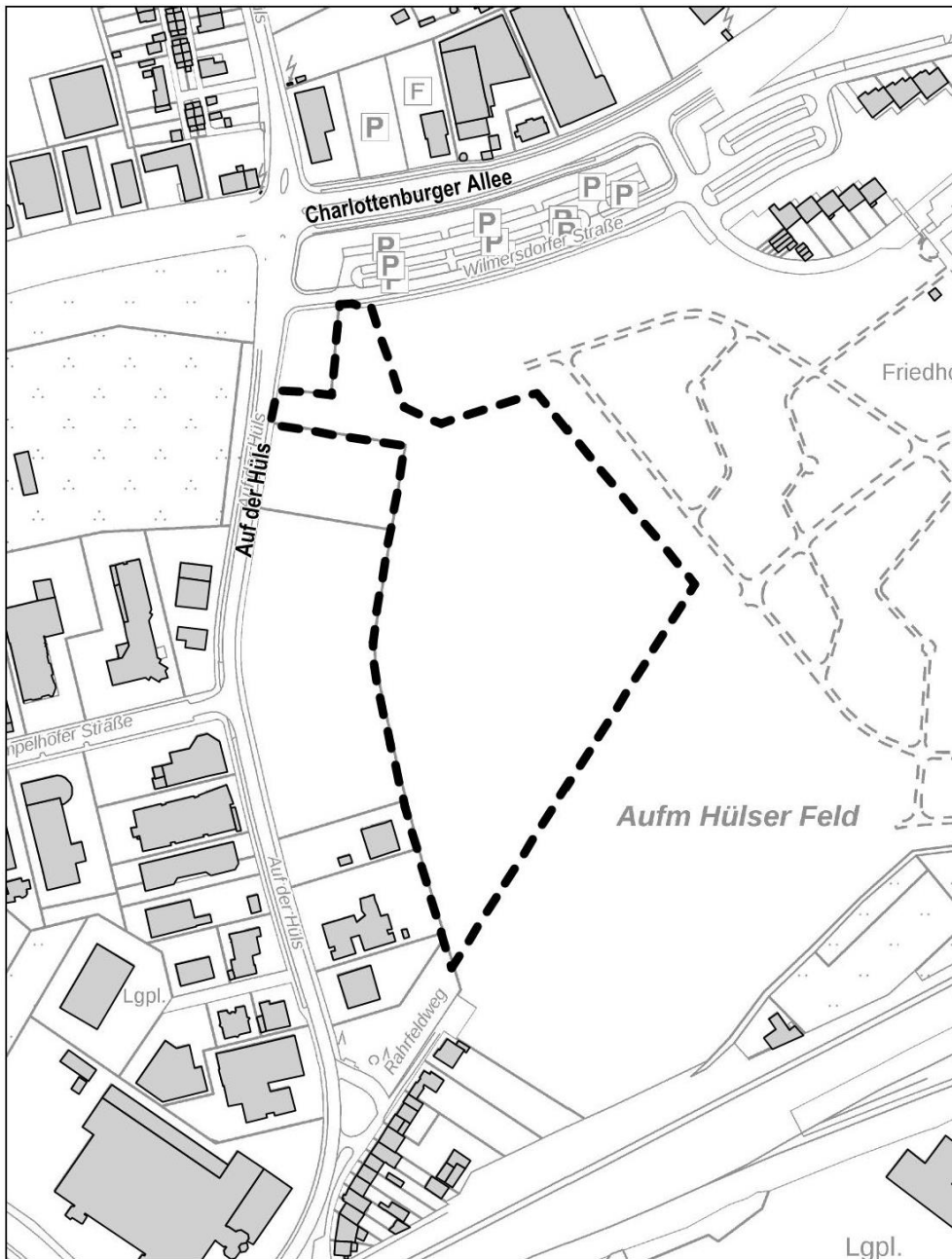


Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Aufm Hülser Feld

im Stadtbezirk Aachen-Mitte
für den Bereich zwischen Wilmersdorfer Straße und Auf der Hüls



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. Landschaftsplan.....	3
1.5. Bestehendes Planungsrecht.....	3
2. Anlass der Planung.....	4
3. Ziel und Zweck der Planung.....	4
3.1. Allgemeine Ziele.....	4
3.2. Ziel der Planung.....	4
3.3. Verkehr.....	4
3.5. Gebäudetypologien.....	5
3.6. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	5
4. Begründung der Festsetzungen.....	5
4.1. Art der baulichen Nutzung.....	5
4.2. Maß der Nutzung.....	6
4.3. Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
4.4. Stellplätze und Tiefgarage.....	6
4.5. Grünflächen.....	6
5. Umweltbelange.....	6
5.1. Schutzgut Mensch.....	6
5.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen.....	7
5.3. Schutzgut Wasser.....	7
5.4. Schutzgut Boden.....	7
5.5. Schutzgüter Luft und Klima.....	7
6. Auswirkungen der Planung.....	7
7. Kosten.....	8
8. Flächenbilanz (Stand: städtebaulicher Entwurf).....	8

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1. Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Parzelle zwischen dem Friedhof Aachen Hüls und der Straße "Auf der Hüls" im Stadtteil Forst. Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 819 -Gewerbegebiet "Auf der Hüls"- werden aktuell die letzten gewerblichen Flächen parallel zur Straße "Auf der Hüls" vermarktet. Ein Großteil der straßenbegleitenden Flächen ist bereits veräußert und bebaut. Das Plangebiet ist weitgehend zwischen diesen gewerblichen Flächen parallel zur Straße und den weiter östlich gelegenen Friedhofsflächen gefangen. Das Plangebiet ist topographisch stark bewegt. Das Gelände fällt von Süd nach Nord um ca. 18 m ab.

1.2. Regionalplan

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Planbereich als „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ dar. Da eine bauliche Entwicklung hierin nicht vorgesehen ist, bedarf es im weiteren Verfahren einer Abstimmung mit der Bezirksregierung.



Abb. 1 Auszug Regionalplan 2003

1.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aachen (FNP 1980) stellt für den Geltungsbereich „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar. Aktuell wird der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Der Entwurf des Flächennutzungsplans Aachen 2030 stellt den Geltungsbereich weitgehend als „gewerbliche Baufläche“ dar. Ein Teilbereich im Norden ist als „Grünfläche“ dargestellt. Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich der Grünflächen öffentliche Verkehrsflächen, Ausgleichsflächen und Gewerbegebiete vor. Insoweit ist eine geringflächige Abweichung vorhanden. Die Darstellung ist mit der Bezirksregierung noch nicht abgestimmt. Es ist vorgesehen, die Darstellungsänderung nach Möglichkeit als Paket mit den übrigen Anpassungsnotwendigkeiten des Regionalplanes zu verhandeln.

1.4. Landschaftsplan

Der Bereich befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

1.5. Bestehendes Planungsrecht

Die Fläche des neu aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 656 I. Änderung, welcher am 24.06.1981 rechtsverbindlich wurde. Die Fläche des neu aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst einen Bereich in der Mitte des Bebauungsplanes Nr. 656 I. Änderung, der hier „Öffentliche Grünfläche (Friedhof) (Krematorium, Friedhofshalle, gartenbautechnische Betriebsanlagen) festsetzt. Die im Bebauungsplan 656 I. Änderung festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof, die das Plangebiet überdeckt, wurde bislang als Friedhofserweiterungsfläche vorgehalten. Aufgrund einer gewandelten Friedhofskultur wird dieses Flächenpotential nicht mehr benötigt, so dass die Festsetzung in diesem Bereich obsolet geworden ist. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan

lässt die beabsichtigte gewerbliche Nutzung nicht zu, so dass zur Umsetzung der Planungsziele die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

2. Anlass der Planung

Die ehemals für eine Friedhofserweiterung vorgesehenen Flächen werden von der Friedhofsverwaltung definitiv nicht mehr benötigt. Grund hierfür ist der geringere Platzbedarf für eine Grabstätte, da durch den zunehmenden Wunsch nach Urnenbestattungen erheblich weniger Fläche beansprucht wird. Im Bereich Wilmersdorfer Straße / Auf der Hüls können zusätzlich eingefriedete Friedhofsflächen für eine Umnutzung in gewerbliche Bauflächen in Anspruch genommen werden. Mittels dieser Flächenreduktion können die Unterhaltungskosten für Pflegemaßnahmen durch die Friedhofsverwaltung gesenkt werden, so dass infolge der Planung auch eine Kostenreduktion auf Seiten der Friedhowsbewirtschaftung entsteht.

Aktuell wird der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Der Flächennutzungsplan schafft ein umfassendes Bodennutzungskonzept und zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet. Die dargestellten Nutzungen sollten daher in der verbindlichen Bauleitplanung übernommen werden. Der Entwurf des Flächennutzungsplans Aachen 2030 stellt den Planbereich weitgehend als „gewerbliche Baufläche“ dar. Somit ist die städtebauliche Zielsetzung deckungsgleich mit den angestrebten Darstellungen des Flächennutzungsplans Aachen 2030.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1. Allgemeine Ziele

Aufgrund der anhaltenden Konversion gewerblich genutzter Grundstücke in Wohnnutzungen im unbeplanten Innenbereich und Umplanung von Gewerbegebieten in Wohngebiet ist ein Bedarf nach Gewerbeflächen entstanden. Um eine Abwanderung ins Umland zu vermeiden und innenstadtnahe Arbeitsplätze sicherzustellen sind weitere Flächen planungsrechtlich zu sichern. Insoweit erscheint es sinnvoll, bestehende Gewerbegebiete zu arrondieren.

3.2. Ziel der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet im Bereich der ehemaligen Friedhofserweiterungsflächen. Die vorhandenen Flächen bieten sich für eine gewerbliche Nutzung an, da sie besonders verkehrsgünstig gelegen sind und das bestehende Gewerbegebiet ergänzen.

3.3. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets an das regionale und das überregionale Straßennetz erfolgt über die Straße „Auf der Hüls“. Die Lage der Planstraße und der Anschluss an die Straße „Auf der Hüls“ wurde bewusst gewählt, da zum einen wirtschaftliche Gründe für eine Stichstraßenlösung sprechen und andererseits der Anschluss im Norden mit einem Planstraßenverlauf nach Süden den topographischen Gegebenheiten entspricht.

Es soll ein Regelstraßenquerschnitt von 11,50 m im Trennprinzip vorgesehen werden (Gehweg 2,50 m, Parkstreifen 2,50 m, Fahrbahn 6,50 m). Aufgrund der geringen Verkehrsmengen und der Ausbildung als Stichstraße sind einseitige Nebenanlagen (Gehweg und Parken) ausreichend. Der Radverkehr kann mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn geführt werden.

Zwischen der Planstraße und dem Kreisverkehr, an welchem sich die Straße auf der Hüls und die Charlottenburger Allee kreuzen, ist ein 90 m langer Abstand. Nach einer ersten Einschätzung sollte der Abstand ausreichend sein, um keine Verkehrsbehinderungen durch Rückstauungen zu verursachen. Da das Verkehrsaufkommen stark von der Struktur und dem Branchenmix des Gewerbegebiets abhängt, kann eine ausführliche Einschätzung des Verkehrsaufkommens erst bei einem fortgeschrittenen Planungsstand erfolgen.

Im nördlichen Abschnitt der Planstraße ist eine LKW-Zufahrt zum Friedhof Hüls geplant. Für Fußgänger und Radfahrer soll ein Anschluss von dem geplanten Wendehammer ausgehen.

Entlang der Grenze zum Bebauungsplan Nr. 819 verläuft ein begrünter Lärmschutzwall. Zur Sicherstellung der Pflege des Walls ist ein 3,50 m breiter Wirtschaftsweg anzulegen, der den neu zu bildenden Grundstücken zugeschlagen wird.

Die Fläche soll als Gewerbegebiet festgesetzt und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Aachen versehen werden, um zu einer positiven Grundstücksausnutzung beizutragen.

3.4. Entwässerung

Das Gelände steigt von Norden nach Süden um ca. 18 m an. Die gewählte Erschließungsvariante ermöglicht es sämtliche Grundstücke im Freispiegelgefälle zu entwässern. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Gewerbegebiet (GRZ

0,8) ist mit erheblichen Niederschlagswassermengen zu rechnen und eine Entwässerung tiefliegender Grundstücke ausschließlich im natürlichen Gefälle wirtschaftlich. In der Erschließungsstraße wäre hierfür ein Mischwasserkanal erforderlich, der an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „auf der Hüls“ angeschlossen werden würde. Hierfür wäre eine Rückhaltung im zu bauenden Mischsystem erforderlich. Alternativ wäre eine Vergrößerung des Mischwasserkanals in der Straße „auf der Hüls“ möglich. Die Niederschlagsentwässerung der Gewerbefläche nördlich der geplanten Erschließungsstraße ist gegebenenfalls zum Regenwasserkanal in der Wilmersdorfer Straße möglich. Bis zur öffentlichen Auslegung der Bauleitplanung wird die Entwässerungsplanung noch konkretisiert.

3.5. Gebäudetypologien

Aufgrund des Immissionsschutzes sind ausschließlich Nutzungen mit reduziertem Emissionsverhalten zulässig. Folglich ist das Nutzungsspektrum auf Büronutzung und Betriebe ohne Emissionen beschränkt. Die dargestellte Gebäudetypologie folgt diesem Profil. Da der nördliche Teil des Plangebiets im Bereich einer Kaltluftschneise liegt, soll hier die Gebäudehöhe auf maximal II Vollgeschossen begrenzt werden. Für die Gebäude im übrigen Plangebiet wird eine Bebauung mit maximal III Vollgeschossen festgesetzt.

3.6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt zwischen dem Gelände des Friedhofs Aachen-Hüls im Osten und einer Kleingartenanlage im Westen, welche beide den „Stadtklimatyp Freilandcharakter“ aufweisen. Diese Grünflächen sorgen für einen wichtigen Kaltluftstrom, welcher parallel zur Charlottenburger Straße verläuft. Der Kaltluftstrom ist aktuell durch ein umgesetztes Bauvorhaben und ein genehmigtes Bauvorhaben, welche beide in dem Grünkorridor liegen, behindert. Um die Situation nicht zusätzlich zu belasten, soll die Gebäudehöhe im Kaltluftstromgebiet analog der vorhandenen Bebauung auf maximal II Vollgeschosse begrenzt werden.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Bei der Nutzungsintensität des Gewerbegebiets ist zu berücksichtigen, dass sowohl für die Kleingartenanlage als auch das gesamte Friedhofsgelände ein Orientierungswert Tag/Nacht von 55 dB(A) gem. DIN 18005 einzuhalten ist. In der Folge können für das geplante Gewerbegebiet keine Betriebe der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW zugelassen werden. Der Bebauungsplan wird ausschließlich nicht emittierendes Gewerbe zulassen.

Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im gesamten Gewerbegebiet werden die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Ziel dieser Festsetzung ist die Sicherung der Gewerbeflächenentwicklung des Oberzentrums Aachen.

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass in Aachen – auch unter Berücksichtigung von Schwankungen aufgrund von Wachstums- sowie Schrumpfungsphasen – pro Jahr ca. 30 ha Gewerbeflächen verkauft werden. Nur ein Teil davon stammt aus dem städtischen Grundbesitz. Um auch langfristig ihre oberzentrale Funktion auch für den Bereich der gewerblichen Wirtschaft sichern zu können, werden von der Stadt Aachen dauerhaft ausreichende Gewerbeflächen benötigt. Aufgrund des hohen Flächenverbrauchs ist diese Aufgabe nicht einfach zu lösen.

Daher soll verhindert werden, dass die verfügbaren Gewerbeflächen innerhalb der Gewerbegebiete durch andere als Gewerbenutzungen eingeschränkt werden. Zum einen erfolgt dies durch den Flächenbedarf der Anlage selbst. Gerade bei Sportanlagen kann dieser im Einzelfall, z.B. bei einem Sportplatz, sehr hoch sein. Zum anderen kann der Schutzanspruch einer Anlage, insbesondere derer für kirchliche oder kulturelle Zwecke, die gewerbliche Entwicklung im Umfeld zusätzlich einschränken. Wird etwa eine Anlage errichtet, in der Gottesdienste abgehalten werden, kann es je nach Zeitpunkt dieser Veranstaltung zu zeitlichen Überlagerungen mit den gewerblichen Tätigkeiten kommen. Anders als die meisten christlichen Gemeinden, bei denen Gottesdienste schwerpunktmäßig am Wochenende stattfinden, gibt es z.B. bei den Muslimen das Freitagsgebet. Auch wenn eine derartige Anlage zum Zeitpunkt ihrer Genehmigung keine Schutzabstände auslöst, könnte dies sowohl im Falle einer beabsichtigten Erweiterung der Anlage selbst, als auch bei Erweiterungsabsichten benachbarter Gewerbebetriebe zu Einschränkungen der gewerblichen Tätigkeiten führen. Dies betrifft insbesondere die Schallbelastung, in Einzelfällen aber auch Geruchsemissionen.

Um die beschriebenen Probleme zu vermeiden und die Gewerbeflächen in Gänze der gewerblichen Entwicklung zur Verfügung stellen zu können, werden die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Diese sollen stattdessen in Kern- oder Mischgebieten oder auf eigens für sie festgesetzten Flächen angesiedelt werden.

4.2. Maß der Nutzung

In den Gewerbegebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Für die Gebäude im Kaltluftstromgebiet soll die Gebäudehöhe auf maximal II Vollgeschosse begrenzt werden, für die Gebäude im übrigen Plangebiet wird eine Bebauung mit maximal III Vollgeschossen festgesetzt.

4.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Um Beeinträchtigungen der Friedhofsbesucher durch Verkehrsimmissionen zu vermeiden, sollen die Baugrenzen entlang der Friedhofsgrenzen verlaufen und Stellplatzflächen im vorderen Bereich, mit Orientierung zur Erschließungsstraße, angelegt werden.

4.4. Stellplätze und Tiefgarage

Entlang der Stichstraße ist ein einseitiger Parkstreifen mit öffentlichen Parkplätzen geplant.

Aufgrund des Immissionsschutzes soll der ruhende Verkehr im Bebauungsplan auf der friedhofsabgewandten Seite der Grundstücke festgesetzt werden. Die städtebauliche Konzeption berücksichtigt die notwendigen Stellplätze, die den Gebäuden vorgelagert werden sollen. Die Zufahrten für Stellplätze und Garagen sollen so festgelegt werden, dass die öffentlichen Stellplätze am Fahrbahnrand weitestgehend erhalten bleiben. Pro Baugrundstück sollte nur eine Zufahrt mit maximal 4 m Breite zugelassen werden, sofern darüber hinausgehende Zufahrtsbereiche nicht entsprechend begründet sind (z.B. durch einen Schleppekurvennachweis). Abhängig vom Abstand des Gebäudes von der Straße könnten ansonsten mehrere Stellplätze nebeneinander angelegt werden. Dies ist weder gestalterisch gewünscht, noch ist es verkehrlich sinnvoll. Es könnten Bereiche entstehen, in denen entlang der Straße eine längere Front aus Senkrechtparkern entsteht. Zum einen würde dies dazu führen, dass nicht ausreichend Besucherparkplätze in den Straßen angelegt werden können, zum anderen ist es aus Verkehrssicherheitsgründen grundsätzlich nicht wünschenswert, wenn es entlang von Straßen eine Vielzahl von Zufahrten gibt. Stattdessen sollen diese gebündelt werden.

4.5. Grünflächen

Im Plangebiet wurde als Ausgleichsmaßnahme und Lärmschutz für den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 819 bereits vor Jahren ein bepflanzter Lärmschutzwall angelegt. Die Ausgleichsfläche ist als solche zu erhalten und verbleibt im Grundbesitz der Stadt Aachen.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist eine rund 1450 m² große Ausgleichsfläche vorgesehen.

Im Einfahrtsbereich der Stichstraße ist beidseitig ein Grünstreifen vorgesehen. Dieser soll auf der rechten Seite der Fahrbahn etwa 4 m breit und 80 m lang und auf der linken Seite der Fahrbahn etwa 4-6 m breit und 32 m lang sein. Als Übergang zum Friedhof ist der vorhandene Grünstreifen auf dem Friedhofsgelände ausreichend.

5. Umweltbelange

5.1. Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrslärm sowie durch Schienenverkehrslärm aus der südlich gelegenen Bahntrasse beaufschlagt. Gemäß Umgebungslärmkartierung NRW liegt die Lärmbelastung sowohl für den Straßenverkehr als auch für den Schienenverkehr bei LDEN = 55-60 dB(A). Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete von 65 dB(A) für den Tag wird somit eingehalten. Für das bestehende Gewerbegebiet entlang der Straße „Auf der Hüls“ wurde eine Lärmzonierung der Stufe 0 sowie die Errichtung eines Lärmschuttwalls festgesetzt, so dass von keiner wesentlichen Beeinträchtigung durch den Gewerbelärm auf das neue Plangebiet auszugehen ist.

Das Plangebiet grenzt im Osten und im Norden an den Friedhof Aachen-Hüls. Südlich des Plangebiets am Rahrfeldweg befinden sich Wohnnutzungen und an der Kreuzung Wilmersdorfer Straße / Auf der Hüls liegt ein Mischgebiet, welches durch den Bebauungsplan Nr. 656 I Änderung festgesetzte wurde. Um dem angrenzenden Friedhofsgelände und den nahe gelegenen Wohn- und Mischgebieten eine ausreichende Ruhe zu gewährleisten, sind dort die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tagsüber und nachts einzuhalten. Zur Erfüllung dieses Schutzanspruches ist im neuen Plangebiet nur nicht emittierendes Gewerbe anzusiedeln. Durch die Anwendung des Abstandserlasses und den Ausschluss aller Abstandsklassen wird sichergestellt, dass der Immissionsschutz zur

umgebenden schutzwürdigen Nutzung eingehalten wird. Der ruhende Verkehr soll im Bebauungsplan auf der friedhofsabgewandten Seite der Grundstücke festgesetzt werden.

5.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die strukturarme Ackerfläche ist gerahmt von prägnanten Gehölzstreifen entlang des Friedhofs sowie kleineren Gehölzgruppen. Im Plangebiet wurde als Ausgleichsmaßnahme und Lärmschutz für den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 819 bereits vor Jahren ein bepflanzter Lärmschutzwall angelegt. Die Ausgleichsfläche ist als solche zu erhalten und verbleibt im Grundbesitz der Stadt Aachen. Eine Artenschutzprüfung ist noch vorzunehmen und kann zu Planungsaufträgen führen.

5.3. Schutzgut Wasser

Der Grundwasserstand befindet sich gemäß Aussage der Baugrunderkennung bei ca. fünf bis zehn Metern unter Flur, von Norden nach Süden ansteigend. Ein Einbinden von Bauwerken ins Grundwasser ist damit voraussichtlich nicht zu besorgen. Das Plangebiet ist momentan unbebaut und im bestehenden B-Plan als Friedhofsfläche festgesetzt, die unbefestigt ist. Es gehört zum Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Soers und folglich auch der Wurm, an deren Unterlauf, unterhalb des Stadtgebiets Aachen immer noch Hochwassergefahr besteht.

Das momentan auf dem Gelände anfallende Niederschlagswasser versickert auf den unversiegelten Flächen. Durch die Verwirklichung des geplanten Bebauungsplans werden umfänglich Flächen versiegelt. Die gewählte Erschließungsvariante ermöglicht es das Niederschlagswasser sämtlicher Grundstücke im Freispiegelgefälle zu entwässern.

5.4. Schutzgut Boden

Im Plangebiet kommen überwiegend tonig-schluffige Pseudogley-Parabraunerde (als Ackerflächen genutzt) vor, die aufgrund ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit als sehr schutzwürdig einzustufen sind, sodass eine gewerbliche Nutzung erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet Boden haben wird.

Für das Plangebiet wurde bereits 1980 durch den rechtsgültigen B-Plan Nr. 656 Baurecht geschaffen. In diesem Bereich war ggf. eine Friedhofserweiterung vorgesehen. Die Bewertung des „IST-Zustandes“ erfolgt somit unter Berücksichtigung der Vorgaben des rechtsgültigen B-Planes Nr. 656. Eine Friedhofnutzung wird als Eingriff in den Boden mit einer mittleren und hohen Beeinflussung durch Aufschüttung und Verlagerung natürlicher Bodensubstrate angesehen. Das Ausgleichserfordernis ist daher deutlich geringer als bei einer Betrachtung des Ist-Zustandes „Acker“. Es ist ein Ausgleich im Stadtwald vorgesehen, der zu einem verminderten Kostenaufwand führen wird.

Der im Plangebiet befindliche Lärmschutzwall ist eine Altlastenverdachtsfläche. Es besteht die Möglichkeit, dass in dem Lärmschutzwall Bauschuttreste eingebaut wurden. Daher sind bei der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens umfangreiche Bodenuntersuchungen durchzuführen.

5.5. Schutzgüter Luft und Klima

Nach der Klimafunktionskarte aus dem Gesamtstädtischen Klimagutachten wird das Gebiet „auf der Hülse“ klimaökologisch überwiegend dem „Stadtklimatypus Gewerbegebiet“ zugeordnet. Östlich der Straße Auf der Hülse grenzen das Gelände des Friedhofs Aachen Hülse und die Freifläche Hülser Feld an, die beide die Merkmale des Stadtklimatyps mit Freilandcharakter aufweisen. Aufgrund des mittleren Gefälles von ca. 4 % haben diese klimatischen Ausgleichsflächen auf versiegelte und bebaute Gewerbeflächen in der Umgebung einen klimatisch und lufthygienisch positiven Einfluss. Durch die resultierenden Kaltluftabflüsse wird die klimaökologische Belastungssituation im Gewerbegebiet nennenswert geringer. Der Kaltluftstrom ist aktuell jedoch durch ein umgesetztes Bauvorhaben und ein genehmigtes Bauvorhaben, welche beide in dem Grünkorridor liegen, behindert. Um die Situation nicht zusätzlich zu belasten, soll die Gebäudehöhe im Kaltluftstromgebiet analog der vorhandenen Bebauung auf maximal II Vollgeschosse begrenzt werden.

6. Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Aufm Hülser Feld wird der Bebauungsplan Nr. 656 I. Änderung überplant. Es besteht derzeit Planungsrecht für Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof, die nicht realisiert wurden und für die es aber keinen Bedarf mehr gibt. Der Bebauungsplan Aufm Hülser Feld schafft Planungsrecht für ein Gewerbegebiet, das sich in die vorhandene gewerbliche Umgebung einfügt und auf die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in der Stadt Aachen reagiert. Da die Umgebung bereits von einer gewerblichen Nutzung geprägt ist, führt der Bebauungsplan zu einer Arrondierung des vorhandenen Gewerbebestandes.

Die Planung hat negative Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Luft und Klima, die nur teilweise durch geeignete Maßnahmen vermindert werden können. Der schützenswerte Boden wird durch die Baumaßnahmen tiefgreifend verändert bzw. zerstört. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch den rechtsgültigen B-Plan Nr. 656 bereits Baurecht geschaffen wurde. Die Auswirkungen auf den Boden sind dadurch deutlich geringer als bei einer Betrachtung des Ist-Zustandes „Acker“.

Der nördliche Bereich des Plangebiets liegt in einem Kaltluftstrom, welcher durch die geplante Bebauung behindert wird. Allerdings wird der Kaltluftstrom bereits durch ein umgesetztes Bauvorhaben und ein genehmigtes Bauvorhaben unterbrochen. Um die Situation nicht zusätzlich zu belasten, soll die Gebäudehöhe in diesem Bereich analog der vorhandenen Bebauung auf maximal II Vollgeschosse begrenzt werden.

Die geplante gewerbliche Nutzung bedeutet den Verlust einer Freifläche und die Veränderung des Landschaftsbildes in ein städtisches, gewerbegeprägtes Ortsbild. Dies wirkt sich insbesondere auf die Aussicht vom Friedhof auf die Fläche aus.

7. Kosten

Durch die Grundstücksentwicklung entstehen Herstellungskosten, die durch den städtischen Haushalt finanziert werden müssen. Dies sind insbesondere Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen und der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur, Landschaft und Boden. Eine überschlägige Bilanzierung der anfallenden Kosten gegenüber den zu erwartenden Einnahmen der Stadt Aachen - als Ergebnis der Grundstücksvermarktung - kommt zu einem positiven Ergebnis. Außerdem sind den anfallenden Herstellungskosten die Einnahmen der Gewerbesteuer gegenzurechnen.

8. Flächenbilanz (Stand: städtebaulicher Entwurf)

Verkehrsfläche:	ca. 5.144 m ²
Gewerbefläche:	ca. 27.780 m ²
Ausgleichsfläche:	ca. 2.010 m ²
<u>Lärmschutzwall:</u>	<u>ca. 4.542 m²</u>
Plangebietsgröße gesamt:	ca. 39.476 m ²