

<b>Vorlage</b> Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1154/WP17 Status: öffentlich AZ: 35000-2016 Datum: 20.02.2019 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
<b>Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 516 -Diemstraße-          (Heidbendenstraße)</b> <b>hier:</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit          gemäß § 3 (2) BauGB</b> <b>- Empfehlung zum Satzungsbeschluss</b>										
<b>Beratungsfolge:</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="188 846 379 875">Datum</th> <th data-bbox="387 846 954 875">Gremium</th> <th data-bbox="962 846 1374 875">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="188 887 379 916">20.03.2019</td> <td data-bbox="387 887 954 916">Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td data-bbox="962 887 1374 916">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 927 379 956">09.05.2019</td> <td data-bbox="387 927 954 956">Planungsausschuss</td> <td data-bbox="962 927 1374 956">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	20.03.2019	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	09.05.2019	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
20.03.2019	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung								
09.05.2019	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung								

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte 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 zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 516 -Diemstraße- (Heidbendenstraße) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung 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 zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 516 -Diemstraße- (Heidbendenstraße) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

## **Erläuterungen:**

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

Die Programmberatung ist durch Beratung im Planungsausschuss am 01.09.2016 und in der Bezirksvertretung Aachen Mitte am 28.09.2016 erfolgt. Einstimmig wurde jeweils der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gefasst. (FB 61/0528/WP17 )

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 06.03.2017 bis 17.03.2017 stattgefunden. Es waren 13 Bürgerinnen und Bürger zum Anhörungstermin am 16.03.2017 erschienen. Hauptthema für die Anwesenden war die Abgrenzung des Plangebietes und die Anpassung der Neubebauung an die in der Umgebung vorhandene Bebauung.

Der Offenlagebeschluss wurde am 06.09.2018 einstimmig durch den Planungsausschuss gefasst, nachdem die Bezirksvertretung Aachen-Mitte ebenfalls einstimmig am 29.08.2018 die Empfehlung dazu ausgesprochen hatte. (FB 61/ 1003 / WP17) In der Zeit vom 29.10.2018 bis 30.11.2018 fand die Offenlage statt.

### **2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Zu einem Zeitpunkt, als die Vorlage für die Beratung über die frühzeitige Beteiligung bereits abgeschlossen war, hat der BUND noch eine Eingabe zur Planung gemacht, diese wird in den Abwägungsvorschlag zur Offenlage mit aufgenommen.

Insgesamt liegen damit zwei schriftliche Eingaben vor.

Die Inhalte und die Abwägungsvorschläge sind im beigefügten Dokument dargelegt.

Im Rahmen der Offenlage sind zwei Schreiben mit Vorschlägen zur Nutzung der ehemaligen Sportplatzfläche eingegangen. Diese Vorschläge werden durch die Verwaltung geprüft, sind aber nicht abwägungsrelevant.

### **3. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB**

Auf die Beteiligung der Behörden wurde verzichtet, da keine Betroffenheit festgestellt werden konnte.

### **4. Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

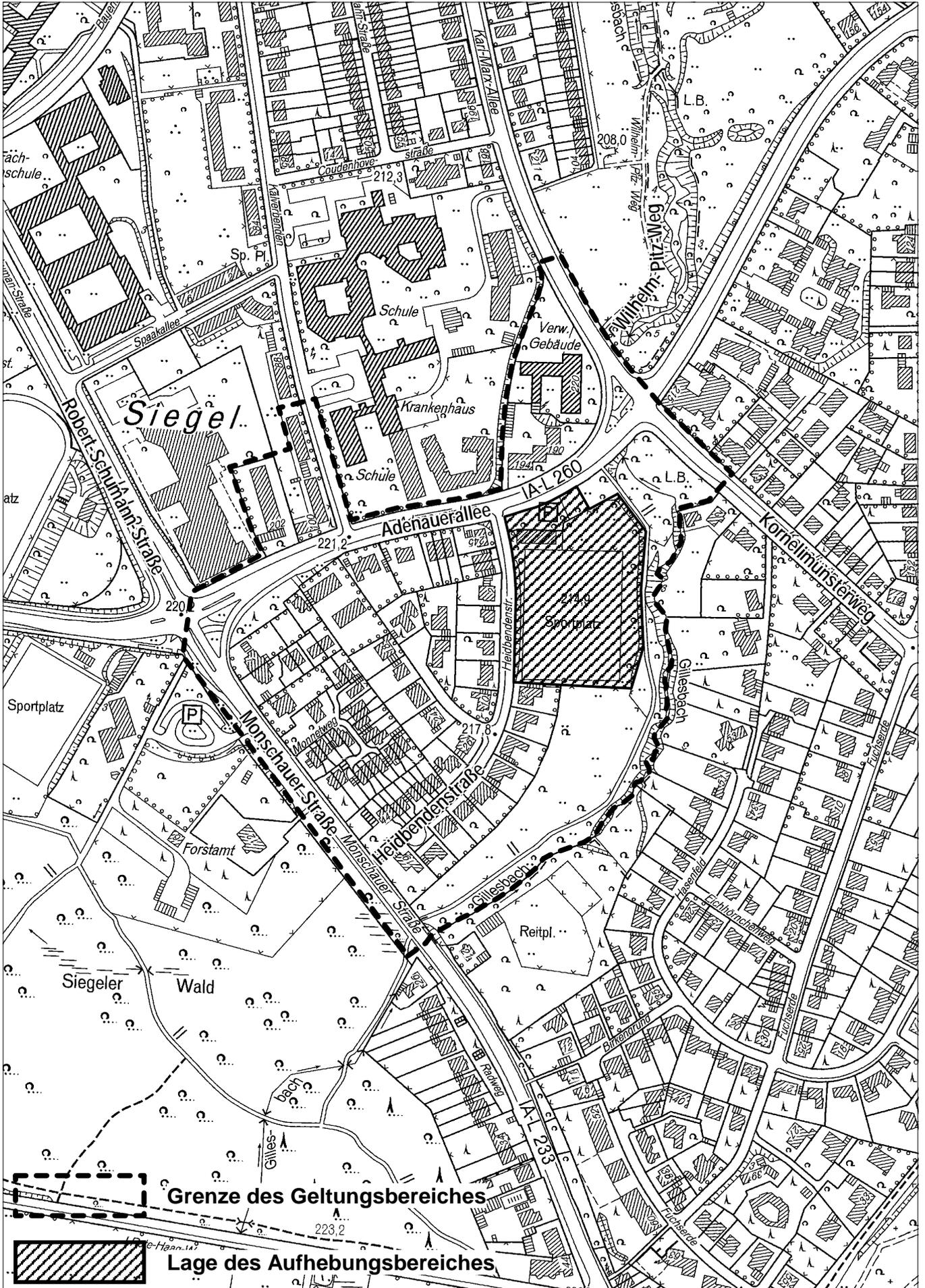
Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 516 -Diemstraße- (Heidbendenstraße) wird die Möglichkeit geschaffen, entlang der Verkehrsflächen Wohngebäude zu errichten und eine heute versiegelte Fläche in der Größe von ca. 7.000 qm zu renaturieren.

Die Verwaltung empfiehlt, für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 516 -Diemstraße- (Heidbendenstraße) den Satzungsbeschluss zu fassen

## **Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. BP 516 Rechtsplan
4. BP 516 Schriftlichen Festsetzungen
5. BP 516 Begründung
6. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
7. Teilaufhebung BP 516 Entwurf des Rechtsplanes
8. Teilaufhebung BP 516 Entwurf der Begründung

# Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 516 - Diemstraße - (heute Heidbendenstraße)



# Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 516 - Diemstraße - (heute Heidbendenstraße)



# Bebauungsplan Nr. 516

Lageplan

Für den städtebaulichen Entwurf, die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes sowie der Festlegung der neuen Planung

Aachen, den 30. Oktober 1964

*Treum*  
Baudezernent

*Boym*  
Oberbauamt  
Stadtplanungsamt

*Remke*  
Obervermessungsamt  
Stadtvermessungsamt



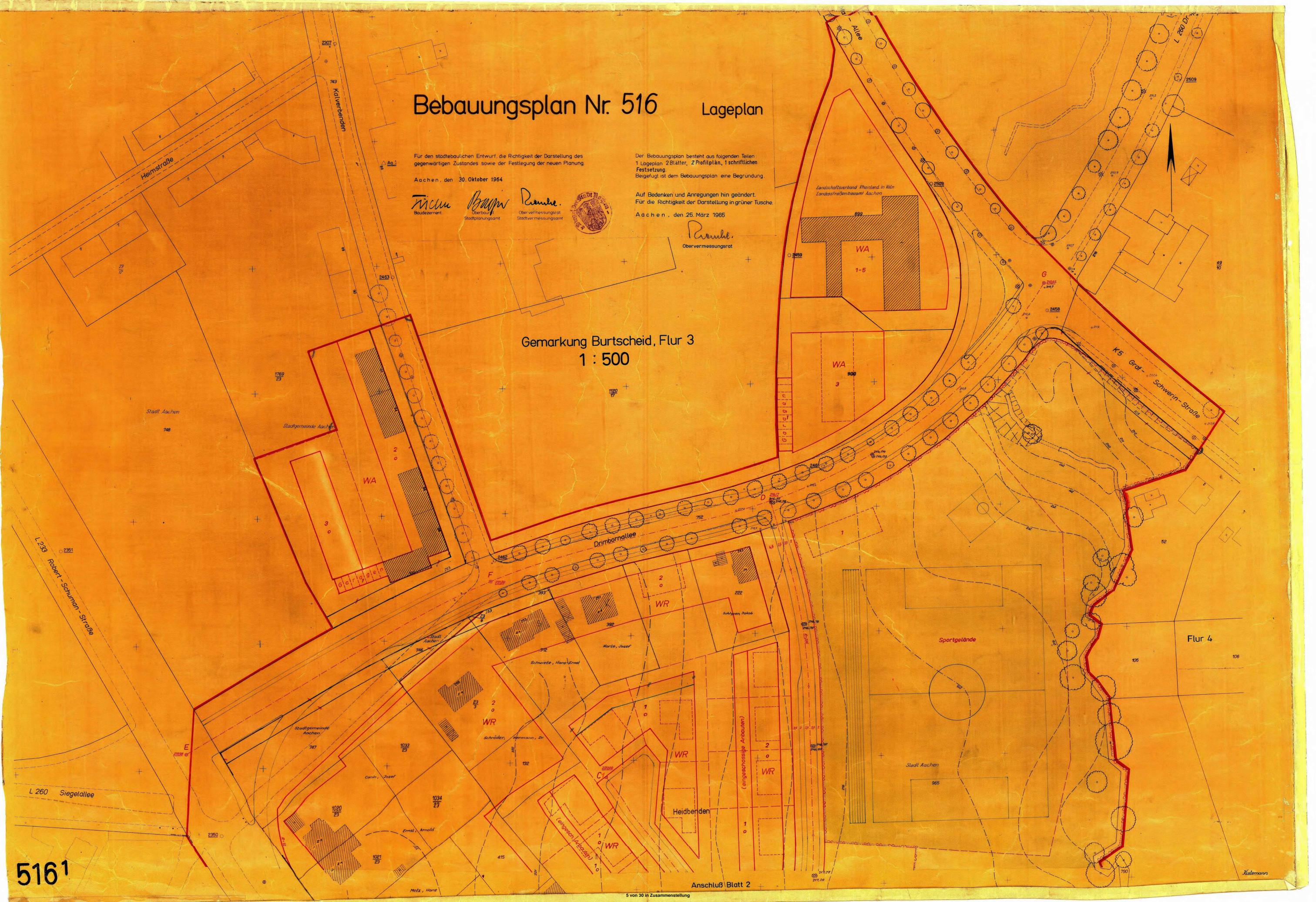
Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen  
1 Lageplan 2 Blätter, 2 Profilpläne, 1 schriftliche Festsetzung.  
Beigefügt ist dem Bebauungsplan eine Begründung.

Auf Bedenken und Anregungen hin geändert.  
Für die Richtigkeit der Darstellung in grüner Tusche

Aachen, den 25. März 1965

*Remke*  
Obervermessungsamt

Gemarkungurtscheid, Flur 3  
1 : 500



5161

Kistemann

Gemarkung Burtscheid, Flur 3

Anschluß Blatt 1

L 260 Siegelallee

Der Rat der Stadt Aachen hat in der Sitzung vom **5. Nov. 1964** gemäß § 2 (1) und (6) des Bundesbaugesetzes beschlossen, den Bebauungsplan Nr. ... aufzustellen und öffentlich auszulegen!

*Lensch* Oberbürgermeister  
*H. Kupp* Oberstadtdirektor  
*W. ...* Ratsherr

Dieser Plan hat als Entwurf gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 30. 11. 1964 bis 29. 12. 1964 öffentlich ausgelegen.

Der Oberstadtdirektor im Auftrage  
*Lepp* Oberbauer

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes durch Beschluß des Rates der Stadt Aachen vom **25. 3. 1965** als Satzung beschlossen worden.

*Lensch* Oberbürgermeister  
*H. Kupp* Oberstadtdirektor  
*M. ...* Ratsherr

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes durch Verfügung vom 18. 11. 1965 genehmigt worden.

Aachen, den 18. 11. 1965

Der Regierungspräsident  
*H. Kupp*



Dieser Plan ist gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes durch Bekanntmachung vom **16. 9. 1965** als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Der Oberstadtdirektor in Vertretung  
*Nich* Baudezernent

**Vermerk**  
 Durch diesen Bebauungsplan sind die Festsetzungen der Baupolzeiverordnung für den Stadtkreis Aachen vom 1. 4. 1939 sowie des Fluchtliniplanes Nr. 183 aufgehoben, soweit sie den Bereich dieses Bebauungsplanes betreffen und der Bebauungsplan sie nicht ausdrücklich beibehält.

1:500

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNG	SITUATION	TOPOGRAPHISCHE ZEICHEN
Örtliche Verschnittfläche	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Kreisgrenze
Überbaubare Fläche	Wohnhaus	Gemarkungsgrenze
Baugrenze	Wirtschaftsgebäude	Flurgrenze
Baubauvorschlag	Festgestellte überbaute Fläche	Flurstücksgrenze
Nicht überbaubare Fläche	Festgestellte nicht überbaute Fläche	Eigentumsbegrenzung
Grünfläche, Grünfläche	2-Vogelzone mit Flächdach mit oder ohne zugewiesenen Dachgeschoss	Polygonpunkt
Aufgegebene Verschnittfläche	2-Vogelzone mit Flächdach mit oder ohne zugewiesenen Dachgeschoss	Kellerschicht
Festzustehende überbaute Fläche	mit Giebel	Kanalschicht
Anzahl der Baugeschosse	mit ausgebautem Dachgeschoss	Hauptwasserschicht
Parzellierungsvorschlag	mit Mansarddach	Hauptwasserschicht
Baulinienlinie	veränderte Verschnittfläche	Hydrant
Fahrbahnlinie mit Abdeckungselementen	Verschnittfläche der Etagen	Stromzähler
27754	Festgestellte verschnittene Verschnittfläche	Latrine
Profilschnitt- oder Endpunkt	Festgestellte Grünfläche	Kleinstentwurf
Kriechleitung der Straßenbahn	Nicht überbaubare Fläche	Mast (Leitverk)
Offene Bebauung	N. der festgestellten Baubauvorschläge	Fernsprechanlage
Geschlossene Bebauung		Anschlußpunkte
Kleinstentwurf		Normalrohr
Parkes Wohngebiet		Denkmal
Allgemeines Wohngebiet		Bäckerei
Mischgebiet		Baum
Gewerbegebiet		
Industriegebiet		
Sondergebiet		

Flur 4

516<sup>2</sup>

## Bebauungsplan Nr. 516

für einen Bereich beidseitig der Drimbornallee zwischen Karl-Marx-Allee und Robert-Schuman-Straße/Monschauer Straße, im Süden begrenzt durch den Gillesbach.

### Schriftliche Festsetzungen

gem. § 9 (abs. 1 BBauG), § 4 der 1. DVO des Landes NW zum BBauG und § 103 BauONW.

#### A) Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach den im Lageplan eingetragenen Festsetzungen in Verbindung mit der BauNVO. In dem als "reines Wohngebiet" ausgewiesenen Gelände sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- 2) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Eintragung von Bauflächen und Geschößzahlen in Verbindung mit den Vorschriften der BauONW und der BauNVO bestimmt. Geringfügige Abweichungen von den Baugrenzen sind im Rahmen der Kartiergenauigkeit zulässig.

Hierzu werden folgende besondere Festsetzungen getroffen:

- a) In dem als "reines Wohngebiet" ausgewiesenen Gelände dürfen die Baukörper, auch wenn es sich um Baugruppen handelt, eine Frontlänge von 25 m nicht überschreiten.
- b) Für die drei Grundstücke östlich der kleineren Stichstraße wird eine Grundflächenzahl von 0,2 als Höchstmaß festgesetzt.
- c) Soweit durch Eintragungen im Lageplan eingeschossige rückwärtige Anbauten bis zu einer Gesamtbautiefe von 18 m zulässig sind, sind diese innerhalb einer Breite von höchstens 6,50 m von der Außenkante einer Giebelfläche des Hauptbaukörpers gemessen anzuordnen.

Baulinien und Geschößzahlen sind zwingende Festsetzungen, soweit nicht unter C) besondere Ausnahmen vorgesehen sind.

## B) Gestaltung

### 1) Dachausbildung:

Für die eingeschossigen Bauten wird eine Dachneigung von ca. 25 Grad oder Flachdach festgesetzt, für die zweigeschossigen Bauten eine Dachneigung von ca. 25 Grad. Drenpel dürfen eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten. Die Traufe muß parallel zur Baulinie angeordnet werden. Alle geneigten Dächer sind mit dunklen Dachziegeln einzudecken.

Garagen im Bauwich müssen Flachdach erhalten.

### 2) Garagen

Garagenbauten sind, soweit sie nicht in den Baukörper einbezogen werden, in den Bauwichen innerhalb einer 8,5 m tiefen Zone zulässig, die 6 m hinter der Straßenbegrenzungslinie beginnt. Eine größere Bautiefe verlangt die Zustimmung des Nachbarn. Werden Garagen auf der Grenze zusammengebaut, so müssen sie einheitliche Flucht und Höhe erhalten.

### 3) Vorgärten

Die Vorgärten sollen der optischen Erweiterung des Straßenraumes dienen. Sie sind im wesentlichen als Rasenflächen anzulegen. Soweit Zäune notwendig sind, sollen sie in die vordere Baulinie zurückverlegt werden. Sie sollen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und sind möglichst einheitlich zu gestalten.

An Straßeneinmündungen kann zur Erhöhung der Verkehrssicherheit verlangt werden, daß Sichtdreiecke entsprechend den Eintragungen im Lageplan von jeder Sichtbehinderung freigehalten werden.

## C) Zugelassene Ausnahmen.

An der östlichen Straßenseite der größeren Stichstraße und an der westlichen Seite der kleinen Stichstraße dürfen die Hauptbaukörper gruppenweise zweigeschossig ausgeführt werden, wenn eine städtebaulich ansprechende Lösung erzielt wird.

Die 3 eingeschossigen Baukörper östlich der kleineren Stichstraße, sowie die Bauten an der Drimbornallee sind in ihrer Traufrichtung ungebunden.

Vorsprünge und Knicke in Baulinien und Baugrenzen können in Anpassung an die zu bildenden Grundstücksgrenzen sinngemäß verschoben werden.

Diese schriftlichen Festsetzungen  
sind Bestandteil des Be-  
bauungsplanes Nr. 516

Aachen, den 30. Okt. 1964

Der Oberstadtdirektor:

In Vertretung :



(Prof. Dr.-Ing. Fischer)  
Baudezernent

Bebauungsplan Nr 516

M

für einen Bereich beidseitig der Drimbornallee zwischen Karl-Marx-Allee und Robert-Schumann-Straße/Monschauer Straße, im Süden begrenzt durch den Gillesbach.

Begründung

Der noch nicht erschlossene Teil des Planungsgebietes wird zur Zeit als Sportplatz und als Wiesengelände genutzt. Der Entwurf zum Bebauungsplan ist entsprechend den Ausweisungen im Flächennutzungsplan (Leitplan 1956) und der am 1. 5. 1963, rechtskräftig gewordenen Änderung des Flächennutzungsplan für das Gelände aufgestellt worden. Das vorgesehene Wohngebiet wird für den Bau von Eigenheimen erschlossen. Um die Lücke in dem Grünzug des Gillesbachtals bis zum Aachener Wald zu schließen, wird dem Bach entlang eine öffentliche Grünanlage festgestellt. Als Ersatz für den wegfallenden Sportplatz ist eine neue Sportplatzanlage in die Grünanlage eingeplant.

Die Plandarstellungen werden durch schriftliche Festsetzungen für das Wohngebiet zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ergänzt.

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Kosten für die Erstellung der neuen Erschließungsmaßnahmen sowie für die Herstellung der Grünanlagen werden nach überschläglichen Ermittlungen ca. 500.000,-- DM betragen.

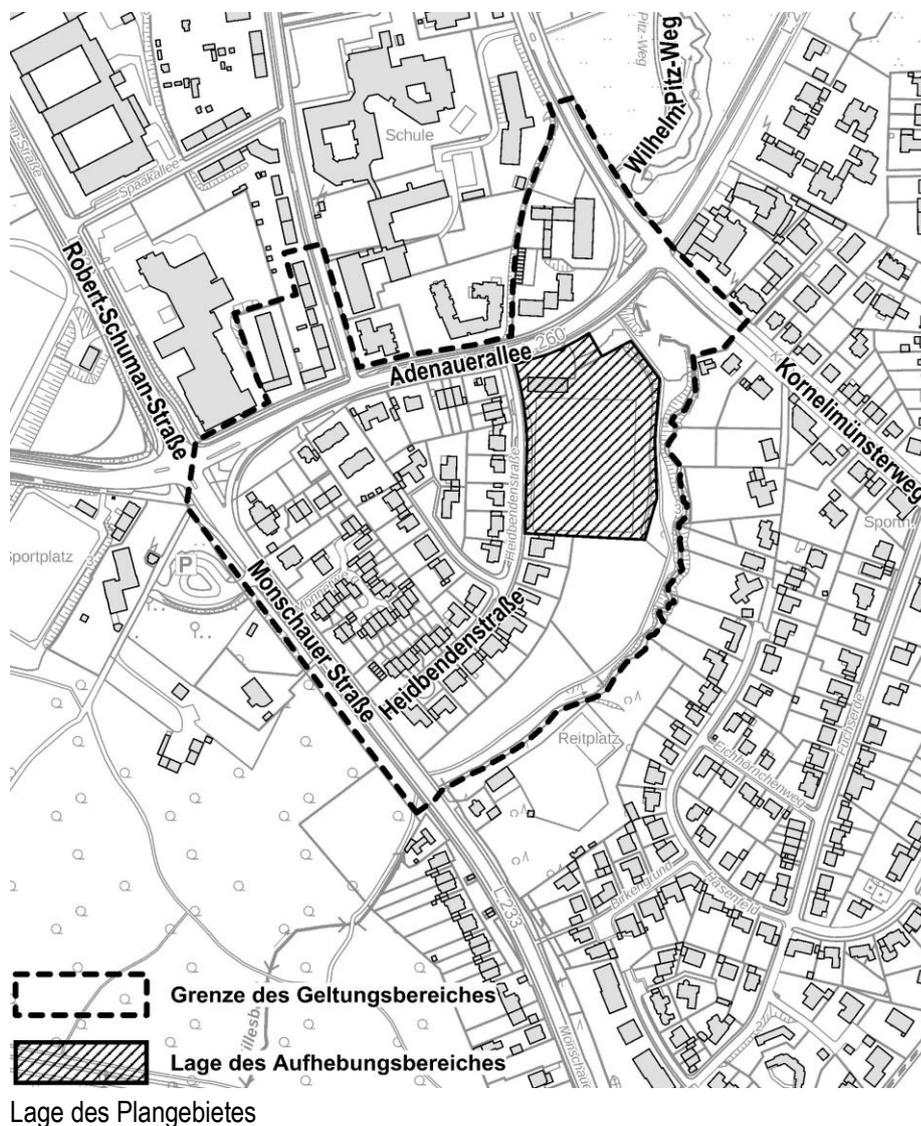
Aachen, den 30. Okt. 1964

Der Oberstadtdirektor:

H. Kuyz.

# Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 516 -Diemstraße- (Heidbendenstraße)

für den Bereich zwischen Adenauerallee, Heidbendenstraße und Wilhelm-Pitz-Weg  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
zur öffentlichen Auslegung



# Inhaltsverzeichnis

## Planungsrelevante Eingaben gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1. Eingabe An der Schanz vom 20.07.2018
2. Eingabe Heidbendenstraße vom 15.11.2018

## 1. BUND, Welthaus, An der Schanz 1, vom 20.07.2018

(Das Schreiben ist zwischen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage abgegeben worden und wird als Eingabe zur Offenlage gewertet.)

Der Verfasser hat darum gebeten, das Schreiben nicht zu anonymisieren.

  
**BUND**  
FREUNDE DER ERDE

Bund für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland

Landesverband  
Nordrhein-Westfalen e.V.  
Stadtgruppe Aachen

BUND AACHEN-STADT • An der Schanz 1 • 52064 Aachen

Stadt Aachen, Fachbereich FB 61/201  
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
**Frau Prenger-Berninghoff, Bauleitplanung**  
Lagerhausstraße 20  
52064 Aachen

Eing.: 23. JULI 2018 010  
Abt. 35000-2016

Zeichen:  
KGAC-GST/DF-2018

Aachen,  
20. Juli 2018 (1/3)

• **- Diemstraße (Heidbendenstraße) (Aachen-Mitte) - Bauungsplan Nr. 516 (Teilaufhebungsverfahren)**  
Stellungnahme aufgrund unserer Belange

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
sehr geehrte Frau Prenger-Berninghoff,

zu dem vorliegenden Verfahren bestehen naturschutzfachliche Bedenken. **Ferner wird darum gebeten, den Absender des Schreibens im weiteren Verfahren nicht zu anonymisieren!**

Die geplante und vorgesehene Bebauung der Bachaue des Gillesbachtals wird gemäß der öffentlichen Planungsunterlagen als ein zu begrüßender Zusatzeffekt zugunsten des Landschaftsschutzgebietes und der Kaltluftproduktion beschrieben und legitimiert.

Dieser Feststellung wird widersprochen, weil sie weitgehend unzutreffend ist.

Die Aussage ist darüber hinaus widersprüchlich.

Geplant ist eine Bebauung in der Bachaue, obwohl die Bachaue aus ökologischen Gründen vollständig und grundsätzlich von einer Bebauung (und Versiegelung) freigehalten werden müsste, da es sich um einen Grünzug handelt, der mit „Grünfinger“ als ein besonders zu schützender Planungsraum bezeichnet wird.

Beispielhaft kann hier auf den nördlichen, bzw. nordöstlichen Planbereich links und rechts des Wilhelm-Pitz-Weges verwiesen werden. Hier ist das ökologische Prinzip umgesetzt und die Bachaue ist entlang der Karl-Marx-Allee sowie der Adenauerallee unbebaut, bzw. von Bebauung frei gehalten.

Im vorliegenden Fall würden jedoch die Heidbendenstraße und ein noch nicht näher bezeichneter Abschnitt an der Adenauerallee baulich gefasst. Wenn nun, wie oben erwähnt, die Bebauung dieses Bereichs als positiver ökologischer Effekt beschrieben wird, ist genau dies unzutreffend und widersprüchlich.

Eine weitere Begründung wird aus dem Versiegelungsvergleich positiv abgeleitet, da 7000 m<sup>2</sup> - mit derzeit im Einzelnen noch ungeklärter Nutzungsart - künftig weniger versiegelt sein würden.

Diese Aussage ist für die Freihaltung der Bachaue nicht relevant, sondern irreführend.

Kerndienstzeit freitags von 9 bis 11 und 14 bis 16 Uhr sowie Q/Anrufaufzeichnung

• Geschäftsstelle: Welthaus, 2. OG, Raum 21 An der Schanz 1 52064 Aachen	• Telefon: (02 41) 99 78 79 24 • Telefax: (02 41) 99 78 79 25 • bund.aachen-stadt@bund.net • www.bund-aachen.de	• Bankverbindung: Sparkasse Aachen IBAN: DE13 3905 0000 0008 4725 24 BIC: AACSD33	• Vereinsregister: Düsseldorf, Nr. 54 63 • Steuernummer: 106/5740/1393	• Der BUND NRW ist ein anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz. • Spenden und Beiträge sind steuerabzugsfähig, Erbschaften und Vermächtnisse sind erbschaftssteuerbefreit.
---	--	--	---	--

Deutsche Sektion von Friends of the Earth International



Bund für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland

Landesverband  
Nordrhein-Westfalen e.V.  
Stadtgruppe Aachen

BUND AACHEN-STADT • An der Schanz 1 • 52064 Aachen

Stadt Aachen, Fachbereich FB 61/201  
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
**Frau Prenger-Berninghoff, Bauleitplanung**

Aachen,  
20. Juli 2018 (2/3)

**- Diemstraße (Heidbendenstraße) (Aachen-Mitte) - Bebauungsplan Nr. 516 (Teilaufhebungsverfahren)**  
Stellungnahme aufgrund unserer Belange

Die 7000 m<sup>2</sup> werden hauptsächlich durch den Verzicht auf den Sportplatz erreicht und zwar dadurch, dass der Sportplatz entfernt und ein bestehendes Querbauwerk (Umkleide, Verwaltung) abgerissen wird.

Die Entfernung des Sportplatzes ist zwar an dieser Stelle naturschutzfachlich geboten, jedoch geschieht dies vorrangig zum Zwecke des erwähnten Hausbaus auf der im Plangebiet insgesamt noch vorhandenen Fläche.

Damit tritt jedoch an die Stelle einer überwiegend horizontalen, flächigen Beeinträchtigung ohne wesentliche Hochbauten eine vertikale Störung durch die Kubatur der Häuser. Die zusätzlichen, siedlungstypischen Eingriffsemissionen, von denen auch bei zurückhaltender Betrachtung auszugehen ist, werden dazu wesentlich störender sein, als die derzeitige und frühere, zeitweise sportliche Inanspruchnahme der Fläche.

Durch eine Bebauung würde der Darstellung „Regionaler Grünzug“ im Regionalplan im südlichen Planbereich und damit einhergehend auch der stärkeren Beachtung von Freiraumbelangen nicht entsprochen!

Den in den Unterlagen formulierten Zielen des Umweltschutzes stimmen wir zu, nach denen der Erhalt und der Schutz des Landschaftsschutzgebietes Gillesbachtal an dieser Stelle als Fläche in einem Aachener Bachtal wesentlich zur Kaltluftproduktion und -Zuführung in das Stadtklima beiträgt.

Zur Erreichung der „Ziele des Umweltschutzes“ ist die Planung jedoch nicht geeignet.

Zur Erreichung der Ziele des Umwelt-, Natur- und Klimaschutz sind an Maßnahmen erforderlich:

- Entsiegelung, und Abriss des Sportplatzes mitsamt seine Infrastruktur
- Sanierung des Bereichs; Freihaltung von Bebauung
- Wiederherstellung des natürlichen Geländereiefs
- Rückbau der eingeebneten Fläche und der Geländekante im östlichen Planbereich („Sportplatzkante“)
- Festsetzung des gesamten Planbereichs als Landschaftsschutzgebiet
- Prüfung der Ausweisung des LB 128 bezüglich seiner räumlichen Ausweitung nach Westen
- Erhalt der Gehölze entlang der Heidbendenstraße
- Erhalt der älteren Buchen, Linden und Hainbuchen

Sollte die Bebauungsplanung in der Bachau beibehalten werden, so ist diese eingriffsmindernd mindestens auf die „Fassung“ entlang der Heidbendenstraße zu beschränken; auf keinen Fall darf es zu der vorgesehenen Querbebauung in Ost-West-Richtung entlang der Adenauerallee kommen!

Kerndienstzeit freitags von 9 bis 11 und 14 bis 16 Uhr sowie Q/Anruferaufzeichnung

Geschäftsstelle:  
Welthaus, 2. OG, Raum 21  
An der Schanz 1  
52064 Aachen

Telefon: (02 41) 99 78 79 24  
Telefax: (02 41) 99 78 79 25  
bund.aachen-stadt@bund.net  
www.bund-aachen.de

Bankverbindung:  
Sparkasse Aachen  
IBAN: DE13 3905 0000 0008 4725 24  
BIC: AACSD33

Vereinsregister:  
Düsseldorf, Nr. 54 63  
Steuernummer:  
106/5740/1393

Der BUND NRW ist ein anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz.  
Spenden und Beiträge sind steuerabzugsfähig, Erbschaften und Vermächtnisse sind erbschaftsteuerbefreit.

Deutsche Sektion von Friends of the Earth International



Bund für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland

Landesverband  
Nordrhein-Westfalen e.V.  
Stadtgruppe Aachen

BUND AACHEN-STADT • An der Schanz 1 • 52064 Aachen

Stadt Aachen, Fachbereich FB 61/201  
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
**Frau Prenger-Berninghoff, Bauleitplanung**

Aachen,  
20. Juli 2018 (3/3)

- **Diemstraße (Heidbendenstraße) (Aachen-Mitte) - Bauungsplan Nr. 516 (Teilaufhebungsverfahren)**  
Stellungnahme aufgrund unserer Belange

#### Verfahren nach § 34 Baugesetzbuch

Im Plangebiet befinden sich verschiedenen Schutzgüter, die bei einer Erschließung dem Baugebiet zum Opfer fallen würden. Es handelt sich um Gehölze wie Bäume und Sträucher, die beseitigt werden sollen.

Ein diesbezüglicher Eingriffsausgleich ist also, ebenso die Ermittlung des Versiegelungsgrades, erforderlich.

Dem steht die geplante Entscheidung nach § 34 Baugesetzbuch jedoch überwiegend entgegen.

Gemäß Planunterlagen wird der Baumverlust nach Baumschutzsatzung bewertet werden und auf diese begrenzt bleiben.

Die umfassendere Eingriffsregelung wird bei der geplanten Bebauung der Grundstücke nämlich nicht angewendet, da nach § 34 BauGB die Baumaßnahme von der Eingriffsregelung ausgenommen ist.

Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, eine einwandfreie rechtliche Grundlage für den Ausgleich nach Eingriffsregelung im Rahmen eines Bauungsplanes für sämtliche Eingriffe zu schaffen.

Die geplante Schutzgebietsfestsetzung (Landschaftsschutz, wie beschrieben) innerhalb des Landschaftsplans kann sich dann auf die entsprechenden Teilflächen dieses Bauungsplanes Nr. 516 erstrecken (vgl. § 7 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz NW).

Bitte beteiligen Sie uns über an den weiteren Planungsschritten, gerne als ein Träger öffentlicher Belange; Eingangsbestätigung erbeten.

Mit freundlichen Grüßen

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

i. V. 

(Dieter Formen)

Kerndienstzeit freitags von 9 bis 11 und 14 bis 16 Uhr sowie O/Anrufaufzeichnung

Geschäftsstelle:  
Welthaus, 2. OG, Raum 21  
An der Schanz 1  
52064 Aachen

Telefon: (02 41) 99 78 79 24  
Telefax: (02 41) 99 78 79 25  
bund.aachen-stadt@bund.net  
www.bund-aachen.de

Bankverbindung:  
Sparkasse Aachen  
IBAN: DE13 3905 0000 0008 4725 24  
BIC: AACSDE33

Vereinsregister:  
Düsseldorf, Nr. 54 63  
Steuernummer:  
106/5740/1393

Der BUND NRW ist ein anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz.  
Spenden und Beiträge sind steuerabzugsfähig, Erbschaften und Vermächtnisse sind erbschaftssteuerbefreit.

Deutsche Sektion von Friends of the Earth International

### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.1:**

Nicht die Bebauung an sich, sondern die insgesamt geplante Entwicklung wird seitens der Verwaltung weiterhin als positiv beurteilt, weil zukünftig zusätzliche Flächen, die nahe am Gillesbach liegen sind, die naturnahe Bachaue vergrößern. -Die Einschätzung des Eingabestellers bzgl. der Wertung der Maßnahme wird nicht geteilt.

Die Flächenbilanz bezieht die Wohnbebauung mit Gebäude- und Gartenflächen mit ein. Der errechnete Flächengewinn an unversiegelter Fläche bezieht sich auf die unmittelbare Bachaue. Die durch die neue Bebauung entstehenden Störungen durch die Wohnbebauung und die Gärten werden als tolerierbar und aufgrund ihrer Entfernung zum Gillesbach als wenig beeinträchtigend eingeschätzt. Die entstehenden Häuser beeinträchtigen nicht stärker das Landschaftsbild als der Sportplatz mit dem aufstehenden Gebäude. Die Verwaltung empfiehlt, die Bedenken zurückzuweisen.

Da im Rahmen der Flächenveränderung die Fläche des Landschaftsschutzgebietes vergrößert werden wird, stellt dies keine Schwächung des Regionalen Grünzugs dar.

Hinsichtlich der vom BUND aufgeführten Forderungen zur Erreichung der Ziele des Umwelt-, Natur- und Klimaschutzes kann diesen in Teilen entsprochen werden. Der Abriss des vorhandenen Gebäudes, der Rückbau des Sportplatzes,- die teilweise Wiederherstellung der Talaue im Bereich des Sportplatzes, die Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes und eine Prüfung einer Vergrößerung des LB 128 entsprechen den vom Eingabesteller vorgebrachten Anregungen.

Aufgrund des bestehenden Wohnraumbedarfes und der Tatsache, dass die Heidbendenstraße bereits einseitig angebaut ist, wird der Schaffung von Wohnraum an der Heidbendenstraße und in einem Teilabschnitt der Adenauerallee der Vorrang vor dem vollständigen Erhalt der Gehölze in dem Bereich gegeben.

Das Gebiet der Teilaufhebung grenzt unmittelbar an den bebauten Bereich der Heidbendenstraße bzw. die Adenauerallee an. Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Innerhalb des Plangebietes kann die städtebauliche Ordnung durch die Anwendung von § 34 BauGB gesichert werden. Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung, hier einen Bebauungsplan aufzustellen, nicht zu folgen.

## 2. Eingabe Heidbendenstraße vom 15.11.2018

An den  
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen  
52058 Aachen

FB 61
Eing.: 12. DEZ. 2018
Abt.:

Aachen, den 15.11.18  
Az. FB 61/620-35000-2016

### Teilaufhebung

## -Diemstraße- (Heidbendenstraße)

### Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

#### Was mir gefällt:

Orientierung an Umgebender vorh. Bebauung - gemeint ist offenbar die Westseite mit 2-geschossigen Gebäuden, also nicht die 1-geschossigen Einfamilienhäuser. Ebenso die einzeilige neue Bebauung entlang der Straßen. Große verbleibende Restfläche als Grünfläche (7000 m<sup>2</sup>)

#### Was mir nicht gefällt:

Unklarer Anschluss der neuen Gebäude mit 2 m Höhendifferenz zur OK Heidbendenstr. und Sportplatz-Niveau. Unklarheit bezüglich der (zu renaturierenden?) Restfläche zum Gillesbach (7000 m<sup>2</sup>?) - wo macht das was? Unklare Kriterien bei der Beurteilung von Investoren-Vorschlägen in der nächsten Planungsstufe und deren Priorisierung.

#### Meine Verbesserungsvorschläge: - Andere Fragen:

Wann wird die Bebauung des ehemaligen Straßenverkehrsamt einbezogen, die seit Jahren einen Schandfleck darstellt und Vandalismus provoziert? Was passiert mit den Feuertlings-Containern?

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschrieben in bereitstehenden Briefkasten werfen

Name: \_\_\_\_\_

Straße: HEIDBENDENSTR

Wohnort: 52066 AACHEN

Unterschrift: \_\_\_\_\_

Eingaben auch im Internet unter: [www.aachen.de/bauleitplanung](http://www.aachen.de/bauleitplanung)  
oder per E-Mail an:  
[bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)

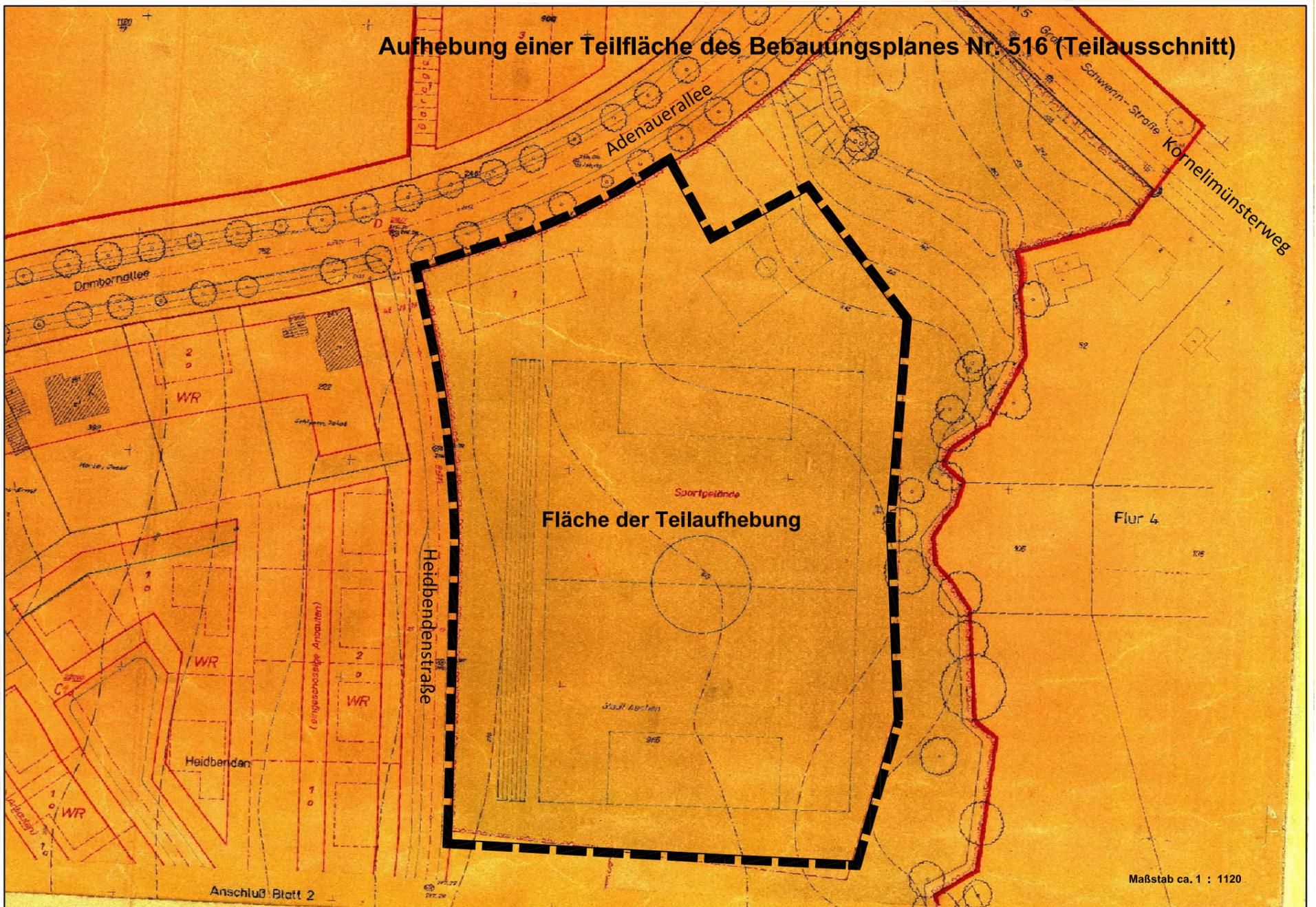


### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.2:**

Der Höhenunterschied zwischen der Heidbendenstraße und den anschließenden Gelände bietet die Chance, Gebäude zu errichten, die einen ebenerdigen Zugang zur Straße haben, aber in Richtung Garten auch den rückwärtigen Teil des Untergeschosses mit natürlicher Belichtung planen zu können. Dies eröffnet die Möglichkeit, auch im Untergeschoss Wohnraum zu schaffen. Vergleichbare Baukörper wurden bereits im südlichen Abschnitt der Heidbendenstraße errichtet.

Der Rückbau des Sportplatzes und die Auffüllung des Geländes, um sie der Bachaue wieder hinzuzufügen, erfolgt durch den Eigentümer (hier: Stadt Aachen, zuständige Fachbereiche). Potentielle Bauherren (Investoren, private Bauherren) stimmen die Planung ggf. bereits vor dem Erwerb von Grundstücken mit den zuständigen Fachbereichen ab.

# Aufhebung einer Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 516 (Teilausschnitt)



 Räumlicher Geltungsbereich der Teilaufhebung

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am  
gemäß § 2 (1) BauGB und § 1 (8) BauGB die Teilaufhebung des  
oben genannten Planbereiches und gemäß § 3 (2) BauGB die  
öffentliche Auslegung der aufzuhebenden Teilfläche des  
Bebauungsplanes Nr. 516 beschlossen.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

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

Aachen, den

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

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

Aachen, den

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

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

Aachen, den

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung:

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

Aachen, den

Oberbürgermeister

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

Aachen, den

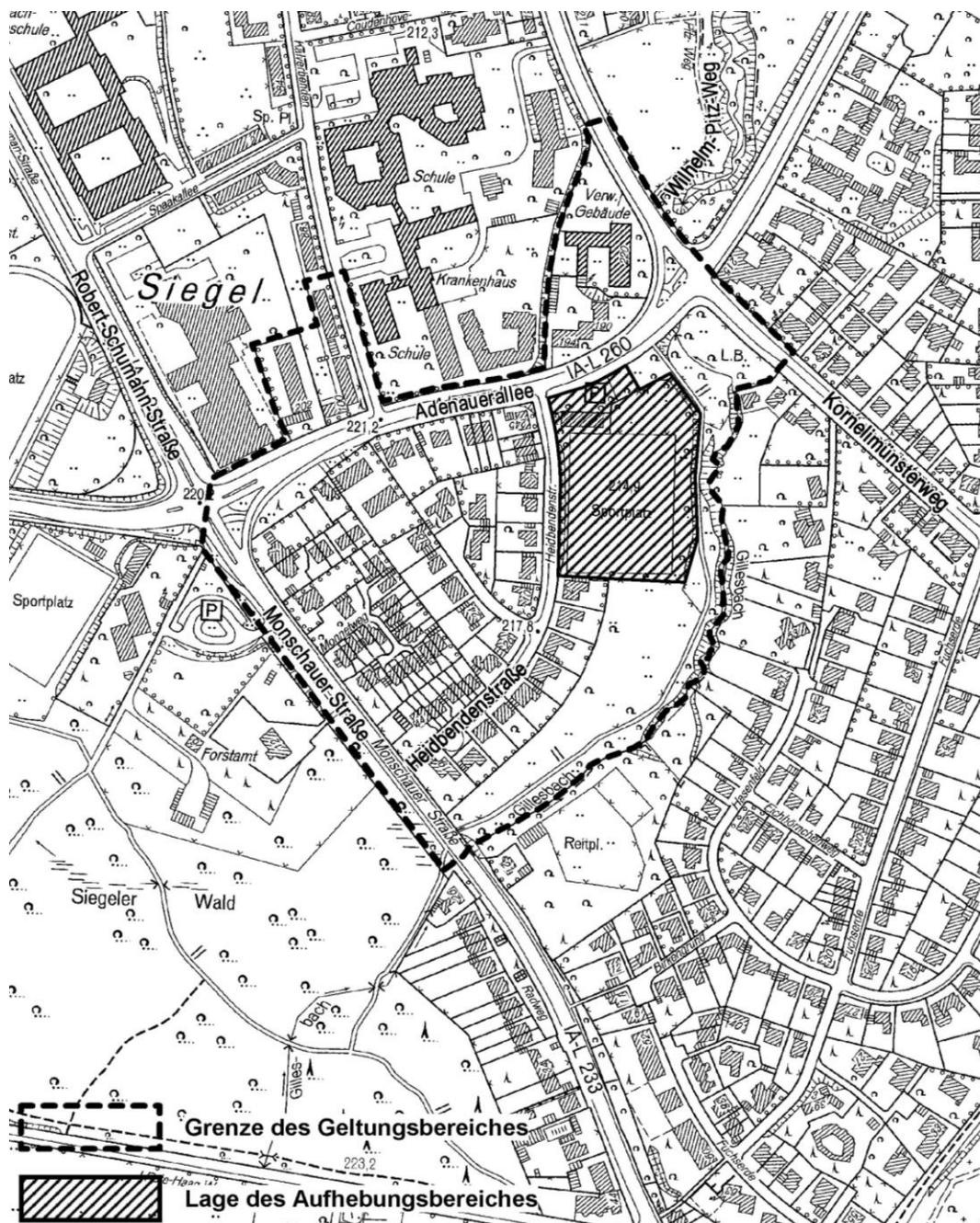
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

## Begründung

# Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 516 -Diemstraße- (Heidbendenstraße)

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen Adenauerallee, Heidbendenstraße und Wilhelm-Pitz-Weg  
zum Satzungsbeschluss



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.2	Regionalplan.....	3
1.3	Flächennutzungsplan (FNP).....	3
1.4	Landschaftsplan.....	3
1.5	Bestehendes Planungsrecht.....	3
<b>2.</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
3.1	Allgemeine Ziele.....	4
3.2	Ziel der Planung.....	4
3.3	Erschließung.....	4
<b>4.</b>	<b>Begründung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>5</b>
5.1	Einleitung.....	5
5.1.1	Lage und Situation des Plangebietes.....	5
5.1.2	Inhalt und Ziele des B-Plans.....	5
5.1.3	Planungsrechtliche Einbindung.....	5
5.1.4	Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen/Versiegelungsgrad.....	6
5.1.5	Ziele des Umweltschutzes.....	6
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	6
5.2.1	Schutzgut Mensch.....	6
5.2.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt.....	7
5.2.3	Schutzgüter Boden und Fläche.....	7
5.2.4	Schutzgut Wasser.....	7
5.2.5	Schutzgüter Luft und Klima, Klimawandelanpassung.....	8
5.2.6	Schutzgut Landschaft.....	8
5.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	9
5.2.8	Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter.....	9
5.2.9	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung des BP.....	9
5.2.10	Nullvariante.....	10
5.2.11	Alternativplanung.....	10
5.3	Grundlagen.....	10
5.4	Monitoring.....	10
5.5	Zusammenfassung.....	10
5.6	Auswirkungen der (Aufhebungs-)Planung.....	10
5.7	Kosten.....	10
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Kosten</b>	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>Plandaten</b>	<b>11</b>

## **1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 516 (rechtskräftig seit dem 15.09.1965) südlich der Adenauerallee zwischen der Heidbendenstraße und dem Wilhelm-Pitz-Weg am Gillesbach. Der wesentliche Bereich wurde als Sportplatz genutzt und ist derzeit durch Wohnmodule zur Unterbringung von Flüchtlingen belegt. Diese Nutzung ist zeitlich begrenzt. Entlang der Heidbendenstraße wird das ehemalige Sportplatzgelände durch eine mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Böschung begrenzt. Südlich an den Sportplatz schließt sich straßenbegleitend eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern aus den 60-er und 70-er Jahren des letzten Jahrhunderts an. Die westliche Seite der Heidbendenstraße ist mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Östlich des Aufhebungsbereiches verläuft der Gillesbach, parallel dazu der Wilhelm-Pitz-Weg als Fußwegverbindung zwischen der Adenauerallee und der Monschauer Straße. Das ebene Sportplatzgelände ist in das zum Bach leicht abfallende Gelände eingefügt worden. Der Sportplatz liegt etwa 2 m tiefer als die Heidbendenstraße.

### **1.1 Beschreibung des Plangebietes**

### **1.2 Regionalplan**

Der Regionalplan stellt den Bereich des Sportplatzes als "Allgemeinen Siedlungsbereich" dar sowie den Bereich Gillesbach und darüber hinaus nach Nordosten als „allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ sowie „Regionaler Grünzug“.

### **1.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen ist der Bereich des Sportplatzes als „Grünfläche“ dargestellt. Der Beiplan 3 „Grün- und Forstflächen/ Spiel und Sportanlagen“ übernimmt diese Darstellung mit der zusätzlichen Darstellung für „Sport- und Spielplatz“.

Im Vorentwurf zur Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes Aachen\*2030 ist der Bereich entlang der Heidbendenstraße als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Darstellung bzw. Ausweisung der Fläche des Sportplatzes als „Landschaftsschutzgebiet“ wurde um die Fläche des Sportplatzes reduziert.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

### **1.4 Landschaftsplan**

Der gesamte Bereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988, der für den Bereich des Sportplatzes „Fläche, für den kein besonderer Schutz besteht“ ausweist. Im weiteren Verlauf nach Nordosten grenzt der Bereich der geplanten Aufhebung an das Landschaftsschutzgebiet gemäß § 21 Landschaftsgesetz, u.a. an den „geschützten Landschaftsbereich“ gemäß §23 LG - LB 128 „Gillesbachtal“.

Diese Schutzausweisung erfolgt zur Erhaltung des Gillesbachtals aufgrund „der landschaftlich reizvollen, ökologisch wertvollen und klimatisch wichtigen Bedeutung“. Der Bereich erstreckt sich von der Monschauer Straße bachabwärts bis zum Fußweg südlich der Luise-Hensel Realschule am Gillesbachtal und ist an entsprechenden Ge- und Verbote gebunden.

Dieser Schutzbereich hat weiterhin Bestand.

Der dargestellte Bereich des Landschaftsschutzgebietes wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes um die Fläche des Sportplatzes verkleinert. Eine Änderung des Landschaftsplanes für den Bereich des Sportplatzes, für den eine zukünftige Wohnbebauung nach § 34 BauGB zulässig ist, ist ebenfalls nicht erforderlich.

### **1.5 Bestehendes Planungsrecht**

Zur Beurteilung von Bauvorhaben wird derzeit für das Aufhebungsgebiet der Bebauungsplan Nr. 516 –Diemstraße- (heute Heidbendenstraße) angewendet. Dieser setzt für den aufzuhebenden Teil „Sportgelände“ fest.

Die auf dem Sportplatz errichteten Wohnmodule („makehome“ – Wohnmodul) zur Unterbringung von Flüchtlingen wurden auf der Grundlage des am 24.10.2015 in Kraft getretenen "Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz" genehmigt. Die Ausnahmeregelung des § 34 BauGB gilt bis zum 31.12.2019.

## **2. Anlass der Planung**

Die Fläche des Änderungsbereiches wurde ehemals als Sportplatz genutzt, diese Nutzung wird in Zukunft an dieser Stelle aber nicht mehr benötigt, weil der Sportverein JSC Aachen mit Blau-Weiß –urtscheid fusioniert ist und die Spielstätte nicht mehr genutzt wird.

Nach Durchführung der Teilaufhebung steht im Anschluss an diese Nutzung der straßenbegleitende Bereich des Plangebietes für Wohnnutzung zur Verfügung, der restliche Teil des Aufhebungsbereiches wird planungsrechtlich als Außenbereich beurteilt und kann als Renaturierungsbereich aufgewertet werden.

## **3. Ziel und Zweck der Planung**

### **3.1 Allgemeine Ziele**

Mit der Teilaufhebung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden zur Verfügung zu stellen.

### **3.2 Ziel der Planung**

Entlang der Heidbendenstraße wird über die Zulässigkeit von Vorhaben nach Rechtskraft der Teilaufhebung nach § 34 BauGB entschieden werden. Höhe, Bautiefe und Geschossigkeit der Umgebungsbebauung dienen dabei als Maßstab. Der restliche Bereich des Gebietes der Teilaufhebung ist planungsrechtlich „Außenbereich“ nach § 35 BauGB.

### **3.3 Erschließung**

Das ehemalige Sportplatzgelände (die heutige Fläche mit den Wohnmodulen) wird in unmittelbarer Nähe zur Adenauerallee von der Heidbendenstraße aus erschlossen.

Der Randbereich des ehemaligen Sportplatzes kann von der Heidbendenstraße aus erschlossen und an den Schmutzwasserkanal in der Heidbendenstraße angeschlossen werden.

Die derzeitige Nutzung der ehemaligen Sportplatzfläche für die Errichtung von Containern für Flüchtlinge wurde entwässerungstechnisch zwischen der Stadt Aachen und der Stawag abgestimmt. Das Oberflächenwasser von den Dächern der Wohncontainer wird in den unmittelbar neben dem Sportplatz verlaufenden Gillesbach eingeleitet. Dies entspricht auch der bisherigen Sportplatzentwässerung.

Die Entwässerung ist gesichert.

## **4. Begründung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes**

Die Sportplatznutzung wird an dieser Stelle nicht mehr benötigt. Die Fläche im Randbereich der Heidbendenstraße und eines Teilstückes der Adenauerallee kann nach der Teilaufhebung im Rahmen der Zulässigkeit nach § 34 bebaut werden. Damit kann dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist der übrige Teil des Aufhebungsgebietes „Außenbereich“ im Sinne des § 35 BauGB. Die Restfläche des Sportplatzes kann renaturiert werden. Das Naherholungsgebiet Gillesbachtal wird vergrößert und die Kaltluftschneise verbreitert.

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

#### **5.1.1 Lage und Situation des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 516 (rechtskräftig seit dem 15.09.1965) südlich der Adenauerallee zwischen der Heidbendenstraße und dem Wilhelm-Pitz-Weg am Gillesbach. Der wesentliche Bereich wurde als Sportplatz genutzt und ist derzeit mit Wohnmodulen zur Unterbringung von Flüchtlingen bebaut. Diese Nutzung ist zeitlich begrenzt. Entlang der Heidbendenstraße wird das ehemalige Sportplatzgelände durch eine mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Böschung begrenzt. Südlich an den Sportplatz schließt sich straßenbegleitend eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern aus den 60 -er und 70 -er Jahren des letzten Jahrhunderts an. Die westliche Seite der Heidbendenstraße ist mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Östlich des Aufhebungsbereiches verläuft der Gillesbach, parallel dazu der Wilhelm-Pitz-Weg als Fußwegverbindung zwischen der Adenauerallee und der Monschauer Straße. Das ebene Sportplatzgelände ist in das zum Bach leicht abfallende Gelände eingefügt worden. Der Sportplatz liegt etwa 2 m tiefer als die Heidbendenstraße.

#### **5.1.2 Inhalt und Ziele des B-Plans**

Die Fläche des Änderungsbereiches wurde als Sportplatz genutzt, diese Nutzung wird in Zukunft an dieser Stelle aber nicht mehr benötigt, weil der Sportverein JSC Aachen mit Blau-Weiß-Burtscheid fusioniert ist und die Spielstätte nicht mehr genutzt wird.

Für einen begrenzten Zeitraum wurden auf der Sportplatzfläche Wohnmodule genehmigt und aufgestellt. Diese befinden sich auch noch vor Ort und sind teilweise auch in Nutzung. Nach dem Auslaufen der Nutzung und nach Durchführung der Teilaufhebung wird der straßenbegleitende Bereich des Plangebietes für Wohnnutzung zur Verfügung stehen, der restliche Teil des Aufhebungsbereiches wird planungsrechtlicher Außenbereich und steht dem LSG Gillesbachtal mit Geschütztem Landschaftsbestandteil zur Entwicklung zur Verfügung.

#### **5.1.3 Planungsrechtliche Einbindung**

##### Regionalplan

Der Regionalplan stellt den Bereich des Sportplatzes als "Allgemeinen Siedlungsbereich" dar sowie den Bereich Gillesbach und darüber hinaus nach Nordosten als „allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ sowie „Regionaler Grünzug“.

##### Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen ist der Bereich des Sportplatzes als „Grünfläche“ dargestellt. Der Beiplan 3 „Grün- und Forstflächen/ Spiel und Sportanlagen“ übernimmt diese Darstellung mit der zusätzlichen Darstellung für „Sport- und Spielplatz“.

Im Vorentwurf zur Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes Aachen\*2030 ist der Bereich entlang der Heidbendenstraße als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Darstellung bzw. Ausweisung der Fläche des Sportplatzes als „Landschaftsschutzgebiet“ wurde um die Fläche des Sportplatzes reduziert.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

##### Landschaftsplan

Der gesamte Bereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988, der für den Bereich des Sportplatzes „Fläche, für den kein besonderer Schutz besteht“ ausweist. Im weiteren Verlauf nach Nordosten grenzt der Bereich der geplanten Aufhebung an das Landschaftsschutzgebiet gemäß § 21 Landschaftsgesetz, u.a. an den Geschützten Landschaftsbestandteil gemäß §23 LG - LB 128 Gillesbachtal.

Diese Schutzausweisung erfolgt zur Erhaltung des Gillesbachtals aufgrund „der landschaftlich reizvollen, ökologisch wertvollen und klimatisch wichtigen Bedeutung“. Der Bereich erstreckt sich von der Monschauer Straße bachabwärts bis zum

Fußweg südlich der Luise-Hensel Realschule am Gillesbachtal und ist an entsprechenden Ge- und Verbote gebunden. Dieser Schutzbereich hat weiterhin Bestand.

Der dargestellte Bereich des Landschaftsschutzgebietes wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes um die Fläche des Sportplatzes verkleinert. Eine Änderung des Landschaftsplanes für den Bereich des Sportplatzes, für den eine zukünftige Wohnbebauung nach § 34 BauGB zulässig ist, ist ebenfalls nicht erforderlich.

#### 5.1.4 Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen/Versiegelungsgrad

Das Plangebiet ist ca. 14.440 qm groß; derzeit sind 9.000 qm durch den Sportplatz und die ihm zugeordneten Gebäude und Stellplatzflächen versiegelt, der Rest ist Wiese und Strauch- und Baumbestand, auch Straßen begleitend.

Eine Abschätzung der zukünftigen Versiegelung, die Ungenauigkeiten aufweist, weil die Bebauung nach § 34 BauGB beurteilt werden wird, ergibt einen zu erwartenden Wert von ca. 2.025 qm (5.100 qm x 0,4 GRZ) Versiegelung durch die zukünftigen Gebäude. Das bedeutet eine deutliche Verbesserung der Versiegelungsbilanz um ca. 7.000 qm derzeit versiegelter Fläche, die zukünftig entweder zu Gartenfläche wird oder den Bachauen des Gillesbachtals zugeordnet wird.

	IST	Zukunft	Differenz
Versiegelte Fläche (Sportplatz, Gebäude, Stellplatzanlage)	9.000 qm	Ca. 2.040 qm	Ca. - 7.000 qm
Grünfläche/Gartenfläche/Freifläche/ Bachwiesen	5.440 qm	Ca.12.400 qm	Ca. + 7.000 qm
Summe	14.440 qm	14.440 qm	Keine Veränderung

#### 5.1.5 Ziele des Umweltschutzes

Die Lage in einem Landschaftsschutzgebiet Aachens, verbunden mit nahe gelegenen Geschützten Landschaftsbestandteilen zeigt deutlich die landschaftsökologischen Ziele wie auch die der Naherholung auf. Der Wilhelm-Pitz-Weg ist ein viel begangener Weg für die sog. Feierabenderholung inkl. einer Hundeausläuffläche, als Joggingstrecke Richtung Stadtwald und als Weg im Rahmen der Kurwege Aachens.

Als Fläche in einem Aachener Bachtal, welches wesentlich zur Kaltluftproduktion und -zuführung in das Stadtzentrum beiträgt, ist der Erhalt und Schutz des LSG Gillesbachtal an dieser Stelle auch für das Stadtklima von besonderer Bedeutung.

### 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 5.2.1 Schutzgut Mensch

Für die Naherholungsnutzung wird sich durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine bedeutsame Veränderung ergeben, schon jetzt säumen Wohngebäude in weiten Teilen das Gillesbachtal an dessen westlicher Begrenzung.

Hinsichtlich der an die Adenauerallee heranrückenden Wohnbebauung sind, zum Erhalt gesunder Wohnverhältnisse auf Grundlage von Lärmbeurteilungen, Maßnahmen zum Schutz der Bewohner durchzuführen. Diese werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

### **5.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt**

Aus Sicht des Tier- und Pflanzenschutzes ist die Aufhebung insgesamt zu begrüßen, weil ca. 7.000 qm Fläche dem Landschaftsschutzgebiet Gillesbachtal dauerhaft wieder zurückgegeben werden können. Somit wird sowohl das LSG gestärkt, wie auch die Rahmenbedingungen für die dort lebenden Tiere und Pflanzen.

Zwar werden im Rahmen der Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke auch Bäume und Grünstrukturen entlang der Straße und des Sportplatzes beseitigt werden müssen, um die Grundstücke bebauen zu können, es wird aber davon ausgegangen, dass diese Eingriffe im nahen Umfeld ausgeglichen werden können.

### **5.2.3 Schutzgüter Boden und Fläche**

Aus Sicht des Schutzgutes Fläche ergibt sich rein quantitativ ein Gewinn, weil zukünftig voraussichtlich ca. 7.000 qm weniger Fläche für Siedlungsnutzung in Anspruch genommen werden und dementsprechend 7.000 qm mehr Grünstreife erfahren bzw. naturnahe Bachläufe werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden ergibt sich eine Verbesserung, weil eine inzwischen festgestellte Bodenbelastung (Untersuchungen aus 2004 und 2018 sowie Teilsanierung in 2006) unterhalb des Sportplatzes beseitigt werden wird und zukünftig mehr Fläche für das Landschaftsschutzgebiet und somit zur natürlichen Entwicklung des Bodens im Bachtal zur Verfügung steht.

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wird empfohlen, eine vollständige Dekontamination der Beläge für den gesamten Sportplatz in einer durchgehenden Maßnahme auszuführen, da dies für die Baureifmachung und Vermarktung der Grundstücke eindeutige Vorteile hätte. Die Sanierung des gesamten Sportplatzes hat den Vorteil, dass – gegenüber Einzelmaßnahmen auf jedem Grundstück – Kosten eingespart werden können und nur eine gutachterliche Begleitung erforderlich ist. Auch Arbeitsschutzmaßnahmen mit der Bezirksregierung Köln wären nur einmal abzuklären. Bei Einzelmaßnahmen, d.h. für jedes Baugrundstück, besteht die Gefahr, dass es zu unkontrollierten Verteilungen der Schadstoffe kommt.

### **5.2.4 Schutzgut Wasser**

Aus Sicht des Schutzgutes Wasser ergibt sich ebenfalls eine positive Wirkung des Aufhebungsverfahrens, weil zukünftig mehr versickerungsfähiger Boden zur Verfügung stehen wird für den Wasserhaushalt. Die Entwässerung der Fläche ist gewährleistet und die Ableitung von Niederschlagswasser in den Gillesbach wird zukünftig auch für die Wohnbebauung grundsätzlich möglich sein.

Kellergeschosse werden wegen der anstehenden Bodencharakteristik, vor allem in der „nassen Jahreszeit“, aufstauendem Sickerwasser und damit von außen drückendem Wasser ausgesetzt sein. (Deswegen ist eine druckwasserdichte Ausbildung von erdberührten Bauteilen gemäß DIN 18195 Teil 6 empfehlenswert)

Ein Einbinden von Kellergeschossen ins Grundwasser ist ebenfalls, zumindest zeitweise, durchaus möglich. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser, wie zum Beispiel Umleitungen oder Aufstauen des Grundwasserstromes sind nicht zu erwarten, wenn auch nicht gänzlich auszuschließen.

Sollten Bauwerke aufgrund ihrer geplanten Gründungstiefe jedoch ins Grundwasser einbinden können, sind ggf. Maßnahmen, wie z.B. eine druckwasserdichte Abdichtung der erdberührenden Bauwerke, zum Schutz vor hohem Grundwasser oder Umleitungen des Grundwasserstromes um den Baukörper herum, zwingend erforderlich. Diese Maßnahmen sind dann durch einen Gutachter zu benennen und Lösungsansätze zu ermitteln, zu beschreiben und gegebenenfalls gutachterlich zu begleiten.

Ferner ist der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen, wenn beim Aushub der Baugruben Grundwasser freigelegt wird.

Die vorgenannten Anforderungen ergeben sich aus den vorhandenen wasserrechtlichen Bestimmungen des § 49 WHG. Danach sind Arbeiten, die das Grundwasser freilegen oder freigelegt haben, der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**Maßnahmen bzw. Konsequenzen aus dem Aufhebungsverfahren, die im Rahmen der Genehmigungen nach § 34 BauGB zu berücksichtigen sind:**

- Das auf den bebaubaren Flächen des Aufhebungsgebietes anfallende Niederschlagswasser kann direkt in den Gillesbach oder in den Regenwasserkanal der Heidbendenstraße eingeleitet werden.  
(Hinweis: Bei einer Einleitung des auf dem Aufhebungsgebiet anfallenden Niederschlagswassers über den Regenwasserkanal der Heidbendenstraße muss jedoch nach jetzigem Kenntnisstand vor dem Anschluss eine Regenwasserbehandlungsanlage für das Gesamtgebiet erstellt werden.)
- Bei einer Einleitung von Niederschlagswasser direkt in den Gillesbach sind vor Erteilung der ersten Baugenehmigung öffentliche Entwässerungseinrichtungen zur Sammlung, gegebenenfalls auch zur Rückhaltung (Sicherstellung der zulässigen Einleitmenge) und zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Gillesbach durch die abwasserbeseitigungspflichtige Stadt herzustellen. Die öffentlichen Anlagen sind auf Dauer durch die Stadt zu betreiben.
- Es ist durch die abwasserbeseitigungspflichtige Stadt ein Antrag auf Gewässerbenutzung (Einleitungsantrag) bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.
- Der zulässige Versiegelungsgrad der nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen wird 60 % nicht überschreiten. Er ergibt sich aus einer GRZ von 0,4 (Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO) zuzüglich 50 % zulässige Überschreitung für Nebenanlagen.
- Es dürfen keine über die Bauphase hinaus dauernde Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen vorgenommen werden.
- Für eine bauzeitliche Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung muss frühzeitig vor Beginn des Baugenehmigungsverfahrens eine wasserrechtliche Genehmigung bei der UWB beantragt werden. Vorbereitende Maßnahmen (z.B. Erstellen von erforderlichen Grundwassermessstellen und Bearbeitungszeiten bei der Wasserbehörde) sind bei der Zeitplanung zu berücksichtigen.
- Ferner ist für die temporäre Einleitung von Drainagewasser in das städtische Kanalnetz eine Einleitungs-genehmigung zu beantragen.
- Der dauerhafte Anschluss von Drainagen an das öffentliche Kanalnetz (auch Gewässer) ist verboten.

**5.2.5 Schutzgüter Luft und Klima, Klimawandelanpassung**

Aus stadtklimatischer Sicht ist zu begrüßen, dass ca. 7.000 qm derzeit versiegelte Fläche wieder dem zentralen Bachtal des Gillesbachtals zugeführt werden. Diese dienen der Kaltluftproduktion und dem Transport von Kaltluft in Richtung Innenstadt und helfen dabei, die lufthygienischen Bedingungen dort zu verbessern. Die neue Bebauung entlang der Adenauerallee ist so zu begrenzen, dass keine Verengung des Talquerschnittes bewirkt wird.

Langfristig sind mit dem erwarteten Klimawandel auch höhere Temperaturen im innerstädtischen Bereich zu besorgen; hier hilft eine gesicherte Zufuhr von Kaltluft, den belastenden Effekt zu mindern.

**5.2.6 Schutzgut Landschaft**

Aus Sicht der Landschaft handelt es sich bei der von der Aufhebung betroffenen Fläche um eine Sportplatzanlage mit Nebengebäuden und Gehölzstrukturen, die entlang der Straße und Richtung Gillesbachaue zu finden sind. Die Maßnahme im Wesentlichen zu begrüßen, weil bisher versiegelte Sportplatzfläche im Wesentlichen dauerhaft wieder dem Landschaftsschutzgebiet zugefügt wird: das stärkt die Stabilität des LSG, welches an dieser Stelle eine attraktive Übergangssituation von freier Landschaft und locker besiedeltem Wohngebiet bildet. Auch der nahe gelegene Geschützte Landschaftsbestandteil Gillesbach wird durch die Vergrößerung der Bachaue gefördert.



Abbildung LSG (hellgrün) und LB Gillesbachtal

Da der Eingriff in den Baumbestand, der durch die Ausführung der Baumaßnahmen und Erschließungswege sowie die Anlage der Stellplätze erfolgen wird, zum jetzigen Zeitpunkt nicht definiert werden kann, wird mit dem Sachgebiet Baumschutz im weiteren Verlauf der Aufhebung abgestimmt werden, wie dieser Eingriff im Rahmen des Bauantragsverfahren durch die Vorgaben der Baumschutzsatzung kompensiert wird.

Es ist zu prüfen, ob die neu ausgewiesene Freifläche seitens der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleichsfläche anerkannt werden kann. Sollte dies der Fall sein, so kann der entstandene Wertepunkteüberschuss entweder einem anderen Planverfahren zugeordnet werden oder im Rahmen eines Ökokontos erfasst werden.

### 5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Plangebiet vor.

### 5.2.8 Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter

Im Wechselspiel sämtlicher vorgenannter Schutzgüter sind hier überwiegend positive Wirkungen zu erwarten durch das Aufhebungsverfahren. Die Sanierung des Bodens, die Wiederherstellung eines Teils der Bachau dienen mehreren Schutzgüter und befördern eine naturnahe Entwicklung, auch wenn eine Teil der Gehölze der Erschließung und Entwicklung des Geländes zum Opfer fallen.

### 5.2.9 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung des BP

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans ist von keinen erkennbaren Entwicklungen, gegenüber der derzeitigen Situation, auch von keinen negativen, auszugehen.

### **5.2.10 Nullvariante**

Die Teilaufhebung stellt in weiten Teilen selbst eine Art Nullvariante dar, insofern erübrigt sich eine nähere Betrachtung.

### **5.2.11 Alternativplanung**

Es wurden keine Alternativplanungen durchgeführt.

## **5.3 Grundlagen**

Grundlage dieses Umweltberichtes sind die Fachstellungen der Fachabteilungen des Fachbereiches Umwelt aus 2017 und 2018.

## **5.4 Monitoring**

Die Stadt Aachen führt für die Teilaufhebung des BP 516 kein eigenständiges Monitoring durch, zumal an dieser Stelle grundsätzlich mit positiven Effekten für die Umwelt gerechnet werden kann.

## **5.5 Zusammenfassung**

Das Teilaufhebungsverfahren für den BP Nr. 516 führt zu einem Wechsel der Nutzung auf ca. 14.000 qm Fläche, die bisher als Sportplatz mit Nebengebäuden und Stellplätzen genutzt wird. Der Entzug dieser Nutzung erfolgt zugunsten von Wohnbebauung entsprechend der vorhandenen Bauten an der Straße Heidbenden sowie zugunsten von ca. 7.000 qm Wiesenflächen in der Bachaue des Gillesbachtals. Die Umwandlung der Fläche führt u.a. zur Sanierung einer Altlastenverdachtsfläche, sie bewirkt für das Bachtal einen dauerhaften Gewinn und stärkt das Landschaftsschutzgebiet Gillesbachtal, stellt einen Puffer für den Geschützten Landschaftsbestandteil Gillesbach dar und unterstützt die klimatischen Funktionen des Gillesbachtals für das Frankenberger Viertel und Burtscheid.

Trotz der erforderlichen Beseitigung von Bäumen und Sträuchern zur Erschließung der zukünftigen Grundstücke kann auch Umweltsicht das Verfahren als insgesamt positiv für die Belange der Umwelt bezeichnet werden.

## **5.6 Auswirkungen der (Aufhebungs-)Planung**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 516 werden die Voraussetzungen für die Errichtung von 11-15 Wohngebäuden entlang der Straße Heidbenden und der Adenauerallee geschaffen. Die Baugrundstücke sollen mit einer Grundflächenzahl von max. 0,4 GRZ bebaut werden.

Es wird davon ausgegangen, dass straßenbegleitend entlang der Straße Heidbenden nach dem Aufhebungsverfahren Wohnbebauung in ähnlichem Maßstab (ca. 12-15 Gebäude) entstehen wird, wie er auf der westlichen Seite der Straße bereits existiert; entlang der Adenauerallee sind nur einige wenige Wohneinheiten denkbar, die den Talquerschnitt nicht einschränken dürfen zur Erhaltung der stadtklimatischen Funktion mit dem umfänglichen Kaltluftvolumen im Gillesbachtal. Der restliche Bereich des Aufhebungsgebietes kann zukünftig als Wiesenfläche der Bachaue im Gillesbachtal und der Kaltluftproduktion im Grünzug entlang des Gillesbachtals dienen und stellt einen Gewinn für die Landschaft dar.

## **5.7 Kosten**

Durch die Teilaufhebung entstehen der Stadt Aachen keine unmittelbaren Kosten. Durch die erforderliche Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche unterhalb des Sportplatzes, Kostenumfang ca. 3.000 €, sowie eine ggfls. erforderliche Sanierung der Fläche werden Kosten entstehen, deren Umfang derzeit noch nicht abzuschätzen ist, der aber, je nach Entsorgungsanforderungen und Deponieklasse erheblich sein kann (fünf- bis sechsstellig).

Durch die Vermarktung der Grundstücke werden für den städtischen Haushalt Einnahmen generiert.

## **6. Auswirkungen der Planung**

Durch die Teilaufhebung werden die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden entlang der Heidbendenstraße und in einem Teilabschnitt der Adenauerallee geschaffen. Der restliche Bereich des Aufhebungsgebietes kann als Teil der Bachaue und der Frischluftschneise im Grünzug entlang des Gillesbachtals gestaltet werden.

## **7. Kosten**

Siehe Kapitel 5.7

## **8. Plandaten**

Das Gebiet der Teilaufhebung hat eine Größe von ca. 1,4 ha.