

<b>Vorlage</b> Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0071/WP18 Status: öffentlich AZ: 35066-2018 Datum: 16.02.2021 Verfasser: FB 61/010 // Dez. III									
<b>Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 559 im Bereich östlich der          Süsterfeldstraße          hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB</b>										
<b>Ziele:</b>										
<b>Beratungsfolge:</b> <table border="1" data-bbox="181 779 1382 882"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10.03.2021</td> <td>Rat der Stadt Aachen</td> <td>Entscheidung</td> </tr> <tr> <td>10.03.2021</td> <td>Hauptausschuss</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	10.03.2021	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung	10.03.2021	Hauptausschuss	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
10.03.2021	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung								
10.03.2021	Hauptausschuss	Entscheidung								

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 559 zur Kenntnis.

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

Der Rat der Stadt beschließt die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 559 für den Bereich östlich der Süsterfeldstraße, gegenüber Hausnummern 51, 53, 55, 57 im Stadtbezirk Aachen-Mitte gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

## **Erläuterungen:**

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 Bebauungsplan 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 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 Bebauungsplanes Nr. 559 statt. Parallel wurden 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Planungsausschuss hat sich am 10.09.2020 mit dem Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung beschäftigt und dem Rat der Stadt empfohlen, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen. Weiterhin beschloss er gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 die Einleitung des Aufhebungsverfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hatte in ihrer Sitzung am 09.09.2020 aus bezirklicher Sicht einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 559 fand in der Zeit vom 30.11.2020 bis einschließlich 04.01.2021 statt. Während dieser Zeit sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit bzw. der Behörden eingegangen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte und der Planungsausschuss wurden über das Ergebnis informiert, eine erneute Beratung dort ist nicht erforderlich

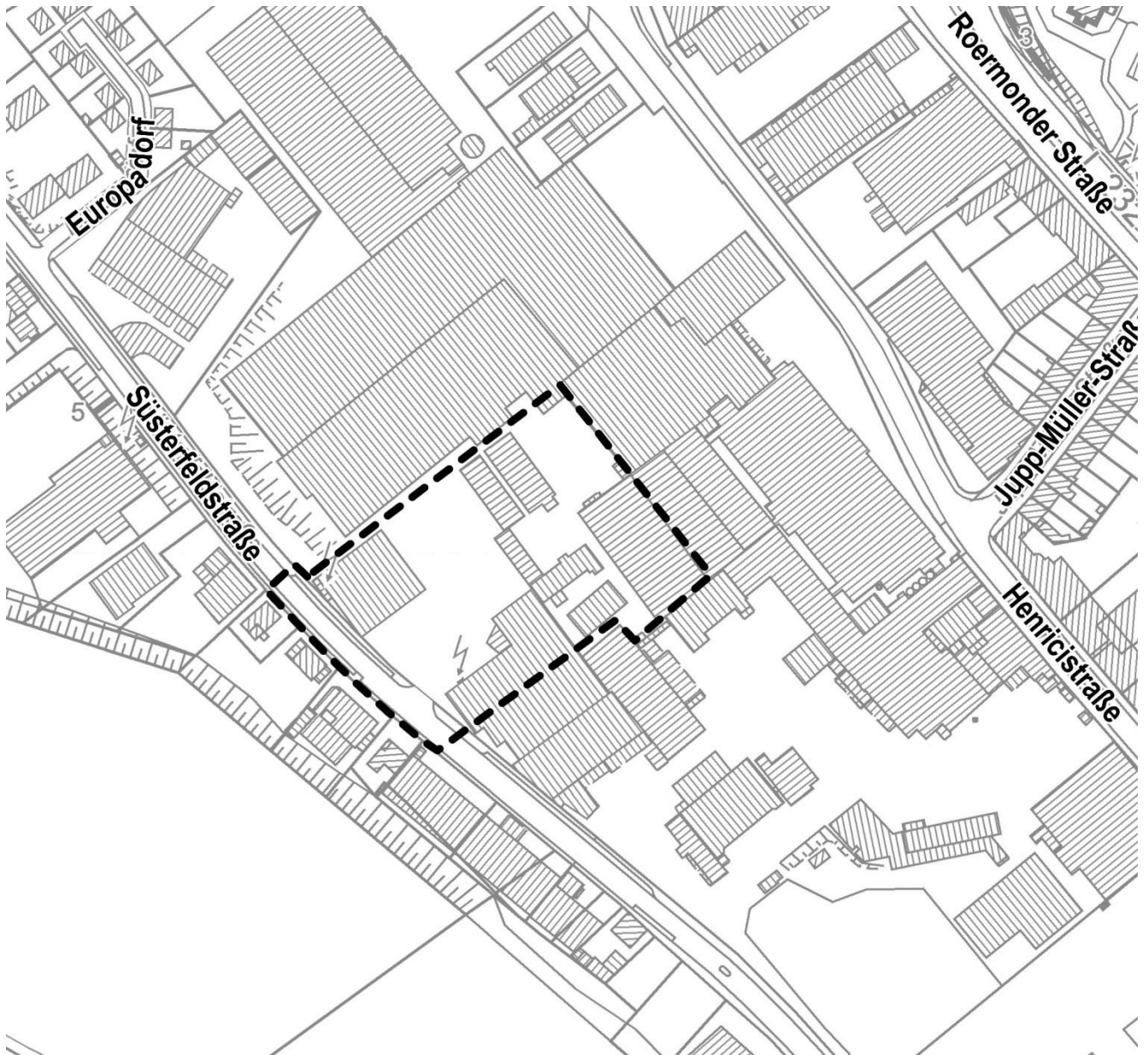
Die Verwaltung empfiehlt, die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 559 als Satzung zu beschließen.

## **Anlage/n:**

Begründung zur Aufhebung

## 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



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

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

## **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 m<sup>2</sup> 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 wird der Bebauungsplan aufgehoben und zukünftige Vorhaben werden auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt.

## **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, wird der Bebauungsplan Nr. 559 aufgehoben. 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.