit bewertet und ggf. Maßnahmen getroffen werden.

Stellungnahme der Verwaltung zu zusätzlichen Verkehrszählungen

Bei der Beckerstraße handelt es sich mit 350 - 500 Kfz / Tag um einen äußerst gering belasteten Wohnweg (Sackgasse) der ausschließlich von Ziel- und Quellverkehren zu und von den Wohnhäusern belastet wird und der durch keine Durchgangsverkehre belastet wird. Ergebnisse aus der Verkehrszählung an der Einmündung Beckerstraße / Im Kollenbruch belegen, dass auch in den Spitzenstunden nur etwa 30 Kfz / h auf der Beckerstraße fahren. Dies sind im Durchschnitt alle 2 min ein Kfz. Die Beckerstraße befindet sich in einer Tempo - 30 - Zone. Bei der Verkehrserhebung mittels eines Seitenradarmessgerätes in der Beckerstraße konnte nachgewiesen werden, dass diese Geschwindigkeitsbeschränkung auch vom Großteil der Kfz eingehalten wird. Die Führung des Radverkehrs ist in den deutschen Richtlinien (RASt und ERA) eindeutig geregelt. Hier wird dargestellt, dass der Radverkehr auf "verkehrsarmen Straßen mit geringen Geschwindigkeiten (z.B. Tempo - 30 - Zonen) und geringen Kfz - Belastungen im Kfz - Verkehr im Allgemeinen komfortabel und hinreichend sicher auf der Fahrbahn fahren darf".

Während die geringen Geschwindigkeiten und Belastungen im Kfz - Verkehr unstrittig und auch nachweisbar sind, so wird in der Anregung insbesondere die im Bestand bereits vorhandenen Belastungen im Radverkehr sowie den Straßenquerschnitt als Gründe für seine Forderungen nach zusätzlichen Maßnahmen für den Radverkehr auf der Beckerstraße dargestellt. In diesem Zusammenhang kann es möglich sein, dass die im Verkehrsgutachten geschätzten Radverkehrsbelastungen auf der Beckerstraße zu gering sind, jedoch würde auch eine höhere Belastung des Radverkehrs (z.B. 50 - 60 Fahrräder / Spitzenstunde) in einer Tempo 30 mit der geringen Belastung / Geschwindigkeit im Kfz - Verkehr nichts an der grundsätzlichen Verträglichkeit ändern.

Was den Aspekt der Verkehrssicherheit betrifft, so kann der Darstellung, dass das Gefälle der Beckerstraße und die daraus resultierende höhere Geschwindigkeit von Radfahrern ein grundsätzliches Gefahrenpotential darstellt, grundsätzlich gefolgt werden. Aufgrund der geringen Belastungen im Kfz - Verkehr und der überschaubaren Frequentierung der Parkstände am Fahrbahnrand (und damit verbundenem "Türe öffnen") ist dieses Risiko in einer Tempo - 30 - Zone auch im Vergleich zu anderen deutlich stärker belasteten abschüssigen Straßen - jedoch für sehr überschaubar. Letztendlich kann hier das Gefahrenpotential am deutlichsten durch rücksichtsvolles und vorausschauendes Verhalten der einzelnen Verkehrsteilnehmer minimiert werden.

Da eine Verbesserung für den Radverkehr auf der Beckerstraße nur durch den Wegfall des Parkens am Fahrbahnrand möglich wäre, stellt sich mit Verweis auf die RASt (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) primär die Frage nach der Typisierung bzw. dem Querschnitt der Straße. Als klassischer Wohnweg mit vordergründiger Wohnraumer-

schließung wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bereits mehrfach von Anwohnern auf die Wichtigkeit der Parkstände auf der Beckerstraße hingewiesen. Aufgrund der geringen Belastungen und Geschwindigkeiten im Kfz-Verkehr wird in diesem Kontext kein unmittelbarer Handlungsbedarf an dem Straßenquerschnitt der Beckerstraße gesehen, auch wenn sich zwei Pkw's auf dem ca. 80,0 m langen Abschnitt mit Längsparken nicht begegnen können und aufeinander Rücksicht nehmen und ggf. warten müssen.

Zu der Problematik des „Dooring“ äußert sich mit Schreiben vom 16.02.2018 das Ministerium für Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen wie folgt:

„Bei dem Problem plötzlich geöffneter Kfz-Türen und den damit verbundenen Gefahren für den Radverkehr („Dooring“) handelt es sich in erster Linie um das Fehlverhalten einzelner Verkehrsteilnehmer, die die nach § 14 StVO gebotene Sorgfaltspflicht beim Aussteigen nicht beachten. Es ist allerdings fraglich, ob die Einführung von festen, einheitlichen Mindestabständen zum Fahrbahnrand in die StVO geeignet sein kann, solche Situationen, die stark vom Verkehrsverhalten der Kfz- und der Radfahrenden beeinflusst werden, dauerhaft und wirksam zu unterbinden.....“

Die Tiefgaragenausfahrt Beckerstraße 53 - 57 ist so angelegt, dass die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge nahezu im 90° Winkel auf die Beckerstraße fahren können, somit wird die beschriebene Spitzkehre nur notwendig wenn ein Fehlverhalten anderer Verkehrsteilnehmer vorliegt.

Wie im Verkehrsgutachten dargestellt, ist aufgrund der Lage, Anbindung und der geplanten verkehrsberuhigten inneren Erschließungsstraßen (Spielstraße) des Tuchmacherviertels auch zukünftig nicht damit zu rechnen, dass sich die Kfz-Belastungen auf der Beckerstraße spürbar erhöhen werden - gleiches gilt für den Radverkehr. Aus diesem Grund wird die Verkehrssituation auf der Beckerstraße auch zukünftig als unproblematisch angesehen.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

7. Eingabe Beckerstraße vom 28.04.2018

Sehr geehrter Herr Willen,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen der Projektwerkstatt "Fahrradfreundliches Brand" möchte ich mich dafür bedanken, dass Sie unserer Anregung zur Anbindung des geplanten Tuchmacherviertels an den Starenweg zumindest in Teilen gefolgt sind.

Allerdings können wir nicht nachvollziehen, warum die geplante Wegverbindung nicht für den Radverkehr geeignet sein soll. Als Begründung nannten Sie: "Eine Anbindung mit weniger als 6% Gefälle ist nicht möglich." Das Verkehrsgeschehen an Gefällestrecken in und um Brand zeigt aber, dass eine kurze Steigung von 6 % und mehr kein Hinderungsgrund ist.

Die Beckerstraße hat im Bereich der Spielstraßen-Einmündung ein Gefälle von 4 bis 5 %; sie wird von jüngeren und älteren Rad Fahrenden gerne genutzt. Die Brander Wendelinstraße hat im oberen Bereich eine Steigung von ca. 12 %; sie ist für routinierte Radler und für solche mit Pedelec-Unterstützung ohne Schwierigkeiten befahrbar. Gleiches gilt für den Lufter Weg, der trotz stellenweise ca. 11 % Steigung und rauer Wegoberfläche genutzt wird, um mit dem Rad von Krauthausen/Schroufer Damm bzw. aus Kornelimünster-West zum Vennbahnweg zu gelangen. Die Straße St. Gangolfsberg mit abschnittsweise ca. 10 % Gefälle wird von Rad fahrenden Schulkindern des Inda-Gymnasiums Kornelimünster genutzt. Selbst der an den St. Gangolfsberg angrenzende Vennbahnweg hat in diesem Bereich 5 bis 6 % Steigung.

Und selbst wenn Einzelnen der Anstieg zum Starenweg zu steil sein sollte und sie ihr Rad auf diesem Stück lieber schieben, so sollte es ihnen doch möglich sein, auf dem Rückweg dort bergab zu fahren.

Wir bitten deshalb darum, Wegbreiten, Kurvenradien und Wegoberflächen vorbereitend so zu wählen, dass beim zukünftigen Lückenschluss zum Starenweg Rad Fahrende und zu Fuß Gehende den Weg sicher und komfortabel gemeinsam nutzen können.

Mit Dank und freundlichen Grüßen
Für die Projektwerkstatt "Fahrradfreundliches Brand"

P. S.: Wir würden uns freuen, wenn das Bezirksamt Brand diese Mail vor der Sitzung am 02.05. an die Fraktionen der Bezirksvertretung weiterleiten könnte.

Stellungnahme der Verwaltung zur Anbindung des Starenweges an das Tuchmacherviertel für den Radverkehr

Im Bereich der Anbindung des Tuchmacherviertel muss ein Höhenunterschied von ca. 3,00 m auf einer Länge von ca. 6,00 m überwunden werden. Hierbei entsteht eine Steigung von ca. 26,5° (ca. 50 %). Bei diesen Steigungsverhältnissen ist eine komfortable Nutzung für den Radverkehr nicht möglich.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

8. Eingabe Benediktusstraße vom 21.07.2018

Eingabe Im Kollenbruch vom 23.07.2018

Eingabe Münsterstraße vom 23.07.2018

Eingabe Breiniger Berg 66, Stolberg vom 23.07.2018

Eingabe Höhenweg, St. Egiedien vom 23.07.2018

Betr.: Niederforstbacher Straße / Beckerstraße (Bebauungsplan Nr.978 und
Flächennutzungsplan Nr. 144)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich, geb. bin Mitglied der Ich bin
Miteigentümer der Grundstücke in Aachen-Brand Flur 18 Nummer 1551 und 1616
Das Flurstück 1616 ist zwischenzeitlich katastermäßig fortgeschrieben worden in
Flurstück 1986 bis 1993 ()

Zugunsten der o.a. Grundstücke besteht ein Wegerecht auf die Grundstücke Brand
Flur 18 Flurstück 1666 und Flurstück 1982. Diese beiden Flurstücke sind Bestandteil
des o.a. Bebauungsplans.

Da meine Belange (Wegerecht) in diesem Bebauungsplan nicht berücksichtigt sind, erhebe
ich Einspruch gegen diesen Bebauungsplan.

Wenn ich den Bebauungsplan richtig lese, sind die neuen Gebäude mit Flachdächern
versehen. Das passt absolut nicht in die Umgebung. Wenn man dennoch Flachdächer
genehmigen, sollte man sie zumindest begrünen. Denn durch den Fortfall der vielen Bäume
und Grünflächen könnte man hier zumindest einen kleinen Ersatz schaffen.

Ich bitte um Bestätigung und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen

Anmerkung der Verwaltung:

Die zuvor genannte Stellungnahme wurde von fünf unterschiedlichen Personen mit identischem Wortlaut abgegeben. Um den Umfang der Abwägung gering zu halten, wird diese Stellungnahme einmal exemplarisch beantwortet.

Stellungnahme der Verwaltung zum Wegerecht (1):

Die Hinweise zum privaten Wegerecht im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zur Kenntnis genommen. Das Wegerecht ist bekannt und ist im Rahmen der Planung berücksichtigt worden.

Gemäß Grundbuch diene das Wegerecht folgendem Zweck:

„Sicherung der Zuwegung und Zufahrt für das Grundstück Gemarkung Brand, Flur 18, Flurstücke 1616, sowie die Verpflichtung zu dulden, dass die für das vorgenannte Grundstück erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen über das Grundstück geführt werden.“

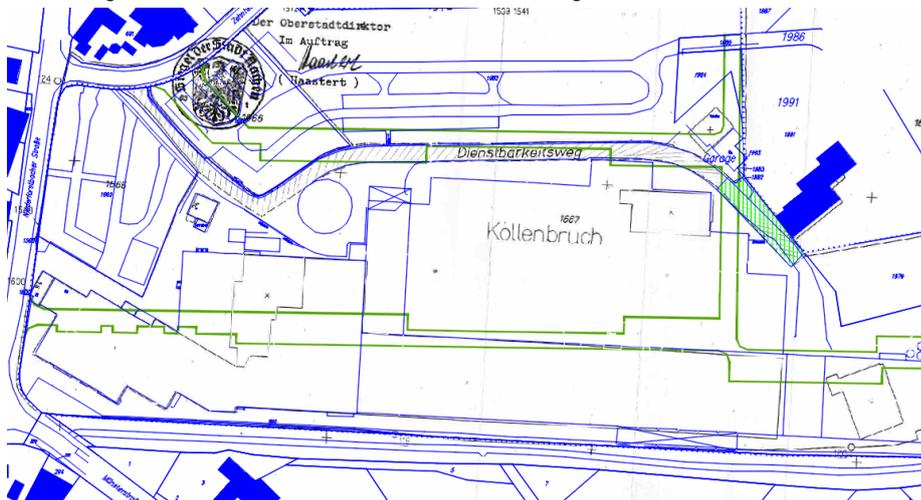
Die Festsetzungen des Bebauungsplans setzen diese notwendige Sicherung der ausgeübten Wohnnutzung auf dem Grundstück Brand Flur 18 Flurstück Nr. 1551 und 1616 (zwischenzeitlich katastermäßig fortgeschrieben in Flurstück 1986 bis 1993) um. Es wird mit der im Plan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche erstmals die für die Nutzung dieses Grundstückes rechtlich erforderliche öffentliche Erschließung gewährleistet. Die Wegeführung der zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen nimmt im Wesentlichen den Verlauf des Wegerechts auf. Auch der Anschluss der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz wird somit gewährleistet.

In Bezug auf die Verlagerung der zukünftigen Erschließung, war dies im öffentlichen Interesse geboten. Anders wären sinnvolle Baufenster für die mit der Planung verfolgten Ziele Konversionen des ehemaligen Betriebsgrundstückes und Entwicklung von Wohnflächen nicht möglich gewesen. Den Begünstigten des Wegerechts entstehen durch die

geringfügig geänderten Wegeführungen keine Nachteile: Die Gesamtstrecke verändert sich nicht, der Höhenverlauf ändert sich nicht. Hingegen ist der Weg in Zukunft beleuchtet, verfügt über eine feste Oberfläche und hält die Radien für die Verkehrsteilnehmer ein.

Weitergehende zivilrechtliche Regelungen sind nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens und bedürfen der Regelung zwischen den Vertragsparteien. Eine Steuerung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sieht der Gesetzgeber nicht vor.

Darüber hinaus existiert für das Flurstück 1991 (siehe nachfolgende Abbildung) eine Baulast von 1978, auf dem Gelände des Plangebietes. Diese Baulast ist durch die neue öffentliche Erschließung, wie zuvor schon beschrieben, als obsolete anzusehen. Die Zweckbindung der Baulast (Erschließung des Flurstücks 1991) wird durch die öffentliche Verkehrsfläche ersetzt. Hierbei ist anzumerken, dass der östliche Abschluss der Baulast (ca. 60 m (grüne Schraffur) schon heute nicht mehr für das Flurstück 1991 benutzt wird und funktionslos geworden ist, sie dient in ihrer vollen Länge nur noch als Noterschließungsweg für die Feuerwehr. Das Flurstück 1991 wird heute schon über das Flurstück 1986 im Norden erschlossen. Die Versorgungsleitungen sind über den Kollenbruch angeschlossen. Die Entsorgungsleitungen, die zurzeit durch das Plangebiet, außerhalb des Wegrechtes und außerhalb der Baulast, verlaufen werden vom Vorhabenträger neu verlegt und über die öffentlichen Verkehrsflächen an den Bestand angeschlossen. Mit dem Bewohner des Flurstücks 1991 hat der Vorhabenträger vereinbart, dass die Erschließung während der gesamten Bauzeit über das Flurstück 1986 gesichert ist.



Grau Linien - Grundlage von 1978

Blaue Linien - Kataster von 2017

Grüne Linien - festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen

Grüne Schraffur - Noterschließung

Stellungnahme der Verwaltung zu Gründächer (2)

Die Abneigung gegen Flachdächer für das Gebiet des Bebauungsplanes ist eine individuelle Äußerung zu einer möglichen Gestaltungsart. Vonseiten der Entwurfsverfasser wird für das Plangebiet eine zeitgenössische und geradlinige Architektur verfolgt. Darüber hinaus bieten Gebäude mit Flachdächer in der obersten Etage die optimale Nutzung der Wohnflächen an, da keine Zensuren durch Dachschrägen erfolgen. Die Realisierung von Gründächern wird von der Verwaltung befürwortet, daher wurde für das gesamte Stadtgebiet eine Grün- und Gestaltungssatzung erlassen, die die Bepflanzung von Flachdächern ab einer Dachfläche von 200 m² verpflichtend regelt. Darüber hinaus sind Gründächer immer zulässig. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (1) zur Kenntnis zu nehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (2) zur Kenntnis zu nehmen.

9. Eingabe Benediktusstraße vom 09.08.2018

Sehr geehrter Herr Willen,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 01.08.2018.

Auch wenn bedauerlicherweise die Frist nicht verlängert werden konnte, kommen wir doch gerne Ihrem Hinweis nach, die

- angesprochenen, umweltschutzrechtlichen Bedenken

zu substantiieren.

Die Problematik ist folgende:

Im Grenzbereich zwischen dem Grundstück unserer Mandantschaft und dem Plangebiet, befindet sich ein „Wall“ der seinerzeit von der „Tuchfabrik Becker“ angelegt worden ist, um Immissionen zwischen der Fabrikationsstätte einerseits und der angrenzenden Wohnbebauung andererseits zu minimieren.

Auf diesem Wall hat sich ein kleiner Wald gebildet, in dem sich heute ein sog. „Biotop“ befindet.

In diesem Biotop leben heute nachweisbar:

- Feuersalamander.

Es handelt sich hierbei wohl um eine ausdrücklich geschützte Art. Deren Vorkommen ist, im Hinblick auf den zu schützenden Lebensraum (spezielles Biotop), im Rahmen der Umsetzung der Gebietsplanung zu berücksichtigen.

Völlig unabhängig von dem vorliegenden Planungsverfahren, laufen zwischen den zivilrechtlich Beteiligten, d.h. unserer Mandantschaft und der Tuchmacherviertel GmbH & Co. KG, Verhandlungen über die „zivilrechtliche Regelungen“, im Hinblick auf den Grenzbereich und ein Wegerecht.

Unsere Mandantschaft wäre daran interessiert, vorzugsweise zu „Grünlandpreisen“, die entsprechende Fläche, auf der sich der Wall mit der Bewaldung und dem Biotop befindet, anzukaufen und umgekehrt sicherzustellen, dass der Bestand von Feuersalamandern dort gesichert weiter leben kann.

Der Sachverhalt konnte erst kurzfristig so erkannt und verifiziert werden. Hier ging am 01.08.2018 das Schreiben des Büros für Umweltplanung, Herr Diplom-Biologe Ulrich Haese, Von-Werner-Straße 34, 52222 Stolberg, ein, der den Bestand an Feuersalamandern bestätigt.

Anlage: Schreiben des Herrn Diplom-Biologen Ulrich Haese – Büro für Umweltplanung – vom 25.07.2018.

Der hier konkretisierte umweltrechtliche Belang besteht dahin, dass nach hiesiger, vorläufiger Einschätzung, allerdings auch verifizierter, fachmännischer Überprüfung, eine geschützte Art, d.h. der Feuersalamander, geschützt nach der FFH Richtlinie der EU und weiteren Bundesdeutschen artenschutzrechtlichen Vorschriften, vorkommt. Dieser Sachverhalt ist weiter aufzuklären. Umgekehrt wäre unsere Mandantschaft natürlich bereit, im Rahmen der geführten Verhandlungen und im Hinblick auf die wechselseitigen Interessen, sicherzustellen, dass hier dauerhaft – auf ihrem Gelände – ein Schutzstreifen als Biotop erhalten bleibt, indem auch die derart geschützte Art weiter existieren kann.

Mit freundlichen Grüßen

Schreiben Fachgutachters

Sehr geehrte

Sie haben mir Ende Juni 2018 zwei Amphibienlarven gezeigt, die Sie in Ihrem Gartenteich gefangen hatten. Dabei handelte es sich eindeutig nicht um junge Molche, sondern um junge Feuersalamander. Dies passt zu Fotos, die Sie bereits im Mai von zwei erwachsenen Feuersalamandern unter einem Gehölzbestand im gleichen Garten gemacht hatten.

Das Vorkommen von Feuersalamandern im Siedlungsraum ist ungewöhnlich, weil sie feucht-kühle Bedingungen in schattigen Wäldern benötigen. Die Kombination von Ihrem teils im Schatten liegenden Teich, einer längeren künstlichen Bachstrecke und einem auf dem Nachbargrundstück anschließenden waldartigen Gehölzbestand kann aber durchaus hinreichende Lebensbedingungen für einen kleinen Bestand dieser Tiere bieten.

Vorkommen von Feuersalamandern sind laut dem Handbuch der Amphibien und Reptilien NRWs aus dem Brander Wald bekannt, jedoch nicht aus dem Aachener Stadtwald (wobei hier auch Kenntnisdefizite bestehen können). Erst in der Eifel kann von einem flächigen Vorkommen ausgegangen werden. Das Vorkommen in Ihrem Garten ist somit offenbar ziemlich isoliert.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zum Erhalt der Wallbepflanzung (eines „Biotops“ für Feuersalamander) (1):

Zu der o. g. Eingabe nimmt die untere Naturschutzbehörde der Stadt Aachen wie folgt Stellung:

[...] Der unteren Naturschutzbehörde lagen bislang keinerlei Hinweise auf ein Vorkommen des Feuersalamanders im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 978 – Tuchmacherviertel oder dessen Umfeld vor. Alle bisherigen Fundortdaten im Aachener Stadtgebiet sind einige Kilometer vom Plangebiet entfernt. Die untere Naturschutzbehörde teilt die fachliche Bewertung des vom Eigentümer beauftragten Fachgutachters, wonach erst in der Eifel von einem flächigen Vorkommen ausgegangen werden kann und das Vorkommen im Garten des betroffenen Eigentümers offenbar ziemlich isoliert ist.

Feuersalamander sind schwerpunktmäßig in Laub- und Laubmischwäldern anzutreffen (M. Hachtel et al., Handbuch der Amphibien und Reptilien Nordrhein - Westfalens, Bd.1, Laurenti Verlag 2011). Es kommt zwar durchaus häufiger vor, dass die Art von den Wäldern in Gärten oder Ruderalflächen vordringt, speziell Lebensräume im Offenland sind in der Umgebung von Feuersalamanderfunden jedoch nur wenige bekannt.

Da sich im näheren und weiteren Umfeld der Fundstelle seit langer Zeit kein Wald mehr befindet, ist nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde mit hoher Wahrscheinlichkeit von keiner natürlichen Besiedlung des betreffenden Areals oder Reliktvorkommens eines ehemals bewaldeten Gebiets auszugehen. Es handelt sich vermutlich um ein sehr kleines Vorkommen einzelner Tiere, die auf eine Freisetzung von Feuersalamandern (entweder aus dem Tierhandel oder durch illegale Wildfänge) in einem oder mehreren Gartenteichen der umliegenden Wohnbebauung zurückzuführen ist.

Rechtlicher Status des Feuersalamanders

Wie alle heimischen Amphibien ist der Feuersalamander eine besonders geschützte Art. Er zählt in Deutschland insgesamt und in Nordrhein - Westfalen zu den häufig vorkommenden Amphibienarten und gilt gemäß den Roten Listen der Lurche sowohl für Deutschland als auch für NRW als ungefährdet. Die Art ist in NRW nicht planungsrelevant und unterliegt nicht dem strengen Schutzstatus der FFH - Richtlinie.

Abschließende Bewertung

Der vorhandene Wall stellt unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten kein schützenswertes Biotop dar. Bestandsfördernde Maßnahmen zum Erhalt dieses vollkommen unerwarteten und untypischen Feuersalamandervorkommens innerhalb des Siedlungsbereichs sind nicht erforderlich.[...]

Stellungnahme der Verwaltung zu den zivilrechtlichen Regelungen und Grundstücksankäufen (2):

Die Ausführungen zu den zivilrechtlichen Regelungen und zu den geplanten Grundstücksankäufen sind im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplanverfahren nicht abwägungsrelevant.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu 1 zurückzuweisen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu 2 zur Kenntnis zu nehmen.

10. Eingabe Benediktusstraße vom 09.10.2018

Sehr geehrter Herr Willen,

in obiger Sache kommen wir zurück auf unser Schreiben vom 31.08.2018 und Ihr Schreiben vom 04.09.2018 an unseren Mandanten.

Wir weisen nochmals auf folgendes hin:

Der Feuersalamander ist gemäß Anlage 1 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO), dort unter Amphibia – Amphibia spp. 3) 4) – Lurche – alle europäischen Arten, als besonders geschützte Tierart erfasst. Die Abkürzung spp. macht hierbei erkennbar, dass alle Arten des höheren Taxons Amphibia erfasst werden sollen. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 lit. c) BNatSchG handelt es sich bei den dort aufgeführten Arten um besonders geschützte Arten. Die besonders geschützten Arten werden wiederum durch § 44 BNatSchG einem besonderen gesetzlichen Schutzregime unterstellt!

Hinzukommt, dass in der konkreten topographischen Situation das Siedlungsgebiet der hier aufgefundenen (wildlebenden und nicht etwa als Haustier entlaufenen o.ä.) Feuersalamander im städtereionalen Gebiet in der Voreifel gefunden haben. Der Grund liegt wahrscheinlich darin, dass der hier „eingezäunte Wall“ von Menschen kaum betreten worden ist. Bei der Voreifel/Eifel, jedenfalls auf dem Gebiet der StädteRegion in der Nord-eifel, handelt es sich bei dem Feuersalamander wiederum um ein Tier, welches ursprünglich heimisch ist, aufgrund eines möglicherweise aus den Niederlanden eingeschleppten Virus, der allerdings vor dem Aussterben „gerettet“ werden soll.

Deswegen kann aus unserer Sicht der artenschutzrechtliche Belang im Fall der konkreten Gebietsentwicklung nur so sinnvoll durchgesetzt werden, dass dem Feuersalamander, der dort einmal bezogene Lebensraum erhalten bleibt! Dies steht auch einem allgemeinen Interessenausgleich nicht entgegen. Einerseits kann der Lebensraum des Feuersalamanders erhalten werden, umgekehrt wird die Gebietsentwicklung insgesamt nicht gehindert, allerdings, und dies muss deutlich werden, bezogen auf den angesprochenen „Wall“, im Hinblick auf eine bauliche Veränderung, geschützt. Dieser Schutz muss ganz klar in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dargestellt sein.

Um Darlegung, wie diesem Belang berücksichtigt wird, wird höflich gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung Schutz des Walles unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten

Den rechtlichen Status des Feuersalamanders hat die untere Naturschutzbehörde der Stadt Aachen in ihrer Stellungnahme zur Eingabe unter 8. bereits ausführlich erläutert.

Die urban geprägten Hausgärten der vorhandenen Wohnbebauung stellen – einschließlich des vorhandenen Walles – sowohl von ihrer Größe als auch von den vorhandenen Lebensraumstrukturen kein geeignetes Habitat für die Entwicklung einer stabilen und überlebensfähigen Feuersalamander-Population dar. Dass einzelne Tiere auch unter

sehr ungünstigen Lebensbedingungen über einen längeren Zeitraum überleben können, zeigt der nachfolgende Fall: „In einer gefasste Quelle in einem ungeheizten Keller eines alten Bauernhauses setzten einzelne Weibchen wiederholt Larven ab. Die Salamander gelangten über Lichtschächte in den Keller, wo sie nachweislich oft monate- oder sogar jahrelang lebten und sich nur von ebenfalls von außen hineingelangten Tieren (Asseln etc.) ernährten“ (M. Hachtel et al., Handbuch der Amphibien und Reptilien Nordrhein-Westfalens, Bd. 1, Laurenti Verlag 2011).

Der Nachweis des Chytridpilzes *Batrachochytrium Salamandrivorans* (Bsal) in der Nordeifel durch die beiden Biostationen der StädteRegion Aachen und Düren, der in den Niederlanden bereits zu einem Massensterben von Feuersalamandern geführt hat, ist der unteren Naturschutzbehörde durchaus bekannt (in der Eingabe wird dieser Erreger irrtümlich mit einer Viruserkrankung verwechselt), ein sinnvoller Schutz unserer heimischen Feuersalamanderpopulationen besteht nach deren fachlicher Bewertung jedoch darin, eine Verschleppung dieses aggressiven Erregers auf nicht befallene Populationen zu unterbinden. Die Ergreifung von Schutzmaßnahmen für vereinzelte Tiere in urbanen Hausgärten, ohne Verbindung zu ihren natürlichen Lebensräumen, stellt hingegen kein geeignetes Instrument gegen diese neuartige und gefährliche Amphibienkrankheit dar.

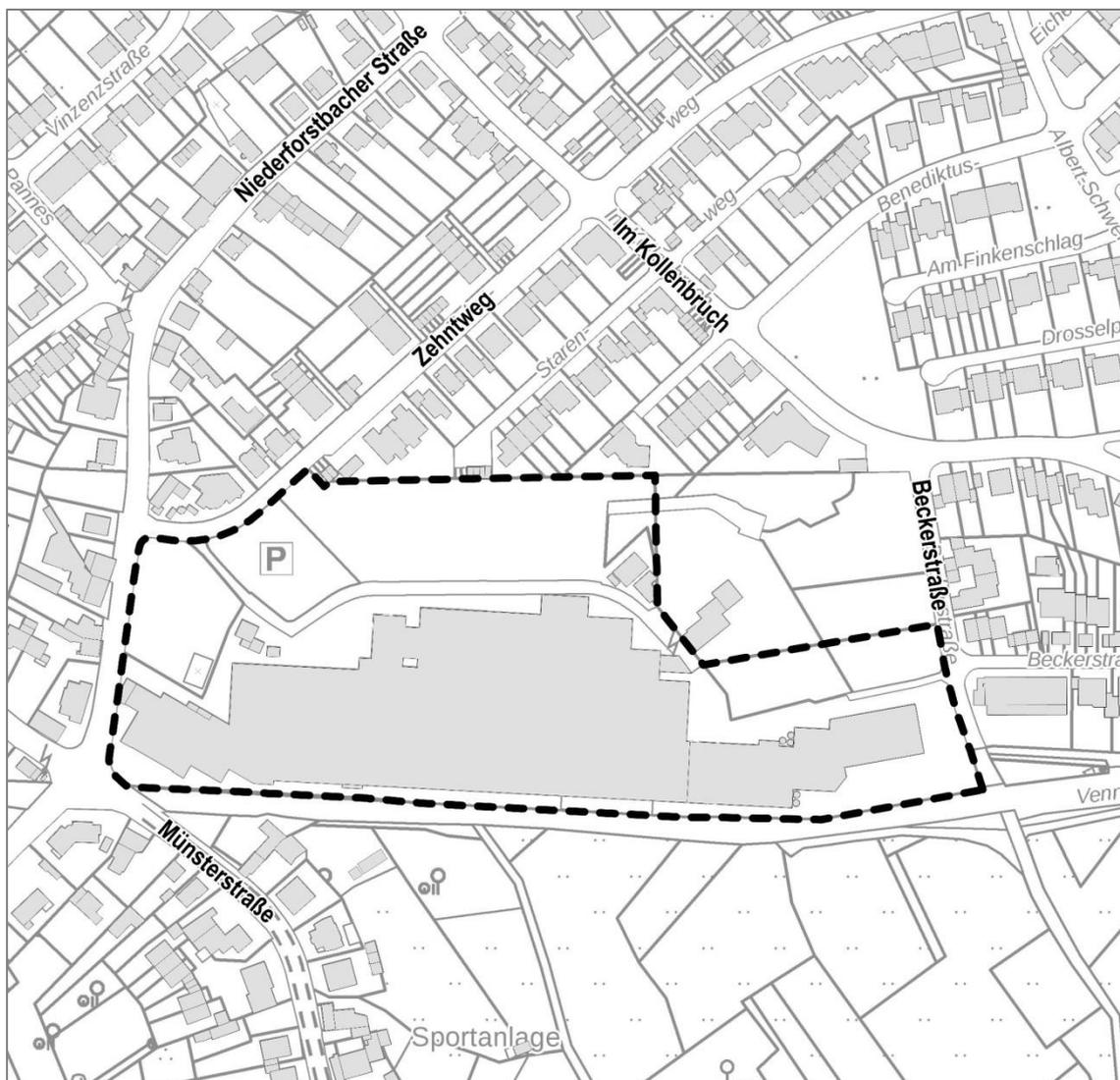
Die untere Naturschutzbehörde hält an ihrer fachlichen Bewertung, wonach ein Schutz des Walles unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht erforderlich ist, unvermindert fest.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplans 1980 und zum Bebauungsplan Nr. 978 - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - Tuchmacherviertel

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



Lage des Plangebietes

Eingaben gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

Zusammenstellung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu den o.g. Bauleitplanverfahren.

Allgemeiner Hinweis zum Abwägungsdokument:

Zu jeder Eingabe erfolgt die Stellungnahme der Verwaltung. **Fett** hervorgehoben steht jeweils am Ende der Ausführungen der Beschlussvorschlag. Sofern keine Differenzierung zwischen den beiden parallelaufenden Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung) erfolgt, gelten die **Beschlussvorschläge für beide Verfahren.**

Inhalt

1	LVR Bodendenkmalpflege vom 09.08.2018	3
2	LVR Baudenkmäler, vom 10.08.2018	4
3	Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, vom 12.07.2018	10
4	Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde vom 06.08.2018	14
5	Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde vom 17.07.2018	16
6	Bundeswehr vom 25.07.2018	19
7	Straßen NRW Krefeld vom 10.08.2018	20

1 LVR Bodendenkmalpflege vom 09.08.2018

B-Plan 978 sowie Änderung FNP 1980 -Niederforstbacher Straße/Beckerstraße in Aachen-Brand
Beteiligung TÖB gem. § 4(2) BauGB
Ihr Schreiben vom 5.7.2018, Ihr AZ: FB 61/620-35031-2015

Sehr geehrter Herr Willen,

die 2017 durchgeführten Sachverhaltsermittlung in o.a. Plangebiet erbrachte keine bodendenkmalpflegerisch relevanten Befunde. Von daher bestehen seitens des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege keine weiteren Bedenken.
ich bedanke mich für die Übersendung der Planungsunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu o.a. Planung.
Zu beachten ist dabei jedoch, dass diese Untersuchungen nur in einer kleinen Fläche durchgeführt wurden, von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: [02425/9039-0](tel:0242590390), Fax: [02425/9039-199](tel:024259039199)**, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ursula Francke
LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt, es wird folgender erweiterter Textbausteins in Abstimmung mit dem LVR in die schriftlichen Festsetzungen unter Hinweise, Punkt 1.2 Bodendenkmalschutz eingefügt:

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW hingewiesen (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern). Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde unverzüglich der Stadt Aachen als Untere Denkmalbehörde (Lagerhausstraße 20, 52058 Aachen, Tel.: 0241/432-6164, denkmalpflege@mail.aachen.de) oder dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0) zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten, bis die Weisung der zuständigen Stelle für die Fortsetzung der Arbeiten vorliegt. Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einem Bußgeld geahndet (§ 41 DSchG NRW). Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Unterschutzstellung und damit einhergehend deren Erhalt in situ zu rechnen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung besteht. In diesem Fall könnten Umplanungen notwendig werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

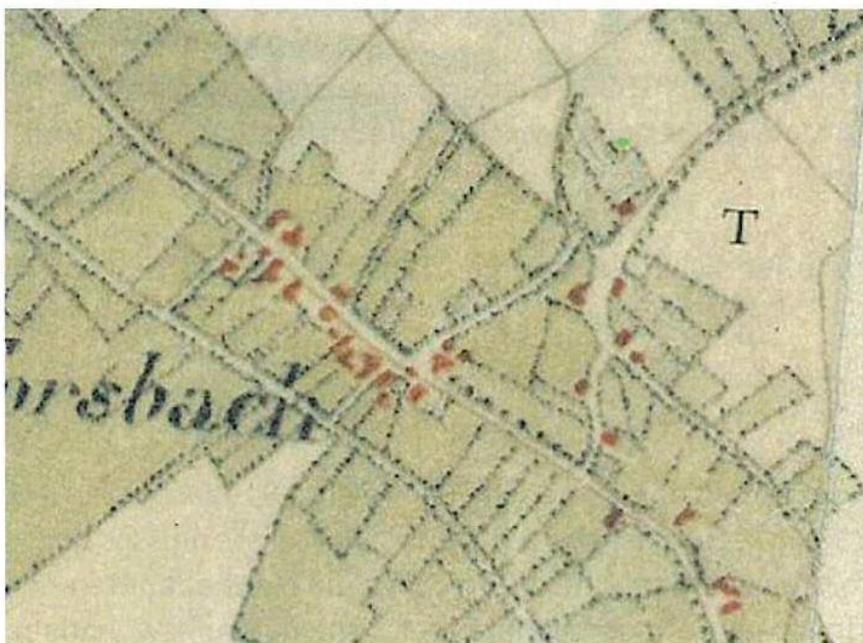
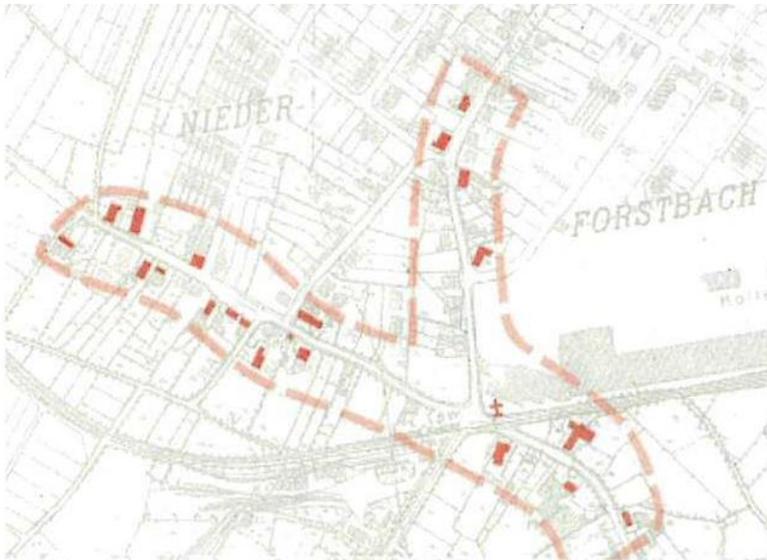
2 LVR Baudenkmäler, vom 10.08.2018

Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 - Niederforstbacher Straße/Beckerstraße - im Stadtbezirk Aachen-Brand, im Bereich zwischen Niederforstbacher Straße, Zehntweg, Im Kollenbruch und Vennbahntrasse

Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 05.07.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben genannte Bebauungsplangebiet befindet sich in der Umgebung zahlreicher Baudenkmäler. Der Landeskonservator Rheinland hat bereits 1978 mit Herausgabe des Denkmälerverzeichnisses der Stadt Aachen für den ländlichen Raum Niederforstbach einen Schutzbereich für die hier benannten Denkmäler kartiert, um damit darauf hinzuweisen, dass es in der Nähe dieser Denkmälern bzw. entlang der prägenden historischen Straßenzüge "bei Neubauten in Art, Maß und Proportion eines besonderen Eingehens auf den denkmalwerten Baubestand" bedarf. Vergleicht man diesen Bereich mit dem Kartenausschnitt Tranchot/v.Müffling, so wird deutlich, dass der historische Bestand sich letztlich bis heute weiterhin ablesen lässt.



Aus denkmalpflegerischer Sicht ist es daher erforderlich, im Rahmen des Umweltberichtes nicht nur die zum Planbereich benachbarten Denkmäler lediglich aufzuzählen, sondern sie auch im Rahmen ihres historischen Kontextes zu beschreiben, zu würdigen und ihrer Bedeutung angemessen zu berücksichtigen. Nur dann kann der denkmalpflegerische Belang im Rahmen der Abwägung mit entsprechender Gewichtung gewertet werden.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Stationskreuz an der Niederforstbacher Straße/Ecke Münsterstraße um ein Baudenkmal gemäß § 2 DSchG NRW handelt (siehe Kartierung 1978), das sich momentan im Eintragungsverfahren befindet. Eine entsprechende Darstellung als Baudenkmal und angemessene Einbindung (Erhalt der umgebenden Baumpflanzung) in die Planung ist daher unerlässlich.

Auch wenn sich die städtebauliche Situation in den letzten Jahren verändert hat, so ist momentan dennoch ein Bezug der historischen Objekte zueinander erkennbar, wobei das Stationskreuz am Kreuzungspunkt der beiden historischen Straßenachsen der Ortschaft Niederforstbach anschaulich die historische Gegebenheit, auch als Prozessionsweg zu Fronleichnam, erläutert. Die Begründung zur Eintragung dieses Objektes in die Denkmalliste der Stadt Aachen führt aus: "Entlang der beiden Straßen befinden sich in lockerer Reihung mehrere denkmalgeschützte Baudenkmäler, so dass das historische Bild des Straßendorfes noch nachvollzogen werden kann. Das Kreuz ist als historischer Bestandteil der Siedlung erkennbar und aufgrund seiner Lage im Straßen-Einmündungsbereich prägend für Ortsbild und Straßenraum."

Planerisches Ziel sollte es daher sein, diesen historischen Kontext durch eine entsprechend sich einbindende Neubebauung zu stärken und damit dem Ortsteil seine historische Geschichte und Identifikation zu belassen. Daher wird aus denkmalpflegerischer Sicht empfohlen, die Höhe der Bebauung im Plangebiet entlang der Niederforstbacher Straße zu reduzieren. Durch entsprechenden

Schnitte, die die Baudenkmäler und die Neubebauung in Zusammenhang darstellen, sollte die mögliche Höhe der Neubebauung im städtebaulich-denkmalpflegerischen Kontext überprüft werden. Ein städtebauliches Modell wäre ebenfalls hilfreich. Festzuhalten ist, dass sich die Neubauten zum jetzigen Zeitpunkt auf Grund von Höhe, Geschossigkeit, Baukörperlänge, etc. weder in "Art, Maß und Proportion" (s.o.) in den denkmalpflegerisch relevanten städtebaulichen Zusammenhang einpassen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Maria Kampshoff

Dipl.-Ing. Maria Kampshoff
wiss. Referentin
LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
Ehrenfriedstraße 19
50259 Pulheim
Fon [+49 \(0\)2234 9854-541](tel:+49(0)22349854541)
Fax [+49 \(0\)221 8284-1991](tel:+49(0)22182841991)
Mail maria.kampshoff@lvr.de

Zu der Stellungnahme des LVR Baudenkmäler wurde von der Unteren Denkmalbehörde unter anderem zum Denkmalbereich am 29.08.2018 nachfolgende Stellungnahme abgegeben, die in der weiteren Abwägung berücksichtigt wurde:

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Tuchfabrik Becker, welches südlich von der Vennbahntrasse und westlich von der Niederforstbacher Straße begrenzt wird. Die Niederforstbacher Straße mündet an der südwestlichen Grundstücksgrenze in einen Kreisverkehr.

Hier befindet sich auf dem von der Planung betroffenen Grundstück ein Wegekreuz, welches der Denkmalpflege schon länger bekannt und in einer Liste von denkmalwerten Kleindenkmälern erfasst ist. Das Eintragungsverfahren wurde bereits begonnen und eine Anhörung zur Eintragung in die Denkmalliste an den Eigentümer verschickt.

Das Wegekreuz wurde vermutlich im Zuge des Kreuzungsumbaus zu einem Kreisverkehr bereits versetzt. Die Planung sieht den Erhalt des Wegekreuzes in diesem Bereich vor. Eine erneute Umsetzung des Kreuzes zur Neugestaltung des Grundstückes an dieser Stelle ist grundsätzlich möglich und muss mit der Denkmalpflege der Stadt Aachen abgestimmt werden.

Das Denkmälerverzeichnis des Landeskonservators von 1978 wurde durch das 1980 erlassene Denkmalschutzgesetz abgelöst. Danach wurden bei den Unteren Denkmalbehörden der zuständigen Kommunen Denkmallisten geführt. Die Stadt Aachen hat bisher nur zwei Denkmalbereiche (In den Heimgärten und Innenstadt) erlassen. Der in dem Denkmälerverzeichnis des Landeskonservators markierte Bereich hat daher nur informellen und keinen rechtlich bindenden Charakter. Der historische Siedlungsschwerpunkt, der in dem markierten Bereich deutlich weiter westlich an der Münsterstraße Richtung Aachen liegt, bleibt von der Planung unberührt. Die an das Plangebiet angrenzenden Baudenkmäler liegen entweder auf Grund der topografischen Verhältnisse erhöht oder sind durch die Vennbahntrasse deutlich getrennt. Eine Beeinträchtigung durch die Planung wird daher durch die Denkmalpflege der Stadt Aachen nicht gesehen.

Die heutige Bebauung der ehemaligen Tuchfabrik ist sehr massiv und bildet eine markante Störung des kleinteiligen städtebaulichen Gefüges. Die neue Planung fügt sich aus Sicht der Stadt wesentlich besser ein, auch wenn nicht nur Einfamilienhäuser sondern auch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geplant sind.

Stellungnahme der Verwaltung zum „Denkmalbereich“ (1)

Aus dem ehemaligen ländlichen Raum von 1978 mit seiner lockeren Bebauung, die meistens aus Einzelhäusern bestand, hat sich bis heute, entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung, eine kompakte Siedlungsstruktur mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern entwickelt, in dem die Baudenkmäler vereinzelt auftreten (siehe Abbildung 1) und Bestandteile der vielfältigen städtebaulichen Gestaltung sind. Wie auch aus der Übersichtskarte ablesbar ist ein Zusammenhang innerhalb des in der Stellungnahme gekennzeichneten Bereiches nicht wahrnehmbar, weder auf der Karte noch tatsächlich im öffentlichen Raum vor Ort. Tatsächlich ist eine Gruppe im Bereich des Kreisverkehrs Münsterstraße / Im Brander Feld / Arensgasse erlebbar, ebenso ein Ensemble im Bereich Arensgasse / Im Pannes / Niederforstbacher Straße. Südlich des Kreisverkehrs Münsterstraße / Vennbahnweg ist ebenfalls ein Ensemble von 3 - 4 Gebäuden als solches wahrnehmbar. Die zwischen diesen drei Ensembles liegenden Straßenzüge sind weniger durch denkmalschützte Gebäude charakterisiert als durch einen starken Wechsel der Gebäude (Einzelhäuser / Mehrfamilienhäuser), ihrer zeitlichen Zuordnung (50er bis 90er Jahre des 20. Jhdts.) und ihrer dementsprechenden Gestaltung.



Abbildung 1 (Quelle: GIS - Aachen)

Der Erhalt und Schutz der eingetragenen Baudenkmale ist unter Beachtung der unmittelbaren Umgebung weiterhin städtebauliches Ziel, jedoch ist der „Schutzbereich“ von 1978 durch die städtebauliche Entwicklung der letzten 40 Jahre obsolet. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme des FB 61/600 – Denkmalpflege und Archäologie verwiesen. Hieraus geht hervor, dass der in dem Denkmälerverzeichnis des Landeskonservators markierte Bereich (Umgebungsschutz) nur informellen und keinen rechtlich bindenden Charakter hat.

Zu den einzelnen Ensembles:

Ein Einfluss der Planungen auf die Gebäudegruppe des Bereichs Kreisverkehr Münsterstraße / Im Brander Feld / Arensgasse ist nicht gegeben, es gibt keine Sichtbeziehungen.

Von den Gebäuden im Bereich Arensgasse / Im Pannes / Niederforstbacher Straße befindet sich ausschließlich das Baudenkmal Zehntweg 78 (siehe Abbildung 2) im Einflussbereich des Bebauungsplanes Niederforstbacher Straße / Beckerstraße. Der Schutz des Baudenkmals Zehntweg 78 beschränkt sich auf „Teile des Wohnhauses und Wirtschaftsgebäudes, reduziert auf „Außenwände“ als Teile des Wohnhauses und Wirtschaftsgebäudes“. Zu den unter Schutz stehenden Fassadenbereichen bestehen trotz der unmittelbaren Nachbarschaft aus dem Plangebiet kaum direkte Sichtbeziehungen, da sie durch Anbauten (z.B. Wintergarten), Garagenanlagen und das benachbarte Gebäude Zehntweg 76 verdeckt werden (siehe Abbildung 2, linkes hinteres Gebäude). Eine kurzfristige Freistellung dieser Fassadenbereiche, die gegebenenfalls einen Umgebungsschutz hervorrufen könnten, ist nicht zu erwarten.



Abbildung 2 (Quelle: BKL mbH)

Südlich des Kreisverkehrs Münsterstraße / Vennbahnweg liegen drei weitere Gebäude in Sichtweite des Plangebietes (siehe Abbildung 3).



Abbildung 3 (Quelle: GIS - Aachen)

Bei allen Gebäuden umfasst der Schutz die Außenwände und die Dachform, in dem Gebäudeensemble Münsterstraße 222 und 224 (Parzelle 3) ist auch das Treppenhaus als Teil der ehemaligen Hofanlage geschützt.

Die zukünftige Wohnbebauung rückt im Gegensatz zur heutigen Fabrikbebauung vom Vennbahnweg und damit von der offenen Landschaft beziehungsweise von der Bebauung an der Münsterstraße ab. Zwischen der zukünftigen Wohnbebauung und der offenen Landschaft werden überwiegend private Gärten entstehen. Darüber hinaus wird die geschlossene Fabrikbebauung durch eine gegliederte offene Wohnbebauung ersetzt. Das künftige Landschaftsbild mit der neuen Wohnbebauung wird den Baudenkmalen eher als die heutige Bebauung entsprechen, insofern wird kein Handlungsbedarf zum Denkmalschutz für dieses Ensemble gesehen.

Stellungnahme der Verwaltung zur Ergänzung des Umweltberichtes (2)

Der Umweltbericht wird um diese Darstellungen zu den bestehenden Baudenkmalen ergänzt.

Stellungnahme der Verwaltung zum Stationskreuz (3)

Nach der Offenlage des Bebauungsplanes (vom 09.07.2018 bis 10.08.2018) wurde mit Schreiben des FB 61 / 600 - Denkmalpflege und Archäologie vom 17.09.2018 mitgeteilt, dass das Wegekreuz gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz (DschG) per Eintrag unter Schutz gestellt wurde. Ein entsprechender Hinweis wird in den schriftlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen. Eine zusätzliche Festsetzung des Wegekreuzes im Rahmen des Bebauungsplanes ist nicht notwendig, da durch das DschG ausreichend Schutz für das Wegekreuz besteht.

Der Anregung, die umgebenden Bäume im Bereich des Stationskreuzes zu erhalten, wird insofern gefolgt, als die Rotbuche im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt wird. Eine weitergehende Festsetzung der bestehenden Grünanlagen ist nicht von öffentlichem Interesse und würde die individuelle Entwicklung dieses Bereiches stören.

Stellungnahme der Verwaltung zur Verringerung der zulässigen Gebäudehöhen (4)

Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen nimmt in der zuvor schon genannten Stellungnahme vom 29.08.2018 im vierten Absatz zweiter Teil wie folgt Stellung.

„Der historische Siedlungsschwerpunkt, der in dem markierten Bereich deutlich weiter westlich an der Münsterstraße Richtung Aachen liegt, bleibt von der Planung unberührt. Die an das Plangebiet angrenzenden Baudenkmalen liegen entweder auf Grund der topografischen Verhältnisse erhöht oder sind durch die Vennbahntrasse deutlich getrennt. Eine Beeinträchtigung durch die Planung wird daher durch die Denkmalpflege der Stadt Aachen nicht gesehen.“

Aus der Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde kann zusammengefasst werden, dass das Plangebiet keinen unmittelbaren Einfluss auf die bestehenden Baudenkmalen hat (Bereiche Kreisverkehr Münsterstraße / Im Brander Feld / Arensgasse und Arensgasse / Im Pannes / Niederforstbacher Straße) oder negative Auswirkungen nicht zu

erwarten sind (Bereich südlich des Kreisverkehrs Münsterstraße / Vennbahnweg). Insofern ist nicht nachvollziehbar, wie sich die neue Bebauung einbinden soll. Eine Darstellung von Schnitten durch das Plangebiet und die benachbarten Baudenkmäler wäre wenn überhaupt nur für das Gebäude Zehntweg 78 und die Gebäude Münsterstraße südlich des Kreisverkehrs Vennbahnweg möglich. Der Einfluss der Planung auf diese Gebäude wird als gering bewertet (siehe zu (1)). Die Reduzierung der Gebäudehöhe im Bereich der Niederforstbacher Straße betreffe nicht ein einziges Baudenkmal. Daher hat der Denkmalschutz in der Abwägung der Belange zur Gebäudehöhe keine vordringliche Bedeutung. Die geplanten Gebäudehöhen der Mehrfamilienhäuser sind tatsächlich um etwa ein Vollgeschoss höher als ein Großteil der umgebenden Bebauung. Aber auch im Bestand gibt es schon vergleichbar hohe Gebäude, z. B. Zehntweg 51 - 53 und südliche Beckerstraße. Das städtebauliche Konzept verfolgt die Zielsetzung einer gemischten Bevölkerung mit Wohnungen für Alleinstehende und Familien mit Kindern, mit gefördertem Wohnungsbau und Einfamilienhäusern als Doppel- und Reihenhäusern. Damit entspricht das Konzept den Zielsetzungen und Beschlüssen der Stadt Aachen. Das Viertel dient der Deckung des Wohnbedarfs der Stadt Aachen. Dieser Wohnbedarf ist auf den Flächen des Allgemeinen Siedlungsbereiches unterzubringen. Da diese Flächen endlich sind und entsprechend der Landesvorgaben der Innenbereich vor Entwicklungen des Außenbereiches zu entwickeln sind, erscheint es zielführend die verbliebenen Flächenreserven baulich zu verdichten, um mehr Menschen auf gleicher Fläche unterzubringen. Dies entspricht den politischen Beschlüssen aktueller Bauleitplanverfahren und soll auch an diesem Standort Anwendung finden. Eine bauliche Verdichtung zur Haupterschließungsachse, der Niederforstbacher Straße, und eine vom Gestaltungsbeirat der Stadt Aachen geforderte "Urbanität" an der zentralen Grünfläche erscheint plausibel. Insofern erfolgt keine Änderung der zulässigen Gebäudehöhe.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu (1) zurückzuweisen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu (2) teilweise zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu (3) für das Bebauungsplanverfahren zu folgen. Bezogen auf die Flächennutzungsplanänderung wird empfohlen die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen, da sie sich auf die konkrete bauliche Ausgestaltung bezieht und im Flächennutzungsplan nicht geregelt wird.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu (4) zurückzuweisen.

3 Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, vom 12.07.2018

Lieber Kollege,

gegen den Bebauungsplan Tuchmacherviertel und die Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 bestehen aus verkehrlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Ich bitte jedoch, folgende Punkte noch zu prüfen bzw.

möglichst zu berücksichtigen, weil sie auch im Protokoll des Abstimmungsgespräches vom 27.09.2017 nicht explizit festgehalten wurden:

1) in den vertraglichen Vereinbarungen oder in anderer Form ist möglichst der Verbleib des Fahrgastunterstandes der Bushaltestelle auf dem Privatgrundstück zu sichern, weil der öffentliche Gehweg an dieser Stelle keinen Fahrgastunterstand ermöglicht. Sollte auf Privatgelände kein Platz hierfür angeboten werden, so muss der Fahrgastunterstand ersatzlos abgebaut werden und die Fahrgäste "müssen im Regen stehen".

2) der Gehweg des Zehntweges entlang des Planbereiches ist nicht, wie im Verkehrsgutachten BSV dargestellt, überall mindestens 1,50m breit, sondern nur 1,20m breit. An 3 Straßenlaternen wird er auf unter 1m eingeeengt.

In diesem Bereich wird eine neue KiTa errichtet, die in den Bring- und Holzzeiten von zahlreichen Erwachsenen mit Kleinkindern an der Hand oder Kinderwagen aufgesucht wird. Diese Familien müssen den in Rede stehenden Gehweg zur Niederforstbacher Straße oder ins alte Wohngebiet Kollenbruch nutzen und bei Begegnungen zwangsweise in die Fahrbahn ausweichen. Wegen des besonderen Zieles Kindertagesstätte halte ich einen 1,00-1,20m breiten Gehweg aus Verkehrssicherheitsgründen für inakzeptabel und bitte, ihn auf mindestens 1,80-2,00m zu Lasten des Neubaugebietes zu verbreitern. Es stimmt, dass er sich im weiteren Zehntweg wieder auf 1,50m verjüngt, dort gehen die Fußgänger aber im Schutze eines begleitenden Parkstreifens, so dass die Kleinkinder nicht direkt von vorbeifahrenden Autos gefährdet werden.

Sollte die tatsächliche Gehwegverbreiterung durch Verkleinerung des Baugebietes und damit verbundener geringerer GRZ /GFZ nicht möglich sein, so kann man vielleicht die Grundstücksgrenzen so belassen, der Stadt aber entlang des Gehweges Zehntweg eine Grunddienstbarkeit oder ein Wegerecht eintragen lassen.

3) Die geplanten Verbindungswege aus dem Wohngebiet entlang der neuen Grünflächen zum Vennbahnweg werden ein spürbares Gefälle bekommen und die Radfahrer zügig auf den Vennbahnweg treffen. Je nach Böschungsgestaltung werden sie den bevorrechtigten Radverkehr auf dem Vennbahnweg nicht sehen und u.U. zu spät bremsen. Aus diesem Grund bitte ich, die Anbindungen der Verbindungswege an den Vennbahnweg so zu gestalten, dass die Radfahrer vor dem Auftreffen auf den Vennbahnweg in ihrer Fahrgeschwindigkeit auf Schritttempo gedrosselt werden (Versatzgitter, Schleifenform der Verbindungswege o.ä.).

4) Sollte beabsichtigt sein, die untere Erschließungsstraße zwischen Niederforstbacher Straße und Beckerstraße irgendwo fahrtechnisch in 2 Teilstücke zu unterbrechen, so sollte man hier 2 unterschiedliche Straßennamen wählen, um Irrfahrten der Zielverkehre zu den Häusern jenseits der Sperrstelle zu vermeiden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Stellungnahme der Verwaltung zum Fahrgastunterstand (1):

Der Verbleib des Fahrgastunterstandes der Bushaltestelle auf dem Privatgrundstück soll im Rahmen des städtebaulichen Vertrages erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Gehwegbreiten (2):

Die Aussagen des Verkehrsgutachtens wurden vom Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH (BSV GmbH) im Bereich des Zehntweges für den Abschnitt Einmündung Niederforstbacher Straße bis zur zukünftigen Kindertagesstätte entsprechend geändert bzw. ergänzt (siehe Ausschnitt Kapitel 3.5). Hierbei wird insbesondere auf die tatsächlichen Wegebreiten eingegangen und auf die mögliche Verbreiterungsvariante hingewiesen.

3.5 Bewertung der angrenzenden Straßenseitenräume

Neben einer Zählung der Verkehrsmengen im Fuß- und Radverkehr wurde zusätzlich eine Bewertung der an das Plangebiet angrenzenden Straßenräume auf Basis der Gehwegbreiten durchgeführt. Hierzu wurden die Gehwegbreiten punktuell aufgenommen und mit der Regelbreite für straßenbegleitende Gehwege nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen verglichen.

Die Regelbreite von 2,50 m ergibt sich aus der Anforderung, dass sich zwei Fußgänger mit einem Begegnungsabstand untereinander sowie mit Abständen zur Fahrbahn und zum angrenzenden Grundstück (ggf. Hauswand) begegnen können. (Bild 32)

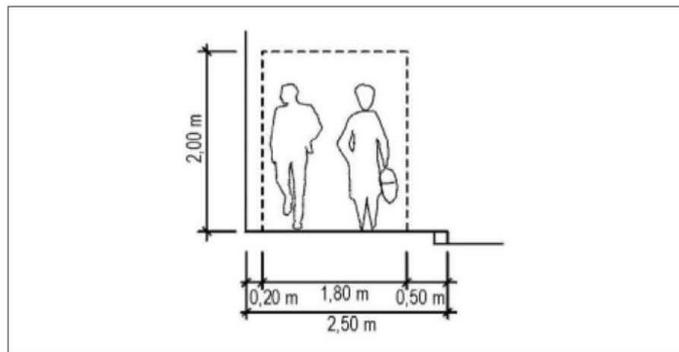


Bild 32: Regelbreite eines Seitenraumes nach RASt

Wie den nachfolgenden Bildern entnommen werden kann, besitzt keiner der angrenzenden Gehwege im Bestand eine Breite von 2,50 m. Während die Gehwege entlang der Niederforstbacher Straße noch 2,00 m breit (in Teilen auch breiter) sind, beträgt die Gehwegbreite in den Wohnstraßen Zehntweg, Im Kollenbruch und Beckerstraße größtenteils jeweils etwa 1,50 m.



Bild 33: Gehwegbreiten der an das Plangebiet angrenzenden Straßen

Die schmalsten Gehwegbreiten sind auf dem Zehntweg zwischen der Niederforstbacher Straße und dem Beginn der Wohnbebauung auf der südlichen Straßenseite vorzufinden. Auf diesem Abschnitt sind die Gehwegbreiten zum Teil nur 1,20 m und werden an den Straßenlaternen zusätzlich eingeengt.

Bild 34 stellt diese Bestandssituation des Gehwegs dar.



Bild 34: An das Plangebiet angrenzenden Gehwege auf der südlichen Seite des Zehntweges im Westen der Straße

Da genau in diesem Bereich auf dem Plangebiet des Tuchmacherviertels eine Kindertagesstätte errichtet wird, besteht hier der Bedarf die Gehwegbreite auf mindestens 2,00 m zu verbreitern um es Eltern zu ermöglichen mit Ihrem Kind an der Hand oder mit einem Kinderwagen sicher auf dem Gehweg zu gehen.⁵

Die Verbreiterung des Gehweges sollte von der Niederforstbacher Straße bis zu der Aufweitung des Gehweges zum Beginn der Wohnbebauung auf der südlichen Straßenseite erfolgen (siehe Bild 34). Auch wenn die Gehwege ab diesem Punkt ebenfalls keine 2,00 m bzw. 2,50 m (nach Rast) aufweisen, gehen die Fußgänger in/aus Richtung „Im Kollnbruch“ kommend, hier größtenteils im Schutze eines begleitenden Parkstreifens, wodurch auch Kleinkinder nicht direkt von vorbeifahrenden Kraftfahrzeugen gefährdet werden können.

Was die weiteren ebenfalls nicht regelwerkskonformen Gehwegbreiten im benachbarten Umfeld des Tuchmacherviertels betrifft (vgl. Bild 33) wird aufgrund der bestehenden und auch zukünftig äußerst geringen Fußgängerverkehrsmengen (siehe Bild 26) sowie der geringen zusätzlichen Kfz-Belastung in einer Tempo 30 Zone, kein Bedarf gesehen, an dieser für Wohnstraßen im Bestand nicht ungewöhnlichen Situation etwas zu ändern.

⁵ Eine Gehwegbreite von 2,00 m entspricht nicht der Regelbreite für einen Seitenraum nach RAST (vgl. Bild 32). Aufgrund der Verkehrsberuhigung (Tempo 30) sowie der nachgewiesenen geringen Kfz-Belastungen und Fußgängerverkehrsmengen im Bestand, wird eine Mindestgehwegbreite von 2,00 m an dieser Stelle auf der südlichen Seite jedoch als ausreichend betrachtet.

Gemäß den Abstimmungen mit dem Vorhabenträger wird die notwendige Wegeverbreiterung von ca. 1,20 m auf 2,00 m auf den zukünftigen Wohnbauflächen erfolgen und mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit dauerhaft gesichert. Die Regelungen hierzu werden Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Wegeverbindungen zur Vennbahntrasse (3):

Die geplanten Verbindungswege aus dem Wohngebiet im Bereich der öffentlichen Grünflächen und des weiter östlich verlaufenden Fußweges werden im Rahmen der Ausführungsplanung mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt und entsprechend realisiert. Hierbei werden die geplanten Verbindungswege so gestaltet, dass eine Gefährdung des bevorrechtigten Radverkehrs auf dem Vennbahnweg ausgeschlossen werden kann. Gegebenenfalls werden Regelungen hierzu im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Straßennamen (4):

Die Anregung zur Vergabe der zukünftigen Straßennamen wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu (1), zu (2) und zu (3) für das Bebauungsplanverfahren zu folgen. Bezogen auf die Flächennutzungsplanänderung wird empfohlen die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen, da sie sich auf die konkrete Ausgestaltung der baulichen Erschließungssituation bezieht und im Flächennutzungsplan nicht geregelt wird.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu (4) zur Kenntnis zu nehmen.

4 Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde vom 06.08.2018

B-Plan und Änderung des FNP 1980 Niederforstbacher Straße / Beckerstraße im Stadtbezirk Aachen-Brand, im Bereich zwischen Niederforstbacher Straße, Zehntweg, Im Kollenbruch und Vennbahntrasse
Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde als Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahme der UWB als Träger öffentlicher Belange befasst sich mit folgendem Themenkatalog:

I.1. Grundwasserschutz / Allgemein (§ 49 WHG)

I.2. Grundwasserschutz / Messstellen

I.3. Grundwasserschutz / festgesetzte und geplante Wasserschutzgebiete (§ 52 WHG)

I.4. Grundwasserschutz / Thermalquellenschutz (§ 53 WHG)

II.1. Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz (§ 5 (1) 1. WHG i.V.m. § 6 (1) 6. WHG)

II.2. Oberirdische Gewässer / Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG)

II.3. Oberirdische Gewässer / Ausbau (§ 27 WHG)

II.4. Oberirdische Gewässer / Gewässerrandstreifen (§§ 31, 97 LWG bzw. § 38 WHG)

III. Entwässerung / Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 55 (2) WHG)

Nach Prüfung aller bisher vorgelegten Unterlagen nehme ich zu der o.g. Planung wie folgt Stellung:

Für das untersuchte B-Plangebiet sind die Punkte I.2. (Grundwasserschutz / Messstellen), II.1 (Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz), und III. (Entwässerung / Beseitigung von Niederschlagswasser) zu thematisieren.

2. Grundwasser / Messstellen

Hinweis:

Nach den hier vorliegenden Unterlagen (Grundwassermessstellenkatasten) befinden sich im o.g. Planbereich drei Brunnen der Firma Becker, die jedoch bis auf unbekannte Tiefe zurückgebaut wurden.

Anforderung:

Sollten bei Bodenaushubarbeiten Brunnen freigelegt werden, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Gegebenenfalls werden dann Maßnahmen zum Schutz vor Verunreinigung des Grundwassers erforderlich.

Kommentar:

Eine vertragliche Absicherung (z.B. über einen „städtebaulichen Vertrag“) ist möglich.

II.1. Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz (§ 5 (1) 1. WHG i.V.m. § 6 (1) 6. WHG)

Hinweis:

Auf dem Plangelände selbst befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Es gehört jedoch zum Einzugsgebiet des Rollefer Baches, der das Gelände in ca. 300 Metern südlich passiert, und damit auch der Inde. Abwassertechnisch ist das Gelände an die Kanalisation der Abwasserreinigungsanlage Süd (Brand) angeschlossen. Zusätzlich existiert bis heute eine Druckwasserleitung, die Produktionswasser der ehemaligen Tuchfabrik Becker zur Abwasserreinigungsanlage Eilendorf (Einzugsgebiet Wurm) leitet. Ob diese Leitung weiter genutzt werden soll, ist der Abteilung Gewässerschutz nicht bekannt.

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.

Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes müssen bei neuen Baumaßnahmen, die eine zusätzliche, maßgebliche Flächenversiegelung für das Einzugsgebiet mit sich bringen können, gegebenenfalls örtliche, dezentrale Maßnahmen zum Hochwasserschutz, bezogen auf das 100-jährliche Ereignis, ergriffen werden, um die bestehende Situation, nicht weiter zu verschärfen. (Verursacherprinzip)

Anforderung:

Das B-Plangebiet ist an das vorhandene Mischsystem anzuschließen. Siehe hierzu auch den nachfolgenden Abschnitt III. Entwässerung!

Kommentar:

Damit ist der Hochwasserschutz gesetzlich geregelt.

III. Entwässerung / Allgemein:

Hinweis:

Das Plangelände ist bereits heute bebaut und grundsätzlich auch für die neue Planung erschließbar, wenn dies über das vorhandene Mischsystem erfolgt und folgende Anforderungen umgesetzt werden.

Anforderung:

Zur Sicherstellung der entwässerungstechnischen Erschließung des B-Plangebietes muss der Abwasserbeseitigungspflichtige der Stadt (Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Koordinierungsstelle Abwasser, FB

61/702) vor dem Baubeginn die Reaktivierung eines vorhandenen Rückhalteraumes mit einem Rückhaltevolumen von $V = 690 \text{ m}^3$ umsetzen, indem ein Drosselorgan mit einem maximalen Abfluss von 500 l/s eingebaut wird.

Zusätzlich sind Kanalerneuerungen (DN 600 mm) in der Beckerstraße sowie (DN 800 mm) im Vennbahnweg zwingend auf Kosten des Vorhabenträgers umzusetzen.

Der Vorhabenträger, bzw. sein Entwässerungsplaner, muss die detaillierte Planung sowie die Umsetzung der Entwässerung mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen der Stadt (Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Koordinierungsstelle Abwasser, FB 61/702), abstimmen.

Kommentar:

Die Sicherstellung der geordneten Entwässerung erfolgt dann im Baugenehmigungsverfahren durch die Beteiligung des FB 61/702.

Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen kann im Bebauungsplanverfahren nicht direkt gesichert werden, sondern ist lediglich durch die Gesetzgebung vorgeschrieben. Eine zusätzliche Sicherung über den „städtebaulichen Vertrag“ mit einer Abdeckung über Bürgschaften ist daher empfehlenswert.

Fazit:

Grundsätzliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden seitens der Abteilung Gewässerschutz derzeit nicht gesehen, wenn die vorgenannten Anforderungen umgesetzt werden.

Im Auftrag

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführungen des Fachbereiches Umwelt, Untere Wasserbehörde zu den Themen Grundwasser / Messstellen und oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Belange der Unteren Wasserbehörde zum Thema der Entwässerung bei der Erstellung des Entwässerungskonzeptes beachtet. Entsprechende verbindliche Vereinbarungen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe für das Bebauungsplanverfahren zu folgen. Bezogen auf die Flächennutzungsplanänderung wird empfohlen die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen, da sie sich auf die konkrete vertragliche Ausgestaltung bezieht und im Flächennutzungsplan nicht geregelt wird.

5 Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde vom 17.07.2018

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes Niederforstbacher Straße/Beckerstraße - Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde als Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Erschließung eines Wohngebietes auf den brachliegenden Gewerbeflächen der ehemaligen Tuchfabrik.

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.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Versiegelungsgrad reduziert. Die Ermittlung eines bodenbezogenen Ausgleichserfordernisses kann entfallen, bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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

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 Kinderspielflächen 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.

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 Bundesbodenschutzgesetz 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 (AA 9065 und AA 9056). 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). 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.

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.

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.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden für die Belange des Bodenschutzes folgende Gutachten beachtet:

- Bodensanierung im Bereich des Ölunfalles auf der Baustelle der Firma Grünzig GmbH im Werksgelände der Tuchfabrik Becker in 5100 Aachen-Brand, Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH, Stand 28.06.1991
- Überfüllungsschaden an einem Heizöltank, Freimessung des Sanierungsschurfs HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Stand 16.03.2004
- due diligence-report zu Gebäuderückbau, Bodenaltlasten, Baugrund, Flächenherrichtung und Erschließung HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Stand 28.09.2015
- Zusammenfassender Bericht: Untersuchungen zur Stilllegung und zum Rückbau der ehemaligen Tuchfabrik Becker (Aachen - Niederforstbacher Straße 80 - 84), Ingenieurbüro Dr. Leichtle, Stand 11.12.2015
- 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

Durch die zuvor genannten Gutachten wird der Nachweis erbracht, dass keine Gefährdungen durch Altlasten zu erwarten sind. Darüber hinaus wird zum Ausschluss von Restrisiken beim Rückbau der ehemaligen Fabrik eine gutachterliche Begleitung stattfinden. Die Verbindlichkeit der gutachterlichen Begleitung wird im Rahmen des Abbruchartrages bzw. des städtebaulichen Vertrages geregelt.

Insoweit wurden alle Vorsorgemaßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen getroffen und es herrscht Einvernehmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe für das Bebauungsplanverfahren zu folgen. Bezogen auf die Flächennutzungsplanänderung wird empfohlen die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen, da sie sich auf die konkrete vertragliche Ausgestaltung bezieht und im Flächennutzungsplan nicht geregelt wird.

6 **Bundeswehr vom 25.07.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der im Betreff genannten Maßnahme, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, ist die Bundeswehr berührt und betroffen.

Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich und Lärmschutzzone der Liegenschaft Aachen-Brand und Münsterbrand.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen –einschl. untergeordneter Gebäudeteile –eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen –vor Erteilung einer Baugenehmigung– zur Prüfung zuzuleiten.

Seitens der Bundeswehr gibt es keine Einwände oder Bedenken gegen das Vorhaben.

Hinweis:

Im Rahmen der Neuorganisation der Bundeswehr wurde die Wehrbereichsverwaltung zum 30.06.2013 aufgelöst.

Damit sind die Zuständigkeiten für die Bearbeitung von Angelegenheiten „Träger öffentlicher Belange“ (TÖB) auf das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in Bonn übergegangen.

Zur Fristwahrung übersende ich Ihre Unterlagen zurück und bitte Ihre Anträge und Anfragen unter Neuberechnung der Fristen ausschließlich an folgende Anschrift:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn

oder elektronisch an

baiudbwtoeb@bundeswehr.org

zu richten. Notwendige Stellungnahmen zu TÖB-Angelegenheiten erfolgen ausschließlich durch das Referat Infra I 3 unter der Berücksichtigung der fachlichen Stellungnahmen der militärischen und zivilen Dienststellen der Bundeswehr.

Die Fernleitungsbetriebsgesellschaft (FBG) ist der Erfüllungsgehilfe der Bundeswehr und wird von mir aus im Falle einer fachdienstlichen Stellungnahme beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan wurden die Festsetzungen der Höhen so gewählt, dass die zukünftigen Gebäude, sogar bei einer ausnahmsweisen Höhenüberschreitung durch zulässige Aufbauten, weit unterhalb der vom Bundesamt für Infrastruktur und Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vorgegebenen maximal zulässigen Gebäudehöhe von 30 m bleiben. Es wird empfohlen, die Hinweise der Bundeswehr zur Kenntnis zu nehmen.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe für das Bebauungsplanverfahren zu folgen. Bezogen auf die Flächennutzungsplanänderung wird empfohlen die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen, da sie sich auf die konkrete bauliche Ausgestaltung bezieht und im Flächennutzungsplan nicht geregelt wird.

7 **Straßen NRW Krefeld vom 10.08.2018**

Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 – Niederforstbacher Straße/Beckerstraße – im Stadtbezirk Aachen-Brand, im Bereich zwischen Niederforstbacher Straße, Zehntweg, Im Knollenbruch und Vennbahntrasse

Ihr Schreiben vom 05.07.2018 – Az.: FB61/620-35031-2015

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Willen,

die Autobahnniederlassung Krefeld ist für den Betrieb und die Unterhaltung der in ca. 1160 m westlich des Plangebietes verlaufenden Autobahn 44 Abschnitt 2 zuständig.

Ziel der eingereichten Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Entwicklung eines Wohngebietes auf den brachliegenden Gewerbeflächen einer ehemaligen Tuchfabrik.

Das städtebauliche Konzept sieht Wohnnutzungen in Form von Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern sowie die Integration mit kleinteiligen Versorgungseinrichtungen vor.

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringerschließung von der Niederforstbacher Straße und dem Zehntweg. Zur Beckerstraße erfolgt eine weitere Nebenerschließung.

Durch das Büro für Stadt- und Verkehrsplanung DR.-ING. Reinhold Baier GmbH wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, um die verkehrlichen Auswirkungen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des neuen Quartiers auf das angrenzende Straßennetz bewerten zu können.

Die Ergebnisse und Bewertungen kommen zu dem Schluss, dass bei einer Umsetzung der kommunalen Planung keine verkehrlichen Probleme im umliegenden Straßennetz durch das Quartier zu erwarten sind.

Seitens der Autobahnniederlassung Krefeld bestehen daher keine Bedenken.

Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Ute Tillmann)

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird empfohlen, die Ausführungen der Autobahnniederlassung Krefeld zur Kenntnis zu nehmen.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.