

Vorlage Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n: FB 36 - Fachbereich Klima und Umwelt FB 60 - Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement	Vorlage-Nr: FB 61/0574/WP18 Status: öffentlich Datum: 06.12.2022 Verfasser/in: FB 61/200									
I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg -hier Änderungs- und Offenlagebeschluss										
Ziele: Klimarelevanz nicht eindeutig										
Beratungsfolge:										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11.01.2023</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>19.01.2023</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>	Datum	Gremium	Zuständigkeit	11.01.2023	Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg	Anhörung/Empfehlung	19.01.2023	Planungsausschuss	Entscheidung	
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
11.01.2023	Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg	Anhörung/Empfehlung								
19.01.2023	Planungsausschuss	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - in der vorgelegten Fassung.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

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

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
 überwiegend (50% - 99%)
 teilweise (1% - 49 %)
 nicht
 nicht bekannt

Erläuterungen:

I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg -

hier: Änderungs- und Offenlagebeschluss

1. Planungsanlass und Verlauf des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998

Die in Aachen ansässige Firma für Medizintechnik Abiomed hat das Ziel, ihre Produktion in absehbarer Zeit zu vergrößern, wodurch die Mitarbeiterschaft um ca. 200 bis 250 Personen auf etwa 650 Mitarbeiter*innen ansteigen wird. Abiomed wickelt an ihrem Standort Vaalser Straße / Neuenhofer Weg heute bereits 60 % der weltweiten Produktion einer minimalinvasiven Herzpumpe ab. Anlass der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998 war daher die Notwendigkeit, das bestehende Firmengebäude auf den vorhandenen Flächen durch einen Anbau zu erweitern. Gleichzeitig müssen für die neuen Mitarbeiter*innen im Umfeld des Gebäudes weitere Stellplätze bereitgestellt werden. Hierfür wurde eine Parkpalette auf dem benachbarten Grundstück der städtischen Sportanlage vorgesehen – unter Beibehaltung des Stellplatzangebotes für die Sportanlage.

Am 07.05.2019 wurde das Vorhaben in der Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg vorgestellt und intensiv diskutiert. Am 09.05.2019 hat der Planungsausschuss das Vorhaben beraten und aufgrund der dort vorhandenen Kaltluftbahnen die Höhe und Gestaltung der Parkpalette in Frage gestellt. Daraufhin haben die Planungsbüros des Vorhabenträgers Abiomed die Kaltluftbildung mit dem Fachbereich Umwelt untersucht, mit dem Ergebnis, dass das Parkdeck lediglich am Rande der Kaltluftströme liegt. Trotzdem konnte eine Höhenreduzierung die Verträglichkeit verbessern. Mit einem in der Höhe reduzierten Parkdeck erfolgte die Programmberatung im Planungsausschuss am 11.07.2019 und in der Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg am 25.09.2019 mit dem Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998 aufzustellen und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand zwischen dem 28.10.2019 und dem 29.11.2019 statt. Zusätzlich wurde eine Anhörungsveranstaltung am 29.10.2019 angeboten. Am 18.08.2020 erfolgte der Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Klima über den Umweltbericht, die Offenlagebeschlüsse der Bezirksvertretung Laurensberg und des Planungsausschusses wurden am 24.06.2020 und 20.08.2020 gefasst. Die Offenlage erfolgte vom 05.10.2020 bis zum 06.11.2020. Nach der Offenlage wurde die Planung des Parkhauses zugunsten einer Minimierung des technischen Aufwands dahingehend noch einmal überarbeitet, dass die beiden bisher vollständig eingegrabenen, geplanten Untergeschosse durch eine Abböschung des Geländes entlang der nördlichen Längsseite freigelegt werden sollen. So entsteht eine Öffnung der Parkdeckwand, was sowohl (brandschutz-)technische als auch klimatische sowie kriminalpräventive Vorteile bietet. Zusätzlich wurde die städtische Parkebene für den Sportbetrieb auf das unterste Geschoss verlegt, weshalb die Planung einer entsprechend längeren Zufahrt notwendig wurde. Aufgrund der Lage dieser Zufahrt außerhalb der im Entwurf des Rechtsplans festgesetzten überbaubaren Fläche musste diese um 3 m nach

Norden vergrößert werden. Des Weiteren musste aus dämmtechnischen Gründen die Höhe des Vordaches des Parkhauses um 35 cm angehoben werden.

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998 wurde am 23.06.2021 gefasst, Bekanntmachung und Rechtskraft folgten am 30.09.2022 (Satzungsbeschluss Vorlage Nr. FB 61/0043/WP18-1).

2. Planungsanlass und Planungsziel der I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998

Im Juli 2022 reichte die Firma Abiomed als Vorhabenträgerin einen Antrag auf Einleitung eines I. Änderungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 ein. Grund dafür ist, dass bei der Konkretisierung der Ausführungsplanung ein Konflikt zwischen den im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen und den produktionstechnischen und -hygienischen Anforderungen in dem Teil des Gebäudes, in dem sich die Reinräume befinden, festgestellt wurde. Die Reinräume unterliegen technischen Ansprüchen, denen die ursprüngliche Planung nicht gerecht wird. Aufgrund des begrenzt zur Verfügung stehenden Raums mussten die Reinräume auf mehrere Ebenen verteilt werden und es war vorgesehen, einen Wechsel zwischen den Räumen über die allgemeinen Treppenhäuser zu vollziehen. Dies würde durch das erforderliche Ein- und Ausschleusen ein erhöhtes Risiko des Eintrags von Verunreinigungen in die Reinräume bedeuten, was eine Gefährdung des zu erfüllenden Reinheitsniveaus und damit der Produktion darstellen würde. Aus diesem Grund hat die Vorhabenträgerin die Planungen zum Erweiterungsbau so umgestellt, dass im Reinraum ein eigenes Treppenhaus, „weißes Treppenhaus“, integriert wird, um ein Ein- und Austreten aus den Reinraumbedingungen zu vermeiden. Diese Anpassungen der Planung sind zudem die Voraussetzung zum Erhalt einer Genehmigung der erweiterten Produktionsstätte durch die entsprechenden Stellen in den USA, wo sich der Hauptfirmensitz der Firma Abiomed befindet.

Die neue Planung macht folgende Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 998 notwendig:

- Zulassung einer weiteren Ebene zusätzlich zum bisher zulässigen Sockelgeschoss im Teilbereich zwischen dem mittleren und östlichen Gebäuderiegel
- Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe im Teilbereich zwischen dem mittleren und östlichen Gebäuderiegel von 221,60 m ü. NHN um 4,05 m auf 225,65 m ü. NHN
- Verschiebung der südlich an den Teilbereich zwischen dem mittleren und östlichen Gebäuderiegel angrenzenden Baugrenze um 1,50 m nach Norden und Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe eines kleinen Teils südlich der Grenze von 221,60 m ü. NHN auf 232,60 m ü. NHN (232,60 m ü. NHN entspricht Höhe des südlich angrenzenden Gebäudeteils).
- Ergänzung einer weiteren Baugrenze zur nördlichen Begrenzung des Teilbereiches zwischen dem mittleren und östlichen Gebäuderiegel

Durch die genannten Änderungen werden die Grundzüge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 nicht berührt. Die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe um 4,05 m ist zwar in Bezug auf das Volumen und die Gebäudekubatur zu erheblich, um eine Befreiung nach §31 BauGB zu ermöglichen, wirkt sich aber durch die Lage des entsprechenden Gebäudeteils zwischen den deutlich höheren Gebäudeteilen auf östlicher, südlicher und westlicher Seite nicht auf die Wahrnehmung und

Gewichtigkeit des Gebäudes im Straßenraum aus, da eine Sichtbarkeit nicht gegeben ist. In nördlicher Richtung ist der Einschub durch die Höhen der anliegenden Gebäudeteile sowie eine abschirmende Baumreihe ebenfalls verträglich.

Auch die Erhöhung eines kleinen Teils auf 232,60 m ü. NHN hat keine negativen Auswirkungen, da der angrenzende und vom Straßenraum aus sichtbare Teil des Gebäudes bereits mit 232,60 m ü. NHN im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998 festgesetzt ist.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 wurden ein Verkehrsgutachten und ein Schallgutachten erstellt, deren Aussagen im Rahmen der I. Änderung ihre Gültigkeit behalten.

Durch die I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 ergibt sich ein Mehrbedarf von fünf Stellplätzen, der jedoch durch die Planung des Parkhauses mit mehr Stellplätzen als bauordnungsrechtlich notwendig bereits abgedeckt wird. Das Verkehrsgutachten sowie das Schallgutachten berücksichtigen bereits alle, auch die über die bauordnungsrechtliche Notwendigkeit hinausgehenden, Stellplätze, womit durch die I. Änderung keine Auswirkungen auf die Gültigkeit der Gutachten entstehen.

Auf dem Teilbereich zwischen dem mittleren und östlichen Gebäuderiegel sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998 technische Anlagen zulässig. Zur Vermeidung veränderter Schallbelastungen durch die aufgrund der Erhöhung des Gebäudeteils ebenfalls erhöhte Position der technischen Anlagen wird die Zulässigkeit mit der I. Änderung zurückgenommen.

Durch die I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen der Vertragsinhalte, sondern ausschließlich ein redaktioneller Austausch der Vertragsanlagen.

3. 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.

Durch die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 werden keine positiven oder negativen Auswirkungen zusätzlich zu denen der ursprünglichen und über den Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 beschlossenen Planung des Bauvorhabens erwartet. Im Rahmen der I. Änderung erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen, es wird lediglich die Gebäudehöhe einer bereits als überbaubar festgesetzten Fläche geändert. Zusätzliche Fällungen von Bäumen sind ebenfalls nicht Teil der Änderung.

Andere Auswirkungen auf Luft und Klima in Bezug auf die Lage des Gebäudes am Rande einer Kaltluftströmung sind aufgrund der deutlich höheren angrenzenden Gebäudeteile ebenso nicht zu erwarten.

4. Änderungs- und Offenlagebeschluss

Durch die I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - soll für die Änderung der maximalen Gebäudehöhe eines Gebäudeteils Planungsrecht geschaffen werden.

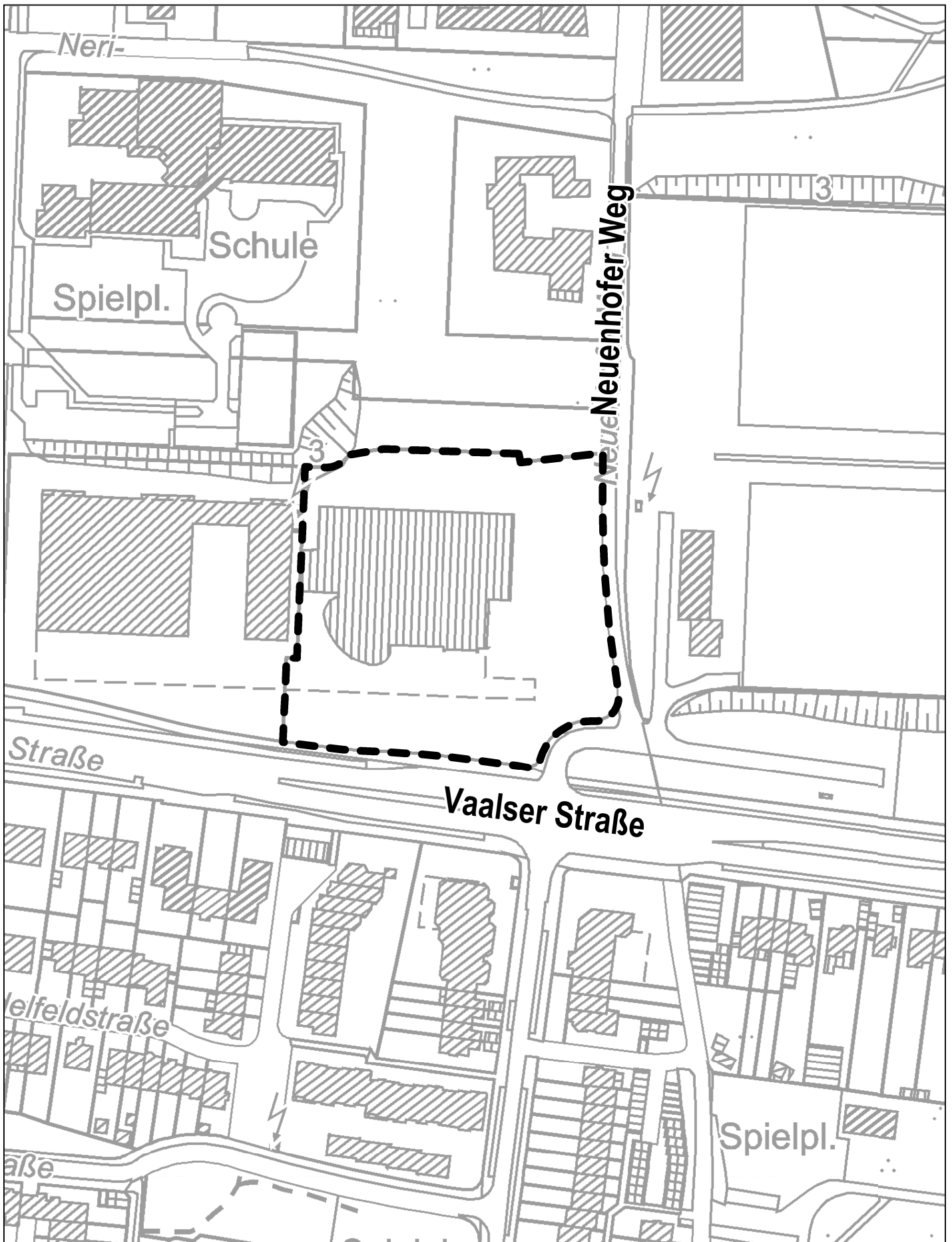
Anlass der I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 ist die produktionstechnische Notwendigkeit, die bauliche Planung der Reinraumsituation zur Vermeidung eines erhöhten Verunreinigungsrisikos durch ein Ein- und Austreten aus den Räumen um eine Treppenanlage innerhalb der Reinräume („weißes Treppenhaus“) zu erweitern. Dies erfordert eine Aufstockung der zulässigen Gebäudehöhe um 4,05 m im Teilbereich des Erweiterungsbaus zwischen dem mittleren und östlichen Gebäuderiegel.

Die Verwaltung empfiehlt, für die I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 – Vaalser Straße / Neuenhofer Weg – den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Entwurf der I. Änderung in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Vorhaben- und Erschließungsplan
7. Vorhaben- und Erschließungsplan Perspektiven / Ansichten

I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998
- Vaalser Straße / Neuenhofer Weg -



I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998
- Vaalser Straße / Neuenhofer Weg -



STADT AACHEN

I. Änderung Bebauungsplan Nr. 998 vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

Vaalsen Straße / Neuenhofer Weg Lageplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:
- Lageplan
- Schriftlichen Festsetzungen (inkl. Isophonentärmkarten zum Schallschutz als Anlage der schriftlichen Festsetzungen)
- Vorhaben- und Erschließungsplan

Beigefügt ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan:
- Begründung
- Durchführungsvertrag

Hinweis: Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stelle, an der der Bebauungsplan auf Dauer ausliegt, zur Einsicht bereitgehalten.

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: ...), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den

Die Oberbürgermeisterin

Baudezernat Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
In Vertretung Im Auftrag Im Auftrag

ZEICHENERKLÄRUNG

- I. Festsetzungen**
- Räumlicher Geltungsbereich - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (schwarze Blöcke)
 - MK Kerngebiet
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl
 - a abweichende Bauweise (siehe schriftlichen Festsetzungen Nr. 4)
 - TA Technische Aufbauten (siehe schriftlichen Festsetzungen Nr. 2)
 - GH 218,65 Max. Gebäudehöhe in Meter über NNH (DHN 2016)
 - Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)
 - Flächenbegrenzungslinie (nähere Bezeichnung der Fläche siehe Angabe im Plan)
 - Befestigte Flächen (siehe schriftlichen Festsetzungen Nr. 3)
- Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strichstärke maßgebend.
- II. Nachrichtliche Übernahmen**
keine
- III. Bestandsangaben**
- Kreisgrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Flüßgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - Wohnhaus mit Hausnummer
 - Wirtschaftsgebäude
 - Bauwerk
 - sonstiges Bauwerk
 - Durchfahrt
 - Naturschutzgebiet
 - Baum
 - Hecke
 - Zaun
 - 197,7 Höhe in Meter über NNH (DHN 2016)
 - Böschung
 - Gartenland
 - Grünland
 - Nutzungsartengrenze
 - Topographische Unrisslinie
 - Unterirdische Wasserleitung
 - Oberirdische Hochspannungsleitung
 - Kanalschacht
 - Aufnahmepunkt
 - Trigonometrischer Punkt

1 : 500

GEMARKUNG Laurensberg
FLUR 26

HINWEIS:
Der vorliegende Bebauungsplan hat für den Geltungsbereich cm-Genauigkeit.
Diese Genauigkeit bezieht sich nur auf die Geltungsbereichsgrenze und die zeichnerischen Festsetzungen.
Alle zeichnerischen Festsetzungen sind aus Koordinaten dem digitalen Plan zu entnehmen.



Der Vorhabenträger hat am ... die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB) bei der Stadt Aachen beantragt.

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen geändert worden. Die Änderungen sind eingetragen. Der geänderte Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB in Anwendung des § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Aachen am ... als Satzung beschlossen worden.

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet worden sind.

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der am ... erfolgten Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Aachen, den ... Die Oberbürgermeisterin Im Auftrag

Aachen, den ... Die Oberbürgermeisterin Im Auftrag

Aachen, den ... Die Oberbürgermeisterin Im Auftrag

Aachen, den ... Die Oberbürgermeisterin Im Auftrag

Aachen, den ... Die Oberbürgermeisterin In Vertretung

Aachen, den ... Die Oberbürgermeisterin

Aachen, den ... Die Oberbürgermeisterin Im Auftrag

BEBAUUNGSPLAN NR.
998 I.Änd.
Vaalsen Straße/Neuenhofer Weg

Schriftliche Festsetzungen

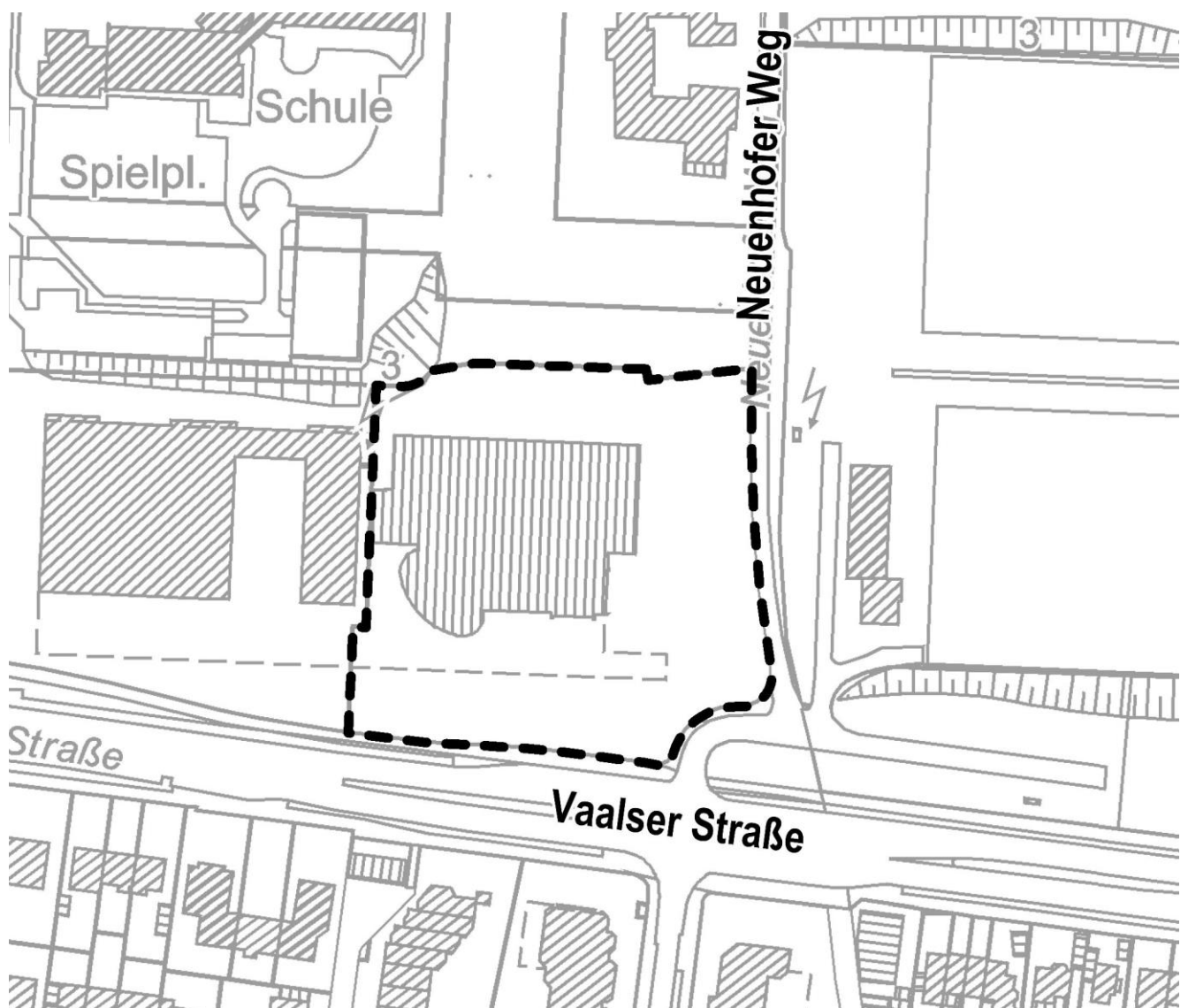
zur I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 998

- Vaalser Straße / Neuenhofer Weg -

für den Bereich zwischen dem Grundstück Neuenhofer Weg 3 und dem Parkplatz der städtischen Sportanlage Neuenhofer Weg

im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg

zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Kerngebiet (MK)

Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen nicht zulässig. Ausnahmsweise ist eine Kantinennutzung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Im Kerngebiet (MK) darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ausschließlich durch unterirdische Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhen baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss des Gebäudes. Bis zur festgesetzten Gebäudehöhe sind Baukörper und Aufbauten zulässig. Bezugshöhe der Festsetzungen ist Normalhöhennull (NHN).

Die im Kerngebiet (MK) festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden:

1. Solar- und Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
2. Brüstungen, Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
3. Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m.

Die unter 1. und 3. genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Für Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.

In den mit „TA“ gekennzeichneten Bereichen dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen zusätzlich durch folgende Aufbauten überschritten werden:

1. nutzungsbedingte Anlagen, die der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
2. Anlagen, die dem Schallschutz dienen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m.

Diese müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Auf den Abstand zur Gebäudekante kann verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind im Kerngebiet (MK) innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Fläche zulässig. Innerhalb der Tiefgaragen sind Räume für die Versorgung zulässig.

3.2 Flächen für den ruhenden Verkehr

Oberirdische Stellplätze für PKW sind im Kerngebiet (MK) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Oberirdische Stellplätze für Fahrräder sind im Kerngebiet (MK) außerhalb der überbaubaren Flächen und der befestigten Flächen mit einer maximalen Größe von 130 m² zulässig.

3.3 Fußwege

Im Kerngebiet (MK) sind außerhalb der überbaubaren und befestigten Flächen Fußwege mit einer maximalen Größe von 200 m² zulässig.

3.4 Müllsammelplätze

Im Kerngebiet (MK) sind außerhalb der überbaubaren und befestigten Flächen Müllsammelplätze mit einer maximalen Größe von 160 m² zulässig.

4. Bauweise

Für das Kerngebiet (MK) wird folgende abweichende Bauweise (a) festgelegt: Die Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch darf die Längenbeschränkung der offenen Bauweise von 50 m überschritten werden.

5. Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (- a -) belegten Fläche ist

- zugunsten des westlich angrenzenden Grundstücks eine Durchfahrt in einer Mindestbreite von 6,00 m für Bewohner/innen, Kunden und Rettungsfahrzeuge freizuhalten,
- zugunsten der Versorgungsunternehmen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sicherzustellen.

Innerhalb der mit Geh- und Fahrrechten (- c -) festgesetzten Fläche ist

- zugunsten des westlich angrenzenden Grundstücks eine Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge freizuhalten.

6. Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

6.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Im Kerngebiet (MK) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Januar 2018 zu erfüllen.

Das erforderliche Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1, Gleichung 6) für Außenbauteile ist im Bauantragsverfahren nach der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1 zu ermitteln. Der entsprechende Außenlärmpegel (L_r) kann aus den Karten unter Hinweise Nr. 3 für die jeweilige Fassadenseite und Raumart (Tag/Nacht) abgelesen werden.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile gem. DIN 4109 (2018) ausreichend sind.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

1. Dachform

Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit maximal 10 Grad Neigung zulässig.

2. Dachbegrünung

Im Kerngebiet (MK) sind mindestens 500 m² der gesamten Dachfläche (inklusive Bestandsgebäude) intensiv und mindestens 200 m² der gesamten Dachfläche (inklusive Bestandsgebäude) extensiv zu begrünen.

Zur Dachbegrünung gehören der Unterbau, das Substrat und die Pflanzen. Für intensive Dachbegrünungen ist eine Mindestsubstrathöhe von 60 cm herzustellen und für extensive Dachbegrünungen ist eine Mindestsubstrathöhe von 8 cm herzustellen.

3. Einfriedungen

Im Kerngebiet (MK) sind zwischen der südlichen Grundstücksgrenze (Vaalser Straße) und der Vorderkante des Baukörpers (ohne Ellipse) und dessen Verlängerung an die seitlichen Grundstücksgrenzen („Vorgarten“) bauliche Einfriedungen unzulässig. Auf allen anderen Seiten sind Einfriedungen bis 2,00 m Höhe zulässig.

Hinweise

1. Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es liegen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe vor. Konkrete Verdachte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bombenblindgängern liegen nicht vor. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall ist das „Merkblatt für Baugründeingriffe“ zu berücksichtigen.

2. Bodendenkmäler

Beim Bau des Drei-Länder-Carrées auf den westlich angrenzenden Flächen konnte ein vollkommen erhaltener Abschnitt einer Panzersperre als Teil des sogenannten Westwalls freigelegt werden. Zum anderen wurde dabei ein mittelneolithisches Erdwerk freigelegt. Dementsprechend werden auch innerhalb des Plangebietes archäologisch bedeutsame Funde und Befunde (Bodendenkmäler) vermutet.

Bauherren haben dort, wo sie in den Boden eingreifen und wo sich nach wissenschaftlicher Auswertung der Stadt Aachen UDB, bzw. des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland vermutete Bodendenkmäler befinden, deren vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen.

Im Rahmen der Baumaßnahme müssen die Bautätigkeiten durch eine archäologische Fachfirma begleitet und Funde untersucht, geborgen und dokumentiert werden. Einzelheiten hierzu sind mit der UDB Stadt Aachen und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Die Kosten hierfür sind im Rahmen des Zumutbaren (§ 29 Abs. 1 Satz 1 DSchG NW) von den Bauherren zu tragen. Zur Umsetzung der archäologischen Untersuchung ist eine Erlaubnis nach § 13 DSchG NW einzuholen und die Beauftragung einer Fachfirma erforderlich. Es ist ein Antrag bei der zuständigen Oberen Denkmalbehörde zu stellen. Die Erlaubnis ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen (dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland) vor Beginn der Erdarbeiten vorzulegen.

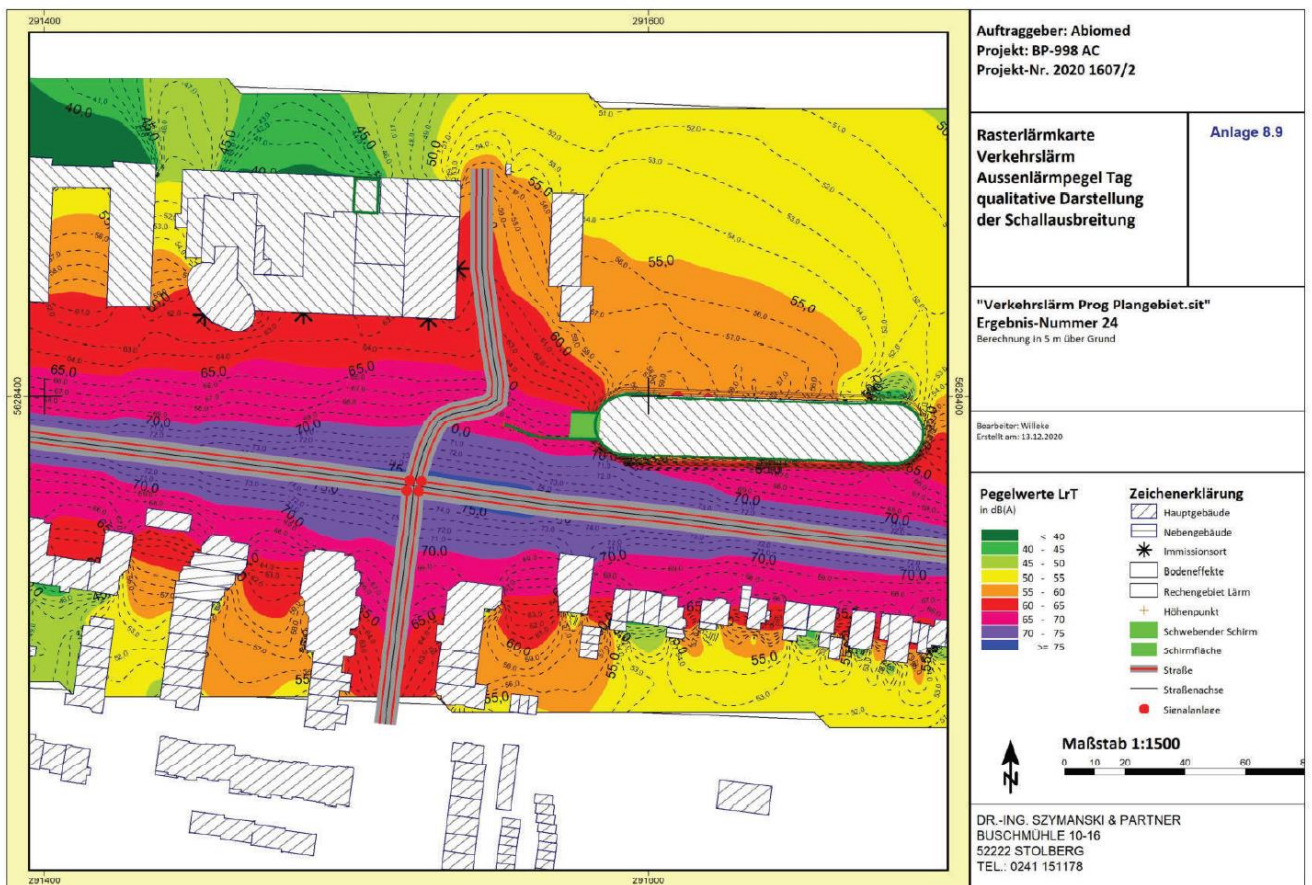
3. Lärmschutz

Das Plangebiet wird mit Lärm belastet. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

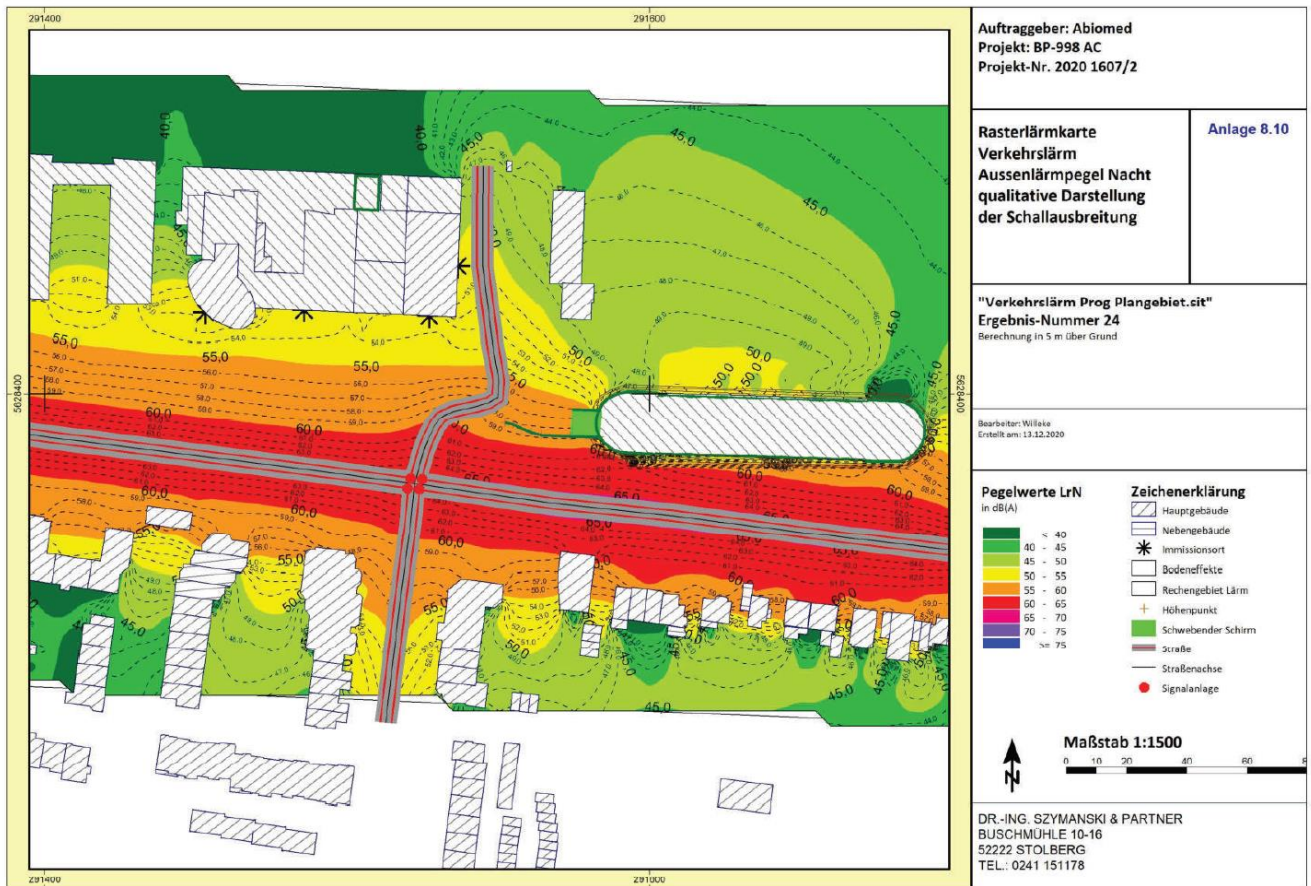
Zum Schutz vor Außenlärm sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von zu schützenden Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Für die Berechnung der Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der Außenlärmpegel in dB (A) für die Tag-Situation und die Nacht-Situation ermittelt.

Die Karten hierzu werden als Auszug des „Gutachten zu den Auswirkungen von Emissionen verbunden mit den zukünftig zu erwartenden Verkehrsgenerierungen und gewerblichen Aktivitäten im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 998 -Vaalser Straße / Neuenhofer Weg- in Aachen“ vom 13.12.2020 von Dr. Szymanski & Partner wie folgt dargestellt.

Tag-Situation: Außenlärmpegel L_r (Tag)



Nacht-Situation: Außenlärmpegel Lr (Nacht)



4. Flächen und Maßnahmen zum externen Ausgleich

Durch die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 ergeben sich keine Auswirkungen auf die Eingriffsbilanzierung und das errechnete Kompensationsdefizit. Das errechnete Kompensationsdefizit von 1.166 Punkten gemäß der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 998 wird extern ausgeglichen. Der externe Ausgleich erfolgt in der Gemarkung Aachen, Flur 78, Flurstück 304 und 400 tlw.



5. Schonung des Gehölzbestandes während der Bauphase

Während der Bauphase ist der zum Erhalt festgesetzte sowie der nicht anlagenbedingt zu entnehmende Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes inklusive seines Kronentraufbereichs auch zum Schutz des Wurzelbereichs mit einer Auszäunung zu versehen („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ gemäß DIN 18.920).

6. Umgang mit Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18915.

7. Umgang mit Bodenaushub

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.

8. Baufeldfreimachung

Baufeldfreimachungen sind aufgrund des Tötungsverbotes wildlebender europäischer Vogelarten nur außerhalb der Brutperiode im Zeitraum zwischen Ende August und Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

Die Abnahme der Metall-Attika am Bestandsgebäude hat im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar des Folgejahres zu erfolgen. Sollte dieses Bauzeitenfenster nicht eingehalten werden können sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der gemeldeten planungsrelevanten Fledermausarten zu ergreifen (z.B. das Abhängen der Attika mit Folie im Zeitraum Juni bis August, welche einen Ausflug aber keinen erneuten Einflug ermöglicht).

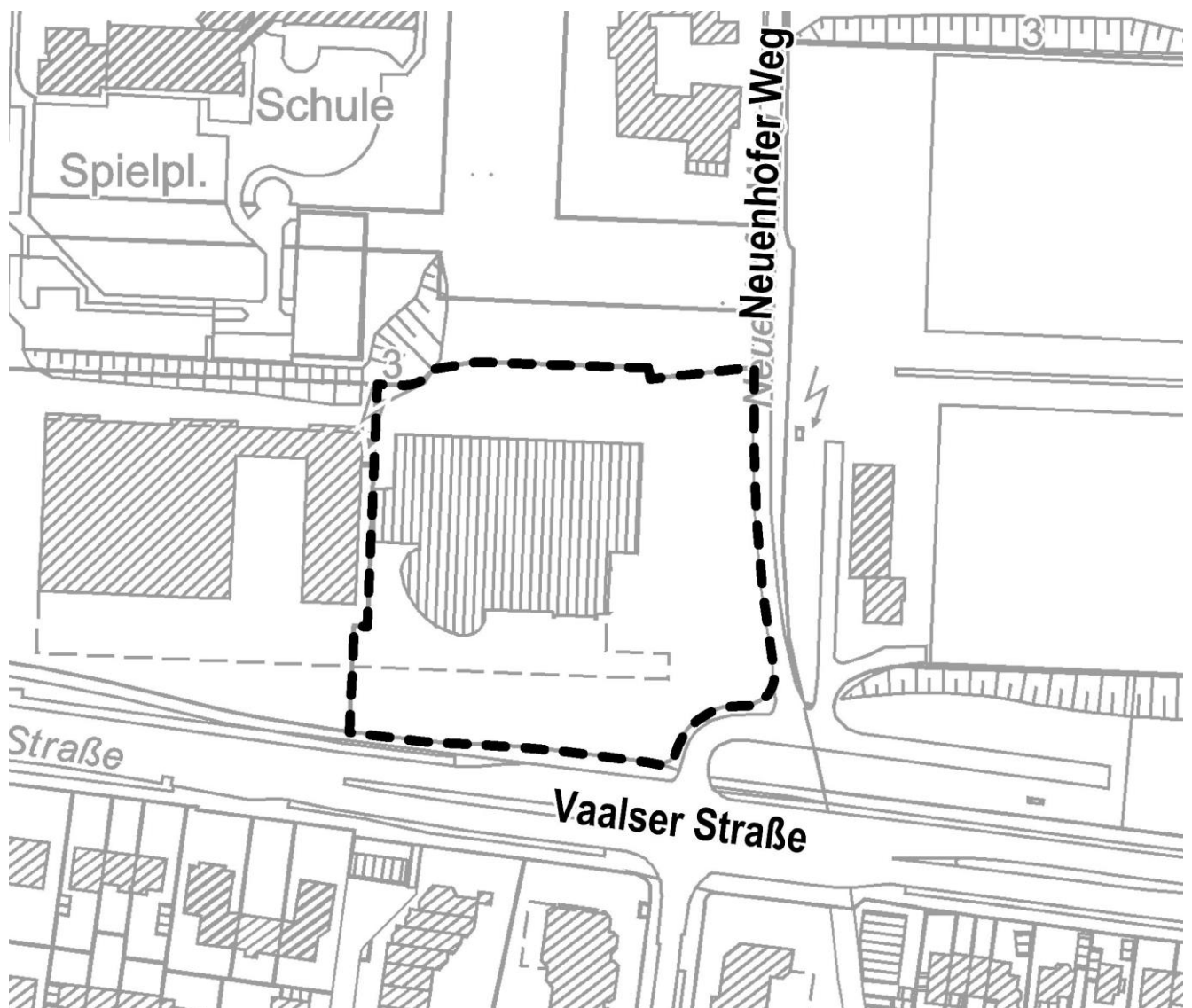
Begründung

zur I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg -

für den Bereich zwischen dem Grundstück Neuenhofer Weg 3 und dem Parkplatz der städtischen Sportanlage Neuenhofer Weg

im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg

zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.2	Landesplanerische Vorgaben	3
1.3	Regionalplan	3
1.4	Masterplan Aachen*2030.....	3
1.5	Flächennutzungsplan (FNP)	3
1.6	Landschaftsplan.....	4
1.7	Bestehendes Planungsrecht	4
2.	Anlass der Planung	4
3.	Ziel und Zweck der Planung	5
3.1	Ziel der Planung	5
3.2	Städtebauliches Konzept	5
3.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	6
3.3.1	Mindestanforderung.....	6
3.3.2	Standortwahl der Bebauung	6
3.3.3	Solare Wärme- und Energiegewinnung.....	7
3.3.4	Umgang mit Freiflächen.....	7
3.3.5	Umgang mit Niederschlagswasser	7
4.	Begründung der Festsetzungen	7
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.1.1	Höhe baulicher Anlagen	7
5.	Umweltbelange	9
5.1	Einleitung	9
5.2	Schutzgut Mensch	9
5.3	Schutzgut Tiere.....	9
5.4	Schutzgut Pflanzen	9
5.5	Schutzgut Fläche	9
5.6	Schutzgut Boden.....	10
5.7	Schutzgut Wasser	10
5.8	Schutzgut Luft und Klima	10
5.9	Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt.....	10
5.10	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	10
5.11	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	10
5.12	Grundlagen	11
5.13	Monitoring	11
5.14	Planverfahren.....	11
6.	Durchführungsvertrag	12

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 1,05 ha große Plangebiet befindet sich im Aachener Stadtteil Laurensberg. Es liegt ca. 700 m südlich der Uniklinik Aachen und besteht aus dem Flurstück 658, Flur 26, Gemarkung Laurensberg, 10.482 m².

Es wird begrenzt:

- Im Westen durch das Drei-Länder-Carrée mit 118 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit,
- im Norden durch eine Grün- und Ausgleichsfläche und einen schmalen Wasserlauf, der zur Regenwasserrückhaltung dient,
- im Osten durch den Neuenhofer Weg,
- im Süden durch die Vaalser Straße.

Nördlich des Plangebietes befinden sich mehrere soziale Einrichtungen. Dazu gehören eine Grundschule, ein Jugendheim, eine Kirche und zwei Kindertagesstätten, die Kinder- und Jugendpsychiatrie des Uniklinikums sowie die unter anderem vom Sportverein Westwacht 08 genutzten städtischen Sportanlagen. Südlich der Vaalser Straße, die die Aachener Innenstadt mit der westlich liegenden niederländischen Ortschaft Vaals verbindet, ist die Umgebung durch Wohnbebauung, bestehend aus Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern, geprägt. Auf Höhe des Pariser Rings befindet sich die 2018 neu eröffnete evangelische Genezareth-Kirche.

1.2 Landesplanerische Vorgaben

Der Landesentwicklungsplan des Landes NRW, veröffentlicht am 08.02.2017, stellt die Flächen des Plangebietes als Siedlungsraum entsprechend dem Stand der Regionalplanung vom 01.01.2016 dar.

1.3 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003, Stand 2015, stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Die beabsichtigte Planung entspricht dem geltenden Regionalplan.

1.4 Masterplan Aachen*2030

In seiner Sitzung im Dezember 2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Die Ergebnisse dieses Planes sind daher gemäß §1 (6) Nr. 11 BauGB im Sinne der gemeindlichen Selbstbindung als städtebauliche Entwicklungskonzeption in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Handlungsfeld Wirtschaft forciert dabei unter dem Gesichtspunkt „Moderne Wirtschaft auf erprobten Standorten“ die Sicherung und Fortentwicklung von Arbeitsplätzen, um so Aachen als Wissenschaftsstadt zu profilieren und Einheimische und Arbeitsplätze an die Stadt zu binden. Die vorliegende Planung kann aus den Zielsetzungen des Masterplanes Aachen*2030 abgeleitet werden.

1.5 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan AACHEN*2030, rechtskräftig seit dem 27.01.2022, stellt die Flächen des Plangebietes als „gemischte Baufläche“ dar. Der Großteil des Plangebietes ist mit der Darstellung „Belüftungsbahn Stadtklima“ überlagert.

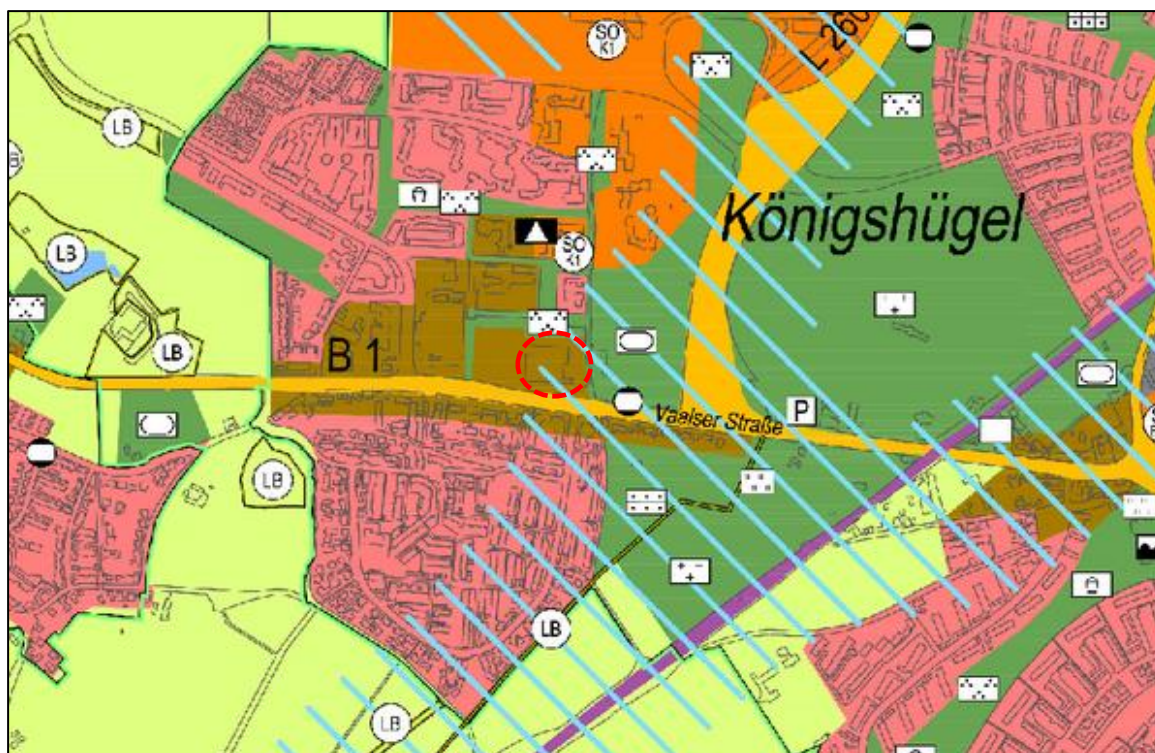


Abbildung 1: FNP AACHEN*2030 (mit Lage des Plangebiets)
Quelle: Stadt Aachen

1.6 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988. Auch im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Landschaftsplanes (Stand 2018) liegt das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches.

1.7 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 „Vaalser Straße / Neuenhofer Weg“, der seit dem 30.09.2022 rechtskräftig ist. Ziel der Planung war die Erweiterung des bestehenden Firmengebäudes in Richtung Norden und Osten, um zusätzliche Büro- und Produktionsflächen für das ansässige Medizintechnikunternehmen zu ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,8 fest sowie eine abweichende Bauweise, die der offenen Bauweise entspricht, jedoch darf die Längenbeschränkung von 50 m überschritten werden. Für die einzelnen Bereiche des Gebäudes werden auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Gebäudehöhen in m ü. NHN festgesetzt.

Die planungsrechtliche Sicherung der geplanten geringfügigen Gebäudeerweiterung soll über eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 erfolgen.

2. Anlass der Planung

Die Stadt Aachen hat gemeinsam mit dem Vorhabenträger Abiomed Europe GmbH zwischen August 2018 und September 2022 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 998 „Vaalser Straße / Neuenhofer Weg“), der am 23.06.2021 als Satzung beschlossen wurde und seit dem 30.09.2022 rechtskräftig ist.

Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 998 sind unter anderem die Gebäudehöhen. Im Rahmen der Ausarbeitung der Ausführungsplanung für den Erweiterungsbau des Produktionsgebäudes hat sich in einem Teilbereich des Gebäudes ein Konflikt mit diesen Höhenfestsetzungen ergeben:

Die Produktion der Vorhabenträgerin erfolgt in Reinräumen, an die höchste technische Ansprüche gestellt werden. Aufgrund der engen räumlichen Gegebenheiten auf dem Grundstück müssen diese Reinräume über mehrere Ebenen verteilt werden.

Die bisherige Planung, die als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998 diente, sah vor, dass der Wechsel von einem Reinraum zum anderen nur über die allgemein zugänglichen Treppenhäuser möglich war. Mitarbeiter*innen müssten sich so jeweils aus- und einschleusen, was immer auch mit dem Wechsel der Schutzkleidung verbunden ist. Jeder Eintritt in die Reinräume von außen ist mit der Gefahr des Eintrags von Verunreinigungen verbunden. Weiter ergeben sich bei jedem Reinraumwechsel zusätzliche zertifizierungstechnische Auflagen (Verpackung, Transport, additive Qualitätskontrollen), um das für die Produktqualifizierung erforderliche Reinheitsniveau einzuhalten. Dieser Wechsel der Produkte zwischen verschiedenen Reinräumen ist insbesondere kritisch bei der Fertigstellung der hier produzierten Herzpumpen und der finalen Qualifikation für humane Qualität. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, einen Wechsel zwischen verschiedenen Reinräumen auf ein Minimum zu reduzieren. Im aktuellen Bestandsgebäude konnte dieses Risiko so minimiert werden, dass die finale Qualifikation der Herzpumpen im selben Reinraum wie die Endmontage der Herzpumpen erfolgt. Dieses Konzept wurde bereits von den externen Zulassungsstellen und insbesondere der amerikanischen Zulassungsbehörde (Food and Drug Administration, FDA), die für die Zertifizierung und Zulassung der Produktionsstätten und der darin gefertigten Produkte zuständig ist, genehmigt.

Aus den Vorabstimmungen mit den Zertifizierungsstellen ergibt sich, dass aus Qualitäts-, Risikobeherrschungs- sowie aus Produktionshygienegründen die Qualifizierungsprozesse weiterhin in die Produktionsflächen integriert werden sollen und daher alle Reinraumflächen weiterhin auf eine zusammenhängende Reinraumfläche konzentriert werden müssen. Aufgrund der Größe der notwendigen Reinraumflächen müssen diese jedoch auf zwei Geschosse aufgeteilt werden. Daher ist jetzt geplant, die Reinräume und die Qualifizierungsprozesse durch ein eigenes im Reinraum integriertes Treppenhaus (weißes Treppenhaus) zu verbinden und die Reinräume auf nur zwei Geschosse zu konzentrieren. Dazu müsste in dem Teilbereich zwischen dem mittleren und dem östlichen Gebäuderiegel zusätzlich zu dem bisher zulässigen Sockelgeschoss eine weitere Ebene zugelassen werden. Damit lägen alle Reinräume im Sockelgeschoss und im 1. Obergeschoss in einem auch über die Etagen miteinander verbundenen Block. Da sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 998 sehr eng an den Vorgaben des Vorhabenplans orientiert, ist die Genehmigung eines zusätzlichen Geschosses aufgrund der festgesetzten Höhe nicht möglich.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel der Planung

Ziel der I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 ist es, über eine Anpassung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen die Anordnung der Reinräume so zu ermöglichen, dass sie auf zwei Ebenen über ein weißes Treppenhaus miteinander verbunden sind, und dass die Qualifizierungsprozesse entsprechend der Empfehlungen der FDA und weiterer Zulassungsbehörden in die Reinräume integriert werden können. Im Rechtsplan ist dazu neben der Anpassung der Gebäudehöhe um zusätzlich 4,05 m die Verschiebung einer Baugrenze um 1,50 m nach Norden sowie die Ergänzung einer zusätzlichen Baugrenze notwendig.

3.2 Städtebauliches Konzept

Das bestehende viergeschossige Firmengebäude ist mit seiner Längsseite zur Vaalser Straße hin ausgerichtet und bildet durch zwei rückwärtige Riegel eine U-Form mit einem zentralen Hof. Darunter liegt ein sockelartiges Untergeschoss (Produktion und Tiefgarage), das das nach Norden hin abfallende Gelände ausgleicht. Mit dem Bebauungsplan Nr. 998 wurde zur Unterbringung zusätzlicher Produktions- und Büroflächen eine Erweiterung des Gebäudes in Richtung Neuenhofer Weg planungsrechtlich ermöglicht. Durch eine Fortführung des vorderen Gebäuderiegels und die Ergänzung eines zusätzlichen fünfgeschossigen Riegels parallel zum Neuenhofer Weg entsteht ein zweiter Innenhof.

Innerhalb dieses Innenhofs sieht die fortgeschriebene Planung nun ein zusätzliches Geschoss vor, das der Verbindung der beiden Reinraumflächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss über ein eigenes Treppenhaus dienen soll.



Abbildung 2: Perspektive der Gebäuderückseite ohne / mit Erweiterung
Quelle: npb architekten

Weitere Änderungen und Auswirkungen auf die Hochbauplanung, die Erschließung und die Freianlagenplanung gegenüber der Vorhabenplanung zum Bebauungsplan Nr. 998 ergeben sich nicht.

3.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

3.3.1 Mindestanforderung

Ziel des Bebauungsplanes ist es unter anderem, Maßnahmen darzustellen, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie Maßnahmen, die der Anpassung der Flächennutzung (z.B. Vegetationsflächen) an den Klimawandel dienen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden im Wesentlichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 998 übernommen. Notwendige Maßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 998 dargestellt. Im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 werden die Auswirkungen der geänderten Planung gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Bebauung im Kapitel „Umweltbelange“ beschrieben und bewertet.

3.3.2 Standortwahl der Bebauung

Im Sinne von § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch soll die Wiedernutzbarmachung von Flächen im bebauten Innenbereich gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen bevorzugt zur baulichen Entwicklung genutzt werden. Durch die Änderung des vorliegenden Baurechts für einen bestehenden Firmensitz im bebauten Innenbereich, mit dem Ziel die internen Betriebsabläufe zu optimieren und dem Betrieb damit langfristige Entwicklungen an diesem Standort zu ermöglichen, wird dieser Vorgabe entsprochen.

3.3.3 Solare Wärme- und Energiegewinnung

Über den Bebauungsplan Nr. 998 werden keine Flächen für die solare Wärme- und Energieversorgung festgesetzt, Solar- und Photovoltaikanlagen werden jedoch zugelassen, so dass grundsätzlich eine Nutzung möglich ist. Dies wird durch die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 unverändert beibehalten. Der Teilbereich des Baufensters, auf den sich die Änderung bezieht, wird südlich durch einen ca. 7,0 m höheren Gebäudeteil begrenzt, so dass die Dachflächen voraussichtlich stark verschattet sind und eine solare Nutzung in diesem Bereich unwahrscheinlich ist. Durch die Anhebung der Gebäudehöhe und die Rücknahme der Zulässigkeit von technischen Aufbauten in diesem Bereich wird die Situation gegenüber dem Bestand jedoch grundsätzlich verbessert.

3.3.4 Umgang mit Freiflächen

Durch die Inhalte der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 werden keine zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht, eine Inanspruchnahme zusätzlicher Freiflächen erfolgt nicht.

3.3.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebietes wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 998 geregelt. Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Kläranlage Soers, die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem durch einen Anschluss an den vorhandenen Kanal im Neuenhofer Weg / der Vaalser Straße.

Durch die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 ergeben sich keine Veränderungen des Versiegelungsanteils im Plangebiet oder sonstige Veränderungen, die Auswirkungen auf die Niederschlagswasserbeseitigung hätten.

4. Begründung der Festsetzungen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998 wurde die Erweiterung eines Betriebsstandortes inklusive eines Parkhauses zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze am Neuenhofer Weg planungsrechtlich gesichert. Der Plan trifft zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes unter anderem Festsetzungen bezüglich

- des inneren Erschließungskonzeptes,
- der überbaubaren Grundstücksflächen,
- der äußeren Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Höhe, Kubatur und Dachform,
- der Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Zur langfristigen Sicherung und Entwicklung des Standortes und zur Gewährleistung sinnvoller Betriebsabläufe innerhalb des Baukörpers müssen mit der I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 für einen Teilbereich die Festsetzungen bezüglich der äußeren Gestaltung des Gebäudes hinsichtlich Höhe und Kubatur angepasst werden. Die sonstigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 bleiben unverändert und werden für den Änderungsbereich in die I. Änderung übernommen. Im Folgenden werden nur die Änderungen begründet.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Höhe baulicher Anlagen

Als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998 wurde die Hochbauplanung bis zur Entwurfsplanung (ca. Leistungsphase 3) erarbeitet und in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den darin festgelegten Gebäudehöhen und haben diese mit geringem Spielraum übernommen.

Bei der Erarbeitung der Ausführungsplanung (Leistungsphase 5) hat sich gezeigt, dass mit diesen Höhenfestsetzungen ein optimaler interner Betriebsablauf nicht erreicht werden kann, da eine direkte Verbindung der Reinraumflächen, die sich über das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss verteilen, nicht möglich ist.

Um zukünftig eine direkte Verbindung der Reinnräume über eine eigene Reinraumtreppe zu ermöglichen, wird für einen Teilbereich zwischen dem mittleren und dem östlichen Gebäuderiegel die festgesetzte Gebäudehöhe angepasst. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für den gesamten Bereich des Sockelgeschosses eine maximale Gebäudehöhe von 221,60 m ü. NHN fest. Mit der I. Änderung soll diese für den Teilbereich zwischen den Gebäuderiegeln um 4,05 m auf 225,65 m ü. NHN angehoben werden, wodurch ein zusätzliches Geschoss möglich wird. Zusätzlich wird die südlich an diesen Bereich angrenzende Baugrenze um 1,50 m nach Norden verschoben, so dass auf einer kleinen Fläche die zulässige Gebäudehöhe von derzeit 221,60 m ü. NHN auf 232,60 m ü. NHN erhöht wird.

Von der Anhebung der Fläche auf 225,65 m ü. NHN bzw. 232,60 m ü. NHN gehen keine negativen Auswirkungen auf die Gestaltung des Gebäudes und das Ortsbild aus, da diese weiterhin deutlich niedriger liegt als die westlich, südlich und östlich angrenzenden Bauflächen mit Höhen von 232,60 m ü. NHN bzw. 237,50 m ü. NHN, die den Änderungsbereich in Richtung Vaalser Straße, Neuenhofer Weg sowie Drei-Länder-Carrée verdecken. Durch das deutliche Zurücktreten der Fläche von der nördlichen Baugrenze und aufgrund des angrenzenden dichten Baumbestandes kann auch in Richtung Norden eine Einsehbarkeit ausgeschlossen werden.

Überschreitungen durch nutzungsbedingte Anlagen, die der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, werden über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 nur in den mit „TA“ gekennzeichneten Bereichen zugelassen. Dies betrifft auch den Bereich der geplanten Änderung. Durch die Anhebung der Gebäudehöhen und eine damit verbundene höhere Lage der technischen Anlagen in diesem Bereich könnten sich Veränderungen in Hinblick auf Schallemissionen ergeben. Um dies zu verhindern, wird die Zulässigkeit von Überschreitungen durch diese Anlagen für den Bereich zurückgenommen.

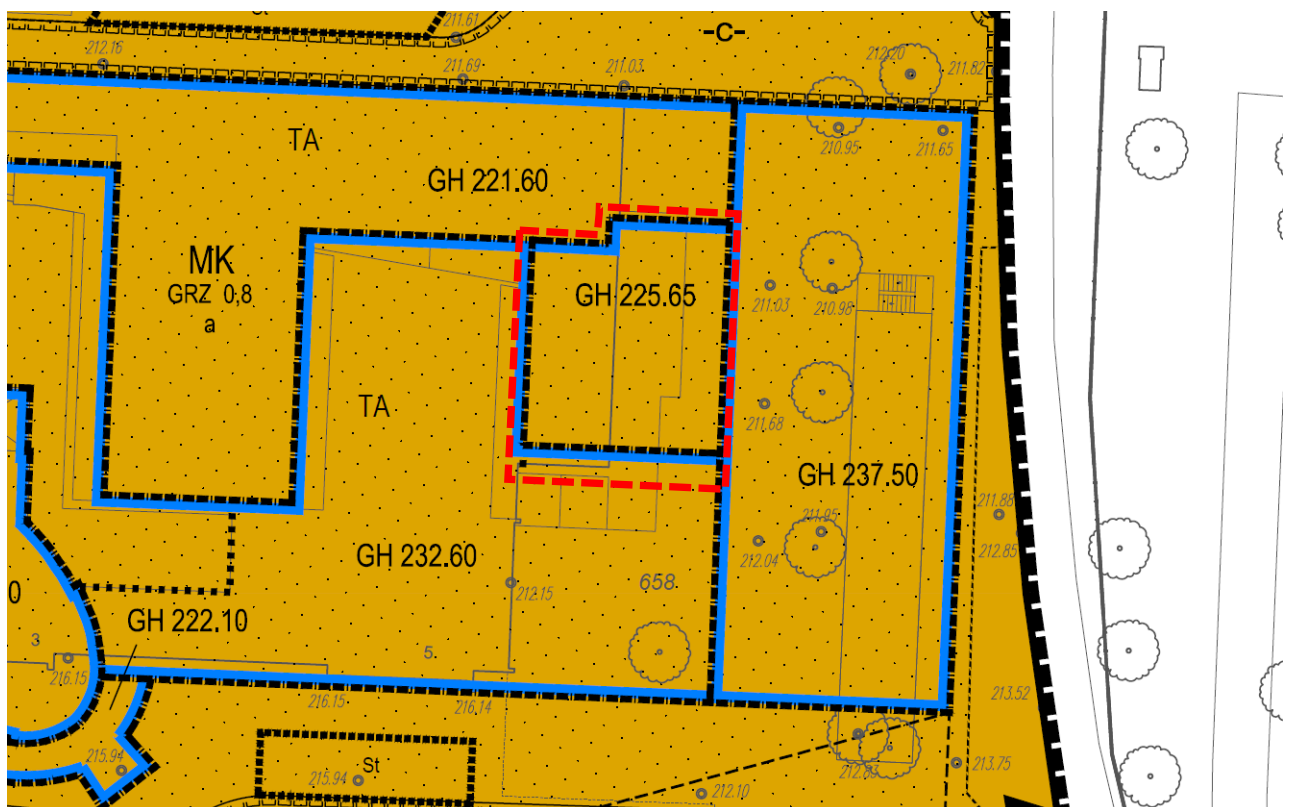


Abbildung 3: Ausschnitt Rechtsplan mit Darstellung des geänderten Bereiches

5. Umweltbelange

5.1 Einleitung

Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann daher auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB, und die Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, verzichtet werden.

Obwohl von der Umweltprüfung abgesehen werden kann, müssen im Sinne einer nachhaltigen Gebiets- und Projektentwicklung die Umweltbelange geprüft und gegebenenfalls eine Reduzierung der umweltrelevanten Auswirkungen vorgenommen werden. Im Folgenden werden ein kurzer Überblick und eine erste Einschätzung zu den Schutzgütern gegeben:

5.2 Schutzgut Mensch

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 wurden ein Verkehrsgutachten und ein Schallgutachten erarbeitet, die zu dem Ergebnis kommen, dass durch das Vorhaben zwar ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ausgelöst wird, durch die Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen, die über den Bebauungsplan Nr. 998 gesichert sind, jedoch keine negativen Auswirkungen aus Verkehrslärm oder anlagenbezogenem Lärm auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen ausgelöst werden.

Durch die Anpassung der zulässigen Gebäudehöhe für einen Teilbereich des Gebäudes werden ca. 255 m² zusätzliche Reinraumflächen ermöglicht, woraus sich ein zusätzlicher Bedarf von ca. 5 notwendigen Stellplätzen ergibt. In dem östlich angrenzenden geplanten Parkhaus, das über den Bebauungsplan Nr. 998 ebenfalls planungsrechtlich gesichert ist, wurden in der bisherigen Planung bereits einige Stellplätze mehr geplant, als für das Vorhaben bauordnungsrechtlich notwendig sind. Da das Verkehrsgutachten und Schallgutachten alle geplanten Stellplätze berücksichtigt hat, haben die zusätzlichen notwendigen Stellplätze keine Auswirkungen auf die Ergebnisse der Gutachten.

Für den Teilbereich des Baukörpers, auf dem die Erweiterung um ein zusätzliches Geschoss mit einer Höhe von ca. 4,0 m geplant ist, lässt der Bebauungsplan Nr. 998 technische Anlagen auf der Dachfläche zu. Da sich durch die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe weitere bzw. andere Schallabstrahlungen ergeben könnten, wird die Zulässigkeit der technischen Anlagen für diesen Teilbereich mit der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 zurückgenommen. Aus der Änderung resultierende negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

5.3 Schutzgut Tiere

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 wurde eine Artenschutzvorprüfung (ASP I) erstellt. Diese kommt zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen für alle erfassten Vogelarten und potenziell vorkommende Fledermausarten der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 I BNatSchG bei Realisierung des Vorhabens ausgeschlossen werden kann. Die Vermeidungsmaßnahmen wurden als Hinweise in die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 998 aufgenommen und werden im Rahmen der I. Änderung beibehalten. Durch die Erweiterung des geplanten Gebäudes um ein zusätzliches Geschoss im Innenbereich zwischen den umliegenden, deutlich höheren Gebäudeteilen, können keine zusätzlich ausgelösten negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere erkannt werden.

5.4 Schutzgut Pflanzen

Mit der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 wird ausschließlich die zulässige Höhe für eine Fläche angepasst, die im Bebauungsplan Nr. 998 bereits als überbaubare Fläche ausgewiesen ist. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen und Grünstrukturen über die mit dem Bebauungsplan Nr. 998 bereits planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe hinaus erfolgt nicht, Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind daher nicht zu erwarten.

5.5 Schutzgut Fläche

Mit der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 wird ausschließlich die zulässige Höhe für eine Fläche angepasst, die im Bebauungsplan Nr. 998 bereits als überbaubare Fläche ausgewiesen ist. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher

unversiegelten Flächen über die mit dem Bebauungsplan Nr. 998 bereits planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe hinaus erfolgt nicht, Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher nicht zu erwarten. Eine Anpassung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht notwendig.

5.6 Schutzgut Boden

Mit der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 wird ausschließlich die zulässige Höhe für eine Fläche angepasst, die im Bebauungsplan Nr. 998 bereits als überbaubare Fläche ausgewiesen ist. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen über die mit dem Bebauungsplan Nr. 998 bereits planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe hinaus erfolgt nicht, Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher nicht zu erwarten.

5.7 Schutzgut Wasser

Mit der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 wird ausschließlich die zulässige Höhe für eine Fläche angepasst, die im Bebauungsplan Nr. 998 bereits als überbaubare Fläche ausgewiesen ist. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen über die mit dem Bebauungsplan Nr. 998 bereits planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe hinaus erfolgt nicht. Da der Versiegelungsgrad nicht erhöht wird, sind Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.

5.8 Schutzgut Luft und Klima

Das Firmengebäude liegt in westlicher Randlage des Dorbachtals. Die hier liegende Kaltluftströmung fließt aus Richtung Süden vom Vaalser Berg aus kommend nach Norden in Richtung Dorbachtal / Laurensberg. Da der geänderte Bereich mit einer Gebäudehöhe von zukünftig maximal 225,65 m ü. NHN weiterhin ca. 7,0 m niedriger ist als die westlich und südlich liegenden Gebäudeteile mit einer maximalen Gebäudehöhe von 232,60 m ü. NHN, werden durch die Änderung keine Störungen der vorliegenden Luftströmungen erzeugt. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind nicht zu erwarten.

5.9 Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt

Mit der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 wird ausschließlich die zulässige Höhe für eine Fläche angepasst, die im Bebauungsplan Nr. 998 bereits als überbaubare Fläche ausgewiesen ist. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen über die mit dem Bebauungsplan Nr. 998 bereits planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe hinaus erfolgt nicht, so dass es nicht zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Grünstrukturen kommt.

5.10 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der an das Plangebiet angrenzende Gutshof ist als Baudenkmal Nr. 1336 in die Denkmalliste der Stadt Aachen eingetragen. Durch die Planung ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Denkmal, da sich die Gebäudeerweiterung optisch in das Gebäude einfügt und der Baukörper nicht näher an das Denkmal herantritt. Zwischen dem Plangebiet und dem Gutshof liegt eine Fläche mit dichtem Baumbestand, so dass Blickbeziehungen weitestgehend ausgeschlossen sind. Weitere Baudenkmäler oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen über die mit dem Bebauungsplan Nr. 998 bereits planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe hinaus erfolgt nicht, so dass keine zusätzlichen Auswirkungen auf mögliche Bodendenkmäler erzeugt werden. Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

5.11 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Bei der Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind nicht notwendig.

Nullvariante

Bei Nichtumsetzung der Planung bleiben die vorhandenen Strukturen im Plangebiet zunächst erhalten. Es ergeben sich weder Verschlechterungen noch Verbesserungen für den Zustand der Umwelt. Die Vorhabenträgerin könnte ihren Firmensitz im Rahmen der planerischen Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 nur bedingt und mit erheblichen betriebsablauftechnischen Nachteilen erweitern, wodurch die Produktionskapazitäten signifikant beschränkt würden.

Alternativplanung

Die Änderung dient der Verbesserung von Betriebsabläufen innerhalb des teilweise bereits im Bestand vorhandenen bzw. über den Bebauungsplan Nr. 998 planungsrechtlich gesicherten Baukörpers. Eine Alternativprüfung ist daher nicht möglich.

5.12 Grundlagen

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 998 wurden die folgenden Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse im Umweltbericht berücksichtigt wurden. Die Gutachten wurden ebenfalls im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplans zur Bewertung der Auswirkungen auf die Umweltbelange genutzt:

- Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (FBA), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Vaalser Straße / Neuenhofer Weg, Aachen, raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 17.09.2019
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, raskin, Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 09.12.2020
- Gutachten 2020 1607/2 zu den Auswirkungen von Emissionen verbunden mit den zukünftigen zu erwartenden Verkehrsgenerierungen und gewerblichen Aktivitäten im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 998 „Vaalser Straße / Neuenhofer Weg“ in Aachen, Dr.-Ing. Szymanski & Partner, Stand 13.12.2020
- Verkehrsgutachten im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) zur Erweiterung des Standortes der ABIOMED Europe GmbH am Neuenhofer Weg in Aachen, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Stand August 2020
- Konzept zur entwässerungstechnischen Erschließung des Erweiterungsbaus der Abiomed Europe GmbH Vorabzug, Tuttahs & Meyer Ingenieurgesellschaft für Wasser-, Abwasser- und Energiewirtschaft mbH, Stand Mai 2020

5.13 Monitoring

Nachteilige erhebliche Umwelteinwirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können, da die Stadt Aachen derzeit kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem betreibt, nicht permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Aachen ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

Die erheblichen Umweltauswirkungen auf die Umwelt durch die Durchführung der Planung werden daher im Rahmen der allgemeinen Umweltüberwachung unter Einbeziehung von Fachbehörden überprüft. Hierbei ist der Austausch von relevanten Informationen zwischen den Fachbehörden und der Stadt gewährleistet. Sollten unerwartete Umweltauswirkungen auftreten, werden diese frühzeitig ermittelt und mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt.

5.14 Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches. Mit der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 soll für einen Teilbereich das bestehende Baurecht durch die Anpassung von zwei Gebäudehöhen angepasst werden. Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan wird als Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

6. Durchführungsvertrag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998 wurde zwischen der Stadt Aachen und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, der unter anderem Regelungsinhalte zu den folgenden Themen beinhaltet:

- Die Übernahme der Bauaufgabe und der Herstellungskosten für das Parkhaus (auch städtische Ebene) durch den Vorhabenträger
- Herstellung und Übernahme der Kosten für durch die Planung eventuell ausgelöste Änderungen an der Verkehrsfläche des Neuenhofer Weges durch den Vorhabenträger
- Übernahme der Kosten zur Umlegung der Gasleitung der Regionetz GmbH durch den Vorhabenträger und Sicherung der Flächen durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers
- Sicherung der grundlegenden Gestaltungsmerkmale des Bauvorhabens
- Sicherung der Strömungsdurchlässigkeit des Parkhauses
- Durchführung einer archäologischen Baubegleitung während der Baumaßnahme
- Sicherung von externen Kompensationsmaßnahmen für den Biotopverlust von 1.166 Wertpunkten

Durch die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 998 ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen der Vertragsinhalte, sondern ausschließlich ein redaktioneller Austausch der Vertragsanlagen.

STADT AACHEN

I. Änderung Bebauungsplan Nr. 998

vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

Vaalse Straße / Neuenhofer Weg
Vorhaben- und Erschließungsplan

Beigefügt ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan:
- Ansichten und Schnitte
- Perspektiven



Legende

- Neubau
- Bebauung gem. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 998
- Bestand
- Geltungsbereich
- Angabe Geschossigkeit
- Bäume Bestand und Planung gem. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 998

1 : 500

GEMARKUNG Laurensberg
FLUR 26

Dieser "Vorhaben- und Erschließungsplan" ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen am den Bebauungsplan Nr. 998 I. Änderung als Satzung beschlossen hat. Es wird bestätigt, dass der oben genannte "Vorhaben- und Erschließungsplan" den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den

Oberbürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN NR.

998 I.Änd.

Vaalse Straße/Neuenhofer Weg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 998 I. Änderung

- Vaalser Straße / Neuenhofer Weg-

Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan



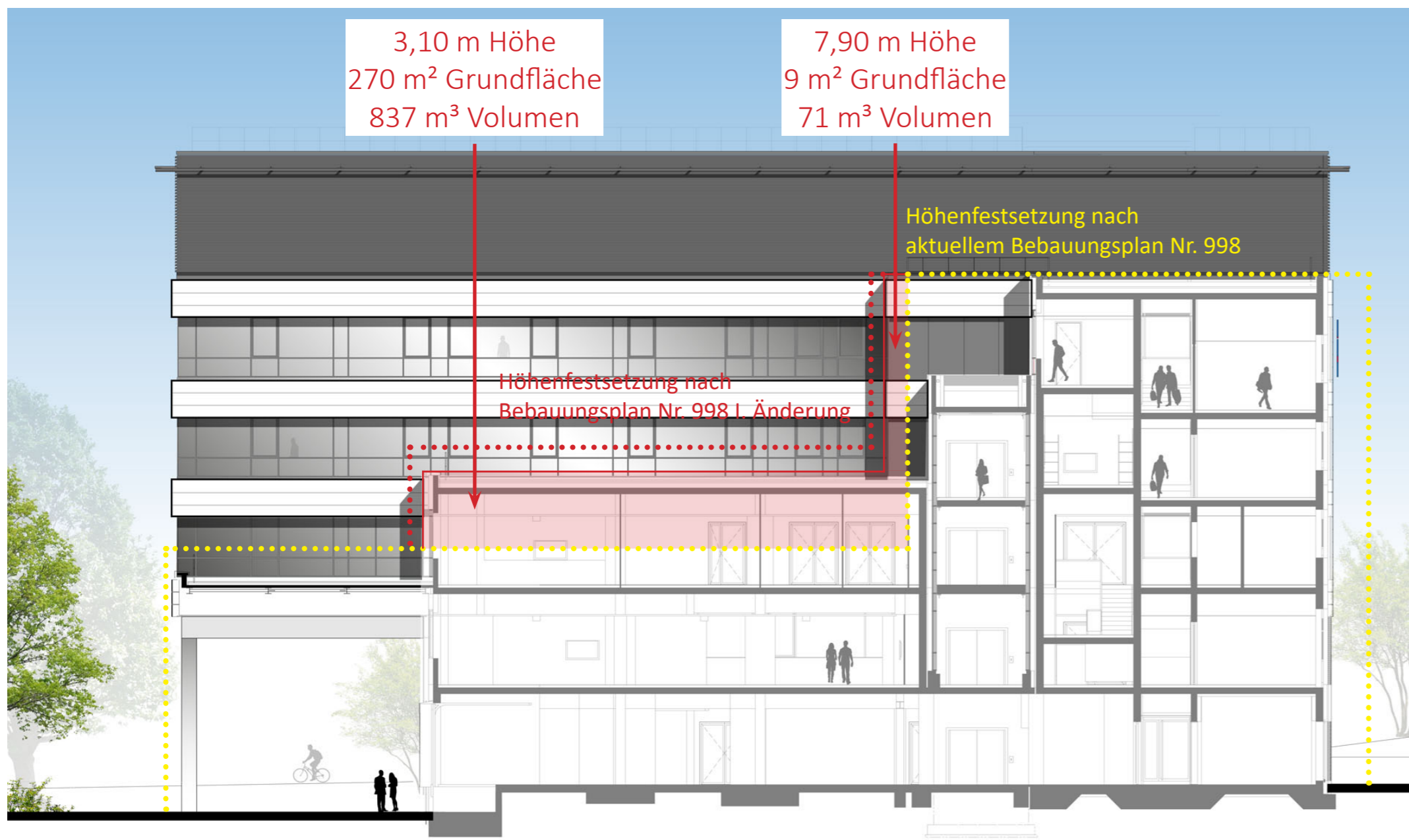
Perspektive Gebäuderückseite - Nord | ohne Erweiterung



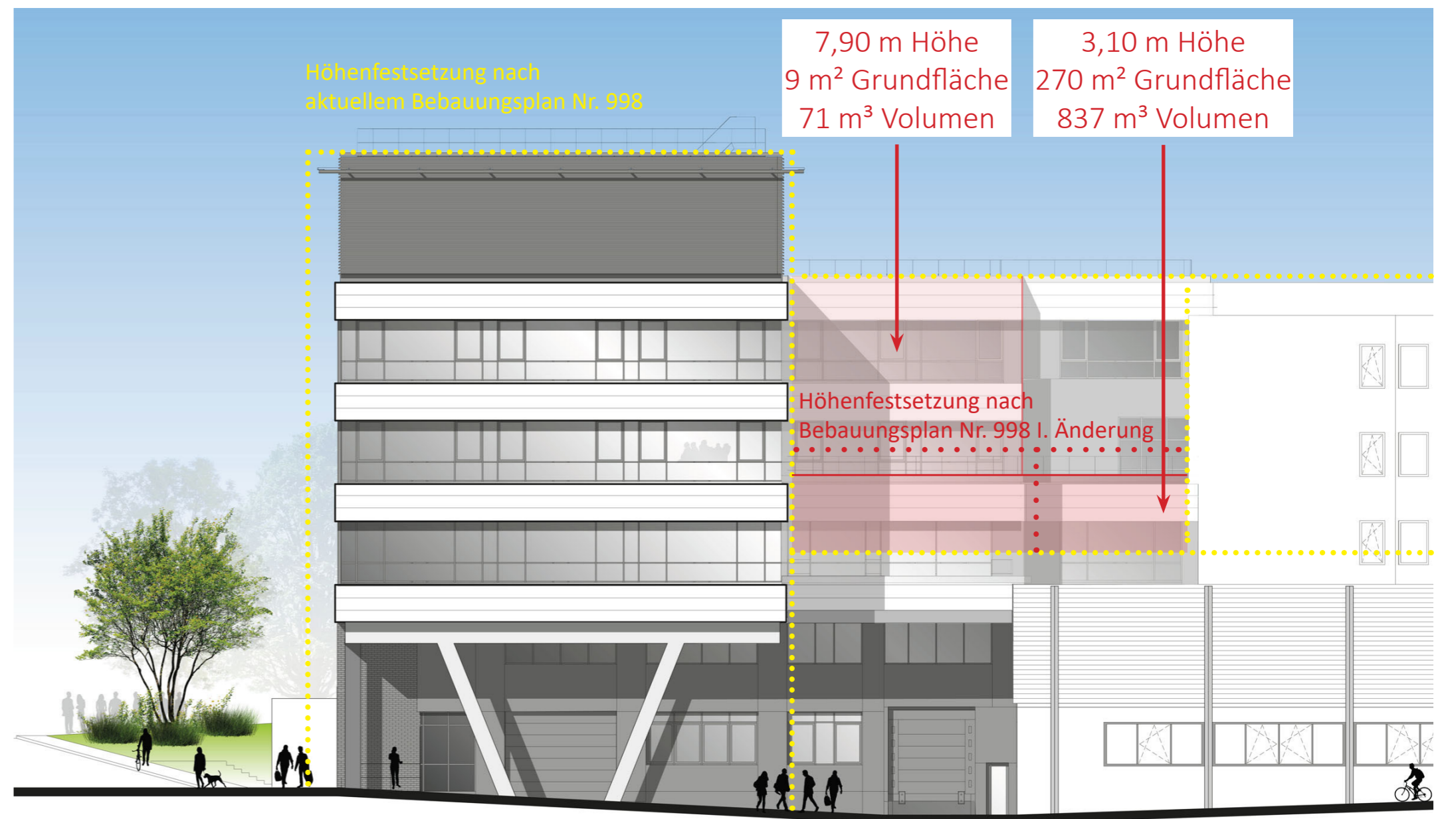
Perspektive Gebäuderückseite - Nord | mit Erweiterung



Perspektive Gebäuderückseite - Nordwest | mit Erweiterung

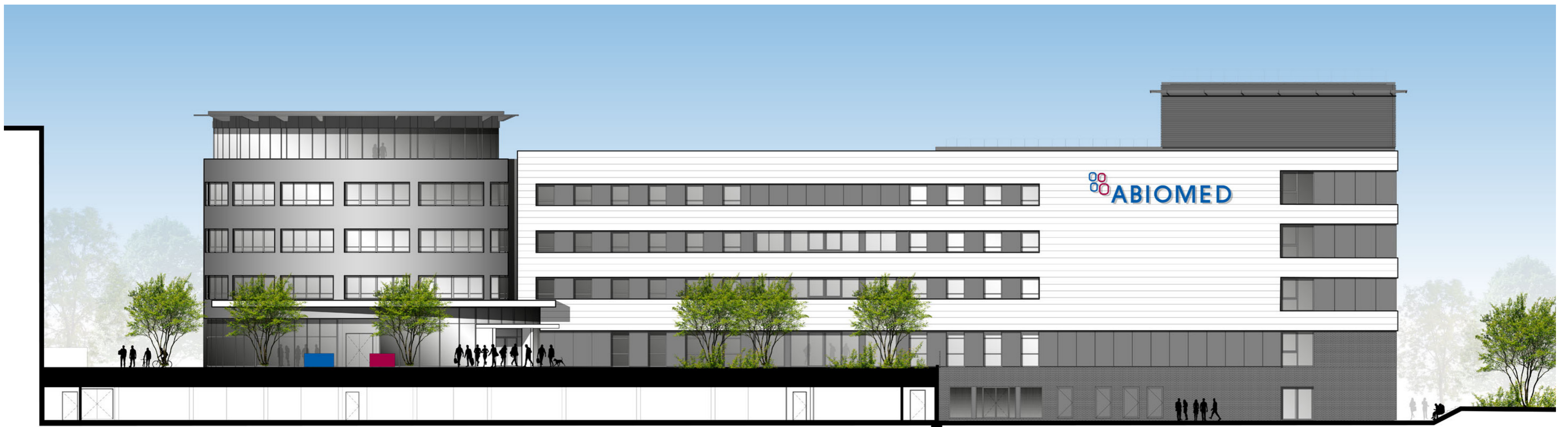


Ansicht West - Schnitt Erweiterung | Maßstab 1:200



Ansicht Gebäuderückseite - Nord | Maßstab 1:200

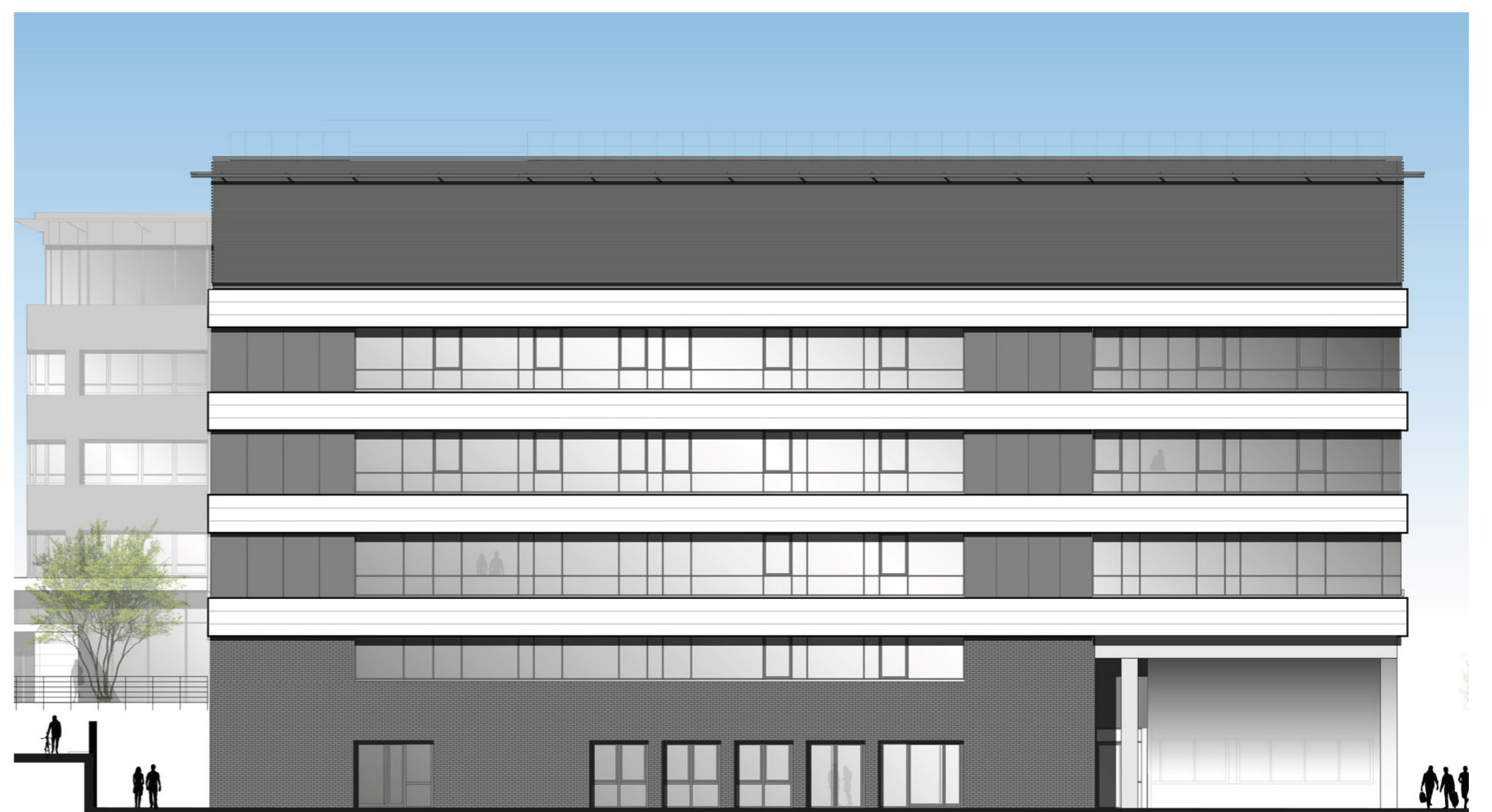
Unverändert entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 998:



Ansicht Vaalser Straße - Süd | Maßstab 1:200



Perspektive Ecke Vaalser Straße / Neuenhofer Weg- Südost | Hauptansicht



Ansicht Neuenhofer Weg - Ost | Maßstab 1:200