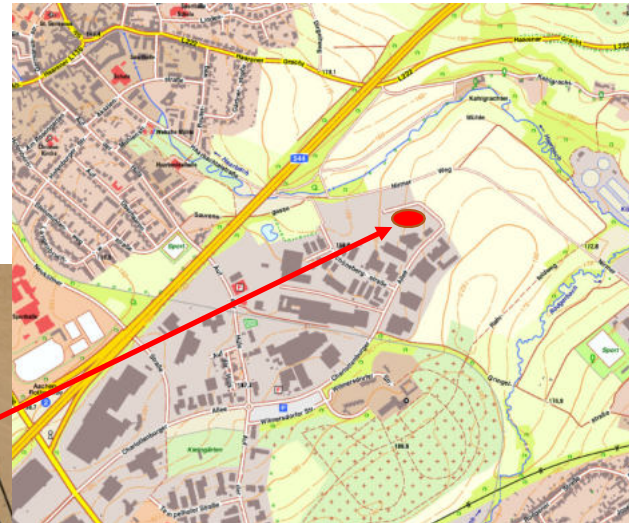


Gewerbefläche mit Konzeptverfahren Charlottenburger Allee



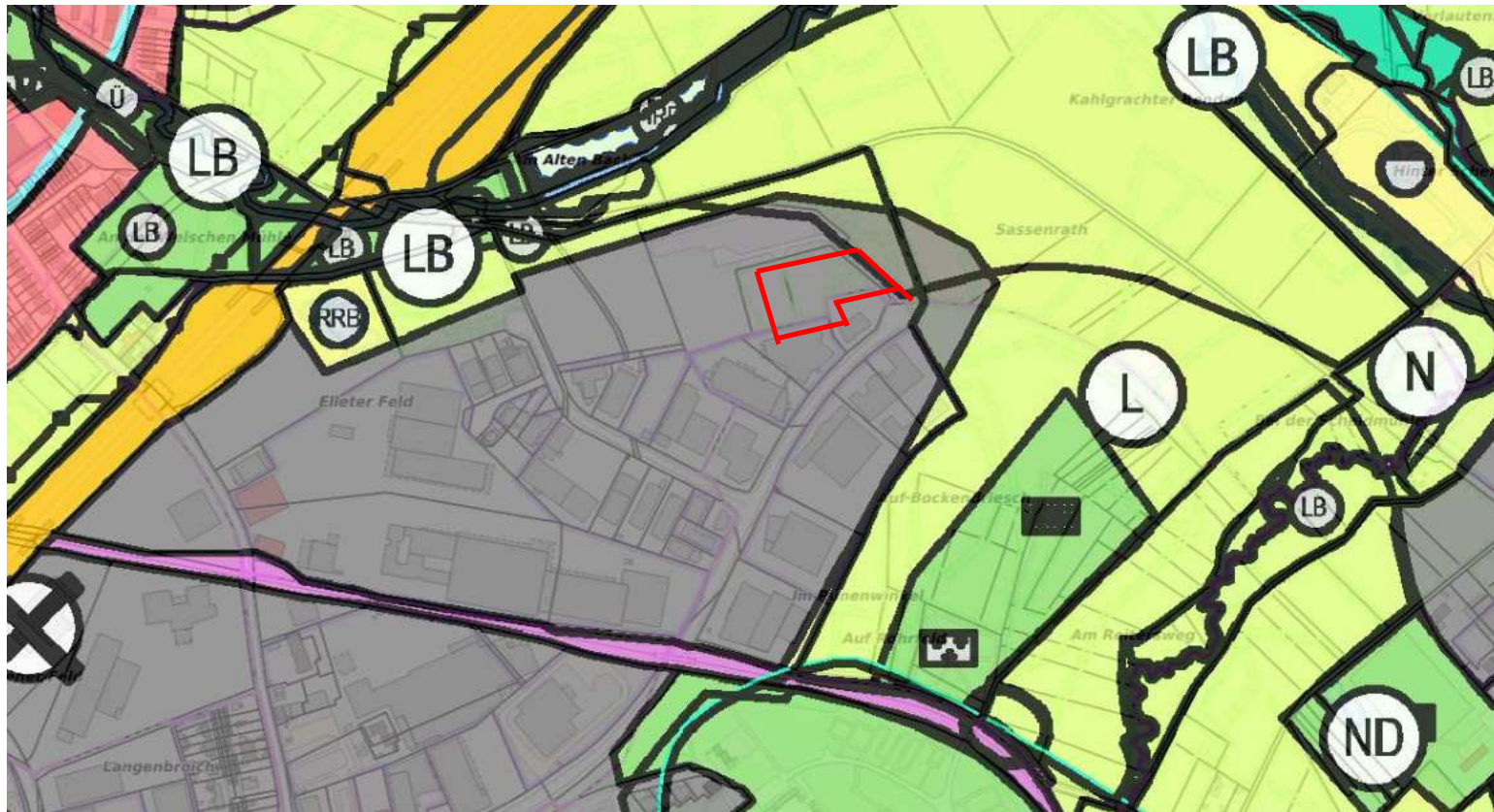
Gewerbefläche mit Konzeptverfahren Charlottenburger Allee

Gewerbegebiet / -grundstück:	Auf der Hüls / Charlottenburger Allee
Grundstücksdaten:	Gemarkung Haaren, Flur 25, Flurstück 634 und 635
Besonderheiten / Merkmal:	Gewerbegrundstück am Ende der Charlottenburger Allee / Privatstraße
Grundstücksgröße:	6. 981 m ² (im Mittel 115 m breit, 65 m tief)
mögliche Nutzung:	Gewerbefläche
mögliche Geschossigkeit:	Max. bauliche Höhe über den BP vorgegeben
FNP 2030:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungsplan / Planungsrecht:	BP 922 Charlottenburger Allee / Elleter Feld
Planungsrechtliche Beurteilung:	Bebauung nach den Bestimmungen des BP 922
Auflagen / Einschränkungen:	Nähe zum Haarbachtal (Landschaftsraum, Kaltluftabflussraum) Zufahrt über private Erschließungsstraße (devolo AG) Nach Westen hin stark fallendes Grundstück



Gewerbefläche mit Konzeptverfahren Charlottenburger Allee

**Stadt
Aachen**



FNP 2030:

Gewerbliche Baufläche

aber:

Die Erweiterung der Gewerbeflächen im Osten gelten als erheblich für das Grundwasser, sehr erheblich für das Stadtklima

-> Erweiterung ist Kompromiss

Belüftungsbahn Stadtklima und nahegelegene Grünzüge sowie das angrenzende Haarbachtal sind weitere wichtige Kriterien in der Beurteilung

Gewerbefläche mit Konzeptverfahren Charlottenburger Allee

**Stadt
Aachen**

Höhenlage des Grundstückes:

Starkes Gefälle des Grundstücks in Nord-West-Richtung

Steiles Gelände mit bis zu 12 Metern Höhenunterschied



Gewerbefläche mit Konzeptverfahren Charlottenburger Allee

**Stadt
Aachen**



Nachbar devolo AG:

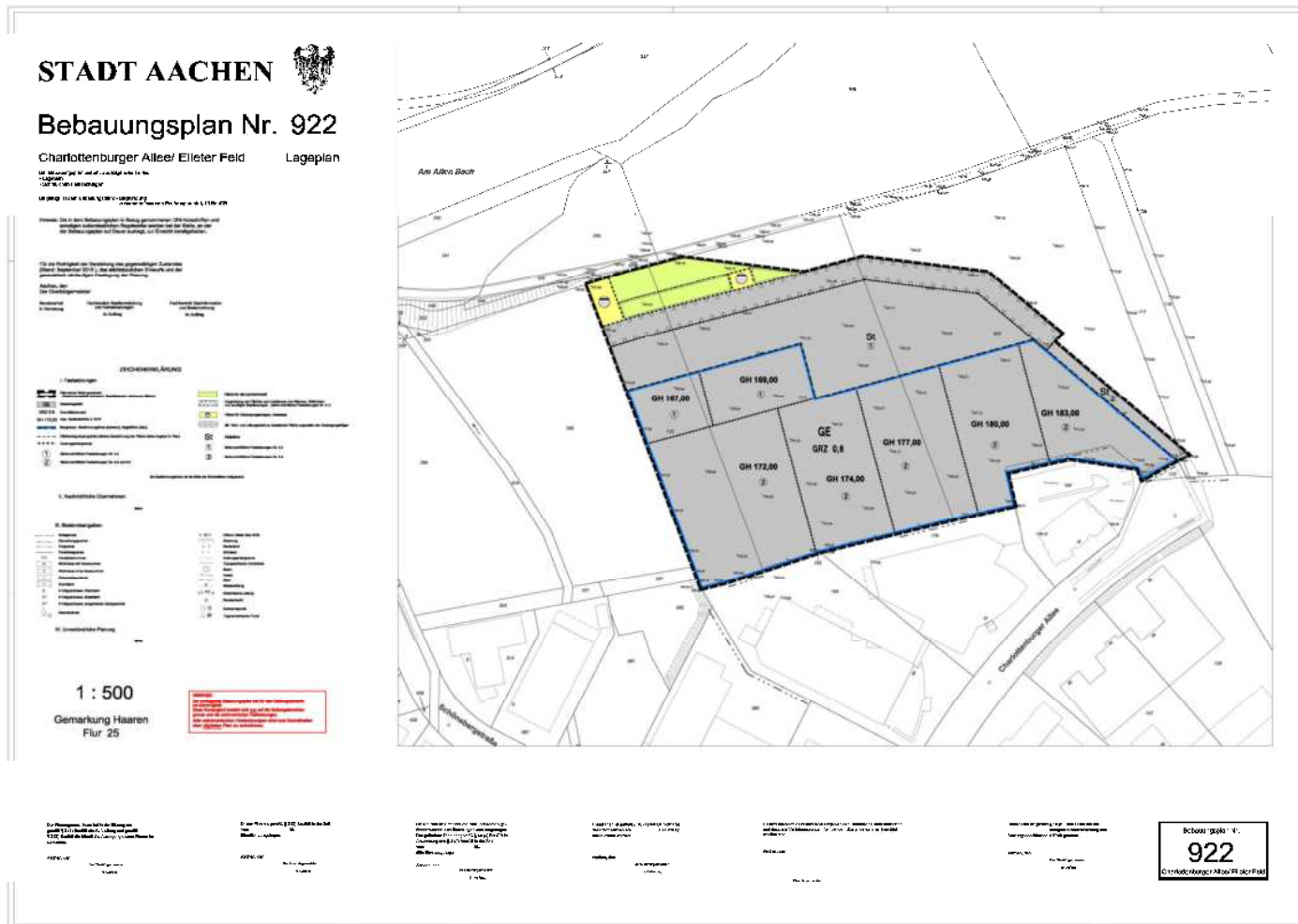
Private Zufahrtsstraße

Zufahrtsstraße zum Grundstück
als private Zufahrt im Eigentum
der devolo AG

-> Mitbenutzung durch den
Erwerber des
Gewerbegrundstücks

-> devolo AG möchte alle bereits
ausgebauten Stellplätze selbst
nutzen.

Gewerbefläche mit Konzeptverfahren Charlottenburger Allee

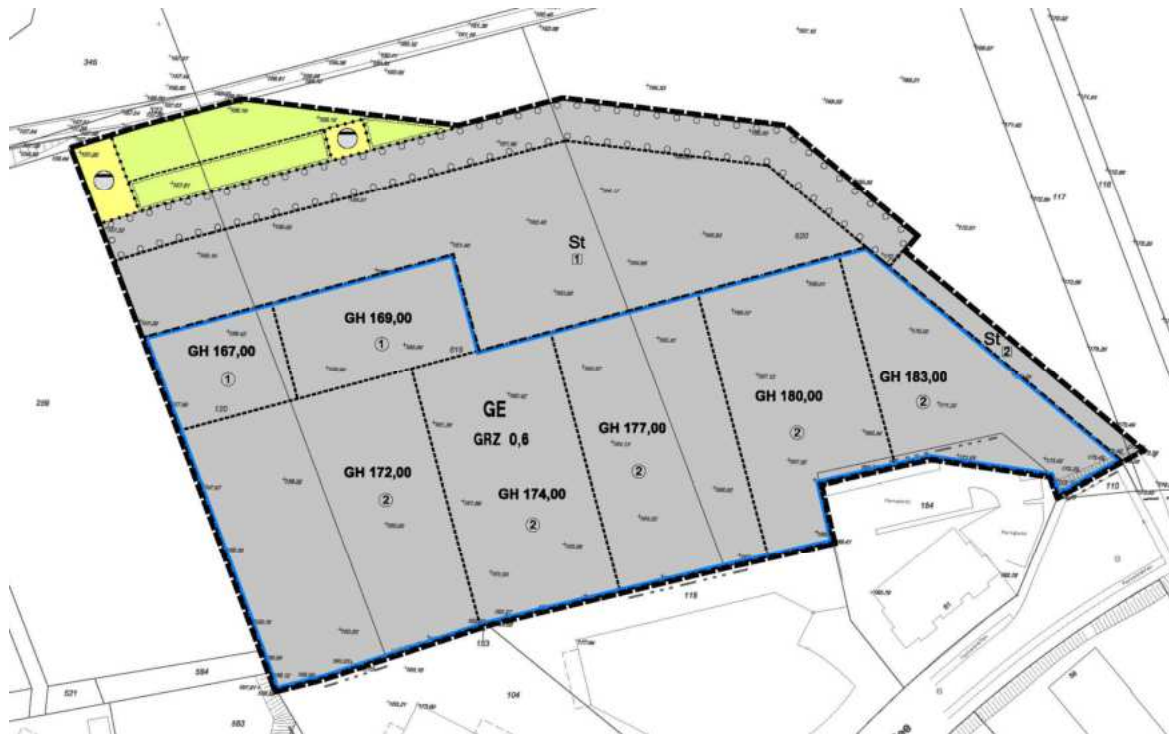


Bebauungsplan 922:

Charlottenburger Allee / Elleter Feld

- Gewerbegebiet
- GRZ 0,6 (für Hauptkörper)
- bis 0,8 für Stellplätze, Zufahrt möglich
- Festsetzung maximaler Gebäudehöhen
- Großzügige Baugrenze

Gewerbefläche mit Konzeptverfahren Charlottenburger Allee



BP schließt gewisse Betriebsarten aus:

- Genehmigungspflichtige Anlagen nach 4. BImSchV
- Bordelle, Vergnügungsstätten, Spielhallen, Beherbergung
- Lagerplätze (Freifläche oder Lagerhäuser)
- Kein kirchlicher, kultureller und gesundheitlicher Zweck
- Einzelhandel nur mit Verkauf an letzte Verbraucher, wenn der räumliche Bezug hergestellt ist, max. 200 m² oder 20 % der Fläche

BP fordert in der Umsetzung:

- Mind. 70 % Dachbegrünung oder Solarnutzung bei Flachdächern bzw. bis zu 15 % geneigten Dächern
- Feste Gebäudehöhen (evtl. + 1,5 m bei Atmosphärennutzung)
- Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen sind nicht gewünscht
- Niederschlagswasser sollte möglichst versickern

Gewerbefläche mit Konzeptverfahren
Charlottenburger Allee

**Stadt
Aachen**

Vergabe im Konzeptverfahren

Nicht der Höchstbietende bekommt das Grundstück sondern der mit dem besten Konzept

Ziele am Standort:

- Klimaschutz
 - Zirkuläre Ökonomie
 - Gestaltung
 - Arbeitsplätze
 - Bestandssicherung ortsansässiger Unternehmen



Gewerbefläche mit Konzeptverfahren Charlottenburger Allee

Worauf sollte geachtet werden?

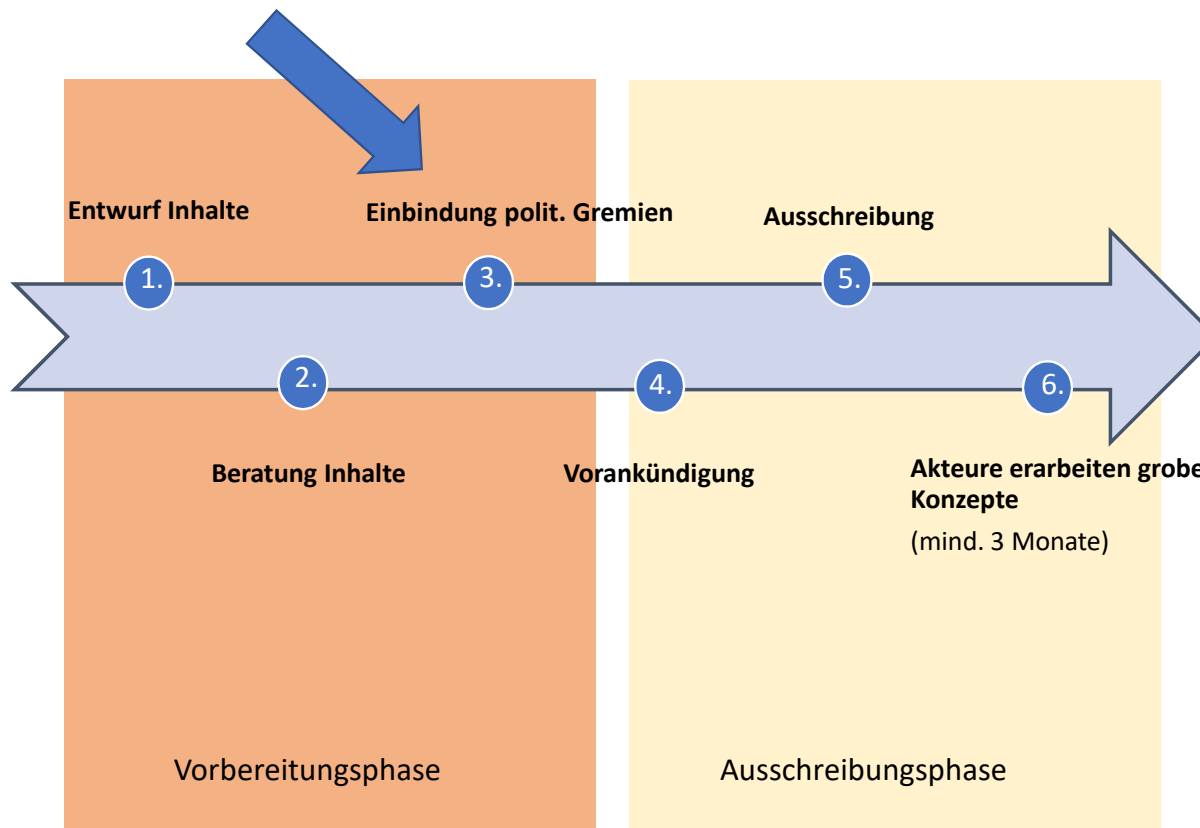
- Standort für Büro-, Verwaltungs- und Produktionsgebäude
- Auslastung der im BP vorgegebenen maximalen Höhe
- „Bauen in den Hang“ bzw. intelligente Lösung zur topografischen Gegebenheit des Geländes
- „Bauen in den Hang“ z. B. mit Parkflächen im Erdgeschoss oder als aufgeständertes Bauwerk
- Verbindung von Gewerbe zur nahegelegenen Natur im baulichen Konzept
 - z. B. Verwendung von Holz oder sonstigen nachwachsenden Rohstoffen an der Fassade
- hoher Bepflanzungsanteil in den Freiflächen
- Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser
- wenig Versiegelung neben dem Gebäudekörper



Gewerbefläche mit Konzeptverfahren Charlottenburger Allee



Sachstand und weiterer Ablauf 1



Gewerbefläche mit Konzeptverfahren Charlottenburger Allee



Sachstand und weiterer Ablauf 2

