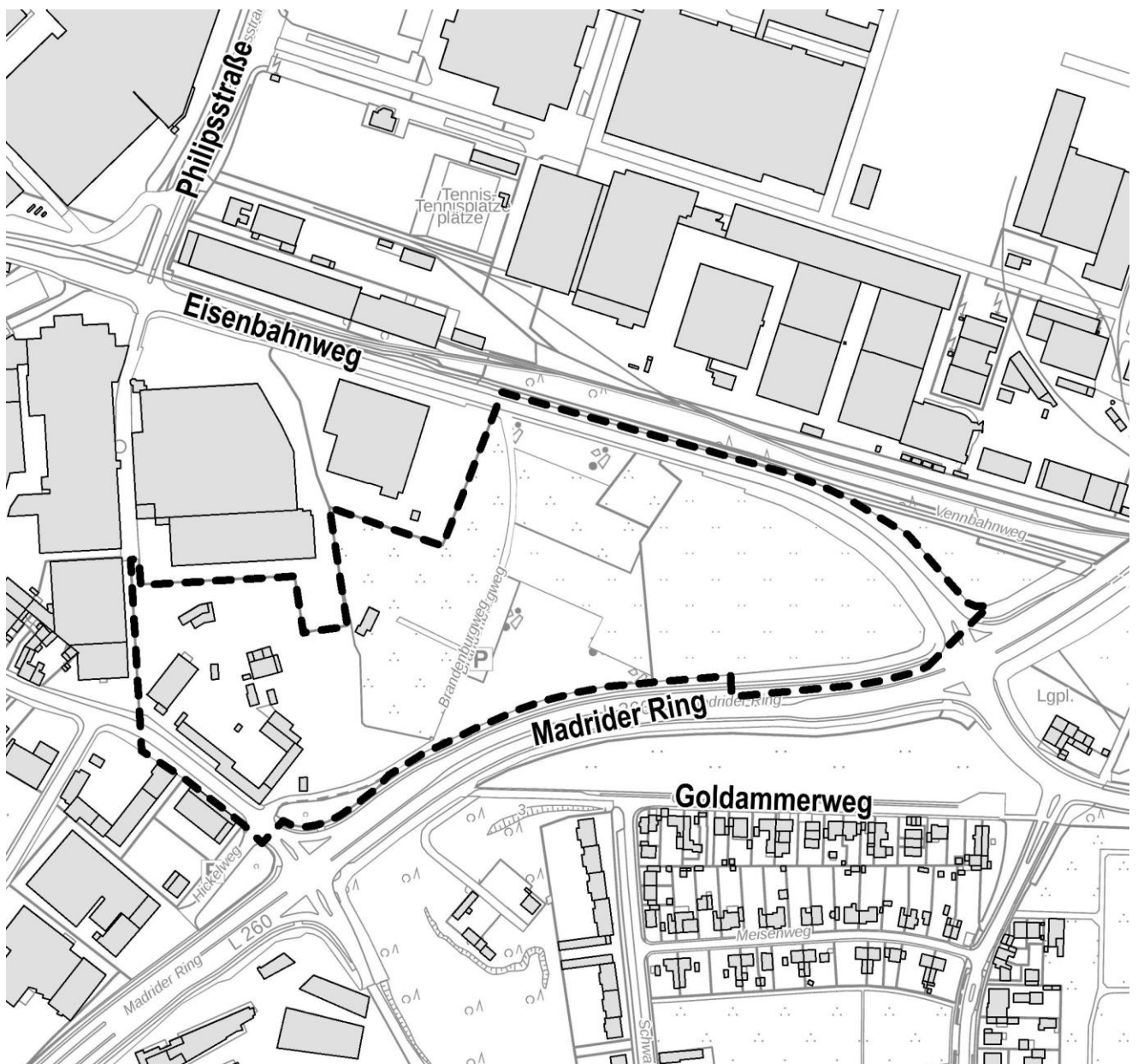


# Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan - Eisenbahnweg / Madrider Ring -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen Eisenbahnweg, Madrider Ring und Freunder Weg  
zur Programmberatung



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.2	Regionalplan .....	3
1.3	Flächennutzungsplan (FNP) .....	3
1.4	Bestehendes Planungsrecht .....	3
<b>2.</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
3.1	Städtebauliches Konzept .....	3
3.2	Erschließung .....	4
3.3	Entwässerung .....	5
3.4	Soziale Infrastruktur .....	5
<b>4.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>5</b>
4.1	Artenschutz .....	5
4.2	Klima .....	5
4.3	Altlasten .....	6
4.4	Lärmschutz .....	6
4.5	Grün- und Freiraumplanung.....	6
<b>5.</b>	<b>Kosten</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Plandaten (Stand: städtebaulicher Entwurf)</b>	<b>7</b>

## **1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

### **1.1 Beschreibung des Plangebietes**

Das etwa 9 ha große Plangebiet liegt in Aachen-Mitte, im Stadtteil Forst. Es befindet sich zwischen Madrider Ring, Eisenbahnweg und Freunder Weg. In nördlicher und westlicher Richtung ist das Grundstück von gewerblicher Bebauung umgeben, südlich befindet sich ein Wohngebiet, östlich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Derzeit sind drei Nutzungen auf dem Grundstück vorzufinden. Der östliche Bereich wird ackerbaulich und der mittlere Bereich als Kleingartenanlage genutzt. Die westliche Fläche am Freunder Weg ist ein Standort des städtischen Bauhofs.

### **1.2 Regionalplan**

Der Regionalplan stellt den Planbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dar.

### **1.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Aachen (FNP 1980) stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen dar. Aktuell wird der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Der Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP 2030) stellt für den Geltungsbereich ebenso gewerbliche Bauflächen dar. Somit ist die städtebauliche Zielsetzung deckungsgleich mit den angestrebten Darstellungen des Flächennutzungsplans Aachen 2030.

### **1.4 Bestehendes Planungsrecht**

Ein Bebauungsplan für den landwirtschaftlich genutzten Bereich und die Fläche der Kleingartenanlage besteht nicht. Im Bereich des Bauhofs überlagert das Plangebiet den Aufstellungsbeschluss A 159 Freunder Weg / Hünefeldstraße. Die Aufstellung des Bebauungsplanes A 159 wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 20.07.2004 beschlossen, mit dem Ziel den Gewebestandort zu sichern und den Einzelhandel zu steuern. Das Ziel des Aufstellungsbeschlusses A 159 soll in den jetzt aufzustellenden Bebauungsplan Eisenbahnweg / Madrider Ring übernommen werden.

## **2. Anlass der Planung**

Die Stadt Aachen hat nur noch sehr geringe Flächen für Gewebeansiedlungen bzw. Erweiterungen von bestehenden Gewerbeunternehmen im Eigentum. Aktuell wurden im Kontext der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Aachen 2030 mehrere Untersuchungen zum Bedarf an Gewerbeflächen durchgeführt. Diese kamen alle zu dem Ergebnis, dass ein erheblicher zusätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen besteht. Die Stadt Aachen ist daher bemüht, Flächen zu entwickeln, die sich für die gewerbliche Nutzung eignen. Der Standort weist für eine gewerbliche Nutzung viele Vorteile auf, wie die verkehrsgünstige und innenstadtnahe Lage. Außerdem entspricht dies auch der städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungsplans Aachen 2030, der die Fläche als „gewerbliche Baufläche“ darstellt.

## **3. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Planungsrecht für ein Gewerbegebiet zu schaffen, um der hohen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken nachkommen zu können. Es ist beabsichtigt, ein Gewerbegebiet zu entwickeln, das sich in die vorhandene Gewerbegebietsstruktur einfügt und die gewerbliche Nutzung in dem Bereich arrondiert. Die Realisierung der Planung ist in zwei Bauabschnitten geplant. Der Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan nach § 2 BauGB aufgestellt werden.

### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept wird in zwei Varianten entwickelt, welche sich in der Größe der Grundstücke und dem Straßenverlauf unterscheiden.

Variante 1 sieht eine kleinteilige Aufteilung der Bauflächen vor. Die Grundstücke haben unterschiedliche Größen von etwa 1.000 m<sup>2</sup> bis 7.000 m<sup>2</sup> und eignen sich für kleinere und mittlere Betriebe. Bei Bedarf wäre eine Zusammenlegung mehrerer Grundstücke möglich, um eine größere Grundstücksfläche zu erhalten.

Ein ortsansässiges Unternehmen zeigte Interesse, gegebenenfalls die gesamte Fläche des Plangebietes zu nutzen. Daher wurde eine zweite Variante entwickelt, welche eine großflächige Nutzung für ein oder zwei größere Unternehmen ermöglicht.

Die Realisierung beider Varianten ist in zwei Bauabschnitten geplant. Der erste Bauabschnitt umfasst die landwirtschaftlich genutzte Fläche und die Fläche der Kleingartenanlage mit einer Größe von insgesamt ca. 58.000 m<sup>2</sup>.

Die Erschließung führt durch die heutige Kleingartenanlage, sodass diese vor dem Bau der Straße umgesiedelt werden müsste. Über mögliche Ersatzflächen für die Kleingartenanlage werden aktuell Gespräche geführt. Im zweiten Bauabschnitt soll die ca. 20.000 m<sup>2</sup> große Fläche des heutigen Bauhofs am Freunder Weg entwickelt werden. Am Madrider Ring 20, südlich des Plangebiets, ist ein weiterer Standort des Aachener Stadtbetriebs. Dieser Standort soll um die Nutzungen des Bauhofs am Freunder Weg erweitert und der Standort am Freunder Weg entsprechend aufgegeben werden. Für die Erweiterung des Bauhofs am Madrider Ring wäre ein separates Bauleitplanverfahren nötig.

### 3.2 Erschließung

Das Gebiet soll über zwei Anschlüsse an das bestehende Straßennetz angebunden werden. Im ersten Bauabschnitt ist eine Zufahrt an den Eisenbahnweg geplant. Diese ist bei Variante 1 ca. 320 m, bei Variante 2 ca. 350 m vom Knotenpunkt Eisenbahnweg / Madrider Ring entfernt. Eine erste Abschätzung ergibt eine Verkehrsbelastung von ca. 3500 Kfz/24h für das Plangebiet. Die Verkehre haben Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung im Eisenbahnweg. Bereits heute bildet sich zwischen 16 und 17 Uhr auf dem Eisenbahnweg vor der Ampel Madrider Ring ein großer Rückstau. Da voraussichtlich zusätzliche Abbiegespuren einzuplanen sind, wurde der angrenzende Eisenbahnweg mit in das Plangebiet aufgenommen. Eine zweite Zufahrt über den Madrider Ring (L 260) ist nicht möglich, da dieser keinen Erschließungscharakter hat. Daher ist ein zweiter Anschluss über den Freunder Weg vorgesehen. Dieser soll im zweiten Bauabschnitt realisiert werden. Zur Abwicklung der Verkehre und Sicherstellung einer verlässlichen Verkehrssicherheit kann im Bereich beider Einfahrten eine Signalisierung erforderlich werden. Daher wurde im Bereich der zweiten Zufahrt der Freunder Weg mit in das Plangebiet aufgenommen. Bei einer weiteren Detaillierung der Planung ist ein Verkehrsgutachten notwendig, innerhalb dessen die wesentlichen Belastungen, Verteilungen und Spitzenstunden untersucht und bewertet werden. Bei beiden Varianten führt eine Stichstraße, welche in einem Wendehammer endet, in den östlichen Bereich des Plangebiets. In Variante 2 ist eine zusätzliche Feuerwehrumfahrt im rückwärtigen Bereich der Bebauung, parallel zum Madrider Ring, erforderlich.

Das Gebiet ist gut in das Radwegenetz angebunden. Parallel zum Eisenbahnweg verläuft der Premiumradweg Alte Vennbahntrasse und es besteht eine Anbindung an die straßenbegleitenden Radverkehrsanlagen des Außenrings. Im Einfahrtbereich am Eisenbahnweg ist ein Anschluss des Plangebiets an den Vennbahnradweg vorgesehen. Für Fußgänger und Radfahrer soll ein zusätzlicher Anschluss von dem geplanten Wendehammer ausgehen.

Die Anbindung des Plangebiets mit dem ÖPNV ist nicht optimal. Für eine sinnvolle Erschließung des zukünftigen Gebietes wäre zusätzlicher Aufwand zu betreiben. Dazu wäre eine direkte Anbindung an den Bahnhof Aachen – Rothe Erde sicherzustellen.

Die Parkplatzsituation in der nahen Umgebung des Plangebiets ist bereits heute angespannt. Die umliegenden Straßen haben entweder kein öffentliches Parkangebot (Eisenbahnweg und Madrider Ring) oder sind vollflächig zugeparkt (Freunder Weg, Hünefeldstraße, Goldammerweg). Daher sollte der sich aus dem Gewerbegebiet ergebende Parkbedarf im Gebiet gedeckt werden. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ist im weiteren Verfahren noch festzulegen. Wegen der zu erwartenden Verbreitung von Elektrofahrzeugen (PKW wie auch Zweirad) sollten bei den Parkieranlagen Ladeinfrastrukturen für solche Fahrzeuge geschaffen werden. Zur Sicherung einer nachhaltigen Mobilität sollten außerdem komfortable und sichere Fahrradabstellmöglichkeiten vorgesehen werden.

Für die Planstraße ist ein Straßenquerschnitt mit einer Breite von 17,50 m bei beidseitigen Parkständen und Gehwegen vorgesehen. Die Zufahrten für Stellplätze und Garagen sollen so geplant werden, dass öffentliche Stellplätze am Fahrbahnrand weitestgehend erhalten bleiben. Pro Baugrundstück sollte nur eine Zufahrt mit maximal 4,00 m Breite zugelassen werden, sofern darüber hinausgehende Zufahrten nicht entsprechend begründet sind.

### **3.3 Entwässerung**

Das Plangelände ist bisher nur teilweise bebaut, sodass das auf den unbebauten Flächen des Geländes anfallende Niederschlagswasser momentan nahezu vollständig versickert. Da bei Verwirklichung des Vorhabens umfänglich zusätzliche Flächen versiegelt werden, ist es notwendig, ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer ist nicht möglich. Die Entwässerung in die vorhandenen Kanäle im Eisenbahnweg ist aus hydraulischer Sicht eher schwierig. Der Regenwasserkanal im Eisenbahnweg besitzt teilweise nicht genügend Tiefenlage und der Mischwasserkanal im Eisenbahnweg hat eine zu geringe Leistungsfähigkeit, um das gesamte Plangebiet zu entwässern. Eine erste Planung der Rückhaltung war bisher auch unter der Berücksichtigung beider Entwässerungsstränge nicht umsetzbar, da eine Mindestüberdeckung für die Versorgungsleitungen eingehalten werden muss. Eine Rückhaltung im Plangebiet ist daher unerlässlich.

Der Grundwasserflurabstand liegt gemäß Kartenmaterial zwischen ca. zwei und acht Meter unter Flur, nach Norden hin ansteigend. Im Südosten muss in einem kleinen Bereich des Grundstücks, je nach Einbindetiefe der Gebäude in den Boden, mit Grundwasser gerechnet werden. Sollten Bauwerke ins Grundwasser einbinden, sind gegebenenfalls Maßnahmen, wie z.B. eine druckwasserdichte Abdichtung der erdberührenden Bauwerke, zum Schutz vor hohem Grundwasser oder Umleitungen des Grundwasserstromes um den Baukörper herum, erforderlich.

Die Anforderungen an den Hochwasserschutz sind im weiteren Verfahren noch zu prüfen.

### **3.4 Soziale Infrastruktur**

Da es sich im vorliegenden Fall um ein Gewerbegebiet handelt, spielen soziale Aspekte im Rahmen der Bauleitplanung eine nachgeordnete Rolle. Grundsätzlich soll die Möglichkeit zur Errichtung einer Betriebskindertagesstätte bestehen.

## **4. Umweltbelange**

### **4.1 Artenschutz**

Das Gebiet wird weder von den Festsetzungen des Landschaftsplanes noch von der Biotopkartierung erfasst. Der östliche Teil der Fläche wird landwirtschaftlich als Maisacker genutzt, in der Mitte liegt das Gelände einer Kleingartenanlage, im westlichen Teil findet eine Nutzung durch einen städtischen Bauhof statt. Neben der Kleingartenanlage schließt sich eine Brachfläche (überwiegend Brombeere, Brennessel) an. Entlang des Madrider Rings und des Eisenbahnwegs verläuft ein etwa 10 m breiter, dicht bewachsener Grünstreifen. Dieser soll erhalten werden. Südlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite des Madrider Rings, befindet sich eine Kreuzkröten-Population. Im weiteren Verfahren ist zu untersuchen, ob im Plangebiet auch Kreuzkröten vorkommen.

### **4.2 Klima**

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Grenzbereich des Aachener Talkessels und weist einen hohen Anteil an gärtnerischen und Freiraumnutzungen auf. Das Gebiet ist aus Sicht der Umweltvorsorge im Geländeverbund mit den klimatologisch wirksamen Freiräumen entlang des Rödgerbachtals und den Freiflächen nördlich der Vennbahntrasse zu betrachten. Auf Grundlage des gesamtstädtischen Klimagutachtens und nachgewiesener Wirkungen im Umfeld des Kaltluftstroms wird dieser Bereich als „Kaltlufteinzugsgebiet mit besonderer Bedeutung“ beurteilt. Daher wird jede Versiegelung dieser Fläche aus stadtklimatischer Sicht sehr kritisch beurteilt. Die geplante Bebauung wird sich in zwei Hinsichten negativ auf das Stadtklima auswirken. Zum einen wird auf der Fläche selbst mit der geplanten gewerblichen Nutzung keine Kaltluft mehr gebildet

werden können. Darüber hinaus wird die derzeit vorhandene abkühlende Wirkung der hereinströmenden Kaltluft deutlich vermindert werden.

Diese negativen Folgen könnten durch Maßnahmen, wie eine Höhenbegrenzung der Gebäude, eine flächige Dachbegrünung sämtlicher Flachdächer, durchgängige Straßenbaumpflanzungen sowie Auflagen zur Schaffung versickerungsfähiger Freiflächen in begrenztem Umfang vermindert werden. Außerdem sollten die Gebäudeachsen in Fließrichtung des Kaltluftstroms Richtung Rothe Erde und Ostviertel ausgerichtet sein. Aktuell wird geprüft, wie sich diese Vorgaben auf die Ausnutzbarkeit der Flächen auswirken. Es ist zu beachten, dass bei der kleinteiligen Variante 1 eine Anpassung der Höhe und der Gebäudeausrichtung einfacher zu realisieren ist als bei der großflächigen Variante 2.

### **4.3 Altlasten**

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen liegen für das Untersuchungsgebiet die Eintragungen von drei altlastverdächtigen Flächen (zwei Altstandorten und eine Altablagerung) vor. Die bisher vorliegenden Informationen über die Flächen reichen für eine Bewertung der Altlastensituation, hinsichtlich der geplanten Nutzung, nicht aus. Daher sind weitere, auf die zukünftigen Nutzungen abzustimmende, Untersuchungen und Bewertungen vorzunehmen. Im Rahmen der Überprüfung der Altstandorte ist auch die aktuelle gewerbliche Nutzung auf der Fläche des städtischen Bauhofs zu überprüfen, da sich hierdurch Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben können.

### **4.4 Lärmschutz**

Bei der Ausweitung des Gewerbegebietes sind die umgebenden Bestandsnutzungen zu betrachten und ihr jeweiliger Schutzstatus zu berücksichtigen. In der Bauleitplanung gilt, dass die nachrückende Nutzung die bestehende Nutzung würdigt und Beschränkungen grundsätzlich bei der Neuaufstellung zu berücksichtigen sind. Entsprechend den vorhandenen schutzwürdigen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebiets wird für den Planbereich ein gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Gliederung des Gewerbegebietes soll entsprechend den Abstandsklassen aus dem Abstandserlass NRW 2007 so vorgenommen werden, dass die zulässigen baulichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets keine unzumutbaren Lärm-, Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsimmissionen auf den benachbarten schutzwürdigen Bauflächen erzeugen. Das Plangebiet wird unter Berücksichtigung der Abstandsliste zum Abstandserlass in jeweiligen 100-m-Schritten in drei Zonen der Abstandsklassen V-VII gegliedert. Maßgeblich für die Zonierung des Gewerbegebietes sind die Wohnnutzungen am Goldammerweg südlich des Plangebietes und die Wohnnutzung westlich des Plangebiets. Folgende Betriebe sind exemplarisch in den Abstandsklassen V-VII zulässig:

Abstandsklasse V: Anlagen zum Bau von Schienenfahrzeugen, Sägewerke, Auslieferungslager für Tiefkühlkost

Abstandsklasse VI: Maschinenfabriken, Zimmereien, Anlagen von Brotfabriken

Abstandsklasse VII: Schlossereien, Schweißereien, Tischlereien

Anlagen der höheren Abstandsklassen der Abstandsliste sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die Emissionen dieser Anlagen durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen so weit begrenzt werden, dass in den zu schützenden Nachbargebieten schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vermieden werden.

### **4.5 Grün- und Freiraumplanung**

Flächenreserven im Siedlungsbestand sollten nicht nur baulich, sondern auch mit Blick auf urbanes Grün entwickelt werden. Stadtgrün übernimmt hierbei, neben der Sicherung der biologischen Vielfalt, verschiedene ökologische Funktionen. Vor allem der Klimawandel und die erforderlichen Strategien zur Anpassung an dessen Folgen müssen bei der Planung berücksichtigt werden. Grünstrukturen übernehmen hierbei eine besonders wichtige Rolle, um der wachsenden Überhitzung zu begegnen und um bei Starkregenereignissen Regenwasser aufzunehmen sowie zwischenzuspeichern. Darüber hinaus sorgen Grünstrukturen in Gewerbegebieten für angenehmere und gesunde Arbeitsverhältnisse.

Bei Realisierung der Planung würde ein zum großen Teil unversiegelter Freiraum verloren gehen. Um hierfür teilweise einen Ausgleich zu schaffen, sollte ein gewerbliches Grünkonzept erarbeitet werden. Neben Straßenbäumen sollten auch Grüninseln eingeplant werden. Der 10 m breite, dicht bewachsene Grünstreifen am Rand des Plangebietes soll erhalten werden. Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades sollte außerdem im nahen Umfeld des Aachener Ostviertels eine klimatisch wirksame Freifläche im nahen Umfeld geschaffen werden, um den Verlust an Grün und Freiraum zu kompensieren.

## 5. Kosten

Die Tragung der Kosten für die Bauleitplanung, Fachgutachten und Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen ist Aufgabe der Stadt Aachen. Zusätzlich würden für die Stadt Aachen Kosten für die Umlegung der Kleingartenanlage und des Bauhofs entstehen. Wenn eine konkretere Planung auf der Grundlage einer amtlichen Plangrundlage vorliegt, kann eine erste Kostenschätzung erfolgen.

## 6. Plandaten (Stand: städtebaulicher Entwurf)

### Variante 1

Verkehrsfläche (Planstraße):	ca. 10.500 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Bestand):	ca. 7.700 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche:	ca. 67.500 m <sup>2</sup>
Grünfläche (Bestand):	ca. 4.800 m <sup>2</sup>
Plangebietsgröße gesamt:	ca. 90.500 m <sup>2</sup>

### Variante 2

Verkehrsfläche (Planstraße):	ca. 12.000 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Bestand):	ca. 7.700 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche:	ca. 58.500 m <sup>2</sup>
Grünfläche (Bestand):	ca. 4.800 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche:	ca. 7.500 m <sup>2</sup>
Plangebietsgröße gesamt:	ca. 90.500 m <sup>2</sup>