

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/1154/WP17-1
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35000-2016
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	21.05.2019
		Verfasser:	FB 61/010 // Dez. III
Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 516 - Diemstraße - (Heidbendenstraße) für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Adenauerallee und Wilhelm-Pitz-Weg hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
19.06.2019	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zur Teilaufhebung der Bebauungsplanes Nr. 516 zur Kenntnis.

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

Der Rat der Stadt beschließt weiterhin die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 516 -Diemstraße- (Heidbendenstraße) für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Adenauerallee und Wilhelm-Pitz-Weg gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

FB61/1003/WP17 – Teilaufhebungs- und Offenlagebeschluss sowie

FB61/1154/WP17 – Bericht über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs. 2 BauGB einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.09.2016 die Verwaltung beauftragt, für das Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 516 zwischen Adenauerallee, Heidbendenstraße und Wilhelm-Pitz-Weg den Bebauungsplan aufzuheben und hierzu die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat sich diesem Beschluss am 28.09.2016 aus bezirklicher Sicht angeschlossen.

Mit dieser Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 516 steht das ehemals als Sportplatz genutzte Gebiet im straßenbegleitenden Bereich für Wohnnutzung zur Verfügung, der restliche Teil des Aufhebungsbereichs wird planungsrechtlich als Außenbereich beurteilt und kann als Renaturierungsbereich aufgewertet werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 06.03.2017 bis 17.03.2017 stattgefunden. Die Planung war in diesem Zeitraum zur Einsichtnahme ausgestellt, zudem bestand in einer Anhörungsveranstaltung am 16.03.2017 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Der Planungsausschuss hat sich am 06.09.2018 mit dem Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung beschäftigt und dem Rat der Stadt empfohlen, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen. Weiterhin beschloss er gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Aufhebungsverfahrens und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 516 -Diemstraße- (Heidbendenstraße).

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hatte am 29.08.2018 einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 29.10.2018 bis 30.11.2018 statt.

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

Am 09.05.2019 hat der Planungsausschuss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung beraten und dem Rat der Stadt empfohlen, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden

konnten, zurückzuweisen und die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 516 -Diemstraße- (Heidbendenstraße) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat in ihrer Sitzung am 29.04.2019 aus bezirklicher Sicht eine gleichlautende Empfehlung ausgesprochen.

Anlage/n:

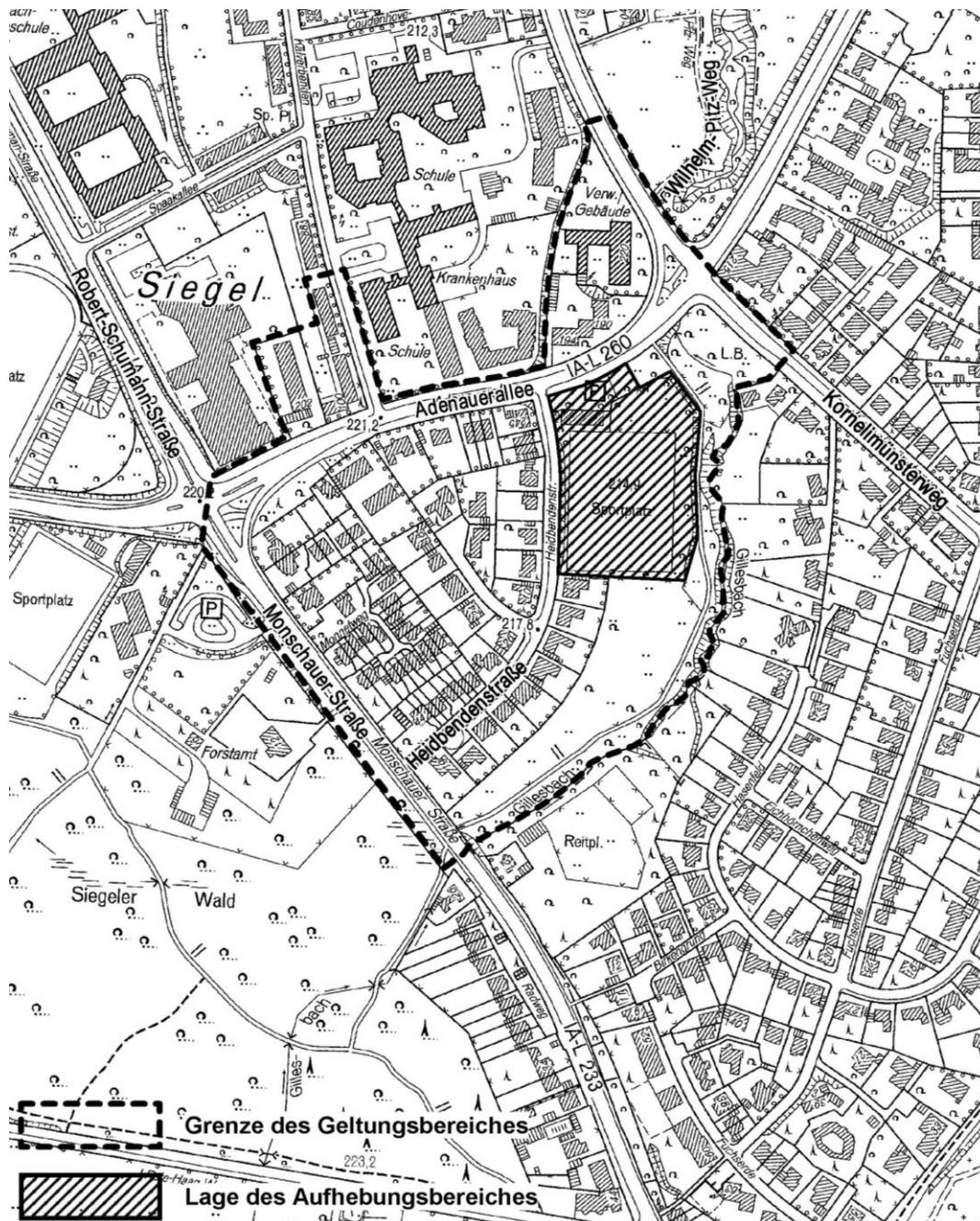
Begründung zur Teilaufhebung

Begründung

Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 516 -Diemstraße- (Heidbendenstraße)

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

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



Inhaltsverzeichnis

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

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

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

Das ebene Sportplatzgelände ist in das zum Bach leicht abfallende Gelände eingefügt worden. Der Sportplatz liegt etwa 2 m tiefer als die Heidbendenstraße.

1.1 Beschreibung des Plangebietes

1.2 Regionalplan

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

1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

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

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

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

1.4 Landschaftsplan

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

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

Dieser Schutzbereich hat weiterhin Bestand.

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

1.5 Bestehendes Planungsrecht

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

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

2. Anlass der Planung

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

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

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Allgemeine Ziele

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

3.2 Ziel der Planung

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

3.3 Erschließung

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

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

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

Die Entwässerung ist gesichert.

4. Begründung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes

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

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

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Lage und Situation des Plangebietes

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

5.1.2 Inhalt und Ziele des B-Plans

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

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

5.1.3 Planungsrechtliche Einbindung

Regionalplan

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

Flächennutzungsplan (FNP)

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

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

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Landschaftsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.5 Ziele des Umweltschutzes

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

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

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Schutzgut Mensch

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

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

5.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

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

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

5.2.3 Schutzgüter Boden und Fläche

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

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

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

5.2.4 Schutzgut Wasser

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.5 Schutzgüter Luft und Klima, Klimawandelanpassung

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

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

5.2.6 Schutzgut Landschaft

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



Abbildung LSG (hellgrün) und LB Gillesbachtal

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

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

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

5.2.8 Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter

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

5.2.9 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung des BP

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

5.2.10 Nullvariante

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

5.2.11 Alternativplanung

Es wurden keine Alternativplanungen durchgeführt.

5.3 Grundlagen

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

5.4 Monitoring

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

5.5 Zusammenfassung

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

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

5.6 Auswirkungen der (Aufhebungs-)Planung

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

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

5.7 Kosten

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

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

6. Auswirkungen der Planung

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

7. Kosten

Siehe Kapitel 5.7

8. Plandaten

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