

Vorlagennummer: FB 61/1087/WP18
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 27.05.2025

I. Änderung Bebauungsplan Nr. 593 - Hünefeldstraße / Hickelweg -; hier:
- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB;
- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB;
- Änderungsbeschluss und Beschluss über die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Beteiligte Dienststellen:
Verfasst von: DEZ III, FB 61/400
Ziele: nicht eindeutige Klimarelevanz

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
02.07.2025	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
03.07.2025	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

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

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

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB die Änderung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 593 - Hünefeldstraße / Hickelweg - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

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

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

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB die Änderung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 593 - Hünefeldstraße / Hickelweg - in der vorgelegten Fassung.

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Folge-kosten (alt)	Folge-kosten (neu)
Ertrag	0	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
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Keine

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>
			X

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

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

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>
			X

Größenordnung der Effekte

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

Die **CO₂-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 CO₂-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 CO₂-Emissionen** erfolgt:

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

Erläuterungen:

I. Änderung Bebauungsplan Nr. 593 - Hünefeldstraße / Hickelweg - hier: Änderungsbeschluss und Beschluss über die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung

1. Anlass und bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Im Zusammenhang mit der zwischen Freunder Weg und Eisenbahnweg geplanten Entwicklung des ehemaligen Hutchinson-Areals soll auch das sogenannte Thouet-Grundstück an der Hünefeldstraße einer neuen Nutzung zugeführt werden. Geplant ist hier der Neubau eines Büro- / Gewerbeobjektes mit angegliedertem Parkhaus bzw. Quartiersgarage. Die Festsetzungen des hier bestehenden Bebauungsplanes Nr. 593 stehen im Bereich zwischen Hünefeldstraße und Madrider Ring der angestrebten Nachverdichtung entgegen.

Darüber hinaus wurde bereits im Februar 2021 die Verwaltung im Rahmen eines Ratsantrages beauftragt, einen standardisierten Prozess zur vertikalen Nachverdichtung von Neubauten im gewerblichen Bereich und im Sektor der Nahversorgung zu entwickeln. 2022 erfolgte der Beschluss, bei zukünftigen Bauleitplänen entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Aus diesem Anlass sollen die Festsetzungen, die einer Nachverdichtung entgegenstehen, geändert werden.

Die Programmberatung im Planungsausschuss erfolgte am 29.08.2024, im Bezirk Aachen Mitte am 25.09.2024.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 25.10.2024 bis 26.11.2024 stattgefunden. Zum Anhörungstermin, der gemeinsam mit der Beteiligung zum Bebauungsplan - Freunder weg / Zeppelinstraße - am 28.10.2024 erfolgte, waren ca. 16 Bürger*innen erschienen.

Hauptthema für die Anwesenden war das Planverfahren im Bereich des Freunder Wegs (ehemaliges Hutchinson Areal).

Zum Bereich der I. Änderung Bebauungsplan 593 wurde lediglich nachgefragt, in welchem Zusammenhang beide Planverfahren stehen. Es wurde hierzu mitgeteilt, dass es sich um zwei voneinander unabhängige Verfahren handelt, jedoch die Überlegung besteht, gegebenenfalls einen Teil des Stellplatznachweises am Freunder Weg im Änderungsbereich nachzuweisen, z.B. in einer Quartiersgarage.

Weitere schriftliche Eingaben erfolgten nicht.

Die Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

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

Parallel wurden 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt, davon haben 8 Behörden eine Stellungnahme abgegeben. 3 Schreiben enthielten lediglich Hinweise, Mitteilungen oder positive Stellungnahmen und sind nicht abwägungsrelevant.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu werden nun in Tabellenform erstellt.

Diese Abwägungstabelle sowie die Originalschreiben der Behörden sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

Die Eingaben führten nicht zu einer Änderung der Planung, es wurden lediglich Hinweise in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen (Kampfmittel, Kriminalprävention).

4. Klimanotstand

Der Schutz der Atmosphäre durch eine drastische Reduktion der Emission schädlicher Klimagase sowie die Anpassungsstrategien an die Folgen des stattfindenden Klimawandels sind Herausforderungen, denen sich die Kommunen stellen und bei jedem Vorhaben CO₂-Einsparungen sowie Anpassungen an den Klimawandel prüfen und festlegen müssen. Als erstes Hilfsmittel hat der Planungsausschuss die Anwendung der städtischen Klima-Checkliste beschlossen. Diese Liste wurde bereits beim Aufstellungsbeschluss angewendet, um die grundsätzlichen klimarelevanten Aspekte zu beleuchten.

Die Prüfung anhand der Checkliste (siehe Vorlage FB61/0289/WP18) hatte ergeben, dass auch wenn das Plangebiet großflächig versiegelt und bebaut ist, es doch ein Potential für eine nachhaltige Entwicklung bietet. Dabei kommen der Entsiegelung sowie der Schaffung neuer Grünflächen eine herausragende Bedeutung zu. Im Bebauungsplanverfahren sind vor allem die Lage innerhalb des Schutzbereichs Stadtklima und der Belüftungsbahn Stadtklima zu berücksichtigen und die stadtklimatischen Auswirkungen zu untersuchen. Darüber hinaus sind die Belange des globalen Klimaschutzes durch eine Minimierung „grauer“ Emissionen bzw.

Verwendung klimaschonender Materialien bei den Neubauten, eine klimafreundliche Energieversorgung sowie Mobilität zu beachten.

Insgesamt ist jedoch zu berücksichtigen, dass hier lediglich Dichtewerte geändert werden, die zu einer besseren Ausnutzung der Grundstücke führen können. Eine Verdichtung bestehender Gewerbeflächen kann aber dazu führen, weiteren, zusätzlichen Flaschenverbrauch zu minimieren.

5. Änderungsbeschluss und Beschluss über die Veröffentlichung im Internet sowie die Veröffentlichung im Internet

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 593 - Hünefeldstraße / Hickelweg - soll im Bereich dieser Änderung eine höhere Dichte im Gewerbegebiet ermöglicht werden. Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan bislang eine überbaubare Fläche, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 sowie eine 4-geschossige Bauweise (IV) festgesetzt. Die GFZ legt fest, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Derzeit ermöglicht die GFZ die Ausschöpfung einer 4-geschossigen Bebauung nur in einem begrenzten Bereich. Durch die Streichung der GFZ kann eine höhergeschossige Bebauung innerhalb der gesamten überbaubaren Fläche erreicht werden. In den letzten Jahren wurden in Bebauungsplänen keine Geschosszahlen mehr festgesetzt. Diese Festsetzung steuert nicht die Höhe von Gebäude, da die Höhe einzelner Geschosse sehr unterschiedlich sein kann. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe ist sinnvoller, da so eine städtebaulich gewünschte Höhenentwicklung erreicht werden kann. Aus diesem Grund soll die Geschosszahl (IV) gestrichen werden und stattdessen eine maximale Gebäudehöhe (220,5 m ü.NHN) festgesetzt werden. Diese Höhe orientiert sich an der südwestlich angrenzenden 4- bis 6-geschossigen Wohnbebauung. Sie wird im Änderungsbereich Baukörper mit einer Höhe von 19 bis 20 m ermöglichen.

Die GRZ und die überbaubare Fläche werden nicht geändert. Auch die übrigen Festsetzungen werden nicht verändert, sodass die I. Änderung nur im Zusammenhang mit dem Ursprungsbebauungsplan angewendet werden kann. Dies wird auch als „unselbstständiges Verfahren“ bezeichnet. Anlage der Vorlage sind deshalb auch ein Plan der das Verfahren dokumentiert, der bestehenden Bebauungsplan Nr. 593, in dem die Änderungen (in rot) eingetragen sind sowie die ergänzten schriftlichen Festsetzungen.

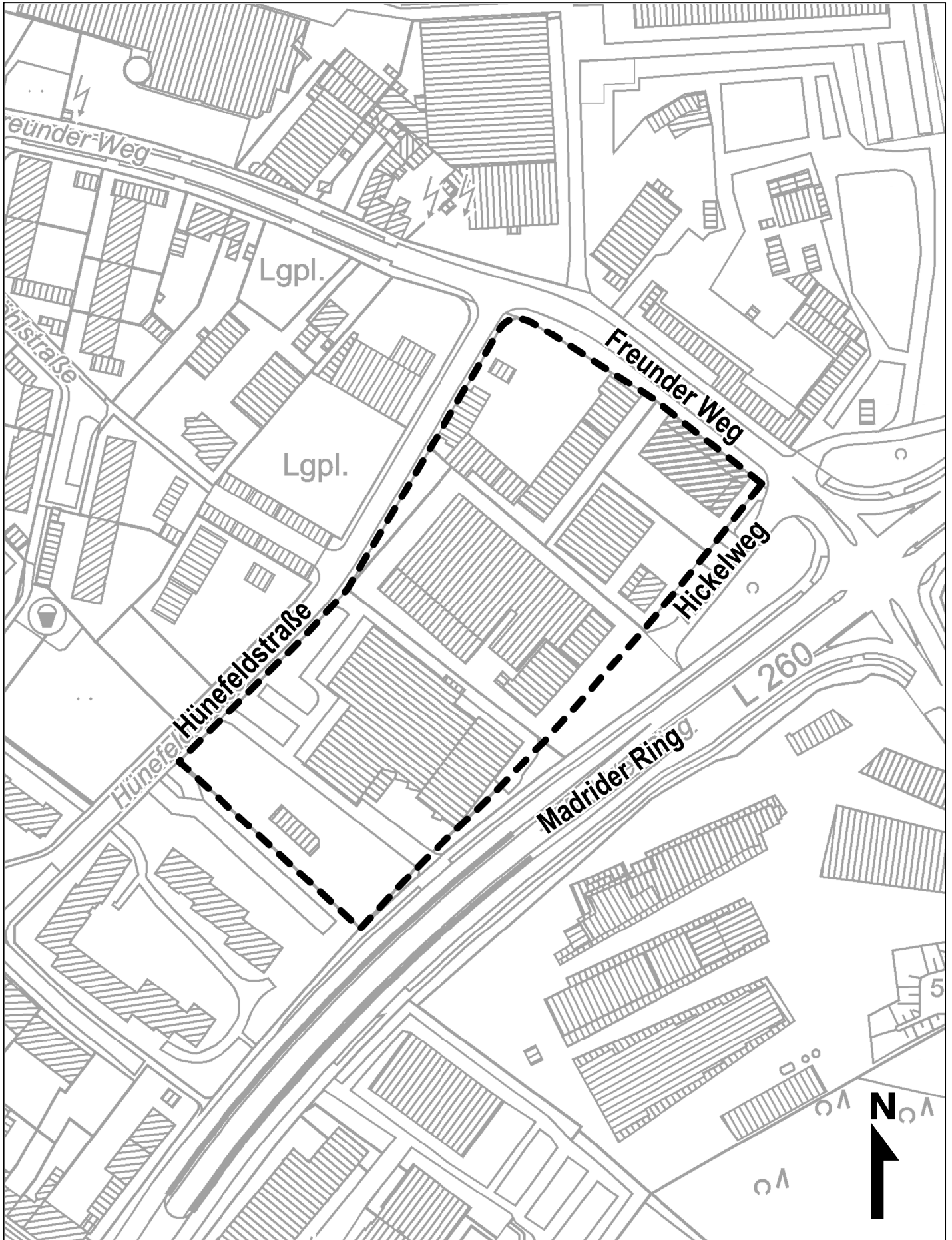
Die Begründung und der Umweltbericht beziehen sich dementsprechend nur auf Änderungen des Bebauungsplanes.

Die Verwaltung empfiehlt, für die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 593 - Hünefeldstraße / Hickelweg - den Änderungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form im Internet zu veröffentlichen sowie zusätzlich öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

- 1 - Anl.1_Übersicht (öffentlich)
- 2 - Anl.2_Luftbild (öffentlich)
- 3 - Anl.3_B-Plan 593 I_Verfahrensplan (öffentlich)
- 4 - Anl.4_B-593 mit Änd. (öffentlich)
- 5 - Anl.5_Schriftl. Festsetzungen_I.Änd.B-593 (öffentlich)
- 6 - Anl.6_Begr._m._Umweltber. (öffentlich)
- 7 - Anl.7_Niederschrift Anhörungsveranstaltung (öffentlich)
- 8 - Anl.8_Abwägungstabelle_Behörden (öffentlich)
- 9 - Anl.9_Originalschreiben_Behörden (öffentlich)
- 10 - Anl.10_Klimacheckliste (öffentlich)

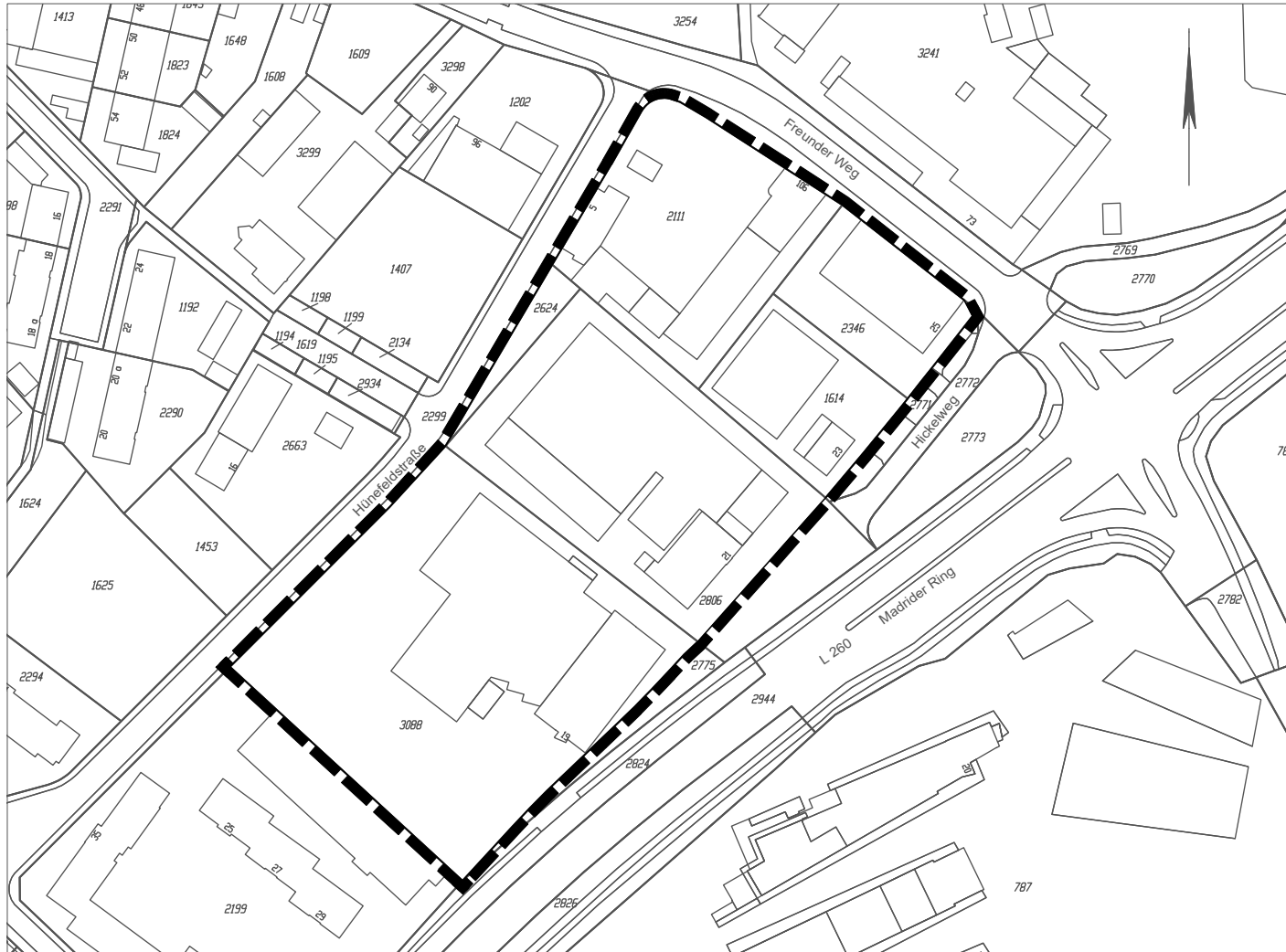
I. Änderung Bebauungsplan Nr. 593 - Hünefeldstraße / Hickelweg -



I. Änderung Bebauungsplan Nr. 593 - Hünefeldstraße / Hickelweg -



I. Änderung
Bebauungsplan Nr. 593
Hünefeldstraße / Hickelweg
(nur schriftliche Festsetzungen)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Bestimmungslinie (schwarz), Begleitsignatur (schwarze Blöcke)

M 1:1500

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am
gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 (2) BauGB
die Veröffentlichung im Internet dieses Planes beschlossen.

Aachen, den

Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag:

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom
bis im Internet veröffentlicht worden.
Zusätzlich hat diese Satzung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit
vom bis öffentlich ausgelegen.

Aachen, den

Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag:

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

Aachen, den

Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag:

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

Aachen, den

Die Oberbürgermeisterin
In Vertretung:

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

Aachen, den

Oberbürgermeisterin

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

erfolgten

Aachen, den

Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag:

ZEICHENERKLÄRUNG

Baudezernent Stadtplanungsamt Stadtermessungsamt

Trüben diese Kreuze

WA
MI
GE
III
GRZ
GFZ

Algenmoos, Moßgebiet
Moorgebiet
Kerngebiet
Gewässergebiet
Industriegebiet
Kleinsiedlungsgebiet
Zon der vegetations. Hochgrenze
Zahl der Vögelproben, ziegend
Grundflächenzahl
Geschäftszonenzahl
Baumstammzahl

Mit Gen-Fahrt zur Luftangewandten, im benachb. Plätze

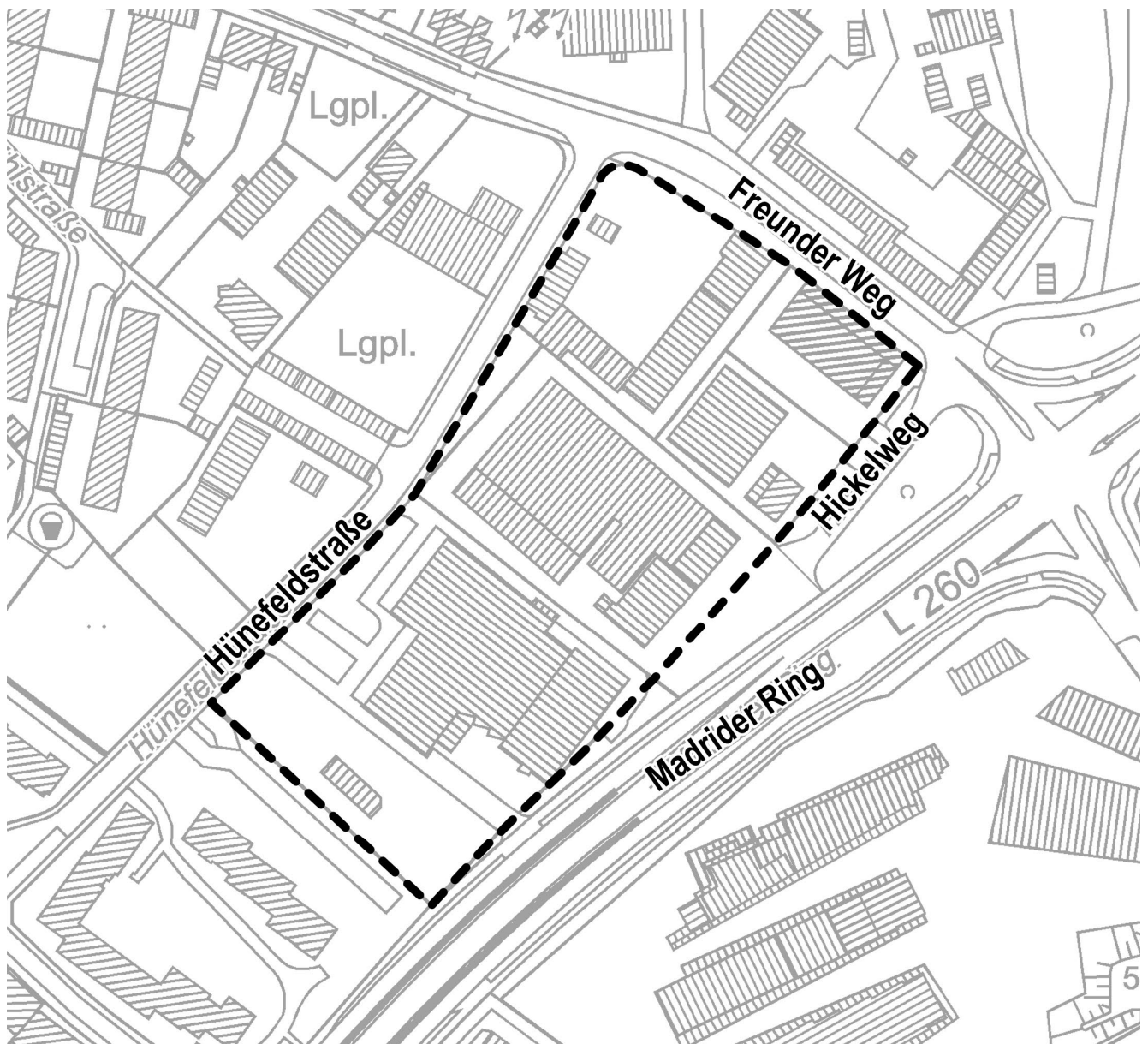
220,5 Gebäudefläche als Höchstmaß, in Metern über NN (20/04/2016)

X lt. Verf. v. 13.5.74 d. Reg. Präs. gestrichen

9 von 71 in Zusammenstellung

Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen Zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 593 - Hünefeldstraße / Hickelweg -

für den Bereich zwischen Hünefeldstraße, Hickelweg und Madrider Ring im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zur Veröffentlichung im Internet



Lage des Plangebietes

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird in Ergänzung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 593 - Trierer Straße, Hickelweg, Freunder Weg und Zeppelinstraße - vom 08.03.1973 für den Bereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 593 festgesetzt:

Für den Geltungsbereich der I. Änderung wird die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ 1,6) und die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (IV) aufgehoben.

Für den Geltungsbereich der I. Änderung setzen die nachfolgenden Festsetzungen die schriftliche Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes Nr. 593 außer Kraft.

1. Höhen baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die maximale Gebäudehöhe (GH) mit 220,5 m ü.NHN festgesetzt.
Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante des Gebäudes.

2. Technische Aufbauten

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

1. nutzungsbedingte Anlagen, die der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
2. Lüftungs- und Klimaanlage bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
3. Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
4. Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m.

Die unter 1. bis 4. 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. Technische Aufbauten sind einzuhäusen. Die Einhausung ist optisch in die Fassadengestaltung einzubinden.

Hinweise

1. Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet / Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen empfohlen.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst / Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (Mo. – Do. 7.00 – 15.50, Fr. 07.00 – 14.00 Uhr) und außerhalb der Rahmendienstzeiten die Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierfür muss Kontakt zur Bauverwaltung der Stadt Aachen aufgenommen werden. (kampfmittel@mail.aachen.de)

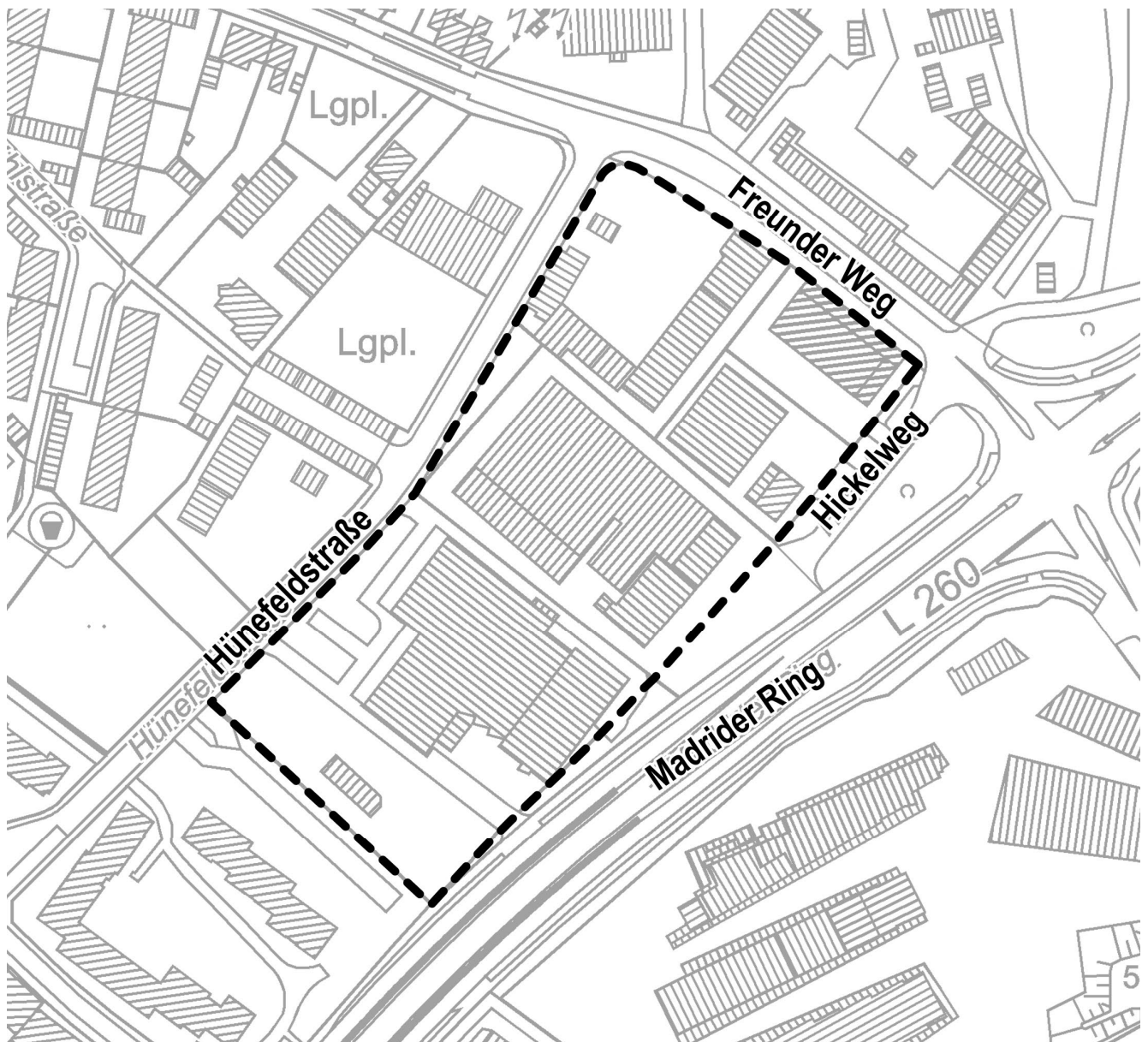
Der Leitfaden auf der Internetseite des KBD ist zu beachten (www.brd.nrw.de).

2. Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnischen Maßnahmen an den Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) bietet unter der Telefonnummer 0241/9577-34401 oder per Email unter kk-kp-o.aachen@poizei.nrw.de kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

Entwurf der Begründung (mit Umweltbericht als Anlage) zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 593 - Hünefeldstraße / Hickelweg -

für den Bereich zwischen Hünefeldstraße, Hickelweg und Madrider Ring im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zur Veröffentlichung im Internet



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.2	Bestehendes Planungsrecht.....	4
2.	Anlass der Planung	5
3.	Ziel und Zweck der Planung	5
3.1	Ziel der Planung.....	5
3.2	Städtebauliches Konzept.....	6
3.3	Erschließungskonzept.....	6
3.4	Freiraumkonzept.....	6
3.5	Jugend- und Familienfreundlichkeit.....	6
3.6	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	6
4.	Begründung der Festsetzungen	7
4.1	Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO).....	7
5.	Auswirkungen der Planung	9
6.	Kosten	10
7.	Plandaten	10

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich befindet sich zwischen der Hünefeldstraße und dem Madrider Ring in der Gemarkung Forst. Er umfasst in der Flur 14 die Flurstücke 1614, 2111, 2624, 3088 und teilweise die Flurstücke 2346 und 2806. Das Plangebiet weist eine Fläche von etwa 2,45 ha auf und wird über den Hickelweg im Osten und die Hünefeldstraße im Westen erschlossen. Beide Straßen binden an den Freunder Weg an. Über den Freunder Weg besteht ein Anschluss an den Madrider Ring, welcher südlich des Plangebiets verläuft.

Der Änderungsbereich betrifft ausschließlich private Grundstücke. Öffentliche Flächen sind nicht betroffen. Aktuell sind die Grundstücke mit großen Gewerbe- und Lagerhallen sowie untergeordnet mit zwei- bis viergeschossigen Bürogebäuden bebaut. Die Freiflächen zwischen und vor den Hallen und Bürogebäuden sind überwiegend versiegelt. Sie dienen in der Regel als Stellplatzflächen. Zur Hünefeldstraße hin und zwischen den Hallen und Bürogebäuden bestehen vereinzelt Grünstrukturen. Die Grundstücke sind mit Zäunen und teilweise mit geschlossenen Mauern eingefriedet. Die Grundstücke im Änderungsbereich werden aktuell von verschiedenen Firmen nachgenutzt, teilweise besteht Leerstand. Das größte Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im südlichen Plangebiet und wird durch einen Autohändler genutzt. Nördlich davon befindet sich die ehemalige Maschinenbaufirma Thouet (Leerstand) und weitere Gewerbehallen bzw. Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen (u.a. Autowerkstatt, Spedition, Versicherung).

Die Umgebung des Änderungsbereichs ist nordwestlich (jenseits der Hünefeldstraße) durch weitere gewerbliche Nutzungen und im Südwesten durch Wohnbebauung in fünfgeschossiger Bauweise bzw. einer Gebäudehöhe von 220,2 m über Normalhöhennull (NH) (entspricht ca. 18 m über Straßenniveau der Hünefeldstraße) mit Tiefgarage geprägt. Die umliegenden Freiflächen dienen in der Regel als Stellplatzflächen bzw. Garagenhöfe. Im Bereich der Wohnbebauung bestehen vereinzelt auch Grünstrukturen. Eine parkähnliche Grünfläche mit altem Baumbestand befindet sich südwestlich des Plangebietes entlang der Hünefeldstraße (inklusive Spielplatz und einem Bolzplatz). Eine schmale durch Gehölzstrukturen geprägte Grünfläche besteht zudem zwischen dem Hickelweg und dem Madrider Ring. Der Madrider Ring ist im Bereich des Plangebiets vierspurig ausgebaut und wird beidseitig von einem kombinierten Rad- und Fußweg begleitet.



Abbildung 1: Luftbild Änderungsbereich (Quelle: Geoportal Aachen)

1.2 Bestehendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan AACHEN*2030 vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt und ist mit der Klimasignatur Belüftungsbahn Stadtklima überlagert. Die vorliegende Änderung entspricht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans.

Bebauungsplan Nr. 593

Der Bebauungsplans Nr. 593 für den Bereich zwischen Trierer Straße, Hickelweg, Freunder Weg und Zeppelinstraße ist seit 1974 rechtskräftig. Er umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt etwa 11 ha und setzt nördlich der Hünefeldstraße mehrere allgemeine Wohngebiete, Gewerbegebiete und ein Mischgebiet fest. In den allgemeinen Wohngebieten sind bis zu sieben Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,2 zulässig. In dem Mischgebiet sind bis zu fünf Vollgeschosse und eine GRZ von max. 0,4 und eine GFZ von max. 1,1 zulässig. In den Gewerbegebieten sind bis zu vier Vollgeschosse und eine GRZ von max. 0,8 zulässig. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt maximal 1,6.

Für den Geltungsbereich der geplanten Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 593 ein Gewerbegebiet mit großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen fest. Für das Grundstück des Autohändlers im Südwesten ist ein gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier dürfen sich nur Betriebe ansiedeln, die besondere Anforderungen an den Immissionsschutz für die benachbarten Wohnungen erfüllen. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der für Garagen und Stellplätze bestimmten Bereiche zulässig. Der Bebauungsplan wurde weitestgehend umgesetzt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 593 mit Geltungsbereich der Änderung (Quelle: Stadt Aachen, bearbeitet ISR GmbH)

Masterplan Aachen*2030

Der Masterplan der Stadt Aachen „Aachen*2030“ formuliert neben Perspektiven und Impulsen einer nachhaltigen Entwicklung elf Leitlinien der künftigen räumlichen Entwicklung der Stadt Aachen in den Handlungsfeldern Wohnen, Wirtschaft, Hochschulen, Lebensumfeld, Mobilität, Stadt-Bau-Kultur, Freiraum, Natur und Umwelt, Klimaschutz, Klimaanpassung und Kooperation mit der Region.

Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB werden die Ergebnisse dieses Plans im Sinne der gemeindlichen Selbstbindung als städtebauliche Entwicklungskonzeption in der Bauleitplanung berücksichtigt. Das Handlungsfeld - Wirtschaft – stellt für das Plangebiet unter dem Gesichtspunkt „Moderne Wirtschaft auf erprobten Standorten“ eine Restrukturierung bestehender Gewerbestandorte dar. Die vorliegende Planung kann somit aus den Zielsetzungen des Masterplans Aachen*2030 abgeleitet werden.

2. Anlass der Planung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen gewerblich genutzten Flächen wurden überwiegend bereits in den 1970er Jahren bebaut. Inzwischen stehen die vorhandenen Gewerbehallen teilweise leer oder werden nur teilweise nachgenutzt. Das inzwischen nicht mehr genutzte sogenannte Thouet-Grundstück im zentralen Bereich der geplanten Änderung, soll ggf. einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die beabsichtigte Verdichtung des Grundstücks ist jedoch aufgrund des derzeitigen Baurechts nicht möglich.

Der Masterplan der Stadt Aachen „Aachen*2030“ (erstellt 2013) formuliert Perspektiven und Impulse für die künftige räumliche Entwicklung der Stadt Aachen für die unterschiedlichen Handlungsfelder Wirtschaft, Hochschule, Lebensumfeld, Stadtbau-Kultur und Freiraum. Für die bisher industriell genutzten Standorte wird hinsichtlich des Handlungsfeldes „Wirtschaft“ vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Wandels insbesondere das Ziel formuliert, die Qualität der Gewerbestandorte zu stärken und stadtverträglich fortzuentwickeln. Des Weiteren hat die Stadt Aachen eine Gewerbeflächenknappheit zu verzeichnen. Die Bezirksregierung geht insgesamt von einem ungedeckten Gewerbeflächenbedarf von 205 ha in Aachen für die nächsten 25 Jahre aus. Eine effiziente Nutzung der bestehenden Standorte, wie etwa dem Gewerbegebiet Rothe Erde, ist aufgrund der steigenden Nachfrage dringend notwendig.

Anlass ist weiterhin, dass die Stadt Aachen eine vertikale Nachverdichtung insbesondere bei Gewerbebauten anstrebt. Bestehende, ältere Gewerbegebiete entsprechen oft nicht mehr den Anforderungen einer flächensparenden, nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung. Ziel ist, die Nachverdichtungsmöglichkeiten in diesen Gebieten zu prüfen.

Das vorliegende Plangebiet eignet sich aufgrund der attraktiven und gut erschlossenen Lage unmittelbar am Madrider Ring. Durch die direkte Sichtbeziehung ist eine Adressbildung zum Madrider Ring hin möglich. Es ist derzeit geprägt durch eingeschossige Hallen und in Teilen durch mehrgeschossige Bürogebäude sowie durch einen großen Anteil an oberirdischen Parkplatzflächen, eine Nachverdichtung wäre daher städtebaulich sinnvoll. Aktuell liegt ein Nutzungsumbruch vor, da einige Betriebe den Standort bereits aufgegeben haben, sodass diese Grundstücke für die geplante Nachverdichtung zur Verfügung stehen. Insgesamt ist das Ergebnis der Prüfung für das vorliegende Plangebiet somit, dass eine Nachverdichtung möglich und sinnvoll ist. Die Nachverdichtung kann aufgrund des bestehenden Baurechts aus den 1970er Jahren nicht umgesetzt werden. Aus diesem Grund ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 593 erforderlich.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel der Planung

Vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an neuen Gewerbeflächen in Aachen bei begrenzten Flächenressourcen ist es zwingend erforderlich, so sparsam wie möglich mit den vorhandenen Flächen umzugehen. Durch die beabsichtigten Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung können zukünftig mehr Gebäude in einer größeren Höhe errichtet werden. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, vorhandene bereits gewerblich genutzte Flächen stärker zu nutzen und Betriebe an ihrem jetzigen Standort zu erweitern bzw. die Flächenkapazitäten an die aktuellen Bedürfnisse anzupassen.

Der Bebauungsplan Nr. 593 aus dem Jahre 1974 entspricht in seiner heutigen Fassung nicht den Zielsetzungen und Handlungsfeldern der Stadt Aachen. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan für einen Bereich mit gewerblich genutzten

Flächen zwischen Hünefeldstraße und Hickelweg hinsichtlich des maximal zulässigen Maßes der baulichen Nutzung geändert werden.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 593 wird im Vollverfahren gemäß § 2 BauGB mit Umweltbericht erstellt, bezieht sich jedoch nur auf die geplanten Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung (Streichen der GFZ und Geschossigkeit und Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe). Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan Nr. 593 auch im Geltungsbereich der Änderung in Kraft (unselbstständiges Verfahren). Für die Änderung des Bebauungsplans ist ein Umweltbericht erforderlich. Auch dieser bezieht sich nur auf die geänderten Festsetzungen.

3.2 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist bereits in Gänze erschlossen und bebaut. Die vorhandene Bebauung ist jedoch überwiegend veraltet und steht teilweise leer. Die Umnutzung gestaltet sich schwierig. Durch die geplante Änderung sollen neue Möglichkeiten geschaffen werden, die eine neue, wirtschaftliche Bebauung und gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes ermöglichen und anregen. Ein konkretes städtebauliches Konzept für das gesamte Plangebiet liegt nicht vor, da der rechtskräftige Bebauungsplan in Kraft bleibt und die Flurstücke verschiedenen Eigentümern gehören, die im Rahmen des bestehenden Baurechts die Möglichkeit haben, ihre Gebäude anzupassen.

3.3 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird über das vorhandene Straßen- und Leitungsnetz erschlossen. Die Entsorgung erfolgt ebenfalls über das vorhandene Kanalnetz. Es kommen keine neu überbaubaren Flächen hinzu.

3.4 Freiraumkonzept

Das Plangebiet erstreckt sich ausschließlich über private Grundstücksflächen und ist im Bestand überwiegend bebaut und versiegelt. Einzelne Grünelemente befinden sich in den Randbereichen. An der Hünefeldstraße befinden sich auf der Höhe des Thouet-Grundstücks zwei erhaltenswerte Bäume (Silberweiden) die aufgrund der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen geschützt sind. Außerdem befinden sich hier im Randbereich zwei erhaltenswerte jüngere Eschen, die nicht aufgrund der Baumschutzsatzung geschützt sind. Alle übrigen Bäume sind in diesem Bereich nicht erhaltenswert bzw. bereits geschädigt insbesondere durch starken Efeubewuchs. Weiterer Gehölzbestand befindet sich im Grenzbereich zu den Wohnbauflächen im Südwesten des Geltungsbereiches der Änderung.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche insgesamt nicht verändert. So dass die bisherigen Randbereiche auch zukünftig nicht überbaubar sind. Die Bestandsgehölze sind somit durch die Änderung nicht betroffen.

Am Hickelweg befinden sich zwei weitere erhaltenswerte und von der Baumschutzsatzung geschützte Bäume (Walnuss und Berg-Ahorn). Die Bäume befinden sich an der Einmündung zum Thouet-Grundstück und liegen außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung.

3.5 Jugend- und Familienfreundlichkeit

Da die Änderung ausschließlich auf gewerbliche Flächen bezieht, ist die Jugend- und Familienfreundlichkeit hier nicht relevant. Durch eine Verdichtung bestehender Flächen kann zusätzlichem Flächenverbrauch vorgebeugt werden, sodass bestehende Freiflächen erhalten werden.

3.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die zulässige maximal überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Plangebiets wird nicht verändert. Insofern entsteht hinsichtlich der Versiegelung keine Verschlechterung gegenüber dem Bestand. Die Planung ermöglicht jedoch innerhalb der

überbaubaren Grundstücksfläche eine höhere Dichte, da die bislang festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) entfällt und statt der Geschosszahl eine maximale Höhe festgesetzt wird.

Zu berücksichtigen ist, dass nach dem aktuellen Baurecht bereits an jeder Stelle der überbaubaren Grundstücksfläche ein viergeschossiges Gebäude errichtet werden darf.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Klimasignatur „Belüftungsbahn Stadtklima“. Die Kaltluftströmung verläuft hier von Süden aus dem Beverbachtal über den Madrider Ring u.a. über Teile des südlichen Plangebiets in Richtung Norden auf einer Höhe von ca. 15 m. Durch mehr höhere Gebäude sind somit Frischluftbarrieren zumindest wahrscheinlicher. Allerdings wird die überbaubare Grundstücksfläche und das südlich angrenzende Wohngebiet nicht verändert. So dass in dem Grenzbereich, in dem sich auch Grünstrukturen befinden, nach wie vor ungehindert Kaltluft strömen kann. Durch die Ermöglichung der Umsetzung von mehr gewerblich genutzten Bruttogeschossflächen im Plangebiet werden andererseits bereits genutzte Flächen revitalisiert und für neue Nutzungen aufgewertet. Die Änderung sorgt somit dafür, dass bislang nicht genutzte Flächen geschont werden können und sie sorgt dafür, dass die Flächen nicht brach fallen bzw. nur minderwertig (bspw. als versiegelte Stellplatzfläche) zur Unterbringung von Fahrzeugen genutzt werden.

4. Begründung der Festsetzungen

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung werden in Ergänzung zu den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 593 - Trierer Straße, Hickelweg, Freunder Weg und Zeppelinstraße - rechtskräftig seit dem 17.07.1974 für den Bereich der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 593 neue Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Gleichzeitig werden ursprüngliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 593 zum Teil aufgehoben.

4.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebiets derzeit auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 und der Bauordnung NRW von 1970 (BauO NRW 1970) bestimmt, da der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 593 im Jahre 1974 gefasst wurde (statischer Verweis).

Festgesetzt sind in dem Bebauungsplan Nr. 593 eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 und eine maximal zulässige Anzahl von vier Vollgeschossen. Bei der Ermittlung der GRZ ist zu berücksichtigen, dass entsprechend § 19 Abs. 4 und 5 BauNVO (1968) in Gewerbegebieten Nebenanlagen sowie eingeschossige Garagen und Stellplätze ohne Anrechnung auf die Grundfläche zulässig sind. Für die GFZ gilt nach der BauNVO (1968), dass für die Ermittlung der Vollgeschosse die Außenmaße berechnet werden. Aufenthaltsräume in Kellern oder Dachräume werden mitgerechnet. Balkone bleiben unberücksichtigt. Die Festsetzung von Gebäudehöhen ist in der BauNVO (1968) nicht vorgesehen. Gemäß BauO (1970) sind Vollgeschosse Geschosse, die vollständig über der festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe haben (2,50 m im Falle eines Gewerbegebiets). Somit sind bei Gebäuden mit Flachdächern alle Geschosse oberhalb der Grundstücksfläche Vollgeschosse. Staffelgeschosse sind nicht privilegiert bzw. würden ggf. als Vollgeschoss zählen.

Durch das vorliegende Änderungsverfahren soll auf der Grundlage der aktuellen BauNVO die Geschossflächenzahl sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse gestrichen und durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO ersetzt werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 593 ist für den Änderungsbereich eine Geschossflächenzahl von 1,6 als Maximalmaß festgesetzt. Durch die bestehende Festsetzung könnte bei voller Ausnutzung der zulässigen GRZ von 0,8 das Plangebiet nur durch Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen bebaut werden. Erst bei Nichtausschöpfen der GRZ

eröffnet sich die Möglichkeit vereinzelte Gebäude mit größeren Gebäudehöhen zu errichten. Dabei werden Nichtvollgeschosse bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

Die GFZ von 1,6 schränkt die Ausnutzbarkeit der Flächen ein und entspricht nicht der Zielsetzung der nachhaltigen Stadtentwicklung und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB. Durch eine gute bauliche Ausnutzung des Grundstücks kann zu einer effizienteren Nutzung der vorhandenen Infrastruktur beigetragen werden. Bei einer GFZ von 1,6 ist nur die vereinzelte Ausbildung höherer Gebäude möglich. Aufgrund der großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen kann nicht genau gesteuert werden, wo höhere Gebäude errichtet werden dürfen. Das Ziel einer sinnvollen und sparsamen Flächennutzung kann damit nicht gewährleistet werden. Mit der Änderung soll insgesamt ein Beitrag zur Innenentwicklung und zur Revitalisierung von bestehenden Gewerbegebieten geleistet werden. Aus diesem Grund soll die GFZ-Festsetzung im Bebauungsplan entfallen bzw. aufgehoben werden. In Verbindung mit der neuen Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe und der bereits festgesetzten Grundflächenzahl, wird das künftige Volumen ausreichend bestimmt festgelegt.

Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Da Geschosse, insbesondere im Gewerbebau überhöht sein können, kann die Anzahl der Vollgeschosse nicht die gewollte oder verträgliche städtebauliche Wirkung gewährleisten bzw. kann die Gebäudehöhe nicht genau bestimmt werden. Um das zulässige Höhenmaß den städtebaulichen Zielen entsprechend genauer zu bestimmen und die Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen entsprechend dem Höhenmaß in der Umgebung zu erhöhen, wird die maximal zulässige Anzahl von vier Vollgeschossen im Plangebiet daher gestrichen und durch die maximal zulässige Gebäudehöhe 220,5 Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) gemäß § 18 der aktuellen BauNVO (2017) ersetzt.

Maximal zulässige Gebäudehöhe

Die neuen Festsetzungen zu der maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an den maximalen Höhen der südlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung. Diese weist eine Attikahöhe von 220,2 m über NHN auf. Im Sinne einer harmonischen Höhenentwicklung am östlichen Ortsrand soll die Höhe von 220,5 m über NHN nicht überschritten werden. Das Maß von 220,5 m über NHN wird daher für den Änderungsbereich entsprechend dem Bestand als maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN festgesetzt.

Hierdurch wird gewährleistet, dass die gewerbliche Bebauung nicht höher ausgeführt werden darf, als bereits bestehende Gebäude in der Umgebung. Aufgrund der nach aktuellem Baurecht zulässigen Bauhöhe von vier Vollgeschossen wäre eine Gebäudehöhe von etwa 18 m möglich unter Berücksichtigung von erhöhten gewerblich genutzten Geschossen (4 m zzgl. Attika). Weitere Dachgeschosse sind aufgrund der Anwendung der alten BauO (1970) gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan nicht zulässig. Somit wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe die Ausnutzbarkeit in einem angemessenen Rahmen angepasst bzw. erhöht. Durch die Festsetzung in Metern über Normalhöhennull und die Definition der des Messpunktes der maximalen Gebäudehöhe als oberster Abschluss der Oberkante des Gebäudes (i.d.R. Attika) ist das Maß eindeutig bestimmt.

Die getroffene Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gewährleistet insgesamt eine genau auf das Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung und trägt dem Ziel einer dem Standort angemessenen Verdichtung – im Sinne der Adressbildung zum Madrider Ring und der besseren Ausnutzbarkeit der gewerblich genutzten Flächen – Rechnung. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist gemäß Festsetzung der oberste Abschluss der Oberkante des Gebäudes, das ist in der Regel die Oberkante der Attika. Um einen eindeutigen Bezugspunkt zu definieren, beziehen sich alle Höhenangaben auf Normalhöhennull (NHN).

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe

Die festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) dürfen durch folgende Aufbauten um bis zu 1,50 m, also bis zu einer Höhe von maximal 222,0 m über NHN überschritten werden: Nutzungsbedingte Anlagen, die der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen), Lüftungs- und Klimaanlage sowie Brüstungen und Absturzsicherungen. Für Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser gilt,

dass die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 2,50 m überschritten werden darf (223,0 m ü NHN), um ein funktionsfähiges Maß zu gewährleisten.

Diese Festsetzung erfolgt, um den Ansprüchen der modernen Gebäudetechnik gerecht zu werden und sichert die notwendigen Voraussetzungen zur Errichtung der Aufzugsanlagen bis in das oberste Geschoss mit der hierfür notwendigen Aufzugsüberfahrt. Die Festsetzung der Überschreitung orientiert sich an den vorhandenen Höhen von bspw. Treppenaufbauten und Aufzugsüberfahrten in der Umgebung, insbesondere im Bereich des südlich angrenzenden Wohngebiets. Somit werden keine Höhen verursacht, die über das zulässige Maß in der Umgebung hinaus gehen.

5. Auswirkungen der Planung

Wirksamkeit bestehender Bebauungsplan

Durch die unselbstständige Änderung des Bebauungsplans wird ein Teil der Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der I. Änderung geändert. Folgende Festsetzungen des Ursprungsplans bleiben auf der Grundlage der BauNVO 1968 innerhalb des Änderungsbereiches in Kraft:

- Art der baulichen Nutzung (GE / gegliedertes GE) - Nr. 1 der schriftlichen Festsetzungen
- Maß der baulichen Nutzung (GRZ) – siehe Planzeichnung
- Überbaubare Grundstücksfläche – siehe Planzeichnung
- Festsetzungen zur Anordnung von Garagen und Stellplätzen - Nr. 2 der schriftlichen Festsetzungen
- Festsetzungen zu Straßeneinmündungen - Nr. 4 der schriftlichen Festsetzungen

Darüber hinaus bleibt der Bebauungsplan Nr. 593 auch außerhalb des Änderungsbereiches in Kraft.

Die beabsichtigten Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung für einen Teilbereich sind somit nur im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan möglich, da die Änderungen alleine nicht Grundlage für die städtebauliche Entwicklung im Änderungsgebiet sein können.

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden städtebauliche Auswirkungen in dem Plangebiet ausgelöst, da die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe dazu führen kann, dass mehr Gebäude in der entsprechenden Höhe gebaut werden können. Durch den Entfall einer die Dichte begrenzenden Geschossflächenzahl, kann diese Höhe somit im gesamten Baufeld realisiert und das Bauvolumen insgesamt erhöht werden. Mit der Umsetzung der Änderung kann sich somit das Ortsbild verändern, da der Änderungsbereich mit mehr höheren Gebäuden bebaut werden darf.

Dadurch wird eine raumwirksame Bebauung nicht nur zur Hünefeldstraße, sondern auch zum Madrider Ring ermöglicht. Statt einer straßenbegleitenden Grünstruktur kann eine zum Madrider Ring hin ausgerichtete Bebauung eine neue Raumkante mit entsprechender Adressbildung bilden. Dies kann zu einer besseren Ausnutzung vorhandener Gewerbeflächen führen.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass die überbaubare Grundstücksfläche nicht erhöht wird. Jedoch können mehr Gebäude in einem erhöhten Gebäudemaß (ca. 18 m) gebaut werden als bislang. Allerdings dürfen auch nach dem bestehenden Baurecht bereits im fast gesamten Plangebiet Gebäude mit vier Vollgeschossen errichtet werden, da die überbaubare Grundstücksfläche in dem bestehenden Bebauungsplan fast die gesamten Grundstücke umfasst.

Verkehrliche Auswirkungen

Durch die mit den geplanten Änderungen verbundene erhöhte bauliche Ausnutzbarkeit entstehen voraussichtlich mehr gewerbliche Bruttogeschossflächen. Jedoch handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Es ist nicht davon auszugehen, dass dieser in Gänze ausgeschöpft wird. Abhängig von der jeweiligen Nutzung kann theoretisch dennoch mehr Ziel- und Quellverkehr verursacht werden. Erweiterungsüberlegungen liegen derzeit nur für das Thouet-Grundstück vor. Zu berücksichtigen ist, dass die bisherige Nutzung bereits entfallen ist.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am Madrider Ring (Außenring) und ist von Norden und Süden aus erschlossen (Hickelweg im Südosten und Hünefeldstraße im Nordwesten). Die Hünefeldstraße ist mit 12 m Straßenbreite im Separationsprinzip mit separaten Gehwegen auf beiden Seiten so bemessen, dass sie den Verkehr für das Gewerbegebiet und die angrenzenden Wohngebiete mit großmaßstäblichen Wohngebäuden mit bis zu 6 Vollgeschossen ausgelegt sind. Der Hickelweg ist eine ergänzende untergeordnete Erschließung mit 7 m Breite ohne separate Gehwege für drei gewerblich genutzte Grundstücke innerhalb des Plangebiets und wurde parallel zum Madrider Ring erstellt, da vom Madrider Ring aus keine direkten Ein- und Ausfahrten zu Grundstücken abzweigen dürfen.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauungsdichte in Zusammenhang mit dem bestehenden Erschließungsnetz ist davon auszugehen, dass der durch die Erhöhung der Bebauungsdichte verursachte voraussichtliche Mehrverkehr vergleichsweise gering sein wird und über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden kann. Derzeit ist die Hünefeldstraße eher durch ruhenden Verkehr stark belastet, nicht jedoch durch fließenden Verkehr. Der Nachweis für die Erschließung der einzelnen Grundstücke einschließlich der Unterbringung der Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Zu diesem Zweck können aufgrund der neu getroffenen Festsetzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche beispielsweise auch mehrgeschossige Parkgaragen errichtet werden. Ein Abwälzen des ruhenden Verkehrs auf die umliegenden Straßen soll somit verhindert werden. Erfahrungsgemäß werden Garagenangebote insbesondere dann angenommen, wenn der Parkraum im öffentlichen Raum knapp ist.

Umweltauswirkungen

Mit der städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets sind grundsätzlich umweltrelevante Auswirkungen in nicht erheblichem Ausmaß anzunehmen. Für die Belange des Umweltschutzes gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie 1a BauGB wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht ist als Anlage der Begründung beigelegt.

6. Kosten

Mit der Änderung des Bebauungsplans entstehen für die Stadt Aachen keine weiteren Kosten. Ein Vertrag wird nicht abgeschlossen.

7. Plandaten

Gesamtplangebiet: ca. 2,45 ha

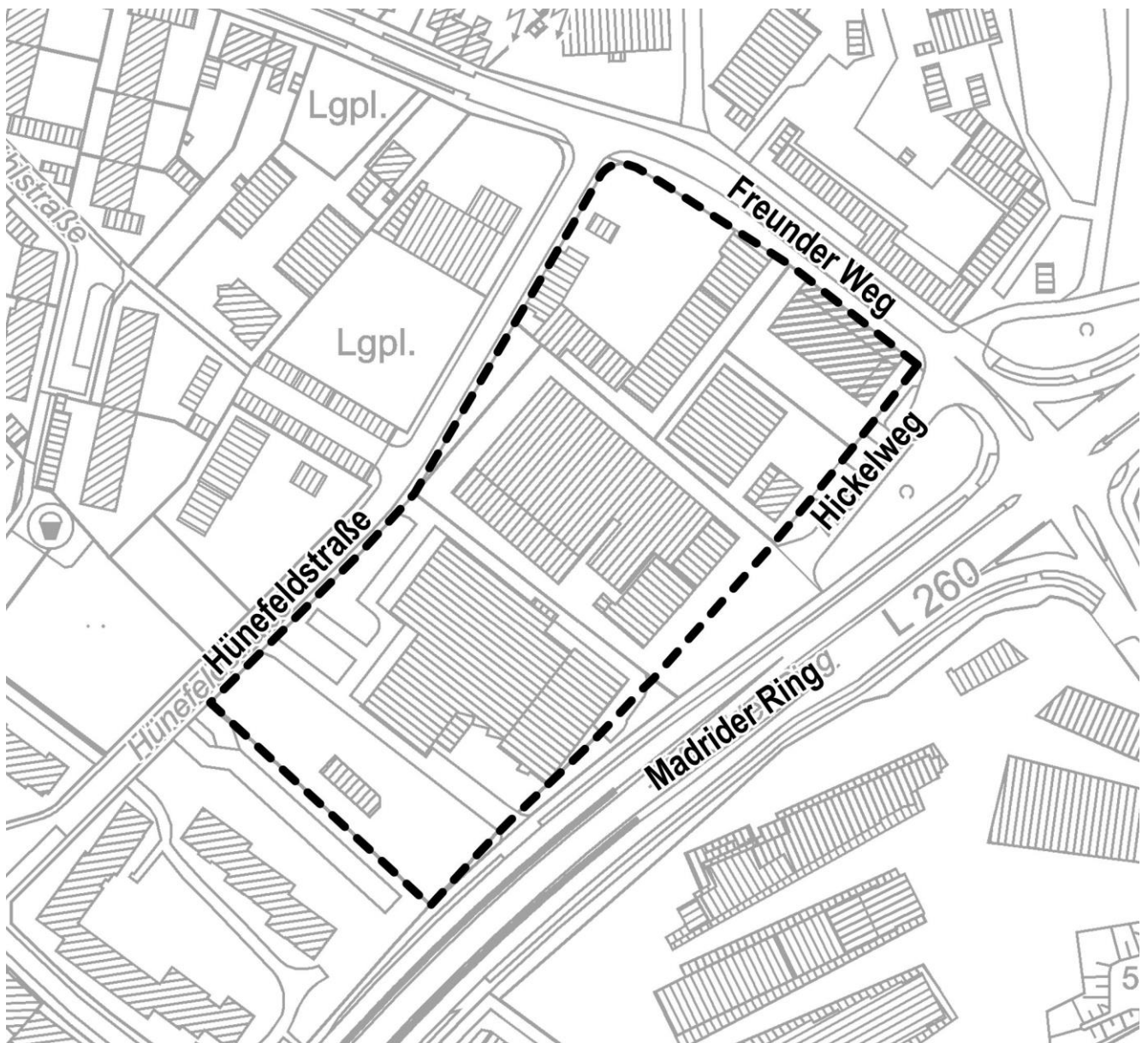
Anlage: Umweltbericht

Umweltbericht

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 593

-Hünefeldstraße / Hickelweg -

für den Bereich zwischen Hünefeldstraße, Hickelweg und Madrider Ring im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zum Offenlagebeschluss



Lage des Plangebietes bzw. Änderungsbereiches

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Lage und Situation des Plangebiets.....	3
1.2	Inhalt und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 593.....	3
1.2.1	Planungsrechtliche Einbindung	4
1.3	Übergeordnete Planungen.....	4
1.3.1	Schutzgebiete	5
1.4	Bedarf an Grund und Boden / Versiegelungsgrad	5
1.5	Ziele des Umweltschutzes	5
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
2.1	Schutzgut Mensch	9
2.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt	9
2.3	Schutzgut Boden.....	10
2.4	Schutzgut Fläche	11
2.5	Schutzgut Wasser.....	11
2.6	Schutzgüter Luft und Klima, Energie.....	12
2.7	Schutzgut Landschaft mit Landschafts- und Ortsbild	13
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
2.9	Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter	14
3.	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	14
3.1	Bei Durchführung des Planverfahrens	14
3.2	Nullvariante	14
4.	Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	14
5.	Sicherheit/Risiken für die menschliche Gesundheit	14
6.	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber dem Klimawandel bzw. Anpassung an den Klimawandel	15
6.1	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.....	15
7.	Monitoring	15
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16
9.	Quellen	16
10.	Zusätzliche Angaben	17

1. Einleitung

Nach § 1 Abs. 4 und § 1a BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan hinzuzufügen. In diesem sind die bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Für den seit 1974 rechtskräftigen, insgesamt ca. 11,4 ha großen Bebauungsplan Nr. 593 –Hünefeldstraße / Hickelweg – ist eine Änderung auf einer Fläche von ca. 2,45 ha vorgesehen. Ziel ist es, mit der Änderung die Möglichkeit zu schaffen, im Bestand bereits gewerblich genutzte Flächen attraktiver zu gestalten und durch intensivere Nutzungsmöglichkeiten Betriebe an ihrem jetzigen Standort zu halten bzw. zu erweitern.

1.1 Lage und Situation des Plangebiets

Der Änderungsbereich befindet sich zwischen der Hünefeldstraße und dem Madrider Ring in der Gemarkung Forst. Er umfasst in der Flur 14 die Flurstücke 1614, 2111, 2624, 3088 und teilweise die Flurstücke 2346 und 2806. Das Plangebiet (nachfolgend auch als Änderungsbereich bezeichnet) weist eine Fläche von etwa 2,45 ha auf und wird über den Hickelweg im Osten und die Hünefeldstraße im Westen erschlossen. Beide Straßen binden an den Freunder Weg an. Über den Freunder Weg besteht ein Anschluss an den Madrider Ring, welcher südlich des Plangebiets verläuft.

Aktuell sind die Grundstücke mit großen Gewerbe- und Lagerhallen sowie untergeordnet mit zwei- bis viergeschossigen Bürogebäuden bebaut. Die Freiflächen zwischen und vor den Hallen und Bürogebäuden sind überwiegend versiegelt. Sie dienen in der Regel als Stellplatzflächen. Zur Hünefeldstraße hin und zwischen den Hallen und Bürogebäuden bestehen vereinzelt Grünstrukturen. Die Grundstücke im Änderungsbereich werden aktuell von verschiedenen Firmen nachgenutzt, teilweise besteht Leerstand. Das größte Grundstück innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich im südlichen Plangebiet und wird durch einen Autohändler genutzt. Nördlich davon befindet sich die ehemalige Maschinenbaufirma Thouet (Leerstand) und weitere Gewerbehallen bzw. Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen (u. a. Autowerkstatt, Spedition, Versicherung).

Die Umgebung außerhalb des Änderungsbereichs ist nordwestlich (jenseits der Hünefeldstraße) durch weitere gewerbliche Nutzungen und im Südwesten durch Wohnbebauung in fünfgeschossiger Bauweise bzw. einer Gebäudehöhe von ca. 18 m über Straßenniveau (entspricht 220,2 m über Normalhöhennull (NHN)) mit Tiefgarage geprägt. Die umliegenden Freiflächen dienen in der Regel als Stellplatzflächen bzw. Garagenhöfe. Im Bereich der Wohnbebauung bestehen vereinzelt auch Grünstrukturen. Eine parkähnliche Grünfläche mit altem Baumbestand befindet sich südwestlich des Plangebiets entlang der Hünefeldstraße (inklusive Spielplatz und einem Bolzplatz). Eine schmale durch Gehölzstrukturen geprägte Grünfläche besteht zudem zwischen dem Hickelweg und dem Madrider Ring. Der Madrider Ring ist im Bereich des Plangebiets vierspurig ausgebaut.

1.2 Inhalt und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 593

Vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an neuen Gewerbeflächen in Aachen bei begrenzten Flächenressourcen ist es zwingend erforderlich, so sparsam wie möglich mit den vorhandenen Flächen umzugehen. Durch die beabsichtigten Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung können zukünftig im Änderungsbereich Gebäude in einer größeren Höhe als bisher errichtet werden. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, vorhandene bereits gewerblich genutzte Flächen stärker zu nutzen und Betriebe an ihrem jetzigen Standort zu erweitern, um sie an die aktuellen Bedürfnisse anzupassen.

Der Bebauungsplan Nr. 593 aus dem Jahre 1974 entspricht in seiner heutigen Fassung nicht den Zielsetzungen und Handlungsfeldern der Stadt Aachen. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan für einen Bereich mit gewerblich genutzten Flächen zwischen Hünefeldstraße und Hickelweg hinsichtlich des maximal zulässigen Maßes der baulichen Nutzung geändert werden. Demnach wird die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse (IV) gestrichen und stattdessen eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Die zukünftig zulässige maximal zulässige Gebäudehöhe soll sich an den bestehenden Gebäuden in der Umgebung (ca. 220,2 m über NHN = ca. 18 m über

Straßenniveau Hünefeldstraße) orientieren. Alle weiteren bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 593 bleiben in Kraft.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 593 wird im Vollverfahren gemäß § 2 BauGB mit Umweltbericht erstellt. Der vorliegende Umweltbericht bezieht sich nur auf die geänderten Festsetzungen und die durch die Änderungen möglich werdenden Auswirkungen auf die Schutzgüter.

1.2.1 Planungsrechtliche Einbindung

Zur Bewertung der Auswirkungen der beabsichtigten Änderungen auf die Umweltbelange werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und technischen Anleitungen herangezogen.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden die Belange des Naturschutzes benannt, die im Rahmen der Umweltprüfung und der Eingriffsregelung als Schutzgüter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sind.

Die für die Änderung des Bebauungsplans maßgeblichen Umweltschutzziele aus Fachgesetzen sowie Fachplänen werden nachfolgend aufgeführt. Für die Umweltprüfung nach Baugesetzbuch ist der Katalog der Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 maßgebend.

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Der derzeit gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, veröffentlicht am 10. Juni 2003, stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die südöstlich angrenzende L260 Madrider Ring wird als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr im Bestand dargestellt.

Derzeit befindet sich der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln in der Neuaufstellung, da vielfältige Raumansprüche und geänderte gesetzliche Vorgaben eine Überarbeitung notwendig gemacht haben. Im Rahmen der Neuaufstellung wurde die Darstellung nicht geändert, die Flächen sind weiterhin als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

Flächennutzungsplan AACHEN*2030 (FNP AC*2030)

Der Änderungsbereich wird im FNP AACHEN*2030 (rechtswirksam seit 27.01.2022) vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt und ist mit der Klimasignatur Belüftungsbahn Stadtklima überlagert. Die vorliegende Änderung entspricht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Aachen von 1988. Gegenwärtig befindet sich der Landschaftsplan in der Neuaufstellung. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans.

Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 593 für den Bereich Trierer Straße – Zeppelinstraße – Freunder Weg und Hickelweg ist seit 1974 rechtskräftig. Er umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt etwa 11 ha und setzt nördlich der Hünefeldstraße mehrere allgemeine Wohngebiete, Gewerbegebiete und ein Mischgebiet fest. In den allgemeinen Wohngebieten sind bis zu sieben Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,2 zulässig. In dem Mischgebiet sind bis zu fünf Vollgeschosse und eine GRZ von max. 0,4 und eine GFZ von max. 1,1 zulässig. In den Gewerbegebieten sind bis zu vier Vollgeschosse und eine GRZ von max. 0,8 zulässig. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt hier max. 1,6.

Für den Geltungsbereich der geplanten Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 593 ein Gewerbegebiet mit großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen fest. Für das Grundstück des Autohändlers im Südwesten ist ein gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier dürfen sich nur Betriebe ansiedeln, die besondere Anforderungen an den Immissionsschutz für die

benachbarten Wohnungen erfüllen. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der für Garagen und Stellplätze bestimmten Bereiche zulässig. Der Bebauungsplan wurde weitestgehend umgesetzt.

1.3.1 Schutzgebiete

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

Der Geltungsbereich der Änderung ist nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Es finden sich keine dieser Natura-2000-Gebiete im wirkungsrelevanten Umfeld des Plangebiets.

Das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet „Brander Wald“ mit der Kennung DE-5203-310 liegt in ca. 4,2 km östlicher Entfernung. Erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets durch die geplante Änderung des Bebauungsplans können aufgrund der Entfernung der dazwischenliegenden Nutzungen ausgeschlossen werden.

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete

Im Geltungsbereich der Änderung ist weder als nationales Schutzgebiet zum Natur- oder Landschaftsschutz festgesetzt, noch grenzt das Plangebiet an ein solches. Die oben beschriebenen FFH-Gebiete sind zusätzlich als Naturschutzgebiete ausgewiesen.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „LSG-Aachen“ mit der Kennung LSG-5102-0001 liegt in ca. 0,5 km südlicher Entfernung.

Schutzwürdige Biotope

Im Geltungsbereich der Änderung befinden sich keine schutzwürdigen Biotope gemäß Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV). Das nächstgelegene nach § 62 BNatSchG geschützte Biotop in ca. 0,5 km südlicher Entfernung ist das Beverbachtal bei Beverau mit der Kennung BK-5202-038.

1.4 Bedarf an Grund und Boden / Versiegelungsgrad

Aktuell ist das Plangebiet gemäß Abmessung im Luftbild bereits überwiegend (ca. 80 %) versiegelt. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entsprechend der BauNVO 1970 fest. Die Bebauung wurde bereits umgesetzt. Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans ergibt sich kein weiterer Bedarf an Grund und Boden, da die festgesetzte GRZ und die überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich der Änderung nicht verändert werden.

1.5 Ziele des Umweltschutzes

Ziele des Umweltschutzes sind die Wahrung der Umwelt in ihrer Gesamtheit sowie der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Boden zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen, der Fauna und der Flora, Fläche, Landschaft, Kultur und Sachgüter. Dabei sind die Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Zudem sind die kulturellen Merkmale sowie die Sachgüter im Auswirkungsbereich der Planung zu bewahren. Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden dabei die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen herangezogen. Die zu berücksichtigenden Ziele des Umweltschutzes werden den einzelnen Schutzgütern zugeordnet. Bei Veränderungen und Eingriffen in die Umwelt sind eine Eingriffsvermeidung und / oder -minderung zu prüfen und mögliche Lösungen für einen Ausgleich aufzuzeigen.

Die Schutzgüter werden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Tabelle 1: Relevante Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und technische Anleitungen

Schutzgut	Quelle	Ziel
Mensch		
Lärm	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen
Lichtimmissionen	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) inklusive der Verordnungen und Erlasse	Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen)
Verschattung		
Luftschadstoffe (Luft-hygiene)	TA Lärm sowie DIN Normen zum Schallschutz	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
Gerüche		
Gefahrenschutz (elektromagnetische Strahlung, Erschütterungen)	DIN 4109	Schallschutz im Hochbau
Erholung	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll
Mobilität	RLS-19	Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen
	VDI-Richtlinien	VDI-Richtlinien 3726 (Schallschutz bei Gaststätten und Kegelbahnen) und 3770 (Emissionskennwerte von Schallquellen)
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Europäische Vogelschutzrichtlinie FFH-Richtlinie	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung, Minderung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG) zu berücksichtigen
Boden und Fläche	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Landesbodenschutzgesetz NRW	Ziele des BBodSchG sind: - der nachhaltige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als: - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,

		- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für land- und forstwirtschaftliche sowie sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung, • Vorsorgeregulungen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden, • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten. (§ 1 und § 2 Abs. 2, 3 BBodSchG)
	Baugesetzbuch (BauGB) Sowie DIN Normen zum Bodenschutz	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung, Minderung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG) zu berücksichtigen
Wasser Oberirdische Gewässer Grundwasser Hochwasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes sind zu vermeiden und eine verantwortungsvolle Benutzung des Schutzgutes wird gefordert. Veränderungen des Grundwasserkörpers durch Aufstauungen, Absenkungen oder Schadstoffeinträge sind insbesondere in Wasserschutzgebieten zu vermeiden.
	Landeswassergesetz (LWG NRW)	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohle der Allgemeinheit, Niederschlagswasser in besiedelten Bereichen sind vor Ort oder ortsnahe zu versickern und in den Wasserkreislauf zurückzuführen.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf das Wasser. (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
	Wasserschutzverordnung	Wasserschutzgebietsverordnung des zuständigen Kreises / der zuständigen Stadt/ Kommune
Klima	Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für seine Erholung

	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf das Klima. (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
Luft	Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft durch Luftverunreinigungen). (§ 1 Abs. 1 & § 3 Abs. 1, 2 BImSchG)
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Luft. (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
Landschaft Landschaftsbild Ortsbild	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landesnaturschutzgesetz Nord-rhein-Westfalen (LNatSchG NRW)	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in der Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
	Baugesetzbuch (BauGB)	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in der Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG)	Der Denkmalschutz dient dem Schutz von Kulturdenkmälern mit dem Ziel Kulturdenkmale nicht zu verfälschen, beschädigen, beeinträchtigen oder zu zerstören und sie als Identifikationsstätten für die Zukunft zu sichern. Denkmäler / Bodendenkmäler sind zu schützen, zu pflegen und sinnvoll zu nutzen. Sie sollten der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere auch die Sicherung erhaltenswerter Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB muss der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, enthalten. Zentrales Element der Umweltprüfung ist demzufolge eine Be-

schreibung der Umweltauswirkungen. Hierzu gehören eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basissszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die erheblich beeinflusst werden, und eine Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung, sowie eine Übersicht über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.

Vorliegend betrachtet der Umweltbericht die möglichen Veränderungen des Umweltzustandes aufgrund der möglichen Auswirkungen bedingt durch die geplante Änderung des Bebauungsplans. Da keine konkrete Planung vorliegt und auch keine Minderungsmaßnahmen auf der Bebauungsplanebene zum Tragen kommen, wurde die Gliederung gegenüber der üblichen Struktur vereinfacht. Außer der maximal zulässigen Bauhöhe in Kombination mit der Streichung der Geschossigkeit und der GFZ werden keine neuen Festsetzungen getroffen. Die Baugrenzen und die GRZ bleiben unverändert. Belange wie Baumschutz, Lärmschutz, Artenschutz und Klima sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu untersuchen.

2.1 Schutzgut Mensch

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB sind umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Lärm

Das Plangebiet ist im Bestand bereits durch Verkehrs- und Gewerbelärm betroffen. Der Verkehrslärm wirkt insbesondere von der vierspurigen Straße Madrider Ring auf das Plangebiet ein. Gewerbelärm wird durch die bestehenden Betriebe im Plangebiet und in der Umgebung emittiert. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 593 setzt für den Änderungsbereich eine Gliederung entsprechend der BauNVO von 1970 fest. Demnach sind innerhalb des südlichen Teilbereichs nur Betriebe zulässig, die besondere Anforderungen an den Immissionsschutz für die benachbarten Wohnungen erfüllen. Die festgesetzte Gliederung wird durch die vorliegende Änderung nicht verändert, so dass durch die Änderungen keine Auswirkungen in Bezug auf Gewerbelärm zu erwarten sind.

Mit Umsetzung der Planung ist aufgrund der dann zulässigen Erweiterungsmöglichkeit der Bruttogeschossflächen eine Zunahme des Verkehrs möglich. Das Straßennetz bleibt jedoch unverändert.

In Abhängigkeit von den zukünftigen Nutzungen ist somit ein Anstieg des Verkehrsaufkommens in der Hünefeldstraße möglich, insb. im Falle einer verkehrsintensiven Nutzung z.B. als Hochgarage. Im Rahmen des Angebotsbebauungsplans können diese Nutzungen jedoch nicht vorhergesagt werden. Es ist auch zu berücksichtigen, dass im Zuge der Erneuerung ggf. alte Nutzungen entfallen. Die Auswirkungen sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich zu untersuchen.

Erholung und Freizeit

Im Änderungsgebiet befinden sich sowohl im Bestand als auch bei Durchführung der Änderung keine Anlagen zur Erholung oder Freizeitbeschäftigung.

Westlich vom Änderungsbereich, auf der gegenüberliegenden Seite der Hünefeldstraße, befinden sich ein Spielplatz und ein Bolzplatz. Durch die Änderung wird keine Beeinträchtigung ausgelöst.

2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Grundlage für die Berücksichtigung der Belange von Flora, Fauna und biologischer Vielfalt ergibt sich aus den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des BauGB sowie aus den Vorgaben des BNatSchG und des LNatSchG NRW. Die Darstellungen von Landschaftsplänen o.ä. sind zu berücksichtigen.

Tiere

Im Plangebiet und dem direkten Umfeld bestehen Vorbelastungen, die die Habitatqualität insbesondere für störepfindliche Tierarten stark herabsetzen. Diese bestehen hauptsächlich in der intensiven Nutzung der umliegenden Straßen, dem hohen Versiegelungsgrad des Gewerbegebiets und dessen nächtlicher Beleuchtung.

Die Änderung des Bebauungsplans hat einen Angebotscharakter, somit liegt der Änderung kein spezielles Vorhaben zugrunde. Im Rahmen von Abriss und Neubauprojekten sind generell die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Entsprechend wird den artenschutzrechtlichen Belangen bei signifikanten Veränderungen im Plangebiet Rechnung getragen. Auf Ebene der Änderung des Bebauungsplans sind keine speziellen Maßnahmen zum Schutz von (planungsrelevanten) Arten erforderlich.

Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist zum großen Teil versiegelt bzw. darf aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans um bis zu 80 % überbaut werden. In einigen Randbereichen, z. B. entlang der Hünefeldstraße oder zwischen den Grundstücken befinden sich wenige Gehölzbestände.

Im Juni 2024 wurde vom Büro ISR ein Baumkataster mit Bewertung der Vitalität gemäß GALK für das „Thouet-Grundstück“ und unmittelbar angrenzende Bereiche im Zentrum des Geltungsbereiches erstellt, da hier die Nutzung aufgegeben wurde. Dabei wurden von Seiten des Baumgutachters von insgesamt 17 Bäumen im Geltungsbereich nur 4 als erhaltenswert eingestuft. Konkret handelt es sich um zwei Silberweiden an der Hünefeldstraße und zwei Eschen im Grenzbereich zu dem angrenzenden Autohändler, die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen.

Die übrigen untersuchten Bäume im Bereich des Thouet Grundstücks sind nach Auffassung des Gutachters zum großen Teil bereits stärker geschädigt, insbesondere durch Eschentriebsterben oder durch starken Efeubewuchs oder befinden sich außerhalb des Änderungsbereiches. Die beiden erhaltenswerten Silberweiden liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Im südlichen Teil des Plangebiets ist der Parkplatz des Audizentrums im Süden und entlang der Hünefeldstraße mit Laubgehölzen eingerahmt. Diese Gehölze befinden sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und setzen sich überwiegend aus Ahornbäumen zusammen.

Erhaltenswerte Pflanzen und Bäume befinden sich somit insgesamt nur in wenigen Randbereichen des Änderungsgebiets, insbesondere dort, wo der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 593 keine überbaubare Fläche festsetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche und die zulässige Überbaubarkeit der Fläche nicht verändert. Somit entstehen durch die geplanten Änderungen keine Auswirkungen.

Grundsätzlich stehen alle Bäume unter Schutz, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen. Über den Erhalt einzelner Bäume wird im Rahmen eines Bauantrages von Seiten FB36/402 für das konkrete Vorhaben entschieden.

Die biologische Vielfalt des Gebiets ist aufgrund der starken anthropogenen Nutzung des Geländes als äußerst gering zu betrachten. Durch die Änderung wird nicht mit einem Rückgang der biologischen Vielfalt im Plangebiet gerechnet. Nachteilige Wirkungen auf die lokale biologische Vielfalt werden nicht erwartet.

2.3 Schutzgut Boden

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

Der Schutz von natürlichen Bodenfunktionen und Archivfunktionen (§ 2 Abs. 2 BBodSchG) wird durch das Bundes-Bodenschutzgesetz gesetzlich geregelt. Schädliche Bodenveränderungen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Die Oberfläche des Änderungsgebiets ist bereits im Bestand überwiegend durch Bebauung und Stellplatzflächen versiegelt. Somit sind keine natürlichen Bodenverhältnisse im Änderungsbereich zu erwarten. Eine besondere Schutzwürdigkeit des Bodens liegt nicht vor.

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen ist das gesamte Flurstück 2806, das ehemalige Grundstück der Firma THOUET, als Verdachtsfläche für umweltrelevante Schadstoffe unter der Kennzeichnung SBV 80 geführt. Mit der Änderung des Bebauungsplans geht keine Änderung der GRZ oder der überbaubaren Grundstücksfläche einher. Eine – über das bereits heute zulässige Maß hinausgehende - Versiegelung und damit ein Einfluss auf die bodenkundlichen Verhältnisse kann somit ausgeschlossen werden.

Für den Fall, dass im Änderungsbereich eine Neubebauung angestrebt wird, ist Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Prüfwerte der BBodSchV für eine Nutzung als Industrie- und Gewerbegrundstück nicht überschritten werden und sich keine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch bzw. Boden -Wasser ergibt.

2.4 Schutzgut Fläche

Fläche ist eine begrenzte Ressource und unterliegt einem starken Nutzungsdruck durch steigende Siedlungs- und Verkehrsflächen und damit sinkenden Flächenangeboten für die Land- und Forstwirtschaft. Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung anzustreben. Dabei ist eine Flächeninanspruchnahme nicht mit einer Versiegelung des Bodens gleichzusetzen, auch sonstige Nutzungen (z. B. Parks und Grünflächen / Gartenflächen) stellen eine Inanspruchnahme von Flächen dar.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) aus. Zudem ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich im Bestand große Gewerbe- und Lagerhallen sowie zwei- bis viergeschossige Bürogebäude und versiegelte Stellplatzflächen. Bei dem Plangebiet handelt es sich somit um eine Fläche, die bereits anthropogen überprägt sowie überwiegend bebaut und versiegelt ist. Teile der Fläche sind mit Altablagerungen belastet. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine Flächen neu in Anspruch genommen.

Vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an neuen Gewerbeflächen in Aachen bei begrenzten Flächenressourcen ist es zwingend erforderlich, so sparsam wie möglich mit den vorhandenen Flächen umzugehen. Durch die Änderung soll die Möglichkeit geschaffen werden, vorhandene bereits gewerblich genutzte Flächen stärker zu nutzen. Die Änderung sorgt dafür, dass bislang nicht genutzte Flächen geschont werden können, da sich die Betriebe an dem bisherigen Standort erweitern können.

2.5 Schutzgut Wasser

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ist Wasser ein Schutzgut, ebenso sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB Abwasser und Trinkwasser Belange, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Das Wasserhaushaltsgesetz regelt als Rahmengesetz neben den Bewirtschaftungsgrundsätzen für Gewässer und dem allgemeinen Besorgnisgrundsatz für die Benutzung von Gewässern insbesondere die Genehmigungstatbestände für bestimmte Gewässerbenutzungen sowie die Rahmenbedingungen für die ordnungsgemäße Abwasserbehandlung. Maßgebend für die Bauleitplanung ist das Landeswassergesetz, das Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser formuliert. Nach § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW ist Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Da die Grundstücke im Plangebiet nicht erstmalig bebaut werden, besteht für diese eine entsprechende Pflicht nicht. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt in Bestand und Planung über das vorhandene Kanalnetz.

Das Änderungsgebiet liegt, gemäß Hochwassergefahrenkarten des Landes NRW, weder in einem Hochwasserrisikogebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet. Das Plangebiet ist bereits zum Großteil versiegelt. Durch die Änderung sind keine Auswirkungen in Bezug auf Hochwasser zu erwarten.

Im Zuge des Klimawandels nehmen Extremwetterereignisse wie Starkregen und damit einhergehende Überflutungen immer mehr zu. Um die Gefahren durch Starkregen zu identifizieren, wurde vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) eine Hinweiskarte für Starkregengefahren (Starkregenkarte NRW) erstellt. Die Starkregengefahrenkarte zeigt, dass es an verschiedenen Stellen im Änderungsbereich im Bereich von Senken zu Überflutungen bei einem Starkregenereignis kommt. Bei einem außergewöhnlichen Ereignis (100-jähriges Ereignis) werden überwiegend Wassertiefen bis zu 0,3 m erreicht. Etwas größere Ansammlungen entstehen im Bereich der Parkplätze und Grünflächen. Lediglich in kleinen Bereichen direkt an den nördlichen Gebäuden werden Wassertiefen bis zu 2 m erreicht. Bei einem extremen Ereignis (Niederschlag 100 mm/h) nehmen die überfluteten Bereiche zu, bei den Wassertiefen sind keine Änderungen zu verzeichnen. Das Regenwasser fließt aufgrund der Topographie von Süden in Richtung Norden. Fließgeschwindigkeiten des Regenwassers können auf der Hünefeldstraße mit bis zu 0,5 m/s, von Süd-Westen in Richtung Nord-Osten fließend, bei beiden Ereignissen erreicht werden. Im Rahmen von ggf. geplanten Neubebauungen kann es zu einer veränderten Modellierung der Oberflächen und somit zu einer Beeinflussung der Betroffenheit durch Starkregen kommen. Grundsätzlich ist die Neuplanung von Gebäuden bereits nach dem bestehenden Baurecht zulässig. Das Maß der zulässigen Bebauung (überbaubare Grundstücksfläche und GRZ) wird nicht erweitert.

Durch die Änderungen des Bebauungsplans ergeben sich somit keine Auswirkungen auf die Starkregenvorsorge.

2.6 Schutzgüter Luft und Klima, Energie

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und h) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Klima und die Luft zu berücksichtigen. Übergeordnetes Ziel ist es, klimaökologische Ausgleichsräume und Luftleitbahnen zu erhalten, klimatische Belüftungsräume aufzuwerten, lufthygienische Belastungen zu reduzieren und das Entstehen lufthygienisch problematischer Situationen zu vermeiden.

Klima und Energie

Das Plangebiet liegt im atlantisch geprägten Klimaraum, was sich in milden Wintern und mäßig warmen Sommern widerspiegelt. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 10 bis 11°C, die Jahresniederschläge betragen im langjährigen Mittel rund 800 mm (Klimanormalperiode 1991-2020).

Gemäß dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Aachen, Plan 4 – Gesamtkarte Stadtklima (2014), das der Vorbereitung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans diente, liegt der Geltungsbereich der Änderung innerhalb einer großräumigen Kaltluftbahn innerhalb von Bebauung und außerhalb bzw. südöstlich des klimatisch –lufthygienisch besonders belasteten Aachener Talkessels. Die Kaltluftströmung verläuft hier von Süden aus dem Beverbachtal über den Madrider Ring u. a. über Teile des südlichen Plangebiets in Richtung Norden über eine Breite von mindestens ca. 600 m und wurde entsprechend als Planungshinweis in den Flächennutzungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 1.3). Innerhalb dieses Bereiches sollen Neuausweisungen von Bauflächen im FNP nur unter der Maßgabe erfolgen, dass keine erhebliche Verschlechterung der Kaltluftströme resultiert und die Belüpfungsfunktion erhalten bleibt. Vorliegend handelt es sich nicht um eine Neuausweisung von Flächen. Vielmehr sind die Flächen bereits bebaut und die überbaubare Fläche wird nicht vergrößert. Insofern entsteht hinsichtlich der Versiegelung und Überbauung keine Verschlechterung gegenüber dem Bestand und die Gehölzbestände an den Rändern bleiben erhalten.

Durch mehr höhere Gebäude sind Frischluftbarrieren zumindest wahrscheinlicher. Die überbaubare Grundstücksfläche und das südlich angrenzende Wohngebiet werden nicht verändert. Somit kann in den Randbereichen, wo sich auch Grünstrukturen befinden und erhalten bleiben (Randstreifen zwischen Gewerbe und Wohnbebauung), nach wie vor ungehindert Kaltluft einströmen. Allerdings wird ein Überströmen von Kaltluft bei mehr größeren Gebäuden möglicherweise verhindert, die Belüftung der nördlich gelegenen Gebiete wird hierdurch tendenziell verschlechtert. Jedoch sind auch bereits im Bestand viergeschossige Gebäude grundsätzlich an jeder Stelle der großzügigen überbaubaren Grundstücksfläche möglich.

Möglicherweise wird infolge einer größeren Baumasse, welche durch die Änderung möglich wird, eine stärkere Aufheizung des Gebiets zu erwarten sein. Zudem werden keine Grünflächen geschaffen und sind im Bestand kaum vorhanden. Die

thermische Belastung, die bereits jetzt tagsüber stark ist ($PET > 35-41^{\circ}\text{C}$) wird somit voraussichtlich zumindest nicht verbessert. Mikroklimatische Auswirkungen sind ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Simulationen zu untersuchen und zu bewerten. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch, dass es nicht zu größeren Versiegelungen kommen wird als im Bestand, dass neue Gebäude ggf. mit Dachbegrünung ausgestattet werden bzw. energetisch besser gebaut werden und dass Gehölzstrukturen in den Randbereichen erhalten werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine Neubebauung im Änderungsbereich attraktiver als bisher. Für den Fall, dass alte Gebäude durch neue Gebäude ersetzt werden, ist von positiven Effekten für das Klima auszugehen, da die neuen Gebäude den Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entsprechen müssen. Darüber hinaus kommen bei neuen Gebäuden die Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen und die Vorgaben der Landesbauordnung zu Dachflächen-solaranlagen zum Tragen, wodurch positive Auswirkungen auf das Lokalklima und den Klimaschutz zu erwarten sind.

Lufthygiene

Im Bestand ist durch die Lage des Plangebiets an der vierspurigen Hauptverkehrsstraße Madrider Ring von einer stärkeren lufthygienischen Belastung, insbesondere durch Feinstaub und Stickstoffdioxid, auszugehen. In näherem Umkreis des Plangebiets befindet sich keine Messstation für Luftqualität. Die nächste Messstelle befindet sich in ca. 2 km westlicher Entfernung, somit sind Aussagen zur genauen Luftqualität im Plangebiet nicht möglich. Durch seine Lage im Siedlungsbereich kann die lufthygienische Situation als vorbelastet beschrieben werden.

Durch die mit den geplanten Änderungen verbundene erhöhte bauliche Ausnutzbarkeit entstehen voraussichtlich mehr gewerbliche Bruttogeschossflächen. Hierdurch kann es zu mehr Verkehren kommen so dass mit einer Erhöhung der lufthygienischen Verunreinigungen aus dem Straßenverkehr zu rechnen ist. Insbesondere bei der Errichtung eines Parkhauses ist von einer Verschlechterung der Luftqualität auszugehen. Jedoch sind zum jetzigen Zeitpunkt die künftigen Nutzungen unklar und alte Nutzungen können entfallen. Daher ist die lufthygienische Belastung ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu untersuchen. Zu berücksichtigen ist auch dass das Straßennetz unverändert bleibt.

Die Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter Luft, Klima und Energie werden als nicht erheblich eingestuft.

2.7 Schutzgut Landschaft mit Landschafts- und Ortsbild

Die Grundlage für die Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Schutzgut ergibt sich aus den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 und 3 des BauGB sowie aus den Vorgaben des BNatSchG und des LNatSchG NRW.

Themenfelder des Schutzgutes Landschaft sind die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft, Landschaftsbild, Landschaftszerschneidung, Zersiedelung, naturnahe Landschaftsräume.

Aktuell ist der Änderungsbereich mit großen Gewerbe- und Lagerhallen sowie mit zwei- bis viergeschossigen Bürogebäuden bereits bebaut. Die Freiflächen zwischen und vor den Hallen und Bürogebäuden sind überwiegend versiegelt und dienen in der Regel als Stellplatzflächen. Insgesamt ist das Ortsbild von Gewerbehallen und Stellplatzflächen geprägt.

Da aufgrund der geplanten Änderung des Bebauungsplans mehr Gebäude in der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe gebaut werden dürfen, und im Änderungsbereich eine deutlich größere Gebäudemasse möglich wird, kann sich das Ortsbild verändern. Erklärtes städtebauliches Ziel ist eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Gewerbeflächen. Die maximal überbaubare Grundstücksfläche ändert sich jedoch nicht. Durch die Änderung wird eine Neuplanung für Grundstückseigentümer attraktiver und neue Entwicklungen sollen angestoßen werden.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt außerhalb des Denkmalbereichs der Innenstadt sowie außerhalb einer Kulturlandschaft und einer archäologisch bedeutsamen Landschaft. Im Plangebiet sind außerdem keine Bodendenkmäler bekannt. Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Innerhalb des Plangebiets sind keine kulturtypischen oder regionaltypischen Belange betroffen.

2.9 Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen. Die im Umweltbericht behandelte schutzgutbezogene Betrachtung der einzelnen Umweltaspekte berücksichtigt bereits mögliche Wechselwirkungen und die sich daraus ergebenden Auswirkungen. Die Wechselwirkungen können lediglich qualitativ beschrieben werden. Die Bewertung der Schutzgüter hat gezeigt, dass keine Erheblichkeit für die einzelnen Schutzgüter vorliegt.

Im Folgenden werden die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern aufgeführt, die sich aus Auswirkungen oder Maßnahmen ergeben können oder ergeben:

- Eine Ermöglichung von mehr höheren Gebäuden als bisher beeinflusst ggf. das Kleinklima durch Wirkung auf die Windgeschwindigkeit und -richtung sowie Verschattung und thermische Belastung. Allerdings dürfen auch jetzt schon im gesamten Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche max. viergeschossige Gebäude gebaut werden.

Die Aufzählung der Wechselwirkungen ist nicht abschließend und kann dies angesichts der Vernetzung des Ökosystems auch nicht sein. Jedoch wurde festgestellt, dass es keine erhebliche Betroffenheiten gibt.

Insgesamt ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen der Schutzgüter, die die Schwelle der Erheblichkeit überschreiten, bei Realisierung der geplanten Änderung nicht zu erwarten.

3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

3.1 Bei Durchführung des Planverfahrens

Mit der Durchführung der Änderung können mehr höhere Gebäude im Plangebiet errichtet werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Vergleich zum bestehenden Baurecht nicht verändert, somit wird die Freihaltung und Begrünung der Randbereiche erhalten. Da die Kaltluftströme aktuell bereits durch bestehende oder bereits zulässige Gebäude stark abgebremst werden und da sich südlich des Gebiets ebenfalls schon hohe Gebäude befinden, sind keine erheblich negativen Wirkungen auf den Kaltluftstrom zu erwarten. Da sich die Änderung nur auf die Höhe der Gebäude bezieht, sind ebenfalls keine Auswirkungen auf Boden und Wasser zu erwarten.

3.2 Nullvariante

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bliebe der Gebäudebestand zunächst in der bisherigen Form erhalten. Die vorhandene Bebauung ist jedoch überwiegend veraltet und steht teilweise leer. Eine Umnutzung gestaltet sich schwierig. In Zukunft könnte das Gewerbegebiet daher zunehmend verfallen und an Attraktivität und Nutzen verlieren. Allerdings wäre weiterhin eine gewerbliche Nutzung unter Ausnutzungen der aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans möglich.

4. Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine erneuten Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase im Vergleich zum bestehenden Baurecht.

5. Sicherheit/Risiken für die menschliche Gesundheit

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf Risiken für die menschliche Gesundheit. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen Hinweise zu den Themen Kampfmittel, Erschließung und Straßenverkehr, Kriminalprävention, Infrastruktur und Bergwerksbewillungsfelder ein. Da das Gebiet bereits bebaut ist und der bestehende Bebauungsplan in Kraft bleibt und entsprechend Neubebauung zulässt, erfolgt die Berücksichtigung ggf. im Rahmen der Umsetzung von Neubauplanungen.

6. Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber dem Klimawandel bzw. Anpassung an den Klimawandel

Gemäß § 1a Abs. 5 Nr. 5 BauGB ist den „Erfordernissen des Klimaschutzes“ im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Dabei sind sowohl Maßnahmen zu berücksichtigen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Zu berücksichtigen sind die Auswirkungen auf das Globalklima, Auswirkungen auf das Lokalklima sowie Vorbelastungen, klimaökologische Ausgleichsräume und der Erhalt von Luftleitbahnen. Klimatische Belastungsräume sind aufzuwerten und stadtklimatisch problematische Situationen zu vermeiden.

Infolge des Klimawandels sind insbesondere häufigere und länger andauernde Hitzeperioden mit höheren Temperaturen, häufigere und länger andauernde Trockenperioden und häufigere und intensivere Starkregenereignisse sowie Stürme zu berücksichtigen. Um der zusätzlichen thermischen Belastung durch den Klimawandel entgegenzuwirken, sind Maßnahmen, die zur Verbesserung der klimatischen Situation im Plangebiet beitragen, festzulegen und umzusetzen, z. B. durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen.

Das Plangebiet ist derzeit bereits überwiegend versiegelt und bebaut. Das anfallende Niederschlagswasser wird in das bestehende Kanalnetz geleitet bzw. versickert natürlich in den vorhandenen Grünflächen. Bei Starkregenereignissen können sich im Bereich der geplanten Änderung Wasseransammlungen überwiegend mit einer Tiefe bis zu 30 cm ergeben, punktuell auch bis zu 2 m.

Durch die mögliche Errichtung von mehr höheren Gebäuden kann es ggf. zu einer Verringerung des aus Süden kommenden Kaltluftstroms kommen. Da bereits im Istzustand eine Abbremsung durch die bestehenden Gebäude im Änderungsgebiet sowie südlich davon erreicht wird, ist die Auswirkung auf angrenzende Gebiete als gering zu bezeichnen, zumal in den begrünten Randbereichen, welche erhalten bleiben, auch in Zukunft Kaltluft durchströmen kann. Im Plangebiet selbst kann die thermische Belastung durch die mögliche größere Gebäudemasse, vor allem nachts zunehmen. Im Hinblick auf Starkregen ändert sich durch die Zulässigkeit von mehr höheren Gebäuden nichts, da die GRZ und die überbaubare Grundstücksfläche nicht geändert wird.

6.1 Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 593 setzt keine konkreten Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels fest. Eine negative Auswirkung auf das Mikroklima ist durch die infolge der Änderung möglich werdende größere Baumasse nicht auszuschließen. Diese Auswirkungen (thermische Belastung, Änderung der Durchlüftung) werden ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich zu untersuchen sein. Positive Auswirkungen auf die Klimafolgenanpassung sind dadurch zu erwarten, dass bei Neubauten im Änderungsbereich erstmalig die Grün- und Gestaltungssatzung zur Anwendung kommt. Dies gilt auch für die zum Tragen kommenden Regelungen der Landesbauordnung zur Errichtung von Solaranlagen auf den Dachflächen, welche bei Neubauten zu erstellen sind. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kommt die Baumschutzsatzung zur Anwendung, wodurch ein Teil der vorhandenen Bäume geschützt ist.

7. Monitoring

Nachteilige erhebliche Umwelteinwirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 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*innen über nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

Die erheblichen Auswirkungen 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 es wird ihnen mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an neuen Gewerbeflächen in Aachen bei begrenzten Flächenressourcen ist es zwingend erforderlich, so sparsam wie möglich mit den vorhandenen Flächen umzugehen. Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 593 können zukünftig mehr Gebäude in einer größeren Höhe errichtet werden und es wird die Möglichkeit geschaffen, vorhandene bereits gewerblich genutzte Flächen stärker zu nutzen und Betriebe an ihrem jetzigen Standort zu erweitern, um sie an die aktuellen Bedürfnisse anzupassen.

Hierzu wird im Änderungsbereich die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse (IV) gestrichen und stattdessen eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Alle weiteren bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 593 bleiben in Kraft.

Die Gliederung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter sowie der Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern:

In der Umweltprüfung untersuchte Schutzgüter gem. § 1 Abs. 7 Nr. 6 BauGB	
Schutzgut	Ergebnis
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	> keine erheblichen Umweltauswirkungen
Boden/Fläche	> keine erhebliche Umweltauswirkungen, der Altlastenverdacht muss im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden
Wasser	> keine erheblichen Umweltauswirkungen
Klima / Luft	> keine erheblichen Umweltauswirkungen; mikroklimatische sowie lufthygienische Auswirkungen ggf. in Baugenehmigungsverfahren zu untersuchen.
Landschaft / Stadtbild	> keine erheblichen Umweltauswirkungen
Mensch	> keine erheblichen Umweltauswirkungen; Lärmbelastung in Baugenehmigungsverfahren zu untersuchen.
Kultur- und Sachgüter	> nicht betroffen
Wechselwirkungen	> keine unvermeidbaren Wechselwirkungen zu erwarten

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine über den bereits bebauten Bereich hinausgehende Eingriffe ermöglicht. Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter als nicht erheblich zu bewerten.

9. Quellen

Als Grundlage des Umweltberichtes dienen die gesetzlichen Vorgaben der §§ 2 und 2a BauGB (Baugesetzbuch). Der Umweltbericht ist damit Bestandteil der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans.

Der Umweltbericht begründet sich auf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 593 -Hünefeldstraße / Hickelweg- und den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, auf übergeordneten Planwerken und Untersuchungen

- Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003, Stand 2015
- Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Stand 2021
- Flächennutzungsplan AACHEN*2030, Stand Januar 2022
- Masterplan Aachen*2030, Stand Dezember 2012
- Landschaftsplan der Stadt Aachen, Stand 1988
- Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Aachen, Stand 2024
- gesamtstädtisches Klimagutachten Aachen, Geographisches Institut der RWTH Aachen, Stand 2000

- Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (2006)
- Aachener Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen in das Schutzgut Boden (2013)

auf Fachinformationssystemen

- Geoportal der Stadt Aachen
- Geoportal des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
- Geoportal der Bezirksregierung Köln

10. Zusätzliche Angaben

Die Angaben und Bewertungen im Umweltbericht beruhen sowohl auf allgemein bei der Stadt Aachen vorliegenden Umweltinformationen, auf Erfahrungswerten und Abschätzungen und sind in rein verbal-argumentativer Form beschrieben worden. Die verwendeten technischen Verfahren und Regelwerke werden in den jeweiligen Kapiteln dieses Umweltberichtes bzw. in den zugrundeliegenden Gutachten erläutert. Unter Punkt 9 werden die für das Plangebiet relevanten Gutachten und Quellen aufgelistet.

Bei der Zusammenstellung der Angaben für die Umweltprüfung sind im vorliegenden Bauleitplanverfahren keine technischen oder inhaltlichen Schwierigkeiten aufgetreten.

NIEDERSCHRIFT

**über die Durchführung der Anhörungsveranstaltung zur
Beteiligung der Bürger*innen an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
zum (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan – Freunder Weg / Zeppelinstraße -
sowie
zur I. Änderung Bebauungsplan Nr. 593 - Hünefeldstraße / Hickelweg -**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für beide Verfahren fand statt in der Zeit vom 25.10.2024 bis 26.11.2024 im Foyer des Verwaltungsgebäudes Lagerhausstraße 20 mit einer Ausstellung der Planunterlagen und der darin dargestellten Planungsziele und den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Am 28.10.2024 wurde von 18.00 bis 19:40 (Ende der Veranstaltung eintragen) Uhr eine Anhörungsveranstaltung durchgeführt.

Folgende Unterlagen waren ausgestellt:

Freunder Weg / Zeppelinstraße:

Übersichtsplan / Luftbild

Städtebaulicher Entwurf (M 1: 1.000)

Konzept Städtebau, Freiraum Broschüre

Erläuterungsbericht

Hünefeldstraße / Hickelweg:

Übersichtsplan / Luftbild

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 593

Erläuterungsbericht

Ergänzt wurden die Unterlagen durch ein Ablaufschema zum Bebauungsplanverfahren.

Von der Verwaltung waren anwesend:

Frau Wienecke Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung (Moderation)

Frau Hergarten Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung (Bebauungsplan)

Herr Dr. Merbitz Fachbereich Klima und Umwelt

Herr Engels Fachbereich Mobilität und Verkehr

Weitere Projektbeteiligte:

Herr Grube Landmarken AG (Vertreter Investor)

Herr Prof. Molestina Molestina Architekten

Frau Weis Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen

Es waren ca. 16 Bürger*innen erschienen.

Frau Wienecke, begrüßt um 18:00 Uhr die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die Vertreterinnen und Vertreter des Investors, der Planungsbüros und der Verwaltung. Sie erläutert den Ablauf der Veranstaltung.

Frau Hergarten begrüßt die Anwesenden und erklärt, die Grundlagen eines Bebauungsplanes und welches Verfahren er durchläuft. Zudem erklärt sie, dass der Ausschuss bereits im August beraten hat und der Satzungsbeschluss voraussichtlich frühestens Anfang/ Mitte 2026 gefasst werden soll. Zudem wird die Verbindung zur Stadtteilperspektive Aachener Forst genannt.

Frau Schnadt, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, erklärt anschließend die vorliegende städtebauliche Konzeptplanung für das Plangebiet des Bebauungsplans – Freunder Weg/ Zeppelinstraße. Das Plangebiet befindet sich auf dem ehemaligen Hutchinson Areal, welches zurzeit brach liegt. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, eine Impulswirkung für den Stadtteil „Rothe Erde“ zu bewirken. Dabei sollen Nutzungen verknüpft und nachhaltig gestaltet werden.

Folgend werden Nutzungsverteilung, Erschließung, (Mikro-)Mobilität und Isometrie des Plangebiets erläutert sowie Visualisierungen gezeigt.

Anschließend erläutert Frau Schnadt den Anlass und die Zielsetzung sowie die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 593. Geplante Änderungen sind die Streichung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse (IV) und der Geschossflächenzahl (GFZ), stattdessen ist eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von etwa 20 m über Straßenniveau geplant, so dass insgesamt mehr Gebäude in dieser Höhe gebaut werden dürfen.

1) Bebauungsplan Freunder Weg/Zepelinstraße

Fragen der Bürgerinnen und Bürger zum Thema „Verkehr“

- Sind ausreichend Parkplätze geplant der Parkdrucks sei bereits enorm hoch
- Sind Tiefgaragen geplant?
- Eine (illegale) Durchfahrt durch das Plangebiet (mit dem Auto und auch mit motorisierten Zweirädern) sollte verhindert werden, um die Umgebung nicht mit Verkehr zu belasten.
- Ist eine Bündelung der Verkehre möglich?
- Der Fahrradverkehr muss besser integriert werden.
- Es wird ein grünes Quartier ohne Autoverkehr angeregt.
- Der Bahnanschluss des Quartiers an den Bahnhof Rothe Erde sollte geprüft werden.
- Das Nachbargrundstück (Flurstück 3254) muss auch in Zukunft über das Plangebiet erschlossen werden können. (Es besteht eine Zuwegungsbaulast).
- Die Anlieferung und Zufahrt im inneren Plangebiet nur mit Sprintern sei unrealistisch. Das Konzept ist zu eng gestaltet für LKW.

Beantwortung der Anmerkungen zum Verkehr

Stellplätze:

Die notwendigen Stellplätze müssen im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Stellplatzsatzung nachgewiesen werden. Genaue Zahlen gibt es noch nicht, da die Nutzungen noch nicht feststehen. Im weiteren Verfahren soll konkretisiert werden, wo die notwendigen Stellplätze angeordnet werden können. Dabei wird auch geprüft, ob Stellplätze auf dem Thouet-Grundstück in der Hünefeldstraße zumindest teilweise in einer Quartiersgarage untergebracht werden können. Die für das „Wohnen“ nachzuweisenden Stellplätze werden in einer Tiefgarage und in dem direkten Wohnumfeld untergebracht. Hier soll auch eine Mobilitätsstation untergebracht werden.

Erschließung

Die Erschließungswege für die Wohnbebauung und die zentrale Achse sollen durch Poller voneinander getrennt werden. Ebenso soll die Durchfahrt in die Zeppelinstraße verhindert werden. Im Bebauungsplan kann hierzu allerdings keine Sicherung erfolgen.

Ein neuer Bahnanschluss ist für das Plangebiet nicht geplant.

Lieferverkehr

In dem Baufeld „D“ ist auf der Ostseite ein „Loading Dock“ geplant. Hier können LKW von der Ostseite (private Erschließungsstraße) einfahren und in der Halle anliefern und wenden.

Das bestehende Wegerecht für die Anlieferung des Nachbargrundstücks wird respektiert. Es haben bereits Gespräche stattgefunden.

Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger zum Thema „Nutzung“

- Es wird Raum für Begegnungen im Stadtteil gewünscht. Begegnungsmöglichkeiten auch für Jugendliche fehlen.
- Die Anordnung eines Repair-Cafés wird vorgeschlagen.
Es sollte eine ausgewogene soziale Mischung bzgl. des Wohnangebotes herrschen (nicht mehr als 40 % geförderter Wohnungsbau). Stigmatisierung des Viertels sollte nicht verschärft werden.
- Das Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe wird infrage gestellt. Mehr Wohnraum und weniger Gewerbe sei wünschenswert. Die Baufelder B und C könnten z.B. auch mit Wohnraum belegt werden.

Beantwortung der Anmerkungen zur Nutzung

Geförderter Wohnungsbau

Es sollen mindestens 40 % des Wohnungsbaus gefördert werden.

Anteil Wohnungsbau

Angesichts der gewerblichen Prägung der Flächen im Umfeld soll das Heranrücken von Wohnungsbau, das die Betriebe einschränken könnte, verhindert werden. Zudem ist es eine Vorgabe aus dem Flächennutzungsplan überwiegend gewerbliche Nutzungen vorzusehen. Lediglich der südwestliche Teilbereich ist hier als gemischte Baufläche vorgesehen.

Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger zum Thema „Grün- und Freiraum“

- Ein Spielplatz wird dringend benötigt. Da der Bedarf hoch ist sollte dieser nicht durch eine Ausgleichszahlung abgelöst werden dürfen.
- Ebenso fehlen Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche im Quartier und Begegnungsmöglichkeiten
- Geplante Grünanlagen sollten autofrei sein
- Die Versiegelung sollte nicht zu hoch sein.
- Die nahe gelegenen Kleingärten dürfen nicht entfallen.
- Anregung hinsichtlich einer Reduzierung der Halle um die Hälfte und statt dessen mehr Grün
- Es wird gefragt, ob Gründächer und Fassadenbegrünung bzw. eine Begrünung der Halle geplant seien.
- Solaranlagen auf den Dächern werden begrüßt.
- Activity-Hubs und Kletterhalle seien zu teuer für die Kinder und Jugendlichen im Gebiet. Benötigt werden stattdessen kostenlose Freizeitangebote. Es wird gefragt, wer für die Activity-hubs verantwortlich sei.
- Es würden in Aachen viele neue Wohnung gebaut, aber kein neues „Grün“ zum Ausgleich geschaffen.
- Die Stadt sei in der Pflicht ausreichend Grünraum zu schaffen.
- Dachbegrünung dürfe nicht angerechnet werden auf den Grünanteil

Beantwortung der Anmerkungen zum Thema „Grün- und Freiraum“

Spielplatz/Begegnung

Ob ein Spielplatz nötig sei, werde noch abgestimmt. Der Anteil Wohnen, der neu geschaffen wird, beruht auf den Darstellungen im Flächennutzungsplan und ist daher begrenzt. Auf jeden Fall müssen Spielbereiche für Kleinkinder gemäß BauO NRW im Rahmen der Baugenehmigung für den Wohnungsbau nachgewiesen werden. Werde kein Spielplatz errichtet, so besteht ggf. auch die Möglichkeit, die Spielplätze im Umfeld aufzuwerten.

Das Pionierfeld (Baufeld G) ist grundsätzlich ein möglicher Begegnungsort, der von Anwohnern gestaltet werden kann. Hier sollen ggf. Container für Quartiersnutzungen temporär platziert werden, in Abstimmung mit dem Quartiersmanagement.

Begrünung

Es sollen Festsetzungen für mindestens 60% extensive und zum Teil auch intensive Dachbegrünung auch für die Dachflächen der Halle getroffen werden. Dabei werden die Dachbegrünungen nicht auf die Quote der Gesamtbegrünung angerechnet. Fassadenbegrünungen sind derzeit nicht geplant.

Angesichts der bisherigen Nutzung des gesamten Standortes als Industrie- und Gewerbefläche (Versiegelungsgrad bisher nahezu 100%) entsteht mit der Planung bereits eine deutliche Verbesserung. Der Investor investiert bereits in den Abriss, diverse Gutachten, Planerstellung und Bodensanierung. Der Verzicht auf die Hälfte der Halle innerhalb seines Grundstücks sei daher nicht möglich und die städtebauliche Qualität wäre zweifelhaft.

Solaranlagen

Der im Gebiet erzeugte Strom durch Solaranlagen soll allen Nutzern zugutekommen. Ein Energiekonzept für das gesamte Areal muss erst noch erstellt werden.

Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger zum Thema Städtebau

- Die Kreuzung Zeppelinstraße/Freunder Weg sollte städtebaulich aufgewertet werden. Insbesondere der Anschluss an den Bestand am Freunder Weg ist prägend und sollte gut gelöst werden.
- Es wird angemerkt, dass einige Bürgerinnen und Bürger davon ausgegangen seien, sie könnten die Zwischennutzung des Gebiets mitgestalten und waren davon ausgegangen, dass dieser Abend dazu gedacht sei.

Beantwortung der Anmerkungen zum Thema „Städtebau“

- Es wird mit einer angemessenen Bebauung an den Bestand angeschlossen. Auf den Bestand kann kein Einfluss ausgeübt werden.
- Es sei vor ca. einem Jahr angedacht gewesen, eine Zwischennutzung mit den Bürgerinnen und Bürgern zu gestalten. Inzwischen habe sich jedoch herausgestellt, dass das Plangebiet nicht sicher begehbar sei, da nach dem Abriss an vielen Stellen noch Stahl aus den Fundamenten und Bodenplatten herausrage. Das Gebiet ist aktuell daher nicht zugänglich und eine Zwischennutzung nicht möglich.

2) 1. Änderung des Bebauungsplans 593

Fragen der Bürgerinnen und Bürger:

Steht das Verfahren Änderung des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan für das Hutchinson Areal?

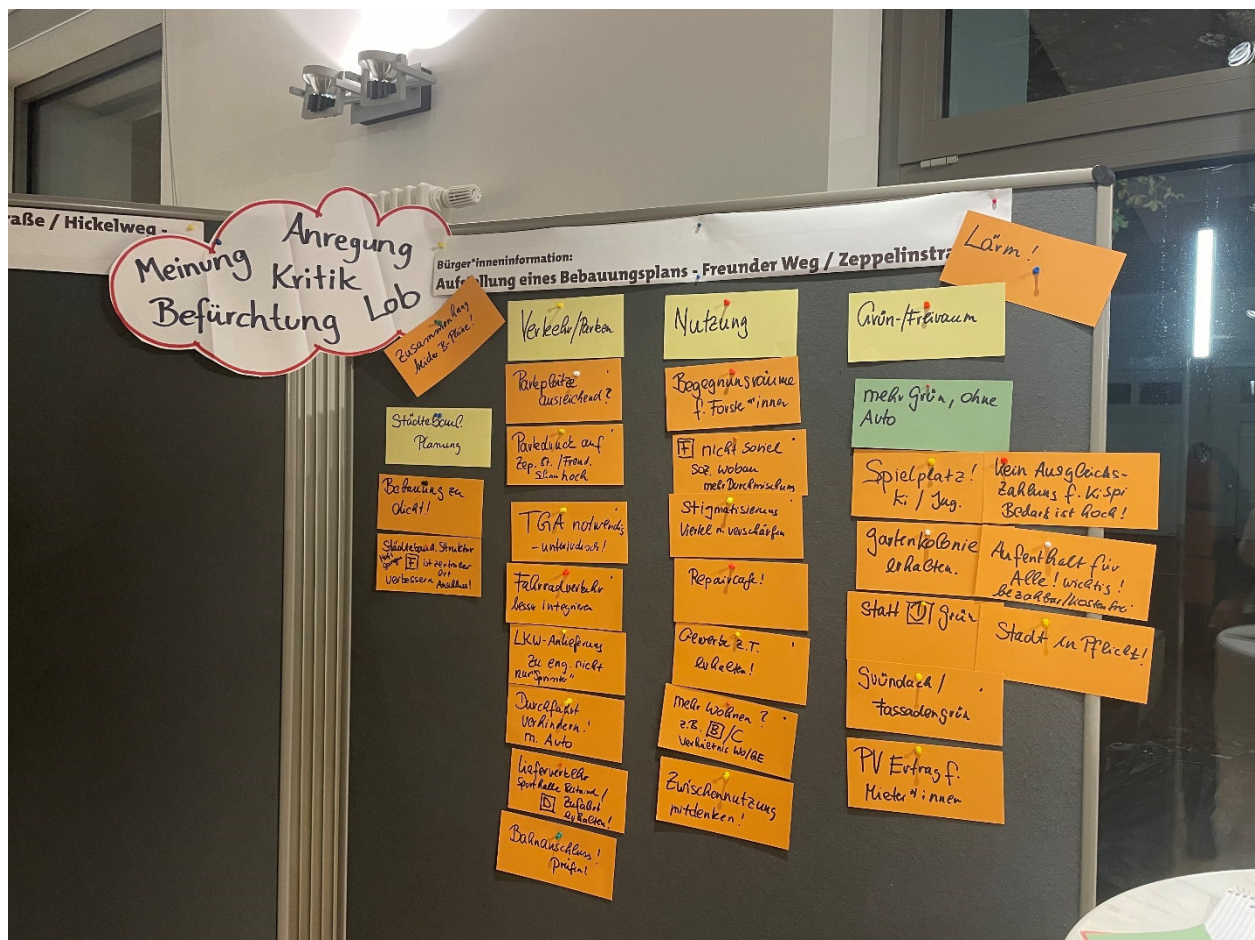
Beantwortung:

Es handelt sich um zwei voneinander unabhängige Verfahren. Jedoch wird darüber nachgedacht ggf. einen Teil des Stellplatznachweises für Mitarbeiter im Änderungsbereich nachzuweisen, z.B. in einer Quartiersgarage.

Ausblick:

Frau Wieneke beendet die Fragerunde.

Frau Hergarten gibt einen Ausblick über den weiteren Verlauf des Projektes. Demnach können Stellungnahmen noch bis zum 26.11. abgegeben werden. Eine weitere Möglichkeit zu Stellungnahmen besteht dann nochmal im Rahmen der Offenlage.



Gegen 19:40 Uhr beendete Frau Wienecke den Anhörungstermin zur Öffentlichkeitsinformation.

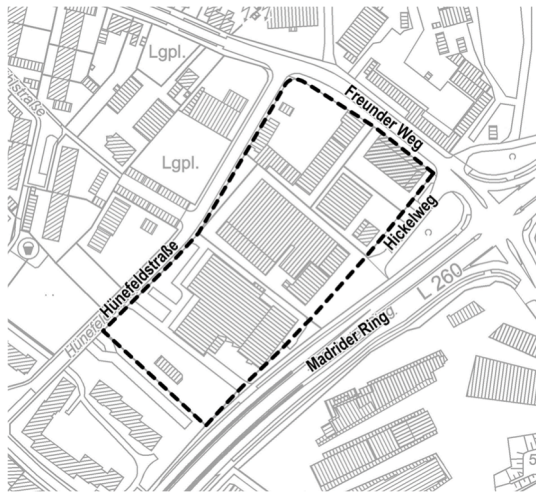
(G. Hergarten)

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden:
Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag zur
zur I. Änd. Bebauungsplan Nr. 593**

- Hünefeldstraße / Hickelweg -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand statt in der Zeit vom 25.10.2024 bis 26.11.2024.
Es wurde 18 Behörden beteiligt, hiervon haben 8 Behörden eine Stellungnahme abgegeben. 5 Schreiben enthielten lediglich Hinweise, Mitteilungen oder positive Stellungnahmen und sind nicht abwägungsrelevant. Die Stellungnahmen der Behörden im Original befinden sich in der Anlage 9 zur Vorlage (Sammeldokument der Originaleingaben).



Inhaltsverzeichnis

1. Kampfmittelbeseitigung, 31.10.2024	2
2. Kriminalpolizei, 05.11.2024	2
3. Straßenverkehrsbehörde, 18.11.2024	2
4. Bezirksregierung Arnsberg, 20.11.2024	3
5. Regionetz, 25.11.2024	3

Ordnungsnummern, Stichworte und Kurzfassung der einzelnen Aspekte der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Die Verwaltung empfiehlt, ...
1. Kampfmittelbeseitigung, 31.10.2024		
Es erfolgt der Hinweis, dass auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen empfohlen.	In die schriftlichen Festsetzungen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.	... der Stellungnahme 1 zu folgen.
2. Kriminalpolizei, 05.11.2024		
Es werden verschiedene Hinweise zur Sicherheit sowohl bei der Gebäudeplanung, als auch hinsichtlich der Außenanlagen gegeben.	In die schriftlichen Festsetzungen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.	... der Stellungnahme 2 zu folgen.
3. Straßenverkehrsbehörde, 18.11.2024		
Es erfolgt der Hinweis, dass bei künftigen Planungen die Zufahrtsmöglichkeiten für Abfallentsorgung und Feuerwehr sicherzustellen. Weiterhin wird angeregt die Erschließung insbesondere über den Freunder Weg abfließen zu lassen. Eine weitere Anregung bezieht sich auf die Schaffung eines ausreichenden Stellplatzangebotes.	Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Gebiet, für das der Bebauungsplan 593 bereits seit langem Baurecht geschaffen hat. Die Erschließung ist über die Hünefeldstraße gesichert. Künftige Baumaßnahmen müssen die Anforderung an eine ausreichende Erschließung, Entsorgung und Stellplatzangebot erfüllen. Dies wird nicht im Rahmen der Bebauungsplanänderung geprüft, da die Änderung sich nur auf das Maß der baulichen Nutzung bezieht und alle weiteren Festsetzungen unverändert bleiben, sondern im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.	... die Stellungnahme 3 zur Kenntnis zu nehmen.

Ordnungsnummern, Stichworte und Kurzfassung der einzelnen Aspekte der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Die Verwaltung empfiehlt, ...
4. Bezirksregierung Arnsberg, 20.11.2024		
Es wird auf die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung im Plangebiet hingewiesen. Demnach liegen mehrere Bergwerkserlaubnisfelder die dem Konkurrenzschutz liegen im Bereich des Plangebietes, diese beinhalten jedoch keine konkreten Erlaubnisse für Maßnahmen. Bergbau ist unterhalb des Plangebietes nicht umgegangen.	Die vorhandenen Bergbauerlaubnisfelder betreffen die geplante Änderung zum Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 593 nicht.	... die Stellungnahme 4 zur Kenntnis zu nehmen
5. Regionetz, 25.11.2024		
Hinweis auf die bestehenden Versorgungsanlagen im Plangebiet und die Sicherheitsabstände hierzu. Die Versorgungsanlagen müssen durch Betriebsfahrzeuge der Regionetz (30t) erreichbar sein und dürfen nicht beschädigt werden bei Bauarbeiten.	Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft lediglich das zulässige Maß der baulichen Nutzung innerhalb der in dem seit 1974 rechtskräftigen Bebauungsplan überbaubaren Grundstücksflächen. Die Versorgungsleitungen der Regionetz sind somit nicht durch die Änderung betroffen.	... die Stellungnahme 5 zur Kenntnis zu nehmen

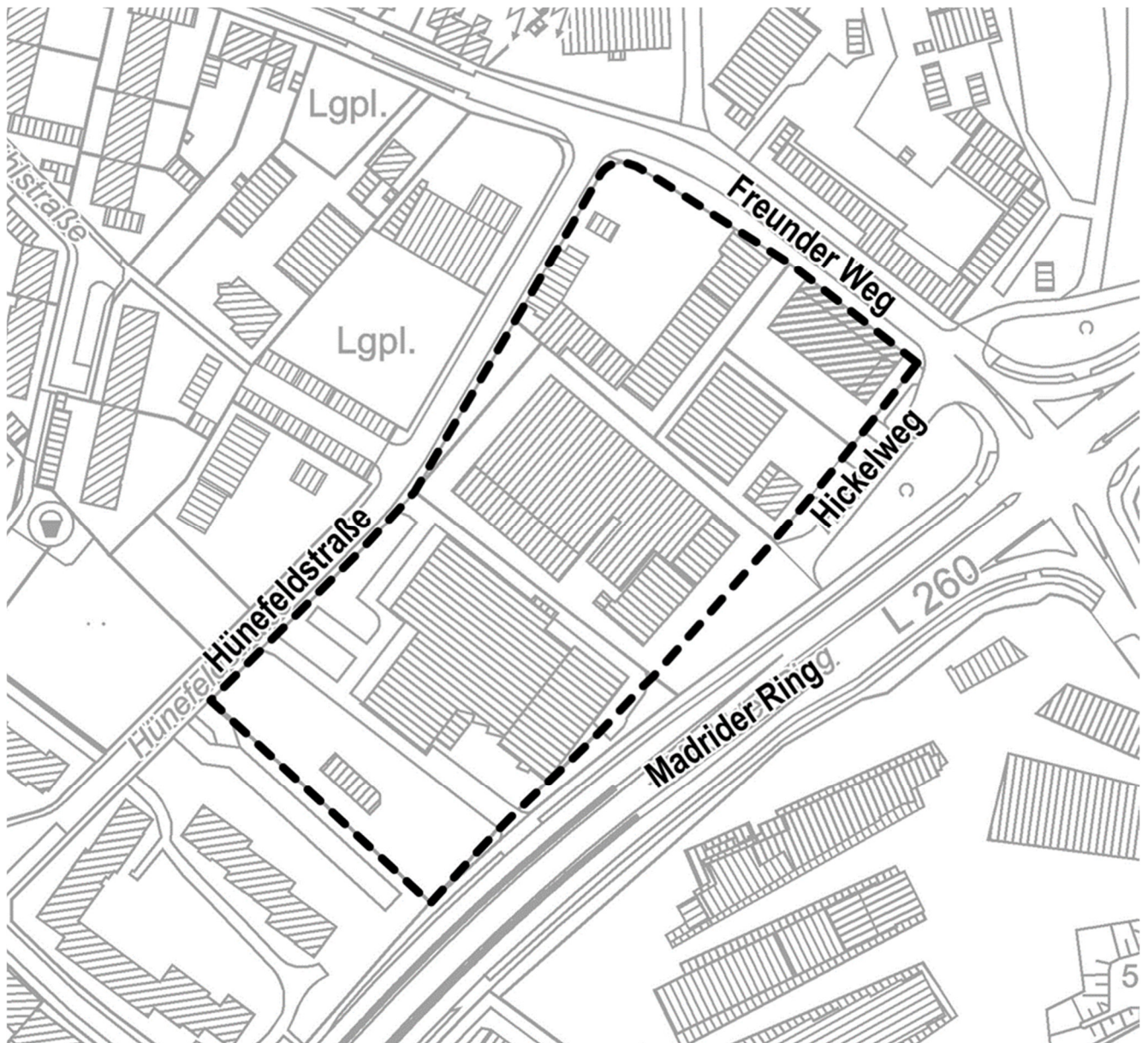
Frühzeitige Beteiligung der Behörden:

Originalstellungnahmen

Zur I. Änd. Bebauungsplan Nr. 593

- Hünefeldstraße / Hickelweg -

für den Bereich zwischen Hünefeldstraße, Hickelweg und Madrider Ring im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zum Beschluss der Veröffentlichung im Internet



Lage des Plangebietes

Es wurden 8 Stellungnahmen abgegeben. 3 Schreiben enthielten lediglich Hinweise, Mitteilungen oder positive Stellungnahmen und sind nicht abwägungsrelevant.

1. Kampfmittelbeseitigung

Fachbereich Vertrags-, Vergabe-
und Fördermittelmanagement
- FB 60/120 -



Aachen, 31. Oktober 2024
Hausruf: 6012
Az.: 12313

An
- FB 61/410 z. H. Frau Hergarten -

Kampfmittelbeseitigung
I. Änderung Bebauungsplan Nr. 593 - Hünefeldstraße / Hickelweg - im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im
Bereich zwischen Hünefeldstraße, Hickelweg und Madrider Ring
Az. des KBD: 22.5-3-5313000-168/13, 22.5-3-5313000-20/20 und 22.5-3-5313000-219/24

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern **Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe**. Konkrete Verdachte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bombenblindgängern liegen nicht vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche.

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur (Gebäude, Leitungen etc.) ist eine Untersuchung der Fläche zum jetzigen Zeitpunkt technisch nicht möglich. Die Entscheidung über das Erfordernis einer Kampfmitteluntersuchung kann erst nach Vorlage der Bauunterlagen im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Bohrlochdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den Leitfaden auf der Internetseite des KBD www.brd.nrw.de.

Im Auftrag

(M. Braun)

2. Kriminalpolizei

Polizeipräsidium Aachen



Polizeipräsidium Aachen, Postfach 500111, 52085 Aachen

Stadt Aachen
FB 61/410
Frau Hergarten
Lagerhausstr. 20

52058 Aachen

05.11.2024
Seite 1 von 3

Aktenzeichen

(bei Antwort bitte angeben)

Sachbearbeiter
Frau Zimutta

Telefon 0241/9577-34438
Fax 0241/9577-34405
E-Mail
Ute.Zimutta
@polizei.nrw.de

Dienstgebäude
Trierer Straße 501
52078 Aachen

Öffentliche Verkehrsmittel
Buslinien
15, 25, 35, 55, 65 und 66
Haltestelle
Königsberger Straße
Polizeipräsidium

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 593 – Hünefeldstraße / Hickelweg – im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Hünefeldstraße, Hickelweg und Madrider Ring

Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Städtebauliche Kriminalprävention - Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Hergarten,
sehr geehrte Damen und Herren,

durch die 1. Änderung des o. a. Bebauungsplanes soll die Möglichkeit geschaffen werden, zukünftig mehr Gebäude in einer größeren Höhe zu errichten. Dadurch können bereits gewerblich genutzte Flächen stärker genutzt werden.

Gebäude:

Aus kriminalpräventiver Sicht sollte bei Gebäudeplanungen berücksichtigt werden, dass Zu- und Durchgänge ausreichend dimensioniert und nicht zu eng sind. Diese sollten darüber hinaus offen, hell oder gut beleuchtet und gut einsehbar sein.

Diese Aspekte sollten auch für die Ausgestaltung der Gebäuderückfronten gelten.

Baulich bedingte Aufstiegshilfen z. B. durch Fallrohre, erklimmbare Vordächer o. ä. ermöglichen auch in höheren Geschosslagen Straftaten wie Einbruch und Sachbeschädigungen.

Gebäude in Niedrigbauweise weisen geringere Kriminalitätsquo-

Lieferanschrift
Trierer Straße 501
52078 Aachen
Telefon 0241/9577-0
Fax 0241/9577-20555
poststelle.aachen@polizei.nrw.de
www.polizei.nrw.de/aachen

Zahlungen an
Landeshauptkasse Düsseldorf
Helaba
IBAN
DE27 3005 0000 0004 0047 19
BIC
WELADED3

ten auf als hohe, vielgeschossige Häuser.

Die Verwendung vandalismusresistenter Materialien erhöht den Schutz gegen Beschädigungen.

Für die Wandgestaltung sollten Materialien genutzt werden, die eine einfache Beseitigung von Graffiti ermöglichen oder zum Besprühen ungeeignet sind. Ein Begrünen von Wänden wäre eine weitere Maßnahme zum Schutz vor Graffiti.

Auf eindeutige Kennzeichnungen von Hausnummern, Eingängen und Zufahrten sollte für ein schnelles Auffinden/Zurechtfinden im Notfall nicht nur für Rettungsdienste oder Polizei geachtet werden.

Eine deutliche Abgrenzung von öffentlichem, halböffentlichem und privatem Raum durch unterschiedliche Bodenbeläge oder -texturen oder andere bauliche Abgrenzungen können helfen, Verantwortlichkeiten zu klären, dies beugt Aufenthalts- und Nutzungskonflikten vor.

Im Einzelfall kann z. B. ein Gewerbeobjekt durch eine Umzäunung begrenzt werden, die Zufahrt zu dem Gelände/Gebäude sollte kontrollierbar und überwachbar sein.

Bei der Sicherungsplanung der Gebäude sollten mechanische Sicherungen (alle erreichbaren Fenster und Türen mindestens entsprechend der Norm DIN EN 1627 Widerstandsklasse RC 2) Priorität haben. Sie sind die wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Einbruchschutz. Einbruchmeldeanlagen verhindern zwar keinen Einbruch, bieten aber einen wichtigen zusätzlichen Schutz.

Außenanlagen:

Unübersichtliche Außenanlagen sollten vermieden werden.

Des Weiteren sollten Bäume und Strauchbepflanzungen strategisch platziert werden, um das wilde Parken von Fahrzeugen zu verhindern.

Zusätzliche Gestaltungsmittel wie Steine/Findlinge sollten so gewählt werden, dass sie unbeweglich sind, und nicht als Tatwerkzeug Verwendung finden können.

Die spätere Pflege und Instandhaltung der Anlage und des Umfelds signalisiert Kontrolle und beugt Ordnungsstörungen und Müllansammlungen vor. Dies beeinflusst das Sicherheitsempfinden positiv.

Der gesamte öffentliche Bereich sollte mit ausreichend vielen Müllbehältnissen, die vandalismussicher sind und regelmäßig geleert werden, ausgestattet werden. Eine gepflegte, saubere und intakte Anlage beugt Kriminalität und Ordnungswidrigkeiten vor und stärkt die Identifikation der Nutzer mit dem Objekt. Es sollten daher Verantwortlichkeiten für Pflege und Instandhaltung bereits im Vorfeld festgelegt werden.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens kann bei Bedarf aus kriminalpräventiver Sicht detailliert Stellung genommen werden.

Weiterhin weisen wir auf unser Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen (Mechanik / Überfall- und Einbruchmeldetechnik, Beleuchtung etc.) hin.

Wir würden es begrüßen, wenn Sie frühzeitig im Bauplanverfahren auf das Angebot hinweisen würden.

Beratungen dieser Art werden unter Berücksichtigung von Lage, Gebäudekonzeption, Nutzung, Ausstattung und dem persönlichen Sicherheitsbedürfnis der Nutzer individuell, objektiv und kostenlos von uns durchgeführt.

Eine Terminabsprache unter der Telefonnummer der Polizeilichen Beratungsstelle KK KP / O – Kriminalprävention/Opferschutz – unter 0241 / 9577 – 34401 ist erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

Zimutta

3. Straßenverkehrsbehörde

Von: Isabel Drenckberg
An: Gabi Hergarten
Datum: Montag, 18. November 2024 13:21
Betreff: Anhörung im Rahmen des B-Planverfahrens Hünefeldstraße/Hickelweg
Anlagen: Whlt: Behördenbeteiligung I. Änd. B-Plan 593

Sehr geehrte Frau Hergarten,

im Folgenden übersende ich Ihnen die Stellungnahme zu oben benannter Anfrage seitens des FB 68/400:

Hiermit möchte ich aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde zu dem Bebauungsplan - Hünefeldstraße/Hickelweg I. Änd. B-Plan 593- mitteilen, dass neben den bereits diskutierten Themen eine ungehinderte An- und Abfahrt in das Neubaugebiet für die Abfallentsorgung, die Rettungsdienste usw. und dem Lieferverkehr aus allen Richtungen ermöglicht wird. Vorrangig bitte ich Feuerwehraufstellflächen auf Privatgrund zu prüfen.

Ergänzend möchte ich darauf hinweisen, dass ein hoher Parkdruck durch die dort umliegenden Firmen/Betriebe besteht, sodass private Stellplätze in einer Tiefgarage o.Ä. ausreichend vorzusehen und entsprechend einzurichten sind.

Die Belastung auf den Madrider Ring bitte ich zu vermeiden/gering zu halten und die Verkehre vom Hickelweg und der Hünefeldstraße über den Freunder Weg abfließen zu lassen.

Den am Madrider Ring im Bereich des Plangebietes beidseitig verlaufende, kombinierte Rad- und Fußweg, bitte ich hinsichtlich der Sicherheit des Fuß-/Radweges im Blick zu halten.

Für weitere Auskünfte in verkehrsrechtlichen Angelegenheiten zu dem Projekt stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Isabel Drenckberg

Stadt Aachen
Fachbereich Mobilität und Verkehr
Abteilung - Straßenverkehr und Sondernutzungen -
Team FB 68/401 - Verkehrslenkung

Verwaltungsgebäude Am Marschierort
Lagerhausstraße 20
Raum 407
52064 Aachen

Tel.: [0241 / 432-68404](tel:0241743268404)
E-Mail: Isabel.drenckberg@mail.aachen.de
oder Verkehrslenkung@mail.aachen.de /

Achtung: ab dem 05.04.2024 neue Durchwahl: 684041

4. Bezirksregierung Arnsberg

Bezirksregierung
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadtverwaltung Aachen
FB 61 –
D-52058 Aachen

Per E-Mail an <bebauungsplan@mail.aachen.de>

**I. Änderung Bebauungsplan Nr. 593 - Hünefeldstraße / Hickelweg -
im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen
Hünefeldstraße, Hickelweg und Madrider Ring**
hier: Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Be-
lange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensge-
fährdung

Ihr Schreiben vom 17.10.2024
Ihr Zeichen: FB 61/620-35019-2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den bergbaulichen Verhältnissen im Planungsraum erhalten Sie fol-
gende Hinweise:

Der Geltungsbereich liegt über dem auf Eisenerz, Schwefelkies, Bleierz
und Galmei verliehenen Bergwerksfeld „Ferdinand“.

Letzte, im Berggrundbuch eingetragene Eigentümerin dieses Berg-
werksfeldes war die Gewerkschaft Wilhelm in Antweiler/Ahr. Rechts-
nachfolgerin der o.a. Gewerkschaft war die Firma „Gewerkschaft Wil-
helm Bergbaugesellschaft mit beschränkter Haftung in Hannover“. Diese
Firma wurde am 23.06.2003 wegen Vermögenslosigkeit im Handelsre-
gister des Amtsgerichts Hannover (HRB 2523) gelöscht. Sie existiert
somit nicht mehr. Ein Rechtsnachfolger ist nicht vorhanden.

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Datum: 20. November 2024
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
60.50.52.01-001/2024-567
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Basile Tchimbakala Gomas
Basi-
le.TchimbakalaGomas@bra.nrw.
de
Telefon: 02931/82-5952
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

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

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der
folgenden Internetseite:
[https://www.bra.nrw.de/themen/d/
/datenschutz/](https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/)



Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planungsfläche kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen.

Des Weiteren teile ich Ihnen ergänzend mit, dass die Planfläche über dem auf Erdwärme erteilten Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Geothermie Aachen“ sowie über dem auf Erdwärme erteilten Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „GEObservatorium Aachen“ liegt.

Inhaberin des erteilten gewerblichen Erlaubnisfeldes „Geothermie Aachen“ ist die ZENTIS Fruchtwelt GmbH & Co. KG.

Inhaberin des erteilten wissenschaftlichen Erlaubnisfeldes „GEObservatorium Aachen“ ist die RWTH Aachen.

Die zwei o.g. erteilten Erlaubnisfelder gewähren das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes.

Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf.

Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen.

Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.



Abschließend teile ich Ihnen mit, dass keine Planungen bzw. Maßnahmen meiner Behörde durch eine mögliche Entwicklungsmaßnahme und deren Zielsetzungen berührt werden.

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 3 von 3

Bearbeitungshinweis:

Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechnete öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.

Über die vorstehenden Hinweise und Anregungen hinaus bestehen zu dem Vorhaben keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag

(Tchimbakala Gomas)

5. Regionetz

Regionetz

Ein Unternehmen von



Regionetz GmbH - Postfach 50 01 55 - 52065 Aachen

Stadtverwaltung Aachen
FB 61
z. Hd. Frau Hergarten
Lagerhausstraße 20
52058 Aachen

Ihr Zeichen:

Michael Rombach
Planung und Bau
Tel. 0241 41368-5529
Fax. 0241 -
michael.rombach@regionetz.de
regionetz.de

Aachen, den 25. November 2024

Anfrage von: FB 61
Örtlichkeit: Hünefeldstraße, Hickelweg
Vorgesehene Arbeiten: Bebauungsplan Nr.593

Sehr geehrte Damen und Herren,

den o. a. Arbeiten wird zugestimmt, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:

Die Anlagen der Regionetz GmbH dürfen nicht überbaut werden.

Zu unseren Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:

Bei Strom- /Signalkabeln:	0,30 m,
110-kV-Kabeln:	1,00 m,
Gas- und Wasserrohrleitungen DN < 300:	0,50 m,
Gas- und Wasserrohrleitungen DN ≥ 300:	0,80 m,
Fernwärmeleitungen:	0,50 m.

Von vorhandenen Entwässerungseinrichtungen sind Sicherheitsabstände bei der Planung und Baudurchführung einzuhalten. Der horizontale Sicherheitsabstand von Straßenablaufkörpern beträgt mindestens 0,5 m. Von Kanalleitungen und Kanalschächten ist ein horizontaler Abstand von mindestens 1,00 m in Bezug auf die Rohraußenkante der Abwasserleitung einzuhalten.

Regionetz GmbH - Lombardenstraße 12-22 - 52070 Aachen - HRB 12668 Aachen - Gläubiger-ID: DE67STN00000056575
Bankverbindung: Sparkasse Aachen - IBAN: DE44 3905 0000 1073 0779 09 - SWIFT/BIC-Code: AACSD33 - UID: DE 814 121 361
Sitz der Gesellschaft: Aachen - Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Axel Kahl; Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.-Ing. Stefan Ohmen

Kreuzungen von Versorgungsleitungen und Kanalisationsleitungen sind möglichst rechtwinklig auszuführen; einer Ausführung von schleifenden Schnitten (Leitungskreuzungen mit Abwinklungen kleiner 30 Grad) und einer Längsverlegung in der Kanaltrasse wird nicht zugestimmt. Der vertikale Sicherheitsabstand zu Versorgungsleitungen und Kanalisationsleitungen im Kreuzungsbereich beträgt mindestens 0,3 m.

Alle abwassertechnischen Anlagen müssen mit Kanalbetriebsfahrzeugen (30 t) der Regionetz GmbH erreichbar sein!

Bei Planung und Bau sind die Sicherheitsabstände zu den Entwässerungseinrichtungen einzuhalten!
Die Kanalstandards in Aachen sind bei Planung und Bau von Entwässerungsanlagen zu beachten!

Falls oben angeführte Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit unserer Fachabteilung durchzuführen.

Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau unserer Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung unserer Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden.

Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z. B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw., beschädigt werden.

Bei Setzungen werden wir die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig überprüfen.

In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich.

Wir bitten uns frühzeitig den Wärme- und Wasserbedarf mitzuteilen und das Wärmekonzept bzw. eine Änderung der vorhandenen Stromanlagen und Kabel mit der Regionetz abzustimmen.

In Abhängigkeit vom Einzelbauvorhaben und Kanalanschlusspunkt ist mit einer privaten Rückhaltung für das anfallende Niederschlagswasser zu rechnen.

Wir bitten die ausführende Tiefbaufirma vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen in unserem Internetportal <https://betriebsportal.regionetz.de> einzuholen.

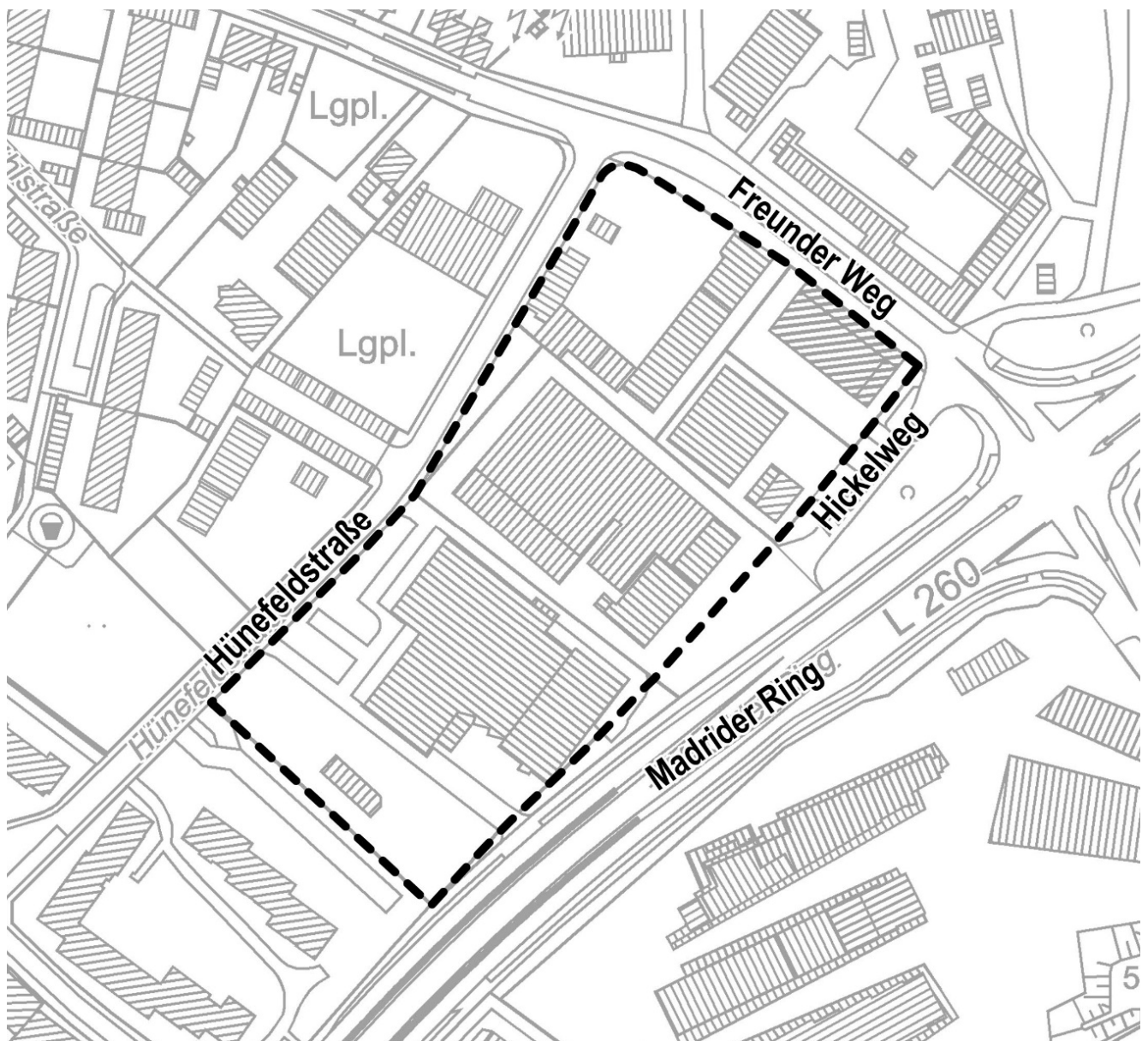
i. A. Michael Rombach
Planung und Bau PB-S

Regionetz GmbH
Dienstsitz: Zum Hagelkreuz 16
52249 Eschweiler
Tel. 0241 41368-5529
michael.rombach@regionetz.de
www.regionetz.de

Klimaschutz und Klimaanpassung in Aachen – Checkliste für städtebauliche Entwürfe und Bebauungspläne

zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 593 - Hünefeldstraße / Hickelweg -

für den Bereich zwischen Hünefeldstraße, Hickelweg und Madrider Ring im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zur Veröffentlichung im Internet



Lage des Änderungsbereichs

Hinweis: Die Systematik und Inhalte dieser Checkliste wurden zum Teil von der Checkliste „Klima-Check in der Bauleitplanung“ der RWTH Aachen im Rahmen des Projekts BESTKLIMA – Umsetzung und Qualitätssicherung des Klimaanpassungskonzeptes im Bergischen Städtedreieck – übernommen.

Die Checkliste dient der Überprüfung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelangen im Rahmen von städtebaulichen Entwürfen und Bebauungsplänen und wird fortlaufend aktualisiert

Klimaschutz 	Klimaanpassung 	Klimaschutz und Klimaanpassung  
---	--	--

Planungsphase 1: Generelle Einschätzung der Fläche aus Sicht des Klimaschutzes und der Klimaanpassung / Planungsvoraussetzungen

Kriterium	Klassifizierung	  	Anmerkungen / Erläuterung
Stadtklimatische Verhältnisse 	☐ Lage außerhalb beider Signaturen (+) ☐ Lage innerhalb der Signaturen Schutzbereich Stadtklima (-) ☒ Lage innerhalb der Signatur Belüftungsbahn Stadtklima (-) ☐ Lage innerhalb beider Signaturen (Schutzbereich Stadtklima und Belüftungsbahn Stadtklima) (--) ☐ Erstellung eines lokalen Klimagutachtens und Feststellung einer Unbedenklichkeit durch einen Gutachter (+)		Der Änderungsbereich liegt in einer wichtigen Belüftungsbahn für den östlichen und nordöstlichen Stadtbereich Aachens. Somit besteht ein erhöhter Bedarf an Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel. Aktuell ist das Plangebiet entsprechend dem vorliegenden Baurecht bis auf einen kleinen Bereich an der Hünefeldstraße nahezu vollständig versiegelt und sollte entsiegelt werden, um die Herausforderungen des Klimawandels zu meistern. Die überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzte GRZ werden durch die Änderung nicht berührt. Insofern entsteht keine Verschlechterung (und keine Verbesserung) hinsichtlich der Versiegelung. Es sind zukünftig höhere Gebäude möglich, wodurch eine mikroklimatische Verschlechterung möglich wird.
Lage im Stadtgebiet / Vornutzung der Fläche  	☐ Rückbau von versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen im Bereich „Schutzbereich Stadtklima“ (++) ☐ Rückbau von versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen mit der Klimafunktion Schutzbereich Belüftungsbahn (++) ☐ Rückbau von versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen außerhalb von Flächen-signaturen (+) ☐ Nutzung von Bestandsgebäuden, sofern energetisch sinnvoll (+)		Der Änderungsbereich liegt innerhalb des bebauten Innenbereichs und umfasst bestehende Gewerbe-/Industrieflächen. Die Flächen des Änderungsbereichs weisen einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Durch die Änderung werden keine zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht. Mit der Änderung soll eine Verdichtung und somit bessere Nutzung der bereits genutzten Flächen ermöglicht werden.

	☒ Flächenrecycling / Fläche bereits versiegelt (+) ☒ Innenentwicklung (0) ☐ Bauliche Außenentwicklung (-) ☐ Bauliche Inanspruchnahme von Freiflächen mit Klimafunktion (--)		
Gefährdung gegenüber Starkregen 	☒ Keine Hanglage, Geländemulde oder -senke, Rinne (nicht topografisch exponiert) (+) ☐ Hanglage, Geländemulde oder -senke oder Rinne (topografisch exponiert) (-) ☐ Bekannte, vergangene Schadensereignisse in der Lage (-)		Das Plangebiet hat nur ein leichtes Gefälle (ca. 2 m) vom Madrider Ring zur Hünefeldstraße (von Süden nach Norden). Eine besondere Gefährdung gegenüber Starkregen liegt nicht vor.
Eignung für Solarenergienutzung 	☒ Keine Verschattung vorhanden (+) ☒ Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten: Süd +/- 45° möglich (+) ☐ Verschattung der Fläche (-) ☐ Lage lässt günstige solare Ausrichtung nicht erwarten: Süd +/- 45° nicht möglich (-)		Die Fläche wird durch die topographischen Gegebenheiten oder andere Gebäude nicht verschattet.
Lage (bezogen auf Freiraum)  	☐ Entfernung zu öffentlich zugänglichem Freiraum (Mindestgröße 500 m², Mindestbreite: 15 m), Premiumfußweg oder Wanderweg < 500 m (+) ☐ Entfernung zu öffentlich zugänglichem Freiraum (Mindestgröße 500 m², Mindestbreite: 15 m), Premiumfußweg oder Wanderweg > 500 m (-)		Bestehende Festsetzung als Gewerbegebiet bleibt erhalten, daher nicht von Belang.
Anschluss an das Radwegenetz 	☐ Entfernung zu einer Radhauptverbindung ≤ 200 m (+) ☒ Entfernung zu einer Radhauptverbindung > 200 m (-)		Unmittelbar entlang des Änderungsbereiches verläuft ein Radweg entlang des Madrider Rings. In etwa 350 m Entfernung nördlich des Änderungsbereichs verläuft der Vennbahnradweg.
Lage (bezogen auf Infrastruktur) 	☒ Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes der <u>Qualitätsstufe 1</u> gem. Nahverkehrsplan (+) ☐ Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes <u>nach Mindeststandard</u> gem. Nahverkehrsplan (0) ☐ Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes <u>unter Mindeststandard</u> gem. Nahverkehrsplan (-)		Eine gute Anbindung an den ÖPNV mit mehreren Haltestellen in den angrenzenden Straßen ist vorhanden. Der Bahnhof Rothe Erde liegt in fußläufiger Entfernung.

	☐ Entfernung zu Nahversorgung Radius $\leq$ 700 m (+) ☐ Entfernung zu Nahversorgung Radius $>$ 700 m (-)		Bestehende Festsetzung als Gewerbegebiet bleibt erhalten, daher nicht von Belang.
	☐ Entfernung zu Kita $\leq$ 1.000 m (+) ☐ Entfernung zu Kita $>$ 1.000 m (-)		Bestehende Festsetzung als Gewerbegebiet bleibt erhalten, daher nicht von Belang.
	☐ Entfernung zu Grundschule $\leq$ 1.000 m (+) ☐ Entfernung zu Grundschule $>$ 1.000 m (-)		Bestehende Festsetzung als Gewerbegebiet bleibt erhalten, daher nicht von Belang.
Besitzverhältnisse  	☐ Baugebiet überwiegend im städtischen Besitz (++) ☐ Baugebiet in der Hand eines Investors / Eigentümers (+) ☒ Viele Einzeleigentümer (o)		Der Änderungsbereich betrifft mehrere private Grundstücke. Öffentliche Flächen sind nicht betroffen.
Art des Bebauungsplanes  	☐ Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag (++) ☐ Angebotsbebauungsplan auf städtischen Flächen (++) ☐ Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag (+) ☐ Angebotsbebauungsplan (o) ☒ Änderung eines Bebauungsplanes (o)		Der Bebauungsplan Nr. 593 soll für den Bereich – Freunder Weg, Madrider Ring und Hickelweg teilweise hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert werden, um die Flächen im Gewerbegebiet besser nutzen zu können. Ziel ist ein sparsamerer Flächenumgang.

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 1

Plus (Anzahl)		Minus (Anzahl)		Erläuterungen / verbal-argumentative Zusatzbewertung
				
4	2	1	1	Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine hochgradig versiegelte (ca. 85% Gesamtversiegelungsgrad) und bebaute Fläche, die teilweise nicht mehr genutzt wird. Vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an neuen Gewerbeflächen in Aachen bei begrenzten Flächenressourcen ist es zwingend erforderlich, so sparsam wie möglich mit den vorhandenen Flächen umzugehen. Durch die beabsichtigten Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung können zukünftig mehr Gebäude in einer größeren Höhe errichtet werden. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, vorhandene bereits gewerblich genutzte Flächen stärker zu nutzen und Betriebe an ihrem jetzigen Standort zu erweitern, um sie an die aktuellen Bedürfnisse anzupassen. Die Lage des Änderungsbereichs birgt die Möglichkeit für eine klimafreundliche Mobilität insbesondere durch den ÖPNV. Weiterhin werden der Stadt durch die Änderung des Bebauungsplanes neue Einflussmöglichkeiten im Hinblick auf eine klimafreundliche Planung gegeben.

				Die Lage des Änderungsbereichs innerhalb der Signatur „Belüftungsbahn“ ist zunächst negativ zu bewerten, die Bebauung ist aber bereits aufgrund des geltenden Baurechtes zulässig.
Was ist in der nächsten Planungsphase zu beachten? In der Begründung und der Betrachtung der Auswirkungen werden nur die Auswirkungen betrachtet, die mit den Änderungen des Bebauungsplanes (Streichen GFZ und maximal zulässige Geschossigkeit, Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe) einhergehen. Im Übrigen bleibt der bestehende Bebauungsplan Nr. 593 in Kraft.				

Planungsphase 2: Klimaschutz und Klimaanpassung im Städtebaulichen Vorentwurf / Entwurf

Kriterium	Klassifizierung	  	Anmerkungen / Erläuterung
Qualitätssicherndes Verfahren  	☐ Wettbewerb, Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange in Auslobung integriert (++) ☐ Werkstattverfahren, Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange in Auslobung integriert (++) ☐ Mehrfachbeauftragung, Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange in Auslobung integriert (++) ☐ Vergabe im Konzeptverfahren, Klimaschutz- und Klimaanpassung in Auslobung integriert (++) ☐ Kein qualitätssicherndes Verfahren (-)		Da hier lediglich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geändert werden, ist ein qualitätssicherndes Verfahren nicht relevant.
Städtebauliche Dichte / Kompaktheit der Gebäude hinsichtlich Energiebedarf 	Wohnungsbau überwiegend: ☐ kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (++) ☐ Reihenhäuser (+) ☐ Doppelhäuser (0) ☐ freistehende Einfamilienhäuser, zweigeschossig (-) ☐ freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig (--) Gewerbe / Industrie: ☒ größere kompakte und mehrgeschossige Gebäudekomplexe (++) ☐ größere kompakte Gebäudekomplexe (+) ☐ wenige Gebäude mittlerer Größe (o) ☐ mehrere kleinzellige Einzelgebäude (-) ☐ gestreckte, mehrgliedrige Baukörper, eingeschossig (--) ☐ Vor- und Rücksprünge in den Fassaden (-)		Der Bebauungsplan trifft auch nach der Änderung keine Festsetzungen zur städtebaulichen Dichte oder Kompaktheit der Gebäude

Energetischer Baustandard 	☐ Null- oder Plusenergiehaus (++) ☐ Passivhausstandard (++) ☐ Verbesserter energetischer Standard in öffentlichen Förderprogrammen (+) ☒ Gesetzlicher Standard (o)		Hierauf kann im Rahmen der Bebauungsplanänderung kein Einfluss genommen werden. Es gelten die gesetzlichen Vorgaben.
Material 	☐ Cradle2Cradle (+) ☐ Holzbauweise		Hierauf kann im Rahmen der Bebauungsplanänderung kein Einfluss genommen werden.
Energieversorgung 	☐ Nutzung erneuerbarer Energien deutlich über dem gesetzlichen Standard (++) ☐ Fernwärmeanschluss (+) ☐ Lokales Wärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung (+)		Hierauf kann im Rahmen der Bebauungsplanänderung kein Einfluss genommen werden. Es gelten die gesetzlichen Vorgaben.
Dachform, -neigung und -ausrichtung hinsichtlich aktiver Solarenergienutzung 	☐ Solarenergetische Optimierung mithilfe eines Simulationsprogrammes (++) ☐ Keine maßgebliche Verschattung der Dächer durch andere Baukörper oder Bäume (+) ☐ Ausrichtung SO / SW (+) ☐ Ausrichtung O / W / NO / NW (-) ☐ Ausrichtung Nord (--) ☐ Satteldach: Ausrichtung Süd (++) ☐ Flachdach (++) ☐ Satteldach: Ausrichtung SW/SE (+): ☐ Satteldach: Ausrichtung O/W (0); ☐ bei Pultdach analog bezogen auf Schrägseite ☐ Satteldach: Ausrichtung NW/NE (-) ☐ Satteldach: Ausrichtung Nord (-)		Hierauf kann im Rahmen der Bebauungsplanänderung kein Einfluss genommen werden. Es gelten die Vorgaben der Landesbauordnung i.V.m. der Solaranlagen-Verordnung NRW
Versiegelung (Siedlungs- und Verkehrsflächen) 	☐ Mehrfachnutzung von versiegelten Flächen, z. B. gemeinsame Parkflächennutzung (tagsüber Geschäfte, abends Wohnen) oder Parkdeck mit weiterer Nutzung (z.B. Wohnen oder Grün-/Solardach) (++) ☐ Anteil der versiegelten Flächen insgesamt unter 40 % (++) ☐ Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 40 bis 60 % (+) ☒ Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 60 bis 80 % (-) ☐ Anteil der versiegelten Flächen insgesamt über 80 % (--) ☐ Mehr als 50 % der nicht überbauten Flächen sind mit einer Tiefgarage unterbaut (-)		Die Grundflächenzahl (0,8) wird nicht verändert. Sie ermöglicht eine 80% ige Versiegelung

Stellung der Baukörper hinsichtlich der Lage in Kaltluftbahnen 	☐ Keine Beeinflussung der Kaltluftströmungsrichtung durch Baukörper oder andere Hindernisse (++) ☐ Ausrichtung der Baukörper quer zur Frischluftströmungsrichtung (-)		Hierauf kann im Rahmen der Bebauungsplanänderung kein Einfluss genommen werden.
Stellung und Kubatur der Baukörper hinsichtlich der Durchlüftung 	☐ Keine Beeinflussung der Frischluftströmungsrichtung durch Baukörper oder andere Hindernisse (++) ☐ Ausrichtung der Baukörper mit möglichst geringem Widerstand in der Frischluftbahn (+)		Hierauf kann im Rahmen der Bebauungsplanänderung kein Einfluss genommen werden.
Grün- und Freiraumkonzept (werden generell gefordert)  	☐ Vollständiger Erhalt des Straßenbegleitgrüns (++) ☐ Signifikante Erhöhung des Grünanteils innerhalb des Plangebiets und / oder des näheren Umfelds (++) ☐ Erhalt und/oder Schaffung von vernetzten Grünstrukturen (+) ☐ Anpflanzung von klimaangepassten Bäumen über die Forderung der Baumschutzsatzung hinaus (+) ☐ Dachbegrünung geht deutlich über die Regelungen der Grün- und Gestaltungssatzung (GGS) (+) ☐ intensive Dachbegrünung oder wenn die Substratstärke bei extensiver Begrünung höher ist als in der Grün- und Gestaltungssatzung gefordert (++) ☐ Grün/Solardach-Kombination (++) ☐ Fassadenbegrünung (+) ☐ Grünkonzept/Grünordnungsplan nicht vorhanden (-) ☐ keine Dachbegrünung bei Flachdach <200 m² in Schutzbereich Stadtklima Entfernung von Baumbestand, Abstufung, abhängig von der Anzahl der Bäume die entfernt werden, nicht abhängig von BSS; in Einzelfall zu bewerten ob (-) oder (--) ☐ Entfernung von Baumbestand, der gem. Baumschutzsatzung geschützt ist (--)		Hierauf kann im Rahmen der Bebauungsplanänderung kein Einfluss genommen werden. Es gelten die Vorgaben der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen
Maßnahmen der Hitzebewältigung 	☐ Freilegung von Bächen (++) ☐ Verwendung von hellen und/oder reflektierenden Materialien für Fassaden, Dächer, Hofflächen, Stellplätze, Zuwegungen etc. (+) ☐ Bauliche Verschattung, z.B. durch Balkone oder Dachüberstände (+)		Hierauf kann im Rahmen der Bebauungsplanänderung kein Einfluss genommen werden.

	☐ Offene Wasserflächen (+) ☐ Errichtung eines Trinkwasserbrunnens (+) ☐ Errichtung von verschatteten Sitzplätzen (+) ☐ Verschattete Wegeverbindungen (+)		
Wassersensible Stadtentwicklung/ Überflutungsschutz 	☐ Reduzierung (+) oder Zunahme (-) von Flächenversiegelung ☐ Nutzung von Dachbegrünung, Straßenbegleitgrün und Pflanzen von Bäumen (+) ☐ offene begrünte Entwässerungsmulden zur langsamen RW-Ableitung (+) ☐ ortsnahe Retention und/oder Versickerung (+) ☐ Fluträume für gezielte Rückhaltung (Tiefgaragen, Unterführungen etc.) ☐ Regenwassernutzung durch Bürger (+) ☐ Überflutungsschutz am Gebäude (+)		Hierauf kann im Rahmen der Bebauungsplanänderung kein Einfluss genommen werden. Die zulässige Flächenversiegelung bleibt unverändert.

Mobilität / Verkehr 	☐ Flächen für Car-Sharing vorgesehen (+) ☐ Flächen für Pedelec-Verleihstation vorgesehen (+) ☐ Fahrradabstellflächen sind über die notwendige Anzahl hinaus vorgesehen (+) ☐ Mind. 20 % der notwendigen Fahrradabstellflächen sind für Lastenfahräder geeignet (mind. 2,80 m x 1,0 m) (+) Mobilitätskonzept vorhanden mit Aussagen zu... ☐ ... Fußverkehr (+) ☐ ... Radverkehr (+) ☐ ... ÖPNV (+) ☐ ... geteilter Mobilität (+) ☐ ... intelligenter Parkraumbewirtschaftung (+) ☐ Verkehrsflächenanteil für den motorisierten Verkehr max. 10 % der Plangebietsfläche (+) ☐ Ausbau der Straßen als Mischverkehrsfläche, kein Durchgangsverkehr (+) ☐ E-Mobilität / Ladeinfrastruktur mit Nachweis über die Netzkapazität (+) ☐ Verbesserung der fußläufigen Durchwegung für die Öffentlichkeit im Quartier (+) ☐ Keine Flächen für Sharing-Angebote vorhanden (-) ☒ Kein Mobilitätskonzept vorhanden (-) ☐ Verschlechterung der fußläufigen Durchwegung für die Öffentlichkeit im Quartier (-)		Hierauf kann im Rahmen der Bebauungsplanänderung kein Einfluss genommen werden. Es gelten die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen.
---	---	---	--

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 2

Plus (Anzahl)		Minus (Anzahl)		Erläuterungen / verbal-argumentative Zusatzbewertung
				Im Rahmen der Änderung werden nur Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geändert, darüber hinaus wird weiterhin der bestehende Bebauungsplan angewendet. . Somit ist durch die Bebauungsplanänderung weder eine Verbesserung noch eine Verschlechterung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu erwarten. Durch die Änderung kann somit kein weiterer Einfluss auf künftige Baumaßnahmen genommen werden. Alle weiteren Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Positiv ist, dass durch einen Neubau von Gebäuden die
0	0	1	1	

				Vorgaben des Landes für Solaranlagen und die städtischen Vorgaben zur Dachbegrünung zum Tragen kommen werden.

Planungsphase 3: Umsetzung

a) Klimaschutz und Klimaanpassung im Bebauungsplan

Festsetzung	Gesetzliche Grundlage		Ziel, Festsetzungsmöglichkeit, Maßnahme	Geplante Festsetzung und deren Begründung
Festsetzungen zu Art (WA, WR, GE etc.) und Maß (GRZ, GFZ, etc.) der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO		Steuerung baulicher Dichte, Erhalt bzw. Schaffung von Freiflächen, Versiegelung beschränken	☐ ja ☒ nein
			Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit auch des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen / Grünflächenanteil	☐ ja ☒ nein
Festsetzen der Bauweise, der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (in Form von Baulinien und Baugrenzen) sowie der Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2-3 BauGB, konkretisiert durch §§ 22 und 23 BauNVO		Gebäude so ausrichten, dass Frischluftkorridore erhalten bleiben	☐ ja ☒ nein
			Optimierte Ausrichtung zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie und geringe gegenseitige Verschattung, Kompaktheit	☐ ja ☒ nein
Festsetzen von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB		Erhalt bzw. Schaffung von Freiflächen, Berücksichtigung von Luftleit- und Abflussbahnen; Versiegelung beschränken	☐ ja ☒ nein
			Vermeidung der Verschattungen von Dachflächen	☐ ja ☒ nein
Festsetzungen von Flächen für die Energieversorgung und für CO ₂ -sparende Energieversorgungskonzepte	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21 BauGB		Bereitstellung ausreichender Flächen für klimaverträgliche Energieversorgung Beispiel: BHKW-Standort für Nahwärmenetz	☐ ja ☒ nein
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB		Schaffung von Niederschlags-zwischenspeichern (z.B. Mulden, Rigolen, Zisternen) und Notwasserwegen für Starkregenereignisse	☐ ja ☒ nein
Festsetzen von öffentlichen und privaten Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		Erhalt bzw. Schaffung von Grünflächen, „Durchgrünung“ von Siedlungen positive Beeinflussung des Stadtklimas	☐ ja ☒ nein

Festsetzen von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB		Festsetzen von dezentralen Systemen, z.B. der Mulden- oder Grabenentwässerung (in Kombination mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 – 15); schriftliche Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung (z.B.: von Zufahrten, Terrassen oder Stellplätzen)	☐ ja ☒ nein
Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB		Einsatz erneuerbarer Energien zur Begrenzung von CO ₂ -Emissionen Strom: z.B. Solarenergie Wärme: z.B. Solarenergie, Geothermie, Biomasse	☐ ja ☒ nein
Festsetzen von Schutzflächen die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB		Maßnahmen zum Schutz vor Auswirkungen des Klimawandels wie z.B. Schutzstreifen zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen	☐ ja ☒ nein
Festsetzen von Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen etc. für einzelne Flächen oder Teile baulicher Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB		Festsetzen von Dach- und Fassadenbegrünungen, Erhalt und Neuanpflanzung von Bäumen, Verbesserung des Kleinklimas zur Entlastung hitzeexponierter Bereiche	☐ ja ☒ nein
Festsetzen, dass Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur unter der Geländeoberfläche hergestellt oder dass sie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht hergestellt werden dürfen	§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 BauNVO oder § 23 Abs. 5 BauNVO		Versiegelung beschränken	☐ ja ☒ nein
Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung etc.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW		Nutzung der Dachflächen für Solarenergie und/oder Dachbegrünung optimieren	☐ ja ☒ nein
Zulässige Anlagen für erneuerbare Energien ergeben sich aus den Baugebietsvorschriften der BauNVO. Eventuell sind Ausnahmen zuzulassen (oder Zulassung als Nebenanlage)	§§ 1-11 und § 14 BauNVO		Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen	☐ ja ☐ nein

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 3 a)

Erläuterungen Im Rahmen der Änderung werden nur Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geändert, darüber hinaus wird weiterhin der bestehende Bebauungsplan angewendet. Durch die Änderung kann somit kein weiterer Einfluss auf künftige Baumaßnahmen genommen werden. Alle weiteren Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.
Was ist in der nächsten Planungsphase zu beachten? Es ist kein Vertrag vorgesehen.

b) Klimaschutz und Klimaanpassung in vertraglichen Regelungen

Ziel	Vereinbarungen (Beispiele)	Erläuterung
Realisierung energetischer Baustandards 	☐ Energetische Baustandards über gesetzlichen Standard hinaus ☐ Cradle2Cradle (+)	
Effiziente Energieversorgung 	☐ Vorgabe bestimmter Heizungsanlagen (z.B. Brennwertechnik bei bestehender Gasversorgung) ☐ Anschluss- und Benutzungsverpflichtungen für Fern- oder Nahwärmeeinrichtungen ☐ Sicherung von Versorgungsflächen und -leitungen ☐ Festlegung zentrale/dezentrale Wärmeversorgung ☐ Festlegung Wahl des Energieträgers ☐ Effiziente Speicherung und Verteilung der Wärme ☐ Festlegung eines regenerativen Anteils der Energieversorgung	
Nutzung erneuerbarer Energien zur Strom- und Wärmeerzeugung 	☐ Verpflichtung zu aktiver Solarenergienutzung oder andere erneuerbare Energien	
Durchlüftung 	☐ Nachweise zum Einfluss der Planung auf lokale Durchlüftungssituationen, Auswirkungen auf die Kalt-/Frischluftversorgung	
Frei-/Grünflächengestaltung  	☐ Erhaltung/Entwicklung/Gestaltung von Grünflächen ☐ Begrünung von Stellplätzen/Tiefgaragen ☐ Dach- und Fassadenbegrünungen ☐ Baumsatzpflanzungen ☐ Vorschreiben wasserdurchlässiger Bodenbeläge (Entsiegelung) ☐ Bewirtschaftung des Regenwassers	

Umsetzung / Sicherung 	☐ Bindung an die Ziele eines Mobilitätskonzeptes (sofern eines vorliegt) ☐ Bindung an die Ziele eines Energiekonzeptes (sofern eines vorliegt) ☐ Bindung an ein Verfahren zur Überprüfung der Standards (Qualitätssicherung) ☐ Teilnahme an Förderprogrammen ☐ Vertragsstrafen bei Abweichungen	
---	--	--

Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 3 b)

Erläuterungen Es ist kein Vertrag vorgesehen.
