

| Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n: | Vorlage-Nr: FB 61/1513/WP17 Status: öffentlich AZ: 35066-2018 Datum: 13.08.2020 Verfasser: Dez. III / FB 61/200 | | | | | | | | | |
|---|---|---------------------|---------|---------------|------------|--------------------------------|---------------------|------------|-------------------|--------------|
| Bebauungsplan Nr. 559 hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB - Aufhebungs- und Offenlagebeschluss | | | | | | | | | | |
| Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>09.09.2020</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>10.09.2020</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table> | | Datum | Gremium | Zuständigkeit | 09.09.2020 | Bezirksvertretung Aachen-Mitte | Anhörung/Empfehlung | 10.09.2020 | Planungsausschuss | Entscheidung |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit | | | | | | | | |
| 09.09.2020 | Bezirksvertretung Aachen-Mitte | Anhörung/Empfehlung | | | | | | | | |
| 10.09.2020 | Planungsausschuss | Entscheidung | | | | | | | | |

Beschlussvorschlag:

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

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

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss, für den Bebauungsplan Nr. 559 gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 die Einleitung des Aufhebungsverfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung zu beschließen.

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

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

Er beschließt für den Bebauungsplan Nr. 559 gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 die Einleitung des Aufhebungsverfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung.

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 559

Im Bereich östlich der Süsterfeldstraße (Werksgelände Lindt & Sprüngli AG)

hier: Aufhebungs- und Offenlagebeschluss

1. Anlass und Ziel des Aufhebungsverfahrens

Anlass der Bauabhebungsplanabhebung ist eine geplante Umstrukturierung von Teilbereichen des Werksgeländes der Lindt & Sprüngli AG. Es ist vorgesehen, bestehende Nutzungen im Plangebiet zu verlagern und hier eine Produktionshalle zu errichten. Der Bauabhebungsplan Nr. 559 setzt an diesem Standort „Gewerbegebiet“ fest und die geplante Produktionshalle würde dieser Festsetzung widersprechen. Seit der Rechtskraft des Bauabhebungsplanes Nr. 559 im Jahre 1969 haben sich die Voraussetzungen geändert. Damals war das Gebiet vorwiegend durch kleinteilige gewerbliche Nutzungen geprägt. Heute ist ein großer Teil des Bereichs zwischen Süsterfeldstraße und Henricistraße im Besitz der Lindt & Sprüngli AG. Der Bauabhebungsplan liegt mittig im Lindt-Gelände und grenzt an drei Seiten an die industriellen Nutzungen der Lindt & Sprüngli AG. Eine weitere Industrienutzung würde sich bei Betrachtung der Umgebung gut einfügen. Ziel der Aufhebung ist es daher, eine zeitgemäße, maßvolle Erweiterung des Gewerbe- und Industriestandorts an der Süsterfeldstraße zu ermöglichen.

Nach der Aufhebung des Bauabhebungsplanes Nr. 559 werden zukünftige Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile regelt. Hierbei wird geprüft, ob sich das geplante Vorhaben in die Umgebung einfügt und ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Außerdem muss für die Umsetzung der geplanten Produktionshalle ein Genehmigungsverfahren nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durchgeführt werden. Auf diesem Wege werden sämtliche Umweltbelange berücksichtigt.

2. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

In seiner Sitzung am 09.05.2019 hat der Planungsausschuss die Verwaltung beauftragt, im Bereich östlich der Süsterfeldstraße, gegenüber den Hausnummern Süsterfeldstraße 51, 53, 55, 57 den Bauabhebungsplan Nr. 559 aufzuheben. Außerdem beschloss er, hierzu die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte schloss sich in ihrer Sitzung am 15.05.2019 dem Beschluss des Planungsausschusses, den Bauabhebungsplan Nr. 559 aufzuheben, an und beschloss aus bezirklicher Sicht, die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

In der Zeit vom 22.07.2019 bis 23.08.2019 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für die Aufhebung des Bauabhebungsplanes Nr. 559 statt.

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

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Eingabe eingereicht. In der Eingabe wird thematisiert, dass klimatische Belange einer Industrienutzung an dieser Stelle entgegenstehen würden. Die Verwaltung führt hierzu aus, dass die Aufhebung des Bauabhebungsplanes keine dichtere oder höhere Bebauung ermöglicht, welche negative Auswirkungen auf den Luftaustausch haben könnte. Außerdem müsste für die Genehmigung einer Produktionshalle im Plangebiet ein Genehmigungsverfahren nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durchgeführt werden. Im

Zuge des Genehmigungsverfahrens würden sämtliche Umweltbelange geprüft werden. Die Eingabe und die Stellungnahme der Verwaltung sind in der Anlage beigefügt.

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

Parallel wurden 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Während dieser Zeit sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen von Behörden eingegangen.

5. Klimanotstand

Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um die Gremien bei der Entscheidungsfindung zu unterstützen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und fügt sich in die durch gewerbliche und industrielle Nutzung geprägte Umgebung ein. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 559 soll ein breiteres Nutzungsspektrum an Gewerbe- und Industrienutzung ermöglicht werden. Durch die Erweiterung des vorhandenen Gewerbebestands mit der dort vorhandenen Infrastruktur können ökologisch wertvollere und unversiegelte Flächen am Stadtrand geschützt werden.

Das Plangebiet ist derzeit zum Teil bebaut und zu über 90 Prozent versiegelt. Der Bebauungsplan Nr. 559 wurde am 15.03.1969 rechtskräftig und ermöglicht innerhalb des Plangebietes seit über 50 Jahren eine gewerbliche Bebauung. Der Bebauungsplan regelt die Art der Nutzung (Gewerbe), enthält jedoch keine Festsetzungen zur Höhe der Bebauung und zur Grundstücksfläche, die überbaut werden darf. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat daher keine Auswirkung auf die mögliche Höhe und Dichte der Bebauung.

Die Lindt & Sprüngli AG mit ihren Arbeitsplätzen liegt in der Nähe zu Wohngebieten. Südlich der Bahngleise, nördlich des Toledorings und nordöstlich, zwischen Roermonder Straße und Lousberg, befinden sich Wohngebiete in ca. 1,5 km – 3 km Entfernung. Diese Entfernung von Wohnstandort zu Arbeitsplatz bietet die Chance, den täglichen Arbeitsweg zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu bewältigen. Dies kann sich positiv auf die CO₂-Bilanzierung der Kommune auswirken und greift das Prinzip des sparsamen Umgangs mit Neuversiegelung von Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf. Die Nähe von Wohnen und Arbeiten entspricht darüber hinaus dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“.

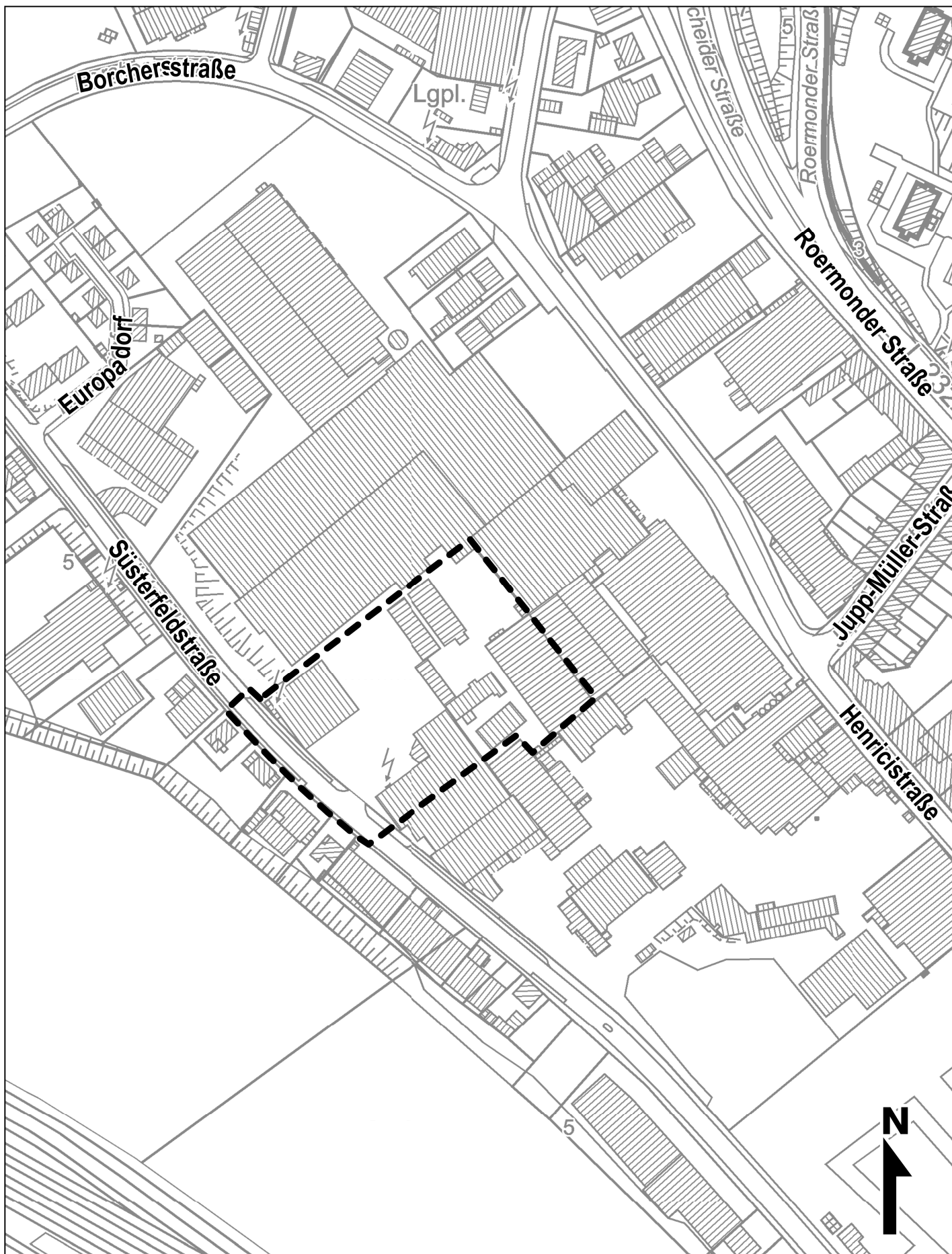
6. Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 559, im Bereich östlich der Süsterfeldstraße, gegenüber den Hausnummern Süsterfeldstraße 51, 53, 55, 57, das Aufhebungsverfahren einzuleiten und die öffentliche Auslegung zu beschließen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Bebauungsplan Nr. 559 - Lageplan
4. Bebauungsplan Nr. 559 - Begründung
5. Entwurf der Begründung zur Aufhebung
6. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 559



Aufhebung Bebauungsplan Nr. 559



Bebauungsplan Nr. 559 Lageplan

Für den städtebaulichen Entwurf, die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes sowie der Festlegung der neuen Planung

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
1 Lageplan

Beigefügt ist dem Bebauungsplan eine Begründung

Aachen, den 8. August 1968

Müller
Baudezernent

Baum
Baudirektor
Stadtplanungsamt

Reinke
Obervermessungsrat
Stadtvermessungsamt



ZEICHENERKLÄRUNG

| PLANUNG | SITUATION U TOPOGRAPHISCHE ZEICHEN |
|---|------------------------------------|
| — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | --- Kreisgrenze |
| - - - Verkehrsflächenbegrenzungslinie | - - - Gemarkungsgrenze |
| — Baulinie | - - - Flurgrenze |
| — Baugrenze | - - - Flurstücksgrenze |
| - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | ☐ Wohnhaus m. Hausnummer |
| - - - Bebauungs- oder Parzellierungsvorschlag | ☐ Wohnhaus |
| - - - Anzahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze | ☐ Wirtschaftsgebäude |
| - - - zwingend | ☐ Durchfahrt |
| Offene Bauweise | ☐ Fernsprechkabine |
| Geschlossene Bauweise | ☐ Anschlagskante |
| nur einzelne Doppelhäuser zulässig | ☐ Nahrungsmittel |
| nur Hausgruppen zulässig | ☐ Beschilderung |
| Grundflächenzahl | ☐ Baum |
| Geschäftszahl | ☉ Höhe über NN |
| Baumessenzahl | ☐ Bordsteinkante |
| Gärten, eingeschossig | ☐ 2 Vollgeschosse m. Flachdach |
| Kiersiedlungsgebiet | ☐ m. zurückgesetztem Dachgeschoß |
| Reines Wohngebiet | ☐ m. Gebeltdach |
| Allgemeines Wohngebiet | ☐ m. ausgebautem Dachgeschoß |
| Mischgebiet | ☐ m. Mansarddach |
| Kerngebiet | ☐ Flurstücksnummer |
| Sondergebiet | ☐ Gleiche Eigentümer |
| Sondergebiet | |
| Fahrtrasse | |
| Absteckungselemente | |
| Proj. Höhenlage über NN | |
| Profilschnitt | |
| Kilometerlinie der Straßenachse | |
| Bordsteinkante | |



1:500

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 559 werden hiermit alle entgegenstehenden Festsetzungen, insbesondere die der Bebauungspläne Nr. 197, 401 und 460 aufgehoben.

Der Rat der Stadt Aachen hat in der Sitzung vom 15.8.1968 gemäß § 2 (1) und (6) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 559 aufzustellen und öffentlich auszulegen.

Dieser Plan hat als Entwurf gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 30.9.1968 bis 29.10.1968 öffentlich ausgelegt.

Dieser Plan ist gemäß § 10 BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Aachen vom 19.12.1968 als Satzung beschlossen worden.

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG am 31.1.1969 genehmigt worden. Az. 34.3.1/100/29/69

Dieser Plan ist gemäß § 12 BBauG durch Bekanntmachung vom 16.3.1969 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

559

Müller
Oberbürgermeister

Der Oberstadtdirektor
Baum
Ratsherr

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
Reinke
Oberbaurat

Müller
Oberbürgermeister

Baum
Oberstadtdirektor

Aachen, den
Der Regierungspräsident
I. A. *Müller*

Der Oberstadtdirektor
in Vertretung
Müller
Baudezernent

2

Bebauungsplan Nr. 559

Aufhebung der Ritterstraße und Änderung der Bebauungspläne Nr. 460, Nr. 401 und Nr. 197

B e g r ü n d u n g :

Nachdem sämtliche an die Ritterstraße angrenzenden Grundstücke inzwischen von zwei Betrieben erworben worden sind, hat die Ritterstraße ihre Funktion als Erschließungsstraße verloren.

Schon im Jahre 1960 war ein Teil der Ritterstraße durch den Bebauungsplan Nr. 460 aufgehoben worden, so daß die Ritterstraße ohne Verbindung zur Henricistraße mit einer Wendeplatte endete.

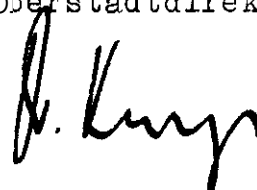
Da dieser Straße keine öffentlichen Funktionen mehr zukommen, kann dem Antrag der alleinigen Anlieger auf Aufhebung dieser Straße entsprochen werden. Den Betrieben in diesem wichtigen vorwiegend gewerblich genutzten Bereich wird damit eine sinnvolle Zusammenführung ihrer Grundstücke und damit eine vernünftige bauliche Entwicklung ermöglicht. Detaillierte Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sind einem späteren Bebauungsplan überlassen, der sich mit einem größeren Bereich befassen wird.

Besondere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der in der Ritterstraße vorhandene Kanal wird grundbuchlich gesichert. Durch die Aufhebung entstehen der Stadt keine besonderen Kosten.

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes werden alle entgegenstehenden Festsetzungen, insbesondere die der Bebauungspläne Nr. 460, Nr. 401 und Nr. 197 aufgehoben.

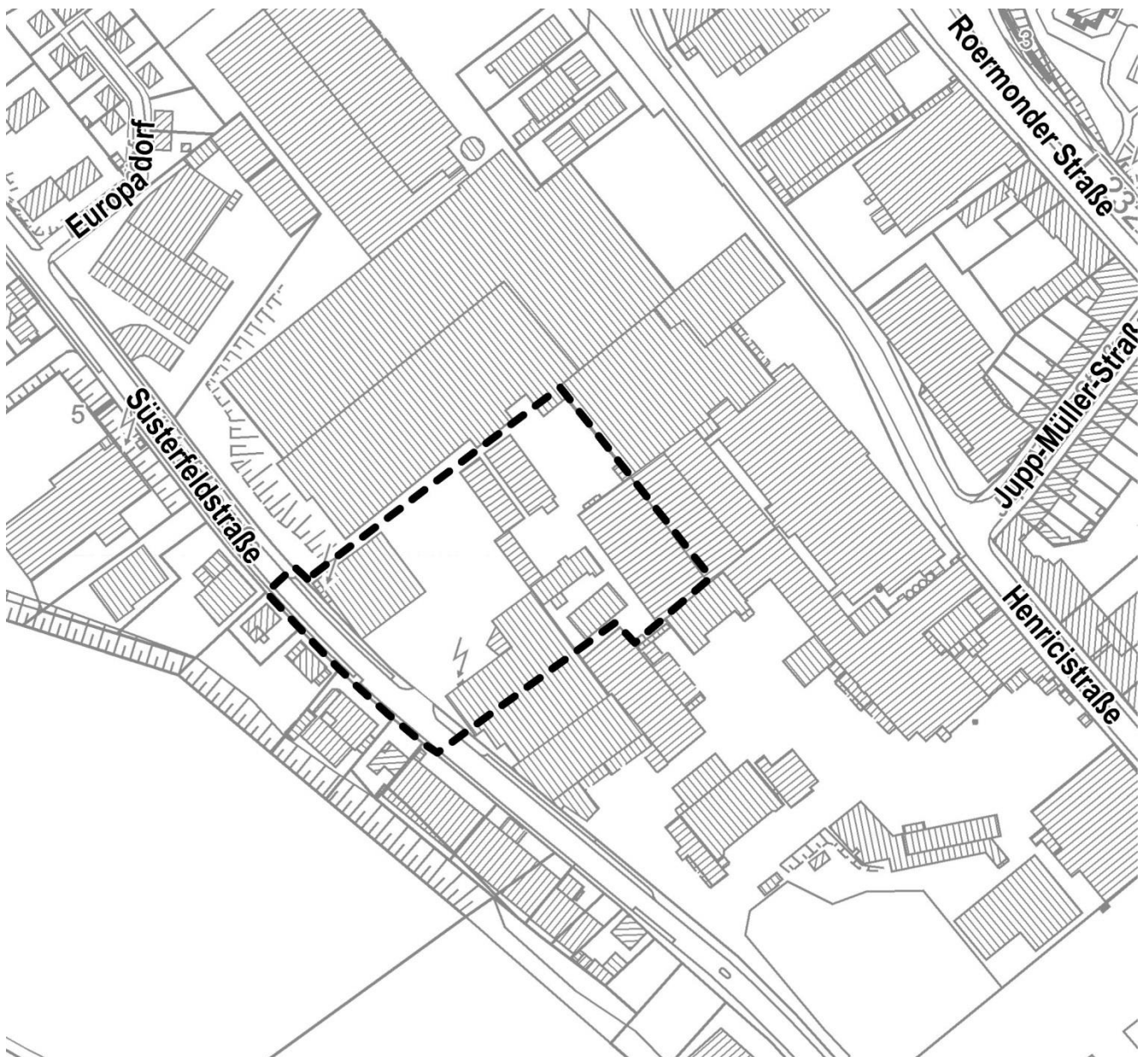
Aachen, den 8. August 1968

Der Oberstadtdirektor



Entwurf der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 559

für den Bereich östlich der Süsterfeldstraße, gegenüber den Hausnummern Süsterfeldstraße 51, 53, 55, 57
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|----------|
| 1. | Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation | 3 |
| 1.1 | Beschreibung des Plangebietes..... | 3 |
| 1.2 | Regionalplan | 3 |
| 1.3 | Flächennutzungsplan (FNP) | 3 |
| 1.4 | Bestehendes Planungsrecht | 3 |
| 2. | Anlass der Planung | 3 |
| 3. | Ziel und Zweck der Planung | 3 |
| 4. | Verfahren | 4 |
| 5. | Umweltbelange | |
| 6. | Auswirkungen der Planung | 6 |
| 7. | Kosten | 6 |

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 559 liegt im Stadtbezirk Aachen-Mitte. Das ca. 13.000 m² große Plangebiet liegt auf dem Werksgelände der "Chocoladefabriken Lindt & Sprüngli AG". Es wird durch die Süsterfeldstraße im Südwesten, den Werksverkauf von Lindt im Südosten und Produktionshallen von Lindt im Nordosten und Nordwesten begrenzt. Im Bereich des Plangebiets befinden sich mehrere Gebäude und Hallen von Lindt sowie Stellplatzflächen. Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Süsterfeldstraße.

Der Bebauungsplan Nr. 559 wurde am 15.03.1969 rechtskräftig. Er wurde aufgestellt, um die damalige Ritterstraße einer gewerblichen Nutzung zuführen zu können und den Gewerbestandort durch die Festsetzung Gewerbegebiet zu sichern. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Bebauungspläne Nr. 460, Nr. 401 und Nr. 197 aufgehoben.

1.2 Regionalplan

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Aachen (FNP 1980) stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Bauflächen dar. Aktuell wird der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Der Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP 2030) stellt den Geltungsbereich ebenso als gewerbliche Bauflächen dar.

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB setzt der Bebauungsplan Nr. 559 das Plangebiet mit Ausnahme der Süsterfeldstraße als Gewerbegebiet fest. Er enthält keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, so dass sich die Zulässigkeit hier nach § 34 BauGB richtet.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Aufstellungsbeschlusses A 160 Süsterfeld I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes A 160 wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 20.07.2004 beschlossen, mit dem Ziel den Gewerbestandort zu sichern und den Einzelhandel zu steuern.

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 683, welcher im Übergang zum Plangebiet Industriegebiet festsetzt. Im Osten grenzt es an ein faktisches Industriegebiet. Der Geltungsbereich mit der Gebietsfestsetzung „Gewerbe“ bildet eine planungsrechtliche Enklave, da er an drei Seiten von Industrienutzungen umgeben ist.

2. Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt auf dem Werksgelände der Lindt & Sprüngli AG. Lindt plant eine Umstrukturierung von Teilbereichen ihres Geländes. Es ist vorgesehen, die bestehenden Nutzungen im Plangebiet zu verlagern und hier eine Produktionshalle zu errichten. Die geplante Produktionshalle wäre voraussichtlich in einem Gewerbegebiet nicht zulässig, da sie als industrielle Nutzung einzustufen wäre und somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 559 widersprechen würde. Daher soll der Bebauungsplan aufgehoben und zukünftige Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt werden.

3. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 559 soll ein breiteres Nutzungsspektrum des Gewerbe- und Industriestandorts an der Süsterfeldstraße ermöglicht werden. Für die ansässige Lindt & Sprüngli AG sollen bessere Voraussetzungen für eine zeitgemäße, maßvolle Erweiterung geschaffen werden. Dies trägt zu einer Sicherung des Standorts und Erhalt von Arbeitsplätzen bei.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 559 sollten damals folgende Ziele erreicht werden:

- Aufhebung der Ritterstraße, um den Gewerbetreibenden eine vernünftige bauliche Entwicklung zu ermöglichen
- Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 460, Nr. 401 und Nr. 197
- Sicherung des Gewerbestandorts durch die Festsetzung Gewerbegebiet

Diese Ziele sind heute aus verschiedenen Gründen obsolet. Die Ritterstraße, die sich in dem Planungsgebiet befand, wurde bereits zurückgebaut und einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Ebenso wurden die Bebauungspläne Nr. 460, Nr. 401 und Nr. 197 aufgehoben. Die übergeordnete Zielsetzung war, den gewerblichen Standort zu sichern und den Gewerbetreibenden eine vernünftige bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Dies wurde durch den Rückbau der Ritterstraße und die Festsetzung als Gewerbegebiet erfüllt.

Seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahre 1969 haben sich die Voraussetzungen geändert. Damals war das Gebiet vorwiegend durch kleinteilige gewerbliche Nutzungen geprägt. Heute ist ein großer Teil des Bereichs zwischen Süsterfeldstraße und Henricistraße im Besitz der Lindt & Sprüngli AG. Der Bebauungsplan Nr. 559 liegt mittig im Lindt-Gelände und stellt einen verhältnismäßig kleinen Teil des Areals dar. Im Nordwesten des Lindt-Geländes liegt der Bebauungsplan Nr. 683, welcher im Übergang zum Plangebiet Industriegebiet festsetzt. Der östliche Teil des Geländes ist ein faktisches Industriegebiet, hier liegt kein Bebauungsplan. Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet sind die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet eingeschränkt. Ohne die Gewerbegebietsfestsetzung könnten bei Betrachtung der Umgebung heute andere Nutzungen als im Bebauungsplan von 1969 zulassen werden. Aufgrund der zentralen Lage im Lindt-Areal wäre die geplante Umstrukturierung bei Verbleib des Bebauungsplanes nicht umsetzbar.

4. Verfahren

Um eine Industrienutzung zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan Nr. 559 aufgehoben werden. Liegt kein Bebauungsplan zugrunde, werden Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile regelt. Es wird geprüft, ob sich das geplante Vorhaben in die Umgebung einfügt und ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Nach Einreichung des Bauantrages für die geplante Produktionshalle muss ein Genehmigungsverfahren nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durchgeführt werden. Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1 BImSchG). Das Genehmigungsverfahren muss bei Anlagen, welche im Anhang 1 des BImSchG aufgelistet sind, durchgeführt werden. Bei der geplanten Produktionshalle ist dies der Fall.

Bei der Beurteilung nach § 34 BauGB wird keine Umweltprüfung durchgeführt, wie es bei der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes notwendig wäre. Die Umweltbelange werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz berücksichtigt, welches ein sehr anspruchsvolles Verfahren ist und sämtliche Umweltauswirkungen einer Anlage betrachtet. Ein Vorteil der Beurteilung nach § 34 BauGB in Verbindung mit dem Genehmigungsverfahren nach BImSchG ist, dass ein konkretes Vorhaben geprüft wird. Die Beurteilung findet immer auf Grundlage eines Bauantrages statt, unter der Voraussetzung, dass vollständige Unterlagen über das Vorhaben vorliegen.

Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB wird zunächst geprüft, ob sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt. Der Geltungsbereich grenzt an einer Seite an die Süsterfeldstraße und an drei Seiten an Industrienutzungen. Eine Produktionshalle würde sich an dieser Stelle hinsichtlich der Nutzungsart einfügen. In der weiteren Umgebung des Plangebietes sind sehr unterschiedliche Nutzungen vorzufinden. Westlich des Plangebiets, entlang der Süsterfeldstraße, befinden sich gemischte Nutzungen, wie Gewerbebetriebe, Dienstleistungen, Forschung, Handel und Wohnen. Das daran anschließende Gebiet ist unbebaut und liegt im Bereich des Aufstellungsbeschlusses A 222 -Campus West-. Dieser sieht überwiegend Hochschul-

nutzungen, wie Forschung, Entwicklung und Produktion, vor. Südlich der Lindtwerke liegt der Bendplatz, welcher für Großveranstaltungen genutzt wird. Östlich der Lindtwerke, zwischen Henricistraße und Roermonder Straße befinden sich Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiete. Sämtliche Nutzungen in der Umgebung, insbesondere die schützenswerte Wohnbebauung, sind bei der Beurteilung nach § 34 BauGB zu betrachten, um negative Folgen auf die Umgebung zu vermeiden.

Eine Produktionshalle der Lindt & Sprüngli AG an der Henricistraße wurde bereits auf Grundlage des § 34 BauGB in Verbindung mit dem Genehmigungsverfahren nach BImSchG genehmigt. Die Halle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes und hat eine vergleichbare Nutzung. Sie liegt jedoch näher an einer Wohnbebauung als das Plangebiet. Daher sollte eine Genehmigung der geplanten Produktionshalle bei Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen und unter Anwendung aktiver Schallschutzmaßnahmen am Objekt ebenso möglich sein.

5. Umweltbelange

Nach § 2a Satz 3 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. In diesem werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt.

Die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, die Erarbeitung des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Überwachung gem. § 4c BauGB wird im Rahmen dieser Aufhebung des Bebauungsplanes nicht als notwendig erachtet, da erheblich nachteilige Auswirkungen auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

Zukünftig wird ermöglicht, dass Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden. Die dadurch mögliche Nachverdichtung führt gegebenenfalls zu einer geringen Mehrversiegelung, welche sich auf Flächen auswirkt, die derzeit von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Diese wird unter Würdigung des dem § 34 BauGB zugrunde liegenden Einfügungsgebietes als unerheblich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angesehen. Eine Ausgleichsverpflichtung wird daher nicht ausgelöst. Da auch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter erwartet werden, sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen nicht erforderlich.

Die Ausprägung der umweltrelevanten Faktoren innerhalb des betrachteten Bereiches ist deutlich durch die gewerbliche Nutzung geprägt. Das bereits bebaute Plangebiet weist eine eher geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Im Hinblick auf die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten. Auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Das Plangebiet weist bereits heute eine hohe Versiegelung auf, so dass die natürlichen Bodenfunktionen in den versiegelten Bereichen weitestgehend verloren sind. Mit Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich keine wesentlichen Änderungen der Bodenfunktion oder des Versiegelungsgrades. Durch den Bau einer Halle kann es zu einer geringen Zunahme der Versiegelung kommen. Planungsrechtlich ist durch die Beurteilung nach § 34 BauGB jedoch kein höherer Versiegelungsgrad möglich als gemäß dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Da die derzeit vorhandenen baulichen Strukturen durch die Aufhebung nicht wesentlich verändert werden, ist bei der zukünftigen Planung nicht mit einer erheblichen Erhöhung der Verkehrsemissionsbelastung zu rechnen. Eine schalltechnische Untersuchung oder Verkehrsberechnung ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgt.

Die geplante Aufhebung hat keine für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge.

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden Luftqualität zu erwarten.

Der § 34 BauGB, welcher zur Beurteilung von Baugesuchen nach Aufhebung des Bebauungsplanes herangezogen wird, bietet für künftige Bauvorhaben ausreichende und eindeutige Regelungsmöglichkeiten.

6. Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und fügt sich in die durch gewerbliche und industrielle Nutzung geprägte Umgebung ein. Der Bebauungsplan Nr. 559 setzt im Plangebiet Gewerbegebiet fest und enthält keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Da sich in der direkten Umgebung Industrienutzungen befinden, ist nach Aufhebung des Bebauungsplanes und anschließender Beurteilung nach § 34 BauGB im Plangebiet voraussichtlich eine Industrienutzung möglich. Somit werden durch die Aufhebung bessere Voraussetzungen für ein breiteres Nutzungsspektrum an Gewerbe- und Industrienutzungen geschaffen. Die maximale Dichte und Höhe der Bebauung werden hierdurch nicht beeinflusst.

Das bereits bebaute und größtenteils versiegelte Plangebiet weist eine eher geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

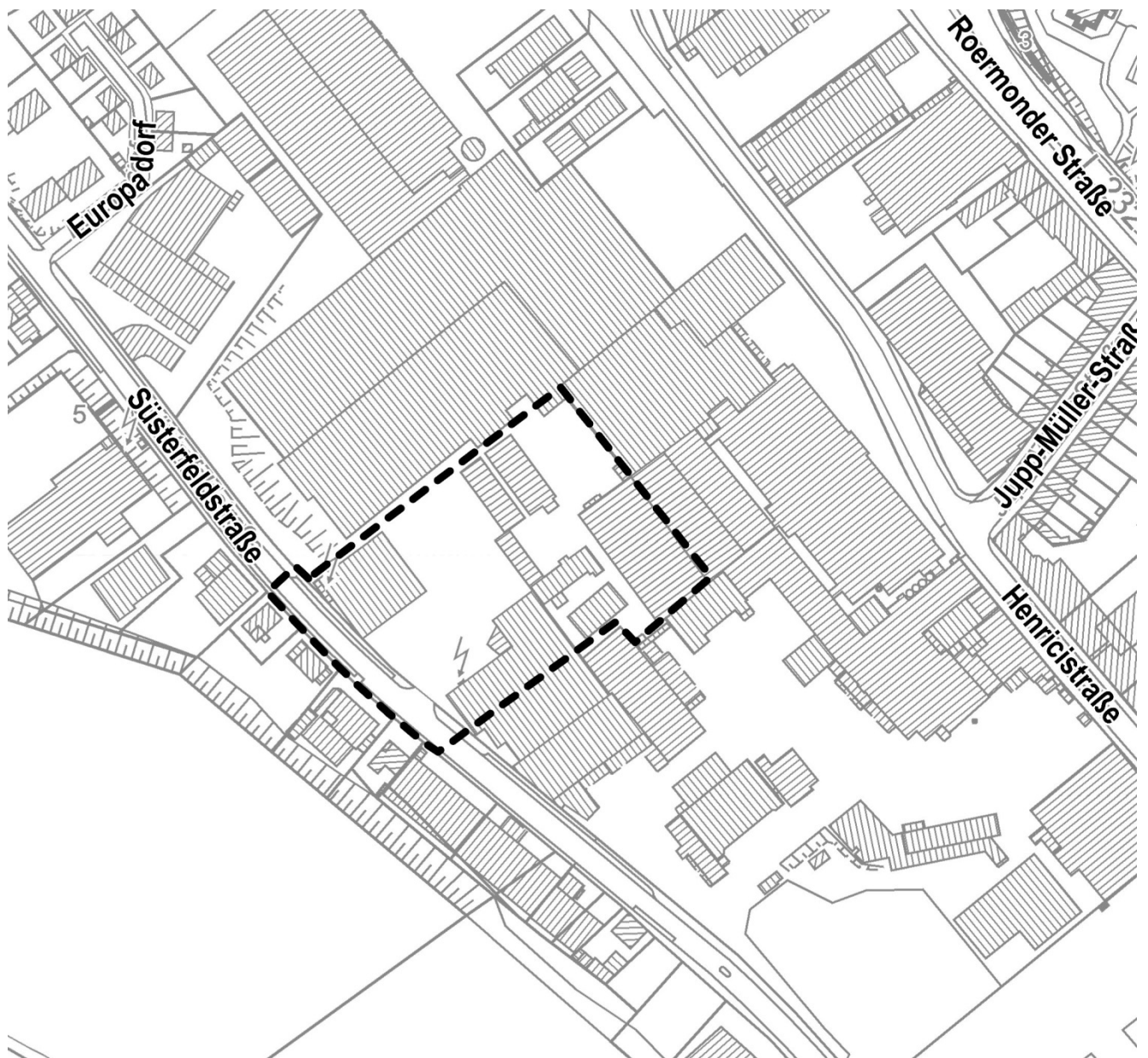
7. Kosten

Für die Stadt Aachen entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans keine Kosten.

Abwägungsvorschlag über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 559

für den Bereich östlich der Süsterfeldstraße, gegenüber den Hausnummern Süsterfeldstraße 51, 53, 55, 57
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

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

1. Eingabe Roermonder Straße vom 09.08.2019

(27.08.2019)

- Feedback Planverfahren

35066-2018

Page 1

| | |
|----------------------|-----|
| FB 61 | 010 |
| Eing.: 28. AUG. 2019 | 200 |
| Abt. | |

Von: "onlineservices regio iT" <onlineservices@regioit.de>
An: "bebauungsplan@mail.aachen.de" <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 09.08.2019 11:31
Betreff: Feedback Planverfahren

Absender der Mail:

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Aufhebung des BP 559

Kritik: Sehr geehrte Damen und Herren,

die geplante Industrienutzung durch den Bau einer Produktionshalle widerspricht dem übergeordneten Ziel der Lufthygiene und Luftverbesserung in Aachen, da es sich das Gebiet innerhalb der für den Luftaustausch extrem wichtigen Kaltluftschneise befindet. Dies muss insbesondere im Hinblick auf die brisante Klimasituation ein Ausschlusskriterium für solche Planungen sein.

Mit freundlichen Grüßen

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: in der Nähe zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: sonstiger Betroffener

Anschrift:

Diese EMail wurde über den EMail-Service der regio iT aachen erstellt.

Datum des Mailversand: 09.08.2019 - 11:31:20

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.1:

Der Bedarf an gewerblichen Flächen in Aachen ist erheblich. Im Rahmen des städteregionsweiten Gewerbeflächenkonzeptes der Aachener Gesellschaft für Innovation und Technologietransfer (AGIT mbH) wurde bis 2035 ein Gewerbeflächenbedarf von 222,7 ha ermittelt. Um der hohen Nachfrage gerecht werden zu können, werden mehrere Strategien verfolgt. Neben der Entwicklung neuer Gewerbeflächen ist es wichtig, unbebaute oder minder genutzte Potentialflächen im Bestand besser auszunutzen. Das Plangebiet grenzt an drei Seiten an die industriellen Nutzungen der Lindt & Sprüngli AG, auf der gegenüberliegenden Seite der Susterfeldstraße befinden sich Mischnutzungen. Aufgrund seiner integrierten Lage zu vorhandenen gewerblichen Nutzungen und der guten Erschließung ist der Standort für eine Gewerbenutzung sehr gut geeignet. Daher ist die Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP 1980) und im Entwurf des neuen Flächennutzungsplans (FNP 2030) als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Das Plangebiet ist derzeit zum Teil bebaut und zu über 90 Prozent versiegelt. Der Bebauungsplan Nr. 559 wurde am 15.03.1969 rechtskräftig und ermöglicht auf dem Plangebiet seit über 50 Jahren eine Bebauung. Der Bebauungsplan regelt die Art der Nutzung (Gewerbe), enthält jedoch keine Festsetzungen zur Höhe der Bebauung und zur Grundstücksfläche, die überbaut werden darf. Bei einem neuen Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes würde geprüft werden, ob sich das Vorhaben in Bezug auf die Höhe und die überbaubare Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt. Eine Aufhebung des Bebauungsplanes hätte keine Auswirkung auf die mögliche Höhe und überbaubare Fläche. Ohne einen Bebauungsplan müsste sich ein neues Bauvorhaben ebenso in die Umgebung einfügen. Durch die Aufhebung wird dementsprechend keine dichtere oder höhere Bebauung ermöglicht, welche negative Auswirkungen auf den Luftaustausch haben könnte. Für die Genehmigung einer Produktionshalle im Plangebiet müsste ein Genehmigungsverfahren nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durchgeführt werden. Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1 BImSchG). Im Zuge des Genehmigungsverfahrens würden entsprechend alle wichtigen Umweltbelange geprüft werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.