

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0697/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 17.05.2023
		Verfasser/in: FB 61/010, Dez. III
<b>Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 -          Vaalser Straße / Neuenhofer Weg -          hier</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß          § 3 (2) BauGB</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4          (2) BauGB</b> <b>- Empfehlung zum Satzungsbeschluss</b>		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
07.06.2023	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat nimmt den Bericht der Verwaltung zur I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - zustimmend zur Kenntnis.

Er beschließt, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die zu sämtlichen Verfahrensschritten eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Der Rat beschließt weiterhin die I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg für den Bereich zwischen dem Grundstück Neuenhofer Weg 3 und dem Parkplatz der städtischen Sportanlage Neuenhofer Weg gemäß § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

**Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):**

## Klimarelevanz

### Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>

Der Effekt auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>

### Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)  
mittel  80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)  
groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)  
mittel  80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)  
groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

- vollständig  
 überwiegend (50% - 99%)  
 teilweise (1% - 49 %)  
 nicht  
 nicht bekannt

## **Erläuterungen:**

Der Inhalt der Vorlagen

FB 61/0574/WP18 – Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB

- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB
- Änderungs- und Offenlagebeschluss

FB 61/0667/WP18 – Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB

- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB
- Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 4a (3) BauGB
- Empfehlung zum Satzungsbeschluss

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

### **1. Planungsanlass**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998 – Vaalser Straße / Neuenhofer Weg wurde Planungsrecht für die Weiterentwicklung des dort ansässigen Gewerbebetriebes geschaffen. Durch die I. Änderung des Bebauungsplanes sollen für einen Teilbereich des Gewerbebaus die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen an die Erfordernisse des Betriebes angepasst werden.

### **2. Änderungs- und Offenlagebeschluss**

Am 19.01.2023 beschloss der Planungsausschuss einstimmig, nach vorheriger einstimmiger Empfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg am 11.01.2023, die Aufstellung und öffentliche Auslegung der I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 – Vaalser Straße / Neuenhofer Weg – (siehe auch Vorlage FB 61/0574/WP18).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die parallel verlaufende Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgten in der Zeit vom 06.02.2023 bis 07.03.2023.

Während der öffentlichen Auslegung vom 06.02.2023 bis einschließlich 07.03.2023 wurden seitens der Öffentlichkeit keine Eingaben gemacht. Parallel wurden vom 06.02.2023 bis 07.03.2023 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahmen haben zu keiner Änderung der Planung geführt. Es wurde lediglich eine redaktionelle Anpassung der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen.

Mit Eingangsstempel 29.03.23 ist stark verspätet, eigentliches Ende der Beteiligung war der 07.03.23, noch eine Stellungnahme des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege eingegangen. Diese wurde geprüft und mit der Stellungnahme des LVR zur frühzeitigen Beteiligung 2019 verglichen. Da die Bedenken und Hinweise, die jetzt geäußert wurden, bereits 2019 geäußert und daraufhin eingearbeitet und abgewogen wurden, wurde die Stellungnahme nicht mehr nachträglich in das Abwägungsdokument aufgenommen, das der Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg (03.05.23) und dem Planungsausschuss (25.05.23) vorliegt.

### **3. Durchführungsvertrag**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998 wurde zwischen der Stadt Aachen und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

Durch die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen der Vertragsinhalte, sondern es wurde ausschließlich ein redaktioneller Austausch der Vertragsanlagen vorgenommen.

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

Durch die I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - soll für die Anpassung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in einem Teilbereich der Erweiterung des Gewerbebaus (siehe auch Bebauungsplan Nr. 998) an der Vaalser Straße Planungsrecht geschaffen werden. Hintergrund ist die langfristige Aufrechterhaltung und Qualitätssicherung der betrieblichen und produktionstechnischen Abläufe des ansässigen medizintechnischen Unternehmens durch eine mit der Änderung der Gebäudehöhen ermöglichten verbesserten räumlichen Situation der Reinräume.

Die Verwaltung empfiehlt, für die I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - den Satzungsbeschluss zu fassen.

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

1. Rechtsplan (Der Originalplan wird in der Sitzung ausgehängt.)
2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Der Originalplan wird in der Sitzung ausgehängt.)
3. Schriftliche Festsetzungen
4. Begründung

# STADT AACHEN

## I. Änderung Bebauungsplan Nr. 998 vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

### Vaalsen Straße / Neuenhofer Weg Lageplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:  
- Lageplan  
- Schriftlichen Festsetzungen (inkl. Isophonenlärmkarten zum Schallschutz als Anlage der schriftlichen Festsetzungen)  
- Vorhaben- und Erschließungsplan

Beigefügt ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan:  
- Begründung  
- Durchführungsvertrag

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

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: Dezember 2022), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den

Die Oberbürgermeisterin

Baudezernat Fachbereich Stadtentwicklung, Öffentlich, besteller  
In Vertretung -planung und Mobilitätsinfrastruktur Vermessungsingenieur  
Im Auftrag

#### ZEICHENERKLÄRUNG

<b>MK</b>	Räumlicher Geltungsbereich - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (schwarze Blöcke)	<b>Einflusssymbol</b>	Einflusssymbol Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
<b>GRZ 0,8</b>	Kerngebiet	<b>TGa</b>	Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche
<b>a</b>	Grundflächenzahl	<b>St</b>	Stellplätze
<b>TA</b>	abweichende Bauweise (siehe schriftlichen Festsetzungen Nr. 4)	<b>GH 218.65</b>	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit, Rettungsfahrzeuge und der Anlieger
<b>GH 218.65</b>	Technische Aufbauten (siehe schriftlichen Festsetzungen Nr. 2)	<b>GH 218.65</b>	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Rettungsfahrzeuge
<b>GH 218.65</b>	Max. Gebäudehöhe in Meter über NN (DHN 2016)		
<b>Baugrenze</b>	- Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)		
<b>Flächenbegrenzungslinie</b>	(nähere Bezeichnung der Fläche siehe Angabe im Plan)		
<b>Belastete Flächen</b>	(siehe schriftlichen Festsetzungen Nr. 3)		
	Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strichstärke maßgebend.		
<b>II. Nachrichtliche Übernahmen</b>	keine		
<b>III. Bestandsangaben</b>		<b>107.70</b>	Höhe in Meter über NN (DHN 2016)
<b>Kretogrenze</b>		<b>Böschung</b>	Böschung
<b>Gemarkungsgrenze</b>		<b>Gartenland</b>	Gartenland
<b>Flurgrenze</b>		<b>Grünland</b>	Grünland
<b>Flurstücksgrenze</b>		<b>Nutzungsgrenze</b>	Nutzungsgrenze
<b>Flurstücknummer</b>		<b>Topographische Umrisse</b>	Topographische Umrisse
<b>Wohnhaus mit Hausnummer</b>		<b>Unterirdische Wasserleitung</b>	Unterirdische Wasserleitung
<b>Wirtschaftsgebäude</b>		<b>Oberirdische Hochspannungsleitung</b>	Oberirdische Hochspannungsleitung
<b>Bauwerk</b>		<b>Kanalschacht</b>	Kanalschacht
<b>sonstiges Bauwerk</b>		<b>Aufnahmepunkt</b>	Aufnahmepunkt
<b>Durchfahrt</b>		<b>Trigonometrischer Punkt</b>	Trigonometrischer Punkt
<b>Naturdenkmal</b>			
<b>Baum</b>			
<b>Hecke</b>			
<b>Zaun</b>			
<b>IV. Unverbindliche Planung</b>	keine		

1 : 500

GEMARKUNG Laursberg  
FLUR 26

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



Der Vorhabenträger hat am  
die Einleitung des Änderungsverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB) bei der Stadt Aachen beantragt.

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am  
gemäß § 2 (1) und § 1 (8) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 998 zu ändern und gemäß § 3 (2) BauGB die I. Änderung öffentlich auszulegen.

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

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

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

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

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

Aachen, den  
Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag:

Aachen, den  
Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag:

Aachen, den  
Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag:

Aachen, den  
Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag:

Aachen, den  
Die Oberbürgermeisterin  
In Vertretung:

Aachen, den  
Oberbürgermeisterin

Aachen, den  
Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag:

BEBAUUNGSPLAN NR.  
**998 I.Änd.**  
Vaalsen Straße/Neuenhofer Weg

## I. Änderung Bebauungsplan Nr. 998

vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

Vaalser Straße / Neuenhofer Weg  
Vorhaben- und Erschließungsplan

Beigefügt ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan:  
- Ansichten und Schnitte  
- Perspektiven



### Legende

- Neubau
- Bebauung gem. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 998
- Bestand
- Geltungsbereich
- Angabe Geschossigkeit
- Bäume Bestand und Planung gem. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 998

1 : 500

GEMARKUNG Laurensberg  
FLUR 26

Dieser "Vorhaben- und Erschließungsplan" ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen am den Bebauungsplan Nr. 998 I. Änderung als Satzung beschlossen hat. Es wird bestätigt, dass der oben genannte "Vorhaben- und Erschließungsplan" den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den

Oberbürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN NR.

**998 I.Änd.**

Vaalser Straße/Neuenhofer Weg

## Schriftliche Festsetzungen

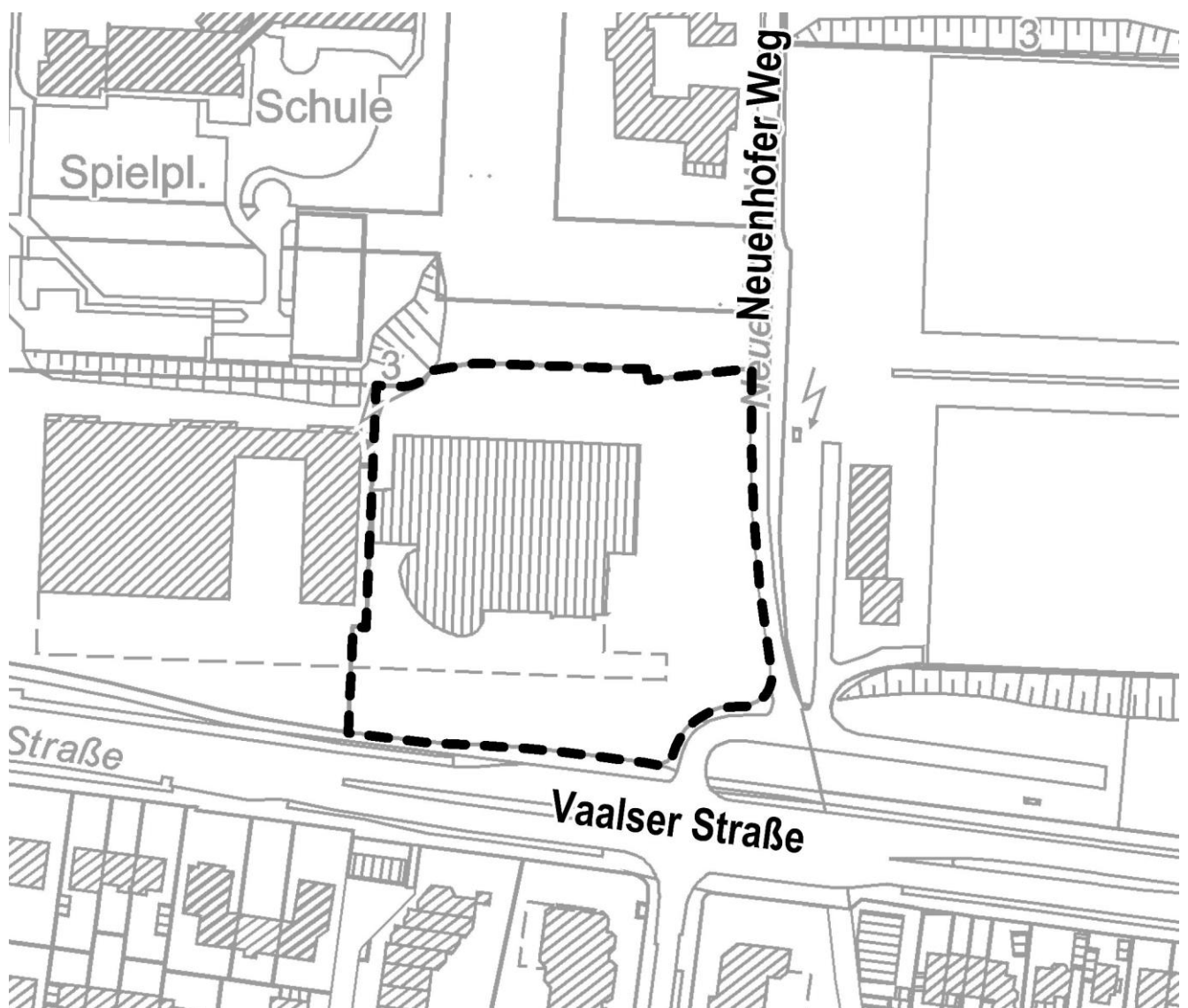
### zur I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 998

### - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg -

für den Bereich zwischen dem Grundstück Neuenhofer Weg 3 und dem Parkplatz der städtischen Sportanlage Neuenhofer Weg

im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg

zum Satzungsbeschluss



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 Kerngebiet (MK)**

Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen nicht zulässig. Ausnahmsweise ist eine Kantinennutzung zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1 Grundflächenzahl**

Im Kerngebiet (MK) darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ausschließlich durch unterirdische Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

#### **2.2 Höhen baulicher Anlagen**

Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss des Gebäudes. Bis zur festgesetzten Gebäudehöhe sind Baukörper und Aufbauten zulässig. Bezugshöhe der Festsetzungen ist Normalhöhennull (NHN).

Die im Kerngebiet (MK) festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden:

1. Solar- und Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
2. Brüstungen, Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
3. Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m.

Die unter 1. und 3. genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Für Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.

In den mit „TA“ gekennzeichneten Bereichen dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen zusätzlich durch folgende Aufbauten überschritten werden:

1. nutzungsbedingte Anlagen, die der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
2. Anlagen, die dem Schallschutz dienen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m.

Diese müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Auf den Abstand zur Gebäudekante kann verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen**

#### **3.1 Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind im Kerngebiet (MK) innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Fläche zulässig. Innerhalb der Tiefgaragen sind Räume für die Versorgung zulässig.

### **3.2 Flächen für den ruhenden Verkehr**

Oberirdische Stellplätze für PKW sind im Kerngebiet (MK) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Oberirdische Stellplätze für Fahrräder sind im Kerngebiet (MK) außerhalb der überbaubaren Flächen und der befestigten Flächen mit einer maximalen Größe von 130 m<sup>2</sup> zulässig.

### **3.3 Fußwege**

Im Kerngebiet (MK) sind außerhalb der überbaubaren und befestigten Flächen Fußwege mit einer maximalen Größe von 200 m<sup>2</sup> zulässig.

### **3.4 Müllsammelplätze**

Im Kerngebiet (MK) sind außerhalb der überbaubaren und befestigten Flächen Müllsammelplätze mit einer maximalen Größe von 160 m<sup>2</sup> zulässig.

## **4. Bauweise**

Für das Kerngebiet (MK) wird folgende abweichende Bauweise (a) festgelegt: Die Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch darf die Längenbeschränkung der offenen Bauweise von 50 m überschritten werden.

## **5. Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten**

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (- a -) belegten Fläche ist

- zugunsten des westlich angrenzenden Grundstücks eine Durchfahrt in einer Mindestbreite von 6,00 m für Bewohner/innen, Kunden und Rettungsfahrzeuge freizuhalten,
- zugunsten der Versorgungsunternehmen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sicherzustellen.

Innerhalb der mit Geh- und Fahrrechten (- c -) festgesetzten Fläche ist

- zugunsten des westlich angrenzenden Grundstücks eine Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge freizuhalten.

## **6. Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen**

### **6.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen**

Im Kerngebiet (MK) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Januar 2018 zu erfüllen.

Das erforderliche Schalldämmmaß (erf.  $R'_{w,ges}$  nach DIN 4109-1, Gleichung 6) für Außenbauteile ist im Bauantragsverfahren nach der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1 zu ermitteln. Der entsprechende Außenlärmpegel ( $L_r$ ) kann aus den Karten unter Hinweise Nr. 3 für die jeweilige Fassadenseite und Raumart (Tag/Nacht) abgelesen werden.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile gem. DIN 4109 (2018) ausreichend sind.

## **Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW**

### **1. Dachform**

Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit maximal 10 Grad Neigung zulässig.

### **2. Dachbegrünung**

Im Kerngebiet (MK) sind mindestens 500 m<sup>2</sup> der gesamten Dachfläche (inklusive Bestandsgebäude) intensiv und mindestens 200 m<sup>2</sup> der gesamten Dachfläche (inklusive Bestandsgebäude) extensiv zu begrünen.

Zur Dachbegrünung gehören der Unterbau, das Substrat und die Pflanzen. Für intensive Dachbegrünungen ist eine Mindestsubstrathöhe von 60 cm herzustellen und für extensive Dachbegrünungen ist eine Mindestsubstrathöhe von 8 cm herzustellen.

### **3. Einfriedungen**

Im Kerngebiet (MK) sind zwischen der südlichen Grundstücksgrenze (Vaalser Straße) und der Vorderkante des Baukörpers (ohne Ellipse) und dessen Verlängerung an die seitlichen Grundstücksgrenzen („Vorgarten“) bauliche Einfriedungen unzulässig. Auf allen anderen Seiten sind Einfriedungen bis 2,00 m Höhe zulässig.

## **Hinweise**

### **1. Kampfmittel**

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es liegen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe vor. Konkrete Verdachte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bombenblindgängern liegen nicht vor. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall ist das „Merkblatt für Baugründeingriffe“ zu berücksichtigen.

### **2. Bodendenkmäler**

Beim Bau des Drei-Länder-Carrées auf den westlich angrenzenden Flächen konnte ein vollkommen erhaltener Abschnitt einer Panzersperre als Teil des sogenannten Westwalls freigelegt werden. Zum anderen wurde dabei ein mittelneolithisches Erdwerk freigelegt. Dementsprechend werden auch innerhalb des Plangebietes archäologisch bedeutsame Funde und Befunde (Bodendenkmäler) vermutet.

Bauherren haben dort, wo sie in den Boden eingreifen und wo sich nach wissenschaftlicher Auswertung der Stadt Aachen UDB, bzw. des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland vermutete Bodendenkmäler befinden, deren vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen.

Im Rahmen der Baumaßnahme müssen die Bautätigkeiten durch eine archäologische Fachfirma begleitet und Funde untersucht, geborgen und dokumentiert werden. Einzelheiten hierzu sind mit der UDB Stadt Aachen und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Die Kosten hierfür sind im Rahmen des Zumutbaren (§ 27 Abs. 1 Satz 1 DSchG NW) von den Bauherren zu tragen. Zur Umsetzung der archäologischen Untersuchung ist eine Erlaubnis nach § 15 DSchG NW einzuholen und die Beauftragung einer Fachfirma erforderlich. Es ist ein Antrag bei der zuständigen Oberen Denkmalbehörde zu stellen. Die Erlaubnis ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen (dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland) vor Beginn der Erdarbeiten vorzulegen.

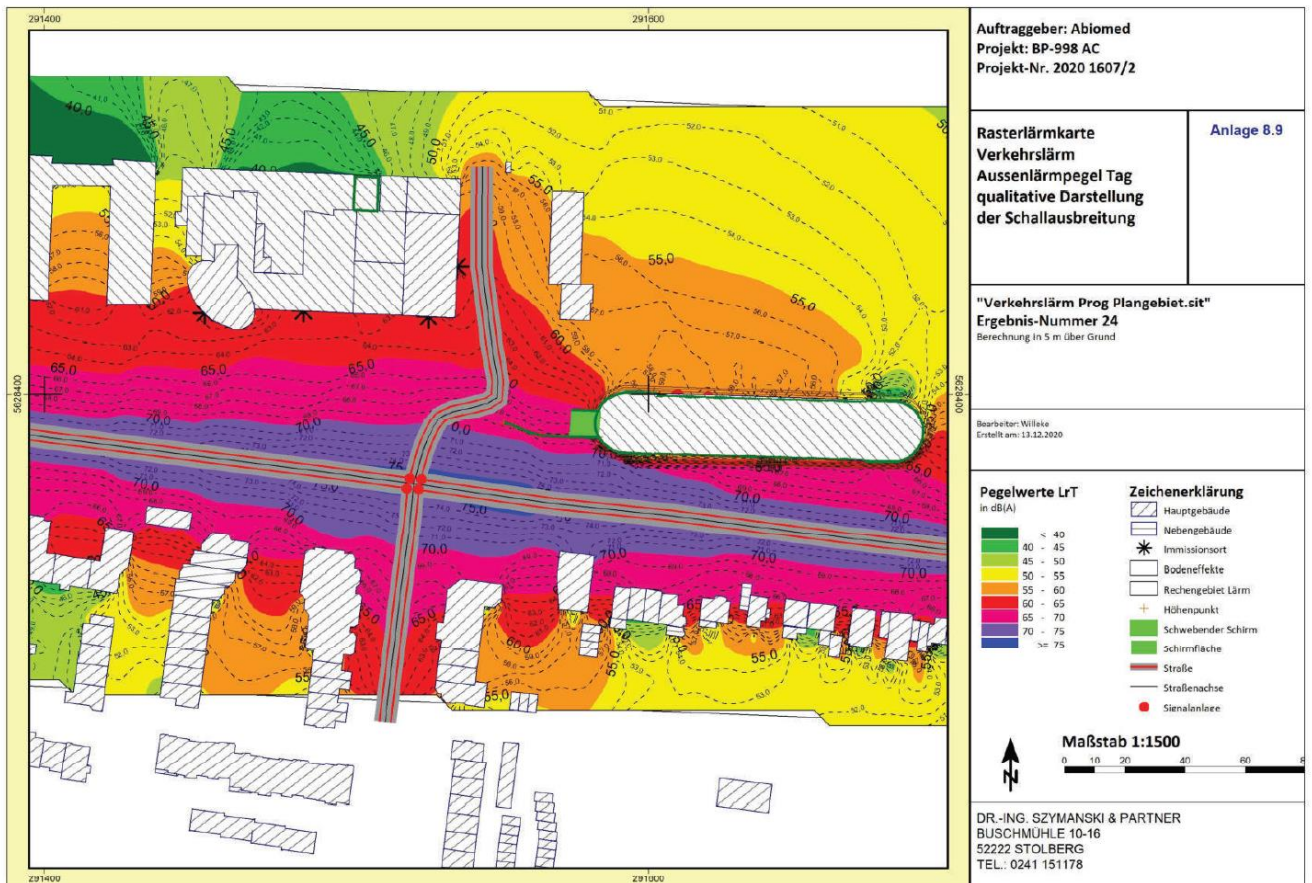
### 3. Lärmschutz

Das Plangebiet wird mit Lärm belastet. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

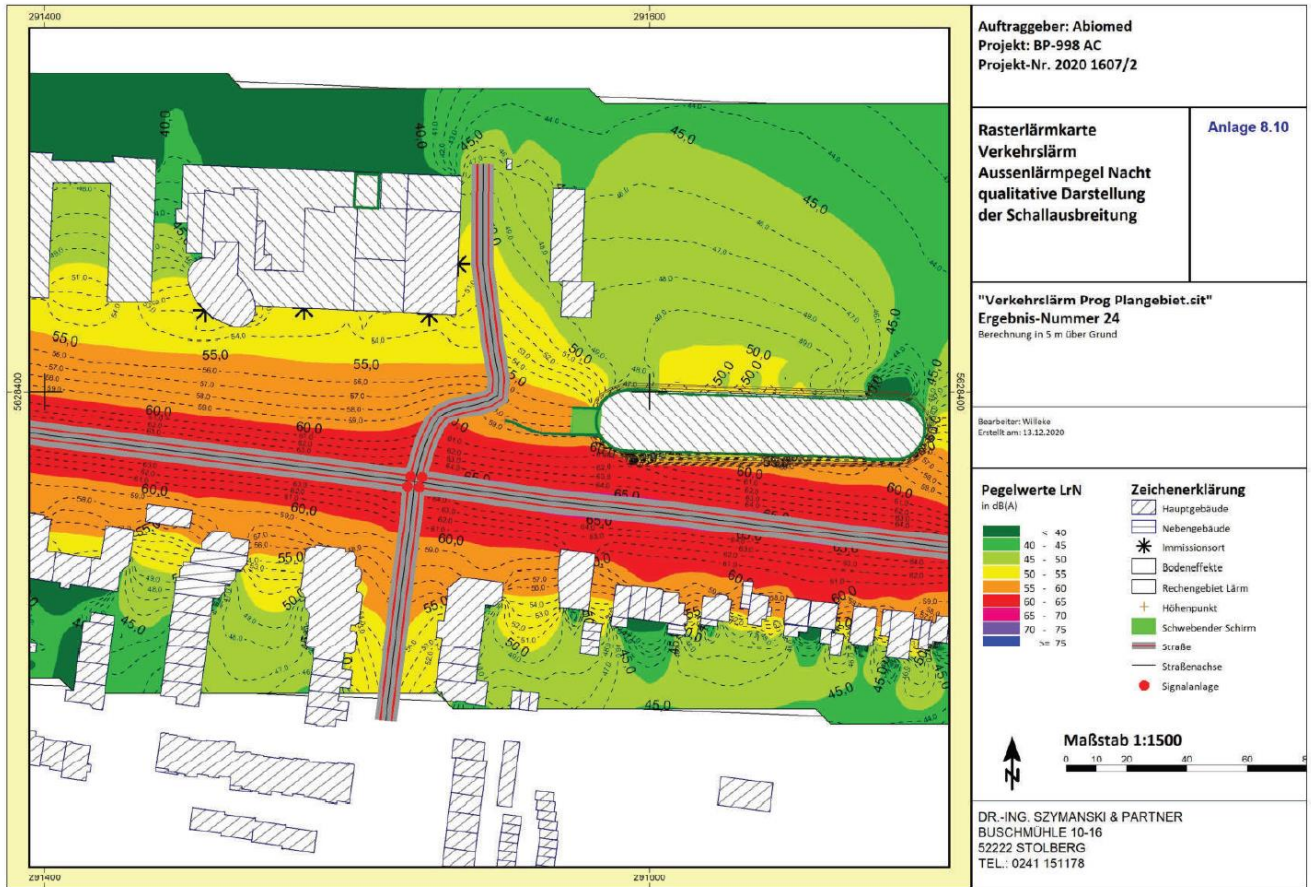
Zum Schutz vor Außenlärm sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von zu schützenden Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Für die Berechnung der Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der Außenlärmpegel in dB (A) für die Tag-Situation und die Nacht-Situation ermittelt.

Die Karten hierzu werden als Auszug des „Gutachten zu den Auswirkungen von Emissionen verbunden mit den zukünftig zu erwartenden Verkehrsgenerierungen und gewerblichen Aktivitäten im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 998 -Vaalser Straße / Neuenhofer Weg- in Aachen“ vom 13.12.2020 von Dr. Szymanski & Partner wie folgt dargestellt.

Tag-Situation: Außenlärmpegel  $L_r$  (Tag)



Nacht-Situation: Außenlärmpegel Lr (Nacht)



**4. Flächen und Maßnahmen zum externen Ausgleich**

Durch die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 ergeben sich keine Auswirkungen auf die Eingriffsbilanzierung und das errechnete Kompensationsdefizit. Das errechnete Kompensationsdefizit von 1.166 Punkten gemäß der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 998 wird extern ausgeglichen. Der externe Ausgleich erfolgt in der Gemarkung Aachen, Flur 78, Flurstück 304 und 400 tlw.



## **5. Schonung des Gehölzbestandes während der Bauphase**

Während der Bauphase ist der zum Erhalt festgesetzte sowie der nicht anlagenbedingt zu entnehmende Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes inklusive seines Kronentraufbereichs auch zum Schutz des Wurzelbereichs mit einer Auszäunung zu versehen („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ gemäß DIN 18.920).

## **6. Umgang mit Mutterboden**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18915.

## **7. Umgang mit Bodenaushub**

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.

## **8. Baufeldfreimachung**

Baufeldfreimachungen sind aufgrund des Tötungsverbotes wildlebender europäischer Vogelarten nur außerhalb der Brutperiode im Zeitraum zwischen Ende August und Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

Die Abnahme der Metall-Attika am Bestandsgebäude hat im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar des Folgejahres zu erfolgen. Sollte dieses Bauzeitenfenster nicht eingehalten werden können sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der gemeldeten planungsrelevanten Fledermausarten zu ergreifen (z.B. das Abhängen der Attika mit Folie im Zeitraum Juni bis August, welche einen Ausflug aber keinen erneuten Einflug ermöglicht).

## **9. Baugrund**

Im Untergrund des Plangebietes können potentiell verkarstungsfähige Gesteine (Mergelstein) der Oberkreide vorkommen. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

## **10. Erdbebenzone**

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Stadt Aachen, Gemarkung Laurensberg: 3 / R

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.

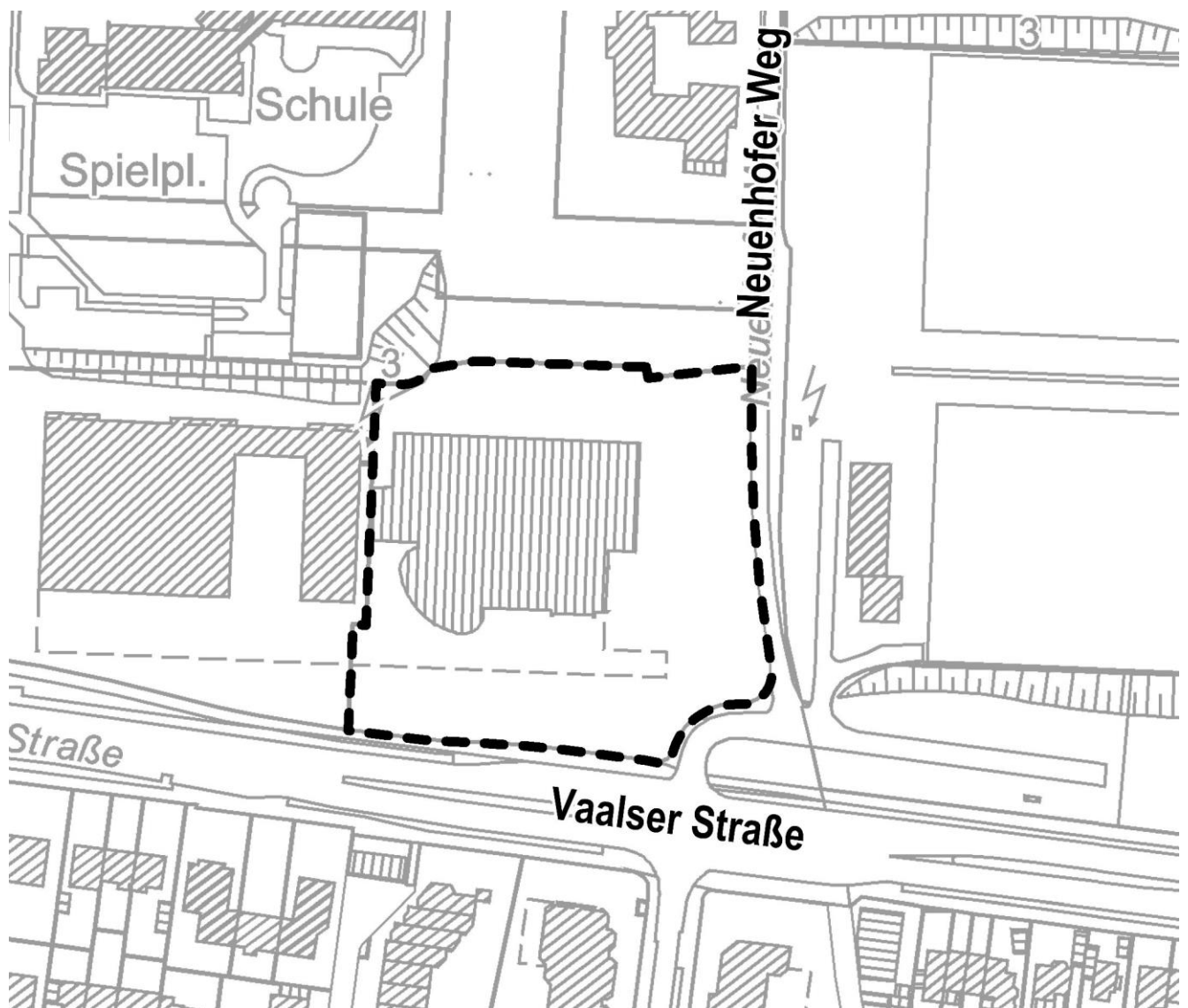
## Begründung

### zur I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg -

für den Bereich zwischen dem Grundstück Neuenhofer Weg 3 und dem Parkplatz der städtischen Sportanlage Neuenhofer Weg

im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg

zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.2	Landesplanerische Vorgaben .....	3
1.3	Regionalplan .....	3
1.4	Masterplan Aachen*2030.....	3
1.5	Flächennutzungsplan (FNP) .....	3
1.6	Landschaftsplan.....	4
1.7	Bestehendes Planungsrecht .....	4
<b>2.</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>5</b>
3.1	Ziel der Planung .....	5
3.2	Städtebauliches Konzept .....	5
3.3	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	6
3.3.1	Mindestanforderung.....	6
3.3.2	Standortwahl der Bebauung .....	6
3.3.3	Solare Wärme- und Energiegewinnung.....	7
3.3.4	Umgang mit Freiflächen.....	7
3.3.5	Umgang mit Niederschlagswasser .....	7
<b>4.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>7</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.1.1	Höhe baulicher Anlagen .....	7
<b>5.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>9</b>
5.1	Einleitung .....	9
5.2	Schutzgut Mensch .....	9
5.3	Schutzgut Tiere.....	9
5.4	Schutzgut Pflanzen .....	9
5.5	Schutzgut Fläche .....	9
5.6	Schutzgut Boden.....	10
5.7	Schutzgut Wasser .....	10
5.8	Schutzgut Luft und Klima .....	10
5.9	Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt.....	10
5.10	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	10
5.11	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes .....	10
5.12	Grundlagen .....	11
5.13	Monitoring .....	11
5.14	Planverfahren.....	11
<b>6.</b>	<b>Durchführungsvertrag</b>	<b>12</b>

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

### **1.1 Beschreibung des Plangebietes**

Das ca. 1,05 ha große Plangebiet befindet sich im Aachener Stadtteil Laurensberg. Es liegt ca. 700 m südlich der Uniklinik Aachen und besteht aus dem Flurstück 658, Flur 26, Gemarkung Laurensberg, 10.482 m<sup>2</sup>.

Es wird begrenzt:

- Im Westen durch das Drei-Länder-Carrée mit 118 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit,
- im Norden durch eine Grün- und Ausgleichsfläche und einen schmalen Wasserlauf, der zur Regenwasserrückhaltung dient,
- im Osten durch den Neuenhofer Weg,
- im Süden durch die Vaalser Straße.

Nördlich des Plangebietes befinden sich mehrere soziale Einrichtungen. Dazu gehören eine Grundschule, ein Jugendheim, eine Kirche und zwei Kindertagesstätten, die Kinder- und Jugendpsychiatrie des Uniklinikums sowie die unter anderem vom Sportverein Westwacht 08 genutzten städtischen Sportanlagen. Südlich der Vaalser Straße, die die Aachener Innenstadt mit der westlich liegenden niederländischen Ortschaft Vaals verbindet, ist die Umgebung durch Wohnbebauung, bestehend aus Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern, geprägt. Auf Höhe des Pariser Rings befindet sich die 2018 neu eröffnete evangelische Genezareth-Kirche.

### **1.2 Landesplanerische Vorgaben**

Der Landesentwicklungsplan des Landes NRW, veröffentlicht am 08.02.2017, stellt die Flächen des Plangebietes als Siedlungsraum entsprechend dem Stand der Regionalplanung vom 01.01.2016 dar.

### **1.3 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003, Stand 2015, stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Die beabsichtigte Planung entspricht dem geltenden Regionalplan.

### **1.4 Masterplan Aachen\*2030**

In seiner Sitzung im Dezember 2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Die Ergebnisse dieses Planes sind daher gemäß §1 (6) Nr. 11 BauGB im Sinne der gemeindlichen Selbstbindung als städtebauliche Entwicklungskonzeption in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Handlungsfeld Wirtschaft forciert dabei unter dem Gesichtspunkt „Moderne Wirtschaft auf erprobten Standorten“ die Sicherung und Fortentwicklung von Arbeitsplätzen, um so Aachen als Wissenschaftsstadt zu profilieren und Einheimische und Arbeitsplätze an die Stadt zu binden. Die vorliegende Planung kann aus den Zielsetzungen des Masterplanes Aachen\*2030 abgeleitet werden.

### **1.5 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan AACHEN\*2030, rechtskräftig seit dem 27.01.2022, stellt die Flächen des Plangebietes als „gemischte Baufläche“ dar. Der Großteil des Plangebietes ist mit der Darstellung „Belüftungsbahn Stadtklima“ überlagert.

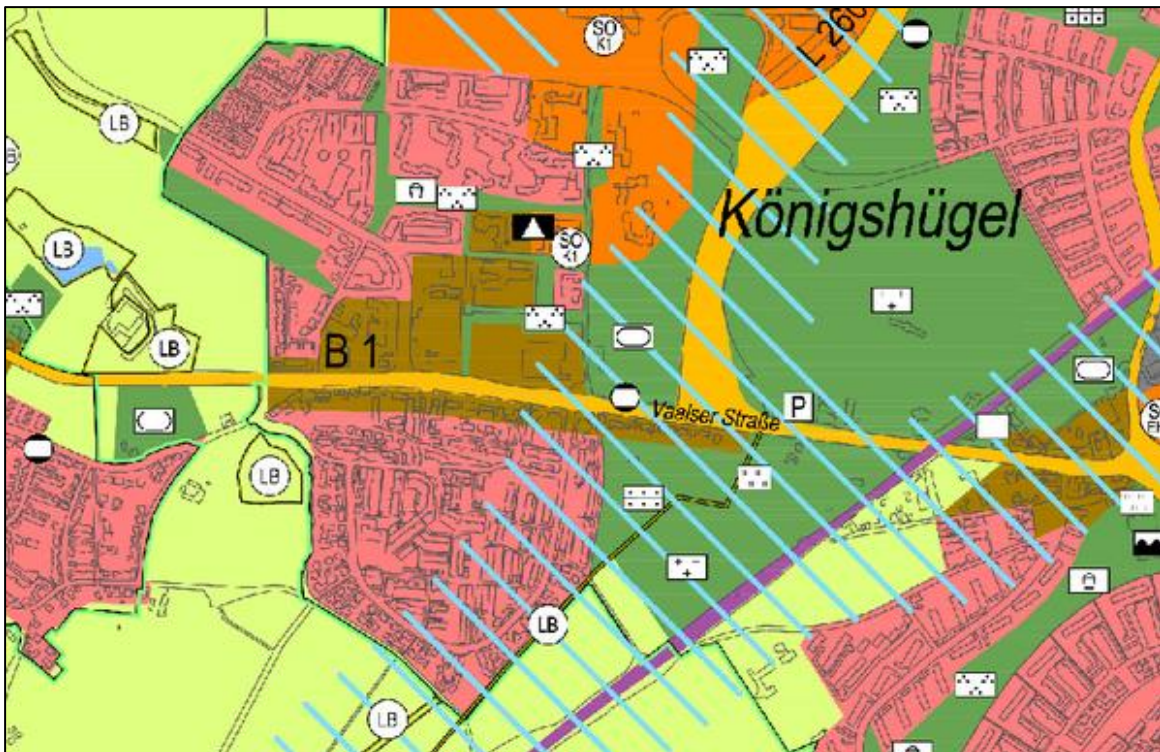


Abbildung 1: FNP AACHEN\*2030  
Quelle: Stadt Aachen

## 1.6 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988. Auch im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Landschaftsplanes (Stand 2018) liegt das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches.

## 1.7 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 „Vaalser Straße / Neuenhofer Weg“, der seit dem 30.09.2022 rechtskräftig ist. Ziel der Planung war die Erweiterung des bestehenden Firmengebäudes in Richtung Norden und Osten, um zusätzliche Büro- und Produktionsflächen für das ansässige Medizintechnikunternehmen zu ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,8 fest sowie eine abweichende Bauweise, die der offenen Bauweise entspricht, jedoch darf die Längenbeschränkung von 50 m überschritten werden. Für die einzelnen Bereiche des Gebäudes werden auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Gebäudehöhen in m ü. NHN festgesetzt.

Die planungsrechtliche Sicherung der geplanten geringfügigen Gebäudeerweiterung soll über eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 erfolgen.

## 2. Anlass der Planung

Die Stadt Aachen hat gemeinsam mit dem Vorhabenträger Abiomed Europe GmbH zwischen August 2018 und September 2022 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 998 „Vaalser Straße / Neuenhofer Weg“), der am 23.06.2021 als Satzung beschlossen wurde und seit dem 30.09.2022 rechtskräftig ist.

Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 998 sind unter anderem die Gebäudehöhen. Im Rahmen der Ausarbeitung der Ausführungsplanung für den Erweiterungsbau des Produktionsgebäudes hat sich in einem Teilbereich des Gebäudes ein Konflikt mit diesen Höhenfestsetzungen ergeben:

Die Produktion der Vorhabenträgerin erfolgt in Reinräumen, an die höchste technische Ansprüche gestellt werden. Aufgrund der engen räumlichen Gegebenheiten auf dem Grundstück müssen diese Reinräume über mehrere Ebenen verteilt werden.

Die bisherige Planung, die als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998 diente, sah vor, dass der Wechsel von einem Reinraum zum anderen nur über die allgemein zugänglichen Treppenhäuser möglich war. Mitarbeiter\*innen müssten sich so jeweils aus- und einschleusen, was immer auch mit dem Wechsel der Schutzkleidung verbunden ist. Jeder Eintritt in die Reinräume von außen ist mit der Gefahr des Eintrags von Verunreinigungen verbunden. Weiter ergeben sich bei jedem Reinraumwechsel zusätzliche zertifizierungstechnische Auflagen (Verpackung, Transport, additive Qualitätskontrollen), um das für die Produktqualifizierung erforderliche Reinheitsniveau einzuhalten. Dieser Wechsel der Produkte zwischen verschiedenen Reinräumen ist insbesondere kritisch bei der Fertigstellung der hier produzierten Herzpumpen und der finalen Qualifikation für humane Qualität. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, einen Wechsel zwischen verschiedenen Reinräumen auf ein Minimum zu reduzieren. Im aktuellen Bestandsgebäude konnte dieses Risiko so minimiert werden, dass die finale Qualifikation der Herzpumpen im selben Reinraum wie die Endmontage der Herzpumpen erfolgt. Dieses Konzept wurde bereits von den externen Zulassungsstellen und insbesondere der amerikanischen Zulassungsbehörde (Food and Drug Administration, FDA), die für die Zertifizierung und Zulassung der Produktionsstätten und der darin gefertigten Produkte zuständig ist, genehmigt.

Aus den Vorabstimmungen mit den Zertifizierungsstellen ergibt sich, dass aus Qualitäts-, Risikobeherrschungs- sowie aus Produktionshygienegründen die Qualifizierungsprozesse weiterhin in die Produktionsflächen integriert werden sollen und daher alle Reinraumflächen weiterhin auf eine zusammenhängende Reinraumfläche konzentriert werden müssen. Aufgrund der Größe der notwendigen Reinraumflächen müssen diese jedoch auf zwei Geschosse aufgeteilt werden. Daher ist jetzt geplant, die Reinräume und die Qualifizierungsprozesse durch ein eigenes im Reinraum integriertes Treppenhaus (weißes Treppenhaus) zu verbinden und die Reinräume auf nur zwei Geschosse zu konzentrieren. Dazu müsste in dem Teilbereich zwischen dem mittleren und dem östlichen Gebäuderiegel zusätzlich zu dem bisher zulässigen Sockelgeschoss eine weitere Ebene zugelassen werden. Damit lägen alle Reinräume im Sockelgeschoss und im 1. Obergeschoss in einem auch über die Etagen miteinander verbundenen Block. Da sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 998 sehr eng an den Vorgaben des Vorhabenplans orientiert, ist die Genehmigung eines zusätzlichen Geschosses aufgrund der festgesetzten Höhe nicht möglich.

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

#### **3.1 Ziel der Planung**

Ziel der I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 ist es, über eine Anpassung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen die Anordnung der Reinräume so zu ermöglichen, dass sie auf zwei Ebenen über ein weißes Treppenhaus miteinander verbunden sind, und dass die Qualifizierungsprozesse entsprechend der Empfehlungen der FDA und weiterer Zulassungsbehörden in die Reinräume integriert werden können. Im Rechtsplan ist dazu neben der Anpassung der Gebäudehöhe um zusätzlich 4,05 m die Verschiebung einer Baugrenze um 1,50 m nach Norden sowie die Ergänzung einer zusätzlichen Baugrenze notwendig.

#### **3.2 Städtebauliches Konzept**

Das bestehende viergeschossige Firmengebäude ist mit seiner Längsseite zur Vaalser Straße hin ausgerichtet und bildet durch zwei rückwärtige Riegel eine U-Form mit einem zentralen Hof. Darunter liegt ein sockelartiges Untergeschoss (Produktion und Tiefgarage), das das nach Norden hin abfallende Gelände ausgleicht. Mit dem Bebauungsplan Nr. 998 wurde zur Unterbringung zusätzlicher Produktions- und Büroflächen eine Erweiterung des Gebäudes in Richtung Neuenhofer Weg planungsrechtlich ermöglicht. Durch eine Fortführung des vorderen Gebäuderiegels und die Ergänzung eines zusätzlichen fünfgeschossigen Riegels parallel zum Neuenhofer Weg entsteht ein zweiter Innenhof.

Innerhalb dieses Innenhofs sieht die fortgeschriebene Planung nun ein zusätzliches Geschoss vor, das der Verbindung der beiden Reinraumflächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss über ein eigenes Treppenhaus dienen soll.



Abbildung 2: Perspektive der Gebäuderückseite ohne / mit Erweiterung  
Quelle: npb architekten

Weitere Änderungen und Auswirkungen auf die Hochbauplanung, die Erschließung und die Freianlagenplanung gegenüber der Vorhabenplanung zum Bebauungsplan Nr. 998 ergeben sich nicht.

### **3.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

#### **3.3.1 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 Festsetzungen des Bebauungsplans wurden im Wesentlichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 998 übernommen. Notwendige Maßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 998 dargestellt. Im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 werden die Auswirkungen der geänderten Planung gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Bebauung im Kapitel „Umweltbelange“ beschrieben und bewertet.

#### **3.3.2 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 Änderung des vorliegenden Baurechts für einen bestehenden Firmensitz im bebauten Innenbereich, mit dem Ziel die internen Betriebsabläufe zu optimieren und dem Betrieb damit langfristige Entwicklungen an diesem Standort zu ermöglichen, wird dieser Vorgabe entsprochen.

### **3.3.3 Solare Wärme- und Energiegewinnung**

Über den Bebauungsplan Nr. 998 werden keine Flächen für die solare Wärme- und Energieversorgung festgesetzt, Solar- und Photovoltaikanlagen werden jedoch zugelassen, so dass grundsätzlich eine Nutzung möglich ist. Dies wird durch die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 unverändert beibehalten. Der Teilbereich des Baufensters, auf den sich die Änderung bezieht, wird südlich durch einen ca. 7,0 m höheren Gebäudeteil begrenzt, so dass die Dachflächen voraussichtlich stark verschattet sind und eine solare Nutzung in diesem Bereich unwahrscheinlich ist. Durch die Anhebung der Gebäudehöhe und die Rücknahme der Zulässigkeit von technischen Aufbauten in diesem Bereich wird die Situation gegenüber dem Bestand jedoch grundsätzlich verbessert.

### **3.3.4 Umgang mit Freiflächen**

Durch die Inhalte der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 werden keine zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht, eine Inanspruchnahme zusätzlicher Freiflächen erfolgt nicht.

### **3.3.5 Umgang mit Niederschlagswasser**

Die Entwässerung des Plangebietes wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 998 geregelt. Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Kläranlage Soers, die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem durch einen Anschluss an den vorhandenen Kanal im Neuenhofer Weg / der Vaalser Straße.

Durch die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 ergeben sich keine Veränderungen des Versiegelungsanteils im Plangebiet oder sonstige Veränderungen, die Auswirkungen auf die Niederschlagswasserbeseitigung hätten.

## **4. Begründung der Festsetzungen**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998 wurde die Erweiterung eines Betriebsstandortes inklusive eines Parkhauses zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze am Neuenhofer Weg planungsrechtlich gesichert. Der Plan trifft zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes unter anderem Festsetzungen bezüglich

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

Zur langfristigen Sicherung und Entwicklung des Standortes und zur Gewährleistung sinnvoller Betriebsabläufe innerhalb des Baukörpers müssen mit der I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 für einen Teilbereich die Festsetzungen bezüglich der äußeren Gestaltung des Gebäudes hinsichtlich Höhe und Kubatur angepasst werden. Die sonstigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 bleiben unverändert und werden für den Änderungsbereich in die I. Änderung übernommen. Im Folgenden werden nur die Änderungen begründet.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1 Höhe baulicher Anlagen**

Als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998 wurde die Hochbauplanung bis zur Entwurfsplanung (ca. Leistungsphase 3) erarbeitet und in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den darin festgelegten Gebäudehöhen und haben diese mit geringem Spielraum übernommen.

Bei der Erarbeitung der Ausführungsplanung (Leistungsphase 5) hat sich gezeigt, dass mit diesen Höhenfestsetzungen ein optimaler interner Betriebsablauf nicht erreicht werden kann, da eine direkte Verbindung der Reinraumflächen, die sich über das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss verteilen, nicht möglich ist.

Um zukünftig eine direkte Verbindung der Reinnräume über eine eigene Reinraumtreppe zu ermöglichen, wird für einen Teilbereich zwischen dem mittleren und dem östlichen Gebäuderiegel die festgesetzte Gebäudehöhe angepasst. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für den gesamten Bereich des Sockelgeschosses eine maximale Gebäudehöhe von 221,60 m ü. NHN fest. Mit der I. Änderung soll diese für den Teilbereich zwischen den Gebäuderiegeln um 4,05 m auf 225,65 m ü. NHN angehoben werden, wodurch ein zusätzliches Geschoss möglich wird. Zusätzlich wird die südlich an diesen Bereich angrenzende Baugrenze um 1,50 m nach Norden verschoben, so dass auf einer kleinen Fläche die zulässige Gebäudehöhe von derzeit 221,60 m ü. NHN auf 232,60 m ü. NHN erhöht wird.

Von der Anhebung der Fläche auf 225,65 m ü. NHN bzw. 232,60 m ü. NHN gehen keine negativen Auswirkungen auf die Gestaltung des Gebäudes und das Ortsbild aus, da diese weiterhin deutlich niedriger liegt als die westlich, südlich und östlich angrenzenden Bauflächen mit Höhen von 232,60 m ü. NHN bzw. 237,50 m ü. NHN, die den Änderungsbereich in Richtung Vaalser Straße, Neuenhofer Weg sowie Drei-Länder-Carrée verdecken. Durch das deutliche Zurücktreten der Fläche von der nördlichen Baugrenze und aufgrund des angrenzenden dichten Baumbestandes kann auch in Richtung Norden eine Einsehbarkeit ausgeschlossen werden.

Überschreitungen durch nutzungsbedingte Anlagen, die der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, werden über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 nur in den mit „TA“ gekennzeichneten Bereichen zugelassen. Dies betrifft auch den Bereich der geplanten Änderung. Durch die Anhebung der Gebäudehöhen und eine damit verbundene höhere Lage der technischen Anlagen in diesem Bereich könnten sich Veränderungen in Hinblick auf Schallemissionen ergeben. Um dies zu verhindern, wird die Zulässigkeit von Überschreitungen durch diese Anlagen für den Bereich zurückgenommen.

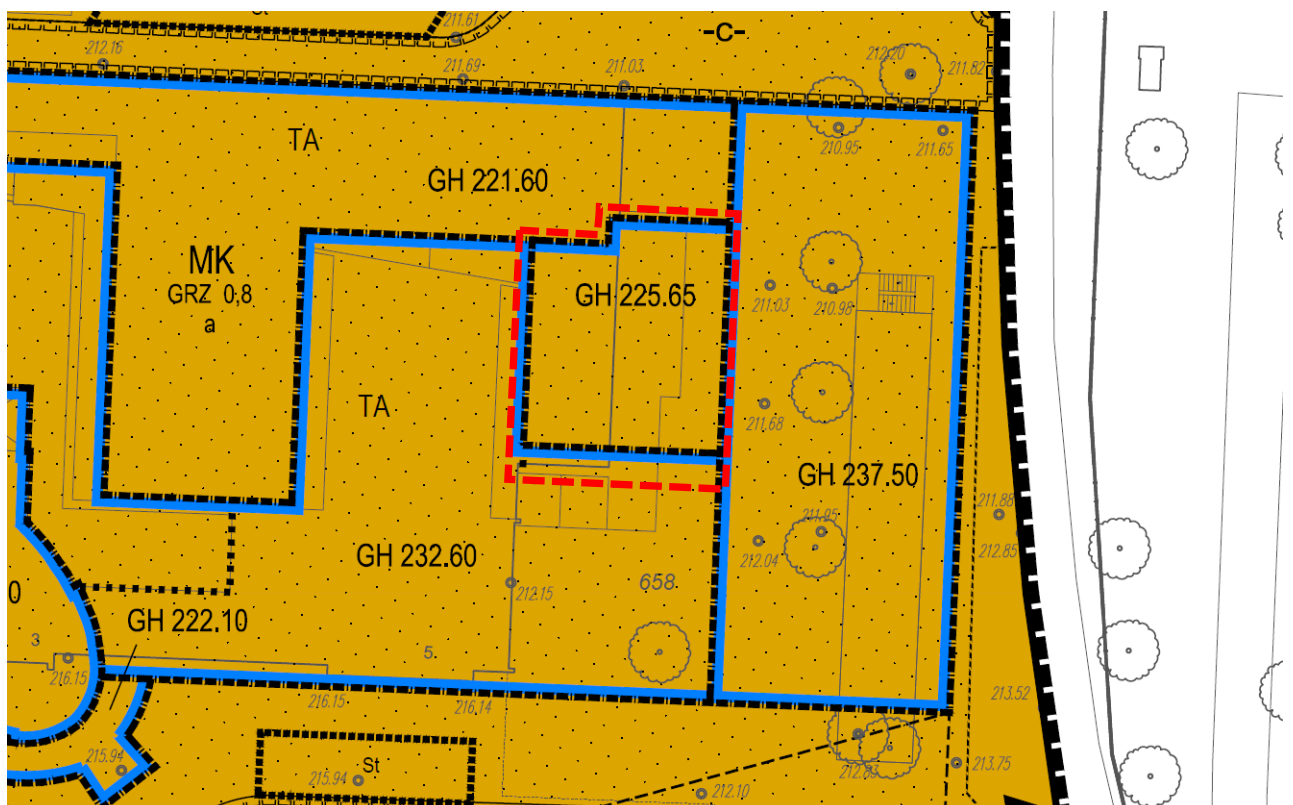


Abbildung 3: Ausschnitt Rechtsplan mit Darstellung des geänderten Bereiches

## **5. Umweltbelange**

### **5.1 Einleitung**

Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann daher auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB, und die Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, verzichtet werden.

Obwohl von der Umweltprüfung abgesehen werden kann, müssen im Sinne einer nachhaltigen Gebiets- und Projektentwicklung die Umweltbelange geprüft und gegebenenfalls eine Reduzierung der umweltrelevanten Auswirkungen vorgenommen werden.

### **5.2 Schutzgut Mensch**

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 wurden ein Verkehrsgutachten und ein Schallgutachten erarbeitet, die zu dem Ergebnis kommen, dass durch das Vorhaben zwar ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ausgelöst wird, durch die Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen, die über den Bebauungsplan Nr. 998 gesichert sind, jedoch keine negativen Auswirkungen aus Verkehrslärm oder anlagenbezogenem Lärm auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen ausgelöst werden.

Durch die Anpassung der zulässigen Gebäudehöhe für einen Teilbereich des Gebäudes werden ca. 255 m<sup>2</sup> zusätzliche Reinraumflächen ermöglicht, woraus sich ein zusätzlicher Bedarf von ca. 5 notwendigen Stellplätzen ergibt. In dem östlich angrenzenden geplanten Parkhaus, das über den Bebauungsplan Nr. 998 ebenfalls planungsrechtlich gesichert ist, wurden in der bisherigen Planung bereits einige Stellplätze mehr geplant, als für das Vorhaben bauordnungsrechtlich notwendig sind. Da das Verkehrsgutachten und Schallgutachten alle geplanten Stellplätze berücksichtigt hat, haben die zusätzlichen notwendigen Stellplätze keine Auswirkungen auf die Ergebnisse der Gutachten.

Für den Teilbereich des Baukörpers, auf dem die Erweiterung um ein zusätzliches Geschoss mit einer Höhe von ca. 4,0 m geplant ist, lässt der Bebauungsplan Nr. 998 technische Anlagen auf der Dachfläche zu. Da sich durch die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe weitere bzw. andere Schallabstrahlungen ergeben könnten, wird die Zulässigkeit der technischen Anlagen für diesen Teilbereich mit der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 zurückgenommen. Aus der Änderung resultierende negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

### **5.3 Schutzgut Tiere**

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 wurde eine Artenschutzvorprüfung (ASP I) erstellt. Diese kommt zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen für alle erfassten Vogelarten und potenziell vorkommende Fledermausarten der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 I BNatSchG bei Realisierung des Vorhabens ausgeschlossen werden kann. Die Vermeidungsmaßnahmen wurden als Hinweise in die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 998 aufgenommen und werden im Rahmen der I. Änderung beibehalten. Durch die Erweiterung des geplanten Gebäudes um ein zusätzliches Geschoss im Innenbereich zwischen den umliegenden, deutlich höheren Gebäudeteilen, können keine zusätzlich ausgelösten negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere erkannt werden.

### **5.4 Schutzgut Pflanzen**

Mit der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 wird ausschließlich die zulässige Höhe für eine Fläche angepasst, die im Bebauungsplan Nr. 998 bereits als überbaubare Fläche ausgewiesen ist. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen und Grünstrukturen über die mit dem Bebauungsplan Nr. 998 bereits planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe hinaus erfolgt nicht, Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind daher nicht zu erwarten.

### **5.5 Schutzgut Fläche**

Mit der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 wird ausschließlich die zulässige Höhe für eine Fläche angepasst, die im Bebauungsplan Nr. 998 bereits als überbaubare Fläche ausgewiesen ist. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher



unversiegelten Flächen über die mit dem Bebauungsplan Nr. 998 bereits planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe hinaus erfolgt nicht, Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher nicht zu erwarten. Eine Anpassung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht notwendig.

#### **5.6 Schutzgut Boden**

Mit der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 wird ausschließlich die zulässige Höhe für eine Fläche angepasst, die im Bebauungsplan Nr. 998 bereits als überbaubare Fläche ausgewiesen ist. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen über die mit dem Bebauungsplan Nr. 998 bereits planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe hinaus erfolgt nicht, Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher nicht zu erwarten.

#### **5.7 Schutzgut Wasser**

Mit der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 wird ausschließlich die zulässige Höhe für eine Fläche angepasst, die im Bebauungsplan Nr. 998 bereits als überbaubare Fläche ausgewiesen ist. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen über die mit dem Bebauungsplan Nr. 998 bereits planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe hinaus erfolgt nicht. Da der Versiegelungsgrad nicht erhöht wird, sind Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.

#### **5.8 Schutzgut Luft und Klima**

Das Firmengebäude liegt in westlicher Randlage des Dorbachtals. Die hier liegende Kaltluftströmung fließt aus Richtung Süden vom Vaalser Berg aus kommend nach Norden in Richtung Dorbachtal / Laurensberg. Da der geänderte Bereich mit einer Gebäudehöhe von zukünftig maximal 225,65 m ü. NHN weiterhin ca. 7,0 m niedriger ist als die westlich und südlich liegenden Gebäudeteile mit einer maximalen Gebäudehöhe von 232,60 m ü. NHN, werden durch die Änderung keine Störungen der vorliegenden Luftströmungen erzeugt. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind nicht zu erwarten.

#### **5.9 Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt**

Mit der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 wird ausschließlich die zulässige Höhe für eine Fläche angepasst, die im Bebauungsplan Nr. 998 bereits als überbaubare Fläche ausgewiesen ist. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen über die mit dem Bebauungsplan Nr. 998 bereits planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe hinaus erfolgt nicht, so dass es nicht zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Grünstrukturen kommt.

#### **5.10 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Der an das Plangebiet angrenzende Gutshof ist als Baudenkmal Nr. 1336 in die Denkmalliste der Stadt Aachen eingetragen. Durch die Planung ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Denkmal, da sich die Gebäudeerweiterung optisch in das Gebäude einfügt und der Baukörper nicht näher an das Denkmal herantritt. Zwischen dem Plangebiet und dem Gutshof liegt eine Fläche mit dichtem Baumbestand, so dass Blickbeziehungen weitestgehend ausgeschlossen sind. Weitere Baudenkmäler oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen über die mit dem Bebauungsplan Nr. 998 bereits planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe hinaus erfolgt nicht, so dass keine zusätzlichen Auswirkungen auf mögliche Bodendenkmäler erzeugt werden. Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

#### **5.11 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

##### Bei der Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind nicht notwendig.

### Nullvariante

Bei Nichtumsetzung der Planung bleiben die vorhandenen Strukturen im Plangebiet zunächst erhalten. Es ergeben sich weder Verschlechterungen noch Verbesserungen für den Zustand der Umwelt. Die Vorhabenträgerin könnte ihren Firmensitz im Rahmen der planerischen Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 nur bedingt und mit erheblichen betriebsablauftechnischen Nachteilen erweitern, wodurch die Produktionskapazitäten signifikant beschränkt würden.

### Alternativplanung

Die Änderung dient der Verbesserung von Betriebsabläufen innerhalb des teilweise bereits im Bestand vorhandenen bzw. über den Bebauungsplan Nr. 998 planungsrechtlich gesicherten Baukörpers. Eine Alternativprüfung ist daher nicht möglich.

## **5.12 Grundlagen**

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 998 wurden die folgenden Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse im Umweltbericht berücksichtigt wurden. Die Gutachten wurden ebenfalls im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplans zur Bewertung der Auswirkungen auf die Umweltbelange genutzt:

- Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (FBA), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Vaalser Straße / Neuenhofer Weg, Aachen, raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 17.09.2019
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, raskin, Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 09.12.2020
- Gutachten 2020 1607/2 zu den Auswirkungen von Emissionen verbunden mit den zukünftigen zu erwartenden Verkehrsgenerierungen und gewerblichen Aktivitäten im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 998 „Vaalser Straße / Neuenhofer Weg“ in Aachen, Dr.-Ing. Szymanski & Partner, Stand 13.12.2020
- Verkehrsgutachten im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) zur Erweiterung des Standortes der ABIOMED Europe GmbH am Neuenhofer Weg in Aachen, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Stand August 2020
- Konzept zur entwässerungstechnischen Erschließung des Erweiterungsbaus der Abiomed Europe GmbH Vorabzug, Tuttahs & Meyer Ingenieurgesellschaft für Wasser-, Abwasser- und Energiewirtschaft mbH, Stand Mai 2020

## **5.13 Monitoring**

Nachteilige erhebliche Umwelteinwirkungen, 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 mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt.

## **5.14 Planverfahren**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches. Mit der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 soll für einen Teilbereich das bestehende Baurecht durch die Anpassung von zwei Gebäudehöhen angepasst werden. Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan wird als Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

## **6. Durchführungsvertrag**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998 wurde zwischen der Stadt Aachen und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, der unter anderem Regelungsinhalte zu den folgenden Themen beinhaltet:

- Die Übernahme der Bauaufgabe und der Herstellungskosten für das Parkhaus (auch städtische Ebene) durch den Vorhabenträger
- Herstellung und Übernahme der Kosten für durch die Planung eventuell ausgelöste Änderungen an der Verkehrsfläche des Neuenhofer Weges durch den Vorhabenträger
- Übernahme der Kosten zur Umlegung der Gasleitung der Regionetz GmbH durch den Vorhabenträger und Sicherung der Flächen durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers
- Sicherung der grundlegenden Gestaltungsmerkmale des Bauvorhabens
- Sicherung der Strömungsdurchlässigkeit des Parkhauses
- Durchführung einer archäologischen Baubegleitung während der Baumaßnahme
- Sicherung von externen Kompensationsmaßnahmen für den Biotopverlust von 1.166 Wertpunkten

Durch die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen der Vertragsinhalte, sondern ausschließlich ein redaktioneller Austausch der Vertragsanlagen.