

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.	Gesambedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

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

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

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
- 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)