

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1357/WP17 Status: öffentlich AZ: 35016-2019 Datum: 14.01.2020 Verfasser: Dez. III / FB 61/100									
Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 - Niederforstbacher Straße/ Beckerstraße - zwischen Niederforstbacher Straße, Zehntweg, Im Kollenbruch und Vennbahntrasse hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB - Empfehlung zum Änderungsbeschluss										
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>05.02.2020</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Brand</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>06.02.2020</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	05.02.2020	Bezirksvertretung Aachen-Brand	Anhörung/Empfehlung	06.02.2020	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
05.02.2020	Bezirksvertretung Aachen-Brand	Anhörung/Empfehlung								
06.02.2020	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Offenlage zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und die Änderung Nr. 144 - Niederforstbacher Straße/Beckerstraße - des Flächennutzungsplanes 1980 zu beschließen.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Rat, die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 - Niederforstbacher Straße/Beckerstraße- zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Offenlage zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und die Änderung Nr. 144 - Niederforstbacher Straße/Beckerstraße - des Flächennutzungsplanes 1980 zu beschließen.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Rat, die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 - Niederforstbacher Straße/Beckerstraße- zu beschließen.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Verfahrens zur Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplans 1980

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der FNP AC*2030 Neuaufstellung	vom 23.06.2014 bis 01.08.2014	(FNP)
Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange im Rahmen der FNP AC*2030 Neuaufstellung	vom 23.06.2014 bis 01.08.2014	(FNP)

Anmerkung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Neuaufstellung wurde auch der Planbereich der Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes betrachtet und diskutiert.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	12.06.2017 bis 17.07.2017	(Bplan)	
Termin der öffentlichen Anhörung	14.06.2017	(Bplan)	
Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange	12.06.2017 bis 17.07.2017	(Bplan)	
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss Bezirk	02.05.2018	FB 61/0929/ WP17	(FNP/BPlan)
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss PLA	17.05.2018	FB 61/0929/ WP17	(FNP/BPlan)
Öffentliche Auslegung	09.07.2018 bis 10.08.2018	(FNP/BPlan)	
Beteiligung der Behörden /Träger öffentlicher Belange	09.07.2018 bis 10.08.2018	(FNP/BPlan)	

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand hat in ihrer Sitzung am 02.05.2018 den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Kenntnis genommen und einstimmig den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss unter Berücksichtigung von 13 Zusatzpunkten zum Bebauungsplanverfahren empfohlen.

Sie empfahl dem Planungsausschuss einstimmig, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Änderung Nr. 144 - Niederforstbacher Straße/Beckerstraße - des Flächennutzungsplanes 1980 in der vorgelegten Fassung öffentlich auszulegen.

Der Planungsausschuss hat sich am 17.05.2018 dieser Empfehlung angeschlossen und die öffentliche Auslegung einstimmig beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 - Niederforstbacher Straße/Beckerstraße - wurde als Parallelverfahren zum gleichnamigen Bebauungsplan Nr. 978 in der Zeit vom 09.07.2018 bis einschließlich zum 10.08.2018 durchgeführt.

In der Sitzung vom 05.12.2018 hat die **Bezirksvertretung Brand** das Ergebnis der öffentlichen Auslegung einstimmig zur Kenntnis genommen und dem Rat der Stadt Aachen empfohlen, die

Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 - Niederforstbacher Straße/Beckerstraße - zu beschließen.

Der **Planungsausschuss** schloss sich dieser Beschlussfassung in seiner Sitzung am 06.12.2018 ebenfalls einstimmig an und sprach die Empfehlung zum Beschluss der Änderung Nr. 144 - Niederforstbacher Straße/Beckerstraße - durch den Rat aus.

Der **Rat** beschloss in seiner Sitzung am 12.12.2018 die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 - Niederforstbacher Straße/Beckerstraße - .

Mit Schreiben vom 26.02.2019 wurden die Verfahrensunterlagen im Original mit dem dazugehörigen Verfahrensplan (Original und Kopie) der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung vorgelegt.

Im Verlauf der Prüfung durch die Bezirksregierung Köln wurde mit Mail vom 16.05 und 17.05.2018 die Versagung der Genehmigung der Änderung Nr. 144 in Aussicht gestellt. Der Verwaltung der Stadt Aachen wurde Gelegenheit geboten hierzu Stellung zu nehmen. Mit Schreiben vom 24.05.2019 übersandte die Stadt Aachen per E-Mail eine Gegendarstellung zum Ergebnis der Prüfung gemäß §6 BauGB durch die Bezirksregierung Köln.

Mit Schreiben vom 28.05.2019 sprach die Bezirksregierung Köln trotz ausführlicher Stellungnahme die Versagung der Genehmigung der Änderung Nr. 144 aus. Begründet wurde die Versagung damit, dass bestimmte Anforderungen bei der öffentlichen Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung gemäß §3 (2) BauGB nicht zur Genüge berücksichtigt wurden und hierdurch eine hinreichende Anstoßwirkung hinsichtlich der Öffentlichkeit nicht gegeben sei.

Mit Schreiben vom 24.06.2019 wurde Klage von Seiten der Stadt Aachen gegen die Bezirksregierung Köln beim Verwaltungsgericht Aachen erhoben und beantragt, „die Beklagte zu verurteilen, unter Aufhebung der Versagung vom 28.05.2019, die am 12.12.2018 vom Rat der Stadt Aachen beschlossene 144. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Aachen gemäß §6 BauGB zu genehmigen“.

Da bis zum heutigen Tag kein Termin zur Erörterung der Angelegenheit oder mündlichen Verhandlung anberaumt wurde, ist das Verfahren weiterhin anhängig.

Der Stadt Aachen ist aufgrund der Größe und Bedeutung des Plangebietes für die wohnbauliche Entwicklung der Stadt an einer möglichst schnellen und abschließenden Rechtssicherheit der Planung gelegen, weswegen entschieden wurde, das Verfahren zur Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 – Niederforstbacher Straße/Becker Straße –an bereiter Stelle wieder aufzunehmen. Aus diesem Grund erfolgte eine erneute öffentliche Bekanntmachung unter Berücksichtigung der von der Bezirksregierung Köln benannten Grund, die für die Versagung der Genehmigung maßgeblich waren sowie die wiederholte öffentliche Auslegung der Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes im Zeitraum vom 30.09.2019 bis 31.10.2019.

Neben den Originalunterlagen lagen alle erforderlichen Unterlagen und wesentlichen bereits vorliegenden umweltrelevanten Informationen in diesem Zeitraum aus. Zusätzlich wurden die Verfahrensunterlagen auf der Internetseite der Stadt Aachen bereitgestellt, zur Einsicht und zum Herunterladen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Im Zeitraum vom 30.09.2019 bis 31.10.2019 wurden zwei Eingaben aus der Bürgerschaft eingereicht. Beide Eingaben beziehen sich auf die konkrete Planung und das Planungskonzept des

Bebauungsplans Nr. 978. Da dieses Verfahren bereits abgeschlossen ist können diese Eingaben hier keine Berücksichtigung finden.

Bezüglich der Änderung des Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 ist keine Eingabe eingegangen. Im Übrigen sind auch im Rahmen der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3(2) BauGB, die in der Zeit vom 09.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018 stattgefunden hat, keine Eingaben erfolgt. (siehe hierzu Vorlage FB 61/1083/WP17) .

Die beiden Eingaben zur zweiten öffentlichen Auslegung sind in den Anlagen im Abwägungsdokument zur Öffentlichkeitsbeteiligung zur Kenntnis beigefügt.

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

Parallel zur Öffentlichkeit wurden in der Zeit vom 09.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018 insgesamt 28 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange an den beiden parallel laufenden Bauleitplanverfahren, dem Bebauungsplan Nr. 978 und der Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 - Niederforstbacher Straße/Becker Straße - beteiligt. Davon haben acht Behörden planungsrelevante Stellungnahmen abgegeben, die beim Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan-verfahren Nr. 978 berücksichtigt wurden.

Zur Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplans 1980 - Niederforstbacher Straße/Becker Straße - wurden seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange keine Eingaben gemacht.

Eine zweite Beteiligung der Behörden und Träger war nicht notwendig, da bezüglich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keinerlei Beanstandung seitens der Bezirksregierung Köln erfolgt war.

4. Empfehlung zum Änderungsbeschluss

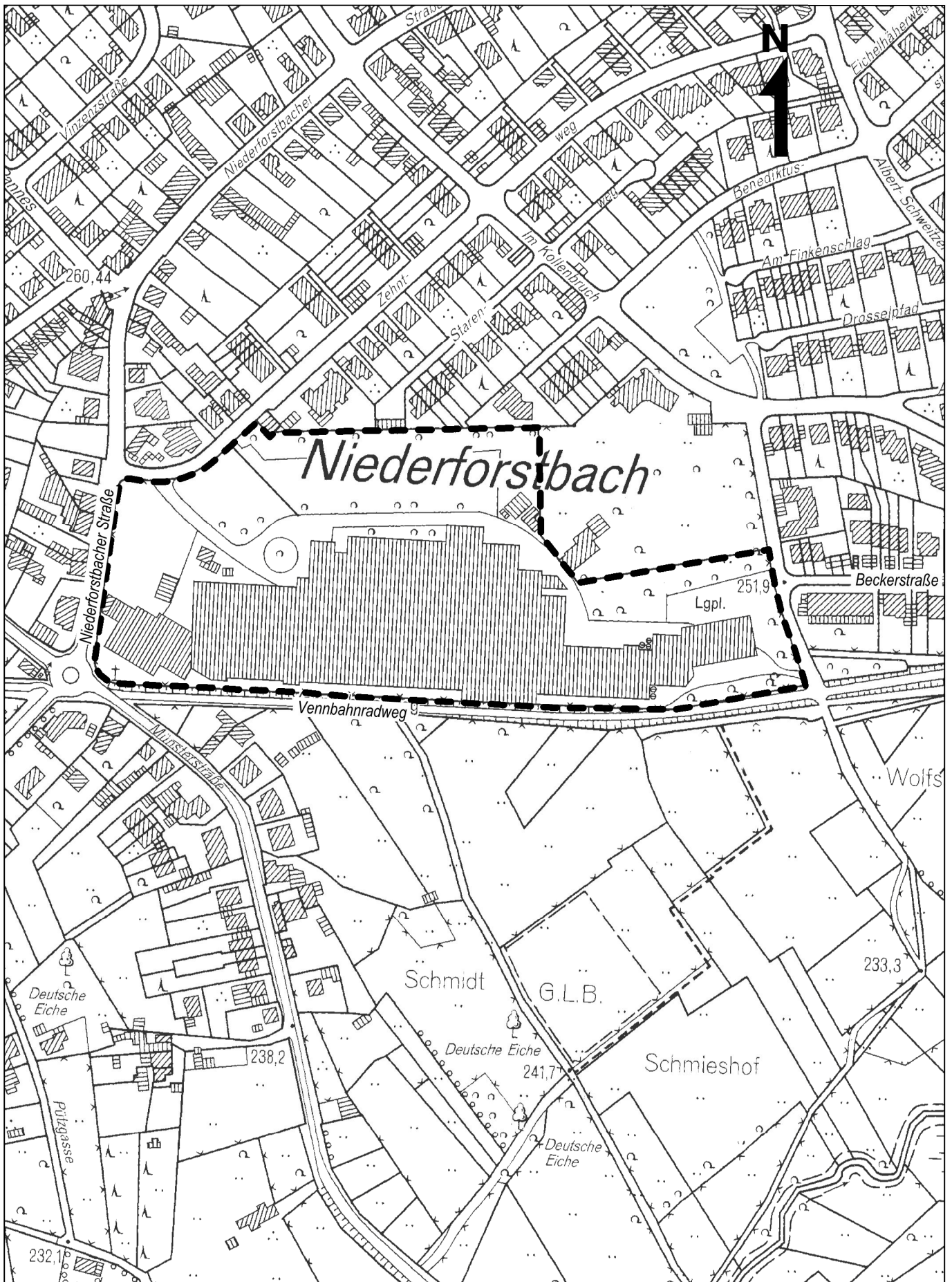
Durch die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplans 1980 - Niederforstbacher Straße/Becker Straße - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen geschaffen werden. Nach den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung führen die Eingaben der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht zu einer Änderung des Verfahrensplans der Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 - Niederforstbacher Straße/Beckerstraße-.

Als Ergebnis der Offenlage empfiehlt die Verwaltung nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 - Niederforstbacher Straße/Beckerstraße - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Verfahrensplan FNP-Änderung Nr. 144
4. Umgebungsplan
5. Begründung mit Umweltbericht zur FNP-Änderung Nr. 144
6. Zusammenfassende Erklärung FNP-Änderung Nr. 144
7. Abwägungsvorschlag zu den Eingaben der Beteiligung der Öffentlichkeit 2018
8. Abwägungsvorschlag zu den Eingaben der Beteiligung der Öffentlichkeit 2019
9. Abwägungsvorschlag zu den Eingaben der Beteiligung der Behörden

FNP-Änderung Niederforstbacher Straße / Beckerstraße



FNP-Änderung Niederforstbacher Straße / Beckerstraße



Änderung Nr.144 des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen

Bereich Niederforstbacher Straße / Beckerstraße

M 1 : 15.000



Bisherige Darstellungen

Hauptplan



Neue Darstellungen

Hauptplan

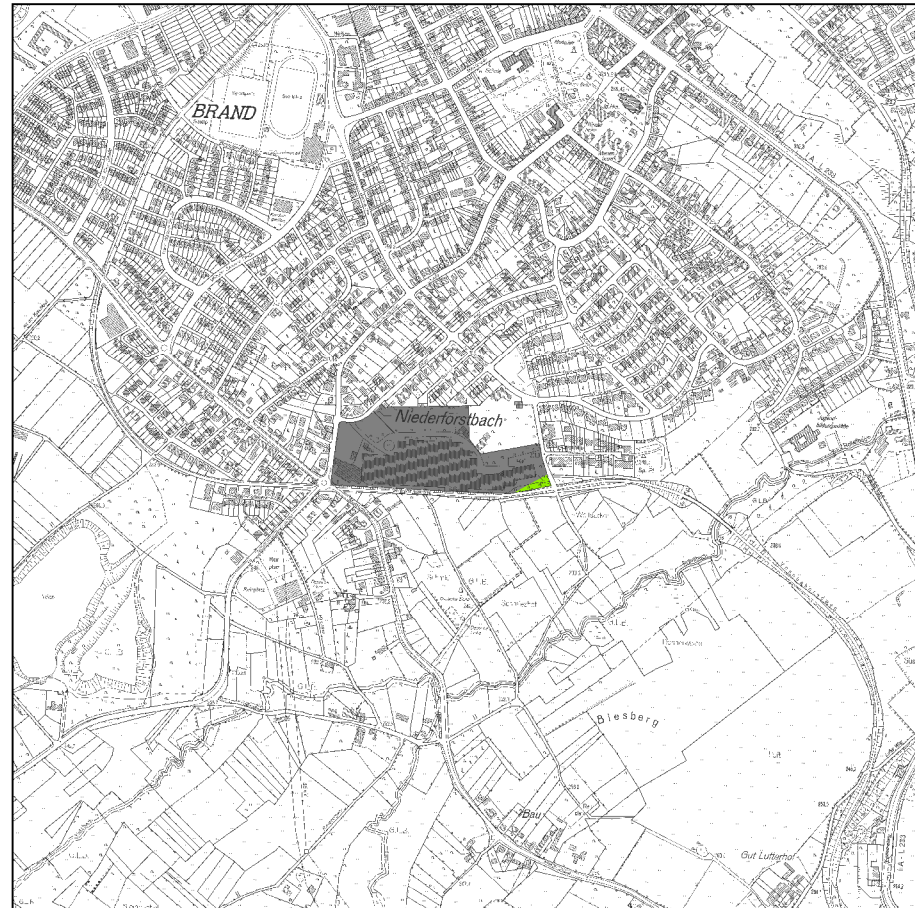


Darstellungen

- Wohnbauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Flächen für die Landwirtschaft

<p>Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: April 2018) und des städtebaulichen Entwurfs.</p> <p>Aachen, den 20. 04. 2018</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Baudezernat In Vertretung Werner Wingefeld</p> <p>FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Im Auftrag Chr. Schaffert</p> <p>FB Geoinformation und Bodenordnung Im Auftrag Preuth</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches durch den Planungsausschuss der Stadt Aachen am 17. 05. 2018 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.</p> <p>Aachen, den 02. 07. 2018</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag N. Chr. Schaffert</p>	<p>Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 09. 07. 2018 bis 10. 08. 2018 öffentlich ausgelegen.</p> <p>Aachen, den 13. 08. 2018</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag N. Chr. Schaffert</p>	<p>Aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Planungsausschuss der Stadt Aachen in seiner Sitzung am ... 201 beschlossen, diesen Plan zu ändern und erneut öffentlich auszulegen.</p> <p>Der geänderte Plan hat gemäß § 4a (3) des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... 201 bis ... 201 erneut öffentlich ausgelegen.</p> <p>Aachen, den ... 201</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag</p>
<p>Dieser Plan ist vom Rat der Stadt Aachen am 12. 12. 2018 beschlossen worden.</p> <p>Aachen, den 14. 12. 2018</p> <p>Der Oberbürgermeister In Vertretung M. Sicking</p>	<p>Dieser Plan wurde gemäß § 6 (1) des Baugesetzbuches am ... 201 zur Genehmigung vorgelegt.</p> <p>Zu diesem Plan gehört die Genehmigung vom ... 201.</p> <p>Az.: Köln, den ... 201</p> <p>Die Bezirksregierung Im Auftrag</p>	<p>Es wird bestätigt, dass die Flächennutzungsplanänderung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet worden sind.</p> <p>Dieser Plan ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen in seiner Sitzung am ... 201 der Genehmigungsaufgabe beigetreten ist.</p> <p>Aachen, den ... 201</p> <p>Der Oberbürgermeister</p>	<p>Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 6 (5) des Baugesetzbuches ist am ... 201 erfolgt.</p> <p>Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung wird diese Änderung wirksam.</p> <p>Aachen, den ... 201</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag</p>

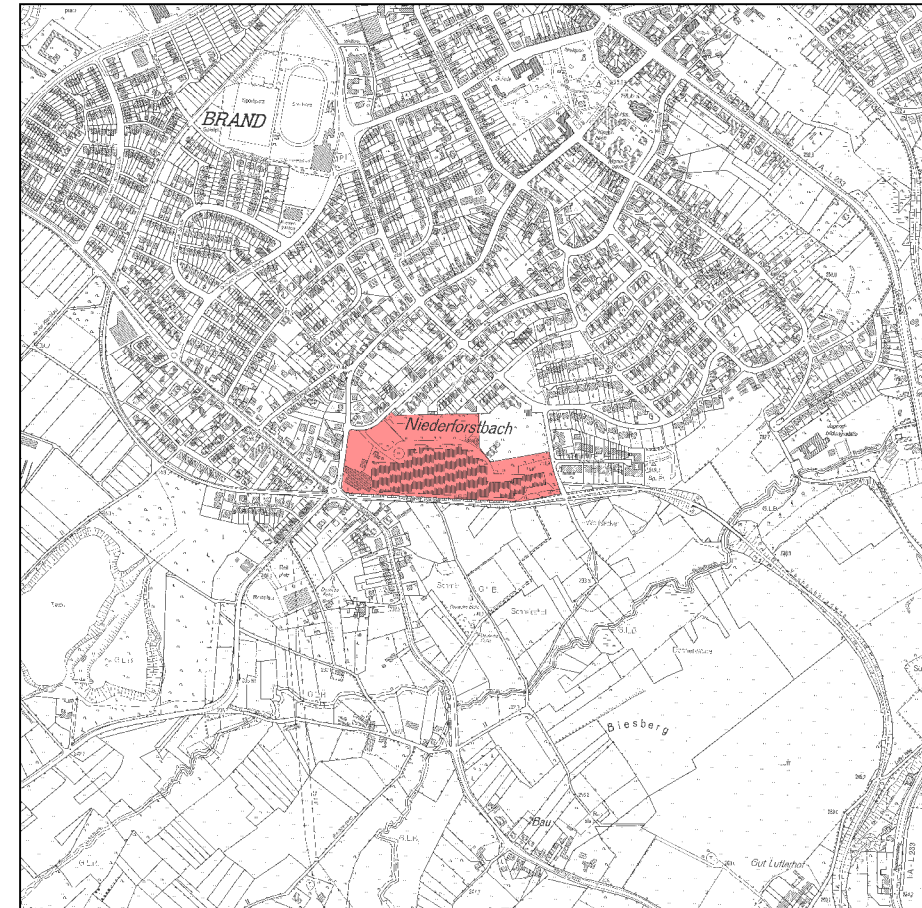
Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen Bereich Niederforstbacher Straße / Beckerstraße



Bisher geltender Inhalt für den zu ändernden Bereich






M 1 : 15.000



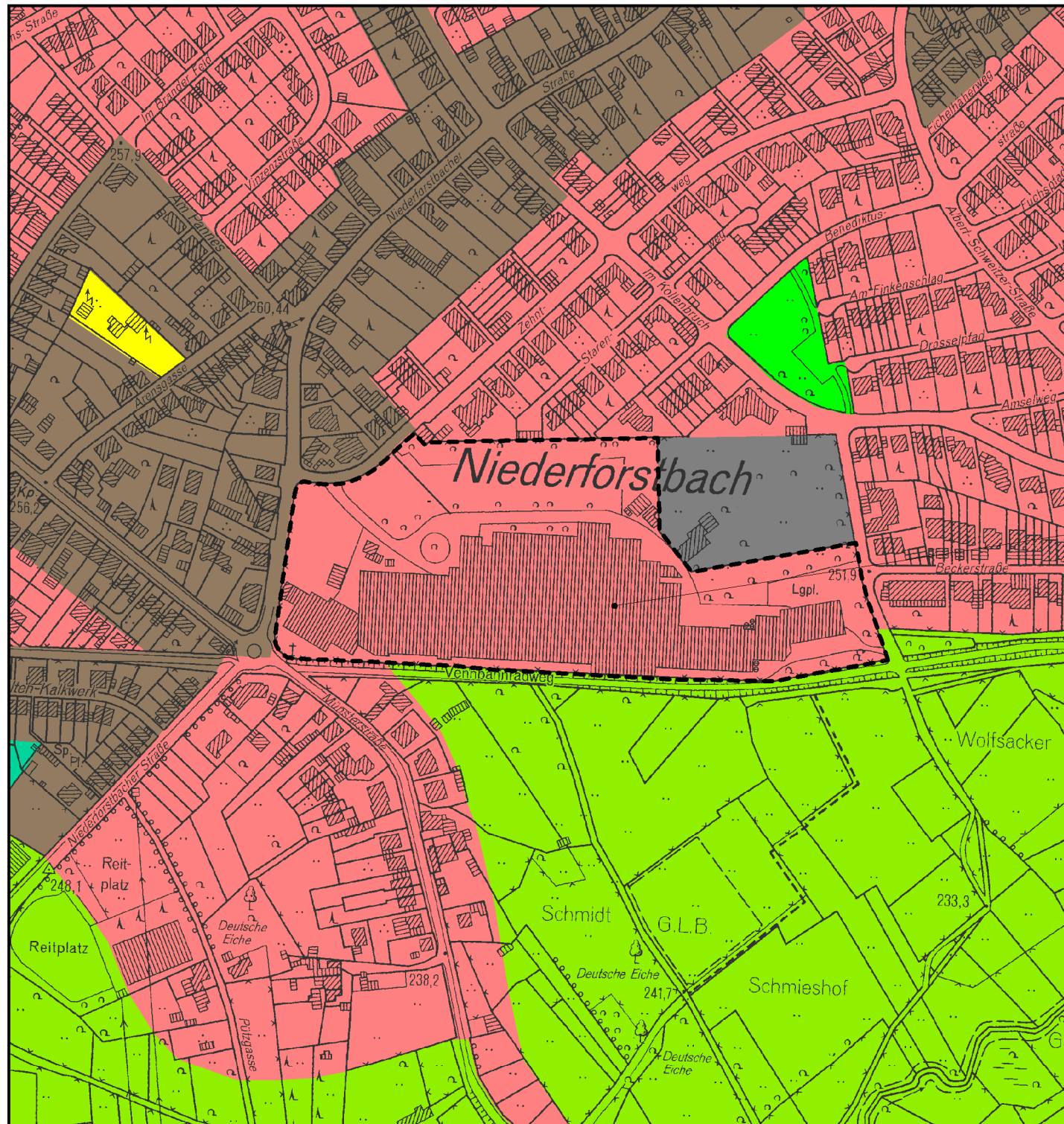
Neuer Inhalt für den geänderten Bereich

1. Darstellungen

-  Wohnbauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Flächen für die Landwirtschaft

Stark vergrößerter Ausschnitt der geplanten neuen Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Aachen.

Bereich Niederforstbacher Straße / Beckerstraße

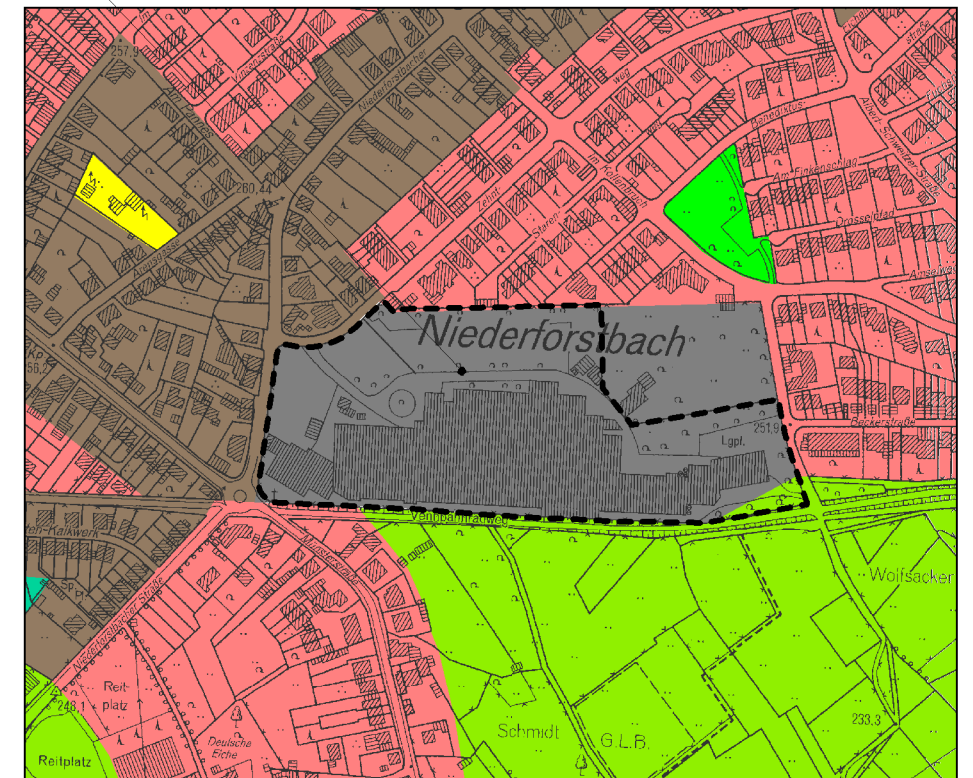


1. Darstellungen

-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Grünflächen
-  Flächen für die Forstwirtschaft
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Flächen für Versorgungsanlagen

neue Darstellung

aktuelle Darstellung



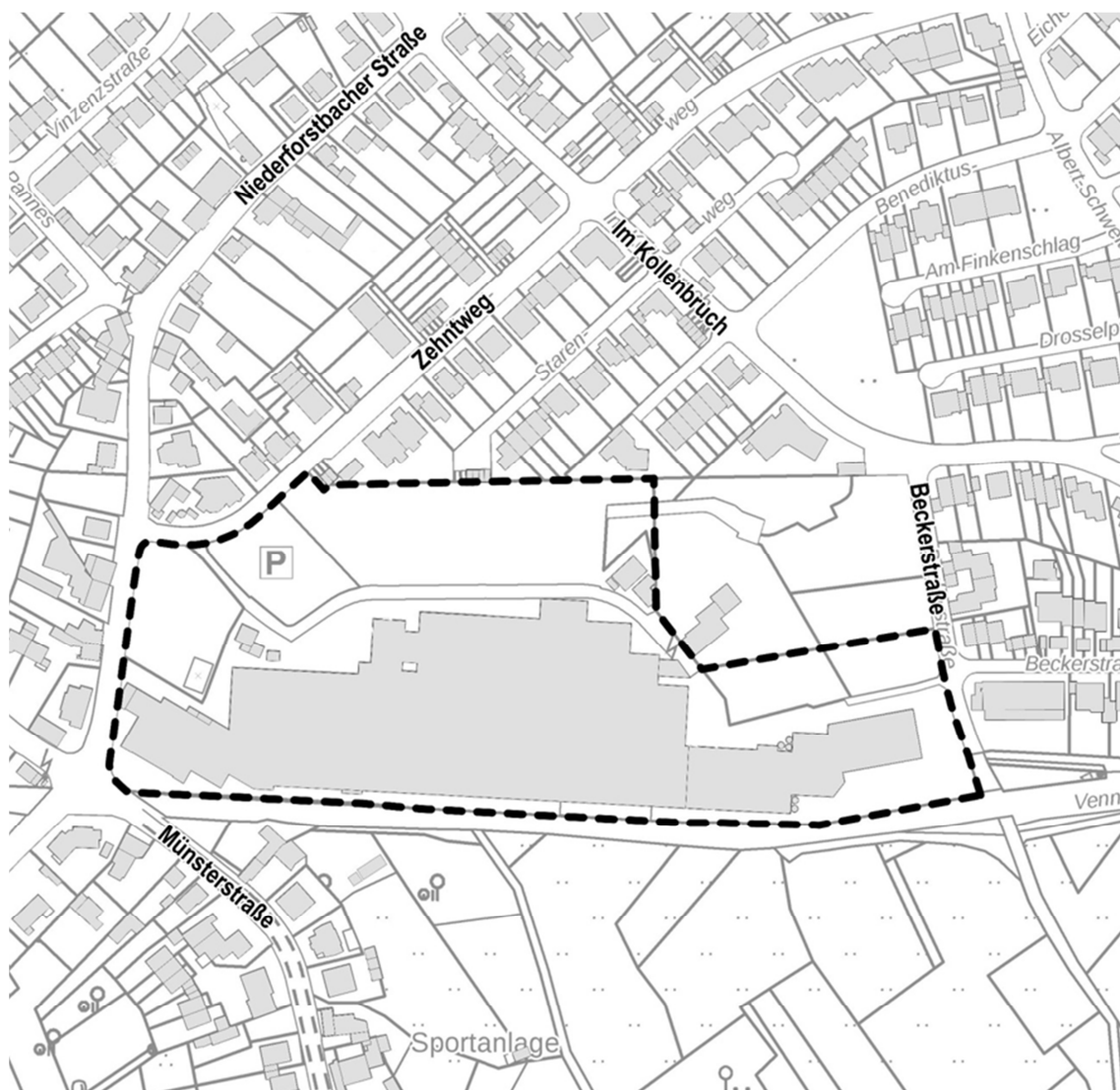
Hinweis:
Die hier dargestellte Karte soll der besseren Lesbarkeit dienen. Sie ist unmaßstäblich und nicht parzellenscharf !

Begründung mit Umweltbericht zur Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen

- Niederforstbacher Straße / Beckerstraße –

im Stadtbezirk Aachen-Brand

für den Bereich zwischen Niederforstbacher Straße, Zehntweg, Im Kollenbruch und Vennbahnstraße



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis**Teil A Flächennutzungsplanbegründung**

Ziel, Zwecke und wesentliche Auswirkungen (gem. § 2a Nr. 1 BauGB)

1. Planung	4
2. Derzeitige Situation	4
3. Darstellungen des Regionalplanes	5
4. Aussagen Masterplan Aachen* 2030	5
5. Flächennutzungsplan 1980 (FNP)	5
5.1. Neuaufstellung Flächennutzungsplan Aachen*2030	5
5.2. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
6. Landschaftsplan 1988	6
6.1. Änderungen des Landschaftsplanes	6
7. Bestehendes Planungsrecht	6
8. Sanierungssatzung Aachen - Brand	6
9. Zentren- und Nahversorgungskonzept	6
10. Auswirkungen der Planung	7
11. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	8
12. Beteiligung der Bezirksregierung Köln	8

Teil B Umweltbericht

1. Beschreibung des Änderungsbereiches und Ziel und Zweck der Änderung	10
2. Planungsrechtliche Einbindung	10
2.1. Regionalplan	10
2.2. Flächennutzungsplan 1980	10
2.3. Landschaftsplan 1988	11
2.4. Bestehendes Planungsrecht.....	11
2.5. Sanierungssatzung Aachen-Brand.....	11
2.6. Zentren- und Nahversorgungskonzept	11
2.7. Masterplan Aachen* 2030	11
3. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung	12
3.1. Schutzgut Mensch.....	12
3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt	12
3.3. Schutzgut Boden	13
3.4. Schutzgut Fläche.....	14
3.5. Schutzgut Wasser	15
3.6. Schutzgut Luft und Klima.....	16
3.7. Schutzgut Landschafts- und Stadtbild	16
3.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	16
3.9. Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter.....	16

4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	17
4.1. Bei Durchführung der Planung	17
4.2. Nullvariante	17
4.3. Alternativplanung.....	17
5. Grundlagen	17
6. Monitoring	18
7. Zusammenfassung	18
8. Verfahrensvermerk und Unterschrift	18

Teil A Flächennutzungsplanbegründung

Ziel, Zwecke und wesentliche Auswirkungen (gem. § 2a Nr. 1 BauGB)

1. Planung

Die Tuchfabrik Becker in Aachen-Brand wurde 1950 errichtet und in den nachfolgenden Jahrzehnten durch Erweiterungsbauten vergrößert. Abschließend verfügte der Gebäudekomplex über eine Nutzfläche von ca. 5,4 ha auf einer ca. 2,3 ha großen, bebauten Fläche. Die Tuchfabrik war ein bedeutender Arbeitgeber der Region und für die Stadt Aachen von zentraler Bedeutung. Im Jahr 2012 wurde die Produktion im Rahmen des Liquiditätsverfahrens der Becker Textil GmbH eingestellt. Mit Schreiben vom 24.03.2014 wurde dem Fachbereich Umwelt die ordnungsgemäße Stilllegung der nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen zur Textilveredelung und zum Färben sowie die Anlage zur Textilveredelung der Becker Textil GmbH von der Bezirksregierung Köln angezeigt.

Die Tuchfabrik Becker soll zurückgebaut werden und im Zuge des Vorhabens die Flächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen genutzt werden. Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche und architektonische Wohngebietsentwicklung zu schaffen unter Inanspruchnahme brachliegender Gewerbeflächen der ehemaligen Tuchfabrik im Aachener Stadtteil Brand. Zu diesem Zweck wird die als Zäsur wirkende Brachfläche einer Wohnbebauung zugeführt und in das Plangebietsumfeld, bestehend aus Wohnbebauung, eingefügt. Mit der Realisierung eines Bebauungsplanes soll der Deckung des steigenden Wohnraumbedarfes im Aachener Stadtgebiet Rechnung getragen werden. Zur Umsetzung der beschriebenen städtebaulichen Ziele und zur Neuplanung von Wohngebietsflächen an diesem Standort, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringerschließung von der Niederforstbacher Straße und dem Zehntweg. Von dieser Haupteerschließung gehen Stichwege in nördlicher und südlicher Richtung ab. Mittig sind Verbindungswege und -straßen in Nord - Süd - Richtung angeordnet. Dadurch wird die Durchquerung des Gebietes in Nord - Süd - Richtung gewährleistet. Zur Beckerstraße wird eine Nebenerschließung angeordnet, von der wiederum Stiche in Nord - Südrichtung verlaufen.

Der für das Plangebiet geltende Flächennutzungsplan 1980 stellt den Bereich als **gewerbliche Baufläche** und für einen Teilbereich im Südosten, zum Vennbahnweg hin als **landwirtschaftliche Fläche** dar. Hinsichtlich des Entwicklungsgebotes gemäß §8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Bebauungsplan setzt für den in Rede stehenden Bereich Wohnbaufläche fest und steht somit im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans 1980. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, müssen die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes 1980 in die Darstellungen als **Wohnbaufläche** geändert werden.

2. Derzeitige Situation

Das ca. 5,4 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteiles Brand / Niederforstbach der Stadt Aachen. Es wird im Westen durch die Niederforstbacher Straße mit dem Kreuzungsbereich der Münsterstraße, der südwestlich liegt, im Norden durch den Zehntweg sowie die Garten und Garagenanlagen der Wohnbebauung am Zehntweg, Starenweg und der Benediktusstraße, nordöstlich durch eine Einzelhausbebauung mit einer großzügigen privaten Gartenanlage, im Osten durch die Beckerstraße und im Süden durch den Vennbahnweg begrenzt.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Brand, Flur 18 und umfasst die Flurstücke, 1665, 1666, 1840 und 1979 bis 1985. Die Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich durch Wohnbebauung mit den notwendigen Erschließungsstraßen geprägt. Südlich des Vennbahnweges, der einen überregionalen Freizeit- und Erholungscharakter hat, grenzt gemäß des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV 2016) der Freiraum LR - V - 003 Kornelimünster - Vennvorland an. Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden um ca. 9 m an. Im Plangebiet liegen die Verwaltungs- und Produktionsstätten der ehemaligen Tuchfabrik mit den Erschließungsanlagen.

3. Darstellungen des Regionalplanes

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Bereich des Plangebietes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die beabsichtigte Planung einer Wohnbaufläche entspricht der Darstellung, den Zielsetzungen des Regionalplanes.

4. Aussagen Masterplan Aachen* 2030

In seiner Sitzung am 19.12.2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Die Ergebnisse des Masterplanes sind daher gem. §1 (6) Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Masterplan Aachen*2030 soll mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen aufzeigen. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung absteckt.

Maßgebliche Handlungsfelder sind u.a. das Handlungsfeld **Wohnen** welches im Hinblick auf die **Wohnungsmarktoffensive** die Notwendigkeit einer Überprüfung einer möglichen Mobilisierbarkeit vorhandener Flächennutzungsplan- Bauflächenreserven sieht. Als **Qualitätsoffensive im Wohnungsbestand** ist aus Sicht des Masterplanes der Generationswechsel im Wohnungsbestand zu unterstützen. Im Hinblick auf das Handlungsfeld **Lebensumfeld** - Lebensvielfalt ist unter Betrachtung der näheren Umgebung für den Bereich die Grundschulversorgung zu sichern.

Der Aspekt **Freiraum** - grüne Finger- grüne Inseln betrachtet u.a. den Bereich des Vennbahnweges, den es gilt als **grüne Vernetzung**, als überregionalen Freizeitweg auszubauen und auch eventuell im Hinblick auf die Planung eine Zugänglichkeit aus dem geplanten Gebiet zu ermöglichen.

5. Flächennutzungsplan 1980 (FNP)

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindliche Planungen integrierendes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf und ist seit dem 04.09.1985 uneingeschränkt gültig.

Der gültige Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt für das Plangebiet **gewerbliche Bauflächen** sowie im südöstlichen Bereich **landwirtschaftliche Flächen** dar. Tatsächlich sind im Bestand die Flächen durch Nebenanlagen der ehemaligen Tuchfabrik versiegelt.

5.1. Neuaufstellung Flächennutzungsplan Aachen*2030

Zurzeit befindet sich der Flächennutzungsplan Aachen*2030 in der Neuaufstellung. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat bereits im Mai 2014 stattgefunden. Im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 wird das Plangebiet als **Wohnbaufläche** bereits dargestellt. Das Vorhaben wäre somit konform mit der voraussichtlichen Zielsetzung des Entwurfes zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030, den Bereich für Wohnbebauung zu entwickeln.

5.2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bebauungspläne sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Dies folgt aus dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Da die Darstellung des Flächennutzungsplanes 1980 der Entwicklung von Wohnbaufläche im umschriebenen Planbereich widerspricht, soll die geltende Darstellung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert werden.

Hinsichtlich des Entwurfes zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030 kann die Planung als konform mit den voraussichtlichen Zielsetzungen gelten. Im Rahmen der Neuaufstellung wurde die frühzeitige Beteiligung der

Öffentlichkeit bereits durchgeführt. Auf eine erneute Beteiligung hinsichtlich der Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich wurde verzichtet. Nach derzeitigem Zeitplan zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030 ist mit einer Genehmigung des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030 nicht vor 2021 auszugehen. Da das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 978 vor diesem Zeitpunkt Rechtskraft erlangen wird, und die Planung nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan 1980 entwickelt ist, ist auf Grundlage des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes 1980 die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen im Parallelverfahren erforderlich.

6. Landschaftsplan 1988

Der Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen, der seit dem 17.08.1988 rechtskräftig ist, besteht aus der Entwicklungskarte (M 1:15.000), der Festsetzungskarte (M 1:5.000) und den Textlichen Darstellungen und Textlichen Festsetzungen mit Erläuterungsbericht.

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Stadtgebiet der Stadt Aachen. Ein kleiner Teilbereich im Südosten des Plangebietes, zwischen Vennbahnweg und Beckerstraße, liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988. In der Entwicklungskarte ist für diesen Bereich das Entwicklungsziel 1- „Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt. Die Festsetzungskarte weist diesen Teilbereich als geschützten Landschaftsbestandteil mit „besonderem Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern“ aus.

6.1. Änderungen des Landschaftsplanes

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 und die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes haben Auswirkungen auf die Inhalte des Landschaftsplanes (Karten und textliche Darstellungen sowie Festsetzungen mit Erläuterungen). Ein eigenständiges Änderungsverfahren zum Landschaftsplan ist nicht erforderlich, da mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes für den o.g. Bereich die bestehenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen, gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW außer Kraft treten.

7. Bestehendes Planungsrecht

Im westlichen Bereich des Plangebietes liegt der mit Rechtsmängeln behaftete Durchführungsplan Nr. 2 der Gemeinde Brand aus dem Jahr 1960 (siehe Abbildung 4). Dieser Plan sieht für das Plangebiet neben Fluchtlinien und Bauzonen gemischte Bauflächen mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise vor. Die Fluchtlinien des Zehntweges entsprechen nicht dem heutigen Straßenverlauf, daher ist der Plan in diesem Bereich funktionslos. Bereits heute schon erfolgt das Planungsrecht nicht nach den Festsetzungen dieses Planes. Planungsrechtliche Entscheidungen werden gemäß § 34 BauGB getroffen. Teilbereiche dieses Durchführungsplanes werden durch den aufzustellenden Bebauungsplan überplant. Für den Durchführungsplan wird die Stadt Aachen ein separates Aufhebungsverfahren durchführen.

8. Sanierungssatzung Aachen - Brand

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der Sanierungsgebietes Aachen - Brand. Bei dieser Sanierungssatzung wird die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ausgeschlossen, somit kommt die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB nicht zur Anwendung.

9. Zentren- und Nahversorgungskonzept

Gemäß aktuellem Zentren- und Nahversorgungskonzept 2015 der Stadt Aachen liegt das Änderungsgebiet nicht innerhalb eines Stadtteil- oder Nahversorgungszentrums. In ca. 1.000 m Entfernung liegt das Stadtteilzentrum Brand, welches über die Niederforstbacher Straße beziehungsweise im weiteren Verlauf über die nordwestliche Ringstraße gut zu erreichen ist. Das Stadtteilzentrum Brand zeichnet sich durch seine gute Einzelhandelsausstattung für den täglichen und mit-

telfristigen Bedarf aus. Darüber hinaus ist das im Bau befindliche Nahversorgungszentrum Rombachstraße / Vennbahnweg über den Vennbahnweg per Fahrrad oder zu Fuß gut zu erreichen.

10. Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes und der parallelen Aufstellung eines Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Niederforstbacher Straße / Beckerstraße gesichert und die Realisierung von Wohnbauflächen ermöglicht werden. Mit der Realisierung des Vorhabens wird die ehemalige Tuchfabrik Becker und ihre Nebenanlagen zurückgebaut und die brachliegende Fläche wird der Nutzung von Wohnbauflächen zugeführt. Die städtebauliche Zielsetzung des Vorhabens entspricht den landesplanerischen Vorgaben, den Innenbereich vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu entwickeln. Mit der Arrondierung von bestehenden Wohnbauflächen wird eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung erreicht. Auch zielt das Vorhaben auf eine Wiedernutzung von Brachflächen.

Durch die Realisierung des Vorhabens entsteht ein städtebaulich anspruchsvolles kompaktes Wohngebiet. Durch die Lage des Plangebietes zum Nahversorgungsbereich Aachen Brand wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet, darüber hinaus werden Freiflächenressourcen geschont. Durch das geplante Vorhaben können ca. 270 Wohnungen realisiert werden, von denen ca. 30 % öffentlich gefördert werden sollen. Damit wird ein erheblicher Beitrag zur Verbesserung der angespannten Wohnungssituation in Aachen geleistet.

Aufgrund der Umsetzung des Vorhabens entsteht ein Verlust von Gewerbeflächen an einen relativ kleinflächigen solitären Gewerbestandort, der von Wohn- und Freiraum - Nutzungen umgeben ist. Die zukünftige Wohnnutzung fügt sich in die vorhandene Wohn- und Freiraumnutzung ein.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringerschließung von der Niederforstbacher Straße und dem Zehntweg. Von dieser Haupteerschließung gehen Stichwege in nördlicher und südlicher Richtung ab. Mittig sind Verbindungswege und -straßen in Nord - Süd - Richtung angeordnet. Dadurch wird die Durchquerung des Gebietes in Nord - Süd - Richtung gewährleistet. Zur Beckerstraße wird eine Nebenerschließung angeordnet, von der wiederum Stiche in Nord - Südrichtung verlaufen. Durch die Realisierung des Vorhabens werden zusätzliche Verkehre aufgelöst.

Hinweis Bodendenkmal

Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist auch mit deren Erhaltung und damit einhergehenden Umplanungen zu rechnen.

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW hingewiesen (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern). Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde unverzüglich der Stadt Aachen als Untere Denkmalbehörde (Lagerhausstraße 20, 52058 Aachen, Tel.: 0241/432 6164, denkmalpflege@mail.aachen.de) oder dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0) zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten, bis die Weisung der zuständigen Stelle für die Fortsetzung der Arbeiten vorliegt. Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einem Bußgeld geahndet (§ 41 DSchG NRW). Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Unterschutzstellung und damit einhergehend deren Erhalt in situ zu rechnen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung besteht. In diesem Fall könnten Umplanungen notwendig werden.

11. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Als Instrument der vorbereitenden Steuerung der Bodennutzung soll der Flächennutzungsplan gem. § 1 Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes gerecht werden.

Aussage trifft hierzu der Masterplan Aachen*2030 u.a. in den Handlungsfeldern „Klimaschutz, Klimaanpassung“. Hinsichtlich weiterer Entwicklungen von Siedlungsbereichen und Freiräumen werden Strategien und Maßnahmen erforderlich sein, die negative Auswirkungen des Klimawandels dämpfen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des klimatisch-lufthygienisch besonders belasteten Talkessels Aachen, für den ein Klimaanpassungskonzept erarbeitet wurde. Östlich des Plangebietes verläuft eine Grünschneise. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurde mittels einer Kurzstellungnahme die Bedeutung der Grünschneise für das Plangebiet und die umliegende Wohnbebauung untersucht. Im Ergebnis hält die Kurzstellungnahme fest, dass es sich bei der Grünschneise im östlichen Plangebiet entlang der Beckerstraße um keine Frischluftschneise mit relevanter Bedeutung für die Belüftung der südlichen Teile des Stadtteils Brand handelt. Dies ist vor allem mit dem bestehenden Gelände und der hieraus zu erwartenden Abflussrichtung der Kaltluft zu erklären.

Das Plangebiet liegt mittig in einem nach Süden, in Richtung Rolfebchtales abfallenden Hangs. Die Höhendifferenz dieses Hanges beträgt etwa 30-40 m. Aufgrund des Reliefs und des Abflussverhaltens von Kaltluft wäre zu erwarten, dass sich im Laufe einer Strahlungsnacht an diesem Hang ein ins Rolfebachtal ausgerichteter schwacher Kaltluftstrom ausprägt. Eine nach Norden in Richtung Wohnbebauung von Aachen-Brand ausgeprägte Kaltluftströmung ist aufgrund der vorliegenden Reliefs nicht plausibel. In einer Modellrechnung wurde zusätzlich die Strömungsgeschwindigkeit untersucht. Das Plangebiet weist eine sehr geringe Strömungsgeschwindigkeit auf.

In Bezug auf das globale Klima formuliert §1a Abs. 5 BauGB, das „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“ soll. Hierdurch wird der Belang des Klimaschutzes u.a. im Rahmen der Aufstellung besonders hervorgehoben und gestärkt.

Gemäß §1 Abs.6 Nr. 7 a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Klima zu berücksichtigen. In Bezug auf das Lokalklima sind stadtklimatische Aspekte und Vorbelastungen zu berücksichtigen. Ziel ist es, klimaökologische Ausgleichsräume und Luftleitbahnen zu erhalten, klimatische Belastungsräume aufzuwerten und das Entstehen stadtklimatisch problematischer Situationen zu vermeiden.

12. Beteiligung der Bezirksregierung Köln

Die Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 LPIG NRW an die Bezirksregierung Köln, ob die beabsichtigte Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 den Zielen der Landesplanung und Raumordnung angepasst ist, erfolgte mit Schreiben vom 29.01.2018. Mit Schreiben vom 20.02.2018 bestätigte die Bezirksregierung Köln, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

Teil B

Umweltbericht zur Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen

- Niederforstbacher Straße / Beckerstraße -

im Stadtbezirk Aachen-Brand

für den Bereich zwischen Niederforstbacher Straße, Zehntweg, Im Kollenbruch und Vennbahnstraße



Bisher geltender Inhalt für den zu ändernden Bereich






M 1 : 15.000



Neuer Inhalt für den geänderten Bereich

1. Darstellungen

-  Wohnbauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Flächen für die Landwirtschaft

1. Beschreibung des Änderungsbereiches und Ziel und Zweck der Änderung

Das ca. 5,4 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteiles Brand / Niederforstbach der Stadt Aachen. Es wird im Westen durch die Niederforstbacher Straße mit dem Kreuzungsbereich der Münsterstraße, der südwestlich liegt, im Norden durch den Zehntweg sowie die Garten und Garagenanlagen der Wohnbebauung am Zehntweg, Starenweg und der Benediktusstraße, nordöstlich durch eine Einzelhausbebauung mit einer großzügigen privaten Gartenanlage, im Osten durch die Beckerstraße und im Süden durch den Vennbahnweg begrenzt.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Brand, Flur 18 und umfasst die Flurstücke, 1665, 1666, 1840 und 1979 bis 1985. Die Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich durch Wohnbebauung mit den notwendigen Erschließungsstraßen geprägt. Südlich des Vennbahnweges, der einen überregionalen Freizeit- und Erholungscharakter hat, grenzt gemäß des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV 2016) der Freiraum LR - V - 003 Kornelimünster - Vennvorland an. Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden um ca. 9 m an. Im Plangebiet liegen die Verwaltungs- und Produktionsstätten der ehemaligen Tuchfabrik mit den Erschließungsanlagen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohngebietsentwicklung zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 978 - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - sowie parallel dazu durch die vorliegende 144. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die derzeitigen Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Bauflächen“ und „landwirtschaftliche Flächen“ sollen in „Wohnbauflächen“ geändert werden.

Gemäß § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu dokumentieren.

2. Planungsrechtliche Einbindung

2.1. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen mit Ergänzungen (Stand: November 2014) stellt den Bereich des Änderungsgebietes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die geplante Wohnnutzung kann somit aus dem Regionalplan entwickelt werden.

2.2. Flächennutzungsplan 1980

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindliche Planungen integrierendes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf. Der derzeitige FNP Aachen ist seit dem 04.09.1985 uneingeschränkt gültig.

Der gültige Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt für das Plangebiet **gewerbliche Bauflächen** sowie im südöstlichen Bereich **landwirtschaftliche Flächen** dar. Tatsächlich sind im Bestand die Flächen durch Nebenanlagen der ehemaligen Tuchfabrik versiegelt.

Ein paralleles Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist erforderlich, um die derzeitigen Darstellungen, die im Widerspruch zur Planung stehen und eine Entwicklung eines Wohngebietes nicht ermöglichen würden, in die Darstellung als **Wohnbaufläche** zu ändern.

Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen 2030 wird das Änderungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes entspricht damit den Zielen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 der Stadt Aachen. Da sich der Flächennutzungsplan 2030 noch im Aufstellungsverfahren befindet und dieses Aufstellungsverfahren voraussichtlich erst nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - abgeschlossen sein wird, ist parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren notwendig. Hierbei wird der Verfahrensstand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen

2030 berücksichtigt. Deshalb ist für die Flächennutzungsplanänderung die frühzeitige Beteiligung bereits abgeschlossen. Ab der Offenlage des Bebauungsplanes wird die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt.

2.3. Landschaftsplan 1988

Der Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen, der seit dem 17.08.1988 rechtskräftig ist, besteht aus der Entwicklungskarte (M 1:15.000), der Festsetzungskarte (M 1:5.000) und den Textlichen Darstellungen und Textlichen Festsetzungen mit Erläuterungsbericht.

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Stadtgebiet der Stadt Aachen. Ein kleiner Teilbereich im Südosten des Plangebietes, zwischen Vennbahnweg und Beckerstraße, liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988. In der Entwicklungskarte ist für diesen Bereich das Entwicklungsziel 1- „Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt. Die Festsetzungskarte weist diesen Teilbereich als geschützten Landschaftsbestandteil mit „besonderem Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern“ aus.

2.4. Bestehendes Planungsrecht

Im westlichen Bereich des Plangebietes liegt der mit Rechtsmängeln behaftete Durchführungsplan Nr. 2 der Gemeinde Brand aus dem Jahr 1960 (siehe Abbildung 4). Dieser Plan sieht für das Plangebiet neben Fluchtlinien und Bauzonen gemischte Bauflächen mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise vor. Die Fluchtlinien des Zehntweges entsprechen nicht dem heutigen Straßenverlauf, daher ist der Plan in diesem Bereich funktionslos. Bereits heute schon erfolgt das Planungsrecht nicht nach den Festsetzungen dieses Planes. Planungsrechtliche Entscheidungen werden gemäß § 34 BauGB getroffen. Teilbereiche dieses Durchführungsplanes werden durch den aufzustellenden Bebauungsplan überplant. Für den Durchführungsplan wird die Stadt Aachen ein separates Aufhebungsverfahren durchführen.

2.5. Sanierungssatzung Aachen-Brand

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der Sanierungsgebietes Aachen - Brand. Bei dieser Sanierungssatzung wird die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ausgeschlossen, somit kommt die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB nicht zur Anwendung.

2.6. Zentren- und Nahversorgungskonzept

Gemäß aktuellem Zentren- und Nahversorgungskonzept 2015 der Stadt Aachen liegt das Änderungsgebiet nicht innerhalb eines Stadtteil- oder Nahversorgungszentrums. In ca. 1.000 m Entfernung liegt das Stadtteilzentrum Brand, welches über die Niederforstbacher Straße beziehungsweise im weiteren Verlauf über die nordwestliche Ringstraße gut zu erreichen ist. Das Stadtteilzentrum Brand zeichnet sich durch seine gute Einzelhandelsausstattung für den täglichen und mittelfristigen Bedarf aus. Darüber hinaus ist das im Bau befindliche Nahversorgungszentrum Rombachstraße / Vennbahnweg über den Vennbahnweg per Fahrrad oder zu Fuß gut zu erreichen.

2.7. Masterplan Aachen* 2030

In seiner Sitzung am 19.12.2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Die Ergebnisse des Masterplanes sind daher gem. §1 (6) Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Masterplan Aachen*2030 soll mögliche Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen aufzeigen. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die künftige Entwicklung absteckt.

Maßgebliche Handlungsfelder sind u.a. das Handlungsfeld Wohnen welches im Hinblick auf die Wohnungsmarktoffensive die Notwendigkeit einer Überprüfung einer möglichen Mobilisierbarkeit vorhandener Flächennutzungsplan- Bauflächenreserven sieht. Als Qualitätsoffensive im Wohnungsbestand ist aus Sicht des Masterplanes der Generationswechsel im Wohnungsbestand zu unterstützen. Im Hinblick auf das Handlungsfeld Lebensumfeld - Lebensvielfalt ist unter Betrachtung der näheren Umgebung für den Bereich die Grundschulversorgung zu sichern.

Der Aspekt Freiraum - grüne Finger- grüne Inseln betrachtet u.a. den Bereich des Vennbahnweges, den es gilt als grüne Vernetzung, als überregionalen Freizeitweg auszubauen und auch eventuell im Hinblick auf die Planung eine Zugänglichkeit aus dem geplanten Gebiet zu ermöglichen.

3. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung

3.1. Schutzgut Mensch

Auf das Änderungsgebiet wirkt der Verkehr der angrenzenden Straßen ein, so dass das Gebiet mit Lärm und Luftschadstoffen vorbelastet ist. Durch die Ansiedlung neuer Wohngebietsflächen ist mit einer minimalen Verschlechterung der Belastungssituation zu rechnen. Da sich das Änderungsgebiet und seine Umgebung immissionschutzrechtlich im Wirkungsbereich emittierender Straßenverkehrsflächen befinden, muss für die Planung die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) für die Betrachtung von Schallimmissionen durch Verkehrsgläusche berücksichtigt werden. Maßgeblich für die städtebauliche Planung ist die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgläusche sind i.S. der 16. BImSchV die folgenden Immissionsgrenzwerte zu unterschreiten:

- Allgemeine Wohngebiete (WA) tags 59 dB(A)
nachts 49 dB(A)

Auf der Ebene des nachgelagerten Bebauungsplanes sind die Auswirkungen der Planungen (zusätzliche Verkehre, Lärmimmissionen) in Gutachten zu bewerten.

3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Für das Änderungsgebiet liegt keine Eintragung eines ausgewiesenen FFH-Gebietes nach der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union vor. Weiter liegen keine Vogelschutzgebiete nach der Richtlinie 79/409/EWG sowie keine Naturschutzgebiete vor. Auf das südlich des Änderungsgebietes gelegene Biotop BK-5202-052 Rollefachtal werden durch die Realisierung der Planung keine Auswirkungen erwartet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Brander Wald“ ist ca. 2,5 km Luftlinie vom Änderungsgebiet entfernt, so dass vorhabenbedingte negative Auswirkungen auf dieses Gebiet wegen der Entfernung nicht zu erwarten sind.

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durch das Fachbüro Henf - Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen wurden für das Untersuchungsgebiet auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens keine Quartiere von Vogelarten und keine Quartiere von vorkommenden planungsrelevanten Fledermausarten festgestellt. Bei den planungsrelevanten Arten, die beobachtet wurden, handelt es sich lediglich um gelegentlich überfliegende (Turmfalke) oder nahrungssuchende (Sperber) Greifvögel. Auf Grund der Vornutzung, war nur ein eingeschränktes Vogelartenspektrum nachzuweisen. Im Verlauf der Kartierung konnten mindestens 8 Fledermausarten nachgewiesen werden. Hier ist eine hohe Artenvielfalt dokumentiert, wenn auch über die Zwergfledermaus hinaus die Nachweise der Arten auf wenige Kontakte basieren.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind die für das Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt ggf. erforderlichen Maßnahmen zu sichern. Die durch die Planung in Anspruch genommenen Bäume sind, sofern sie unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen, durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren oder monetär auszugleichen.

3.3. Schutzgut Boden

Böden sind ein bedeutender Bestandteil des Naturhaushaltes. Mit seinen natürlichen Funktionen ist der Boden Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen und übt als zentrales Umweltmedium vielfältige Funktionen im Ökosystem aus. Deshalb kommt dem Schutz des Bodens in seiner Funktion als Lebensgrundlage für künftige Generationen eine besondere Bedeutung zu (vorsorgender Bodenschutz).

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Stadt Aachen verpflichtet, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen.

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zielt in § 1 darauf ab, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Der Schutz von Böden und Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 1 und 2 BBodSchG) wird somit durch das Bundesbodenschutzgesetz gesetzlich geregelt. Gem. § 4 Abs. 1 BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Schutzwürdige Böden

In dem Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Böden; dies ist auf die derzeitige Bebauung und den damit verbundenen Bodenabtrag zurückzuführen. Das Plangebiet ist zu 77 % durch Gebäudebestand und Erschließungsanlagen nahezu vollständig versiegelt. Die geplante Bebauung wird im Wesentlichen im Bereich der bereits versiegelten Flächen realisiert. Unterhalb der versiegelten Flächen wurden im Rahmen einer Baugrunderkundung (Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, 2017) nur noch Decklehme und Verwitterungslehme und -tone angetroffen. Es bestehen diesbezüglich keine Bedenken gegen die Umnutzung des Geländes in ein Wohngebiet.

Altlastenverdachtsflächen

Der Bauleitplan darf keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

Altlastverdächtige Flächen sind gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz Altablagerungen (z.B. Grundstücke, auf denen Abfälle abgelagert wurden) und Altstandorte (stillgelegte Gewerbebetriebe), bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

In diesem Zusammenhang liegen dem Fachbereich Umwelt zwei Berichte vor.

- Boden- und Materialuntersuchungen (AA 9065 und AA 9056) auf Anfrage des Umweltamtes der Stadt Aachen im Rahmen der Standortumnutzung der ehemaligen Tuchfabrik Becker an der Niederforstbacher Straße 80-84 - (Büro Dr. Leichtle, 25.11.2014):

Auf dem Betriebsgrundstück befanden sich die Eintragungen von zwei Altablagerungen. Dazu wurden vier Schürfe ausgeführt und Bodenproben entnommen. In allen Schürfen wurde nur umgelagerter Erdaushub (Verwitterungslehm, Steinanteile etc.) angetroffen, so dass sich die Vermutung, dass sich die Altablagerungen aus natürlichem umgelagertem Bodenmaterial zusammensetzen, bestätigte. Die Analysenergebnisse zeigen auf, dass keine Prüfwertüberschreitungen für

Wohngebiete vorliegen, so dass der Altlastenverdacht für die Altablagerungen auf dem Betriebsgrundstück ausgeräumt werden konnte.

- Zusammenfassender Bericht: Untersuchungen zur Stilllegung und zum Rückbau der ehemaligen Tuchfabrik Becker (Aachen –Niederforstbacher Straße 80-84) (Büro Dr. Leichtle, 11.12.2015), inkl. Kap. 3.2 Bodenaltlasten/Grundwassersituation - Auszug aus dem Bericht von HYDR.O. (dd-report 15062, 2015):

Im Rahmen der Stilllegung wurde eine Nutzungsrecherche durchgeführt und es erfolgten im Untergeschoss des Gebäudes und auf Freiflächen durch die Ing.-Büros Dr. Leichtle und HYDR.O 20 Bohrungen an kontaminationsverdächtigen Stellen (Kompressorraum, Nassappretur (mit PER-Anlage), Abwassersammelbecken, Klimakanal, Pumpenraum, Auffangwanne Chemikalienlager, Kesselhaus, Musterweberei, Stopferei, Färberei, Parkplatz). Nach Angaben von Herrn Dr. Leichtle wurde das Untergeschoss der Produktionshalle bereits nach modernen Regeln mit einer für möglicherweise anfallenden Leckageflüssigkeiten undurchlässigen Betonsohle ausgestattet.

Die Ergebnisse der Bohrungen ergaben an keiner Stelle organoleptische Hinweise auf relevante oder großflächige Schadstoffeinträge in den Untergrund. Stichprobenartig durchgeführte chemische Analysen an Bodenproben und eine Bodenluftuntersuchung im Bereich der ehemaligen PER-Anlage bestätigen diese Befunde. Lediglich die Oberflächenbefestigung des Parkplatzes an der Niederforstbacher Straße weist erhebliche Schwermetallgehalte auf.

Regelmäßige Untersuchungen des Grundwassers (während des Betriebszeitraumes der Tuchfabrik) aus den inzwischen zurückgebauten beiden Tiefbrunnen ergaben keine Hinweise auf Schadstoffeinträge.

Zusammenfassung

Im Zuge der gutachterlichen Begleitung und Überwachung aller BImSch, WHG und VAwS relevanten Maßnahmen während und nach Stilllegung des Betriebes sowie den erfolgten orientierenden Boden- und Bodenluftuntersuchungen wurden keine auffälligen Ergebnisse bzw. konkrete Verdachtsmomente ermittelt, die auf nutzungsbedingte erhebliche oder großflächige Bodenverunreinigungen im Untergrund schließen lassen.

Der Altlastenverdacht konnte auf der Grundlage der hier vorliegenden Gutachten für das Grundstück Niederforstbacher Str. 80-84 ausgeräumt werden. Es bestehen insoweit keine Bedenken gegen eine Umnutzung des Geländes in ein Wohngebiet.

Lediglich die Oberflächenbefestigung des Parkplatzes an der Niederforstbacher Strasse ist bei einer Umnutzung aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Kleinräumige Bodenbelastungen können nie gänzlich ausgeschlossen werden, so dass für den Rückbau der Tuchfabrik eine gutachterliche Begleitung gefordert wird. Entsprechende Auflagen wird die Untere Bodenschutzbehörde im Rahmen des Abbruchartrages dem Bauherrn auferlegen bzw. im städtebaulichen Vertrag vereinbaren.

3.4. Schutzgut Fläche

Innerhalb des Änderungsgebietes liegt eine 2012 stillgelegte Tuchfabrik mit den Produktionshallen, Verwaltungsgebäuden und Erschließungsanlagen. Durch die Realisierung des Vorhabens werden ehemalige Gewerbeflächen im Innenbereich in Wohnbauflächen umgewandelt. Die Ziele der Bauleitplanung entsprechen damit den landesplanerischen Vorgaben, den Außenbereich zu schonen und den Innenbereich zu beanspruchen.

Auf der Ebene des nachgelagerten Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur Nutzung (WA, Grünflächen) und zum Versiegelungsgrad (Festsetzung einer GRZ) zu treffen. Dies ermöglicht einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Fläche.

3.5. Schutzgut Wasser

Grundwasserschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 978 - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - wurde im Hinblick auf die zukünftige Realisierung der Wohnbebauungsflächen ein geotechnischer Bericht durch das Ing. Büro Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG erstellt (Neubau des Tuchmacherviertels an der Niederforstbacher Straße in Aachen, Stand 02.05.2017). Innerhalb des Änderungsgebietes existieren drei Grundwassermessstellen (Brunnen). Im Planungsgebiet liegt die Grundwassermessstelle Nr. 016001382 „Becker Brand Br. 01“, die Grundwassermessstelle Nr. 016001345 „Becker Brand Br. II“ und die Grundwassermessstelle Nr. 016001333 „Becker Brand Br. I“.

Aus den Brunnen wurden von der Tuchfabrik Becker für Betriebszwecke in Höchstzeiten erhebliche Mengen (bis zu rd. 6.000 m³) Grundwasser gefördert. Die Grundwasserentnahmen waren zum Betriebsende der Tuchfabrik allerdings stark reduziert. Im Oktober 2012 wurde die Grundwasserförderung komplett eingestellt, so dass nur die zuletzt in den Brunnen gemessenen Grundwasserstände (Winter 2013) den natürlichen Grundwasserstand widerspiegeln:

Messstelle 016001382: Grundwasserstand +237,08 m

Messstelle 016001345: Grundwasserstand +227,45 m

Messstelle 016001333: Grundwasserstand +237,09 m

Mit Geländehöhen des Gesamtgrundstückes zwischen rund. +259 im Nordwesten und rund +248 im Südosten bedeuten die o.a. Grundwasserflurabstände von minimal 11 m und 22 m.

Das Änderungsgebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Der „Entwurf“ der überarbeiteten Wasserschutzgebietsverordnung Eicher Stollen sieht vor, die Wasserschutzzone III bis an den Westrand des Plangebietes zu erweitern.

Schutz der Oberflächengewässer

Auf dem Plangelände selbst befinden sich keine natürlichen oberirdischen Gewässer. Es gehört jedoch zum Einzugsgebiet des Rollefer Baches, der das Gelände in ca. 300 Metern südlich passiert, und damit auch der Inde. Das Plangeland liegt nicht im Bereich eines Gewässerrandstreifens.

Hochwasser

Das Änderungsgebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsbereich. Es sind keine Oberflächengewässer im Plangeland vorhanden. Es gehört jedoch zum Einzugsgebiet des Rollefer Baches, der das Gelände in ca. 300 m südlich passiert, und damit auch der Inde. Die Inde ist in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Nordrhein-Westfalen eingetragen.

Entwässerung

Das Änderungsgebiet ist bebaut und liegt direkt an den abwassertechnisch erschlossenen Straßen Niederforstbacher Straße, Beckerstraße sowie Vennbahnweg, die im Mischsystem zur Abwasserreinigungsanlage Aachen Brand (Süd) entwässern. Damit ist das Plangeland grundsätzlich erschließbar.

Im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten.

3.6. Schutzgut Luft und Klima

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Aachen (2014) außerhalb des klimatisch-lufthygienisch besonders belasteten Aachener Talkessels. Der Stadtteil Brand ist überwiegend durch das Klimatop Siedlungsklima geprägt, was bedeutet, dass sich durch die überwiegend lockere Bebauungsstruktur mit deutlicher Durchgrünung zeitweise nur schwache Wärmeinseln bei noch ausreichendem Luftaustausch und somit guten Bioklimaten bilden.

3.7. Schutzgut Landschafts- und Stadtbild

Der Änderungsbereich ist geprägt durch die 2014 stillgelegte Tuchfabrik mit den Produktionshallen, Verwaltungs- und Nebengebäuden. Im Änderungsgebiet befinden sich zudem Flächen zur internen Erschließung. Baumbestand befindet sich vor allem im östlichen und nördlichen Teil des Änderungsgebietes. Die nördliche, westliche, östliche und südwestliche Umgebung des Änderungsgebietes ist durch Wohnbebauung mit Freiflächen- und Durchgrünungsanteil geprägt. Ein im nördlichen Teil des Änderungsbereiches vorhandener Wall mit Baumbewuchs trennt die Wohnbebauung von der Gewerbebebauung. Das Änderungsgebiet öffnet sich südlich in Richtung des Rollefbahtaales in die offene Landschaft. Die Tuchfabrik erzeugt mit ihren Produktionshallen, Verwaltungs- und Nebengebäuden eine solitäre Wirkung auf das Umfeld und wird als Fremdkörper wahrgenommen.

3.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereiches befanden sich bisher keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler der Denkmalliste der Stadt Aachen.

Auf der Ebene des nachgelagerten Bebauungsplanes wurde für das Änderungsgebiet eine archäologische Prospektion durchgeführt, diese ergab keine Befunde für Bodendenkmäler. Während des Bauleitplanverfahrens wurde ein Wegekreuz in die Denkmalliste der Stadt Aachen aufgenommen und unterliegt somit den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes.

In der näheren Umgebung des Änderungsgebietes befinden sich einige Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Eine Hofanlage nordwestlich des Änderungsgebietes (laufende Nummer 2710 der Denkmalliste der Stadt Aachen), ein Wohnhaus südwestlich des Änderungsgebietes (laufende Nummer 1162 der Denkmalliste der Stadt Aachen), ein Baudenkmal südwestlich des Änderungsgebietes (laufende Nummer 1789 der Denkmalliste der Stadt Aachen) und ein Baudenkmal südwestlich des Änderungsgebietes (laufende Nummer 1755 der Denkmalliste der Stadt Aachen).

Vorsorglich wird in den Hinweisen zu den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die Verpflichtung zur Einhaltung der §§ 15 und 16 des DSchG (Denkmalschutzgesetz) während der Baumaßnahmen hingewiesen.

3.9. Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen. Die besondere Auseinandersetzung von Wechselwirkungen ist nur dann erforderlich, wenn Sie bei Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und Umweltaspekte von entsprechender Bedeutung ist. Die in den Umweltbelangen behandelte schutzgutbezogene Betrachtung der einzelnen Umweltaspekte berücksichtigt bereits die möglichen Wechselwirkungen und die sich daraus ergebenden Umweltauswirkungen. Von einer weitergehenden Betrachtung kann daher Abstand genommen werden.

4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

4.1. Bei Durchführung der Planung

Mit der Durchführung der Nr. 144 Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen entfällt für das Plangebiet die Darstellung von gewerblichen Bauflächen sowie von landwirtschaftlichen Flächen, die im Bestand durch Nebenanlagen der ehemaligen Tuchfabrik versiegelt sind. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 144 wird die bestehende Darstellung in „Wohnbaufläche“ geändert.

Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 wird das Änderungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist die Zielsetzung des Bebauungsplanes konform mit den voraussichtlichen Zielen des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes Aachen*2030. Da sich der Flächennutzungsplan Aachen*2030 noch im Aufstellungsverfahren befindet und das Verfahren voraussichtlich erst nach dem Satzungsbeschluss des nachgelagerten Bebauungsplanes Nr. 978 - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - abgeschlossen sein wird, ist parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren erforderlich.

4.2. Nullvariante

Im Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen bleibt die Darstellung von gewerblichen Bauflächen sowie von landwirtschaftlichen Flächen bestehen. Die Zielsetzung der Bauleitplanung hier einen Standort für innerstädtisches, zukunftsorientiertes Wohnen zu erreichen, würde nicht erreicht werden.

4.3. Alternativplanung

Eine Alternativplanung für den Änderungsbereich ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht durchgeführt worden, da im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 der vorgestellte Änderungsbereich bereits als Ziel die Darstellung als Wohnbaufläche darlegt. Die Planung wäre konform mit der vorvoraussichtlichen Zielsetzung Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde im Mai 2014 die frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Grundsätzlich kann die Darstellung von gewerblichen Bauflächen sowie von landwirtschaftlichen Flächen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen erhalten bleiben. Es könnten sich an dieser Stelle zukünftig Gewerbebetriebe ansiedeln.

5. Grundlagen

Als Grundlage der Beschreibung der Umweltbelange dienen die gesetzlichen Vorgaben der §§ 2 und 2a BauGB (Baugesetzbuch). Die Beschreibung der Umweltbelange wird vorsorglich in die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet. Zudem wurden die Angaben aus dem vom Fachbereich Umwelt der Stadt Aachen im Vorfeld zusammengestellten Anforderungsprofil mit berücksichtigt. Bei der Bearbeitung wurde zudem das Gesamtstädtische Klimagutachten Aachen (Oktober 2001) und die Fortschreibung des Klimagutachtens „Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel“ (Oktober 2014) mit herangezogen. Im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens wurden außerdem folgende Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse im Bericht zu den Umweltbelangen mit berücksichtigt wurden:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Faunistische Kartierung zur artenschutzrechtlichen Prüfung Vögel - und Fledermäuse im Bereich der Tuchfabrik Becker Aachen Niederforstbach, Henf - Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen, Stand Oktober 2017
- Zusammenfassender Bericht: Untersuchungen zur Stilllegung und zum Rückbau der ehemaligen Tuchfabrik Becker (Aachen - Niederforstbacher Straße 80 - 84), Ingenieurbüro Dr. Leichtle, Stand 11.12.2015

- Kap. 3.2 Bodenaltlasten / Grundwassersituation - Auszug aus dem Bericht von HYDR.O. (dd-report 15062, 28.09.2015)
- Bericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung, Aachen Brand - Tuchmacherviertel, Fachfirma archaeologie.de, Stand Juni 2017
- Vorplanung Erschließungsgebiet Tuchmacherviertel, Erläuterungsbericht, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Stand Dezember 2017
- Kurzstellungnahme zur Frischluftzufuhr im Umfeld des Tuchmacherviertels, Peutz Consult GmbH, Stand 13.06.2017

6. Monitoring

Eine Überwachung der möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die betrachtete Planänderung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

7. Zusammenfassung

Die derzeitigen Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan 1980 als „gewerbliche Baufläche“ und als „landwirtschaftliche Flächen“ sollen mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 144 - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - in „Wohnbauflächen“ geändert werden.

Angesichts der umgebenden, vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der detaillierten Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt im Rahmen der Umweltfolgenabschätzung im parallelen Bebauungsplanverfahren ist die Änderung grundsätzlich vertretbar.

8. Verfahrensvermerk und Unterschrift

Diese Begründung mit Umweltbericht ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat am __. __2020 die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - beschlossen hat.

Aachen, den . .2020

(Marcel Philipp)

Oberbürgermeister

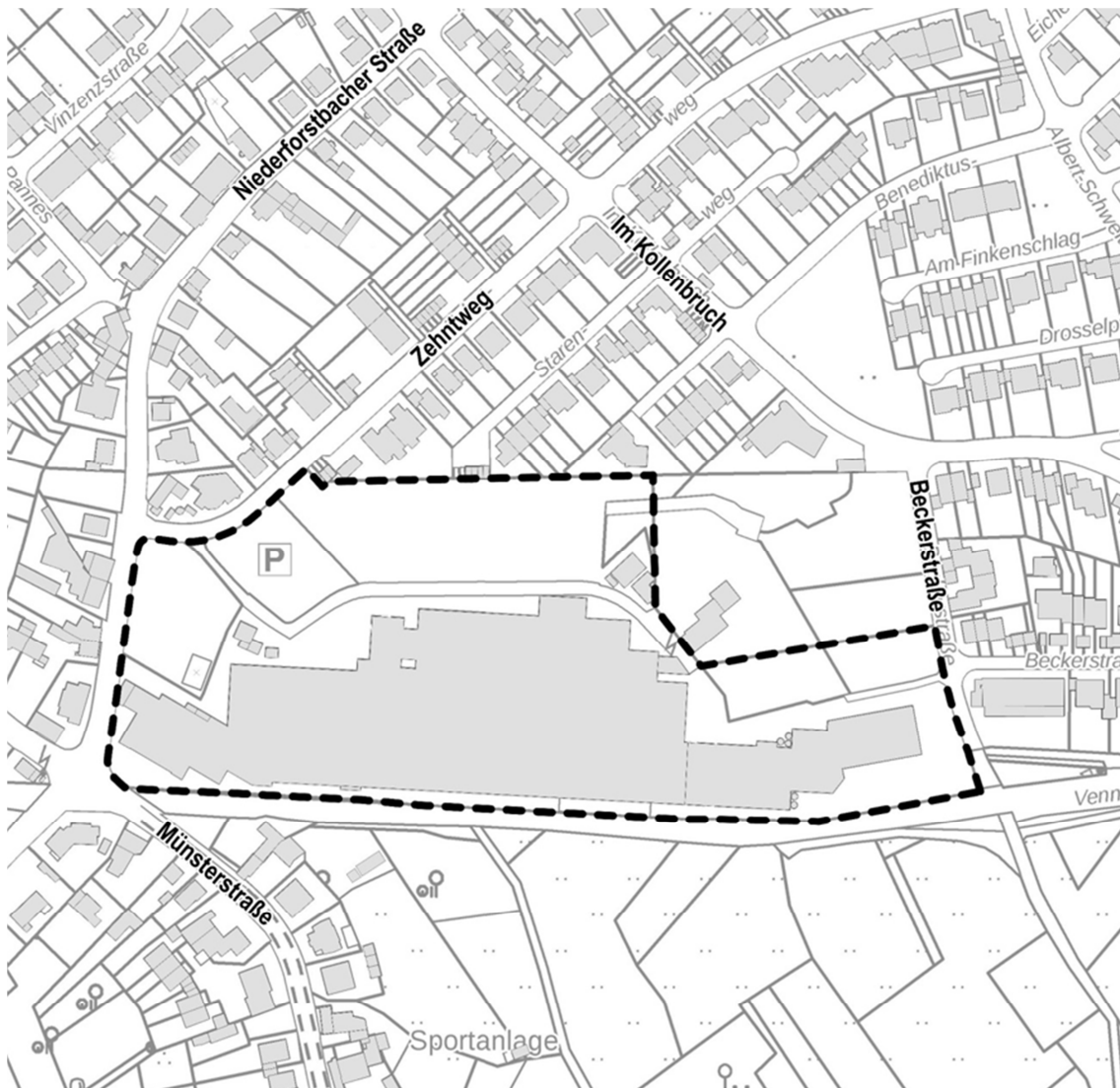
Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

zur Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße -

im Stadtbezirk Aachen-Brand

für den Bereich zwischen Niederforstbacher Straße, Zehntweg, Im Kollenbruch und Vennbahnweg



Lage des Plangebietes der Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen

Zusammenfassende Erklärung

1. Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen attraktiven und zukunftsorientierten Wohnstandort zu schaffen. Der für das Plangebiet geltende Flächennutzungsplan 1980 stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche und für einen Teilbereich im Südosten, zum Vennbahnweg hin, als landwirtschaftliche Fläche dar. Hinsichtlich des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der parallel zur Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes vorgesehene Bebauungsplan Nr. 978 setzt für den in Rede stehenden Bereich Wohnbaufläche fest und steht somit im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans 1980. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, müssen die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes 1980 in die Darstellungen als Wohnbaufläche geändert werden.

2. Verfahrensablauf zur Änderung Nr. 144 Flächennutzungsplan 1980

Programmberatung Planungsausschuss	06.04.2017
Programmberatung Bezirksvertretung Aachen -Brand	10.05.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch	vom 23.06.2014 - 01.08.2014
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch	vom 23.06.2014 - 01.08.2014

Anmerkung:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, mit Bürgeranhörung am 23.06.2014 sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) fand statt im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde auch der Planbereich der 144. Flächennutzungsplanänderung betrachtet und diskutiert.

Bestätigung der Bezirksregierung Köln gem. § 34 Landesplanungsgesetz	20.02.2018
Offenlagebeschluss Bezirksvertretung Aachen Brand	02.05.2018
Offenlagebeschluss Planungsausschuss	17.05.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch	vom 09.07.2018 – 10.08.2018
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch	vom 09.07.2018 – 10.08.2018
Bezirksvertretung Aachen Mitte	05.12.2018
Planungsausschuss	06.12.2018
Änderungsbeschluss Rat	12.12.2018
Versagung der Genehmigung der Bezirksregierung	29.05.2019
Klage der Stadt Aachen beim Verwaltungsgericht Aachen	24.06.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch	vom 30.09.2019 – 31.10.2019
Bezirksvertretung Aachen Mitte	05.02.2020
Planungsausschuss	06.02.2020
Änderungsbeschluss Rat	xx.xx.2020
Genehmigung der Bezirksregierung (Termin wird nachgetragen)	xx.xx.2020
Bekanntmachung (Termin wird nachgetragen)	xx.xx.2020

3. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980

Das ca. 5,4 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteiles Brand / Niederforstbach der Stadt Aachen. Es wird im Westen durch die Niederforstbacher Straße mit dem Kreuzungsbereich der Münsterstraße, der südwestlich liegt, im Norden durch den Zehntweg sowie die Garten und Garagenanlagen der Wohnbebauung am Zehntweg, Starenweg und der Benediktusstraße, nordöstlich durch eine Einzelhausbebauung mit einer großzügigen privaten Gartenanlage, im Osten durch die Beckerstraße und im Süden durch den Vennbahnweg begrenzt.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Brand, Flur 18 und umfasst das Flurstück 3990 (ehemals Flurstücke 1665, 1666, 1840 und 1979 bis 1985). Die Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich durch Wohnbebauung mit den notwendigen Erschließungsstraßen geprägt. Südlich des Vennbahnweges, der einen überregionalen Freizeit- und Erholungscharakter hat, grenzt gemäß des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV 2016) der Freiraum LR - V - 003 Kornelimünster - Vennvorland an. Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden um ca. 9 m an. Im Plangebiet liegen die Verwaltungs- und Produktionsstätten der ehemaligen Tuchfabrik mit den Erschließungsanlagen.

Hinsichtlich der vorgesehenen Planung von Wohnbebauung wird die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes 1980 als „**gewerbliche Baufläche**“ und „**landwirtschaftlich**“ in „**Wohnbaufläche**“ geändert.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Schutzgüter, die im Plangebiet vorkommen, wurden im Rahmen der Umweltprüfungen und bewertet und die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht zusammenfassend dokumentiert. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung.

4.1. Beurteilung der Umweltbelange

Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ist im Umweltbericht dargestellt. Folgende Umweltbelange wurden geprüft:

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Landschaft, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft- und Stadtbild
- Schutzgut Kultur und Sachgüter
- Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurden die nachfolgenden Gutachten und Untersuchungen herangezogen die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung und parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 978 Niederforstbacher Straße / Beckerstraße erarbeitet wurden:

- Verkehrsgutachten zur Projektentwicklung des Tuchmacherviertels in Aachen-Brand, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.- Ing. Reinhold Baier GmbH, Stand 02.11.2018
- Schallimmissionsgutachten „Zur Verkehrslärmbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 978 in Aachen-Brand“, Dr. Szymanski & Partner, Stand 05.03.2018

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Faunistische Kartierung zur artenschutzrechtlichen Prüfung Vögel - und Fledermäuse im Bereich der Tuchfabrik Becker Aachen Niederforstbach, Henf - Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen, Stand Oktober 2017
- Sachverständigengutachten zum Baumschutz, Dipl. Ing. Wolf D. Meyer-Ricks, Stand 06.12.2017
- Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung für Neubau des Tuchmacherviertels an der Niederforstbacher Straße in Aachen, Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, Stand 02.05.2017, mit Stellungnahme vom 17.05.2017
- Zusammenfassender Bericht: Untersuchungen zur Stilllegung und zum Rückbau der ehemaligen Tuchfabrik Becker (Aachen - Niederforstbacher Straße 80 - 84), Ingenieurbüro Dr. Leichtle, Stand 11.12.2015
- due diligence-report zu Gebäuderückbau, Bodenaltlasten, Baugrund, Flächenherrichtung und Erschließung HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Stand 28.09.2015
- Kurzstellungnahme zur Frischluftzufuhr im Umfeld des Tuchmacherviertels, Peutz Consult GmbH, Stand 13.06.2017
- Bericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung, Aachen-Brand - Tuchmacherviertel, Fachfirma archaeologie.de, Stand Juni 2017
- Vorplanung Erschließungsgebiet Tuchmacherviertel, Erläuterungsbericht, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Stand Dezember 2017
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 978 „Tuchmacherviertel“ der Stadt Aachen, Landschaft Büro für Landschaftsplanung GmbH, Stand 20.12.2017
- Anwohnerschutzkonzept zum Rückbau der ehemaligen Fabrikgebäude, Flächenentwicklung Tuchmacherviertel Niederforstbacher Straße in 52078 Aachen, Ingenieurbüro Altenbockum & Partner. Geologen, Stand 08.01.2018
- Überfüllungsschaden an einem Heizöltank, Freimessung des Sanierungsschurfs HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Stand 16.03.2004
- Bodensanierung im Bereich des Ölunfalles auf der Baustelle der Firma Grünzig GmbH im Werksgelände der Tuchfabrik Becker in 5100 Aachen-Brand, Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH, Stand 28.06.1991

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung sind wie folgt zusammenzufassen:

Angesichts der umgebenden vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der detaillierten Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt im Rahmen der Umweltfolgenabschätzung im parallelen Bebauungsplanverfahren ist die Änderung grundsätzlich vertretbar. Im Ergebnis werden Auswirkungen erwartet, die im Rahmen einer nachhaltigen Planung vermieden oder ausgeglichen werden können.

5. Berücksichtigung aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 23.06.2014 bis 01.08.2014 im Rahmen der Neuaufstellung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 stattgefunden.

Für das Änderungsverfahren zur Änderung Nr. 144 wurden die Eingaben der Öffentlichkeit aus dem Neuaufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan Aachen*2030 herausgenommen und im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur 144. Änderung vorgezogen abgewogen. Hierbei handelte es sich um folgende Themen:

- Erhalt Wegkreuz und Baumgruppen
- Berücksichtigung des Vennbahnweges

- Zu- und Abfahrten des zukünftigen Wohngebietes
- Parkplatzangebot
- Gemischte Nutzungen

Von der Möglichkeit eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, haben – bezogen auf das Plangebiet – vier Personen, u.a. der BUND Gebrauch gemacht. Der BUND wurde damals im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beteiligt, wird nunmehr aber der Öffentlichkeit zugeordnet und im Rahmen dieser Abwägung berücksichtigt.

Die eingegangenen Anregungen und Eingaben führen nicht zur Änderung der Darstellung der Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 gegenüber der Fläche die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 dargestellt wurde.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 (2) BauGB zur Auslegung

Vom 09.07.2018 – 10.08.2018 erfolgte die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 – Niederforstbacher Straße / Beckerstraße – parallel zum gleichnamigen Bebauungsplan Nr.978. Zur Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 -Niederforstbacher Straße / Beckerstraße – gingen keine Eingaben ein.

Im Zeitraum vom 30.09.2019 bis 31.10.2019 im Rahmen einer weiteren Offenlage wurden zwei Eingaben aus der Bürgerschaft eingereicht. Beide Eingaben beziehen sich auf die konkrete Planung und das Planungskonzept des Bebauungsplans Nr. 978. Da dieses Verfahren bereits abgeschlossen ist können diese Eingaben hier keine Berücksichtigung finden.

Bezüglich der Änderung des Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 ist keine Eingabe eingegangen.

6. Berücksichtigung aus der Behördenbeteiligung

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 09.07.2018 – 10.08.2018 Sachverhalte zur Planung vorgetragen, die im Wesentlichen die Ausgestaltung der verbindlichen Bauleitplanung und konkreten Bebauung betreffen, jedoch keinen Bezug zur Änderung des Flächennutzungsplanes nahmen.

7. Berücksichtigung aus den öffentlichen Auslegungen

Die Stellungnahmen, die während den Offenlagen abgegeben wurden, bezogen sich auf die Festsetzungen und Darstellungen im Bebauungsplan, auf Grund dessen waren Stellungnahmen vonseiten der Verwaltung und daraus resultierende Änderungen im Rahmen der 144. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

Folgende umweltrelevanten Themen waren die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen:

Geplante Wohnbaufläche / Gemischte Nutzung

Die Änderungsfläche wird weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt.

Erhalt des Wegekreuzes und Baumgruppen

Das Wegekreuz wurde zwischenzeitlich unter Denkmalschutz gestellt und ist daher gesichert. Der Erhalt beziehungsweise Ersatz von Bäumen wird über die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen geregelt.

Zu- und Abfahrten aus dem neuen Wohngebiet

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes findet zu den Zu- und Abfahrten sowie zu einem Parkplatzangebot im Siedlungsbereich keine Regelung statt. Der Bebauungsplan sieht jeweils eine Zu- und Abfahrt an der Niederforstbacher Straße, dem Zehntweg und der Beckerstraße sowie die Möglichkeit von öffentlichen Stellplätzen in den Straßenverkehrsflächen vor.

8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es liegen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten vor. Die Darstellung einer Wohnbaufläche unterstützt eine zeitgemäße Siedlungsentwicklung an diesem Standort.

9. Ergebnis der Abwägung

Der Rat der Stadt Aachen ist in der Sitzung am xx.xx.2020 den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden während der öffentlichen Auslegungen gefolgt und hat die Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen beschlossen.

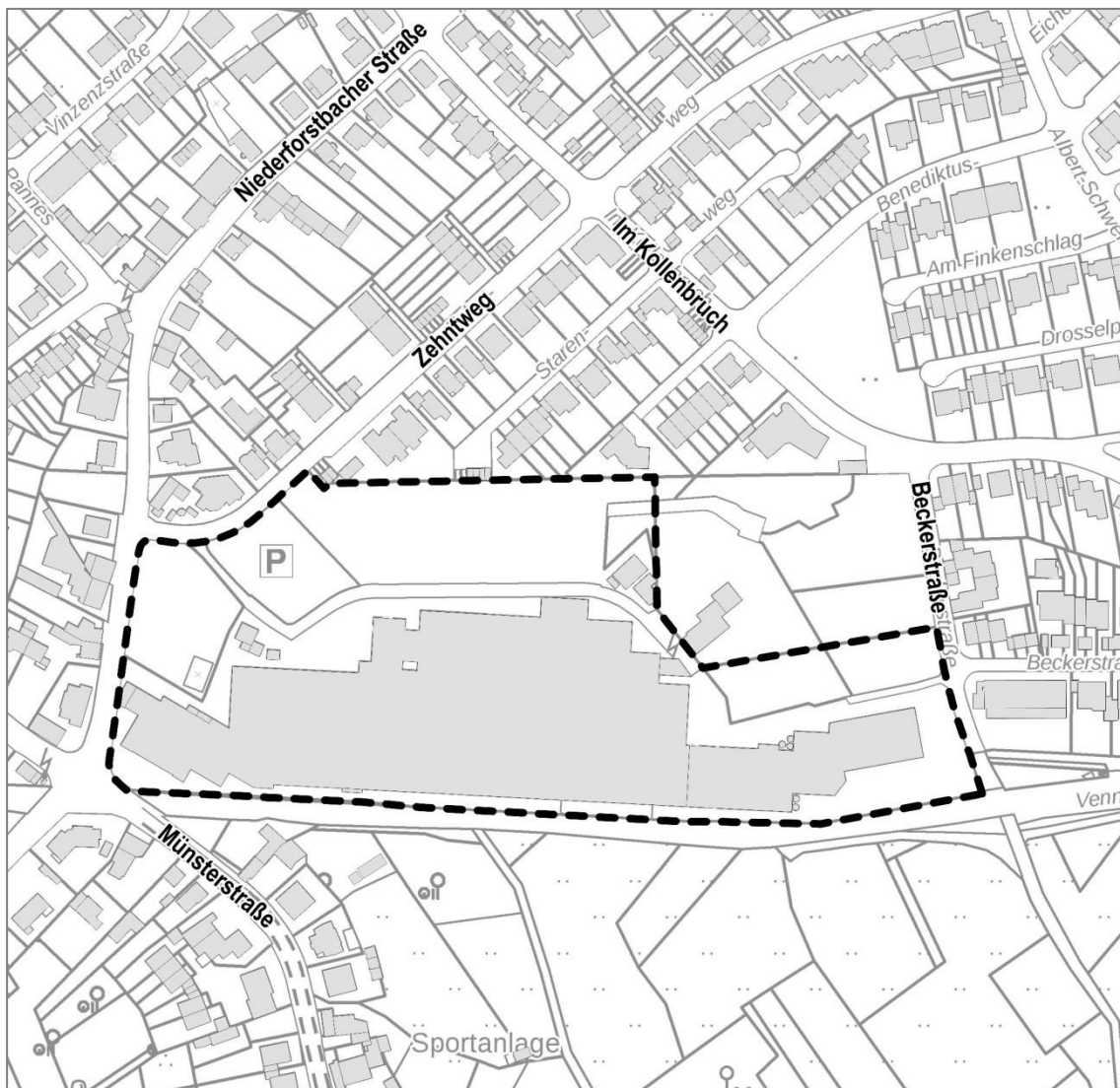
Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Änderungsbeschlusses, mit dem der Rat am __.__.2020 die 144. Änderung Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen – Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - beschlossen hat.

Aachen, den __.__.2020

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Änderung Nr. 144 des Flächennut- zungsplans 1980 und zum Bebauungsplan Nr. 978 - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße –

für den Bereich zwischen Vennbahntrasse, Beckerstraße, Zehntweg und Niederforstbacher Straße
im Stadtbezirk Aachen-Brand



Lage des Plangebietes

Eingaben gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

Zusammenstellung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu den o.g. Bauleitplanverfahren.

Allgemeiner Hinweis zum Abwägungsdokument:

Zu jeder Eingabe erfolgt die Stellungnahme der Verwaltung. **Fett** hervorgehoben steht jeweils am Ende der Ausführungen der Beschlussvorschlag. Sofern keine Differenzierung zwischen den beiden parallelaufenden Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung) erfolgt, gelten die **Beschlussvorschläge für beide Verfahren.**

1.	Eingabe Hanbrucherstraße , vom 22.06.2018.....	3
2.	Eingabe ... straße vom 29.06.2018	7
3.	Eingabe Beckerstraße vom 18.07.2018.....	8
4.	Eingabe Zehntweg vom 07.08.2018	11
5.	Eingabe Zehntweg vom 08.08.2018	15
6.	Eingabe Beckerstraße vom 09.08.2018.....	20
7.	Eingabe Beckerstraße vom 28.04.2018.....	23
8.	Eingabe Benediktusstraße vom 21.07.2018	24
9.	Eingabe Benediktusstraße vom 09.08.2018	30
10.	Eingabe Benediktusstraße vom 09.10.2018.....	34

1. Eingabe Hanbrucherstraße , vom 22.06.2018,

Einwendungen zum Bebauungsplan 978 Niederforstbacher Str./Beckerstr.

durch den Aachener Baumschutzbund, vertreten durch , Hanbrucherstr. ,
52064 Aachen

(Mail an bebauungsplan@mail.aachen.de, 22.6.2018)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf das Bauvorhaben 978, „Tuchmacherviertel“, möchten wir wie folgt einwenden, bzw. anfragen:

1) Von den festgestellten 116 satzungsgeschützten Bäumen sollen nur 3, in Worten „drei“ erhalten bleiben und das offenbar nur, weil sie im äußersten Eck durch ein Wegekreuz geschützt sind.

Wieso es nicht möglich sein soll, auf einem so großen Areal keinen Baum, keinen Strauch, eigentlich gar kein Grün und damit Leben erhalten zu können, ist nur nachvollziehbar, wenn man darauf keinen Wert legt. („werden...eine Phase der völligen Vegetationsfreiheit herrschen“. Umweltbericht, 1.2.2.4) Es ist typisch für solche Bebauungen, daß alles Grün radikal vernichtet wird, um aus einer künstlich geschaffenen Wüste bei einem ökologischem Nullpunkt ganz neu anzufangen und ein bisschen dekoratives Nutzgrün zu kultivieren, anstatt das bereits Vorhandene wertschätzend zu integrieren.

Als die Firma Becker seinerzeit den Baumbestand pflanzte, war das als Ausgleich für die Bebauung gedacht. Haben wir insofern nicht wie so oft eine Ausgleichsmaßnahme, die nun wieder nahezu komplett zunichte gemacht wird?

Positiv ist nur, daß auf den Erhalt der Buchenhecke als Berandung zur Vennbahn hin bestanden wird. Allerdings ist diese Buchenreihe recht hoch gewachsen, so daß zu befürchten ist, daß diese radikal zurückgeschnitten wird, weil sonst der Ausblick, als ein bevorzugtes werbewirksames Wohnlageargument, behindert ist. Leider wird darüber geschwiegen.

Möglicherweise wäre eine blickdichte hohe Hecke aber künftig von Vorteil, weil der bis heute noch wunderschöne Ausblick ins Landschaftsschutzgebiet demnächst von riesigen Industrieanlagen zur Windstromgewinnung dominiert wird und diese auch nachts mit Signalblinklichtern aufdringlich befeuert werden. Das sollte man bedenken, wenn man mit dem Heckenschnitt beginnt.

2) Betrachtet man Luftaufnahmen von vor einigen Jahren, gewinnt man den Eindruck, daß da mehr als 116 Bäume auf dem Gelände vorhanden waren. Kann es sein, daß man die Bestandsaufnahme vor kurzem gemacht hat, nachdem bereits – ich meine vor 2-3 Jahren – jede Menge Bäume entfernt wurden? Oder wurden nur die satzungswürdigen Bäume gelistet und die „unwürdigen“ außer acht gelassen, so als wären die ökologisch bedeutungslos?

Auch die Nummerierungen in der Bestandsliste differieren. Neben der laufenden Nummer bis 116 stehen Baumnummern bis 200 (besonders zwischen 133 und 190 klafft eine Lücke von 57 Bäumen) Wo sind die fehlenden 84 Bäume?

3) Im Grünkonzeptplan 2 sind unter den Punkten 1 bis 8 insgesamt 58 Bäume neu geplant, doch im Soll stehen 63 Bäume. Wie ist diese Differenz zu erklären?

4) Ökologisch ist das Vorhaben ein Desaster. Wie man da die Dreistigkeit haben kann, angesichts solch einer Tabula rasa – Planung von einem ausgeglichenen Plus der Ökobilanz zu reden, ist schwer zu begreifen. Der Unsinn, einen ökologischen Wiedergutmachungswert, der rein fiktiv ist, aktuell geltend zu machen, ist wie Geld ausgeben, das man noch verdienen muß, denn es wird Jahrzehnte dauern, bis sich der ökologische Wert regeneriert hat.

5) In Bezug zum Versiegelungsgrad ist nicht ganz klar, ob Flächen für Tiefgaragen als nicht versiegelte Flächen gelten, wenn sie oberflächlich begrünt werden. Ist das so und wenn ja, gelten dann auch Flachdachgebäude mit Dachbegrünung als nicht versiegelnd?

6) Die ganze Ökobilanz scheint damit zu stehen oder zu fallen, ob die 63 Bäume (und damit das zweite Drittel) außerhalb des eigentlichen Planungsgebietes „privat“ unter zu bringen sind. Das erscheint wenig gesichert. Was ist also, wenn das nicht klappt, werden dann also neben dem letzten Drittel insgesamt zwei Drittel aller zu ersetzenden Bäume durch Geldbeträge ersetzt?

Worin besteht generell der ökologische Wert von Geld?

7) *„Der Bestand an Tierarten wird vorübergehend ... ausweichen. Möglicherweise kann das Artenspektrum durch die Baumaßnahmen temporär beeinträchtigt werden....“ (Umweltbericht 1.2.2.4)* Welche Arten sollen denn in einer Phase der völligen Vegetationsfreiheit... (siehe oben 1) dort leben? In den Nachbarbereichen herrscht kein Vakuum, also werden die Tiere ausmerzend verdrängt. Was sollen solche euphemistischen Beschwichtigungen? Kann man glauben, daß das Umweltamt so etwas glaubt?

Mit vielem Dank für die Beantwortung der Fragen bzw. für Ihre Stellungnahmen im voraus und mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu den satzungsgeschützten Bäumen und zur Buchenhecke (1)

Es ist richtig, dass lediglich ein sehr geringer Vegetationsbestand erhalten wird. Folgende Gründe führen zu dem Verlust von Bäumen, die der Satzung zum Schutz der Bäume unterliegen und entsprechend der Satzung ersetzt werden sollen. Bei dem Gelände handelt es sich um einen gewerblich vorgenutzten Bereich. Das Gelände und die angepflanzte Vegetation wurden dieser gewerblichen Großstruktur, einem weitgehend monolithischen Gebäudekomplex, angepasst und terrassiert. Die ursprüngliche Geländeausprägung, ein von Nord nach Süd gleichmäßig abfallender Höhenrücken, ist nicht mehr vorhanden. Bäume und Sträucher wurden nach Maßgabe der Betriebsabläufe und aus Immissionsschutzgründen gepflanzt. Eine natürliche Gelände- und Bodenstruktur sowie eine ursprüngliche Vegetation sind nicht mehr vorhanden. Die gewerbliche Vornutzung fügt sich weder aufgrund der Baukörperdimension noch wegen der gewerblichen Nutzung in einem ansonsten ausschließlich durch Wohnnutzung geprägten Bereich ein und stellt gegenwärtig einen Fremdkörper im Stadtgrundriss dar. Eine Nutzungskonversion ist aus städtebaulichen Gründen geboten. Eine Umnutzung eines derart vorgeformten Gewerbegebietes in ein Wohngebiet ist nur dann möglich, wenn die speziell auf die gewerbliche Vornutzung abgestimmte Geländeterrassierung verändert werden kann. Dieser Weg wurde eingeschlagen, um einerseits eine sinnvolle Nachnutzung zu finden und andererseits eine adäquate Verdichtung zur Schonung von Außenbereichsflächen zu wählen. Diese Prämissen führen im Ergebnis zu einer erneuten zielorientierten Terrassierung und damit verbunden zu einem fast vollkommenen Verlust des Vegetationsbestandes. Der Deckung des dringend benötigten Wohnraumes, die Findung eines sehr guten städtebaulichen Bebauungskonzeptes und die Heilung des Fremdkörpers im Stadtgrundriss wird ein höherer Wert beigemessen, als dem Erhalt der gewerblich orientierten Vegetationsstruktur. Der Bebauungsplan Nr. 620 aus dem Jahre 1976 hatte zu den angrenzenden Wohngebieten entsprechende „Schutzstreifen“ festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten und zu bepflanzen waren. Diese Festsetzung resultierte aus dem Nutzungskonflikt zwischen der gewerblich-industriellen Nutzung im Gewerbegebiet und der schutzwürdigen Wohnnutzung. Eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des heutigen Naturschutzrechtes war das damals nicht. Diese „Schutzstreifen“ wurden von dem damaligen Grundstückseigentümer nach Maßgabe des Bebauungsplanes angelegt und bepflanzt. Im Zuge eines Normenkontrollverfahrens wurde der Bebauungsplan Nr. 620 durch das Oberverwaltungsgericht Münster am 14. Mai 1993 für nichtig erklärt. Durch den Wegfall der gewerblichen Nutzung entfällt der Konflikt und der „Schutzstreifen“ ist als solcher nicht mehr erforderlich. Eine Pflanz- oder Erhaltungsverpflichtung besteht nach Wegfall des damaligen Bebauungsplanes Nr. 620 ebenfalls nicht.

Andererseits würde die Reduzierung der Wohnbebauung zugunsten des Erhalts der gärtnerisch gestalteten Grünflächen des Fabrikgeländes bedeuten, dass der Wohnbedarf an anderer Stelle im Stadtgebiet gedeckt werden muss. Der Vorteil dieses Standortes ist, dass es sich um die Umwandlung eines industriellen Standortes in Wohnnutzung

handelt, und damit den landesplanerischen Zielsetzungen der bevorzugten Inanspruchnahme von Innenbereichen und Konversionsflächen entsprochen wird. Der ökologische Wert der gesamten bestehenden Industrieanlage ist geringer als der künftige ökologische Wert der geplanten aufgelockerten Wohnbebauung mit Hausgärten und öffentlichen Grünflächen. Insofern wird bei einer Abwägung der Belange: „Erhalt der Grünstrukturen einschließlich der geschützten Bäume“ gegen „Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb der bereits versiegelten Stadtflächen und Konversion eines brachliegenden Gewerbestandes in Wohnbauflächen“ der Wohnbauflächenentwicklung der Vorrang gegeben.

Die Höhe der Buchenhecke wird im Grünkonzeptplan (2) zum Bebauungsplan Nr. 978 - Niederforstbacher Str. / Beckerstraße - im Bereich des Vennbahnwegs mit Bezug auf den heutigen Bestand auf eine einheitliche Heckenhöhe von mindestens 2,50 m bis maximal 3,00 m festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll neben dem Erhalt der heutigen Erscheinungsform im Besonderen der dichte Bewuchs im unteren Bereich der Hecke gesichert werden.

Stellungnahme der Verwaltung zur Baumbestanderhebung (2):

Die erste Baumbestanderhebung wurde 2016 durchgeführt. Nach dieser Erhebung wurde eine Rodung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes unter Beachtung der städtischen Baumschutzsatzung durchgeführt, es wurden ausschließlich Bäume gefällt, die nicht unter die Baumschutzsatzung fielen bzw. durch ihre eingeschränkte Vitalität eine Gefährdung darstellten. Die Rodungsarbeiten wurden gutachterlich begleitet. Die Nummerierung erfasst alle vorhandenen Bäume Stand 2016, auch die, die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen. Sie wurde im Verfahren nicht verändert, es wurden lediglich die entfernten Bäume nicht mehr aufgeführt.

Stellungnahme der Verwaltung zur Anzahl der Bäume (3):

Nach Baumschutzsatzung sind 187 Stück Bäume als Ersatzpflanzung vorzusehen.

Im Grünkonzeptplan (2) zum Bebauungsplan Nr. 978 - Niederforstbacher Str. / Beckerstraße - werden 114 anzupflanzende Bäume im Plangebiet vorgesehen. Hiervon werden 50 Bäume in den öffentlichen bzw. teilöffentlichen Flächen ohne genaue Verortung realisiert. Die verbleibenden 64 Bäume (die Zahl 63 in der Stellungnahme scheint ein Übertragungsfehler zu sein) werden im Bereich der privaten Grünflächen realisiert. Die Umsetzung des Grünkonzeptplanes wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Für 73 Bäume wird ein monetärer Ausgleich nach Baumschutzsatzung gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung zur ökologischen Bewertung (4 und 6):

Die Bewertung der Ökologie wird zur Kenntnis genommen. Der Einschätzung, mit der Planung sei ein ökologisches Desaster verbunden, wird nicht gefolgt. Es ist zutreffend, dass die bestehenden Vegetationsflächen einen gestalterischen Wert für die ehemaligen Gewerbeflächen hatten. Der ökologische Gesamtwert der bestehenden Anlage kann den künftigen ökologischen Wert der geplanten Wohnbebauung mit Hausgärten und öffentlichen Grünflächen gleichgesetzt werden. Bei städtebaulichen Entwicklungen kann nicht nur eine Momentaufnahme für die Abwägung zwischen den ökologischen und anderen Belangen herangezogen werden, denn selbstverständlich wird durch die Umsetzung von städtebaulichen Planungen zunächst der Bestand zerstört. Der ökologische Wert, der der Planung zugeschrieben wird, muss sich erst entwickeln. Es ist aber legitim, den geplanten Wert dem Bestandswert gegenüberzustellen und in die Abwägung einzubeziehen, insbesondere, wenn durch Festsetzungen und städtebauliche Verträge die Umsetzung der geplanten ökologischen Qualität sichergestellt wird. Und wiederum geht es um die Abwägung zwischen dem Erhalt einer der brachliegenden gewerblichen Nutzung angepassten Bepflanzung gegenüber der Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit Hausgärten und öffentlichen und privaten Grünflächen.

Stellungnahme der Verwaltung zum Versiegelungsgrad (5):

Der Versiegelungsgrad der einzelnen Baufenster wird durch die Grundflächenzahl GRZ angegeben und geregelt (siehe Begründung Punkt 4.2). Hierbei werden sowohl Tiefgaragen als auch Wohngebäude mit Dachbegrünung angerechnet und gelten als versiegelt. Das regelt die Baunutzungsverordnung.

Stellungnahme der Verwaltung zum Tierbestand (7):

Es wird nicht ganz deutlich, was mit dem Satz „*In den Nachbarbereichen herrscht kein Vakuum, also werden die Tiere ausmerzend verdrängt*“ gemeint ist. Zutreffend ist, dass die Baumaßnahmen Tiere aus dem Plangebiet fernhalten werden, die dort heute brüten oder ihre Nahrung finden. Die Arten, die von den Baumaßnahmen betroffen sein werden, finden genügend Ausweichquartiere in den benachbarten Grünstrukturen: Hausgärten, Hecke, offene Landschaft. Der Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG, der dem Schutz der besonders geschützten Arten dient, gilt unabhängig vom Planungsrecht uneingeschränkt. Das bedeutet, dass eine „ausmerzende“ Verdrängung nicht stattfinden darf, dies wurde gutachterlich im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geprüft. Der Inhalt des Fachbeitrages wird im Umweltbericht unter Punkt 1.2.2.4 wiedergegeben.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (1) bis (7) zur Kenntnis zu nehmen.

2. Eingabe ... straße vom 29.06.2018, Frau und Frau

28.06.2018 21:39 >>>

Sehr geehrter Herr Herrmann,

vielen Dank für das gestrige Telefonat.

Eine Freundin von mir () und ich sind beide Mütter mit mehreren Kindern, die gerne arbeiten, aber auch möglichst viel Zeit mit ihren Kindern verbringen möchten. Wir würden gerne erreichen, dass in den B-Plan für das neue Tuchmacherviertel in Brand ein Passus aufgenommen wird, der es ermöglicht, dort ein Eltern-Kind-Büro bzw. eine Co-Working-Kita einzurichten. In Köln und in Frankfurt existieren bereits derartige Einrichtungen (www.cowoki.de und www.co-work-play.de). Bei Gesprächen mit befreundeten Müttern und Vätern sind wir auf sehr große positive Resonanz gestoßen. Auch Frau (Kita-Leitung straße und kommissarische Leitung Kita straße) hat diese Idee sehr begrüßt, schließt sie doch insbesondere eine Lücke für selbstständige Mütter, die ihre Kinder auch nach der Mutterschutzzeit gerne weiter stillen und mittags zumindest sehen und mit ihnen gemeinsam essen würden. Auch Väter, die beispielsweise im Homeoffice arbeiten oder an einzelnen Tagen ihre Verwaltungsaufgaben an einem Schreibtisch erledigen, könnten auf diesem Weg an einzelnen oder allen Tagen mehr von ihren Kindern erleben.

Vor diesem Hintergrund würden wir gerne im Tuchmacherviertel ein Co-Working-Büro (für ca 10-15 Schreibtische) einrichten, das sich vornehmlich an Eltern mit Kindern unter 3 Jahren richtet, zu Finanzierungszwecken aber auch an kinderlose Co-Worker. Die Kinderbetreuung würde dann im Rahmen einer Großtagespflege von zwei oder mehr zertifizierten Tagesmüttern/vätern für 8-10 Kleinkinder (KiBiZ-Plätze) und notfalls bei akutem zusätzlichem Bedarf (Streik im Kindergarten, Krankheit der Großeltern, Krankheit des Kindes, etc) über einen Nanny-Service (Kinderfrau als Minijob) sichergestellt. Der Übergang in eine Ü3-Gruppe für die älter werdenden Kinder könnte mit der im Baugebiet geplanten KiTa (Träger noch unbekannt) vereinbart und sichergestellt werden, vergleichbar mit den in Mönchengladbach bestehenden "Lena"-Gruppen. Als Räumlichkeiten kämen bspw. eine ErdgeschossWohnung (ggf. mit Außenbereich) oder eine Wohnung im 1. OG für die Kita und die darüberliegende Wohnung (1. OG oder 2. OG) als Co-Working-Bereich in Betracht, ggf. die beiden über der im Baugebiet geplanten Kita liegenden Etagen (als "Puffer" zur regulären Wohnnutzung).

Über eine Rückmeldung Ihrerseits würden wir uns sehr freuen.
Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zur Ermöglichung eines Eltern - Kind - Büros bzw. eine Co - Working - Kita:

Gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 4 Allgemeine Wohngebiete Absatz 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für ein Teil des Plangebietes werden lediglich Nutzungen nach Punkt 2 ausgeschlossen, somit sind die beschriebenen Einrichtungen nach derzeitigem Planungsstand im gesamten Plangebiet möglich. Wo im zukünftigen Wohngebiet solche Nutzungen stattfinden können, ist mit den Investoren beziehungsweise Eigentümern abzustimmen. Eine konkrete Regelung einer derartigen Nutzung ist im Bebauungsplanverfahren nicht möglich. Die Verfasserinnen haben sich mit Ihrem Anliegen bereits an die zuständige Stelle (Fachbereich Kinder, Jugend und Schule) gewandt.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

3. Eingabe Beckerstraße vom 18.07.2018, Frau und Herr

Beckerstr.
52078 Aachen

An
Stadt Aachen
Städte und Bebauung
Hr. Willen
und
Frau Gude-Starke

**Betr.: Niederforstbacher Straße / Beckerstraße (Bebauungsplan Nr.978 und
Flächennutzungsplan Nr. 144)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Bauplanung ehemaliges Gelände der Tuchfabrik Becker haben wir folgende Anmerkungen:

Nach vorliegenden Bauplänen ist die Rede von mehreren Großgebäudekomplexen in Höhe von 13 Metern. Diese passen optisch sowie von Ihrer Bauweise "Flachdächer" nicht ins Landschaftsgebiet. Die ca. 98 Einfamilienhäuser, die auch mit Flachdächern ausgestattet werden sollen, tun dann ihr übriges. Vielleicht könnte man die Dächer auch begrünen. Wenn man Richtung Driescher Hof z.B. Arlingtonstraße sieht, ist hier auch ein Wohngebiet entstanden, die von Ihrer Art nicht ins Landschaftsbild der Brander Kultur und Landschaftsgestaltung passt, ähnliches erwarten wir auch auf dem Gelände der ehemaligen Tuchfabrik Becker.

Auch wenn die Stadt in den nächsten Jahren über 5000 neue Wohneinheiten benötigt, erwartet man nicht nur eine Gewinnbereicherung der Bauunternehmen (Erschließer) sondern auch eine in die Landschaftskultur passende Bewirtschaftung der vorliegenden Baufläche. Mit der Erstellung eines Spielplatzes und Bepflanzung mit ein paar Bäumen ist es da nicht getan.

Wenn man den neuen Kindergarten am Kollenbruch sich anschaut, sieht man wie die Bebauungsfläche zum max. ausgenutzt wird, ohne sich den Anblick dieses unanschaulichen Klotzes vor Augen zu werfen. So haben wir einen neuen Schandfleck in Aachen-Brand erschaffen. Wir haben vor ca. 7 - 9 Jahren selbst Kindergartenplätze in der Nähe gewünscht und mussten nach Oberforstbach mit unseren Kindern ausweichen, also kennen wir die Situation. Einen Kindergarten in Form des Sonnenscheinkindergartens in Oberforstbach (eingeschossig) hätte den Ansprüchen optischer Natur gereicht. Es wird das, was Jahre lang versäumt wurde, jetzt in kurzer Zeit einfach durchgesetzt, ohne Rücksicht, ob dieses Gelände von der Größe her, für die freie Entfaltung von Kindern (ca. 100) ausreicht. Der Kindergarten wird sicherlich aus Sicherheitsgründen eingezäunt werden, dadurch geht der Scharm des ehemaligen Kinderspielplatzes gänzlich verloren und man erhält eine Art Gefängnischarakter. Auch wird es morgens und abends am und um den Kindergarten zu einem Verkehrschaos kommen.

Des Weiteren soll die Bebauung des ehemaligen Geländes der Tuchfabrik Becker eine Erschließung mit ca. 90 % Tiefgarage erhalten. Ist diesbezüglich in Sachen Kriminalprävention überhaupt eine Planung vorgenommen worden? Dies könnte ein neuer Anziehungspunkt, auch wegen der Grenznähe zu

Belgien, für anreisende Tätergruppierungen sein. Ist die Polizei Aachen diesbezüglich in die Planung mit einbezogen worden? Auch könnte dies ein neuer Anziehungspunkt von Jugendlichen werden, die sich zu nächtlicher Stunde treffen. Dies haben wir auch schon am Wendehammer der Beckerstraße zu spüren bekommen, wo der Spielplatz für das Saufgelage von Jugendlichen missbraucht wurde. Spirituosenflaschen und ähnliches wurden einfach auf dem Boden entsorgt.

In Sachen Nutzung der Beckerstraße als Durchgangsstraße ist eine Verkehrsnutzung an einem Wochentag ausgewertet worden. Die Beckerstraße ist rechtsseitig von den Anwohnern beparkt. Zu Feierabendstunden kommt es hier, wenn ein Fahrzeug vom Kollenbruch in die Beckerstraße einbiegt und ein Fahrzeug aus der unteren Beckerstraße in Richtung Kollenbruch fährt, oft zu Konfrontationen. Durch das Rückwärtsfahren von einem Fahrzeug ist es oft schon zu beinahe Unfällen gekommen. Besonders wenn ein Fahrzeug rückwärts wieder in den Kollenbruch zurückfahren muss. Auch Radfahrer benutzen oft die Beckerstraße, um zum Vennbahn zu gelangen. Durch die Anbindung in das neue Wohngebiet ist mit einer höheren Frequentierung von Fahrzeugen zu rechnen. Um das Unfallrisiko auf ein Minimum zu reduzieren, wird gebeten, eine verkehrsrechtliche Lösung zu überdenken.

In Erwartens einer Stellungnahme zu den angegebenen Punkten

Leider konnten wir die Homepage und für das für die Stellungnahme bereitgestelltes Datenblatt nicht nutzen, da uns ein Fehler diesbezüglich angezeigt wurde.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zum Landschaftsbild (1)

In der Stellungnahme wird die Befürchtung geäußert, dass die Planung wegen der Gebäudehöhen, der Flachdächer und der Bebauungsdichte nicht in das Landschaftsbild passen.

Die geplanten Gebäudehöhen der Mehrfamilienhäuser sind tatsächlich höher als ein Großteil der umgebenden Bebauung. Auch im Bestand gibt es schon vergleichbar hohe Gebäude, z. B. Zehntweg 51 - 53 und südliche Beckerstraße.

Das vorgelegte städtebauliche Konzept sieht Flachdachbebauungen vor, sowohl für die Gebäude mit mehreren Wohnungen als auch für die Einfamilienhäuser. Dies ist eine zeitgemäße Architektursprache, die als Quartierscharakter gelten kann und künftig die Entstehungszeit des Viertels ablesbar machen wird. Das Konzept wird aus diesen Gründen befürwortet. Zugleich verfolgt das städtebauliche Konzept die Zielsetzung, einer gemischten Bevölkerung mit Wohnungen für Alleinstehende und Familien mit Kindern, mit gefördertem Wohnungsbau und Einfamilienhäusern als Doppel- und Reihenhäusern zu dienen. Damit entspricht das Konzept den Zielsetzungen und Beschlüssen der Stadt Aachen. Das Viertel dient der Deckung des Wohnbedarfs der Stadt Aachen. Dieser Wohnbedarf ist auf den Flächen des Allgemeinen Siedlungsbereiches unterzubringen. Da diese Flächen endlich sind und entsprechend der Landesvorgabe der Innenbereich vor dem Außenbereich zu entwickeln ist, werden die verbliebenen Flächenreserven baulich verdichtet, um mehr Menschen auf gleicher Fläche unterzubringen. Dies entspricht den landespolitischen Zielsetzungen und den politischen Beschlüssen der Stadt Aachen und soll auch an diesem Standort Anwendung finden. Die geplante Dichte überschreitet dabei nicht die durch die Baunutzungsverordnung vorgegebenen Höchstwerte.

Das bisherige wahrnehmbare Stadtbild oder Landschaftsbild wird sich durch die Planung tatsächlich komplett wandeln. Im Vergleich von Bestand und Planung ist festzuhalten, dass durch die Planung das Plangebiet zum Teil insgesamt entsiegelt wird und der als Solitär wirkende Baukomplex der Tuchfabrik durch eine aufgelockerte und in der Höhe kompakte und gegliederte Bauweise ersetzt wird. Durch die kammartige Bebauung öffnet sich für die benachbarte Wohnbebauung der zuvor durch die Gewerbebebauung eingeschränkte Talblick. Aus dem Tal wird statt der eingegrünter Fabrikgebäude die terrassenartige Bebauung mit Flachdachhäusern und ihren Hausgärten und Grünanlagen wahrnehmbar sein. Langfristig wird die Eingrünung eine ähnlich abschirmende Wirkung entfalten, wie der bisherige Bestand, wegen der Terrassierung des Geländes werden aber insbesondere die oberen Gebäudelagen auch weithin sichtbar bleiben. Diese Veränderung des Landschaftsbildes wird in der Abwägung mit den Belangen des Wohnbedarfes als hinnehmbar bewertet, zumal der städtische Charakter des Bereiches sichtbar wird und nicht bisher unversiegelte Flächen erstmalig in Anspruch genommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung zu Gründächern (2)

Die Realisierung von Gründächern wird von der Verwaltung befürwortet, daher wurde für das gesamte Stadtgebiet eine Grün- und Gestaltungssatzung erlassen, die die Bepflanzung von Flachdächern ab einer Dachfläche von 200 m² verpflichtend regelt. Darüber hinaus sind Gründächer immer zulässig. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung zur Kriminalprävention (3)

Die geplanten Tiefgaragen werden wie andere private Garagen auch nicht der Öffentlichkeit zugänglich sein. Insofern wird hier nicht die Gefahr gesehen, dass sich Angsträume entwickeln können.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Behördenbeteiligung im Rahmen der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Polizei Aachen beteiligt und hat keine Bedenken geäußert.

Stellungnahme der Verwaltung zur heutigen und zukünftigen Verkehrssituation im Bereich der Beckerstraße (4)

Bei der Beckerstraße handelt es sich mit einer Belastung von 350-500 Kfz/Tag um einen äußerst gering belasteten Wohnweg, der ausschließlich von Ziel- und Quellverkehren zu / von den Wohnhäusern belastet wird und keinen Durchgangsverkehr (Sackgasse) aufnimmt. Die Ergebnisse aus der Verkehrszählung an der Einmündung Beckerstraße / Im Kollenbruch belegen, dass auch in den Spitzenstunden nur etwa 30 Kfz/h auf der Beckerstraße fahren. Zudem befindet sich die Beckerstraße in einer Tempo - 30 - Zone. Bei der Verkehrserhebung mittels eines Seitenradmessgerätes in der Beckerstraße konnte nachgewiesen werden, dass diese Geschwindigkeitsbeschränkung auch vom Großteil der Kfz eingehalten wird.

Was die Führung des Radverkehrs betrifft, so ist in den Richtlinien (RASt und ERA) eindeutig geregelt, dass der Radverkehr auf *"verkehrsarmen Straßen mit geringen Geschwindigkeiten (z.B. Tempo - 30 - Zonen) und geringen Kfz-Belastungen im Kfz-Verkehr im Allgemeinen komfortabel und hinreichend sicher auf der Fahrbahn fahren darf"*.

Eine Verbesserung für den Radverkehr auf der Beckerstraße kann nur durch den Wegfall des Parkens am Fahrbahnrand ermöglicht werden. Hier stellt sich mit Verweis auf die RASt (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) primär die Frage nach der Typisierung bzw. dem Querschnitt der Straße. Die Anwohner legen Wert auf den Erhalt der vorhandenen Parkplätze. Aufgrund der zuvor schon genannten geringen Belastungen und Geschwindigkeiten im Kfz-Verkehr, sieht die Stadt Aachen in diesem Kontext keinen unmittelbaren Handlungsbedarf, an dem Straßenquerschnitt etwas zu ändern - auch wenn der Begegnungsverkehr Pkw - Pkw auf einer Länge von ca. 80,0 m nicht möglich ist und Fahrzeuge daher gegebenenfalls warten müssen.

Wie im Verkehrsgutachten dargestellt, ist aufgrund der Lage, Anbindung und der geplanten verkehrsberuhigten inneren Erschließungsstraßen (Spielstraße) des Tuchmacherviertels auch zukünftig nicht damit zu rechnen, dass sich die Kfz-Belastungen auf der Beckerstraße spürbar erhöhen werden - gleiches gilt für den Radverkehr. Aus diesem Grund wird die Verkehrssituation auf der Beckerstraße auch zukünftig als unproblematisch angesehen.

Allgemeine Stellungnahme der Verwaltung zu weiteren Themen (5)

Die Darstellung zum Wohngebiet Arlingtonstraße, zum neuen Kindergarten am Kollenbruch, zum Sonnenscheinkindergarten in Oberforstbach und zur eigenen Kindergartenplatzsituation wird zur Kenntnis genommen. Diese Darstellung ist nicht abwägungsrelevant, da sie nicht im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplanverfahren stehen.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (1) bis (5) zur Kenntnis zu nehmen.

4. Eingabe Zehntweg vom 07.08.2018,

Aachen, den 07.08.2018

Zehntweg
52078 Aachen



An die Stadt Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Lagerhausstr. 20
52058 Aachen

Bedenken und Anregungen zum Entwurf des BP 978

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den vorliegenden Planungen äußere ich folgende Hinweise zur projektierten Umwandlung des bestehenden Gewerbebereiches in ein reines Wohngebiet.

Die Mitarbeiterzahl des Textilbetriebes in Niederforstbach, angegeben im Erläuterungsbericht, ist erheblich unzutreffend. Nur etwa die Hälfte arbeitete größtenteils im Schichtbetrieb in Niederforstbach. Zahlreiche Mitarbeiter wohnten in unmittelbarer Nähe zum Betrieb. Dadurch war die Verkehrsbelastung erheblich geringer als in den vorliegenden Planungen prognostiziert. Durch die Ausweisung des Wohngebietes wird die Verkehrsbelastung im Zehntweg erheblich größer als zur Zeit der Tuchfabrik.

Das ausgewiesene Betriebsgelände mit zusätzlichen Pflanzflächen befindet sich im Geltungsbereich des BP 620 der Stadt Aachen und nicht im Durchführungsplan Nr. 2 der ehemaligen Gemeinde Brand. Der BP 620 der Stadt Aachen wurde vom OVG Münster wegen erheblicher Abwägungsfehler der Stadt Aachen für nichtig erklärt. Für das gesamte Plangebiet gilt seitdem der §34 BauGB. In dem angeblich geltenden BP Nr.2 der Gemeinde Brand aus 1960 ist eine ortsübliche zweigeschossige Bebauung an der Niederforstbacher Straße ausdrücklich erwünscht.

Die Haupteerschließung ist in der Vorlage vom Zehntweg vorgesehen. Hier sollte nur eine fußläufige Erschließung vorgesehen werden, da der Zehntweg Teil eines reinen Wohngebietes ist. Die Haupteerschließung für Kraftfahrzeuge sollte nur von der Niederforstbacher Straße als übergeordnete Kreisstraße erfolgen.

Auf eine Erschließung des Wohngebietes aus dem gefährlichen Kurvenbereiches des Zehntweges unmittelbar vor der Einmündung in die stark befahrene Niederforstbacher Straße ist entweder zu verzichten oder es sind erhebliche Umbaumaßnahmen am Zehntweg durchzuführen. (z.B. Kreisverkehr) Dies ist im vorhinein öffentlich in der Bezirksvertretung zu beraten.

Eine Anbindung über den bestehenden angrenzenden Kreisverkehr sollte nicht einfach abgelehnt, sondern aufwändig gutachterlich geprüft werden. Auch aus topographischen Gesichtspunkten bietet sich eine Anbindung über den Kreisverkehr an.

Die prägende Bebauung an Zehntweg und Niederforstbacher Straße ist zweigeschossig. Die projektierte viergeschossige Bebauung riegelt die vorhandene Bebauung ab und dominiert das dörfliche Erscheinungsbild, das auch durch denkmalgeschützte Bruchsteinhäuser geprägt ist. Die Bebauung sollte sich zweigeschossig und kleinteilig anpassen. (siehe oben)

Wie oben erwähnt, arbeiteten zahlreiche Bürger/innen aus der Nachbarschaft in dem Betrieb. Angesichts der bestehenden und prognostizierten Verkehrsprobleme in Brand sollten in dem Plangebiet Wohnen und Arbeiten im Wissenschaftsbereich zusammengebracht werden. Gerade diese Firmen schätzen die hervorragende Lage für Ihre Mitarbeiter.

Frau Poth machte bereits darauf aufmerksam, dass die Belastbarkeit der Trierer Straße überschritten ist. Die Anlieger der Münsterstraße werden durch das starke Verkehrsaufkommen erheblich beeinträchtigt. Auch hier sollte eine gutachterliche Prognose vorgelegt werden.

Wegen erheblicher Baulandreserven besteht in Brand zur Zeit eine aktive Bau- und Planungstätigkeit für etwa 2000 neue Wohnungen und etwa 8000 Menschen. Für das gewerblich geprägte Plangebiet sollte auch den Zielsetzungen des Landes gefolgt werden, Wohnen und Arbeiten im Wissenschaftsbereich zusammenzubringen, um möglichst wenig Verkehr zu generieren. Brand besitzt fast keine Arbeitsplätze im Wissenschaftsbereich.

Diese teilweise ergänzte Eingabe vom 17.06.2017 lege ich erneut vor, da die vorliegenden Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge nicht der Bedeutung des Gebietes entsprechen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Angaben zur früheren Mitarbeiterzahl im Erläuterungsbericht (1)

Die Tuchfabrik Becker hatte mit allen Niederlassungen um die 1.000 Mitarbeiter, am Firmensitz Aachen gab es maximal ca. 800 Mitarbeiter.

Stellungnahme der Verwaltung zur befürchteten Verkehrsbelastung der umgebenden Straßen (2)

Zur Verkehrsbelastung wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausführlich Stellung genommen. Die Befürchtung, dass das Verkehrsnetz, das durch die zusätzlichen Verkehre belastet wird, an die Grenzen seiner Leistungsfähigkeit stößt, wird durch den Verkehrsgutachter widerlegt. Das Ergebnis der Verkehrsuntersuchungen zeigt, dass überall sehr gute bis gute Verkehrsqualitäten erhalten bleiben (siehe auch unter Stellungnahme der Verwaltung zur Änderung der geplanten Verkehrsanbindung).

Stellungnahme der Verwaltung zum derzeitigen Planungsrecht (3)

Wie im Erläuterungsbericht dargestellt, werden planungsrechtliche Entscheidungen nach § 34 BauGB getroffen. Formal ist der Durchführungsplan Nr. 2 aber noch nicht außer Kraft gesetzt. Dies erfolgt in einem separaten Verfahren.

Stellungnahme der Verwaltung zur Änderung der geplanten Verkehrsanbindung (4)

Wie zuvor schon erwähnt zeigen die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchungen, dass überall sehr gute bis gute Verkehrsqualitäten erhalten bleiben. Somit kann das bisherige Erschließungskonzept bestehen bleiben, eine Reduzierung der Anbindung an den Zehntweg als reine fußläufige Erschließung muss nicht erfolgen. Verkehrstechnisch ist die Anbindung an den Zehntweg sinnvoll und richtig, um eine redundante Anbindung des Quartiers an das umgebende Straßennetz sicherzustellen. Die Anbindung des Tuchmacherviertels an die Niederforstbacher Straße und an den Zehntweg entspricht zudem den bisherigen Anbindungen der Tuchfabrik.

Laut Verkehrsgutachten nimmt der Verkehr im Zehntweg-Ost zwischen der Anbindung des Tuchmacherviertels und der Niederforstbacher Straße in einem Teilstück von ca. 30 m um maximal 600 Kfz/Tag zu. Im östlichen Bereich des Zehntweges bis zur Straße Im Kollenbruch nimmt der Verkehr um maximal 150 Kfz/Tag zu. Für beide Abschnitte gilt, dass die Belastung mit 1.400 Kfz/Tag (Zehntweg-Ost) und 950 Kfz/Tag (Zehntweg-West) unter 1.500 Kfz/Tag liegt. Nach der RASt stellt diese Belastung auch für eine Wohnstraße in einer Tempo-30-Zone einen zulässigen und verträglichen Wert dar. Eine Verlagerung der Anbindung vom Zehntweg an den vorhandenen Kreisverkehr ist aus verkehrsgutachterlicher Sicht nicht sinnvoll, da die Anbindung an einen bestehenden vierarmigen Kreisverkehr mit einem zusätzlich querenden (Fern-)Radweg wesentlich mehr Probleme für den Verkehrsablauf und die Verkehrssicherheit auslösen würde.

Stellungnahme der Verwaltung zur Verringerung der Gebäudehöhen (5)

Die geplanten Gebäudehöhen der Mehrfamilienhäuser sind tatsächlich um etwa ein Vollgeschoss höher als ein Großteil der umgebenden Bebauung. Aber auch im Bestand gibt es schon vergleichbar hohe Gebäude, z. B. Zehntweg 51 - 53 und südliche Beckerstraße. Das städtebauliche Konzept verfolgt die Zielsetzung, einer gemischten Bevölkerung mit Wohnungen für Alleinstehende und Familien mit Kindern, mit gefördertem Wohnungsbau und Einfamilienhäusern als Doppel- und Reihenhäusern zu dienen. Damit entspricht das Konzept den Zielsetzungen und Be-

schlüssen der Stadt Aachen. Das Viertel dient der Deckung des Wohnbedarfs der Stadt Aachen. Dieser Wohnbedarf ist auf den Flächen des Allgemeinen Siedlungsbereiches unterzubringen. Da diese Flächen endlich sind und entsprechend der Landesvorgaben der Innenbereich vor Entwicklungen des Außenbereiches zu entwickeln sind, erscheint es zielführend, die verbliebenen Flächenreserven baulich zu verdichten, um mehr Menschen auf gleicher Fläche unterzubringen. Dies entspricht den landespolitischen Zielsetzungen, den politischen Beschlüssen der Stadt Aachen und soll auch an diesem Standort Anwendung finden. Eine bauliche Verdichtung zur Haupterschließungsachse, der Niederforstbacher Straße, und eine vom Gestaltungsbeirat der Stadt Aachen geforderte "Urbanität" an der zentralen Grünfläche ist städtebaulich gewünscht.

Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung zur Erstellung eines weiteren Verkehrsgutachtens für die Trierer Straße (6)

Die Verwaltung hat eine Gesamtbetrachtung der Verkehrssituation vorgenommen. Zur Verbesserung der Verkehrssituation wurden Anpassungen der Lichtsignalanlagen an der Trierer Straße durchgeführt. Insbesondere durch Änderungen am Knotenpunkt Trierer Straße / Hochstraße konnte der nachmittägliche Rückstau im stadtauswärtigen Verkehr reduziert werden. Die Überlastungssituation der aus dem südwestlichen Bereich Brands in die Trierer Straße einmündenden Straßen ist heute als relativ unkritisch einzustufen. Lediglich in der Heussstraße kommt es (hauptsächlich in der Morgenspitze) regelmäßig zu starkem Rückstau. Dieser entsteht dadurch, dass die Fahrzeuge aus der Heussstraße wegen des Rückstaus auf der Trierer Straße nicht abfließen können. Hier baut sich an Werktagen ein Rückstau von der Anschlussstelle Brand bis zur Heussstraße auf. Dieser Rückstau blockiert den linksabbiegenden Verkehr aus der Heussstraße. Die Auffahrt in Richtung Aachener Kreuz an der Anschlussstelle Brand ist in der Morgenspitze an normalen Werktagen regelmäßig überlastet. Probleme in der Heussstraße treten ca. 3-mal pro Woche an Schultagen im Zeitraum zwischen 7h45 und 8h00 auf. Sie hängen eindeutig mit dem schulbezogenen Hol- und Bringverkehr zusammen. Eine deutliche Veränderung des Mobilitätsverhaltens würde hier Entlastungseffekte bewirken. Auf der Heussstraße gibt es zusätzlich Behinderungen im Bereich der Edeka-Zufahrt, die im Rückstaubereich der Signalanlage liegt. Hier behindert der Lieferverkehr, der häufig in der Morgenspitze stattfindet, den Verkehrsfluss im Zulauf der Signalanlage Heustraße / Trierer Straße. Die negativen Auswirkungen des Lieferverkehrs für den EDEKA-Markt werden nach Schließung des Marktes an diesem Standort entfallen. Südwestlich der Trierer Straße werden ca. 680 neue Wohneinheiten entstehen. Diese werden voraussichtlich ca. 3.000 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Werktag verursachen. In der besonders stauanfälligen Morgenspitze ist mit einem Mehrverkehr von ca. 300 Kfz-Fahrten zu rechnen. Dieser Mehrverkehr wird auch die Rückstausituation auf der Trierer Straße, insbesondere an der BAB-Anschlussstelle Brand, verstärken. Eine deutliche Verbesserung ist erst mit der Fertigstellung der Ortsumgehung Eilendorf mit neuer Autobahnanschlussstelle an die BAB 44 zu erwarten. Die neue Anschlussstelle wird die bestehende Anschlussstelle Brand deutlich entlasten und damit zu einer Entspannung der Verkehrssituation auf der Trierer Straße führen.

Stellungnahme der Verwaltung zum Wunsch nach einer gemischten Nutzung durch Wohnen und Arbeiten (7)

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet entwickelt, in dem neben dem Wohnen auch die Anlage von kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken zulässig ist. Darüber hinaus sind Räume für freiberufliche Nutzungen zulässig. Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Damit wird klargestellt, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen und den damit verbundenen Freizeit- und Kulturnutzungen dienen soll und nur untergeordnet auch beruflichen Zwecken (Freiberufler). Das Gebiet soll ganz ausdrücklich der Deckung des Wohnbedarfes der Stadt Aachen dienen. Die angebotenen Wohnformen decken den geförderten und freien Wohnungsbau und den Bau von Reihen- und Doppelhäusern ab. Die damit verbundene Verkehrserzeugung besteht aus Berufsverkehr und aus „Familienverkehr“, aber nicht aus gewerblich bedingtem Ziel- und Quellverkehr. Ob eine Mischung die Verkehrserzeugung erheblich reduzieren würde, wird bezweifelt, da je nach Gewerbe erhebliche Verkehre ausgelöst werden können. Insofern wird hier kein eindeutiger Zusam-

menhang gesehen. Städtebauliches Ziel des Plangebietes ist in jedem Fall die Schaffung von Wohnraum mit Anschluss an die angrenzenden Natur- und Landschaftsräume und damit verbundener hoher Wohnqualität. Das Plangebiet setzt sich deutlich von Innenstadtlagen ab, in denen die Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen dem urbanen Charakter entspricht.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (1) zur Kenntnis zu nehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (2) zur Kenntnis zu nehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (3) zur Kenntnis zu nehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (4) zurückzuweisen

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (5) zurückzuweisen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (6) zurückzuweisen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (7) zur Kenntnis zu nehmen.

5. Eingabe Zehntweg vom 08.08.2018, Herr

Aachen, den 08.08.2018

Zehntweg
52078 Aachen



An die Stadt Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Lagerhausstraße 20
52058 Aachen

Bedenken und Anregungen zum Entwurf des BP 978

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie der beigefügten Karte des Denkmälerverzeichnisses entnehmen, liegt der westliche Teil des BP 978 im historischen Ortsbereich von Niederforstbach. Auch das historische Doppelhaus Niederforstbacher Straße 75 unterliegt dem Denkmalschutz. Ausgerechnet in diesen Bereich der durch die vorhandene kleinteilige zweigeschossige Bebauung geprägt ist, wird eine hochaufragende verdichtete Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite vorgeschlagen. Dies widerspricht der geltenden Bauleitplanung und § 1 BauGB.

Der Gehweg im Bereich des Zehntweges vor der Fläche des BP 978 ist lediglich 3 Gehwegplatten je 0,3 m breit. Dies ist völlig unzureichend und gefährlich für Fußgänger und besonders gefährlich für Kinder, da sie bei entgegenkommenden Fußgängern auf die Straße treten müssen. Eine Breite von 8 Gehwegplatten ist mindestens vorzusehen, um auch den öffentlichen Bereich zur Geltung zu bringen.

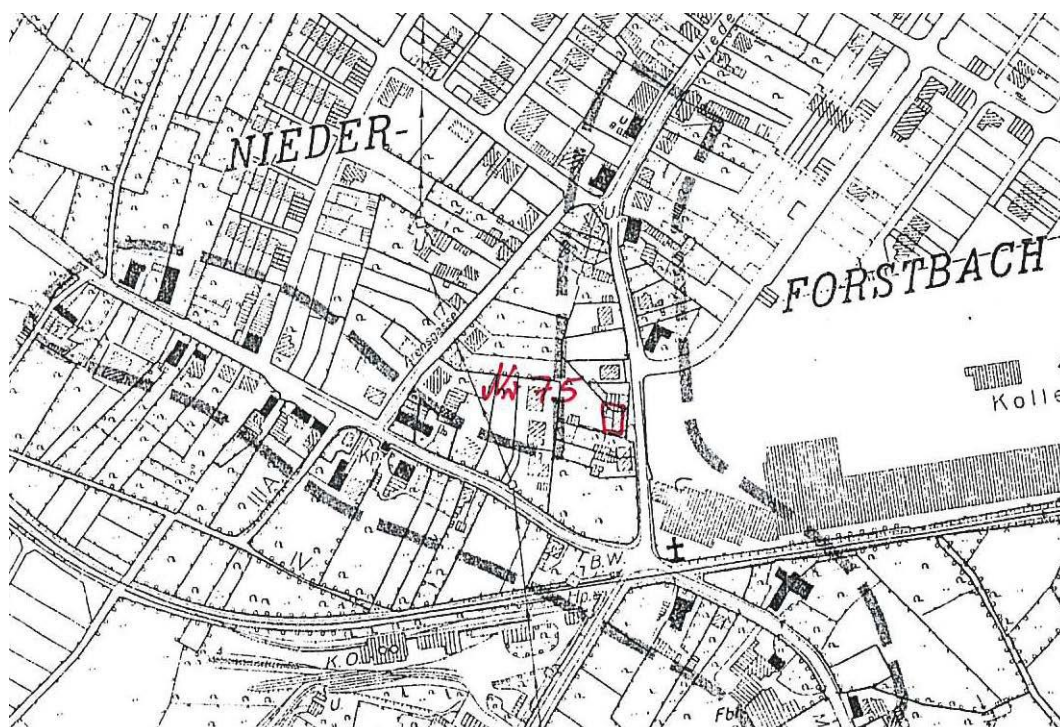
Unübersichtlich und gefährlich für Kinder und gehbehinderte Menschen ist die überbreite Hauptzufahrt im Kurvenbereich des Zehntweges unmittelbar vor der Einmündung des Zehntweges in die Niederforstbacher Straße. Bereits in der Vergangenheit war die Zufahrt zum Betriebsgelände unübersichtlich und gefährlich für Fußgänger. Eine andere Zufahrt zum Wohngebiet ist aus Gründen der Verkehrssicherheit an anderer Stelle vorzusehen. Im Übrigen ist der Zehntweg eine beruhigte Anliegerstraße, die durch erheblichen Verkehr belastet würde.

Der zum Zehntweg 40 m südöstlich gelegene Starenweg verfügt über keinen Zugang zum Plangebiet. Dies sollte auch so bleiben, damit die Ruhe der Anlieger erhalten bleibt. Ansonsten ist davon auszugehen, dass zahlreiche Besucher und Bewohner eine Parkmöglichkeit im Starenweg nutzen, um auf kurzem Weg in das Plangebiet zu gelangen.

Das im ehemaligen BP 620 ausgewiesene Gewerbegebiet wird lediglich zu drei viertel überplant. Zur zukünftigen Nutzung des restlichen Viertels dieser ehemaligen Betriebsfläche der Tuchfabrik wird keine Aussage getätigt. Eine mögliche Verkehrsanbindung und Verkehrsprognose sollten dargestellt werden.

Die dargestellten Grünflächen reichen nicht aus und sollten erheblich vergrößert werden, denn auf dem Plangebiet ist ein 11 Meter breiter Grüngürtel angelegt. Er hat die Qualität eines geschützten Landschaftsbereiches. Der Grüngürtel ist bepflanzt mit Buschwerk und Bäumen und hat eine Trittbrettfunktion zum ausgeräumten Landschaftsschutzgebiet. Die Bedeutung ist durch ein unabhängiges aufwändiges Gutachten darzustellen. Diese Grünflächen sollten auch aus aktuellen klimatischen Gründen unbedingt erhalten werden. Eine „Betonwüste“ ist zu vermeiden!

Bereits in den Festlegungen zum Bebauungsplan müssen Maßnahmen zum Schutz vor Feinstaub, Lärm und Schadstoffen verbindlich festgelegt werden. Üblich sind hohe Spundwände, um die Anlieger und die Kinder im benachbarten Kindergarten zu schützen.



Stellungnahme der Verwaltung zum Baudenkmal Niederforstbacher Straße 75 (1)

Zur Prüfung der Stellungnahme wurde die aktuelle Denkmalliste der Stadt Aachen eingesehen. Das Gebäude, Niederforstbacher Straße 75, ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Aachen aufgeführt. Demnach unterliegt das Gebäude nicht dem Denkmalschutz (siehe nachfolgende Abbildung).



Wie im Erläuterungsbericht dargestellt, werden zurzeit planungsrechtliche Entscheidungen nach § 34 BauGB getroffen. Hiervon betroffen sind hauptsächlich Grundstücke, die unmittelbar direkt an das bestehende Straßennetz angrenzen. Hier wurden in der Vergangenheit Gebäude mit vergleichbarer Kubatur wie jetzt im Bebauungsplangebiet geplant zugelassen.

Mit der jetzt vorgelegten Planung ist ein neues städtebauliches Konzept für das Plangebiet entwickelt worden, das den Zielsetzungen, Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu schaffen, entspricht und das mit neuen Gebäudehöhen und größeren baulichen Dichten einhergeht. Damit werden unter anderen landesplanerischen Zielsetzungen umgesetzt, die der Umnutzung von Brachflächen in Wohnbauflächen den Vorrang vor der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen gibt. Das Einfügungsgebot des § 34 BauGB gilt nicht, wenn neue städtebauliche Konzepte für das gesamte Plangebiet entwickelt werden und in einem Bauleitplanverfahren in Planungsrecht umgesetzt werden.

Das vorgelegte städtebauliche Konzept wurde im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan mehrfach sowohl der Politik als auch der Öffentlichkeit vorgestellt, insofern entspricht der Bebauungsplan auch den politischen Zielsetzungen und Beschlüssen der Stadt. Ein Widerspruch zu § 1 BauGB kann insofern nicht gesehen werden.

Stellungnahme der Verwaltung zur Verbreiterung des Gehweges (2)

Gemäß der Abstimmung der Verwaltung mit dem Vorhabenträger, werden im Bereich des Zehntweges für den Abschnitt Einmündung Niederforstbacher Straße bis zur zukünftigen Kindertagesstätte die notwendigen Gehwegbreiten von ca. 1,20 auf 2,00 m auf den zukünftigen Wohnbauflächen ergänzt. Die Aussagen des Verkehrsgutachtens wurden vom Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH (BSV GmbH) im Bereich des Zehntweges für den Abschnitt Einmündung Niederforstbacher Straße bis zur zukünftigen Kindertagesstätte entsprechend geändert bzw. ergänzt. Die Herstellung und der dauerhafte Erhalt dieser Flächen werden im städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Aachen geschlossen wird, erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung zur Verlegung der Zufahrt(3)

Der Zufahrtsbereich vom Zehntweg ist gerade wegen seiner großzügigen Dimensionierung mit dem geplanten Mittelbereich und der geänderten Lage (15,00 m nach Nord - Osten verschoben), wodurch er sowohl von Nord - Osten kommend als auch vom Westen kommend, sehr gut einsehbar ist und somit anders als in der Stellungnahme dargestellt verkehrssicher ist.

Stellungnahme der Verwaltung zur erheblichen Verkehrsbelastung des Zehntweges (4)

Zur Verkehrsbelastung wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und in der vorausgegangen Stellungnahmen der Verwaltung zum Schreiben vom 07.08.2018 ausführlich Stellung genommen.

Stellungnahme der Verwaltung zum Zugang Starenweg (5)

Der Zugang zum Starenweg wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von Bürgern und Politik gefordert und somit im Rahmen des Abwägungsprozesses mit in die Planung aufgenommen. Der Befürchtung, dass zahlreiche Besucher und Bewohner des Tuchmacherviertels eine Parkmöglichkeit im Starenweg suchen werden kann schon wegen der relativ langen fußläufigen Anbindung nicht gefolgt werden.

Stellungnahme der Verwaltung zur Überplanung der nordöstlich gelegenen Siedlungsfläche (6)

Gespräche der Verwaltung mit den Eigentümern der nordöstlichen Grundstücke über eine Einbeziehung in das Bauleitplanverfahren wurden geführt und ablehnend beantwortet. Eine Aussage, ob und wann die Grundstücke für eine Entwicklung zur Verfügung stehen, wurde nicht getätigt. Da keine Angaben zu potentiellen Nutzungen und der Bebauungsdichte vorliegen, kann eine Abwägung in diesem Bebauungsplanverfahren nicht erfolgen. Dennoch wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 978 eine potentielle Erschließung der Grundstücke berücksichtigt. Im Rechtsplan Nr. 978 wurde zu diesem Zweck eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die eine Erschließung der Grundstücke im Westen ermöglicht. Zudem sichert die Beckerstraße im Osten die Erschließung der nordöstlichen Siedlungsfläche. Insoweit wurde das Bebauungspotential im Bebauungsplanverfahren in einem ausreichendem Maße betrachtet und eine Arrondierung der Potentialflächen zu einem späteren Zeitpunkt vorbereitet. Die Grundstücke sind derzeit nicht verfügbar, eine Verkehrsprognose kann erst dann erstellt werden, wenn eine Nutzung und Belastung absehbar sind.

Stellungnahme der Verwaltung zur Vergrößerung der Grünflächen und zum „Grüngürtel“ (7)

Mit Grüngürtel ist wahrscheinlich der ehemalige „Schutzstreifen“ zwischen der Wohnbebauung und den ehemaligen Gewerbeflächen gemeint. Der Bebauungsplan Nr. 620 aus dem Jahre 1976 (der nach einem Normenkontrollverfahren keinen Bestand hat) hatte zu den angrenzenden Wohngebieten entsprechende „Schutzstreifen“ festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten und zu bepflanzen waren. Diese Festsetzung resultierte aus dem Nutzungskonflikt zwischen der gewerblich-industriellen Nutzung im Gewerbegebiet und der schutzwürdigen Wohnnutzung. Eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des heutigen Naturschutzrechtes war das damals nicht. Auch hat diese Bepflanzung nicht den Status eines geschützten Landschaftsbestandteils nach § 29 BNatSchG oder des § 39 LNatSchG NRW. Aktuelles Planungsziel ist die Schaffung neuen Wohnraumes. Der Vorteil dieses Standortes ist, dass es sich um die Umwandlung eines industriellen Standortes in Wohnnutzung handelt, und damit den landesplanerischen Zielsetzungen der bevorzugten Inanspruchnahme von Innenbereichen und Konversionsflächen entsprochen wird. Ein negativer Einfluss auf das Klima ist durch die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten, da sie zum einen auf heute bereits stark versiegeltem Gelände entstehen wird. Zum anderen ergibt sich aus der Topographie, dass das Plangebiet keinen Beitrag zur Frischluftversorgung des südlichen Bereichs von Brand liefert. Tatsächlich wird durch die Auflockerung der Bebauung im Vergleich zur heutigen Bebauung eher eine Verbesserung der Überströmbarkeit des Plangebietes erwartet.

Stellungnahme der Verwaltung zu weiteren Festlegung im Bebauungsplan (8)

Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird weder durch den Verkehr noch durch die Bebauung (Wohnnutzungen) zu erheblichen Mehrbelastungen durch Feinstaub und Schadstoffe führen. Maßnahmen sind nicht erforderlich. Zu der Lärmbelastung wurde ein fachtechnisches Gutachten vorgelegt. Die dort empfohlenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz wurden durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit den jeweiligen Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile übernommen. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung zu Spundwänden (9)

Es wird nicht ganz deutlich, was mit dem zweiten Satz des letzten Absatzes gemeint ist, wer vor wem geschützt werden soll beziehungsweise wo und in welcher Höhe Spundwände installiert werden sollen, da diese hauptsächlich im Tiefbau eingesetzt werden z.B. zur Sicherung von Baugruben. Eine Möglichkeit könnte sein, dass die Stellungnahme auf die Belastung während der Abriss- beziehungsweise Bauphase abzielt. Hierzu ist anzumerken, dass durch das Ingenieurbüro Altenbockum & Blomquist ein Anwohnerschutzkonzept erstellt wurde (Stand 21.12.2017). Das Anwohnerschutzkonzept dient dazu, schädliche Umweltauswirkungen zu verhindern, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Zusätzlich sollen die unvermeidbaren Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt und die anfallenden, nicht mehr verwendbaren Bauabfälle, ordnungsgemäß entsorgt und abgefahren werden. Grundsätzlich sind alle öffentlichen und privaten Nachbarbereiche zu berücksichtigen. Verbindliche Prüfungen und Regelungen hierzu werden im Rahmen der Abbruch- beziehungsweise Baugenehmigung erfolgen.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (1) zur Kenntnis zu nehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu (2) für das Bebauungsplanverfahren zu folgen. Bezogen auf die Flächennutzungsplanänderung wird empfohlen die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen, da sie sich auf die konkrete Ausgestaltung der baulichen Erschließungssituation bezieht und im Flächennutzungsplan nicht geregelt wird.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu (2) zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (3) zurückzuweisen

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (4) zur Kenntnis zu nehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (5) und (6) zurückzuweisen

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (7) zur Kenntnis zu nehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (8) zurückzuweisen

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (9) zur Kenntnis zu nehmen.

6. Eingabe Beckerstraße vom 09.08.2018, Dr.

Sehr geehrter Herr Willen,
sehr geehrte Damen und Herren,

am 28.04.2018 haben wir Ihnen die angehängte Mail bzgl. Anbindung des Tuchmacherviertels gesendet. Weil wir darauf bisher noch keine Antwort erhalten haben, bitten wir darum, die Mail im Rahmen der öffentlichen Auslegung zu berücksichtigen. Darüber hinaus geben wir die folgende Stellungnahme ab.

Im Verkehrsgutachten zur Projektentwicklung des Tuchmacherviertels wurde die Kfz-Belastung der Beckerstraße mittels Videotechnik gezählt, hingegen wurde dort das Radverkehrs- und Fußgängeraufkommen nur geschätzt. Dabei wurde vermutet, nachmittags würden zwischen 15:00 und 19:00 insgesamt gerade einmal 20 Fußgänger und 20 Radfahrer die Beckerstraße nutzen. Wir halten diese Zahl für viel zu niedrig geschätzt.

Am Mo 30.07.2018 (d. h. innerhalb der Schulferien) haben wir zwischen 16:34 und 17:34 auf Höhe des Hauses Beckerstr. 3-7 den Verkehr gezählt:
Kfz: bergauf 15, bergab 16
Radfahrer: bergauf 8, bergab 12
Fußgänger: bergauf 5 (davon schob eine Person ein Rad, eine einen Kinderwagen), bergab 7

Wir haben also innerhalb einer Stunde so viele Radfahrer gezählt, wie das Verkehrsgutachten sie in vier Stunden erwartet. Außerhalb der Schulferien würden wir noch höhere Zahlen erwarten, weil dann nachmittags viele Schulkinder vom Inda-Gymnasium Kornelimünster und mehr Arbeitnehmer u.a. aus Oberforstbach nach Brand zurückkehren.

Die unrealistische Schätzung des Verkehrsgutachtens ist der Methodik geschuldet. Die Fußgänger- und Radfahrerzahl der Beckerstraße wurde auf Grundlage des gezählten Aufkommens an der Kreuzung Zehntweg/Im Kollenbruch geschätzt. Dabei wird missachtet, dass zahlreiche Fußgänger und Radfahrer von Vennbahnweg und Beckerstraße kommend sich über die Benediktusstraße, den Weg am Spielplatz Im Kollenbruch, den Amselweg usw. weiterbewegen, um zu Zielen in Rollef, Brand-Mitte oder Freund zu gelangen.

Aufgrund des beengten Straßenraums und des Fahrbahnrandparkens ist es Autofahrern in der Beckerstraße nicht möglich, Radfahrer mit dem vorgeschriebenen Sicherheitsabstand zu überholen – selbst dann nicht, wenn gerade einzelne Fahrbahnrandplätze nicht beparkt werden. Auch ein Begegnungsverkehr Kfz – Fahrrad ist kaum möglich, ohne dass der Radfahrer dem fahrenden oder den parkenden Autos gefährlich nah kommt. Dabei besteht für bergab Radelnde die Gefahr, mit sich plötzlich öffnenden Autotüren zu kollidieren (sog. Dooring-Unfall). Eine weitere Gefahrenstelle ist die Tiefgaragenausfahrt Beckerstr. 57; aufgrund der

Spitzkehre können Autos die Tiefgarage nur unter Ausnutzung der gesamten Fahrbahnbreite verlassen.

Nach dem Bau des Tuchmacherviertels ist mit erhöhtem Kfz- und Radverkehrsaufkommen zu rechnen. Zudem ist davon auszugehen, dass mit dem anhaltenden Pedelec-Boom zukünftig mehr Radfahrer die Beckerstraße bergauf fahren. Damit wird es öfter Situationen geben, in denen Autofahrer auf Radfahrer warten müssen (oder sich verleitet fühlen, Radfahrer mit unzureichendem Sicherheitsabstand zu passieren). Ohne eine genaue Erfassung des Radverkehrsaufkommens ist es unmöglich abzuschätzen, wie sich das Bauvorhaben auf die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss in der Beckerstraße auswirken wird.

Wir schlagen vor, die bereits vorliegenden Videodaten aus der Kfz-Zählung am 27.06.2017 zu nutzen, um das Fußgänger- und Radverkehrsaufkommen zwischen 6-10 und 15-19 Uhr zu bestimmen. Sollte dies anhand der Videodaten nicht möglich sein, schlagen wir eine Verkehrszählung an einem trockenen Schultag zwischen 7:30 und 8:30 und zwischen 16:30 und 17:30 vor. Anhand der Zählungsergebnisse sollten dann die Auswirkungen des Bauvorhabens auf Verkehrsfluss und -sicherheit bewertet und ggf. Maßnahmen getroffen werden.

Mit Dank und freundlichen Grüßen
Für die Projektwerkstatt "Fahrradfreundliches Brand"

Stellungnahme der Verwaltung zu zusätzlichen Verkehrszählungen

Bei der Beckerstraße handelt es sich mit 350 - 500 Kfz / Tag um einen äußerst gering belasteten Wohnweg (Sackgasse) der ausschließlich von Ziel- und Quellverkehren zu und von den Wohnhäusern belastet wird und der durch keine Durchgangsverkehre belastet wird. Ergebnisse aus der Verkehrszählung an der Einmündung Beckerstraße / Im Kollenbruch belegen, dass auch in den Spitzenstunden nur etwa 30 Kfz / h auf der Beckerstraße fahren. Dies sind im Durchschnitt alle 2 min ein Kfz. Die Beckerstraße befindet sich in einer Tempo - 30 - Zone. Bei der Verkehrserhebung mittels eines Seitenradarmessgerätes in der Beckerstraße konnte nachgewiesen werden, dass diese Geschwindigkeitsbeschränkung auch vom Großteil der Kfz eingehalten wird. Die Führung des Radverkehrs ist in den deutschen Richtlinien (RASt und ERA) eindeutig geregelt. Hier wird dargestellt, dass der Radverkehr auf "verkehrsarmen Straßen mit geringen Geschwindigkeiten (z.B. Tempo - 30 - Zonen) und geringen Kfz - Belastungen im Kfz - Verkehr im Allgemeinen komfortabel und hinreichend sicher auf der Fahrbahn fahren darf".

Während die geringen Geschwindigkeiten und Belastungen im Kfz - Verkehr unstrittig und auch nachweisbar sind, so wird in der Anregung insbesondere die im Bestand bereits vorhandenen Belastungen im Radverkehr sowie den Straßenquerschnitt als Gründe für seine Forderungen nach zusätzlichen Maßnahmen für den Radverkehr auf der Beckerstraße dargestellt. In diesem Zusammenhang kann es möglich sein, dass die im Verkehrsgutachten geschätzten Radverkehrsbelastungen auf der Beckerstraße zu gering sind, jedoch würde auch eine höhere Belastung des Radverkehrs (z.B. 50 - 60 Fahrräder / Spitzenstunde) in einer Tempo 30 mit der geringen Belastung / Geschwindigkeit im Kfz - Verkehr nichts an der grundsätzlichen Verträglichkeit ändern.

Was den Aspekt der Verkehrssicherheit betrifft, so kann der Darstellung, dass das Gefälle der Beckerstraße und die daraus resultierende höhere Geschwindigkeit von Radfahrern ein grundsätzliches Gefahrenpotential darstellt, grundsätzlich gefolgt werden. Aufgrund der geringen Belastungen im Kfz - Verkehr und der überschaubaren Frequentie-

zung der Parkstände am Fahrbahnrand (und damit verbundenem "Türe öffnen") ist dieses Risiko in einer Tempo - 30 - Zone auch im Vergleich zu anderen deutlich stärker belasteten abschüssigen Straßen - jedoch für sehr überschaubar. Letztendlich kann hier das Gefahrenpotential am deutlichsten durch rücksichtsvolles und vorausschauendes Verhalten der einzelnen Verkehrsteilnehmer minimiert werden.

Da eine Verbesserung für den Radverkehr auf der Beckerstraße nur durch den Wegfall des Parkens am Fahrbahnrand möglich wäre, stellt sich mit Verweis auf die RAST (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) primär die Frage nach der Typisierung bzw. dem Querschnitt der Straße. Als klassischer Wohnweg mit vordergründiger Wohnraumschließung wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bereits mehrfach von Anwohnern auf die Wichtigkeit der Parkstände auf der Beckerstraße hingewiesen. Aufgrund der geringen Belastungen und Geschwindigkeiten im Kfz-Verkehr wird in diesem Kontext kein unmittelbarer Handlungsbedarf an dem Straßenquerschnitt der Beckerstraße gesehen, auch wenn sich zwei Pkw's auf dem ca. 80,0 m langen Abschnitt mit Längsparken nicht begegnen können und aufeinander Rücksicht nehmen und ggf. warten müssen.

Zu der Problematik des „Dooring“ äußert sich mit Schreiben vom 16.02.2018 das Ministerium für Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen wie folgt:

„Bei dem Problem plötzlich geöffneter Kfz-Türen und den damit verbundenen Gefahren für den Radverkehr ("Dooring") handelt es sich in erster Linie um das Fehlverhalten einzelner Verkehrsteilnehmer, die die nach § 14 StVO gebotene Sorgfaltspflicht beim Aussteigen nicht beachten. Es ist allerdings fraglich, ob die Einführung von festen, einheitlichen Mindestabständen zum Fahrbahnrand in die StVO geeignet sein kann, solche Situationen, die stark vom Verkehrsverhalten der Kfz- und der Radfahrenden beeinflusst werden, dauerhaft und wirksam zu unterbinden.....“

Die Tiefgaragenausfahrt Beckerstraße 53 - 57 ist so angelegt, dass die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge nahezu im 90° Winkel auf die Beckerstraße fahren können, somit wird die beschriebene Spitzkehre nur notwendig wenn ein Fehlverhalten anderer Verkehrsteilnehmer vorliegt.

Wie im Verkehrsgutachten dargestellt, ist aufgrund der Lage, Anbindung und der geplanten verkehrsberuhigten inneren Erschließungsstraßen (Spielstraße) des Tuchmacherviertels auch zukünftig nicht damit zu rechnen, dass sich die Kfz-Belastungen auf der Beckerstraße spürbar erhöhen werden - gleiches gilt für den Radverkehr. Aus diesem Grund wird die Verkehrssituation auf der Beckerstraße auch zukünftig als unproblematisch angesehen.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

7. Eingabe Beckerstraße vom 28.04.2018, Dr.

Sehr geehrter Herr Willen,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen der Projektwerkstatt "Fahrradfreundliches Brand" möchte ich mich dafür bedanken, dass Sie unserer Anregung zur Anbindung des geplanten Tuchmacherviertels an den Starenweg zumindest in Teilen gefolgt sind.

Allerdings können wir nicht nachvollziehen, warum die geplante Wegverbindung nicht für den Radverkehr geeignet sein soll. Als Begründung nannten Sie: "Eine Anbindung mit weniger als 6% Gefälle ist nicht möglich." Das Verkehrsgeschehen an Gefällestrecken in und um Brand zeigt aber, dass eine kurze Steigung von 6 % und mehr kein Hinderungsgrund ist.

Die Beckerstraße hat im Bereich der Spielstraßen-Einmündung ein Gefälle von 4 bis 5 %; sie wird von jüngeren und älteren Rad Fahrenden gerne genutzt. Die Brander Wendelinstraße hat im oberen Bereich eine Steigung von ca. 12 %; sie ist für routinierte Radler und für solche mit Pedelec-Unterstützung ohne Schwierigkeiten befahrbar. Gleiches gilt für den Lufter Weg, der trotz stellenweise ca. 11 % Steigung und rauer Wegoberfläche genutzt wird, um mit dem Rad von Krauthausen/Schroufer Damm bzw. aus Kornelimünster-West zum Vennbahnweg zu gelangen. Die Straße St. Gangolfsberg mit abschnittsweise ca. 10 % Gefälle wird von Rad fahrenden Schulkindern des Inda-Gymnasiums Kornelimünster genutzt. Selbst der an den St. Gangolfsberg angrenzende Vennbahnweg hat in diesem Bereich 5 bis 6 % Steigung.

Und selbst wenn Einzelnen der Anstieg zum Starenweg zu steil sein sollte und sie ihr Rad auf diesem Stück lieber schieben, so sollte es ihnen doch möglich sein, auf dem Rückweg dort bergab zu fahren.

Wir bitten deshalb darum, Wegbreiten, Kurvenradien und Wegoberflächen vorbereitend so zu wählen, dass beim zukünftigen Lückenschluss zum Starenweg Rad Fahrende und zu Fuß Gehende den Weg sicher und komfortabel gemeinsam nutzen können.

Mit Dank und freundlichen Grüßen
Für die Projektwerkstatt "Fahrradfreundliches Brand"

P. S.: Wir würden uns freuen, wenn das Bezirksamt Brand diese Mail vor der Sitzung am 02.05. an die Fraktionen der Bezirksvertretung weiterleiten könnte.

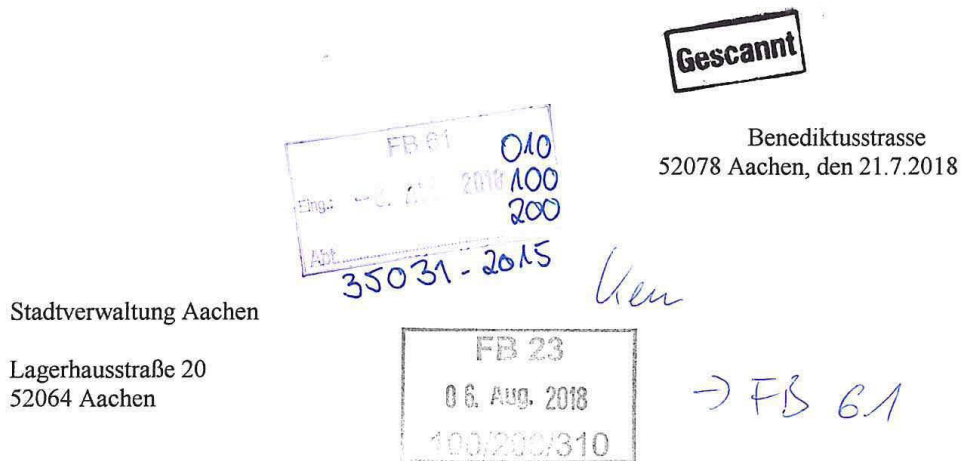
Stellungnahme der Verwaltung zur Anbindung des Starenweges an das Tuchmacherviertel für den Radverkehr

Im Bereich der Anbindung des Tuchmacherviertel muss ein Höhenunterschied von ca. 3,00 m auf einer Länge von ca. 6,00 m überwunden werden. Hierbei entsteht eine Steigung von ca. 26,5° (ca. 50 %). Bei diesen Steigungsverhältnissen ist eine komfortable Nutzung für den Radverkehr nicht möglich.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

8. Eingabe Benediktusstraße vom 21.07.2018, Herr



Betr.: Niederforstbacher Straße / Beckerstraße (Bebauungsplan Nr.978 und
Flächennutzungsplan Nr. 144)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich, geb. bin Mitglied der Ich bin
Miteigentümer der Grundstücke in Aachen-Brand Flur Nummer und (Blatt
) Das Flurstück ist zwischenzeitlich katastermäßig fortgeschrieben worden in
Flurstück bis (Blatt)

Zugunsten der o.a. Grundstücke besteht ein Wegerecht auf die Grundstücke Brand Blatt
Flur Flurstück und Flurstück . Diese beiden Flurstücke sind Bestandteil
des o.a. Bebauungsplans.

Da meine Belange (Wegerecht) in diesem Bebauungsplan nicht berücksichtigt sind, erhebe
ich Einspruch gegen diesen Bebauungsplan.

Wenn ich den Bebauungsplan richtig lese, sind die neuen Gebäude mit Flachdächern
versehen. Das passt absolut nicht in die Umgebung. Wenn man dennoch Flachdächer
genehmigen, sollte man sie zumindest begrünen. Denn durch den Fortfall der vielen Bäume
und Grünflächen könnte man hier zumindest einen kleinen Ersatz schaffen.

Ich bitte um Bestätigung und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen

Eingabe Im Kollenbruch vom 23.07.2018, Frau

35031-2015

FB 61	010
Eing.: - 8. AUG. 2018	100
Abt.	200

Gesamt

Im Kollenbruch
52078 Aachen, den 23.7.2018

Stadtverwaltung Aachen

Lagerhausstraße 20
52064 Aachen

Kenn

FB 23
06. Aug. 2018
100/200/310

→ FB 61

Betr.: Niederforstbacher Straße / Beckerstraße (Bebauungsplan Nr. 978 und
Flächennutzungsplan Nr. 144)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich, _____, geb. _____ bin Mitglied der _____ Ich bin
Miteigentümerin der Grundstücke in Aachen-Brand Flur Nummer _____ und (Blatt
_____) Das Flurstück _____ ist zwischenzeitlich katastermäßig fortgeschrieben worden in
Flurstück _____ bis (Blatt _____)

Zugunsten der o.a. Grundstücke besteht ein Wegerecht auf die Grundstücke Brand Blatt
_____ Flur _____ Flurstück _____ und Flurstück _____. Diese beiden Flurstücke sind Bestandteil
des o.a. Bebauungsplans.

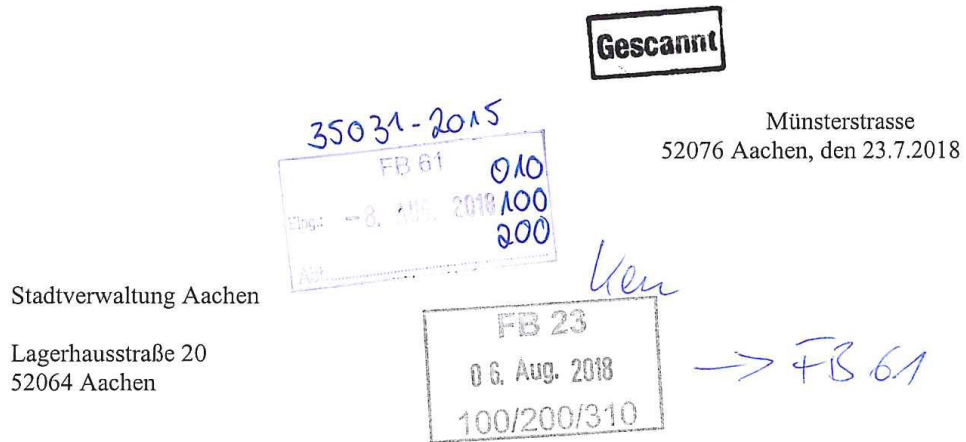
Da meine Belange (Wegerecht) in diesem Bebauungsplan nicht berücksichtigt sind, erhebe
ich Einspruch gegen diesen Bebauungsplan.

Wenn ich den Bebauungsplan richtig lese, sind die neuen Gebäude mit Flachdächern
versehen. Das passt absolut nicht in die Umgebung. Wenn man dennoch Flachdächer
genehmigt, sollte man sie zumindest begrünen. Denn durch den Fortfall der vielen Bäume und
Grünflächen könnte man hier zumindest einen kleinen Ersatz schaffen.

Ich bitte um Bestätigung und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen

Eingabe Münsterstraße vom 23.07.2018, Herr



Betr.: Niederforstbacher Straße / Beckerstraße (Bebauungsplan Nr.978 und
Flächennutzungsplan Nr. 144)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich, geb. bin Mitglied der Ich bin
Miteigentümer der Grundstücke in Aachen-Brand Flur Nummer und (Blatt
) Das Flurstück ist zwischenzeitlich katastermäßig fortgeschrieben worden in
Flurstück bis (Blatt)

Zugunsten der o.a. Grundstücke besteht ein Wegerecht auf die Grundstücke Brand Blatt
Flur Flurstück und Flurstück Diese beiden Flurstücke sind Bestandteil
des o.a. Bebauungsplans.

Da meine Belange (Wegerecht) in diesem Bebauungsplan nicht berücksichtigt sind, erhebe
ich Einspruch gegen diesen Bebauungsplan.

Wenn ich den Bebauungsplan richtig lese, sind die neuen Gebäude mit Flachdächern
versehen. Das passt absolut nicht in die Umgebung. Wenn man dennoch Flachdächer
genehmigen, sollte man sie zumindest begrünen. Denn durch den Fortfall der vielen Bäume
und Grünflächen könnte man hier zumindest einen kleinen Ersatz schaffen.

Ich bitte um Bestätigung und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen

Eingabe Breiniger Berg 66, Stolberg vom 23.07.2018, Frau

Gescannt

35031-2015
FB 51 010
Eing.: - 8. AUG. 2018 100
200
Abt.

012878, 01A

Breiniger Berg
52223 Stolberg, den 23.7.2018

Klein

Stadtverwaltung Aachen

Lagerhausstraße 20
52064 Aachen

FB 23
06. Aug. 2018
100/200/310

→ FB 61

Betr.: Niederforstbacher Straße / Beckerstraße (Bebauungsplan Nr. 978 und
Flächennutzungsplan Nr. 144)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich, _____ geb. _____ bin Mitglied der _____. Ich
bin Miteigentümer der Grundstücke in Aachen-Brand Flur Nummer _____ und _____ (Blatt
_____) Das Flurstück _____ ist zwischenzeitlich katastermäßig fortgeschrieben worden in
Flurstück _____ bis _____ (Blatt _____)

Zugunsten der o.a. Grundstücke besteht ein Wegerecht auf die Grundstücke Brand Blatt
_____ Flur _____ Flurstück _____ und Flurstück _____. Diese beiden Flurstücke sind Bestandteil
des o.a. Bebauungsplans.

Da meine Belange (Wegerecht) in diesem Bebauungsplan nicht berücksichtigt sind, erhebe
ich Einspruch gegen diesen Bebauungsplan.

Wenn ich den Bebauungsplan richtig lese, sind die neuen Gebäude mit Flachdächern
versehen. Das passt absolut nicht in die Umgebung. Wenn man dennoch Flachdächer
genehmigt, sollte man sie zumindest begrünen. Denn durch den Fortfall der vielen Bäume und
Grünflächen könnte man hier zumindest einen kleinen Ersatz schaffen.

Ich bitte um Bestätigung und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen

Eingabe Höhenweg,

vom 23.07.2018, Herr

Gescannt

35031-2015
FB 61
Eing: - 8. AUG. 2018 010
Abt. 100
200

Höhenweg
1, den 23.7.2018

Stadtverwaltung Aachen

Lagerhausstraße 20
52064 Aachen

FB 23
06. Aug. 2018
100/200/100

-> FB 61

Betr.: Niederforstbacher Straße / Beckerstraße (Bebauungsplan Nr. 978 und
Flächennutzungsplan Nr. 144)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich, geb. bin Mitglied der Ich bin
Miteigentümer der Grundstücke in Aachen-Brand Flur Nummer und (Blatt
) Das Flurstück ist zwischenzeitlich katastermäßig fortgeschrieben worden in
Flurstück bis (Blatt)

Zugunsten der o.a. Grundstücke besteht ein Wegerecht auf die Grundstücke Brand Blatt
Flur Flurstück und Flurstück . Diese beiden Flurstücke sind Bestandteil
des o.a. Bebauungsplans.

Da meine Belange (Wegerecht) in diesem Bebauungsplan nicht berücksichtigt sind, erhebe
ich Einspruch gegen diesen Bebauungsplan.

Wenn ich den Bebauungsplan richtig lese, sind die neuen Gebäude mit Flachdächern
versehen. Das passt absolut nicht in die Umgebung. Wenn man dennoch Flachdächer
genehmigen, sollte man sie zumindest begrünen. Denn durch den Fortfall der vielen Bäume
und Grünflächen könnte man hier zumindest einen kleinen Ersatz schaffen.

Ich bitte um Bestätigung und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen

Anmerkung der Verwaltung:

Die zuvor genannte Stellungnahme wurde von fünf unterschiedlichen Personen mit identischem Wortlaut abgegeben. Um den Umfang der Abwägung gering zu halten, wird diese Stellungnahme einmal exemplarisch beantwortet.

Stellungnahme der Verwaltung zum Wegerecht (1):

Die Hinweise zum privaten Wegerecht im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zur Kenntnis genommen. Das Wegerecht ist bekannt und ist im Rahmen der Planung berücksichtigt worden.

Gemäß Grundbuch diene das Wegerecht folgendem Zweck:

„Sicherung der Zuwegung und Zufahrt für das Grundstück Gemarkung Brand, Flur , Flurstücke 1 , sowie die Verpflichtung zu dulden, dass die für das vorgenannte Grundstück erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen über das Grundstück geführt werden.“

Die Festsetzungen des Bebauungsplans setzen diese notwendige Sicherung der ausgeübten Wohnnutzung auf dem Grundstück Brand Flur Flurstück Nr. und (zwischenzeitlich katastermäßig fortgeschrieben in Flurstück bis) um. Es wird mit der im Plan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche erstmals die für die

Nutzung dieses Grundstückes rechtlich erforderliche öffentliche Erschließung gewährleistet. Die Wegeführung der zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen nimmt im Wesentlichen den Verlauf des Wegerechts auf. Auch der Anschluss der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz wird somit gewährleistet.

In Bezug auf die Verlagerung der zukünftigen Erschließung, war dies im öffentlichen Interesse geboten. Anders wären sinnvolle Baufenster für die mit der Planung verfolgten Ziele Konversionen des ehemaligen Betriebsgrundstückes und Entwicklung von Wohnflächen nicht möglich gewesen. Den Begünstigten des Wegerechts entstehen durch die geringfügig geänderten Wegeführungen keine Nachteile: Die Gesamtstrecke verändert sich nicht, der Höhenverlauf ändert sich nicht. Hingegen ist der Weg in Zukunft beleuchtet, verfügt über eine feste Oberfläche und hält die Radien für die Verkehrsteilnehmer ein.

Weitergehende zivilrechtliche Regelungen sind nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens und bedürfen der Regelung zwischen den Vertragsparteien. Eine Steuerung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sieht der Gesetzgeber nicht vor.

Stellungnahme der Verwaltung zu Gründächer (2)

Die Abneigung gegen Flachdächer für das Gebiet des Bebauungsplanes ist eine individuelle Äußerung zu einer möglichen Gestaltungsart. Vonseiten der Entwurfsverfasser wird für das Plangebiet eine zeitgenössische und geradlinige Architektur verfolgt. Darüber hinaus bieten Gebäude mit Flachdächer in der obersten Etage die optimale Nutzung der Wohnflächen an, da keine Zensuren durch Dachschrägen erfolgen. Die Realisierung von Gründächern wird von der Verwaltung befürwortet, daher wurde für das gesamte Stadtgebiet eine Grün- und Gestaltungssatzung erlassen, die die Bepflanzung von Flachdächern ab einer Dachfläche von 200 m² verpflichtend regelt. Darüber hinaus sind Gründächer immer zulässig. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (1) zur Kenntnis zu nehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu (2) zur Kenntnis zu nehmen.

9. Eingabe Benediktusstraße vom 09.08.2018, Rechtsanwälte für Frau und Herrn

Vollmacht und Prozessvollmacht

An die

52070 Aachen

wird in Sachen

Becker ./ . Tuchmacherviertel GmbH & Co. KG

wegen Eigentumsansprüchen, Wegerecht, Baunachbarrecht

Vollmacht erteilt mit den Befugnissen gem. §§ 81, 82 ZPO, § 67 VwGO zur Vertretung in Verfahren vor den ordentlichen Gerichten (§§ 13, 13a, 14 GVG), allen Behörden, den Verwaltungsgerichten (§ 40 VwGO), den Arbeitsgerichten (§ 2 ArbGG) und den Sozialgerichten (§ 51 SGG) sowie deren Vorverfahren, insbesondere

1. zur Prozessführung nach der Zivilprozessordnung, der VwGO, dem ArbGG und dem SGG, dies umfasst insbesondere auch Erkenntnis- und Zwangsvollstreckungsverfahren sowie Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit und des einstweiligen Rechtsschutzes und die Befugnis zur Erhebung und Zurücknahme von Widerklagen;
2. zur Stellung von Insolvenzanträgen und der Vertretung in Insolvenzverfahren einschließlich der Befugnis, Forderungen anzumelden und zu bestreiten sowie eine Insolvenzquote in Empfang zu nehmen;
3. zur Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, zum Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen, zur Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften sowie zur Antragstellung in Kindschaftssachen gem. § 114 FamFG.
4. zur umfassenden außergerichtlichen Geltendmachung der Ansprüche des Vollmachtgebers sowie zur Vertretung in sonstigen Verfahren (insb. selbständigen Beweisverfahren, Schlichtungsverfahren, Schiedsverfahren und Gutachterverfahren) und außergerichtlichen Verhandlungen in Bezug auf den Vollmachtgegenstand, insbesondere zum Abschluss eines außergerichtlichen Vergleichs (§ 141 Abs. 3 ZPO) oder zur Beendigung des Rechtsstreits durch Verzicht oder Anerkenntnis;
5. zur Begründung und Aufhebung von privat- und öffentlich-rechtlichen Vertragsverhältnissen und zur Abgabe und Entgegennahme einseitiger Willenserklärungen, insbesondere Kündigung (ordentlich wie außerordentlich), Ausübung von Wahlrechten wie Rücktritt, Anfechtung oder Widerruf; einschließlich der Befugnis zur Erledigung des Rechtsstreits oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vertrag im Sinne von Nr. 1000 Abs. 1 VV RVG.

In Prozesskostenhilfe- und Verfahrenskostenhilfe-Antragsverfahren beschränkt sich die Vollmacht auf das Bewilligungsverfahren und endet mit rechtskräftiger Entscheidung in der Hauptsache oder sonstiger Beendigung des Hauptsacheverfahrens; sie erfasst nicht ein Überprüfungsverfahren nach § 120a ZPO.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auf Neben- und Folgeverfahren aller Art insbesondere Eilverfahren nach §§ 80, 123 VwGO, Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs- Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren.

Allgemein umfasst die Vollmacht die Befugnis

- zur Einlegung, Beschränkung, Rücknahme von Rechtsmitteln oder dem Verzicht auf Rechtsmittel;
- zur Vornahme und Entgegennahme von Zustellungen, einschließlich § 132 Abs. 1 Ziff. 2 StPO;
- zur Bestellung eines Unterbevollmächtigten - einschließlich eines Rechtsreferendars gem. § 139 StPO oder § 157 ZPO - sowie eines Bevollmächtigten für höhere Instanzen;
- zur Einsichtnahme und Vervielfältigung von Akten und Dokumenten sowie der Erhebung, Verarbeitung und Nutzung von Daten;
- zur Befragung von Personen, insbesondere Amtsträger, Sachbearbeiter und Zeugen;
- zur Entgegennahme von Zahlungen, Wertsachen und Urkunden, zu deren Hinterlegung oder zur Verfügung über diese ohne die Beschränkungen des § 181 BGB.

Rechtsanwalt

Aachen, den 19.07.2018

Unterschrift Mandant(en) _____

Sehr geehrter Herr Willen,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 01.08.2018.

Auch wenn bedauerlicherweise die Frist nicht verlängert werden konnte, kommen wir doch gerne Ihrem Hinweis nach, die

- angesprochenen, umweltschutzrechtlichen Bedenken

zu substantiieren.

Die Problematik ist folgende:

Im Grenzbereich zwischen dem Grundstück unserer Mandantschaft und dem Plangebiet, befindet sich ein „Wall“ der seinerzeit von der „Tuchfabrik Becker“ angelegt worden ist, um Immissionen zwischen der Fabrikationsstätte einerseits und der angrenzenden Wohnbebauung andererseits zu minimieren.

Auf diesem Wall hat sich ein kleiner Wald gebildet, in dem sich heute ein sog. „Biotop“ befindet.

In diesem Biotop leben heute nachweisbar:

- Feuersalamander.

Es handelt sich hierbei wohl um eine ausdrücklich geschützte Art. Deren Vorkommen ist, im Hinblick auf den zu schützenden Lebensraum (spezielles Biotop), im Rahmen der Umsetzung der Gebietsplanung zu berücksichtigen.

Völlig unabhängig von dem vorliegenden Planungsverfahren, laufen zwischen den zivilrechtlich Beteiligten, d.h. unserer Mandantschaft und der Tuchmacherviertel GmbH & Co. KG, Verhandlungen über die „zivilrechtliche Regelungen“, im Hinblick auf den Grenzbereich und ein Wegerecht.

Unsere Mandantschaft wäre daran interessiert, vorzugsweise zu „Grünlandpreisen“, die entsprechende Fläche, auf der sich der Wall mit der Bewaldung und dem Biotop befindet, anzukaufen und umgekehrt sicherzustellen, dass der Bestand von Feuersalamandern dort gesichert weiter leben kann.

Der Sachverhalt konnte erst kurzfristig so erkannt und verifiziert werden. Hier ging am 01.08.2018 das Schreiben des Büros für Umweltplanung, Herr Diplom-Biologe Von-Werner-Straße ein, der den Bestand an Feuersalamandern bestätigt.

Anlage: Schreiben des Herrn Diplom-Biologen – Büro für Umweltplanung – vom 25.07.2018.

Der hier konkretisierte umweltrechtliche Belang besteht dahin, dass nach hiesiger, vorläufiger Einschätzung, allerdings auch verifizierter, fachmännischer Überprüfung, eine geschützte Art, d.h. der Feuersalamander, geschützt nach der FFH Richtlinie der EU und weiteren Bundesdeutschen artenschutzrechtlichen Vorschriften, vorkommt. Dieser Sachverhalt ist weiter aufzuklären. Umgekehrt wäre unsere Mandantschaft natürlich bereit, im Rahmen der geführten Verhandlungen und im Hinblick auf die wechselseitigen Interessen, sicherzustellen, dass hier dauerhaft – auf ihrem Gelände – ein Schutzstreifen als Biotop erhalten bleibt, indem auch die derart geschützte Art weiter existieren kann.

Mit freundlichen Grüßen

Schreiben Fachgutachters

Sehr geehrte

Sie haben mir Ende Juni 2018 zwei Amphibienlarven gezeigt, die Sie in Ihrem Gartenteich gefangen hatten. Dabei handelte es sich eindeutig nicht um junge Molche, sondern um junge Feuersalamander. Dies passt zu Fotos, die Sie bereits im Mai von zwei erwachsenen Feuersalamandern unter einem Gehölzbestand im gleichen Garten gemacht hatten.

Das Vorkommen von Feuersalamandern im Siedlungsraum ist ungewöhnlich, weil sie feucht-kühle Bedingungen in schattigen Wäldern benötigen. Die Kombination von Ihrem teils im Schatten liegenden Teich, einer längeren künstlichen Bachstrecke und einem auf dem Nachbargrundstück anschließenden waldartigen Gehölzbestand kann aber durchaus hinreichende Lebensbedingungen für einen kleinen Bestand dieser Tiere bieten.

Vorkommen von Feuersalamandern sind laut dem Handbuch der Amphibien und Reptilien NRWs aus dem Brander Wald bekannt, jedoch nicht aus dem Aachener Stadtwald (wobei hier auch Kenntnisdefizite bestehen können). Erst in der Eifel kann von einem flächigen Vorkommen ausgegangen werden. Das Vorkommen in Ihrem Garten ist somit offenbar ziemlich isoliert.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zum Erhalt der Wallbepflanzung (eines „Biotops“ für Feuersalamander) (1):

Zu der o. g. Eingabe nimmt die untere Naturschutzbehörde der Stadt Aachen wie folgt Stellung:

[...] Der unteren Naturschutzbehörde lagen bislang keinerlei Hinweise auf ein Vorkommen des Feuersalamanders im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 978 – Tuchmacherviertel oder dessen Umfeld vor. Alle bisherigen Fundortdaten im Aachener Stadtgebiet sind einige Kilometer vom Plangebiet entfernt. Die untere Naturschutzbehörde teilt die fachliche Bewertung des vom Eigentümer beauftragten Fachgutachters, wonach erst in der Eifel von einem flächigen Vorkommen ausgegangen werden kann und das Vorkommen im Garten des betroffenen Eigentümers offenbar ziemlich isoliert ist.

Feuersalamander sind schwerpunktmäßig in Laub- und Laubmischwäldern anzutreffen (M. Hachtel et al., Handbuch der Amphibien und Reptilien Nordrhein - Westfalens, Bd.1, Laurenti Verlag 2011). Es kommt zwar durchaus häufiger vor, dass die Art von den Wäldern in Gärten oder Ruderalflächen vordringt, speziell Lebensräume im Offenland sind in der Umgebung von Feuersalamanderfunden jedoch nur wenige bekannt.

Da sich im näheren und weiteren Umfeld der Fundstelle seit langer Zeit kein Wald mehr befindet, ist nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde mit hoher Wahrscheinlichkeit von keiner natürlichen Besiedlung des betreffenden Areals oder Reliktvorkommens eines ehemals bewaldeten Gebiets auszugehen. Es handelt sich vermutlich um ein sehr kleines Vorkommen einzelner Tiere, die auf eine Freisetzung von Feuersalamandern (entweder aus dem Tierhandel oder durch illegale Wildfänge) in einem oder mehreren Gartenteichen der umliegenden Wohnbebauung zurückzuführen ist.

Rechtlicher Status des Feuersalamanders

Wie alle heimischen Amphibien ist der Feuersalamander eine besonders geschützte Art. Er zählt in Deutschland insgesamt und in Nordrhein - Westfalen zu den häufig vorkommenden Amphibienarten und gilt gemäß den Roten Listen der Lurche sowohl für Deutschland als auch für NRW als ungefährdet. Die Art ist in NRW nicht planungsrelevant und unterliegt nicht dem strengen Schutzstatus der FFH - Richtlinie.

Abschließende Bewertung

Der vorhandene Wall stellt unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten kein schützenswertes Biotop dar. Bestandsfördernde Maßnahmen zum Erhalt dieses vollkommen unerwarteten und untypischen Feuersalamandervorkommens innerhalb des Siedlungsbereichs sind nicht erforderlich.[...]

Stellungnahme der Verwaltung zu den zivilrechtlichen Regelungen und Grundstücksankäufen (2):

Die Ausführungen zu den zivilrechtlichen Regelungen und zu den geplanten Grundstücksankäufen sind im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplanverfahren nicht abwägungsrelevant.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu 1 zurückzuweisen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu 2 zur Kenntnis zu nehmen.

10. Eingabe Benediktusstraße vom 09.10.2018 Rechtsanwälte

für Frau und Herrn

Sehr geehrter Herr Willen,

in obiger Sache kommen wir zurück auf unser Schreiben vom 31.08.2018 und Ihr Schreiben vom 04.09.2018 an unseren Mandanten.

Wir weisen nochmals auf folgendes hin:

Der Feuersalamander ist gemäß Anlage 1 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO), dort unter Amphibia – Amphibia spp. 3) 4) – Lurche – alle europäischen Arten, als besonders geschützte Tierart erfasst. Die Abkürzung spp. macht hierbei erkennbar, dass alle Arten des höheren Taxons Amphibia erfasst werden sollen. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 lit. c) BNatSchG handelt es sich bei den dort aufgeführten Arten um besonders geschützte Arten. Die besonders geschützten Arten werden wiederum durch § 44 BNatSchG einem besonderen gesetzlichen Schutzregime unterstellt!

Hinzukommt, dass in der konkreten topographischen Situation das Siedlungsgebiet der hier aufgefundenen (wildlebenden und nicht etwa als Haustier entlaufenen o.ä.) Feuersalamander im städtereionalen Gebiet in der Voreifel gefunden haben. Der Grund liegt wahrscheinlich darin, dass der hier „eingezäunte Wall“ von Menschen kaum betreten worden ist. Bei der Voreifel/Eifel, jedenfalls auf dem Gebiet der StädteRegion in der Nord-eifel, handelt es sich bei dem Feuersalamander wiederum um ein Tier, welches ursprünglich heimisch ist, aufgrund eines möglicherweise aus den Niederlanden eingeschleppten Virus, der allerdings vor dem Aussterben „gerettet“ werden soll.

Deswegen kann aus unserer Sicht der artenschutzrechtliche Belang im Fall der konkreten Gebietsentwicklung nur so sinnvoll durchgesetzt werden, dass dem Feuersalamander, der dort einmal bezogene Lebensraum erhalten bleibt! Dies steht auch einem allgemeinen Interessenausgleich nicht entgegen. Einerseits kann der Lebensraum des Feuersalamanders erhalten werden, umgekehrt wird die Gebietsentwicklung insgesamt nicht gehindert, allerdings, und dies muss deutlich werden, bezogen auf den angesprochenen „Wall“, im Hinblick auf eine bauliche Veränderung, geschützt. Dieser Schutz muss ganz klar in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dargestellt sein.

Um Darlegung, wie diesem Belang berücksichtigt wird, wird höflich gebeten.

Verwaltung Schutz des Walles unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten

Den rechtlichen Status des Feuersalamanders hat die untere Naturschutzbehörde der Stadt Aachen in ihrer Stellungnahme zur Eingabe unter 8. bereits ausführlich erläutert.

Die urban geprägten Hausgärten der vorhandenen Wohnbebauung stellen – einschließlich des vorhandenen Walles – sowohl von ihrer Größe als auch von den vorhandenen Lebensraumstrukturen kein geeignetes Habitat für die Entwicklung einer stabilen und überlebensfähigen Feuersalamander-Population dar. Dass einzelne Tiere auch unter

sehr ungünstigen Lebensbedingungen über einen längeren Zeitraum überleben können, zeigt der nachfolgende Fall: „In einer gefasste Quelle in einem ungeheizten Keller eines alten Bauernhauses setzten einzelne Weibchen wiederholt Larven ab. Die Salamander gelangten über Lichtschächte in den Keller, wo sie nachweislich oft monate- oder sogar jahrelang lebten und sich nur von ebenfalls von außen hineingelangten Tieren (Asseln etc.) ernährten“ (M. Hachtel et al., Handbuch der Amphibien und Reptilien Nordrhein-Westfalens, Bd. 1, Laurenti Verlag 2011).

Der Nachweis des Chytridpilzes *Batrachochytrium Salamandrivorans* (Bsal) in der Nordeifel durch die beiden Biostationen der StädteRegion Aachen und Düren, der in den Niederlanden bereits zu einem Massensterben von Feuersalamandern geführt hat, ist der unteren Naturschutzbehörde durchaus bekannt (in der Eingabe wird dieser Erreger irrtümlich mit einer Viruserkrankung verwechselt), ein sinnvoller Schutz unserer heimischen Feuersalamanderpopulationen besteht nach deren fachlicher Bewertung jedoch darin, eine Verschleppung dieses aggressiven Erregers auf nicht befallene Populationen zu unterbinden. Die Ergreifung von Schutzmaßnahmen für vereinzelte Tiere in urbanen Hausgärten, ohne Verbindung zu ihren natürlichen Lebensräumen, stellt hingegen kein geeignetes Instrument gegen diese neuartige und gefährliche Amphibienkrankheit dar.

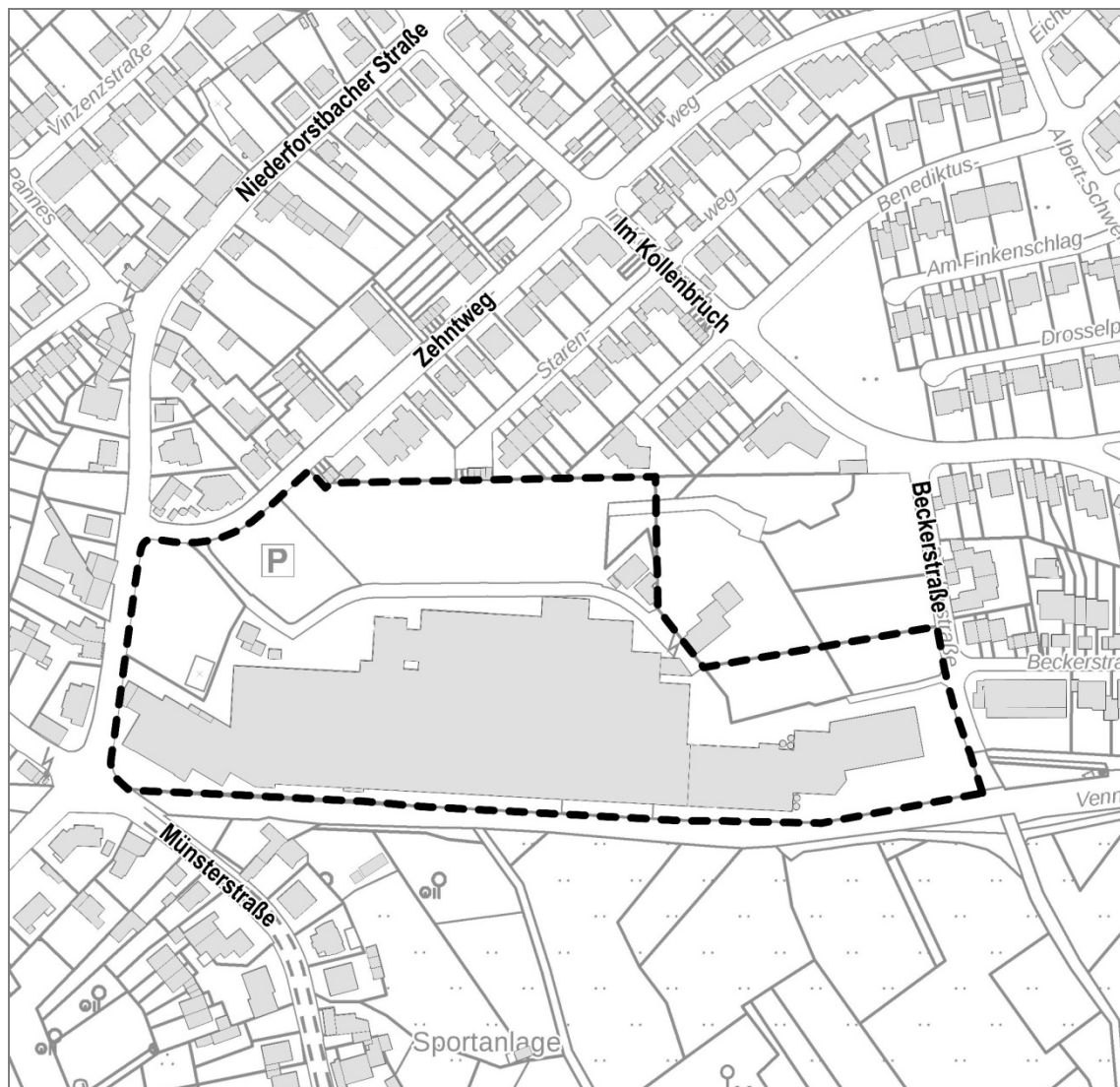
Die untere Naturschutzbehörde hält an ihrer fachlichen Bewertung, wonach ein Schutz des Walles unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht erforderlich ist, unvermindert fest.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplans 1980 - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße -

für den Bereich zwischen Vennbahntrasse, Beckerstraße, Zehntweg und Niederforstbacher Straße
im Stadtbezirk Aachen-Brand



Lage des Plangebietes

Eingaben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplans 1980 – Niederforstbacher Straße / Beckerstraße mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

Zusammenstellung der Anregungen aus der wiederholten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs 2. BauGB zum o.g. Bauleitverfahren

Allgemeiner Hinweis:

Zu jeder Eingabe erfolgt die Stellungnahme der Verwaltung. **Fett** hervorgehoben steht jeweils am Ende der Ausführungen der Beschlussvorschlag.

1. Eingabe Frau , Benediktusstraße , 52078 Aachen, 08.10.2019Seite 3
2. Eingabe Herr , Zehntweg , 52078 AachenSeite 5

- Niederforstbacher Straße/Beckerstraße
"Tuchmacherviertel" -

1. Eingabe Frau , Benediktusstraße , 52078 Aachen, 08.10.2019

An den
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
52064 Aachen

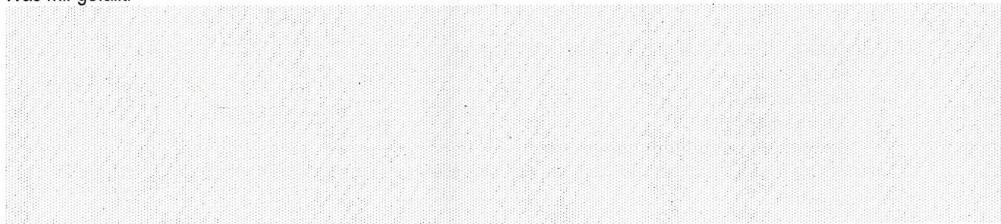
Aachen, den _____
Az. FB 61/610-35016-2019
(aus Briefkasten)

Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 - Niederforstbacher Straße/Beckerstraße- "Tuchmacherviertel"

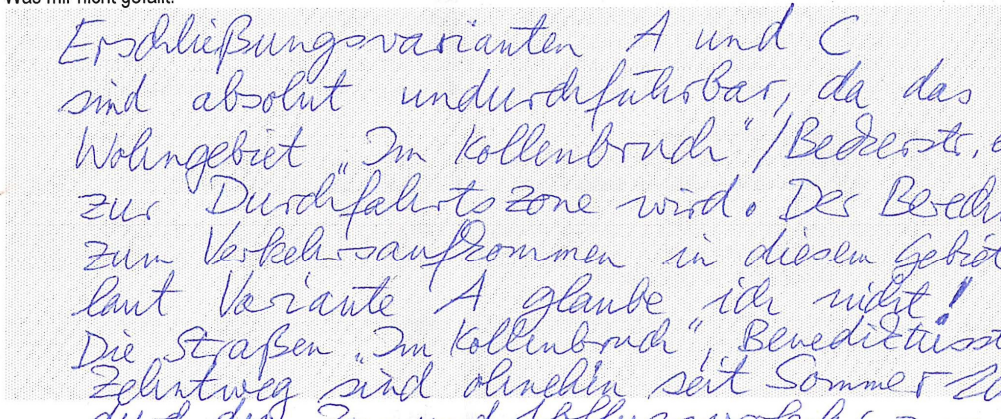


Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung
(Informationen zum Datenschutz: siehe Rückseite)

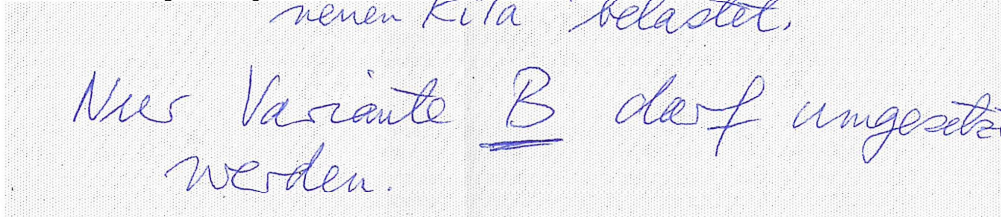
Was mir gefällt:



Was mir nicht gefällt:



Meine Verbesserungsvorschläge:



Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschrieben in bereitstehenden Briefkasten werfen. Hiermit bestätigen Sie, dass Sie den unten angegebenen Datenschutzhinweis zur Kenntnis genommen haben und die Einwilligung zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erteilen.

Name:
Straße:
Wohnort: 52078 AACHEN

Unterschrift: _____, 08.10.2019

Eingaben auch im Internet unter: www.aachen.de/bauleitplanung
oder per E-Mail an: vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de



Stellungnahme der Verwaltung

Die angeführten Erschließungsvarianten A und C beziehen sich auf das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 978 und nicht auf die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 Niederforstbacher Straße / Beckerstraße -. Auch die Berechnung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet wird auf Ebene des Bebauungsplanes behandelt.

Abwägungsvorschlag

Für die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplans ist diese Eingabe nicht abwägungsrelevant. Sie bezieht sich konkret auf das Bebauungsplanverfahren der die Erschließung sichert.

Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

- Niederforstbacher Straße/Beckerstraße
"Tuchmacherviertel" -

2. Eingabe Herr , Zehntweg , 52078 Aachen

An den
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
52064 Aachen

Aachen, den _____
Az. FB 61/610-35016-2019
(aus Briefkasten)

Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980
- Niederforstbacher Straße/Beckerstraße-
"Tuchmacherviertel"



Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung
(Informationen zum Datenschutz: siehe Rückseite)

Was mir gefällt:

Die Bebauung ist etwas aufgelockert.

Was mir nicht gefällt:

Die Gebäude, die an die Bebauung
des Zehntweges [] grenzen, haben
nicht genug Abstand zu den Häusern.
Weiterhin ist eine 3-geschossige Bebauung
in diesem Gebiet sonst nicht vorhanden.

Meine Verbesserungsvorschläge:

Abstand zu Zehntweg
vergrößern

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschrieben in bereitstehenden Briefkasten werfen. Hiermit bestätigen Sie, dass Sie den unten angegebenen Datenschutzhinweis zur Kenntnis genommen haben und die Einwilligung zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erteilen.

Name:

Straße:

Wohnort:

52078

Unterschrift:

Eingaben auch im Internet unter: www.aachen.de/bauleitplanung
oder per E-Mail an: vorbereitende.bauleitplanung@mail.aachen.de



Stellungnahme der Verwaltung

Die Dichte der Bebauung, die Abstände zu den Häusern und die Geschossigkeit werden über den Bebauungsplan Nr. 978 geregelt und entsprechend festgesetzt. Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden keine Festsetzungen diesbezüglich getroffen.

Abwägungsvorschlag

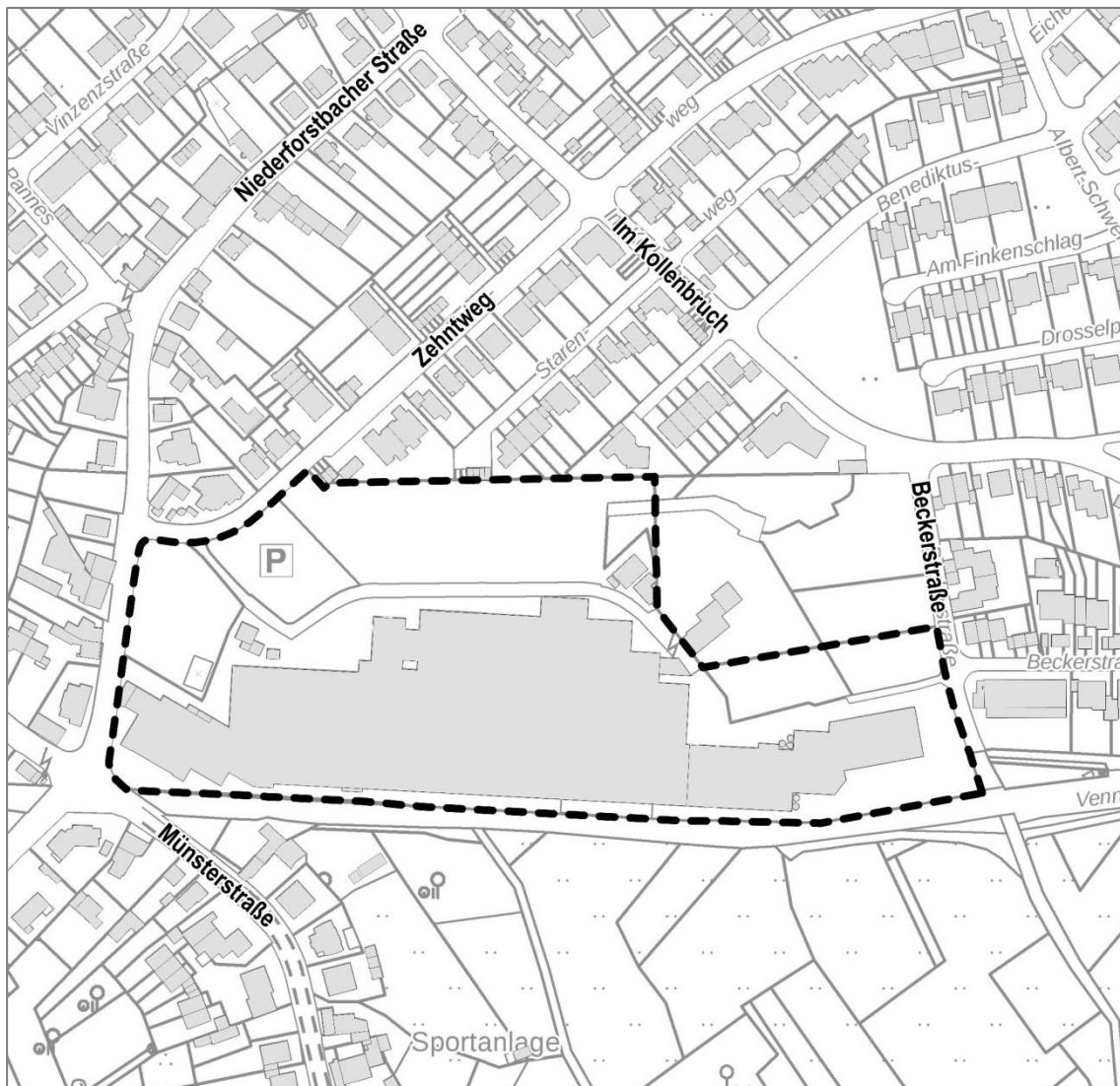
Für die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplans ist diese Eingabe nicht abwägungsrelevant. Sie bezieht sich konkret auf das Bebauungsplanverfahren, der entsprechende Festsetzungen hierzu trifft..

Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplans 1980 und zum Bebauungsplan Nr. 978 - Niederforstbacher Straße / Beckerstraße - Tuchmacherviertel

für den Bereich zwischen Vennbahntrasse, Beckerstraße, Zehntweg und Niederforstbacher Straße
im Stadtbezirk Aachen-Brand



Lage des Plangebietes

Eingaben gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

Zusammenstellung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu den o.g. Bauleitplanverfahren.

Allgemeiner Hinweis zum Abwägungsdokument:

Zu jeder Eingabe erfolgt die Stellungnahme der Verwaltung. **Fett** hervorgehoben steht jeweils am Ende der Ausführungen der Beschlussvorschlag. Sofern keine Differenzierung zwischen den beiden parallelaufenden Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung) erfolgt, gelten die **Beschlussvorschläge für beide Verfahren.**

Inhalt

1	LVR Bodendenkmalpflege vom 09.08.2018	3
2	LVR Baudenkmäler, vom 10.08.2018	4
3	Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, vom 12.07.2018	10
4	Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde vom 06.08.2018	14
5	Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde vom 17.07.2018	16
6	Bundeswehr vom 25.07.2018	19
7	Straßen NRW Krefeld vom 10.08.2018	20

1 LVR Bodendenkmalpflege vom 09.08.2018

B-Plan 978 sowie Änderung FNP 1980 -Niederforstbacher Straße/Beckerstraße in Aachen-Brand
Beteiligung TÖB gem. § 4(2) BauGB
Ihr Schreiben vom 5.7.2018, Ihr AZ: FB 61/620-35031-2015

Sehr geehrter Herr Willen,

die 2017 durchgeführten Sachverhaltsermittlung in o.a. Plangebiet erbrachte keine bodendenkmalpflegerisch relevanten Befunde. Von daher bestehen seitens des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege keine weiteren Bedenken.
ich bedanke mich für die Übersendung der Planungsunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu o.a. Planung.
Zu beachten ist dabei jedoch, dass diese Untersuchungen nur in einer kleinen Fläche durchgeführt wurden, von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: [02425/9039-0](tel:0242590390), Fax: [02425/9039-199](tel:024259039199)**, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ursula Francke
LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt, es wird folgender erweiterter Textbausteins in Abstimmung mit dem LVR in die schriftlichen Festsetzungen unter Hinweise, Punkt 1.2 Bodendenkmalschutz eingefügt:

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW hingewiesen (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern). Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde unverzüglich der Stadt Aachen als Untere Denkmalbehörde (Lagerhausstraße 20, 52058 Aachen, Tel.: 0241/432-6164, denkmalpflege@mail.aachen.de) oder dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0) zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten, bis die Weisung der zuständigen Stelle für die Fortsetzung der Arbeiten vorliegt. Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einem Bußgeld geahndet (§ 41 DSchG NRW). Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Unterschutzstellung und damit einhergehend deren Erhalt in situ zu rechnen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung besteht. In diesem Fall könnten Umplanungen notwendig werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu folgen.

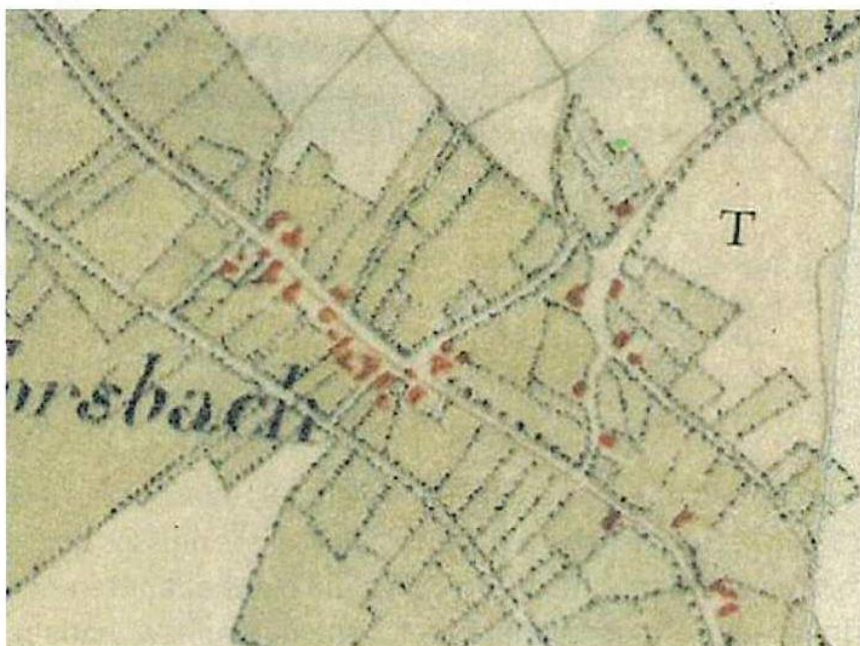
2 LVR Baudenkmäler, vom 10.08.2018

Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 - Niederforstbacher Straße/Beckerstraße - im Stadtbezirk Aachen-Brand, im Bereich zwischen Niederforstbacher Straße, Zehntweg, Im Kollenbruch und Vennbahntrasse

Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 05.07.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben genannte Bebauungsplangebiet befindet sich in der Umgebung zahlreicher Baudenkmäler. Der Landeskonservator Rheinland hat bereits 1978 mit Herausgabe des Denkmälerverzeichnisses der Stadt Aachen für den ländlichen Raum Niederforstbach einen Schutzbereich für die hier benannten Denkmäler kartiert, um damit darauf hinzuweisen, dass es in der Nähe dieser Denkmälern bzw. entlang der prägenden historischen Straßenzüge "bei Neubauten in Art, Maß und Proportion eines besonderen Eingehens auf den denkmalwerten Baubestand" bedarf. Vergleicht man diesen Bereich mit dem Kartenausschnitt Tranchot/v.Müffling, so wird deutlich, dass der historische Bestand sich letztlich bis heute weiterhin ablesen lässt.



Aus denkmalpflegerischer Sicht ist es daher erforderlich, im Rahmen des Umweltberichtes nicht nur die zum Planbereich benachbarten Denkmäler lediglich aufzuzählen, sondern sie auch im Rahmen ihres historischen Kontextes zu beschreiben, zu würdigen und ihrer Bedeutung angemessen zu berücksichtigen. Nur dann kann der denkmalpflegerische Belang im Rahmen der Abwägung mit entsprechender Gewichtung gewertet werden.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Stationskreuz an der Niederforstbacher Straße/Ecke Münsterstraße um ein Baudenkmal gemäß § 2 DSchG NRW handelt (siehe Kartierung 1978), das sich momentan im Eintragungsverfahren befindet. Eine entsprechende Darstellung als Baudenkmal und angemessene Einbindung (Erhalt der umgebenden Baumpflanzung) in die Planung ist daher unerlässlich.

Auch wenn sich die städtebauliche Situation in den letzten Jahren verändert hat, so ist momentan dennoch ein Bezug der historischen Objekte zueinander erkennbar, wobei das Stationskreuz am Kreuzungspunkt der beiden historischen Straßenachsen der Ortschaft Niederforstbach anschaulich die historische Gegebenheit, auch als Prozessionsweg zu Fronleichnam, erläutert. Die Begründung zur Eintragung dieses Objektes in die Denkmalliste der Stadt Aachen führt aus: "Entlang der beiden Straßen befinden sich in lockerer Reihung mehrere denkmalgeschützte Baudenkmäler, so dass das historische Bild des Straßendorfes noch nachvollzogen werden kann. Das Kreuz ist als historischer Bestandteil der Siedlung erkennbar und aufgrund seiner Lage im Straßen-Einmündungsbereich prägend für Ortsbild und Straßenraum."

Planerisches Ziel sollte es daher sein, diesen historischen Kontext durch eine entsprechend sich einbindende Neubebauung zu stärken und damit dem Ortsteil seine historische Geschichte und Identifikation zu belassen. Daher wird aus denkmalpflegerischer Sicht empfohlen, die Höhe der Bebauung im Plangebiet entlang der Niederforstbacher Straße zu reduzieren. Durch entsprechenden

Schnitte, die die Baudenkmäler und die Neubebauung in Zusammenhang darstellen, sollte die mögliche Höhe der Neubebauung im städtebaulich-denkmalpflegerischen Kontext überprüft werden. Ein städtebauliches Modell wäre ebenfalls hilfreich. Festzuhalten ist, dass sich die Neubauten zum jetzigen Zeitpunkt auf Grund von Höhe, Geschossigkeit, Baukörperlänge, etc. weder in "Art, Maß und Proportion" (s.o.) in den denkmalpflegerisch relevanten städtebaulichen Zusammenhang einpassen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Maria Kampshoff

Dipl.-Ing. Maria Kampshoff
wiss. Referentin
LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
Ehrenfriedstraße 19
50259 Pulheim
Fon [+49 \(0\)2234 9854-541](tel:+49(0)22349854541)
Fax [+49 \(0\)221 8284-1991](tel:+49(0)22182841991)
Mail maria.kampshoff@lvr.de

Zu der Stellungnahme des LVR Baudenkmäler wurde von der Unteren Denkmalbehörde unter anderem zum Denkmalbereich am 29.08.2018 nachfolgende Stellungnahme abgegeben, die in der weiteren Abwägung berücksichtigt wurde:

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Tuchfabrik Becker, welches südlich von der Vennbahntrasse und westlich von der Niederforstbacher Straße begrenzt wird. Die Niederforstbacher Straße mündet an der südwestlichen Grundstücksgrenze in einen Kreisverkehr.

Hier befindet sich auf dem von der Planung betroffenen Grundstück ein Wegekreuz, welches der Denkmalpflege schon länger bekannt und in einer Liste von denkmalwerten Kleindenkmälern erfasst ist. Das Eintragungsverfahren wurde bereits begonnen und eine Anhörung zur Eintragung in die Denkmalliste an den Eigentümer verschickt.

Das Wegekreuz wurde vermutlich im Zuge des Kreuzungsumbaus zu einem Kreisverkehr bereits versetzt. Die Planung sieht den Erhalt des Wegekreuzes in diesem Bereich vor. Eine erneute Umsetzung des Kreuzes zur Neugestaltung des Grundstückes an dieser Stelle ist grundsätzlich möglich und muss mit der Denkmalpflege der Stadt Aachen abgestimmt werden.

Das Denkmälerverzeichnis des Landeskonservators von 1978 wurde durch das 1980 erlassene Denkmalschutzgesetz abgelöst. Danach wurden bei den Unteren Denkmalbehörden der zuständigen Kommunen Denkmallisten geführt. Die Stadt Aachen hat bisher nur zwei Denkmalbereiche (In den Heimgärten und Innenstadt) erlassen. Der in dem Denkmälerverzeichnis des Landeskonservators markierte Bereich hat daher nur informellen und keinen rechtlich bindenden Charakter. Der historische Siedlungsschwerpunkt, der in dem markierten Bereich deutlich weiter westlich an der Münsterstraße Richtung Aachen liegt, bleibt von der Planung unberührt. Die an das Plangebiet angrenzenden Baudenkmäler liegen entweder auf Grund der topografischen Verhältnisse erhöht oder sind durch die Vennbahntrasse deutlich getrennt. Eine Beeinträchtigung durch die Planung wird daher durch die Denkmalpflege der Stadt Aachen nicht gesehen.

Die heutige Bebauung der ehemaligen Tuchfabrik ist sehr massiv und bildet eine markante Störung des kleinteiligen städtebaulichen Gefüges. Die neue Planung fügt sich aus Sicht der Stadt wesentlich besser ein, auch wenn nicht nur Einfamilienhäuser sondern auch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geplant sind.

Stellungnahme der Verwaltung zum „Denkmalbereich“ (1)

Aus dem ehemaligen ländlichen Raum von 1978 mit seiner lockeren Bebauung, die meistens aus Einzelhäusern bestand, hat sich bis heute, entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung, eine kompakte Siedlungsstruktur mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern entwickelt, in dem die Baudenkmäler vereinzelt auftreten (siehe Abbildung 1) und Bestandteile der vielfältigen städtebaulichen Gestaltung sind. Wie auch aus der Übersichtskarte ablesbar ist ein Zusammenhang innerhalb des in der Stellungnahme gekennzeichneten Bereiches nicht wahrnehmbar, weder auf der Karte noch tatsächlich im öffentlichen Raum vor Ort. Tatsächlich ist eine Gruppe im Bereich des Kreisverkehrs Münsterstraße / Im Brander Feld / Arensgasse erlebbar, ebenso ein Ensemble im Bereich Arensgasse / Im Pannes / Niederforstbacher Straße. Südlich des Kreisverkehrs Münsterstraße / Vennbahnweg ist ebenfalls ein Ensemble von 3 - 4 Gebäuden als solches wahrnehmbar. Die zwischen diesen drei Ensembles liegenden Straßenzüge sind weniger durch denkmalschützte Gebäude charakterisiert als durch einen starken Wechsel der Gebäude (Einzelhäuser / Mehrfamilienhäuser), ihrer zeitlichen Zuordnung (50er bis 90er Jahre des 20. Jhdts.) und ihrer dementsprechenden Gestaltung.

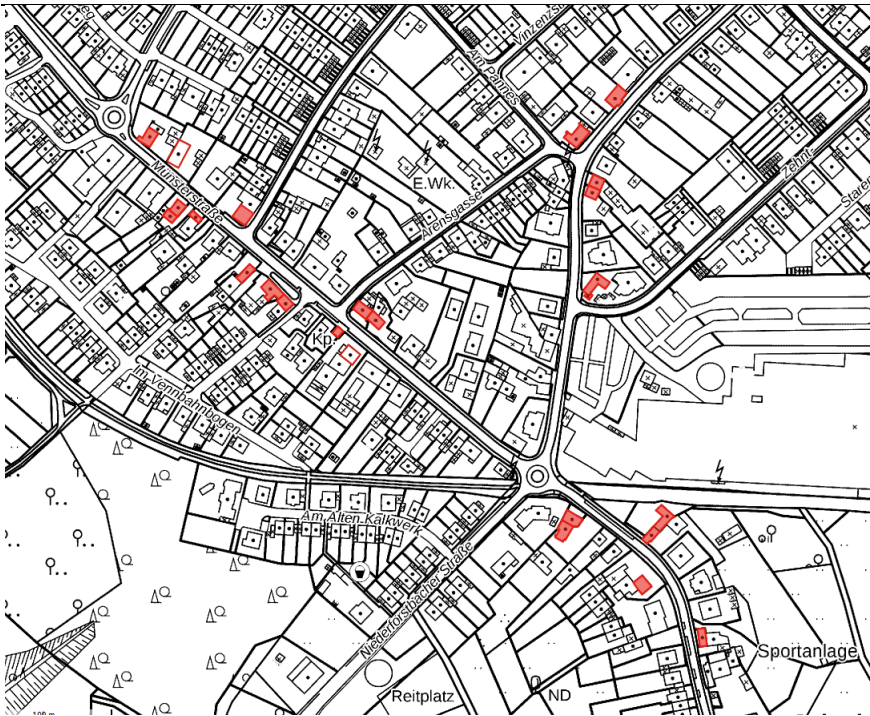


Abbildung 1 (Quelle: GIS - Aachen)

Der Erhalt und Schutz der eingetragenen Baudenkmale ist unter Beachtung der unmittelbaren Umgebung weiterhin städtebauliches Ziel, jedoch ist der „Schutzbereich“ von 1978 durch die städtebauliche Entwicklung der letzten 40 Jahre obsolet. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme des FB 61/600 – Denkmalpflege und Archäologie verwiesen. Hieraus geht hervor, dass der in dem Denkmälerverzeichnis des Landeskonservators markierte Bereich (Umgebungsschutz) nur informellen und keinen rechtlich bindenden Charakter hat.

Zu den einzelnen Ensembles:

Ein Einfluss der Planungen auf die Gebäudegruppe des Bereichs Kreisverkehr Münsterstraße / Im Brander Feld / Arensgasse ist nicht gegeben, es gibt keine Sichtbeziehungen.

Von den Gebäuden im Bereich Arensgasse / Im Pannes / Niederforstbacher Straße befindet sich ausschließlich das Baudenkmal Zehntweg 78 (siehe Abbildung 2) im Einflussbereich des Bebauungsplanes Niederforstbacher Straße / Beckerstraße. Der Schutz des Baudenkmals Zehntweg 78 beschränkt sich auf „Teile des Wohnhauses und Wirtschaftsgebäudes, reduziert auf „Außenwände“ als Teile des Wohnhauses und Wirtschaftsgebäudes“. Zu den unter Schutz stehenden Fassadenbereichen bestehen trotz der unmittelbaren Nachbarschaft aus dem Plangebiet kaum direkte Sichtbeziehungen, da sie durch Anbauten (z.B. Wintergarten), Garagenanlagen und das benachbarte Gebäude Zehntweg 76 verdeckt werden (siehe Abbildung 2, linkes hinteres Gebäude). Eine kurzfristige Freistellung dieser Fassadenbereiche, die gegebenenfalls einen Umgebungsschutz hervorrufen könnten, ist nicht zu erwarten.



Abbildung 2 (Quelle: BKI mbH)

Südlich des Kreisverkehrs Münsterstraße / Vennbahnweg liegen drei weitere Gebäude in Sichtweite des Plangebietes (siehe Abbildung 3).



Abbildung 3 (Quelle: GIS - Aachen)

Bei allen Gebäuden umfasst der Schutz die Außenwände und die Dachform, in dem Gebäudeensemble Münsterstraße 222 und 224 (Parzelle 3) ist auch das Treppenhaus als Teil der ehemaligen Hofanlage geschützt.

Die zukünftige Wohnbebauung rückt im Gegensatz zur heutigen Fabrikbebauung vom Vennbahnweg und damit von der offenen Landschaft beziehungsweise von der Bebauung an der Münsterstraße ab. Zwischen der zukünftigen Wohnbebauung und der offenen Landschaft werden überwiegend private Gärten entstehen. Darüber hinaus wird die geschlossene Fabrikbebauung durch eine gegliederte offene Wohnbebauung ersetzt. Das künftige Landschaftsbild mit der neuen Wohnbebauung wird den Baudenkmalen eher als die heutige Bebauung entsprechen, insofern wird kein Handlungsbedarf zum Denkmalschutz für dieses Ensemble gesehen.

Stellungnahme der Verwaltung zur Ergänzung des Umweltberichtes (2)

Der Umweltbericht wird um diese Darstellungen zu den bestehenden Baudenkmalen ergänzt.

Stellungnahme der Verwaltung zum Stationskreuz (3)

Nach der Offenlage des Bebauungsplanes (vom 09.07.2018 bis 10.08.2018) wurde mit Schreiben des FB 61 / 600 - Denkmalpflege und Archäologie vom 17.09.2018 mitgeteilt, dass das Wegekreuz gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz (DschG) per Eintrag unter Schutz gestellt wurde. Ein entsprechender Hinweis wird in den schriftlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen. Eine zusätzliche Festsetzung des Wegekreuzes im Rahmen des Bebauungsplanes ist nicht notwendig, da durch das DschG ausreichend Schutz für das Wegekreuz besteht.

Der Anregung, die umgebenden Bäume im Bereich des Stationskreuzes zu erhalten, wird insofern gefolgt, als die Rotbuche im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt wird. Eine weitergehende Festsetzung der bestehenden Grünanlagen ist nicht von öffentlichem Interesse und würde die individuelle Entwicklung dieses Bereiches stören.

Stellungnahme der Verwaltung zur Verringerung der zulässigen Gebäudehöhen (4)

Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen nimmt in der zuvor schon genannten Stellungnahme vom 29.08.2018 im vierten Absatz zweiter Teil wie folgt Stellung.

„Der historische Siedlungsschwerpunkt, der in dem markierten Bereich deutlich weiter westlich an der Münsterstraße Richtung Aachen liegt, bleibt von der Planung unberührt. Die an das Plangebiet angrenzenden Baudenkmalen liegen entweder auf Grund der topografischen Verhältnisse erhöht oder sind durch die Vennbahntrasse deutlich getrennt. Eine Beeinträchtigung durch die Planung wird daher durch die Denkmalpflege der Stadt Aachen nicht gesehen.“

Aus der Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde kann zusammengefasst werden, dass das Plangebiet keinen unmittelbaren Einfluss auf die bestehenden Baudenkmalen hat (Bereiche Kreisverkehr Münsterstraße / Im Brander Feld / Arensgasse und Arensgasse / Im Pannes / Niederforstbacher Straße) oder negative Auswirkungen nicht zu

erwarten sind (Bereich südlich des Kreisverkehrs Münsterstraße / Vennbahnweg). Insofern ist nicht nachvollziehbar, wie sich die neue Bebauung einbinden soll. Eine Darstellung von Schnitten durch das Plangebiet und die benachbarten Baudenkmäler wäre wenn überhaupt nur für das Gebäude Zehntweg 78 und die Gebäude Münsterstraße südlich des Kreisverkehrs Vennbahnweg möglich. Der Einfluss der Planung auf diese Gebäude wird als gering bewertet (siehe zu (1)). Die Reduzierung der Gebäudehöhe im Bereich der Niederforstbacher Straße betreffe nicht ein einziges Baudenkmal. Daher hat der Denkmalschutz in der Abwägung der Belange zur Gebäudehöhe keine vordringliche Bedeutung. Die geplanten Gebäudehöhen der Mehrfamilienhäuser sind tatsächlich um etwa ein Vollgeschoss höher als ein Großteil der umgebenden Bebauung. Aber auch im Bestand gibt es schon vergleichbar hohe Gebäude, z. B. Zehntweg 51 - 53 und südliche Beckerstraße. Das städtebauliche Konzept verfolgt die Zielsetzung einer gemischten Bevölkerung mit Wohnungen für Alleinstehende und Familien mit Kindern, mit gefördertem Wohnungsbau und Einfamilienhäusern als Doppel- und Reihenhäusern. Damit entspricht das Konzept den Zielsetzungen und Beschlüssen der Stadt Aachen. Das Viertel dient der Deckung des Wohnbedarfs der Stadt Aachen. Dieser Wohnbedarf ist auf den Flächen des Allgemeinen Siedlungsbereiches unterzubringen. Da diese Flächen endlich sind und entsprechend der Landesvorgaben der Innenbereich vor Entwicklungen des Außenbereiches zu entwickeln sind, erscheint es zielführend die verbliebenen Flächenreserven baulich zu verdichten, um mehr Menschen auf gleicher Fläche unterzubringen. Dies entspricht den politischen Beschlüssen aktueller Bauleitplanverfahren und soll auch an diesem Standort Anwendung finden. Eine bauliche Verdichtung zur Haupterschließungsachse, der Niederforstbacher Straße, und eine vom Gestaltungsbeirat der Stadt Aachen geforderte "Urbanität" an der zentralen Grünfläche erscheint plausibel. Insofern erfolgt keine Änderung der zulässigen Gebäudehöhe.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu (1) zurückzuweisen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu (2) teilweise zu folgen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu (3) für das Bebauungsplanverfahren zu folgen. Bezogen auf die Flächennutzungsplanänderung wird empfohlen die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen, da sie sich auf die konkrete bauliche Ausgestaltung bezieht und im Flächennutzungsplan nicht geregelt wird.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu (4) zurückzuweisen.

3 Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, vom 12.07.2018

Lieber Kollege,

gegen den Bebauungsplan Tuchmacherviertel und die Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 bestehen aus verkehrlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Ich bitte jedoch, folgende Punkte noch zu prüfen bzw.

möglichst zu berücksichtigen, weil sie auch im Protokoll des Abstimmungsgespräches vom 27.09.2017 nicht explizit festgehalten wurden:

1) in den vertraglichen Vereinbarungen oder in anderer Form ist möglichst der Verbleib des Fahrgastunterstandes der Bushaltestelle auf dem Privatgrundstück zu sichern, weil der öffentliche Gehweg an dieser Stelle keinen Fahrgastunterstand ermöglicht. Sollte auf Privatgelände kein Platz hierfür angeboten werden, so muss der Fahrgastunterstand ersatzlos abgebaut werden und die Fahrgäste "müssen im Regen stehen".

2) der Gehweg des Zehntweges entlang des Planbereiches ist nicht, wie im Verkehrsgutachten BSV dargestellt, überall mindestens 1,50m breit, sondern nur 1,20m breit. An 3 Straßenlaternen wird er auf unter 1m eingeeengt.

In diesem Bereich wird eine neue KiTa errichtet, die in den Bring- und Holzzeiten von zahlreichen Erwachsenen mit Kleinkindern an der Hand oder Kinderwagen aufgesucht wird. Diese Familien müssen den in Rede stehenden Gehweg zur Niederforstbacher Straße oder ins alte Wohngebiet Kollenbruch nutzen und bei Begegnungen zwangsweise in die Fahrbahn ausweichen. Wegen des besonderen Zieles Kindertagesstätte halte ich einen 1,00-1,20m breiten Gehweg aus Verkehrssicherheitsgründen für inakzeptabel und bitte, ihn auf mindestens 1,80-2,00m zu Lasten des Neubaugebietes zu verbreitern. Es stimmt, dass er sich im weiteren Zehntweg wieder auf 1,50m verjüngt, dort gehen die Fußgänger aber im Schutze eines begleitenden Parkstreifens, so dass die Kleinkinder nicht direkt von vorbeifahrenden Autos gefährdet werden.

Sollte die tatsächliche Gehwegverbreiterung durch Verkleinerung des Baugebietes und damit verbundener geringerer GRZ /GFZ nicht möglich sein, so kann man vielleicht die Grundstücksgrenzen so belassen, der Stadt aber entlang des Gehweges Zehntweg eine Grunddienstbarkeit oder ein Wegerecht eintragen lassen.

3) Die geplanten Verbindungswege aus dem Wohngebiet entlang der neuen Grünflächen zum Vennbahnweg werden ein spürbares Gefälle bekommen und die Radfahrer zügig auf den Vennbahnweg treffen. Je nach Böschungsgestaltung werden sie den bevorrechtigten Radverkehr auf dem Vennbahnweg nicht sehen und u.U. zu spät bremsen. Aus diesem Grund bitte ich, die Anbindungen der Verbindungswege an den Vennbahnweg so zu gestalten, dass die Radfahrer vor dem Auftreffen auf den Vennbahnweg in ihrer Fahrgeschwindigkeit auf Schritttempo gedrosselt werden (Versatzgitter, Schleifenform der Verbindungswege o.ä.).

4) Sollte beabsichtigt sein, die untere Erschließungsstraße zwischen Niederforstbacher Straße und Beckerstraße irgendwo fahrtechnisch in 2 Teilstücke zu unterbrechen, so sollte man hier 2 unterschiedliche Straßennamen wählen, um Irrfahrten der Zielverkehre zu den Häusern jenseits der Sperrstelle zu vermeiden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Stellungnahme der Verwaltung zum Fahrgastunterstand (1):

Der Verbleib des Fahrgastunterstandes der Bushaltestelle auf dem Privatgrundstück soll im Rahmen des städtebaulichen Vertrages erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Gehwegbreiten (2):

Die Aussagen des Verkehrsgutachtens wurden vom Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH (BSV GmbH) im Bereich des Zehntweges für den Abschnitt Einmündung Niederforstbacher Straße bis zur zukünftigen Kindertagesstätte entsprechend geändert bzw. ergänzt (siehe Ausschnitt Kapitel 3.5). Hierbei wird insbesondere auf die tatsächlichen Wegebreiten eingegangen und auf die mögliche Verbreiterungsvariante hingewiesen.

3.5 Bewertung der angrenzenden Straßenseitenräume

Neben einer Zählung der Verkehrsmengen im Fuß- und Radverkehr wurde zusätzlich eine Bewertung der an das Plangebiet angrenzenden Straßenräume auf Basis der Gehwegbreiten durchgeführt. Hierzu wurden die Gehwegbreiten punktuell aufgenommen und mit der Regelbreite für straßenbegleitende Gehwege nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen verglichen.

Die Regelbreite von 2,50 m ergibt sich aus der Anforderung, dass sich zwei Fußgänger mit einem Begegnungsabstand untereinander sowie mit Abständen zur Fahrbahn und zum angrenzenden Grundstück (ggf. Hauswand) begegnen können. (Bild 32)

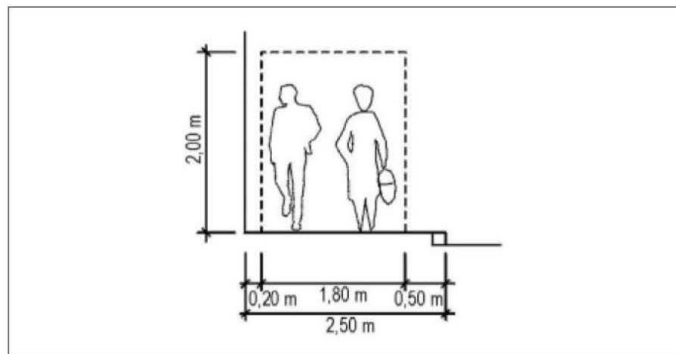


Bild 32: Regelbreite eines Seitenraumes nach RASt

Wie den nachfolgenden Bildern entnommen werden kann, besitzt keiner der angrenzenden Gehwege im Bestand eine Breite von 2,50 m. Während die Gehwege entlang der Niederforstbacher Straße noch 2,00 m breit (in Teilen auch breiter) sind, beträgt die Gehwegbreite in den Wohnstraßen Zehntweg, Im Kollenbruch und Beckerstraße größtenteils jeweils etwa 1,50 m.



Bild 33: Gehwegbreiten der an das Plangebiet angrenzenden Straßen

Die schmalsten Gehwegbreiten sind auf dem Zehntweg zwischen der Niederforstbacher Straße und dem Beginn der Wohnbebauung auf der südlichen Straßenseite vorzufinden. Auf diesem Abschnitt sind die Gehwegbreiten zum Teil nur 1,20 m und werden an den Straßenlaternen zusätzlich eingeengt.

Bild 34 stellt diese Bestandssituation des Gehwegs dar.



Bild 34: An das Plangebiet angrenzenden Gehwege auf der südlichen Seite des Zehntweges im Westen der Straße

Da genau in diesem Bereich auf dem Plangebiet des Tuchmacherviertels eine Kindertagesstätte errichtet wird, besteht hier der Bedarf die Gehwegbreite auf mindestens 2,00 m zu verbreitern um es Eltern zu ermöglichen mit Ihrem Kind an der Hand oder mit einem Kinderwagen sicher auf dem Gehweg zu gehen.⁵

Die Verbreiterung des Gehweges sollte von der Niederforstbacher Straße bis zu der Aufweitung des Gehweges zum Beginn der Wohnbebauung auf der südlichen Straßenseite erfolgen (siehe Bild 34). Auch wenn die Gehwege ab diesem Punkt ebenfalls keine 2,00 m bzw. 2,50 m (nach Rast) aufweisen, gehen die Fußgänger in/aus Richtung „Im Kollnbruch“ kommend, hier größtenteils im Schutze eines begleitenden Parkstreifens, wodurch auch Kleinkinder nicht direkt von vorbeifahrenden Kraftfahrzeugen gefährdet werden können.

Was die weiteren ebenfalls nicht regelwerkskonformen Gehwegbreiten im benachbarten Umfeld des Tuchmacherviertels betrifft (vgl. Bild 33) wird aufgrund der bestehenden und auch zukünftig äußerst geringen Fußgängerverkehrsmengen (siehe Bild 26) sowie der geringen zusätzlichen Kfz-Belastung in einer Tempo 30 Zone, kein Bedarf gesehen, an dieser für Wohnstraßen im Bestand nicht ungewöhnlichen Situation etwas zu ändern.

⁵ Eine Gehwegbreite von 2,00 m entspricht nicht der Regelbreite für einen Seitenraum nach RAST (vgl. Bild 32). Aufgrund der Verkehrsberuhigung (Tempo 30) sowie der nachgewiesenen geringen Kfz-Belastungen und Fußgängerverkehrsmengen im Bestand, wird eine Mindestgehwegbreite von 2,00 m an dieser Stelle auf der südlichen Seite jedoch als ausreichend betrachtet.

Gemäß den Abstimmungen mit dem Vorhabenträger wird die notwendige Wegeverbreiterung von ca. 1,20 m auf 2,00 m auf den zukünftigen Wohnbauflächen erfolgen und mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit dauerhaft gesichert. Die Regelungen hierzu werden Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Wegeverbindungen zur Vennbahntrasse (3):

Die geplanten Verbindungswege aus dem Wohngebiet im Bereich der öffentlichen Grünflächen und des weiter östlich verlaufenden Fußweges werden im Rahmen der Ausführungsplanung mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt und entsprechend realisiert. Hierbei werden die geplanten Verbindungswege so gestaltet, dass eine Gefährdung des bevorrechtigten Radverkehrs auf dem Vennbahnweg ausgeschlossen werden kann. Gegebenenfalls werden Regelungen hierzu im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Straßennamen (4):

Die Anregung zur Vergabe der zukünftigen Straßennamen wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu (1), zu (2) und zu (3) für das Bebauungsplanverfahren zu folgen. Bezogen auf die Flächennutzungsplanänderung wird empfohlen die Eingaben zur Kenntnis zu nehmen, da sie sich auf die konkrete Ausgestaltung der baulichen Erschließungssituation bezieht und im Flächennutzungsplan nicht geregelt wird.

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe zu (4) zur Kenntnis zu nehmen.

4 Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde vom 06.08.2018

B-Plan und Änderung des FNP 1980 Niederforstbacher Straße / Beckerstraße im Stadtbezirk Aachen-Brand, im Bereich zwischen Niederforstbacher Straße, Zehntweg, Im Kollenbruch und Vennbahntrasse
Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde als Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahme der UWB als Träger öffentlicher Belange befasst sich mit folgendem Themenkatalog:

I.1. Grundwasserschutz / Allgemein (§ 49 WHG)

I.2. Grundwasserschutz / Messstellen

I.3. Grundwasserschutz / festgesetzte und geplante Wasserschutzgebiete (§ 52 WHG)

I.4. Grundwasserschutz / Thermalquellenschutz (§ 53 WHG)

II.1. Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz (§ 5 (1) 1. WHG i.V.m. § 6 (1) 6. WHG)

II.2. Oberirdische Gewässer / Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG)

II.3. Oberirdische Gewässer / Ausbau (§ 27 WHG)

II.4. Oberirdische Gewässer / Gewässerrandstreifen (§§ 31, 97 LWG bzw. § 38 WHG)

III. Entwässerung / Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 55 (2) WHG)

Nach Prüfung aller bisher vorgelegten Unterlagen nehme ich zu der o.g. Planung wie folgt Stellung:

Für das untersuchte B-Plangebiet sind die Punkte I.2. (Grundwasserschutz / Messstellen), II.1 (Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz), und III. (Entwässerung / Beseitigung von Niederschlagswasser) zu thematisieren.

2. Grundwasser / Messstellen

Hinweis:

Nach den hier vorliegenden Unterlagen (Grundwassermessstellenkatasten) befinden sich im o.g. Planbereich drei Brunnen der Firma Becker, die jedoch bis auf unbekannte Tiefe zurückgebaut wurden.

Anforderung:

Sollten bei Bodenaushubarbeiten Brunnen freigelegt werden, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Gegebenenfalls werden dann Maßnahmen zum Schutz vor Verunreinigung des Grundwassers erforderlich.

Kommentar:

Eine vertragliche Absicherung (z.B. über einen „städtebaulichen Vertrag“) ist möglich.

II.1. Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz (§ 5 (1) 1. WHG i.V.m. § 6 (1) 6. WHG)

Hinweis:

Auf dem Plangelände selbst befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Es gehört jedoch zum Einzugsgebiet des Rollefer Baches, der das Gelände in ca. 300 Metern südlich passiert, und damit auch der Inde. Abwassertechnisch ist das Gelände an die Kanalisation der Abwasserreinigungsanlage Süd (Brand) angeschlossen. Zusätzlich existiert bis heute eine Druckwasserleitung, die Produktionswasser der ehemaligen Tuchfabrik Becker zur Abwasserreinigungsanlage Eilendorf (Einzugsgebiet Wurm) leitet. Ob diese Leitung weiter genutzt werden soll, ist der Abteilung Gewässerschutz nicht bekannt.

Da die entwässerungstechnische Anforderung sich im B-Plangebiet ändern wird, ist der notwendige Hochwasserschutz für die Inde gemäß dem aufgestellten Hochwasserrisikomanagementplan (HWRM-Plan) nach § 75 WHG sicherzustellen. Basis für den zu gewährleistenden Hochwasserschutz ist das 100-jährliche Niederschlagsereignis.

Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes müssen bei neuen Baumaßnahmen, die eine zusätzliche, maßgebliche Flächenversiegelung für das Einzugsgebiet mit sich bringen können, gegebenenfalls örtliche, dezentrale Maßnahmen zum Hochwasserschutz, bezogen auf das 100-jährliche Ereignis, ergriffen werden, um die bestehende Situation, nicht weiter zu verschärfen. (Verursacherprinzip)

Anforderung:

Das B-Plangebiet ist an das vorhandene Mischsystem anzuschließen. Siehe hierzu auch den nachfolgenden Abschnitt III. Entwässerung!

Kommentar:

Damit ist der Hochwasserschutz gesetzlich geregelt.

III. Entwässerung / Allgemein:

Hinweis:

Das Plangelände ist bereits heute bebaut und grundsätzlich auch für die neue Planung erschließbar, wenn dies über das vorhandene Mischsystem erfolgt und folgende Anforderungen umgesetzt werden.

Anforderung:

Zur Sicherstellung der entwässerungstechnischen Erschließung des B-Plangebietes muss der Abwasserbeseitigungspflichtige der Stadt (Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Koordinierungsstelle Abwasser, FB

61/702) vor dem Baubeginn die Reaktivierung eines vorhandenen Rückhalteraumes mit einem Rückhaltevolumen von $V = 690 \text{ m}^3$ umsetzen, indem ein Drosselorgan mit einem maximalen Abfluss von 500 l/s eingebaut wird.

Zusätzlich sind Kanalerneuerungen (DN 600 mm) in der Beckerstraße sowie (DN 800 mm) im Vennbahnweg zwingend auf Kosten des Vorhabenträgers umzusetzen.

Der Vorhabenträger, bzw. sein Entwässerungsplaner, muss die detaillierte Planung sowie die Umsetzung der Entwässerung mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen der Stadt (Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Abteilung Koordinierungsstelle Abwasser, FB 61/702), abstimmen.

Kommentar:

Die Sicherstellung der geordneten Entwässerung erfolgt dann im Baugenehmigungsverfahren durch die Beteiligung des FB 61/702.

Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen kann im Bebauungsplanverfahren nicht direkt gesichert werden, sondern ist lediglich durch die Gesetzgebung vorgeschrieben. Eine zusätzliche Sicherung über den „städtebaulichen Vertrag“ mit einer Abdeckung über Bürgschaften ist daher empfehlenswert.

Fazit:

Grundsätzliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden seitens der Abteilung Gewässerschutz derzeit nicht gesehen, wenn die vorgenannten Anforderungen umgesetzt werden.

Im Auftrag

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführungen des Fachbereiches Umwelt, Untere Wasserbehörde zu den Themen Grundwasser / Messstellen und oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Belange der Unteren Wasserbehörde zum Thema der Entwässerung bei der Erstellung des Entwässerungskonzeptes beachtet. Entsprechende verbindliche Vereinbarungen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe für das Bebauungsplanverfahren zu folgen. Bezogen auf die Flächennutzungsplanänderung wird empfohlen die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen, da sie sich auf die konkrete vertragliche Ausgestaltung bezieht und im Flächennutzungsplan nicht geregelt wird.

5 Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde vom 17.07.2018

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes Niederforstbacher Straße/Beckerstraße - Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde als Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Erschließung eines Wohngebietes auf den brachliegenden Gewerbeflächen der ehemaligen Tuchfabrik.

Böden sind ein bedeutender Bestandteil des Naturhaushaltes. Mit seinen natürlichen Funktionen ist der Boden Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen und übt als zentrales Umweltmedium vielfältige Funktionen im Ökosystem aus. Deshalb kommt dem Schutz des Bodens in seiner Funktion als Lebensgrundlage für künftige Generationen eine besondere Bedeutung zu (vorsorgender Bodenschutz).

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Stadt Aachen verpflichtet, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 Bau-gesetzbuch (BauGB) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen.

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zielt in § 1 darauf ab, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Der Schutz von Böden und Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 1 und 2 BBodSchG) wird somit durch das Bundes-Bodenschutzgesetz gesetzlich geregelt. Gem. § 4 Abs. 1 BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Schutzwürdige Böden

In dem Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Böden; dies ist auf die derzeitige Bebauung und den damit verbundenen Bodenabtrag zurückzuführen. Das Plangebiet ist zu 77 % durch Gebäudebestand und Erschließungsanlagen nahezu vollständig versiegelt. Die geplante Bebauung wird im Wesentlichen im Bereich der bereits versiegelten Flächen realisiert. Unterhalb der versiegelten Flächen wurden im Rahmen einer Baugrunderkundung (Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, 2017) nur noch Decklehme und Verwitterungslehme und -tone angetroffen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Versiegelungsgrad reduziert. Die Ermittlung eines boden-bezogenen Ausgleichserfordernisses kann entfallen, bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Es bestehen diesbezüglich keine Bedenken gegen die Umnutzung des Geländes in ein Wohngebiet.

In dem gesamten Plangebiet ist derzeit kein kulturfähiger Oberboden mehr vorhanden. Auf offene Bodenflächen (gewachsener Boden, Decklehme bzw. Verwitterungslehme und -tone), die als Grünflächen, Gärten und Kinderspielplätze genutzt werden sollen, ist eine Abdeckung mit mind. 0,35 m unbelastetem Bodenmaterial gem. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vorzusehen. Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten. Die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV sind hierbei einzuhalten.

Altlastenverdachtsflächen

Der Bauleitplan darf keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

Altlastverdächtige Flächen sind gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz Altablagerungen (z.B. Grundstücke, auf denen Abfälle abgelagert wurden) und Altstandorte (stillgelegte Gewerbebetriebe), bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Dem Fachbereich Umwelt liegen Untersuchungen und Gefährdungsabschätzungen für das Grundstück vor:

- Bodensanierung im Bereich des Ölunfalls auf der Baustelle der Firma Grünzig im Werksgelände der Tuchfabrik Becker (Dieler & Partner, 28.6.1991)
- Betriebsgelände der Tuchfabrik Becker GmbH & Co. KG Überfüllungsschaden an einem Heizöltank – Freimessung des Sanierungsschurfs (HYDR.O., 16.3.2004)

Die 1991 und 2004 verursachten Ölunfälle wurden ordnungsgemäß saniert.

Mit Verfügung vom 24.3.2014 wurde dem Fachbereich Umwelt, Untere Immissionsschutzbehörde, die ordnungsgemäße Stilllegung der nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen zur Textilveredelung und zum Färben sowie der Anlage zur Textilveredelung der Becker Textil GmbH i.L. von der Bezirksregierung Köln angezeigt.

Das Grundstück Niederforstbacher Straße 80-84 wurde zunächst mit der Kennzeichnung AS 2989 ins Altlastenverdachtsflächenkataster aufgenommen. Zudem lagen Einträge von zwei Altablagerungen AA 9065 und AA 9056 vor.

Im Rahmen der Stilllegung unterrichtete die Bezirksregierung Köln die Untere Bodenschutzbehörde mit Verfügung vom 30.04.2014 wie folgt:

„Im Rahmen der o.a. gemeinsamen Abschlussbegehung auf dem Betriebsgelände der Fa. Becker Textil i.L. habe ich festgestellt, dass die Produktionsanlagen ordnungsgemäß stillgelegt wurden. Von den stillgelegten Anlagen bzw. dem Anlagengrundstück können keine schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft ausgehen. Zudem wurde im Rahmen des gemeinsamen Ortstermins am 10.03.2014 von mir festgestellt, dass sich das Betriebsgelände nutzungsbedingt in einem ordnungsgemäßen Zustand befand. Anhaltspunkte einer Bodenverunreinigung wurden nicht festgestellt. Es ist somit von hier aus festzustellen, dass die Betreiberin ihrer Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Stilllegung ihrer gemäß der §§ 4 und 6 BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des §15 Abs.1 BImSchG in Verbindung mit §5 Abs.3 BImSchG insoweit nachgekommen ist. Von hier aus betrachte ich den Vorgang „Anlagenstilllegung“ somit als erledigt an“.

Da aufgrund der langjährigen Nutzungsgeschichte als Tuchfabrik mit Färberei und erfolgter Anschüttungen von Erdwällen aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde ein Altlastenverdacht bzw. Anhaltspunkte für eine Altlast vorlagen, wurden entsprechende Recherchen und Untersuchungen gefordert.

In diesem Zusammenhang liegen dem Fachbereich Umwelt zwei Berichte vor.

- Boden- und Materialuntersuchungen (AA 9065 und AA 9056) auf Anfrage des Umweltamtes der Stadt Aachen im Rahmen der Standortumnutzung der ehemaligen Tuchfabrik Becker an der Niederforstbacher Straße 80-84 - (Büro Dr. Leichtle, 25.11.2014):

Auf dem Betriebsgrundstück befanden sich die Eintragungen von zwei Altablagerungen (AA 9065 und AA 9056). Dazu wurden vier Schürfe ausgeführt und Bodenproben entnommen. In allen Schürfen wurde nur umgelagerter Erdaushub (Verwitterungslehm, Steinanteile etc.) angetroffen, so dass sich die Vermutung, dass sich die Altablagerungen aus natürlichem umgelagertem Bodenmaterial zusammensetzen, bestätigte. Die Analysenergebnisse zeigen auf, dass keine Prüfwertüberschreitungen für Wohngebiete vorliegen, so dass der Altlastenverdacht für die Altablagerungen auf dem Betriebsgrundstück ausgeräumt werden konnte.

- Zusammenfassender Bericht: Untersuchungen zur Stilllegung und zum Rückbau der ehemaligen Tuchfabrik Becker (Aachen –Niederforstbacher Straße 80-84) (Büro Dr. Leichtle, 11.12.2015), inkl. Kap. 3.2 Bodenaltlasten/Grundwassersituation - Auszug aus dem Bericht von HYDR.O. (dd-report 15062, 2015):

Im Rahmen der Stilllegung wurde eine Nutzungsrecherche durchgeführt und es erfolgten im Untergeschoss des Gebäudes und auf Freiflächen durch die Ing.-Büros Dr. Leichtle und HYDR.O 20 Bohrungen an kontaminationsverdächtigen Stellen (Kompressorraum, Nassappretur (mit PER-Anlage), Abwassersammelbecken, Klimakanal, Pumpenraum, Auffangwanne Chemikalienlager, Kesselhaus, Musterweberei, Stopferei, Färberei, Parkplatz). Die Ergebnisse der Bohrungen ergaben an keiner Stelle organoleptische Hinweise auf relevante oder großflächige Schadstoffeinträge in den Untergrund. Stichprobenartig durchgeführte chemische Analysen an Bodenproben und eine Bodenluftuntersuchung im Bereich der ehemaligen PER-Anlage bestätigen diese Befunde. Lediglich die Oberflächenbefestigung des Parkplatzes an der Niederforstbacher Straße weist erhebliche Schwermetallgehalte auf.

Regelmäßige Untersuchungen des Grundwassers (während des Betriebszeitraumes der Tuchfabrik) aus den inzwischen zurückgebauten beiden Tiefbrunnen ergaben keine Hinweise auf Schadstoffeinträge.

Zusammenfassung

Im Zuge der gutachterlichen Begleitung und Überwachung aller BImSch, WHG und VAWS relevanten Maßnahmen während und nach Stilllegung des Betriebes sowie den erfolgten orientierenden Boden- und Bodenluftuntersuchungen wurden keine auffälligen Ergebnisse bzw. konkrete Verdachtsmomente ermittelt, die auf nutzungsbedingte erhebliche oder großflächige Bodenverunreinigungen im Untergrund schließen lassen.

Der Altlastenverdacht konnte auf der Grundlage der hier vorliegenden Gutachten für das Grundstück Niederforstbacher Str. 80-84 ausgeräumt werden. Es bestehen insoweit keine Bedenken gegen eine Umnutzung des Geländes in ein Wohngebiet.

Die Oberflächenbefestigung des Parkplatzes an der Niederforstbacher Strasse ist bei einer Umnutzung aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Kleinräumige Bodenbelastungen können nie gänzlich ausgeschlossen werden, so dass für den Rückbau der Tuchfabrik eine gutachterliche Begleitung gefordert wird. Entsprechende Auflagen wird die Untere Bodenschutzbehörde im Rahmen des Abbruchartrages dem Bauherrn auferlegen bzw. im städtebaulichen Vertrag vereinbaren.

Der Rückbau der Bestandsgebäude ist so durchzuführen, dass ein Schadstoffeintrag in den Boden vermieden wird. Durch mechanische Belastungen bei den Abbrucharbeiten kann es grundsätzlich zu zusätzlichen Verdichtungen im Boden kommen, die aufgrund der vorhandenen Situation im Plangebiet (bereits bebaut und größtenteils versiegelt) nicht zu erheblichen Auswirkungen führt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden für die Belange des Bodenschutzes folgende Gutachten beachtet:

- Bodensanierung im Bereich des Ölunfalles auf der Baustelle der Firma Grünzig GmbH im Werksgelände der Tuchfabrik Becker in 5100 Aachen-Brand, Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH, Stand 28.06.1991
- Überfüllungsschaden an einem Heizöltank, Freimessung des Sanierungsschurfs HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Stand 16.03.2004
- due diligence-report zu Gebäuderückbau, Bodenaltlasten, Baugrund, Flächenherrichtung und Erschließung HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Stand 28.09.2015
- Zusammenfassender Bericht: Untersuchungen zur Stilllegung und zum Rückbau der ehemaligen Tuchfabrik Becker (Aachen - Niederforstbacher Straße 80 - 84), Ingenieurbüro Dr. Leichtle, Stand 11.12.2015
- Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung für Neubau des Tuchmacherviertels an der Niederforstbacher Straße in Aachen, Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, Stand 02.05.2017, mit Stellungnahme vom 17.05.2017

Durch die zuvor genannten Gutachten wird der Nachweis erbracht, dass keine Gefährdungen durch Altlasten zu erwarten sind. Darüber hinaus wird zum Ausschluss von Restrisiken beim Rückbau der ehemaligen Fabrik eine gutachterliche Begleitung stattfinden. Die Verbindlichkeit der gutachterlichen Begleitung wird im Rahmen des Abbruchartrages bzw. des städtebaulichen Vertrages geregelt.

Insoweit wurden alle Vorsorgemaßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen getroffen und es herrscht Einvernehmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe für das Bebauungsplanverfahren zu folgen. Bezogen auf die Flächennutzungsplanänderung wird empfohlen die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen, da sie sich auf die konkrete vertragliche Ausgestaltung bezieht und im Flächennutzungsplan nicht geregelt wird.

6 **Bundeswehr vom 25.07.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der im Betreff genannten Maßnahme, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, ist die Bundeswehr berührt und betroffen.

Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich und Lärmschutzzone der Liegenschaft Aachen-Brand und Münsterbrand.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen –einschl. untergeordneter Gebäudeteile –eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen –vor Erteilung einer Baugenehmigung– zur Prüfung zuzuleiten.

Seitens der Bundeswehr gibt es keine Einwände oder Bedenken gegen das Vorhaben.

Hinweis:

Im Rahmen der Neuorganisation der Bundeswehr wurde die Wehrbereichsverwaltung zum 30.06.2013 aufgelöst.

Damit sind die Zuständigkeiten für die Bearbeitung von Angelegenheiten „Träger öffentlicher Belange“ (TÖB) auf das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in Bonn übergegangen.

Zur Fristwahrung übersende ich Ihre Unterlagen zurück und bitte Ihre Anträge und Anfragen unter Neuberechnung der Fristen ausschließlich an folgende Anschrift:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn

oder elektronisch an

baiudbwtoeb@bundeswehr.org

zu richten. Notwendige Stellungnahmen zu TÖB-Angelegenheiten erfolgen ausschließlich durch das Referat Infra I 3 unter der Berücksichtigung der fachlichen Stellungnahmen der militärischen und zivilen Dienststellen der Bundeswehr.

Die Fernleitungsbetriebsgesellschaft (FBG) ist der Erfüllungsgehilfe der Bundeswehr und wird von mir aus im Falle einer fachdienstlichen Stellungnahme beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan wurden die Festsetzungen der Höhen so gewählt, dass die zukünftigen Gebäude, sogar bei einer ausnahmsweisen Höhenüberschreitung durch zulässige Aufbauten, weit unterhalb der vom Bundesamt für Infrastruktur und Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vorgegebenen maximal zulässigen Gebäudehöhe von 30 m bleiben. Es wird empfohlen, die Hinweise der Bundeswehr zur Kenntnis zu nehmen.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Eingabe für das Bebauungsplanverfahren zu folgen. Bezogen auf die Flächennutzungsplanänderung wird empfohlen die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen, da sie sich auf die konkrete bauliche Ausgestaltung bezieht und im Flächennutzungsplan nicht geregelt wird.

7 **Straßen NRW Krefeld vom 10.08.2018**

Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 – Niederforstbacher Straße/Beckerstraße – im Stadtbezirk Aachen-Brand, im Bereich zwischen Niederforstbacher Straße, Zehntweg, Im Knollenbruch und Vennbahntrasse

Ihr Schreiben vom 05.07.2018 – Az.: FB61/620-35031-2015

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Willen,

die Autobahnniederlassung Krefeld ist für den Betrieb und die Unterhaltung der in ca. 1160 m westlich des Plangebietes verlaufenden Autobahn 44 Abschnitt 2 zuständig.

Ziel der eingereichten Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Entwicklung eines Wohngebietes auf den brachliegenden Gewerbeflächen einer ehemaligen Tuchfabrik.

Das städtebauliche Konzept sieht Wohnnutzungen in Form von Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern sowie die Integration mit kleinteiligen Versorgungseinrichtungen vor.

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringerschließung von der Niederforstbacher Straße und dem Zehntweg. Zur Beckerstraße erfolgt eine weitere Nebenerschließung.

Durch das Büro für Stadt- und Verkehrsplanung DR.-ING. Reinhold Baier GmbH wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, um die verkehrlichen Auswirkungen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des neuen Quartiers auf das angrenzende Straßennetz bewerten zu können.

Die Ergebnisse und Bewertungen kommen zu dem Schluss, dass bei einer Umsetzung der kommunalen Planung keine verkehrlichen Probleme im umliegenden Straßennetz durch das Quartier zu erwarten sind.

Seitens der Autobahnniederlassung Krefeld bestehen daher keine Bedenken.

Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Ute Tillmann)

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird empfohlen, die Ausführungen der Autobahnniederlassung Krefeld zur Kenntnis zu nehmen.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.